

Proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mira de Aire



MAIO 2023

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

1. Introdução.....	4
2. Enquadramento	5
3. Objetivos estratégicos a prosseguir	6
4. Caracterização da área a integrar na ARU de Mira de Aire	7
5. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana de Mira de Aire.....	12
5.1. Fundamentação da alteração	12
5.2. Alteração da delimitação da ARU de Mira de Aire	12
6. Benefícios Fiscais.....	14

1. Introdução

No seguimento dos objetivos elencados nos anteriores documentos desenvolvidos no âmbito da delimitação da ARU de Mira de Aire, pretende o município de Porto de Mós estabelecer uma ação alargada integrando o território correspondente ao bairro habitacional localizado na Rua José Faria Gomes, bem como a zona de equipamentos desportivos, incluindo o parque de estacionamento que serve as infraestruturas desportivas, criando condições que estimulem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional.

Neste seguimento, a alteração ao limite da ARU de Mira de Aire tem como objetivo encadear um processo de intervenção urbana, valorizando os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano, reforçando a coesão do território que perfaz a vila, beneficiando a autoestima da população, a história e o património. Desta forma, continua como objetivo da ARU é impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes – ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.

2. Enquadramento

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (doravante designado por RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as ulteriores alterações, determina competência dos municípios o estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através de desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política dos territórios.

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- O conceito de ARU, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar perímetros urbanos caracterizados pela *“insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”*, o que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma;
- O conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU. As ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

A estratégia de reabilitação urbana do Município converge objetivos de requalificação e revitalização dos territórios, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando uma sustentabilidade a longo prazo nas suas dimensões Económica, Social e Ambiental. A presente proposta de alteração de delimitação da ARU de Mira de Aire, enquadra-se no RJRU, aprovado e publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as ulteriores alterações, nomeadamente no n.º 6 do artigo 13.º.

A ARU e ORU de Mira de Aire foram aprovadas em simultâneo pela Assembleia Municipal de Porto de Mós, em sua sessão ordinária de 17/12/2021 e publicada a 3 de fevereiro de 2022 em Diário da República, 2.ª série, parte H, sob o Aviso n.º 3240/2022.

3. Objetivos estratégicos a prosseguir

A alteração do limite da ARU de Mira de Aire incide apenas no reajustamento da sua delimitação, em que os seus objetivos estratégicos se mantêm integralmente, sem quaisquer modificações, isto é, compreendem-se por aqueles definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Mira de Aire.

Uma proposta de alteração à delimitação de ARU é sempre acompanhada por um conjunto de objetivos estratégicos e operacionais a prosseguir. Em conformidade, as prioridades e os objetivos a prosseguir para a nova delimitação da ARU de Mira de Aire, são:

- Fomentar a melhoria do estado de conservação do edificado, bem como o seu rejuvenescimento e reabilitação;
- Preservar a identidade e memória coletiva e patrimonial fortemente associada ao desenvolvimento da atividade industrial ligada ao setor têxtil;
- Promover e fortalecer, cultural e economicamente a vila, no sentido de aumentar as oportunidades individuais e coletivas;
- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, através da reestruturação da rede viária e pedonal;
- Qualificar o espaço público e o ambiente urbano e a salvaguarda e valorização dos recursos naturais e patrimoniais;
- Promover a reabilitação dos equipamentos e património público e privado que se encontram degradados.

4. Caracterização da área a integrar na ARU de Mira de Aire

A área a integrar na ARU de Mira de Aire prende-se com uma zona adjacente ao limite nordeste da ARU, composta por uma zona de equipamentos desportivos, parque de estacionamento, e bairro habitacional.

A zona de equipamentos desportivos é composta pelo gimnodesportivo de Mira de Aire e pelo Estádio Manuel Donato dos Santos Ferreira (elementos estruturantes do território). Estas infraestruturas dão palco à prática de diversas modalidades desportivas pela União Recreativa Mirense, nomeadamente de futebol, futsal e voleibol, o que, possibilita a prática de desportos coletivos à população, transmitindo um forte dinamismo e vitalidade à vila de Mira de Aire.



Figura 1 – Gimnodesportivo.



Figura 2 - Bancadas do Estádio Manuel Donato dos Santos Ferreira.



Figura 3 - Estádio Manuel Donato dos Santos Ferreira.

Adjacente à zona desportiva, e servindo a mesma, localiza-se o parque de estacionamento para veículos, incluindo uma zona de estacionamento apropriada para autocaravanas.



Figura 4 - Vista para o parque de estacionamento.



Figura 5 - Zona do parque de estacionamento.

Próximo à área de estacionamento, tendo acesso pela Rua José Faria Gomes, situa-se um bairro habitacional que apresenta um tecido urbano mais debilitado, o que, consequentemente representa um estado de conservação que merece preservação.



Figura 6 - Edifício e espaço público - Rua José Faria Gomes.



Figura 7 - Edificado e espaço público - Rua José Faria Gomes.

Efetivamente, a inserção desta área na ARU de Mira de Aire, estimulará o investimento em reabilitação dos equipamentos desportivos em questão, bem como do edificado da zona habitacional.

5. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana de Mira de Aire

5.1. Fundamentação da alteração

A presente proposta de alteração à delimitação da ARU de Mira de Aire resulta de uma análise que afere que, dadas as características do território a integrar na ARU, este território deve pertencer a uma zona definida em área de reabilitação urbana. A área a integrar apresenta características semelhantes morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU de Mira de Aire, e, por outro lado, contém elementos urbanos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos estabelecidos no PERU de Mira de Aire. No fundo, a presente alteração incide apenas no reajustamento da delimitação, através da inserção de uma zona de equipamentos desportivos e uma pequena zona habitacional, adjacente à área então delimitada, pelo que os objetivos estratégicos se mantêm integralmente, sem quaisquer modificações.

5.2. Alteração da delimitação da ARU de Mira de Aire

A presente sugestão de alteração (1.ª alteração do limite da ARU) propõe que a alteração da atual delimitação da ARU de Mira de Aire, integre uma zona de equipamentos desportivos (Gimnodesportivo de Mira de Aire e Estádio Manuel Donato dos Santos Ferreira), e uma pequena zona habitacional (figura 8 e figura 9).



Figura 9 - Proposta de delimitação da ARU de Mira de Aire.

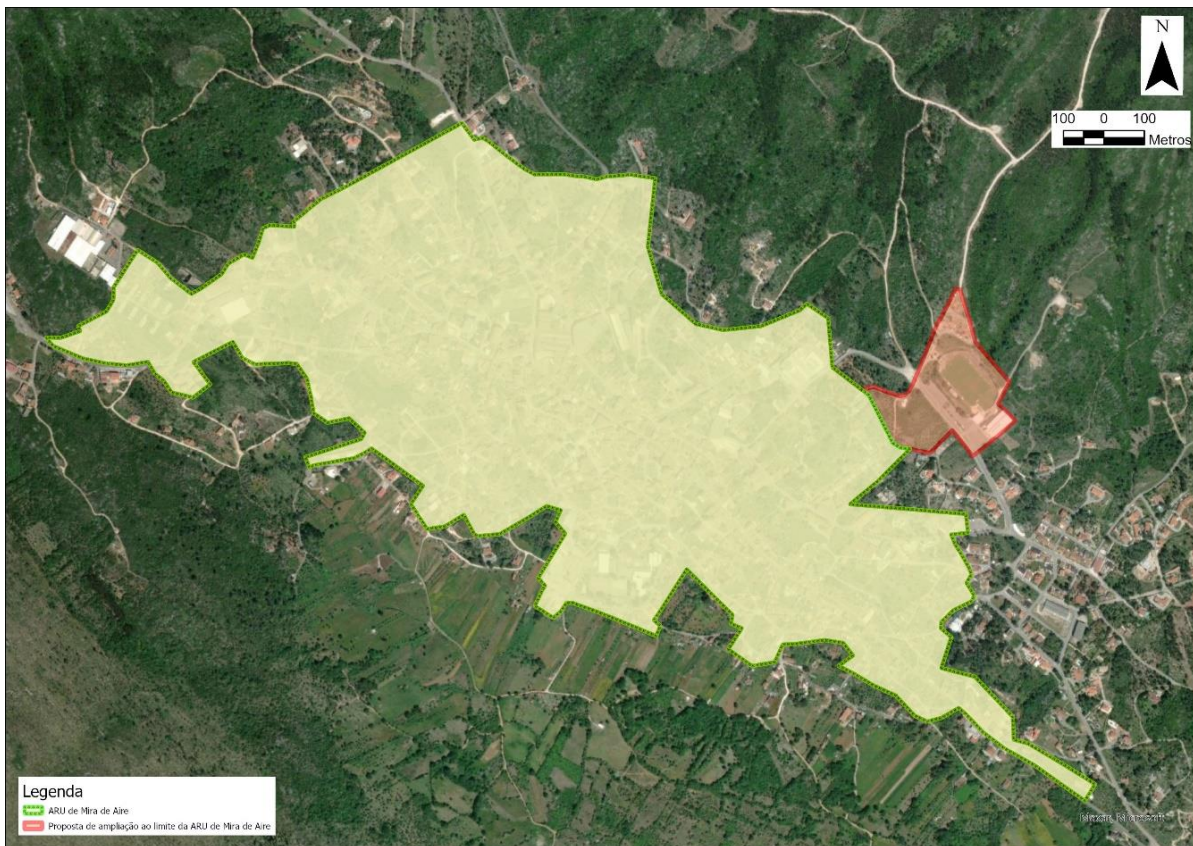


Figura 8 - Área de expansão (vermelho) da delimitação proposta em relação à delimitação anterior da ARU de Mira de Aire.

6. Benefícios Fiscais

O artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) define um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU. De acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71.º do EBF, as “ações de reabilitação” correspondem a *“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”*.

Com a aprovação de uma ARU (e sua publicação em sede de *Diário da República*), os proprietários cujos prédios urbanos sejam por ela abrangidos, passam a poder usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- Imposto Municipal sobre Imóveis – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção 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 (n.º 7 do artigo 71.º do EBF). A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação.
- IMT – são passíveis de isenção 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 (Artigo 14.º do RJRU));

- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de € 500,00 (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);

Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

Além dos benefícios acima apresentados, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, designadamente:

- Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71.º do EBF.

Esta página foi deixada em branco propositadamente