



MUNICÍPIO DE CAMINHA

**Proposta de delimitação da
Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Caminha**

Outubro 2014



MUNICÍPIO DE CAMINHA

- 0- Nota prévia
- 1- Memória Descritiva
 - 1.1-Critérios Subjacentes à Delimitação (alínea a) do artigo 13 da Lei 32/2012 de 14 de Agosto)
 - 1.2-Objetivos Estratégicos e enquadramento legal do procedimento de delimitação;
- 2- Delimitação física da área abrangida - Planta
- 3- Benefícios fiscais associados aos impostos municipais (alínea c) do artigo 13 da Lei 32/2012 de 14 de Agosto)
 - 3.1- Definições
- 4- ANEXO (Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Caminha)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

0- NOTA PRÉVIA

A Camara Municipal de Caminha - consciente da importância da Reabilitação Urbana como *componente indispensável da política das cidades e da política de habitação*, e do seu papel no desenvolvimento de uma estratégia associada a este processo – assume a Reabilitação Urbana como prioridade da sua ação (em articulação com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças).

Neste sentido, a Estratégia que se propõe vir a implementar, articulando-se com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), assume os seguintes objetivos:

- a) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- b) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco de incêndio;
- d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- e) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Na prossecução desta Estratégia, foi identificada a oportunidade de Delimitação da ARU do Centro Histórico de Caminha.

1- MEMÓRIA DESCRITIVA

1.1- Critérios Subjacentes à Delimitação (alínea a) do artigo 13 da Lei 32/2012 de 14 de Agosto)

As áreas de reabilitação urbana “...*incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, 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.*” (artigo nº12º do RJRU).

O processo de desertificação que se vem acentuando na área Centro Histórico de Caminha¹, a par da degradação subsequente, a sua importância como marca identitária, a identificação de casos avulsos de reabilitação que beneficiarão deste enquadramento, a existência de estudos que permitem um diagnóstico e facilitam a identificação das ações prioritárias a promover e a oportunidade de fazer aqui convergir financiamentos públicos e privados, levaram a Câmara de Caminha a considerar a oportunidade de delimitação deste território como Área de Reabilitação Urbana (ARU).

A par do seu *valor como testemunho notável de vivências ou factos históricos, valor estético, técnico e ou material intrínseco, conceção arquitetónica, urbanística e paisagística, extensão e o que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva e importância do ponto de vista da investigação histórica e arqueológica*, - que justificaram a classificação – salienta-se o facto de se tratar de um tecido urbano em franca degradação, indiciada pela inadequação funcional, estado de conservação e/ou ruína de um número assinalável de imóveis, significativos casos de edifícios devolutos e relevante obsolescência infraestrutural. Por outro lado, a caracterização socio demográfica e as ações prioritárias identificadas no âmbito do Plano Gerontológico, convergem para a conveniência de Delimitação de uma ARU que desencadeie e facilite um processo integrado de reabilitação.

¹ classificada como Conjunto de Interesse Público, (portaria n.º 420/2013 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 122 — 27 de junho de 2013)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação física do edificado, desencadeada, em grande medida, pela desertificação anteriormente referida. A ausência de ações de conservação, a desadequação das tipologias habitacionais e dos níveis de conforto que oferecem (abandono evidente das habitações por falta de condições) e a fragilidade económica que impede, a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, precipitaram a degradação.

Para a área em causa foram já elaborados alguns estudos (no âmbito do Gabinete Técnico Local, e posteriores a este enquadramento) para a requalificação quer do espaço público quer do edificado, que, ainda que possam exigir atualização, documentam um estado de maturidade do diagnóstico que acentua a oportunidade desta ARU.

Assinalam-se ainda, nesta área, imóveis municipais já reabilitados (Torre do Relógio, Edifício dos Paços do Concelho, Teatro Valadares) e em processo de reabilitação (Biblioteca Municipal) circunstância da qual resultará um enquadramento favorável pela diversidade funcional e capacidade de indução de reabilitação global.

Também há a assinalar, da iniciativa dos privados, alguns sinais de regeneração (ainda que tímidos), ao nível das edificações fruto do expediente de alguns (poucos) empresários que, em sentido contrário ao ciclo económico, vão demonstrando iniciativa e empreendedorismo. Neste contexto releva-se a reabilitação e ampliação de um edifício na Praça Conselheiro Silva Torres, adaptado a uma unidade hoteleira de dimensão relevante para o concelho e intervenções pontuais em outros edifícios que viabilizaram a (re)abertura de espaços comerciais com novas funcionalidades e imagem apelativas.

1.2-Objetivos Estratégicos e enquadramento legal do procedimento de delimitação

Face à oportunidade e atentos os objetivos e desafios do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação desta ARU tem como missão a convergência de investimento (público e privado) na intervenção integrada de reabilitação, centrada no edificado, no espaço público e nos equipamentos localizados na área delimitada.

Assim, a Delimitação da ARU do Centro Histórico de Caminha enquadra-se nos Objetivos da Reabilitação Urbana do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Lei 32/2012 de 14 de Agosto) assentando, nomeadamente, nos seguintes Objetivos Estratégicos:



MUNICÍPIO DE CAMINHA

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados e em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a Revitalização urbana orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano:
 - i) Assegurar a integração e a diversidade económica e socio-cultural nos tecidos urbanos;
 - j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
 - k) Recuperar espaços urbanos obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas:
- l) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- m) Promover a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- n) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética.
- o) Assegurar o acesso a fontes de financiamento para reabilitação urbana, integrando de forma clara e eficaz as diversas medidas de incentivo existentes.
- p) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana contribuindo para a geração de emprego.

Atenta a complexidade do tecido urbano, social e económico em presença, perspetiva-se a concretização através de uma Operação de Reabilitação “Sistemática” (secção II da Lei 32/2012 de 14 de Agosto)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

sendo a mesma enquadrada por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (de acordo com o disposto no artigo 33 da Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto)

2- DELIMITAÇÃO FÍSICA DA ÁREA ABRANGIDA

A área objeto de delimitação desenvolve-se em cerca de 10.1 hectares e abrange a área classificada como Conjunto de Interesse Público e respetiva área de proteção (portaria 420/2013 publicada no Diário da República, 2ª série, nº 122, de 27 de junho), à qual acresce a área associada à classificação do Chafariz como Monumento Nacional (decreto de 16-06-1910, publicado no Diário do Governo 136 de 23-06-1910).

A associação destas duas áreas classificadas revelou-se imperativa como garantia da unidade e continuidade urbana e complementaridade no contexto da vivência urbana.

A área da ARU é delimitada a norte e poente pela EN 13, a nascente pela Rua de São João e a sul pela Rua 16 de Setembro e Praça Conselheiro Silva Torres.

3- BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS (alínea c) do artigo 13 da Lei 32/2012 de 14 de Agosto).

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Neste sentido, nos termos estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

3.1. - Definições

- “Acções de reabilitação”, (de acordo com o numero 22 alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais), 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;

- Estado de Conservação”, (de acordo com a alínea c) número 22 do Estatuto dos Benefícios Fiscais -EBF), o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU e no Decreto-lei 156/2006 de 3 de 8 de Agosto) e regulamentação associada (portaria nº 1192-B/2006) – para efeito de atualização das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33 do Novo Regime do Arrendamento Urbano -NRAU.

5- **ANEXO:** Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Caminha