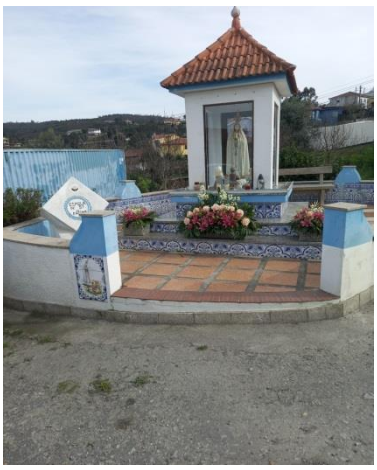
Área de Reabilitação Urbana de Alvre



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

Índice

I. INTRODUÇÃO 3

II. ENQUADRAMENTO LEGAL 4

III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 7

3.1 Abrangência Territorial 7

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação 8

IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO 10

4.1 Demografia 10

4.2 Edificado 11

4.3 Infraestruturas e Espaço Público 16

4.4 Património Arquitetónico 18

4.5 Património Arqueológico 20

4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva 20

V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR 21

5.1 Objetivos 22

VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA 23

VII ANEXOS 25

7.1 Deliberação de Câmara – Inicio do Procedimento de delimitação da ARU 26

Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alvre (ARUA)..... 7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978 9
Figura 3 - Edificado na ARUA, cartografia 1/10.000, datada de 1978 11
Figura 4 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2003 12
Figura 5 – Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2011 12
Figura 6 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2019 13
Figura 7 – Abastecimento de água..... 17

Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUA..... 8
Fotografia 2 – Edificado da ARUA..... 16
Fotografia 3 – Arruamentos..... 16
Fotografia 4 - Fontanário..... 17
Fotografia 5 – Construções em Xisto e casas-pátio 18
Fotografia 6 - Espigueiros 18
Fotografia 7 – Cruzeiros..... 19
Fotografia 8 – Alminhas 19
Fotografia 9 – Capela de Santa Marta..... 19
Fotografia 10 – Antiga Escola Primária..... 20

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2011/2021) 10
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) 11
Gráfico 3 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021) 13

I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alvre (ARUA)**, na freguesia de Aguiar de Sousa, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

O presente procedimento surge no seguimento da deliberação da Câmara Municipal datada de 4/12/2018, ver cópia nos anexos, de iniciar o procedimento de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, tendo sido estabelecido o prazo de um ano para o efeito.

A delimitação em apreço consubstancia a intenção do Município em intervir de forma coordenada e integrada numa área cujas características, identidade e problemáticas existentes, merecem particular atenção. Esta ARU pretende congregar um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território, através da recuperação do edificado e qualificação do espaço público, melhorando significativamente a qualidade de vida da população e potenciando a sua atratividade.

A delimitação desta ARU deverá ter como consequência natural a realização de um estudo aprofundado, designado de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que permita a definição de estratégias e a inventariação/cativação de meios para a sua revitalização e requalificação, mobilizando todos os atores interessados e tendo como corolário um conjunto de intervenções integradas, a qual deverá ser aprovada no prazo máximo de três anos após a publicação da ARU em sede de Diário da Republica, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

De salientar, ainda, que a delimitação aqui proposta e uma vez aprovada, poderá, à *posteriori*, sofrer ajustes no decurso do levantamento de campo e dos trabalhos que, entretanto, forem sendo consolidados.

De acordo com a legislação em vigor e para a delimitação da **ARUA**, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caraterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, para além dos anexos.

II. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à **Reabilitação urbana** e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 foi publicada a **Lei n.º 32/2012**, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excecional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define uma nova figura – **Área de Reabilitação Urbana** - revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística).

No referido Decreto-Lei n.º 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um **conceito amplo de reabilitação urbana**, que não se atém apenas a elementos da vertente imobiliária ou patrimonial, mas que aponta antes para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida, que reclama uma intervenção estadual de âmbito nacional, regional e local para resolver fenómenos que estão para além da degradação do edificado e que se revelam nos aspetos económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

As principais linhas de força desta reforma são as seguintes:

- "*Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar*", continuando os proprietários a ser os primeiros responsáveis pela reabilitação dos seus edifícios, enquanto as autoridades públicas cuidarão dos espaços públicos com vista à sua qualificação e modernização;
- "*Garantir a complementaridade e coordenação entre os diferentes atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana*", abrindo novas possibilidades de intervenção aos proprietários e a outros parceiros privados;
- "*Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas*", viabilizando um conjunto de instrumentos jurídicos.

Esta nova legislação estabelece, ainda, alguns conceitos fundamentais que importa reter:

- **Área de Reabilitação Urbana** – ARU – parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação; a ARU tem por base de incidência "*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*." (artigo 2.º, alínea b)).

- **Operação de Reabilitação Urbana** – ORU – "*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a Reabilitação Urbana de uma determinada área*" (do artigo 2.º, alínea h)), sendo que a cada ARU corresponde uma ORU (artigo 7.º, n.º 4).

Esta primeira alteração legislativa aprovou 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 ocorram em momentos distintos. Contudo a delimitação da ARU caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Para a delimitação da ARU, de acordo com o artigo 13.º, a proposta de aprovação, devidamente fundamentada, deve conter, entre outros, os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A aprovação de uma ARU obriga o município a definir os benefícios fiscais em sede de IMI e de IMT e consequentemente confere aos proprietários o direito de acesso a esses mesmos benefícios e **confere aos proprietários** e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos **o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nos termos estabelecidos na legislação (artigo 14.º).

O **ato de aprovação** da delimitação da área de reabilitação urbana é **publicado** através de **aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município**. Simultaneamente, a **câmara** remete ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.**, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da respetiva delimitação.

Por fim, importa referir uma série de legislação que complementa a aludida anteriormente, em matéria de reabilitação urbana, e que a seguir se sintetiza no quadro nº1.

Quadro 1. Principal Legislação em Vigor:

Decreto-Lei 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro - 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, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.

Despacho 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

Lei 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro - Procede à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Lei 67-A/2007, de 31 de dezembro ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da **ARU de Alvre** abrange grande parte do conhecimento lugar com o mesmo nome, sito na freguesia de Aguiar de Sousa, a qual, até ao início do século XIX, foi vila e sede de um extenso concelho, constituído por 39 freguesias dos atuais municípios de Gondomar, Valongo, Lousada, Paredes e Paços de Ferreira.

A aldeia de Alvre representa a ruralidade que caracteriza a região, quer pela antiguidade das origens medievais, quer pela tipicidade de algumas casas, como as de pátio fechado, construídas em xisto e quartzito da região, e ainda pela prática agrícola.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 18ha, correspondendo a um dos núcleos urbanos da freguesia de Aguiar de Sousa, localizada no limite do Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

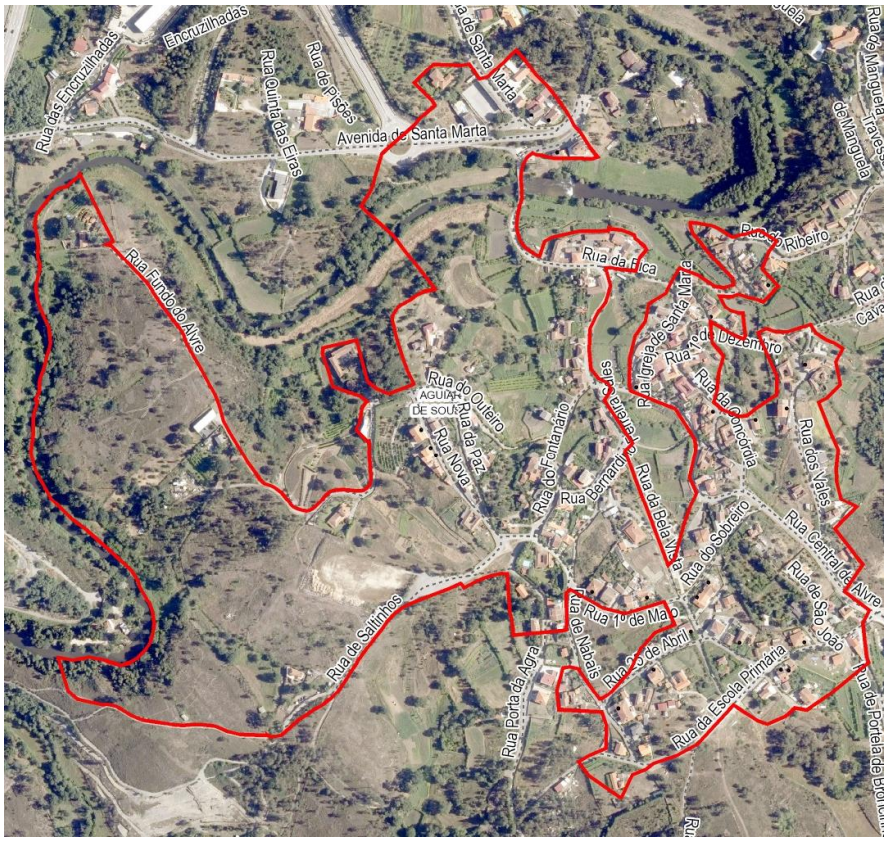


Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alvre (ARUA)

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUA

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

De acordo com o RJRU, artigo 2.º, alínea b), ARU é "*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*".

Ora, a área objeto da presente proposta conforma-se como um dos núcleos mais antigos de Aguiar de Sousa, conforme é possível aferir pelos extratos da cartografia e ortofotomapas de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, existindo, ainda, carências a vários níveis, designadamente ao nível de infraestruturas, entre elas a rede de saneamento básico, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caraterização da área em análise é efetuada tendo por base o conhecimento do sítio e lugar, recorrendo-se para o efeito a registos fotográficos e bibliografia, e com base nos Censos 2021. De notar que os dados evidenciados dos seguintes pontos são referentes a população da freguesia, uma vez que os censos de 2021 apenas disponibilizam dados referentes até ao nível da freguesia.

4.1 Demografia

A área proposta para **ARUA** pertence a freguesia de Aguiar de Sousa, no qual esta é constituída por 1582 indivíduos representando cerca de 1,88% da população residente no concelho de Paredes.

O número de famílias clássicas é de 562, em que 250 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 262 a famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas.

No que concerne às faixas etárias, a população residente é maioritariamente adulta, considerando que as faixas etárias com maior representatividade é a classe relativa à população com idade compreendida entre os 25 e os 64 anos, representando cerca de 57% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

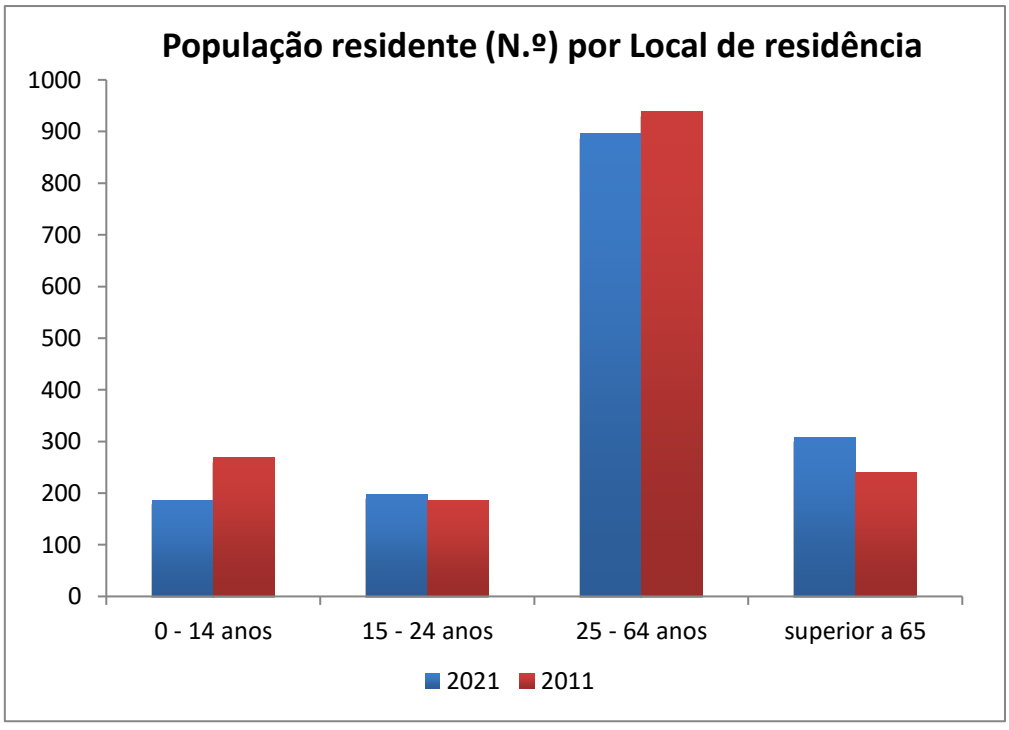


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2011/2021)

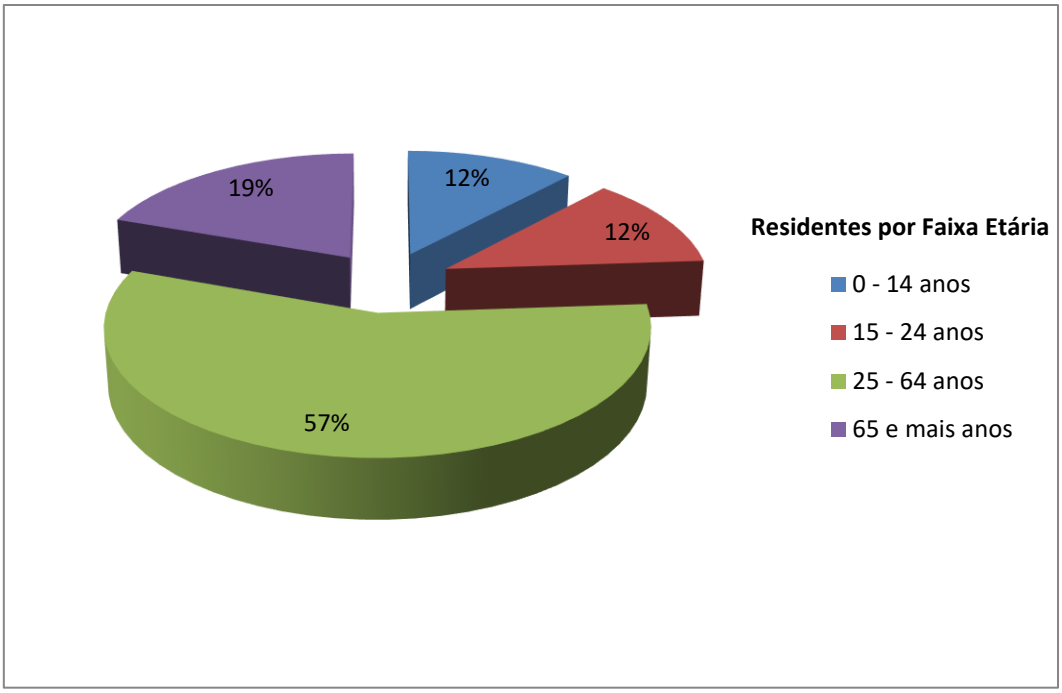


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

4.2 Edificado

O número de edifícios de Aguiar de Sousa que abrange é cerca de 624, cuja data de construção está espartilhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.

Figura 3 - Edificado na ARUA, cartografia 1/10.000, datada de 1978

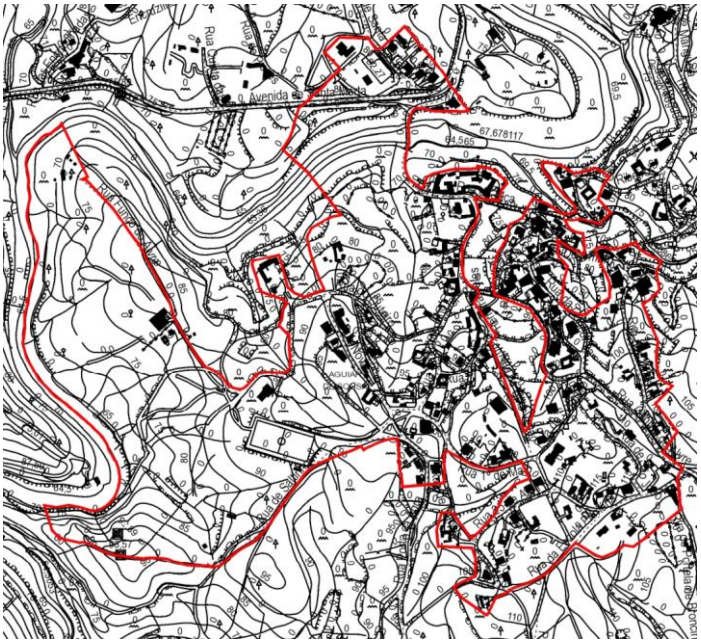


Figura 4 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2003

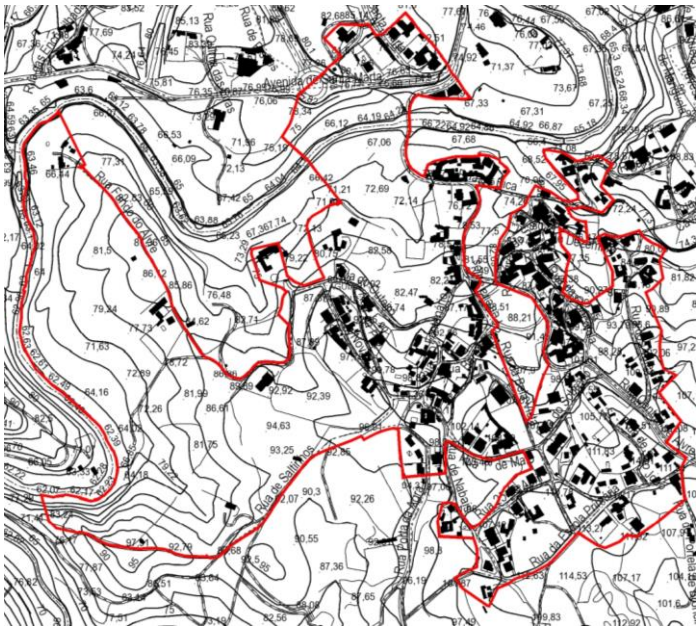


Figura 5 – Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2011

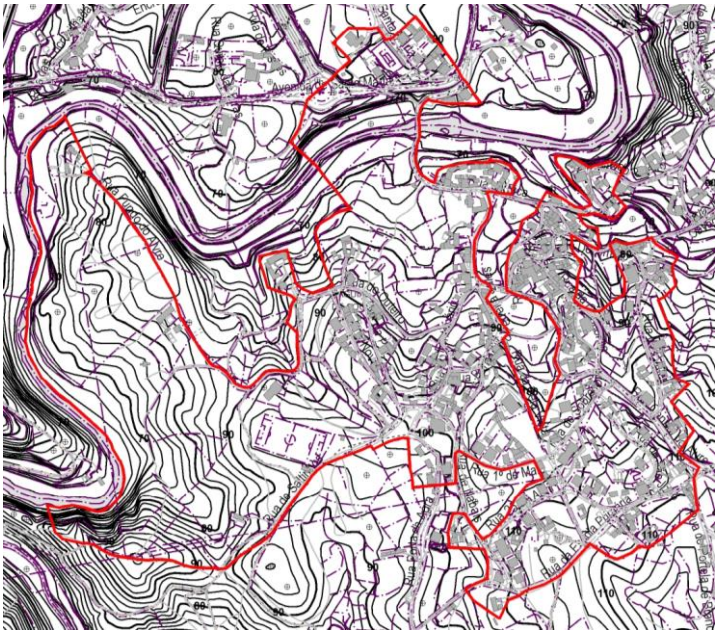


Figura 6 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu uma evolução na taxa de construção até 2000, atingido um pico de 177, e depois observou-se um decréscimo na taxa de construção.

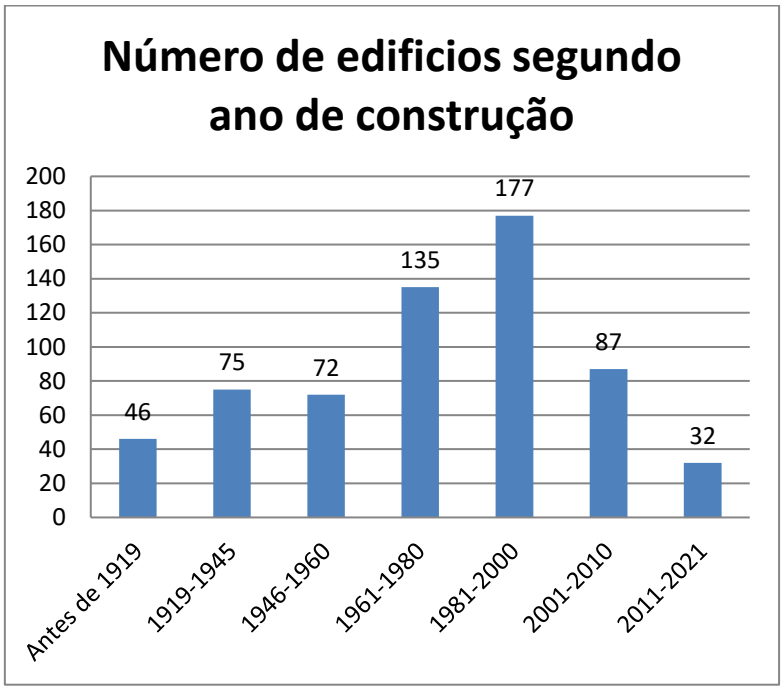


Gráfico 3 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 97% são exclusivamente residenciais e 3% correspondem a uma função principalmente residencial.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 624 alojamentos, dos quais 100% com cariz familiar clássico.

O número de alojamento de residência habitual é de 562, em que 110 têm água, 110 têm esgotos, com, e apenas 107 com banho.

Apresentava à data dos Censos 2021, 42 alojamentos vagos.

De referir que o conceito de alojamento familiar clássico, de acordo com os metadados do INE, é alojamentos constituído por uma divisão ou um conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carater permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria entre outros).

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será detalhado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível aferir que o edificado apresenta um estado de conservação globalmente razoável, sendo detetável uma heterogeneidade de situações, desde edifícios antigos que oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, sendo que neste grupo surgem alguns mesmo em ruína, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, que apresentam um nível de conservação razoável a bom.

Fotografia 2 – Edificado da ARUA

4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir os arruamentos, em razoável estado de conservação, alguns dos quais a carecer de manutenção.

Fotografia 3 – Arruamentos

Para além dos arruamentos há a referir de que, no concerne à rede de abastecimento de água e de saneamento público, a primeira abrange a totalidade da área em causa e a segunda é inexistente, há ainda a aludir os fontenários públicos, genericamente abandonados.

Figura 7 – Abastecimento de água

Fotografia 4 - Fontanário

4.4 Património Arquitetónico

Na área em apreciação há a considerar diverso património construído, designadamente relacionado com a arquitetura religiosa, como a capela, as alminhas e os cruzeiros, e arquitetura civil e vernacular, como por exemplo os diversos assentos de lavoura, espigueiros, construções em xisto e casas-pátio.

A tradição agrícola de Aguiar é particularmente evidente nas casas de habitação, com destaque para a tipicidade da "casa de pátio fechado", construídas em xisto e quartzito da região, e que foi estudada por Fernando Galhano em 1956.

Estas casas rurais caracterizam-se por terem um pátio ou quinteiro murado e para onde dão todas as portas da habitação, cortes e outras dependências agrícolas, formando no seu conjunto o acesso vedado e à vista de estranhos. As construções são em xisto perfeitamente integradas na paisagem.

Fotografia 5 – Construções em Xisto e casas-pátio

Fotografia 6 - Espigueiros

Fotografia 7 – Cruzeiros

Fotografia 8 – Alminhas

Fotografia 9 – Capela de Santa Marta

4.5 Património Arqueológico

De acordo com a Carta de Património Cultural e Natural do PDM em vigor, publicado pelo Aviso nº 6327/2014, de 22 de maio, e alterado pelo Aviso n.º 14770/2018, 15 de outubro, na área em análise há a suspeita da existência de vestígios arqueológicos no adro da Capela de Santa Marta, fotografia 9.

4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar a antiga escola primária, hoje sede de associações.

Fotografia 10 – Antiga Escola Primária

V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

Em função do diagnóstico realizado, e considerando as orientações e propostas da Câmara Municipal e de agentes locais, estabeleceu-se um conjunto de Eixos de Intervenção Estratégica a concretizar em todas as ARU's definidas no concelho de Paredes, a partir dos quais se pretende dar continuidade a um conjunto de dinâmicas que têm vindo a contribuir para a competitividade urbana deste território e para a qualificação da respetiva base económica e, por outro lado, para concretizar e afirmar novas ofertas urbanas que se mostram essenciais para que os lugares que integram o concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e a oferta de qualidade de vida.

Assim, para além do reforço das dinâmicas em curso, interessa sobretudo criar e explorar novas oportunidades de desenvolvimento urbano, que contribuam para a afirmação e competitividade de Paredes em contextos e escalas alargadas.

Propõe-se então que o processo de regeneração urbana de Paredes incorpore uma dinâmica económica assente nos seguintes três eixos fundamentais:

- Em primeiro lugar, que se **reforcem as dinâmicas em torno da aposta no Design de Mobiliário**, na afirmação da marca e do *branding* territorial, e na atração de investimentos, qualificando e adicionando competitividade ao território, e em especial à sua base urbana.
- Depois, que se realize um intenso e objetivo esforço de **promoção do empreendimento endógeno e da inovação,** como alavancas estratégicas para a diversificação da economia urbana dos diferentes lugares que compõem o Concelho, potenciando e facilitando o respetivo processo de criação de novas iniciativas de natureza empreendedora; da disseminação de competências criativas na população; e da criação de novas respostas às necessidades e oportunidades locais.
- Finalmente, que concretizem **iniciativas de animação urbana geradoras de novos consumos** junto da população residente, bem como de atração de novos públicos, aumentando a atratividade local.

Um último aspeto que urge referenciar, atendendo ao facto do concelho de Paredes ser composto por quatro cidades, consiste na necessidade de conferir aos projetos a desenvolver uma forte componente de *networking*, potenciando sinergias institucionais, empresariais e cívicas capazes de sustentar colaborações estratégicas assim como a exploração de economias de aglomeração, através das quais será possível alavancar dinâmicas e resultados, promovendo simultaneamente um desenvolvimento mais harmonioso e sustentável do território.

O quadro operacional proposto privilegia, portanto, um conjunto de domínios que potenciam os ativos críticos de Paredes - como sejam o conhecimento tácito em torno da indústria do mobiliário - articulando-os com novas dimensões críticas, como são a criatividade e o marketing, a partir da exploração de novas plataformas de colaboração envolvendo instituições, empresas e cidadãos. Estas são dimensões que não

apenas resultam determinantes para a qualificação das ofertas urbanas de Paredes, como também para a sua afirmação no quadro da Área Metropolitana do Porto, bem como a escalas mais alargadas, nacionais e internacionais.

5.1 Objetivos

Atendendo que as ações específicas serão definidas aquando da elaboração da ORU – Operação de Reabilitação Urbana, devidamente fundamentados pelos levantamentos e estudos de pormenor a realizar na área a intervir, apresentam-se os objetivos gerais a prosseguir:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou 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, como as casas-pátio;
f) Dotar a área de rede de saneamento e modernizar as infraestruturas 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, em questões de natureza social e económica;
i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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**.

A par da Memória Descritiva e Justificativa e da Planta com a Delimitação da ARU, a **definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**, abaixo propostos, decorre da lei e **é obrigatória para a delimitação de uma área de reabilitação urbana** *(alínea a) do artigo 14 da Lei 32/2012).* De acordo com a referida Lei, "*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*." – alínea *b) do artigo 14º da referida Lei.*

Nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, **com a aprovação da ARU de Alvre**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1. De Natureza Municipal

IMI – isenção nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação **por um período de três anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (nº 1 e nº 2 alínea a) do Artigo 45º do EBF), a renovação está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45º;

IMT – isenção nas **aquisições** de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do Artigo 45º do EBF).

IMT – isenção nas **aquisições** de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do Artigo 45º do EBF).

Taxas - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º da EBF (alínea d) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

6.2. Da Competência da Administração Central

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do Artigo 71º do EBF);

Mais-valias – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana **localizados em ARU** (n.º 5 do Artigo 71º do EBF);

Rendimentos Prediais – tributação **à taxa reduzida 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 7 do Artigo 71º do EBF);

IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (n.º 1 do Artigo 71º do EBF);

Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71 do EBF.

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

i. 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.

ii. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes 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.

VII ANEXOS

7.1 Deliberação de Câmara – Inicio do Procedimento de delimitação da ARU

CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL REALIZADA EM 2018/12/04

38 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) – APROVAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO - PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

Foi presente à reunião, uma informação com o número de identificação de processo geral setenta e dois mil quatrocentos e quarenta, datado de vinte e dois de novembro do corrente ano, proveniente da Divisão de Planeamento, relacionada com o início do procedimento de delimitação das ARU – Áreas de Reabilitação Urbana. ----------

Colocado o assunto a votação, ----------

A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR O INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU – ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, NOS PRECISOS TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA. ----------

À Chefe Divisão Planeamento, Dr.ª Ana Ferreira.

Francisco Leal, Dr.

10-12-2018

DESPACHO
Ao Gabinete de Apoio do Vereador, Dr. Francisco Leal, para que seja dado cumprimento à deliberação tomada.

Dra. Verónica Castro

07-12-2018

22/18,1,817/18

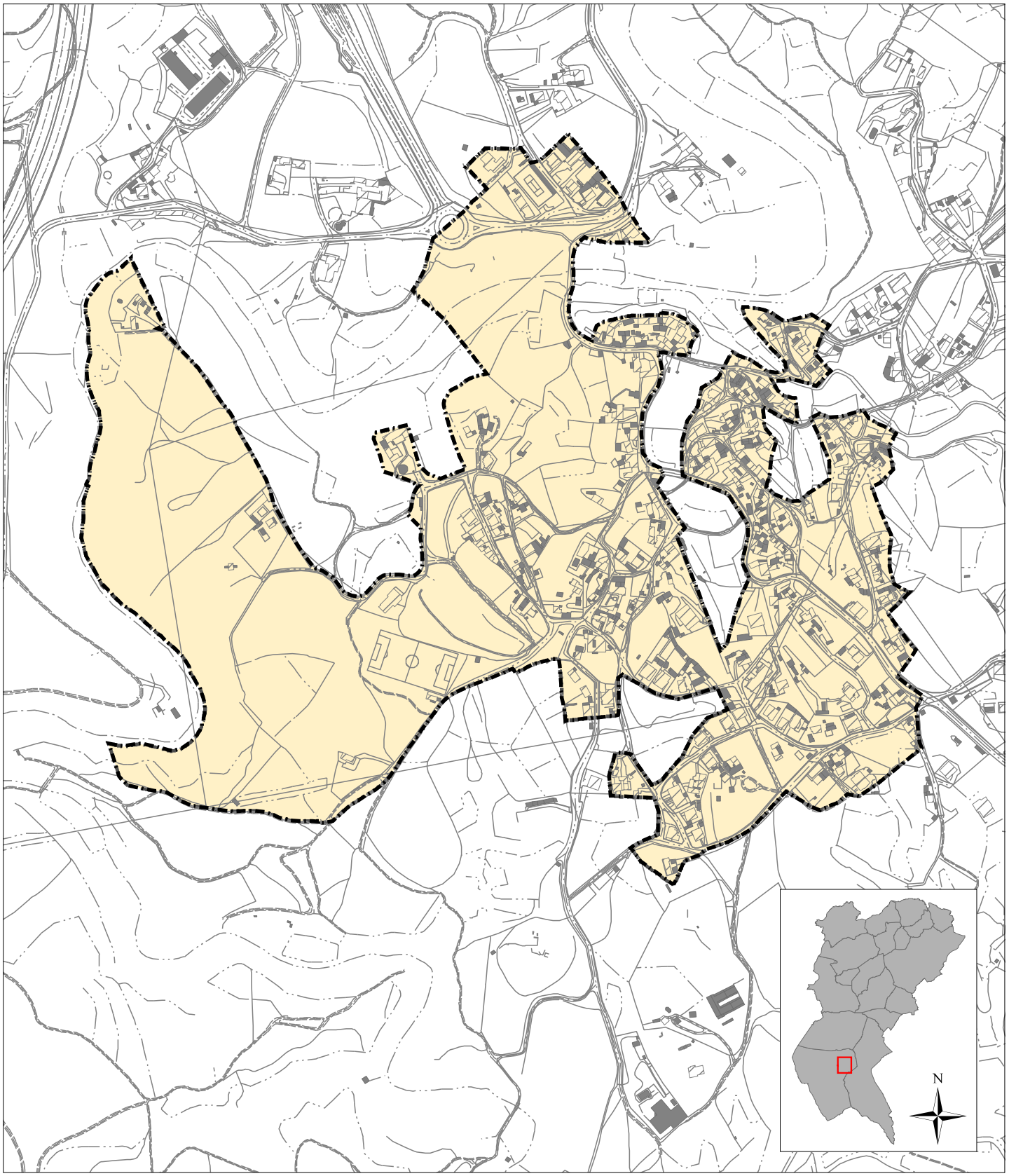
1

CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES
PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Alvre

Legenda:



AGOSTO DE 2022

Praça José Guilherme
4580-130 Paredes
Tel. 255 788 800 Fax. 255 782 155

Cartografia de Base : Cartografia do concelho de Paredes de 2019, à escala 1:5.000
Sistema de Referência : PT- TM06\ETRS89