

6  
4

## 22. PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MATOSINHOS SUL - CORREÇÃO MATERIAL DE ZONAMENTO DE ÁREA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO PARA ÁREA DE EDIFICAÇÃO A SALVAGUARDAR / EQUIPAMENTO

-----Pelo chefe da divisão de Planeamento Urbanístico foi prestada a seguinte informação: "Em consulta ao Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, verificou-se haver duplicação de zonamento na área de equipamento contígua a Real Vinícola, ou de outro modo, na área restante de quarteirão que a Real Vinícola não ocupa. As categorias que se sobrepõem são o zonamento de área de Equipamento Público e o zonamento de Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento. Uma vez que a primeira foi claramente prevista para vincular apenas os terrenos municipais, como sejam a própria Real Vinícola e o antigo Matadouro Municipal, cedo se conclui que a área em questão deveria apenas estar classificada como Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento. Tanto mais assim é, que não sendo aquele um terreno municipal, deveria o plano prever a sua aquisição pelo município, para os fins públicos daquele zonamento; coisa que não acontece, dando sustento ao erro de sobreposição cartográfica verificado, e que urge agora corrigir para reposição da verdade do planeado. -----

-----Assim, ao abrigo das alíneas b) e c) do ponto 1 do artigo 122º do D. L. n.º 80/2015 de 14 de maio, propõe-se a correção material de zonamento de área de Equipamento Público para Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento, uma vez que se trata da correção de erros materiais patentes e manifestos na representação cartográfica das plantas, determinadas por incongruência com os elementos escritos." -----

-----Pelo senhor diretor do departamento de Urbanismo e Planeamento, foi prestada a seguinte informação: "Senhor diretor municipal engº José Pires, trata o presente assunto da necessidade de uma correção material na Planta de Zonamento da 1ª Alteração ao Plano de Urbanização de Matosinhos Sul publicada no D.R. 2ª Série, nº 68, em 8 abril de 2015. -----

-----Constatou-se existir duplicação de categorias funcionais na área de equipamento no imóvel localizado a sul do edifício da Real Vinícola. As categorias que se sobrepõem são o zonamento de área de Equipamento Público e o zonamento de Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento. Uma vez que a categoria funcional de área de Equipamento Público destina-se apenas a veicular os terrenos municipais existentes, como são os das antigas instalações da Real Vinícola e do antigo Matadouro Municipal, a área em questão deveria apenas estar representada graficamente com a categoria funcional de Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento -----

-----Assim, ao abrigo das alíneas b) e c) do ponto 1 do artigo 122º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, propõe-se a correção material de zonamento de área de Equipamento Público para Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento, uma vez que se trata da correção de erro material patente e manifesto de representação cartográfica, determinada por incongruência com os elementos escritos. -----

-----Retirou-se a duplicação da representação gráfica "área de equipamento público", ficando apenas a representação gráfica de área de edificação a salvaguardar/equipamento na área em apreço (imóvel localizado a sul do edifício da Real Vinícola). -----

----- Em anexo ao processo: Demonstração de correção e zonamento. -----

-----Proposta:-----  
-----Solicito que esta correção material seja enviada à Câmara Municipal para conhecimento e mandar comunicar à Assembleia Municipal, conforme disposto do ponto 2 e 3 do artigo 122.º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio.-----  
-----Posteriormente deverá ser publicada no D.R. conforme disposto no ponto 2.-----  
-----Foram cumpridas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.”-----  
-----Pelo senhor diretor municipal de Ambiente, Equipamentos e Investimentos, foi prestada a seguinte informação: “Senhora vereadora trata a presente distribuição do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul - Correção material de zonamento de área de Equipamento Público para Área de Edificação a Salvaguardar / Equipamento.-----  
-----Proponho, de acordo com a informação técnica dos serviços, que a presente correção material seja enviada à CM para conhecimento e mandar comunicar à Assembleia Municipal, conforme disposto do ponto 2 e 3 do artigo 122º do D.L. n.º80/2015 de 14 de maio.-----  
-----O presente assunto enquadra-se no pelouro do Urbanismo e Planeamento, atribuído à senhora vereadora, pelo despacho n.º 29/2013.-----  
-----A competência para decidir é da Câmara Municipal.-----  
-----Pela senhora vereadora foi exarado o seguinte despacho: “À consideração do Ex.mo. senhor presidente propondo o envio a reunião de Câmara para deliberação, conforme informação do diretor municipal.”-----  
-----Pelo senhor presidente foi exarado o seguinte despacho. “Aproprio.”-----  
-----A Câmara Municipal tomou conhecimento e deliberou enviar a presente proposta para conhecimento da Assembleia Municipal, nos termos do disposto do ponto 2 e 3 do artigo 122º do decreto-lei n.º80/2015 de 14 de maio.-----

### **23. ARU - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MATOSINHOS SUL**

-----Pela senhora diretora do departamento Financeiro foi prestada a seguinte informação:-----  
-----“1. O decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» (ARU) e o conceito de «operação de reabilitação urbana» (ORU).-----  
-----2. Por área de reabilitação urbana, designa-se 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.-----

-----A operação de reabilitação urbana, por sua vez, corresponde ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. -----

-----3. A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A aprovação de uma ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. -----

-----4. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana foi precedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009, que introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. -----

-----Em 2012, a lei n.º 32/2012 de 14 de agosto procedeu à primeira alteração ao decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana possam ocorrer em momentos distintos. -----

-----5. A alínea a) do artigo 14.º do decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi dada pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispõe que a delimitação de uma ARU "Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável". -----

-----6. Ora estabelece o artigo 71.º Estatuto dos Benefícios Fiscais, no seus n.º 7, 8 e 19 que: -----

-----"7 - 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. -----

-----"8 - 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'. -----

-----"19 - As isenções previstas nos n.os 7 e 8 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." -----

-----7. Por sua vez, a lei n.º 73/2013, de 3 de setembro que estabelece o Regime Financeiro das Autarquias Locais e entidades intermunicipais, estipula, no seu artigo 16.º, que: -----

-----"2 — A assembleia municipal pode, por proposta da câmara municipal, através de deliberação fundamentada que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, conceder isenções totais ou parciais relativamente aos impostos e outros tributos próprios. -----

-----3 — Os benefícios fiscais referidos no número anterior não podem ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal." -----

-----8. Convirá ainda referir, que também no Estatuto dos Benefícios Fiscais, está previsto, no artigo 45.º, um regime especial para os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, independentemente de se localizarem dentro de uma ARU, mediante o qual os mesmos ficam isentos:-----

-----de IMI, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária,-----

-----de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras;-----

-----sendo que tal reabilitação terá que ser certificada e, cumulativamente, terá que cumprir os restantes requisitos estabelecidos no n.º 3 desse artigo quanto à classificação energética (igual ou superior a A, ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto).-----

-----O regime aqui previsto não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (nomeadamente com o do artigo 71.º), não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (n.º 7).-----

-----9. A parte III da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (doravante ARU) de Matosinhos Sul, estabelece o Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana previstos no Estatutos dos Benefícios Fiscais e no Código do IVA. Com exceção dos impostos de caráter municipal (IMI e IMT), todos os benefícios fiscais consagrados na lei operam automaticamente a partir do momento em que é aprovada a ARU, sendo todos eles da "competência" da Administração Central. Assim, apenas os benefícios fiscais relativos ao IMI e IMT são passíveis de deliberação por parte da Assembleia Municipal, pelo que, nos termos no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, deverá a presente proposta ser acompanhada da estimativa da respetiva despesa fiscal.-----

-----10. Embora exista um levantamento dos prédios que poderão beneficiar da isenção dos Impostos Municipais incluídos na ARU proposta (que foram classificados como estando em mau ou péssimo estado, ou ainda em ruínas, conforme Anexo VI da Proposta de delimitação da ARU), não foi possível a sua identificação em termos de matriz predial.-----

-----11. No entanto, para o que aqui releva, e considerando a freguesia de Matosinhos-Leça (código 130812), foram identificados, relativamente ao ano 2014, 7.707 prédios urbanos suscetíveis de liquidação (em 2015) de IMI, 2.408 dos quais inscritos na matriz até 1985 (inclusive). A estes prédios com mais de 30 anos correspondem 4.866 frações, o que se traduz, em média, a 2 frações por prédio.-----

-----Estes 2.408 prédios representam uma coleta de IMI (à atual taxa de 0,45%) de cerca de 1,5 milhões de euros, a que corresponde uma coleta média de cerca de 313 € por fração.-----

Ficheiro da Liquidação de IMI AUTORIDADE TRIBUTÁRIA	N.º Prédios	N.º Frações	V. Patrimonial	Coleta
Total	7 707	32 568	2 696 589 706,61	12 134 653,68
Valores médios/fração			82 798,75	372,59
Valores médios/prédio		4,23	349 888,38	1 574,50
Prédios anteriores a 1985	2 408	4 866	338 506 575,60	1 523 279,59

isenção de IMI por 5 anos assegurado em 25 anos. Se a valorização for de 30%, o período de retorno será de 20 anos. -----

Retorno correspondente a período de isenção de IMI de 5 anos	VPT *	% Valorização	Coleta anual	Variação Coleta	Prazo Retorno (Anos)
Valor Atual	100 000,00		450,00		
Cenário 1	120 000,00	20%	540,00	90,00	25,00
Cenário 2	130 000,00	30%	585,00	135,00	20,00
Cenário 3	140 000,00	40%	630,00	180,00	16,25

(\*) Valor Patrimonial Tributário

-----15. Já não que se refere ao Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), as dificuldades em estimar a despesa fiscal são acrescidas, uma vez que não conseguimos prever quantas aquisições de prédios urbanos (ou de frações autónomas de prédios urbanos) já reabilitados ocorrerão, sendo que só serão beneficiárias deste regime da delimitação de ARU se forem destinados exclusivamente a habitação própria e permanente. Assumindo que o valor patrimonial médio dos prédios inscritos na matriz em ano anterior a 1985 (69.565,68€) é representativo dos prédios a incluir na delimitação da ARU proposta, e que o Código do IMT prevê, no seu artigo 17.º, que estão isentos de IMT as transmissões onerosas de imóveis destinados a habitação própria permanente cujo valor patrimonial tributário se situe abaixo dos 92.407,00€, será necessário, para que haja perda fiscal por parte do Município, que a valorização patrimonial do imóvel, proporcionada por via da reabilitação, seja superior a 32,8%. Será portanto pouco expectável que a perda fiscal por esta via tenha alguma expressão. -----

-----16. Este assunto enquadra-se no pelouro da Regeneração Urbana, atribuído ao Ex.mo senhor vice-presidente, nos termos da secção I, n.º1, §1, n.º1 do despacho nº 29/2013, de 14 de outubro, do Ex.mo senhor presidente. -----

-----17. A competência para decidir é da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos conjugados do disposto no artigo 16.º n.º 2 da lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e artigo 25º, n.º 1, alíneas c) e h), da lei nº 75/2013, de 12 de setembro. -----

-----18. Foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares." -----

-----Pelo chefe da divisão de Planeamento Urbanístico foi prestada a seguinte informação: "No seguimento da candidatura PEDU que se anexa ao processo, veem agora os serviços propor em continuidade a aprovação da Área de Reabilitação Urbana para Matosinhos Sul, nos termos constantes nos anexos a esta informação – ARU de Matosinhos Sul – com o quadro de benefícios fiscais propostos na informação dos serviços do departamento Financeiro. -----

-----A delimitação de uma ARU "Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável". A aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes,

*Dr*

destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. -----

-----Este assunto enquadra-se no pelouro da Regeneração Urbana, atribuído ao Ex.mo senhor vice-presidente, nos termos da secção I, n.º1, §1, n.º1 do despacho nº 29/2013, de 14 de outubro, do Ex.mo senhor presidente. -----

-----A competência para decidir é da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos conjugados do disposto no artigo 16.º n.º 2 da lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e artigo 25º, n.º 1 a) da lei n.º 75/2013 de 12 de setembro. -----

-----Foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares. -----

-----Pelo senhor diretor do departamento de Urbanismo e Planeamento, foi prestada a seguinte informação: "Senhor diretor municipal Engº José Pires, propondo que seja aprovada a Área de Reabilitação Urbana para Matosinhos Sul, nos termos constantes nos anexos das informações dos serviços – ARU Matosinhos Sul – com o quadro de benefícios fiscais propostos na informação anterior dos serviços do Departamento Financeiro. -----

-----A delimitação de uma ARU "Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável". ---

-----A aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. -----

-----Este assunto enquadra-se no pelouro da Regeneração Urbana, atribuído ao Ex.mo senhor vice-presidente, nos termos da secção I, n.º1, §1, n.º1 do despacho nº 29/2013, de 14 de outubro, do Ex.mo senhor presidente. -----

-----A competência para decidir é da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos conjugados do disposto no artigo 16.º n.º 2 da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e artigo 25º, n.º 1 a) da lei n.º 75/2013 de 12 de setembro. -----

-----Foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares."-----

-----Pelo senhor diretor municipal de Ambiente, Equipamentos e Investimentos, foi prestada a seguinte informação. "Senhor vice-presidente trata o presente assunto do Programa estratégico para a área de reabilitação urbana de Matosinhos Sul. -----

-----Proponho, de acordo com a informação dos serviços, que seja aprovada a Área de Reabilitação Urbana para Matosinhos Sul, – ARU Matosinhos Sul – com o quadro de benefícios fiscais propostos na informação dos serviços do departamento Financeiro. -----

-----Este assunto enquadra-se no pelouro da Regeneração Urbana, atribuído ao senhor vice-presidente nos termos do despacho nº 29/2013, de 14 de outubro, do senhor presidente. -----

-----A competência para decidir é da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos conjugados do disposto no artigo 16.º n.º 2 da lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e artigo 25º, n.º 1 a) da lei n.º 75/2013 de 12 de setembro. -----

-----Foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares." -----

-----Pelo senhor vice-presidente foi exarado o seguinte despacho: "Concordo. Ao senhor presidente sugerindo o envio à Câmara e posteriormente à Assembleia Municipal." -----

-----Pelo senhor presidente foi exarado o seguinte despacho. "Aproprio." -----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, submeter à aprovação da Assembleia Municipal a proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para Matosinhos Sul com o quadro de benefícios fiscais proposto, nos termos conjugados do disposto no artigo 16.º n.º 2 da lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e artigo 25º, n.º 1, alíneas c) e h), da lei nº 75/2013, de 12 de setembro." -----

#### **24. REGULAMENTO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA NO CONCELHO DE MATOSINHOS**

-----Pelo Senhor Eng.º António Emídio, foi prestada a seguinte informação: "No decurso da consulta pública do Regulamento das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada do Concelho de Matosinhos não foi rececionada qualquer sugestão, pelo que se entende que poderá ser submetido a reunião de Câmara e Assembleia Municipal para aprovação definitiva. -----

-----À consideração do Exmo. Sr. Vereador Dr. José Pedro Rodrigues propondo-se a aprovação definitiva do REGULAMENTO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA DO CONCELHO DE MATOSINHOS, para ser submetida a aprovação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos da alínea g) do nº1 do art.º 25, da lei nº 75/2013, de 12 de setembro. -----

-----A competência para decidir é da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal. -----

-----Anexo ao processo: Diário da Republica - Projeto de Regulamento das Zonas de Estacionamento de Duração Limitada no Concelho de Matosinhos. -----

-----Pelo senhor vereador foi exarado o seguinte despacho: "Ao Exmo. Sr. presidente da Câmara solicito o agendamento para aprovação definitiva do REGULAMENTO DAS ZONAS DE ESTACIONAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA DO CONCELHO DE MATOSINHOS, para ser submetida a aprovação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos da alínea g) do nº1 do artº 25, da lei nº 75/2013, de 12 de setembro." -----

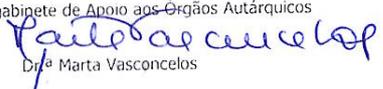
-----Pelo senhor presidente foi exarado o seguinte despacho: "Aproprio." -----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, retirar a presente proposta da ordem de trabalhos.---

#### **CERTIDÃO**

Para os devidos efeitos, o presente documento, constituído pela folha número trinta e quatro à folha número trinta e sete é fotocópia autêntica da ata da reunião ordinária da Câmara Municipal, realizada no dia um de dezembro de dois mil e quinze, e está conforme o original, o que certifico.  
Matosinhos, 01 de fevereiro de 2016

A chefe do gabinete de Apoio aos Órgãos Autárquicos

  
Dr.ª Marta Vasconcelos