



**EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL REALIZADA EM 2022/09/21**

**39 - PROPOSTA DE LIMITES DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)- PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO**

Foi presente à reunião, uma informação proveniente do Pelouro do Planeamento e Urbanismo, Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, com o número de identificação de processo geral, cinquenta e quatro mil e cinquenta e sete, datada de doze de agosto do corrente ano, a remeter ao Executivo Municipal a proposta de limites de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Tomou a palavra o Senhor Presidente da Câmara Municipal em exercício que disse: “Trata-se de renovar algumas ARU’s em 3 áreas e a criação de 2 novas áreas.”

Interveio o Senhor vereador Ricardo Sousa que afirmou: “Este dossier tem 119 páginas e com uma agenda de 116 pontos foi humanamente impossível nós estarmos preparados. Sabemos que tem que haver renovação porque depois não permite aquele acréscimo. Há aqui algumas áreas que já tínhamos falado no passado que se fossem aumentadas não se perderiam e aquilo que disse na sua explicação provavelmente é o que fará sentido, ajustá-las e acertá-las. Na questão de Aguiar de Sousa vai envolver o terreno de todo o parque de campismo e a zona envolvente depois permitindo a construção, é isto?”

Tomou a palavra o Senhor Presidente da Câmara Municipal em exercício que esclareceu: “Permite que aquela obra tenha benefícios fiscais, essa é a diferença.”

Colocado o assunto a votação,

A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU POR UNANIMIDADE, APROVAR A PROPOSTA DE LIMITES DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU). MAIS FOI DELIBERADO, COM A MESMA VOTAÇÃO, REMETER O PRESENTE ASSUNTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL PARA DELIBERAÇÃO DAQUELE ÓRGÃO.

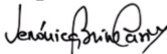


CÂMARA MUNICIPAL  
**PAREDES**

O Senhor vereador Ricardo Sousa fez a seguinte declaração de voto: “Os vereadores do PSD votaram a favor porque não querem prejudicar na globalidade a maioria das ARU’s do Concelho, salvaguardando que em casos específicos e nomeadamente até pode acontecer neste caso à posteriori em Aguiar de Sousa, discordar do que possa acontecer.”

### DESPACHO

À D. Ana Maria para remeter o presente extrato e respetivo dossier ao Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Municipal de Paredes, para que o inclua na ordem de trabalhos da próxima sessão daquele órgão.

  
Dra. Verónica Castro

22-09-2022



---

**Despacho:**

---

**Parecer:**

Exmo. Senhor Vereador do Pelouro, Sr. Elias Barros;  
Nos termos da informação abaixo e da informação interna com o NIPG 2858/22, datada de 14/01/2022, e respetivo despacho, submete-se à consideração superior as ARU infra elencadas e o envio dos concernentes processos para a análise e aprovação da Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal.  
À superior consideração de V. Ex.<sup>a</sup>.



Dra. Ana Ferreira

16-08-2022

---

**Parecer:**

---

**NIPG:** 54057/22

3

**Data:** 2022/08/12

---

**Assunto:** Áreas de Reabilitação Urbana

Exma. Sr.<sup>a</sup> Chefe de Divisão

Dr.<sup>a</sup> Ana Ferreira,

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) abaixo elencadas, foram objeto de publicação em Diário da República a 29 de outubro de 2019 pelo que e de acordo com o disposto no artigo 15.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e republicado pela Lei n.º 32/2012, “no caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação”, como não se verificou a execução e aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) derivado nomeadamente pela Pandemia, nem se prespetiva até 29 de outubro de 2022 se consiga garantir a sua concretização as mesmas irão caducar a 29 de outubro de 2022.

Atentos ao entendimento, nomeadamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), caso uma ARU caduque, não há impedimentos a que seja submetida novamente para a aprovação da Assembleia Municipal.

De referir que o tempo útil para a elaboração, aprovação e o n.º de ORU's e o trabalho em curso nesta divisão considera-se não ser possível garantir o cumprimento dos prazos em causa.

Os limites propostos mantêm as delimitações vigentes das ARU's ou detêm pequenos ajustes, conformam-se como áreas degradadas que justificam intervenções integradas através de Operações de Reabilitação Urbana (alínea b) do artigo 2.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

- ARU de Aguiar
- ARU de Alvre
- ARU de Astromil
- ARU de Baltar e parcial de Vandoma
- ARU de Casconha
- ARU de Castromil
- ARU de Cete
- ARU de Duas Igrejas
- ARU de Louredo
- ARU de Parada de Todeia
- ARU de Recarei e parcial da Sobreira
- ARU de Santa Comba
- ARU da Sobreira
- ARU de Sobrosa
- ARU de Sobrosa Sul
- ARU de Vandoma
- ARU de Vilela
- ARU de Vilela (Lugar de Vale);
- ARU de Vilela (Mosteiro)

Constatando-se a existência de áreas degradadas que importa reabilitar remete-se, também, duas novas propostas de delimitação de ARUs a saber:

- ARU de Lordelo, Rebordosa e Vilela
- ARU de Cristelo

Assim vimos submeter à consideração superior, os elementos legalmente exigidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana para apreciação e aprovação das propostas de delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), a serem submetidas pela Câmara Municipal à Assembleia Municipal, órgão com competência

nesta matéria. Para o efeito junto se anexa memória descritiva e justifica da proposta, a qual fundamenta a delimitação da área abrangida e contem os objetivos estratégicos a prosseguir, os benefícios fiscais e a planta com a delimitação da área abrangida.

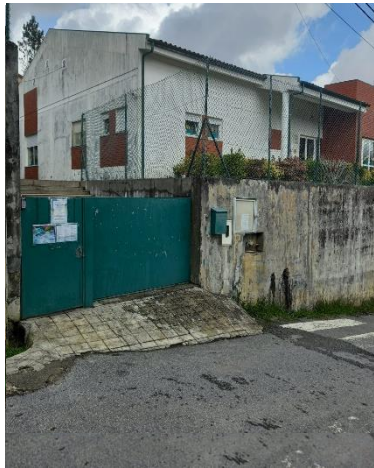


Eng.ª Maria João Nunes



Dr. António Moreira

# Área de Reabilitação Urbana de Aguiar



CÂMARA MUNICIPAL  
**PAREDES**

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	4
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	7
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO</b> .....	11
4.1 Demografia.....	11
4.2 Edificado.....	12
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	19
4.4 Património Arquitetónico .....	20
4.5 Património Arqueológico .....	22
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	22
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR</b> .....	24
5.1 Objetivos .....	25
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	26
<b>VII ANEXOS</b> .....	28
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	29
7.2 Deliberação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Aguiar.....	30

## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aguiar (ARUA).....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo, datada de 1978 .....	9
Figura 3 – Extrato do ortofotomapa de 1965 .....	9
Figura 4 - Edificado na ARUA, cartografia 1/10000, datada de 1978 .....	13
Figura 5 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2003 .....	13
Figura 6 – Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2011 .....	14
Figura 7 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2019 .....	14
Figura 8 – Rede de Abastecimento de água .....	20

## Índice de Fotografias

Fotografia 1– Vistas panorâmicas da ARUA .....	8
Fotografia 2 – Edificado da ARUA.....	19
Fotografia 3 – Arruamentos.....	20
Fotografia 4 – Construções em Xisto e casas-pátio .....	21
Fotografia 5 - Espigueiro.....	21
Fotografia 6 – Alminhas .....	22
Fotografia 7 – Capela de São Sebastião.....	22
Fotografia 8 – Antigas Escolas Primárias.....	23
Fotografia 9 - Jardim de Infância da Pulgada .....	23

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	11
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	12
Gráfico 3 - População residente, segundo a situação profissional (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	12
Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	15

## 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 Aguiar (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 congrega 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 República, 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 caracterização 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 excepcional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 (RJGT).

**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 Aguiar** 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 Aguiar, que se desenvolveu ao longo das vias de comunicação, 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 19,31 ha, correspondendo a um dos núcleos urbanos mais antigos da referida freguesia, estando localizada em pleno Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, e parcialmente inserida na Rede Natura 2000 – Sítio Valongo, possuindo como limite as vias e o edificado existente.



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



Fotografia 1– Vistas panorâmicas 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, no seguimento do referido anteriormente, conforma-se como um dos núcleos mais antigos e principais da freguesia de Aguiar de Sousa, conforme é possível aferir pelos extratos da cartografia e ortofotomapas de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.



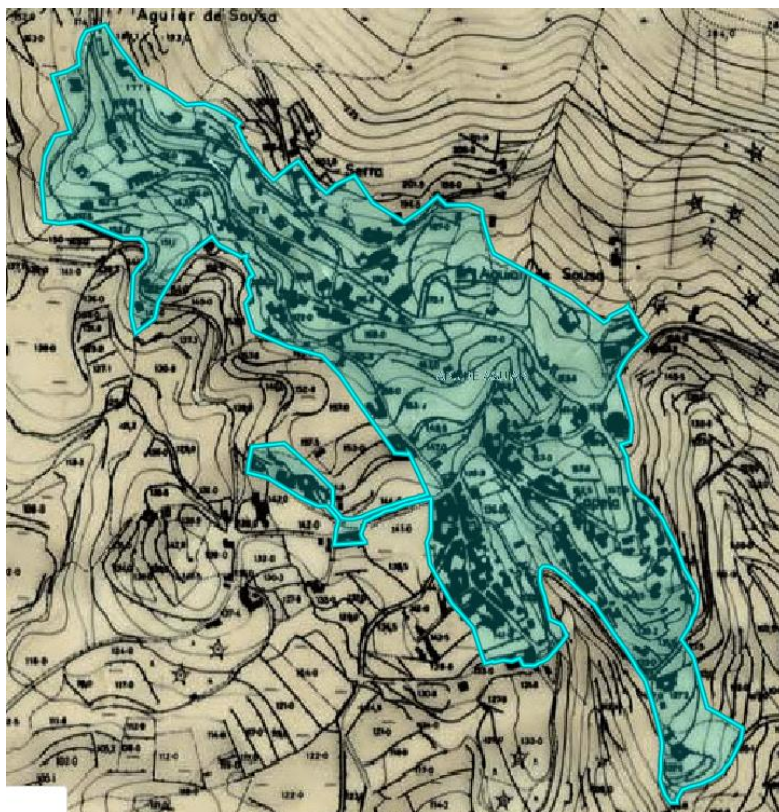


Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo, datada de 1978



Figura 3 – Extrato do ortofotomapa de 1965

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 caracterização 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 população residente é de aproximadamente 1582 indivíduos representando cerca de 1.87% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 562, em que 250 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 265 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 da 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 sobressai um decréscimo na taxa de natalidade.

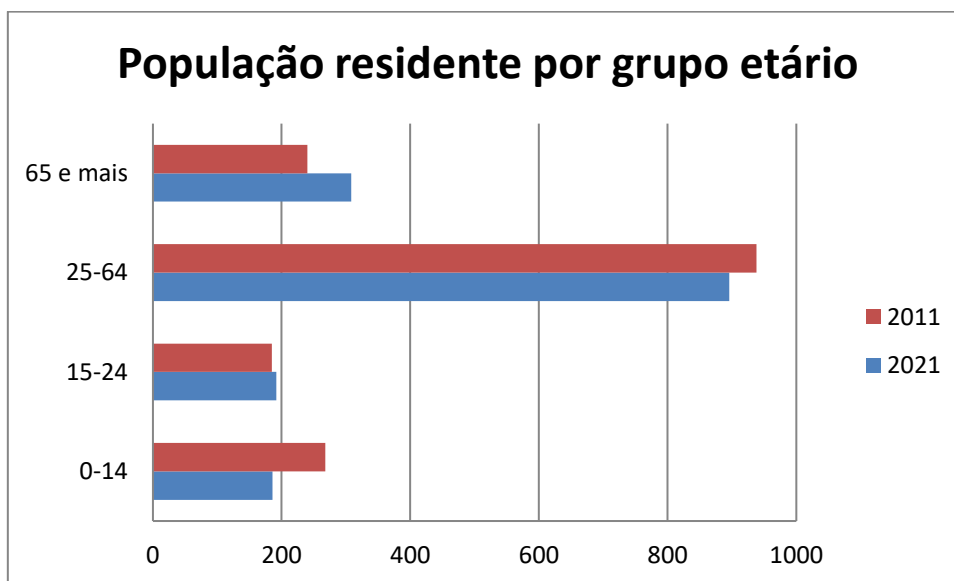


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021/2011)

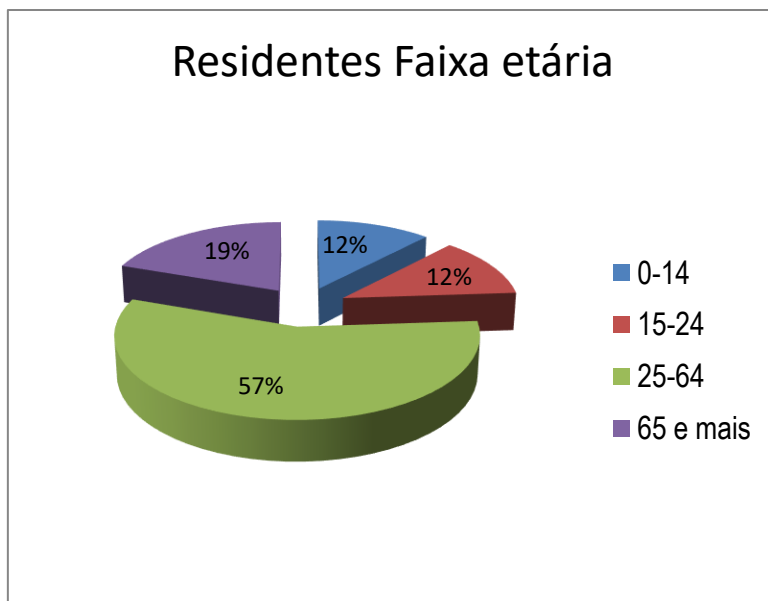


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2011/2021)

O número de indivíduos residente que se encontram com o 1º, 2º e o 3º ciclo é de cerca de 62% da população da área em estudo, paralelamente, o número de indivíduos com secundário e pós secundário é de 19% e os com ensino superior é de 8%. De salientar um número significativo de indivíduos sem escolaridade (168), representando cerca de 11% da população residente.

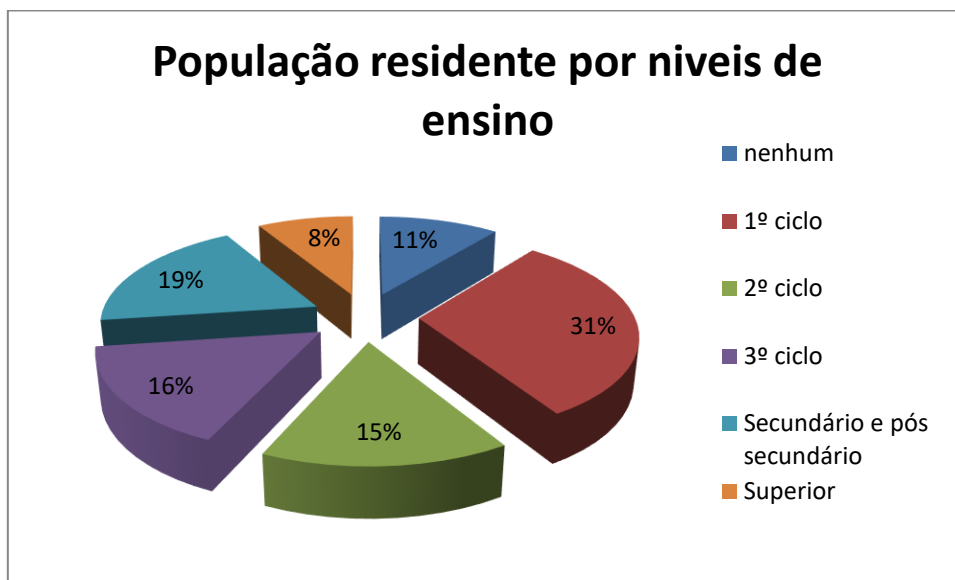


Gráfico 3 - População residente, segundo a situação profissional (Fonte: BGRI/Censos 2021)

## 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 81, cuja data de construção está espartilhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



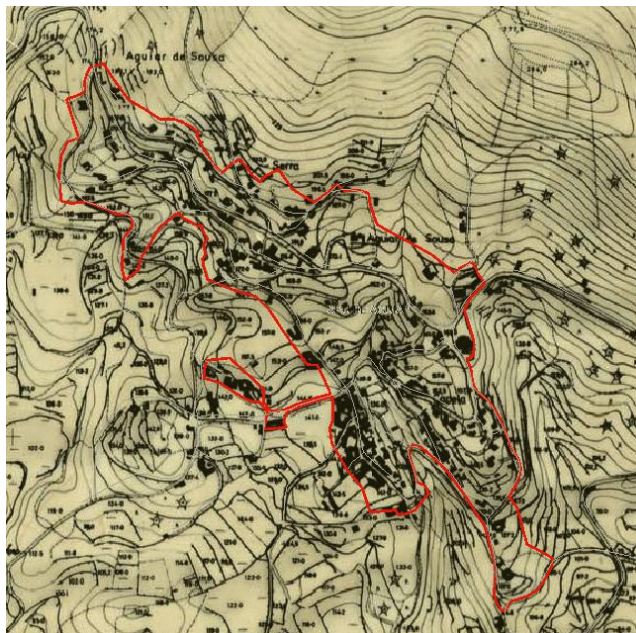


Figura 4 - Edificado na ARUA, cartografia 1/10000, datada de 1978

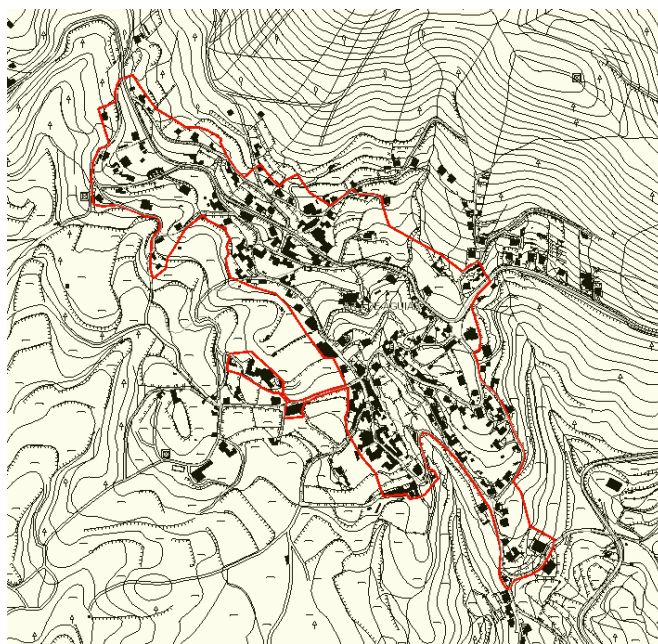


Figura 5 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2003

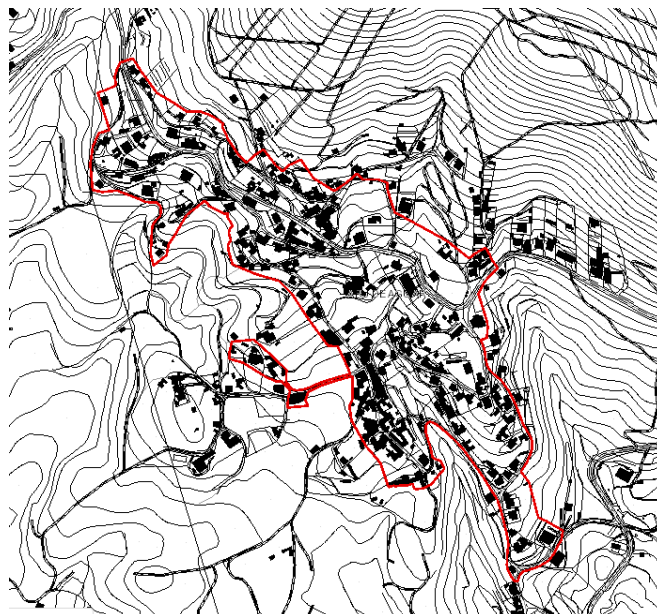


Figura 6 – Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2011



Figura 7 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 177 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na taxa de construção.



Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGR/Censos 2011)

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 687 alojamentos, dos quais todos são de cariz familiar, clássico.

Apresenta à data dos Censos 2021, 562 alojamentos de residência habitual, 83 alojamentos de residência secundária e 12 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 caráter 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.



Área de Reabilitação Urbana de Aguiar





Área de Reabilitação Urbana de Aguiar





Área de Reabilitação Urbana de Aguiar







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.

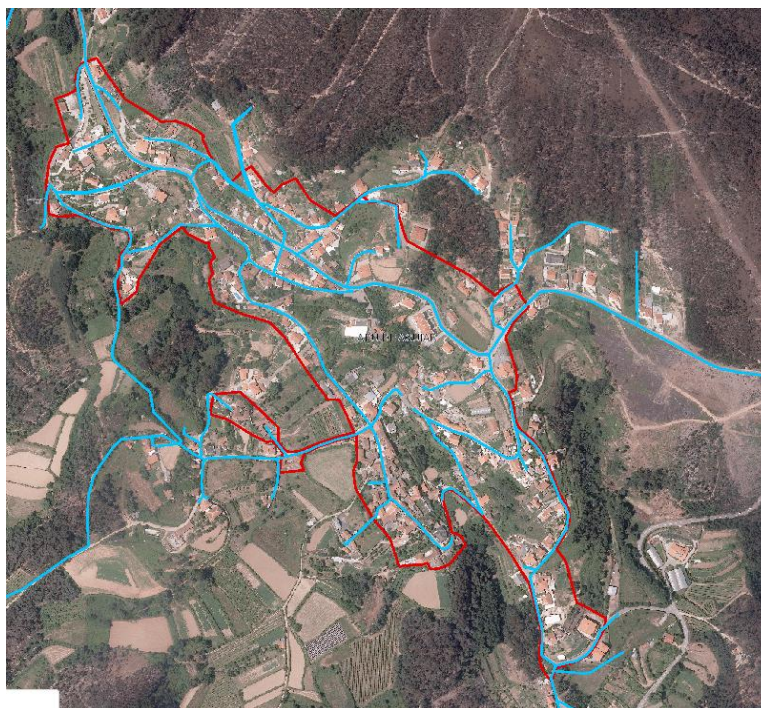


Figura 8 – Rede de Abastecimento de água

#### 4.4 Património Arquitetónico

Na área em apreciação há a considerar diverso património construído, designadamente relacionado com a arquitetura religiosa, como a capela e alminhas, e a 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 4 – Construções em Xisto e casas-pátio



Fotografia 5 - Espigueiro



Fotografia 6 – Alminhas



Fotografia 7 – Capela de São Sebastião

#### 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 São Sebastião, fotografia 7.

#### 4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar as antigas escolas, hoje sede de associações, e o Jardim de Infância da Pulgada, que se encontra em funcionamento.



Fotografia 8 – Antigas Escolas Primárias



Fotografia 9 - Jardim de Infância da Pulgada

## 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 Aguiar**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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.

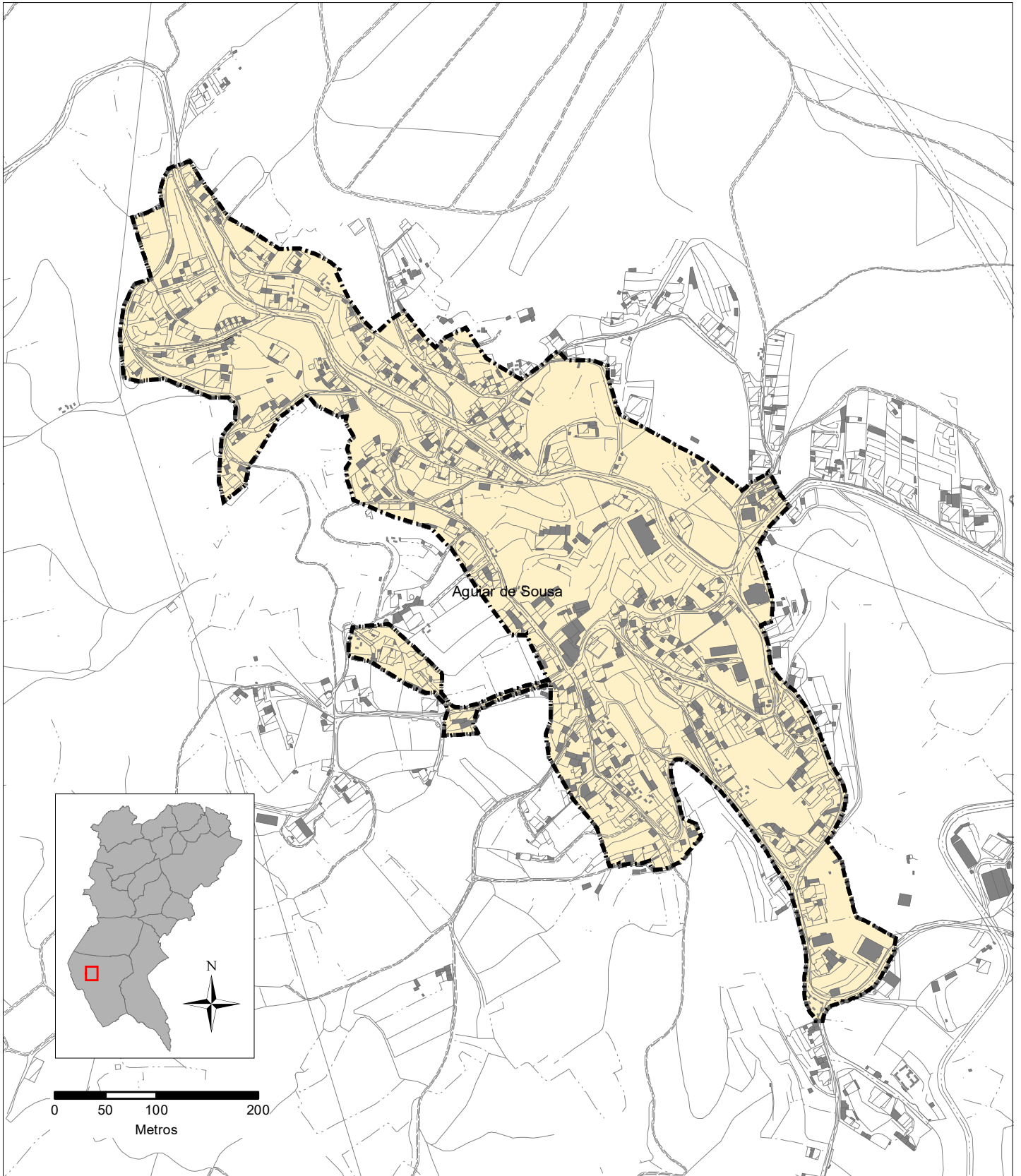
Dra. Verónica Castro

07-12-2018

## 7.2 Deliberação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Aguiar

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# 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 Arquitectónico .....	18
4.5 Património Arqueológico .....	20
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	20
V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	21
5.1 Objetivos .....	22
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	23
VII ANEXOS .....	25
7.1 Deliberação de Câmara – Início 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 congrega 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 República, 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 caracterização 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 excepcional, 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 (RJGT).

**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 caracterização 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.

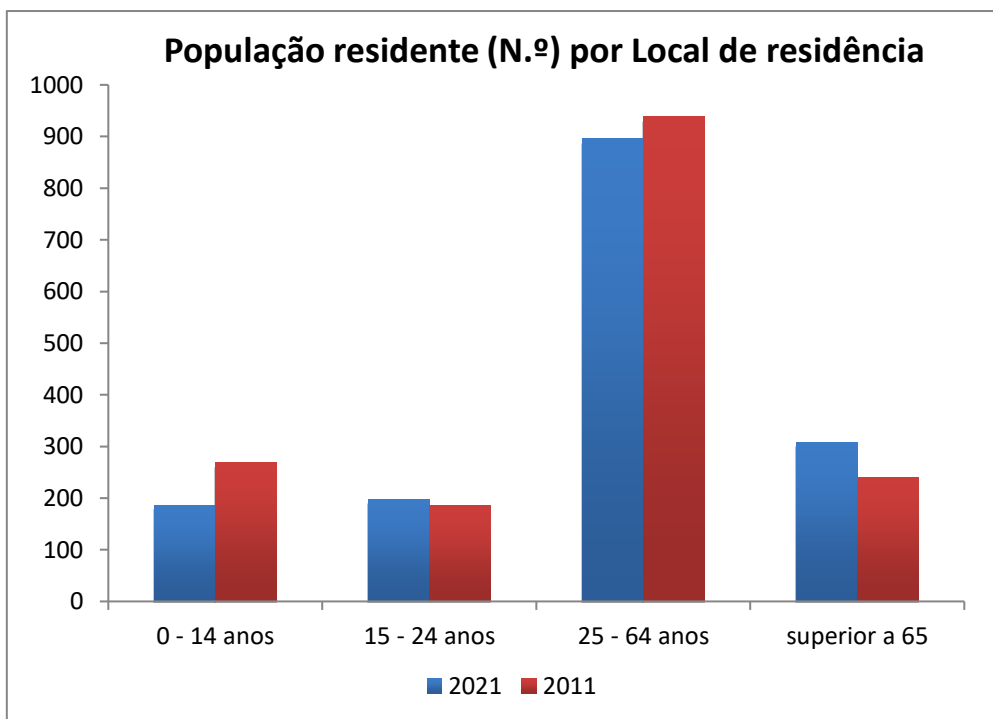


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2011/2021)



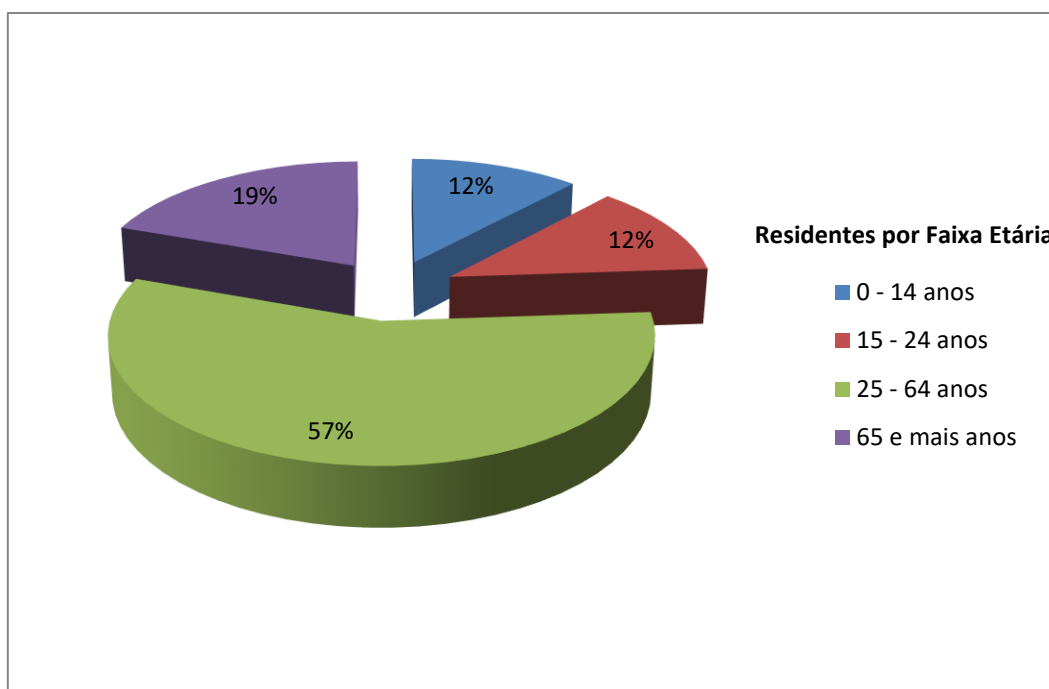


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGR/Censos 2021)

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios de Aguiar de Sousa que abrange é cerca de 624, cuja data de construção está espalhada 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

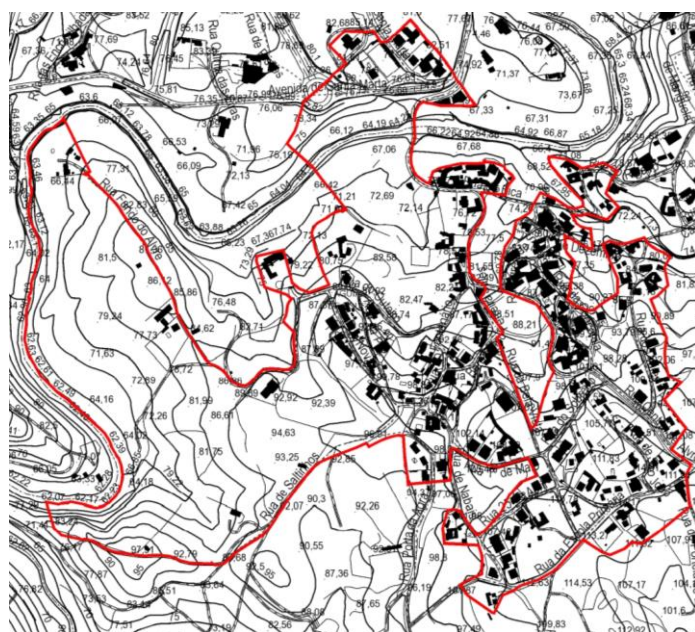


Figura 5 – Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2011

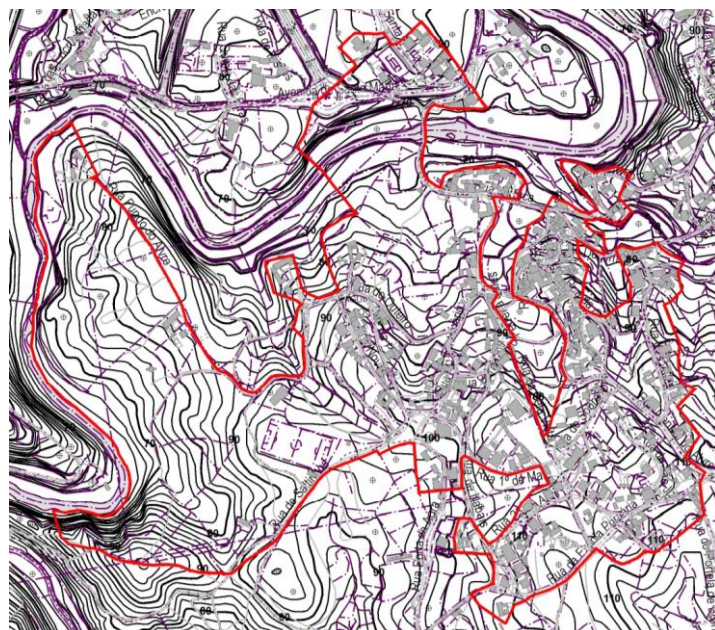


Figura 6 - Edificado na ARUA, cartografia 1/5000, datada de 2019

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.

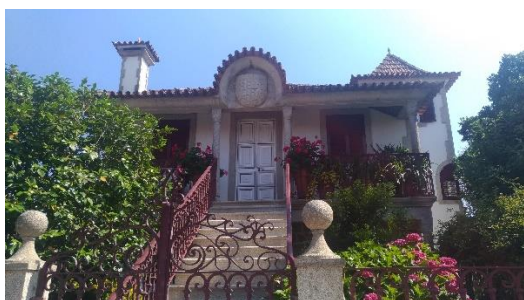
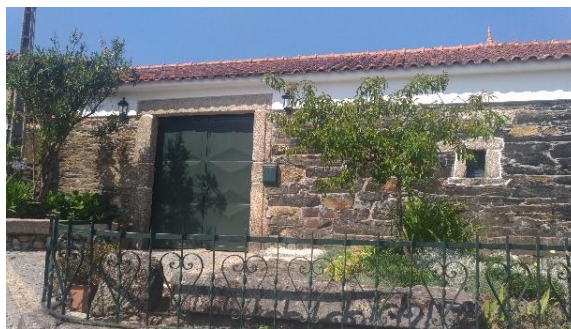


O número de alojamento de residência habitual é de 562, em que 110 têm água, 110 têm esgotos, com, e apenas 107 com banho.

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.



Área de Reabilitação Urbana de Alvre







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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

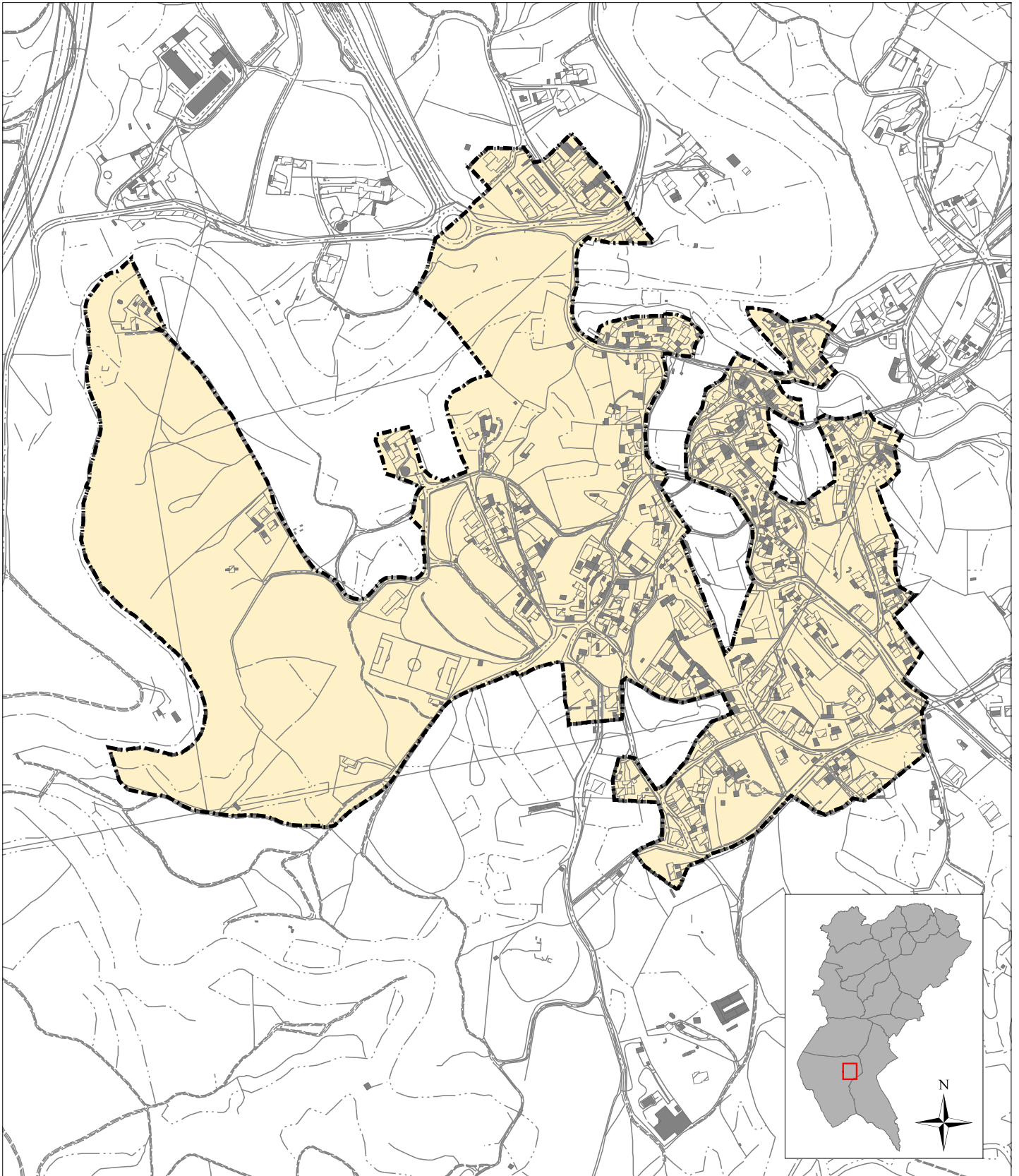
Ao Gabinete de Apoio do Vereador, Dr. Francisco Leal, para que seja dado cumprimento à deliberação tomada.

Dra. Verónica Castro

07-12-2018



Legenda:



AGOSTO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Astromil



CÂMARA MUNICIPAL  
**PAREDES**

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

.....	0
<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	14
4.4 Património Arquitetónico .....	16
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	19
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....</b>	<b>21</b>
5.1 Objetivos .....	22
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>23</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>25</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	26
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Astromil.....	27



## Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Astromil: .....	7
Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Astromil (ortofotomapa 2017): .....	7
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Astromil, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:.....	9
Figura 6 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Astromil: .....	14
Figura 6 Localização do Património Arquitetónico inventariado presente na Área de Reabilitação Urbana de Astromil: .....	16

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Astromil em 2021 .....	10
Gráfico 2 Edifícios existentes em Astromil por número de alojamentos, 2021 .....	11
Gráfico 3 Edifícios construídos em Astromil por época de construção, 2021 .....	11

## Índice de Fotografias

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Astromil: .....	12
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Astromil: .....	14
Fotografias 3 Fontenários existentes na Área de reabilitação na ARU de Astromil:.....	15
Fotografias 4 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Astromil: ...	15
Fotografia 5 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast001 – Capela de Santa Margarida/Santa Marinha): .....	17
Fotografia 6 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast003 – Igreja de Santa Marinha (matriz de Astromil):.....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
Fotografia 7 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast004 – Escola Primária de Astromil: .....	18
Fotografia 8 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast005 – Casa de Castro: .....	18
Fotografia 9 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Astromil – sede da Junta de freguesia: .....	19
Fotografia 10 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Astromil – Jardim de Infância de Astromil: .....	19
Fotografia 11 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Astromil – Jardim de Infância de Astromil: .....	20

## I. INTRODUÇÃO

O presente relatório pretende congrega toda a informação legalmente exigida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), para a aprovação da Delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Astromil**, a ser submetida pela Câmara Municipal (CM) à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria.

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 da ARU proposta, 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 congrega 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 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, através de uma operação de reabilitação urbana – ORU, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana e que deverá ser aprovada no espaço de três anos, prazo após o qual caducará a presente delimitação.

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.

## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à **Reabilitação Urbana** e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 é publicada a **Lei 32/2012**. Esta procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excepcional, 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 Reversão Urbanística).

No referido Decreto-Lei 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um **conceito amplo de Reabilitação Urbana**, que não se atem 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.” (alínea b) do artigo 2.º).

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

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

- **Memória descritiva e justificativa**, incluindo 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 conseqüentemente 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 delimitação da área de reabilitação urbana.

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

**Quadro 1. Principal legislação em vigor sobre reabilitação urbana:**

**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 área proposta como **ARU de Astromil**, em anexo, localiza-se numa área central da freguesia de Astromil, entre a igreja matriz de Astromil e a sede da junta de freguesia, abrangendo 0,2 km<sup>2</sup>, cerca de 8% da área da freguesia.

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Astromil:



Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Astromil (ortofotomapa 2017):

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Astromil**, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), *“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”*.

O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos, cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação urbana, tendo sido para o efeito auscultada a respetiva junta de freguesia.

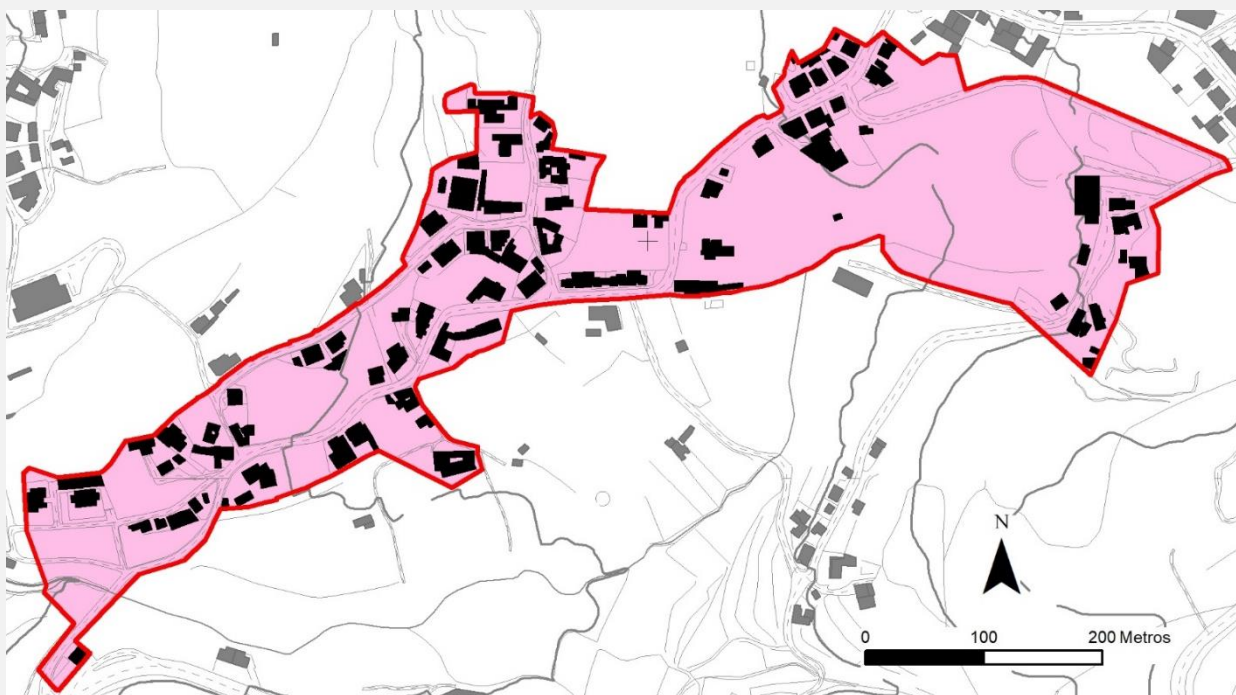
No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal e Plano de Urbanização de Rebordosa, parcial de Lordelo, Vilela e Astromil, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços verdes de utilização coletiva, pudessem em sede da ORU justificar uma intervenção integrada.

O crescimento urbano na freguesia de Astromil desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários, destacando na área proposta a Rua Ferreira Neto que, conjuntamente com a Rua João Paulo II, estabelece a ligação entre dois dos polos cívicos mais importantes na freguesia, a igreja matriz num extremo da ARU e a sede da junta de freguesia no outro. A evolução do edificado nesta área torne-se bastante perceptível na figura 3 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

Por fim, foi cruzada a área delimitada com os limites cadastrais, no sentido de efetuar, sempre que se demonstrava oportuno e sem ferir os critérios definidos anteriormente, a correspondência cadastral da área abrangida.

Da conjugação dos vários dados acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da **ARU de Astromil**, caracterizada por uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Astromil, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:



## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 população residente de Astromil era, em 2021, cerca de 1067 habitantes, o que representava cerca de 1.26% da população residente no concelho de Paredes.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 29% da população abaixo dos 25 anos (gráfico 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 57% da população residente e apenas 14% têm idade superior a 64 anos.

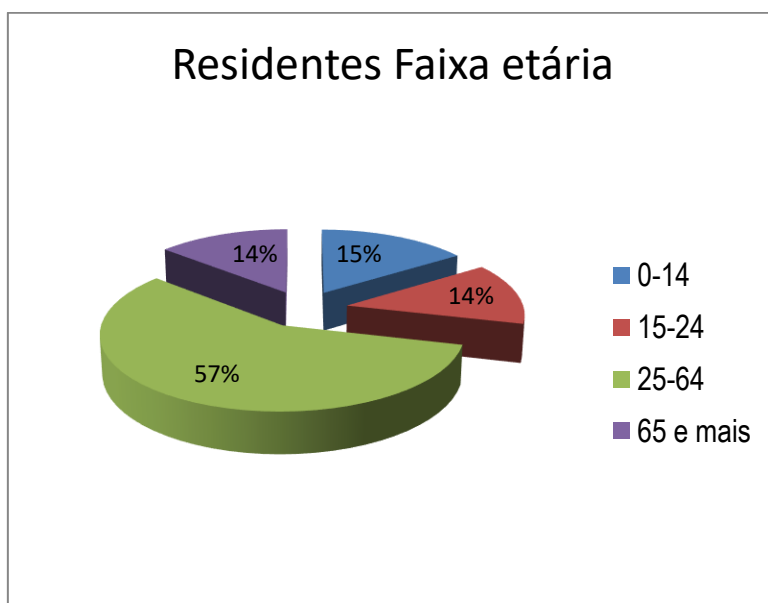


Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Astromil em 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

### 4.2 Edificado

No último Censo de 2021, a freguesia de Astromil possuía um total de 336 edifícios, dos quais 287 eram exclusivamente com 1 alojamento, 85% dos quais localizados na freguesia e 49 com 2 ou mais (15%).

O edificado presente na área **ARU de Astromil** tem na sua esmagadora maioria apenas 1 ou 2 pisos, cerca de 83%, não havendo nenhum com mais de 4 pisos.



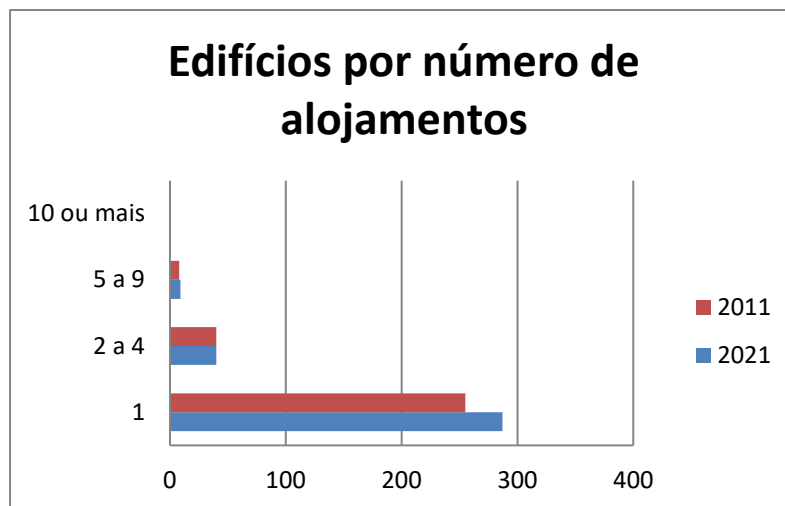


Gráfico 2 Edifícios existentes em Astromil por número de alojamentos, 2021  
 Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

Ao número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 437 alojamentos, dos quais mais de 86% dos edifícios são exclusivamente residências habituais. Se acrescentarmos os 7% referentes aos edifícios principalmente não residenciais (secundários), perfaz quase 100% do edificado.

Dos 437 alojamentos na freguesia de Astromil, encontram-se vagos 33 alojamentos familiares (8%).

O arrendamento habitacional assume, igualmente, um número significativo, com 60% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados num valor compreendido entre 200 e 399.99 euros.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes, mais de 40% têm mais de 40 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação de algum do edificado.

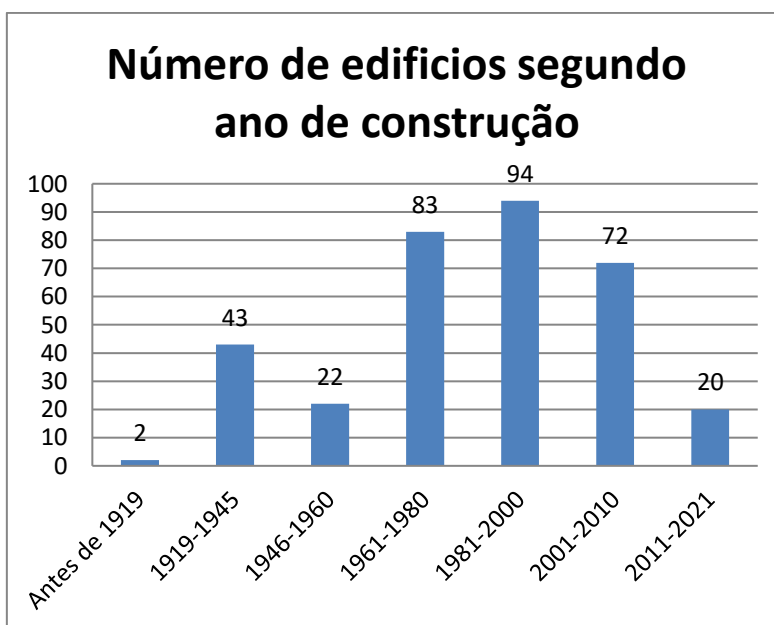


Gráfico 3 Edifícios construídos em Astromil por época de construção, 2021  
 Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável. No entanto, há claramente 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, com um nível de conservação mais razoável.

Em termos de morfologia urbana e de tipologia de habitação o território da ARU apresenta pouca diversidade de idades, formas, e relação com o espaço público, prevalecendo as moradias unifamiliares “penduradas” na estrada, como em grande parte do território concelhio, e um pequeno núcleo central mais coeso, onde se localizam alguns dos edifícios mais antigos da ARU.

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Astromil:





Área de Reabilitação Urbana de Astromil



Fonte: CMP, 2019/2022

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

As infraestruturas viárias existentes na **ARU de Astromil** apresentam um bom estado de conservação, algumas das quais com pavimentação recente. Estando praticamente a totalidade das vias pavimentada com a exceção da Rua da Rosinha.

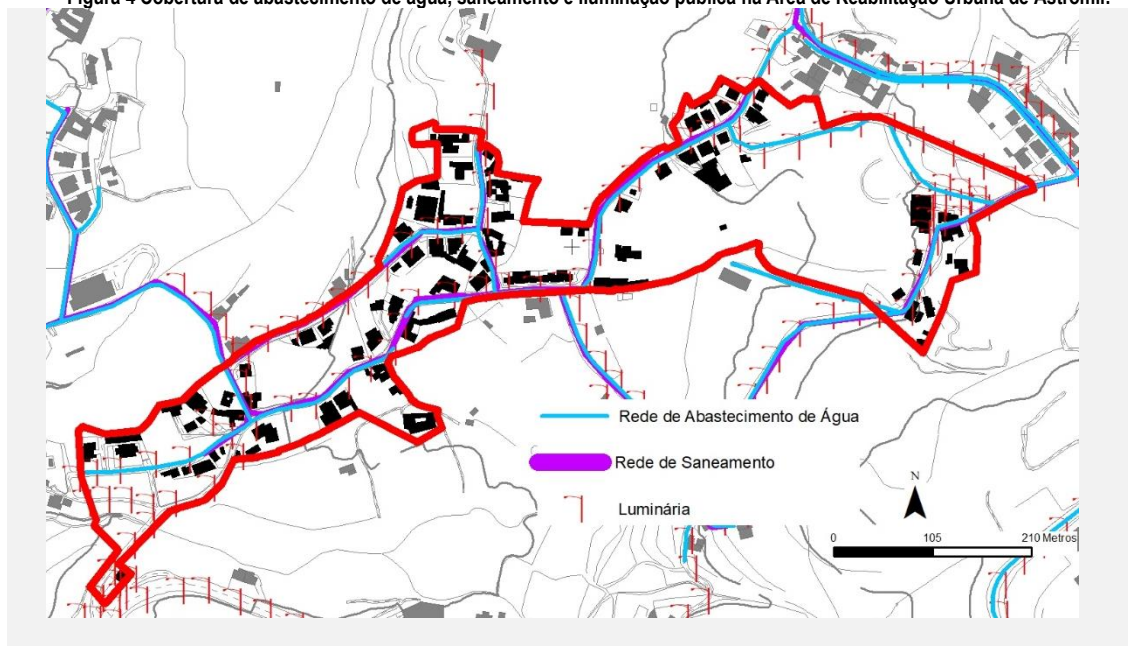
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Astromil:



Fonte: CMP, 2019

Relativamente às restantes infraestruturas o panorama é semelhante, com a cobertura total de abastecimento de água, saneamento, rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública.

Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Astromil:





De referir ainda a existência de dois fontenários na área da **ARU de Astromil**, ambos em bom estado de conservação.

Fotografias 3 Fontenários existentes na Área de reabilitação na ARU de Astromil:



Fonte: CMP, 2019

Em termos de espaços verdes públicos de recreio e lazer na **ARU de Astromil**, são de referir um pequeno espaço junto à Igreja de Santa Marinha (matriz de Astromil), com um parque infantil, e outro na Rua Ferreira Neto, perto da Capela de Santa Margarida/Santa Marinha, equipado com mesas de merenda.

Fotografias 4 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Astromil:





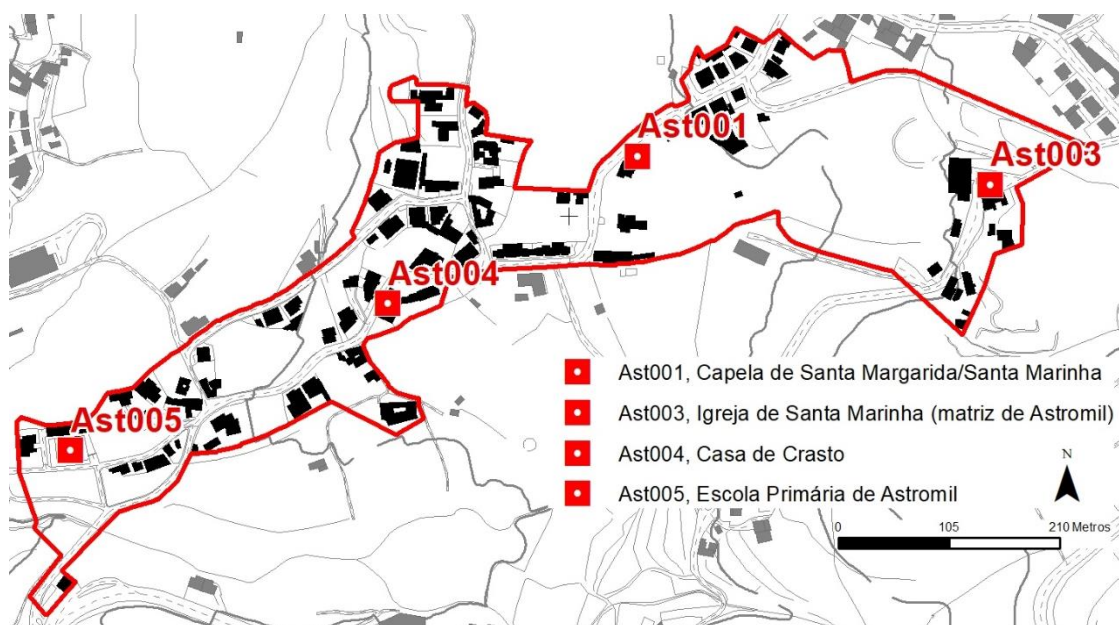
Fonte: CMP, 2019

#### 4.4 Património Arquitetónico

A ARU de Astromil engloba uma série de património arquitetónico inventariado, a saber:

- Ast001 – Capela de Santa Margarida/Santa Marinha
- Ast003 - Igreja de Santa Marinha (matriz de Astromil)
- Ast004 - Escola Primária de Astromil
- Ast005 - Casa de Crasto

Figura 5 Localização do Património Arquitetónico inventariado presente na Área de Reabilitação Urbana de Astromil:





De qualquer forma, independentemente das classificações, importa encarar também os edifícios mais humildes, como testemunhos em termos de património edificado e como importantes referências de projeto para o espaço público.

Fotografia 5 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast001 – Capela de Santa Margarida/Santa Marinha):



Fonte: CMP, 2022

Fotografia 6 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast003 – Igreja de Santa Marinha (matriz de Astromil):



Fonte: CMP, 2019



Fotografia 7 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast004 – Escola Primária de Astromil:

Fonte: CMP, 2022



Fotografia 8 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Astromil – Ast005 – Casa de Castro:

Fonte: CMP, 2019



## 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

A ARU de Astromil engloba alguns equipamentos de utilização coletiva, a saber:

- a sede da junta de freguesia de Astromil;
- o jardim de infância de Astromil;
- o cemitério de Astromil.



Fotografia 9 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Astromil – sede da Junta de freguesia:

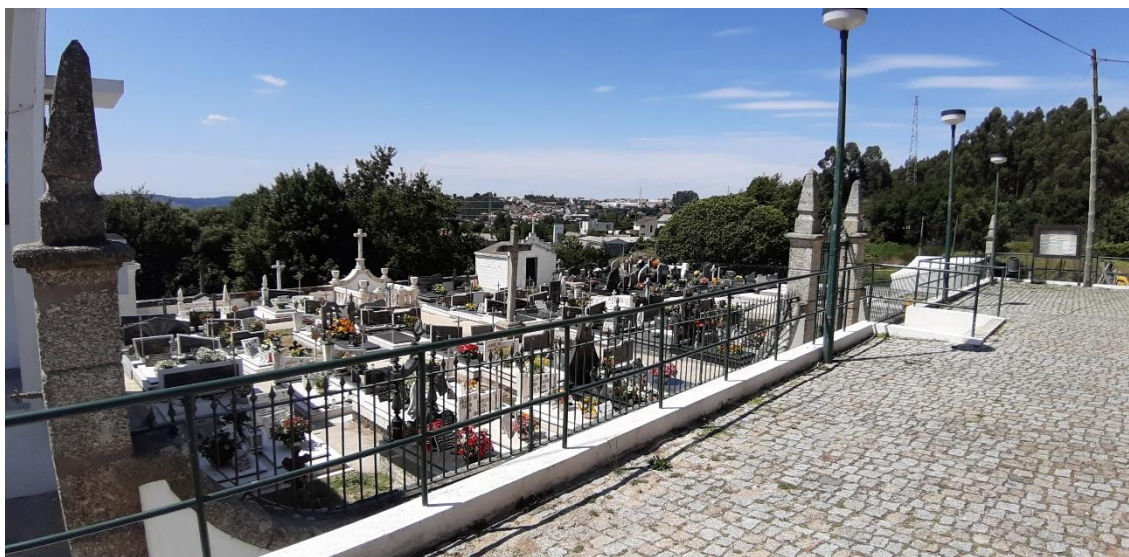
Fonte: CMP, 2019



Fotografia 10 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Astromil – Jardim de Infância de Astromil:

Fonte: CMP, 2019

Fotografia 11 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Astromil – Jardim de Infância de Astromil:



Fonte: CMP, 2019

## 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 ARUs 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 as cidades que integram o Concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e 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 das diferentes cidades 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:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 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 Astromil**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

22/18,1.817/18

1


22/18,1.817/18

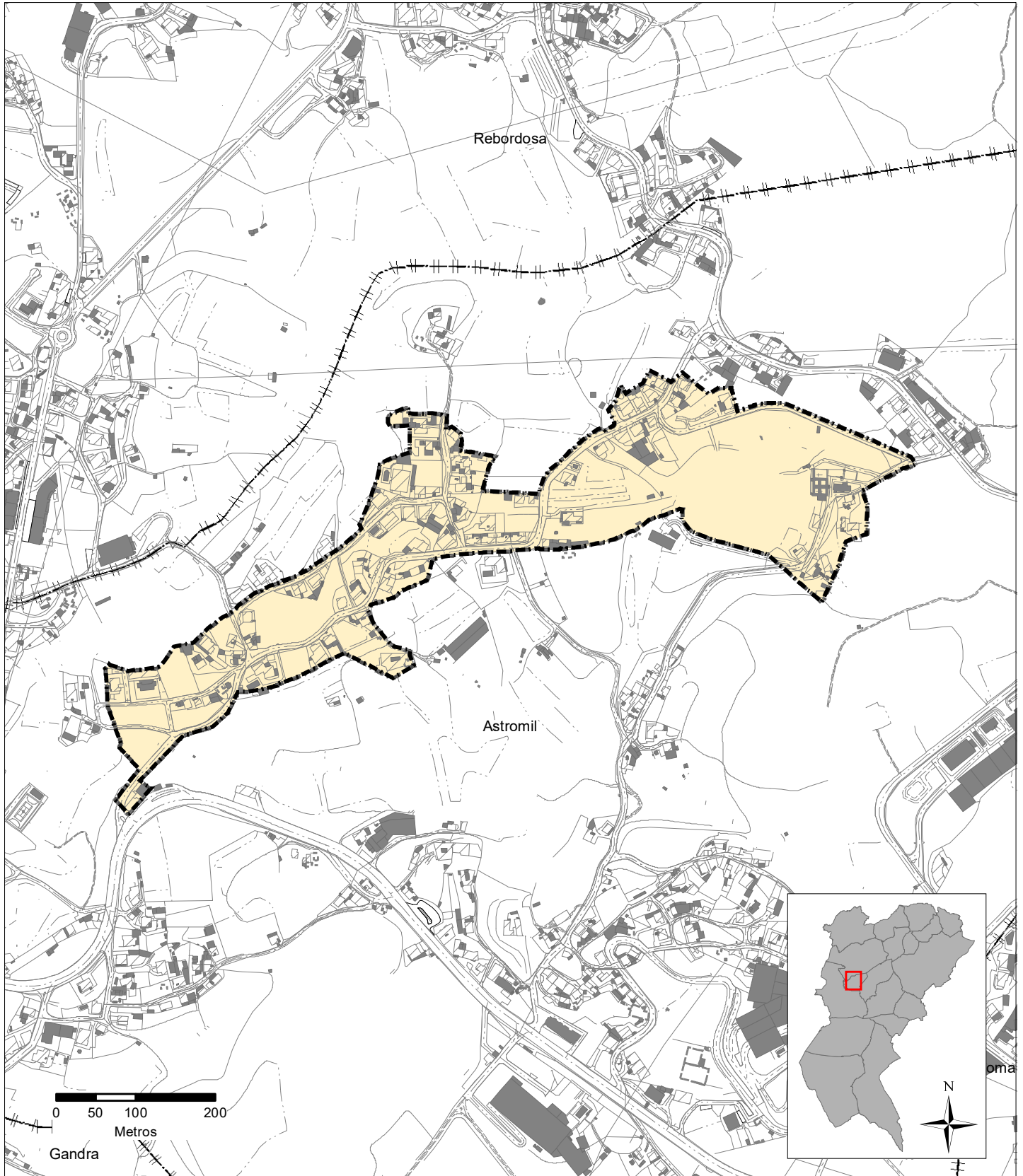
1



## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Astromil

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Baltar e parcial de Vandoma



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	4
<b>III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	7
3.1 Abrangência territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA DELIMITAÇÃO</b> .....	10
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	16
4.4 Património Cultural .....	18
4.4.1 Património Classificado .....	18
4.4.2 Património em vias de classificação.....	19
4.4.3 Património Arquitetónico inventariado .....	19
4.4.4 Património Arqueológico Inventariado.....	22
4.5 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA .....	22
4.5.1 Equipamentos Administrativos .....	22
4.5.2 Equipamentos Educativos .....	23
4.5.3 Equipamentos Sociais.....	23
4.5.4 Equipamentos Culturais .....	23
4.5.5 Equipamentos Saúde.....	24
4.5.6 Equipamentos de Prevenção e Segurança .....	24
4.5.7 Equipamentos Desportivos .....	24
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR</b> .....	26
5.1 Objetivos .....	27
<b>VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	28
<b>VII. ANEXOS</b> .....	30
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	31
7.2 Proposta de delimitação da ARUBpV .....	32



## Índice de Figuras

Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017).....	7
Figura 2- Enquadramento territorial da ARUBpV (cobertura aerofotográfica de maio de 2017).....	8
Figura 3– Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 .....	9
Figura 4– Edificado ARUBpV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978.....	11
Figura 5- Edificado ARUBpV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003 .....	12
Figura 6- Edificado ARUBpV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019 .....	12
Figura 7– Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento - (cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017).....	17
Figura 8- Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017).....	18

## Índice de Fotografias

Fotografia 1- Exemplos do edificado na ARUBpV .....	16
Fotografia 2– Exemplo de infraestruturas rodoviárias.....	17
Fotografia 3– Património Classificado .....	18
Fotografia 4– Património em Vias de Classificação .....	19
Fotografia 5- Património Arquitetónico Inventariado.....	21
Fotografia 6– Património Arqueológico Inventariado .....	22
Fotografia 7- Equipamentos administrativos.....	22
Fotografia 8 - Equipamentos educativos .....	23
Fotografia 9 - Equipamentos sociais.....	23
Fotografia 10 - Equipamentos culturais.....	23
Fotografia 11- Equipamentos de saúde .....	24
Fotografia 12- Equipamentos de segurança.....	24
Fotografia 13 - Equipamentos desportivos .....	25

## Índice de Gráficos

Gráfico 1- População Residente por faixas etárias (Fonte: CENSOS 2021) .....	10
Gráfico 2- Situação na profissão da população Residente (Fonte: CENSOS 2021).....	11
Gráfico 3- ano de construção dos edifícios existentes (Fonte: CENSOS 2021).....	13
Gráfico 4- Número de alojamentos dos edifícios (Fonte: CENSOS 2021) .....	13
Gráfico 6- Principais características das Residências (Fonte: CENSOS 2021) .....	14

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Baltar e parcial de Vandoma (ARUBpV)** 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 congrega 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, sob pena de caducidade da delimitação.

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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.

## 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 a figura de ARU, revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reversão 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 atem 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 (RJGT).

**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 delimitação da **ARUBpV** (Anexo II) abrange uma área de 1.27 km<sup>2</sup> nas freguesias de Baltar e Vandoma, no concelho de Paredes, compreendendo os núcleos urbanos mais antigos da freguesia de Baltar e ainda parte do aglomerado da freguesia de Vandoma, que se encontra na continuidade.

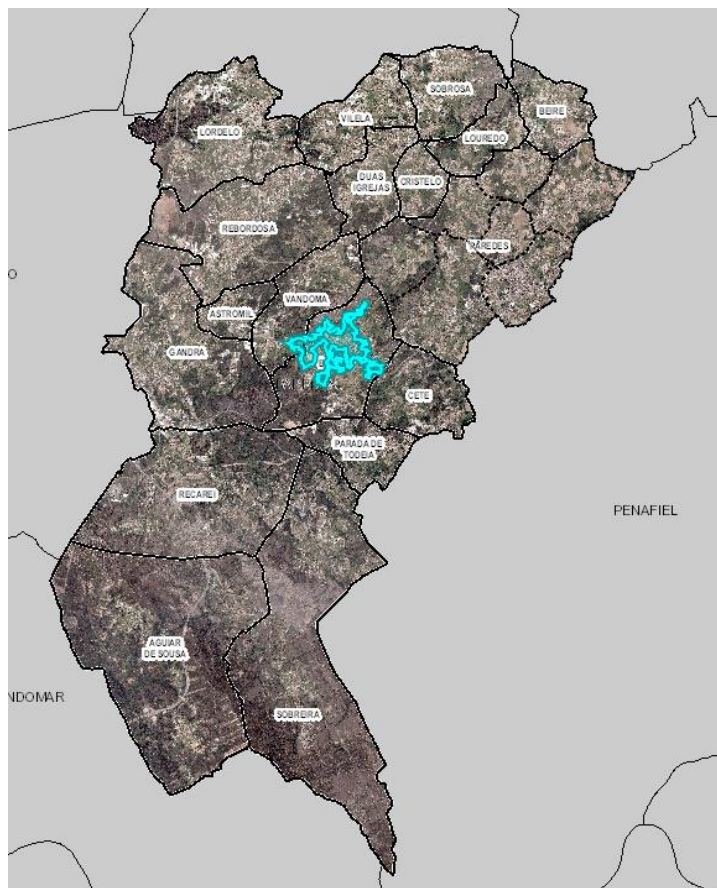


Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

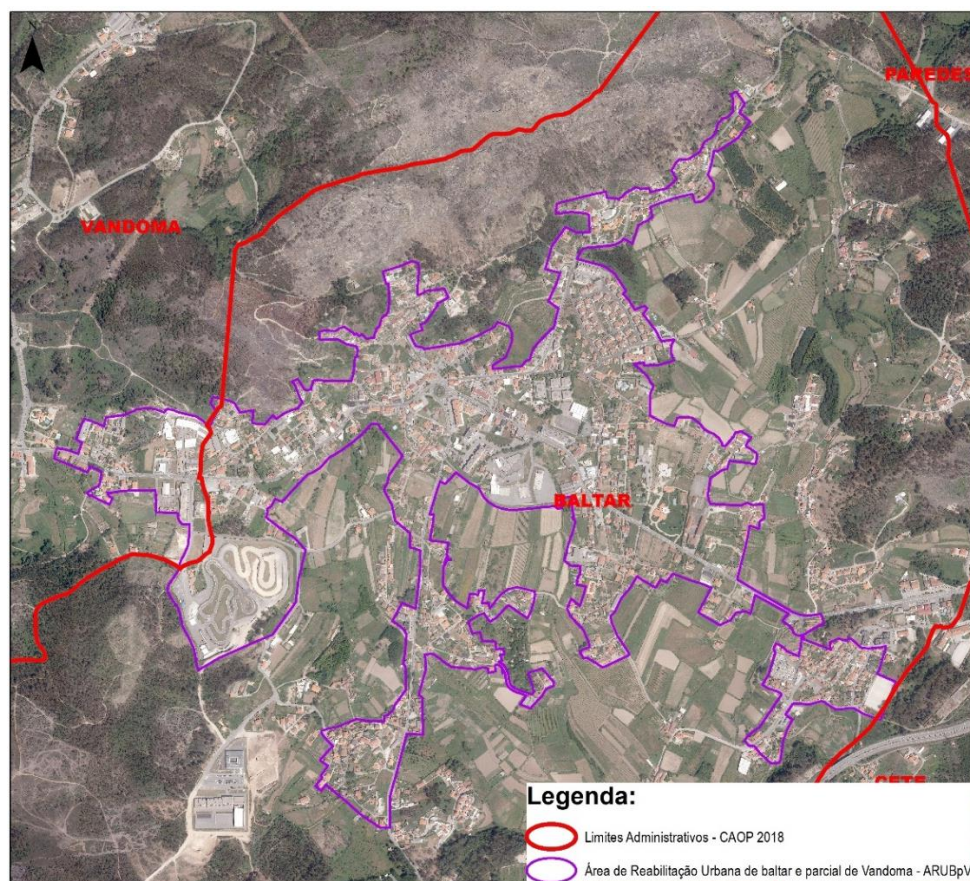


Figura 2- Enquadramento territorial da ARUBpV (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

A área é atravessada e estruturada por dois eixos rodoviários dominantes, a Estrada Nacional 15 – E.N.15, que estabelece a ligação entre o Porto e Bragança, e a Estrada Regional 319 – E.R.319, que estabelece a ligação entre Santo Tirso e Entre-os-Rios, no concelho de Penafiel. A freguesia de Baltar tem-se desenvolvido sobretudo em torno destas vias, como é perceptível pela comparação entre as imagens 1 (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) e a 2 (cartografia de 1978).

### 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 presente proposta de delimitação procurou corresponder à definição disposta no regime legal aplicável, considerando para o efeito uma série de dados (estatísticos, históricos, urbanísticos e cadastrais), mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas para a freguesia e para o concelho, tendo, para o efeito, sido ouvida a respetiva Junta de Freguesia.



A proposta em causa procurou, ainda, abranger o espaço urbano, assim classificado no plano municipal de ordenamento do território aplicável, no caso o Plano Diretor Municipal de Paredes, com necessidade de intervenções, designadamente em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, que pudessem, em sede da ORU, justificar uma intervenção integrada.

Assim, a área objeto da presente proposta conforma-se como um dos núcleos mais antigos de Baltar e de Vandoma, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

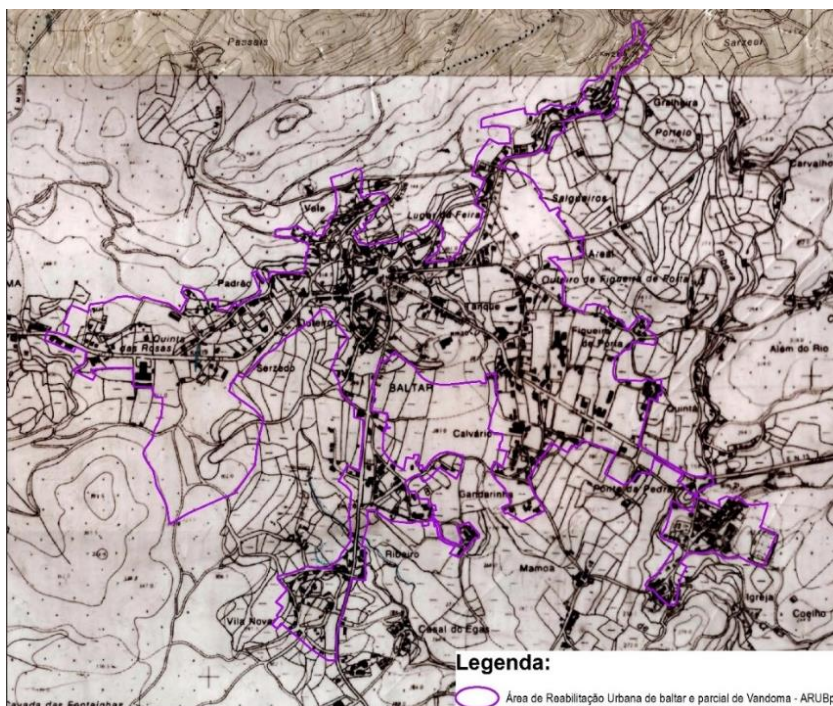


Figura 3– Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, existindo, ainda, carências, designadamente ao nível de infraestruturas, entre elas a rede de saneamento básico, para que toda a área seja servida pela mesma, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.



## IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA DELIMITAÇÃO

A caracterização 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

De acordo com o último recenseamento geral da população, os Censos 2021, a população residente na é de aproximadamente 7030 indivíduos, representando 8.33 % da população residente no concelho de Paredes.

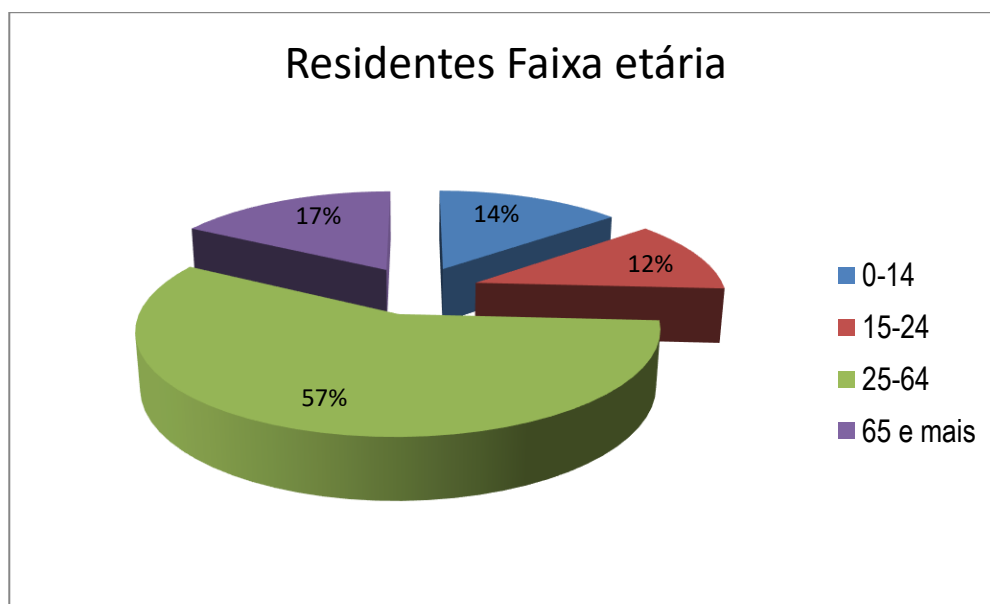


Gráfico 1- População Residente por faixas etárias (Fonte: CENSOS 2021)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1, a classe etária com prevalência de indivíduos é a classe dos 25 aos 64 anos, com cerca de 4024, isto é cerca de 57% dos residentes na área de estudo. Trata-se também de um dos grupos etários que integra a população em idade ativa, isto é, mais de metade da população encontra-se naquela idade.

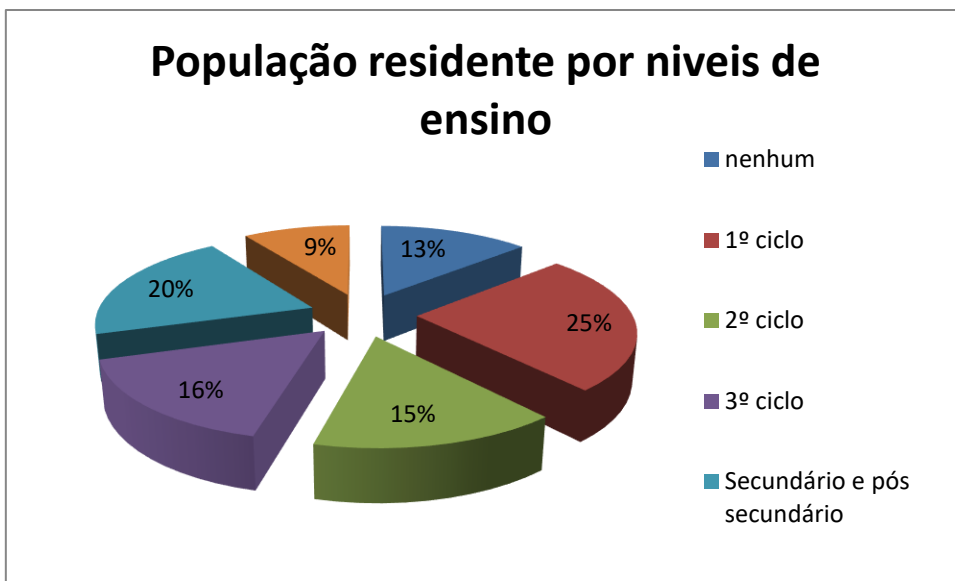


Gráfico 2- Situação na profissão da população Residente (Fonte: CENSOS 2021)

O gráfico 2 reflete que a população residente por níveis de ensino apresenta ser diversificada. Através deste, podemos aferir que cerca de 25% dos residentes apresentam o 1º ciclo, 20% detem o secundário e pós secundário, 31% possuem o 2º ou 3º ciclo. Podemos ainda observar que 13% dos residentes não possui nenhum nível de escolaridade.

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação da ARUBpV abrange é de, aproximadamente, 1193, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.

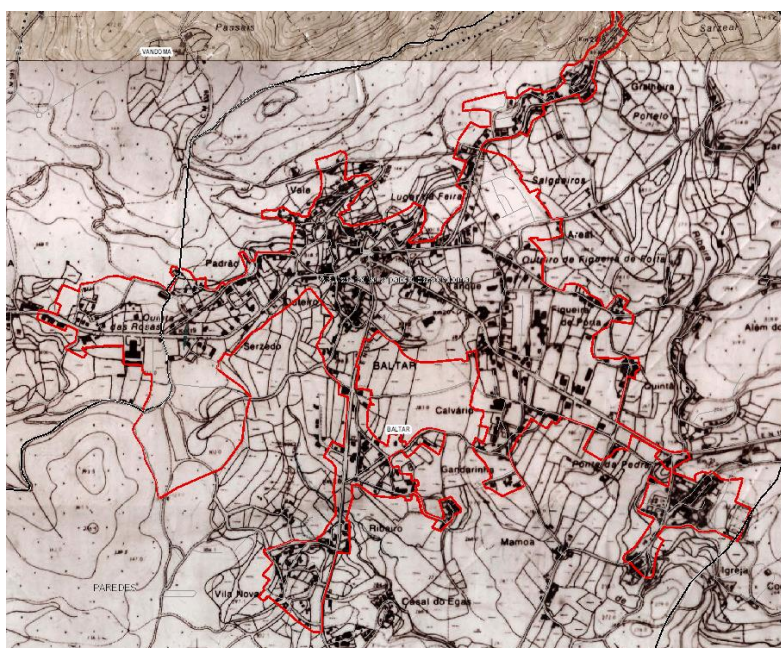


Figura 4- Edificado ARUBpV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

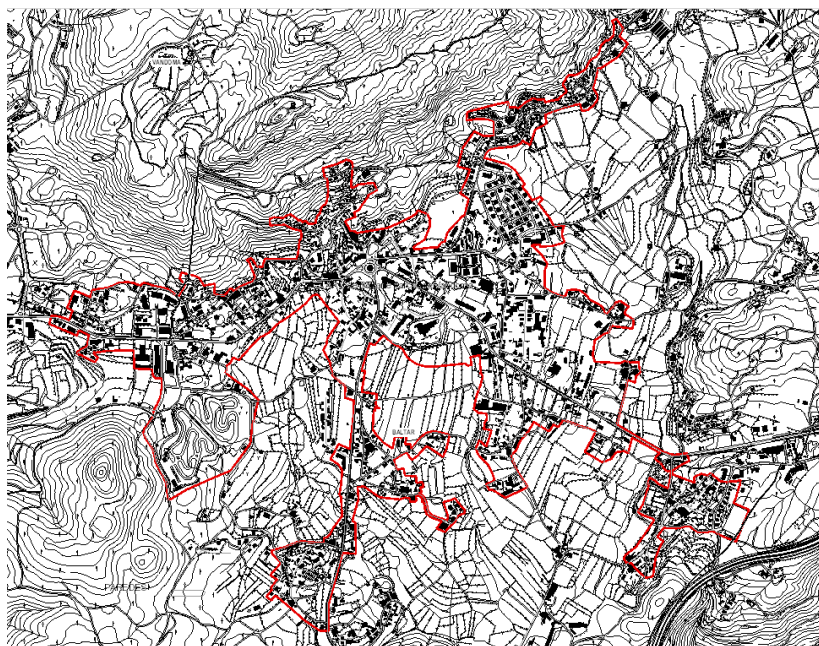


Figura 5- Edificado ARUBpV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

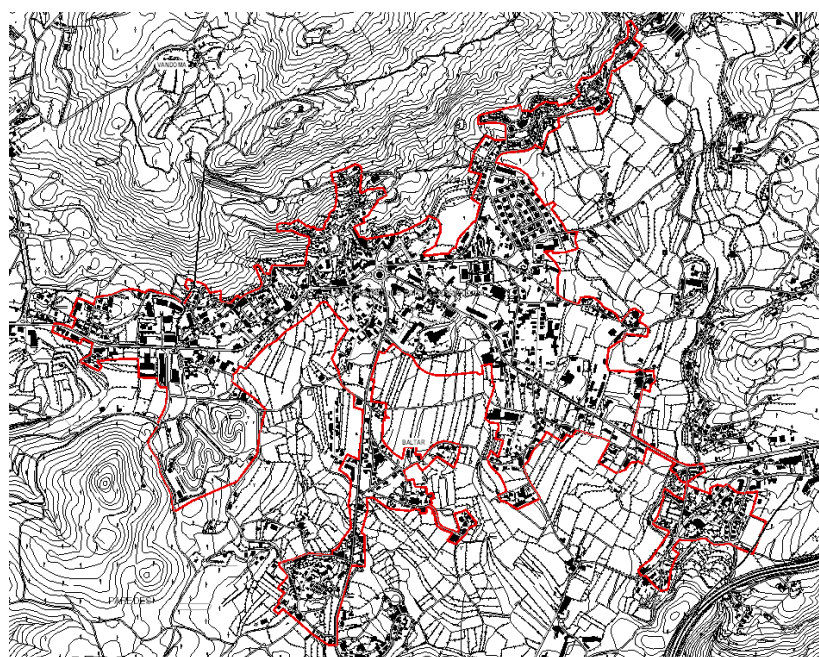


Figura 6- Edificado ARUBpV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019

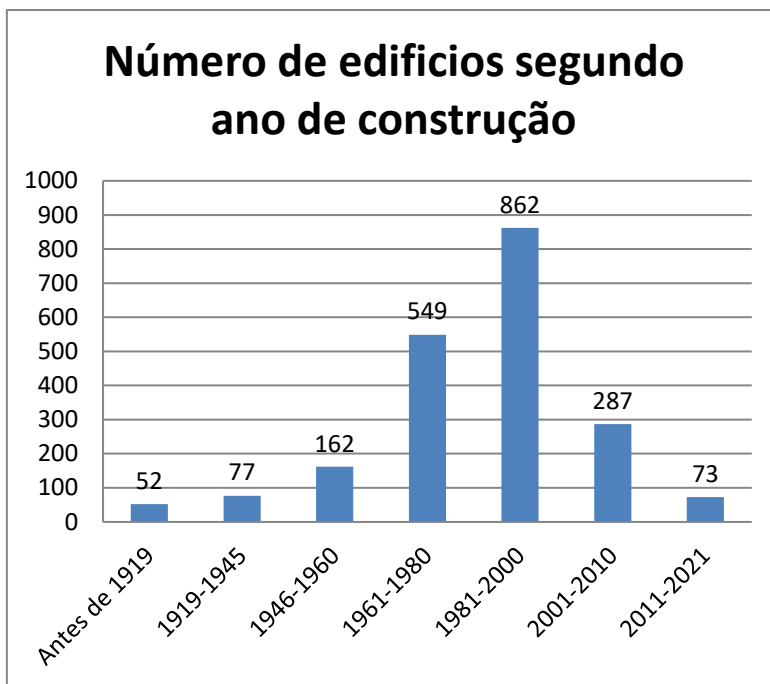


Gráfico 3- ano de construção dos edifícios existentes (Fonte: CENSOS 2021)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 3, que reflete a evolução da construção de edifícios, houve um crescimento gradual do número de edifícios até 2000, a partir desta data a construção de edifícios sofreu um decréscimo, acompanhando as tendências nacionais/regionais e municipais.

O período que registou um maior crescimento de edifícios foi a década de 2000, que registou a construção de, aproximadamente, 862 edifícios, desde então ocorreu um decréscimo, registando-se o menor valor nos anos entre 20011 e 2021, onde se erigiram apenas 73 edifícios.

Através do gráfico 5, podemos conferir que a generalidade dos edifícios, cerca de 79%, constitui 1 alojamento, os restantes 21 % corresponde a edifícios com 3 ou mais alojamentos.

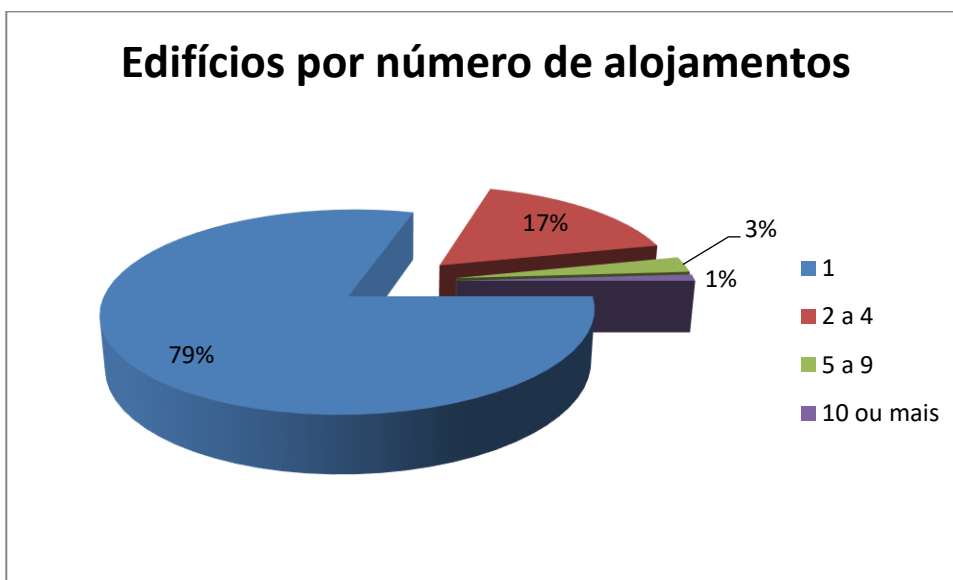


Gráfico 4- Número de alojamentos dos edifícios (Fonte: CENSOS 2021)



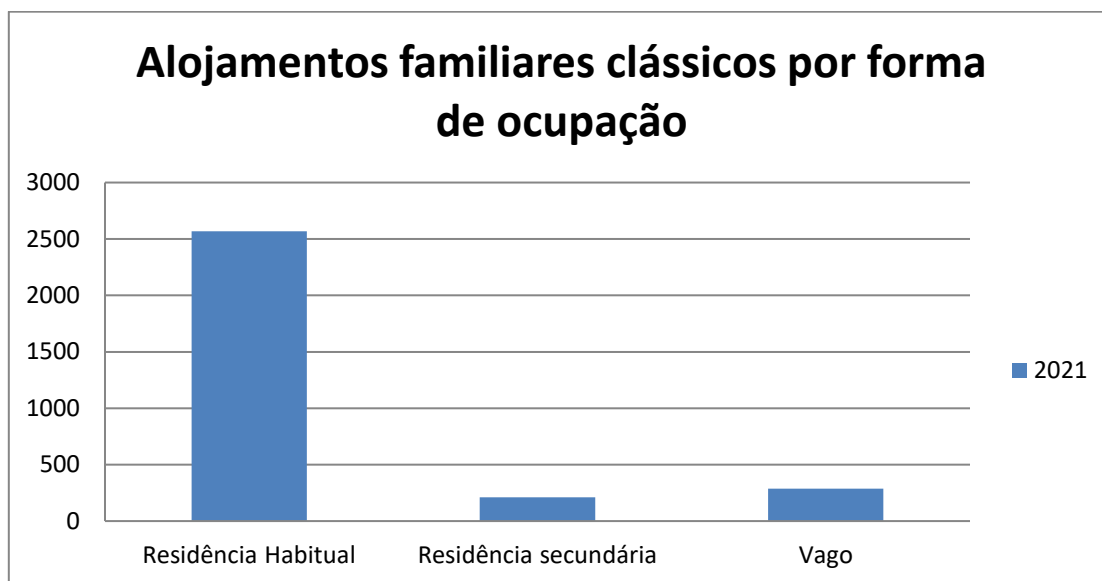


Gráfico 5- Principais características das Residências (Fonte: CENSOS 2021)

O número de alojamento de residência habitual é de 2569, em que corresponde a 84% dos alojamentos existentes.

Apresentava, à data dos Censos 2011, 286 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 caráter 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 1- Exemplos do edificado na ARUBpV

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir as rodoviárias, em razoável estado de conservação, algumas das quais a carecer de manutenção.







Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias

Para além das rodoviárias há a referir 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 abrange a referida área parcialmente.

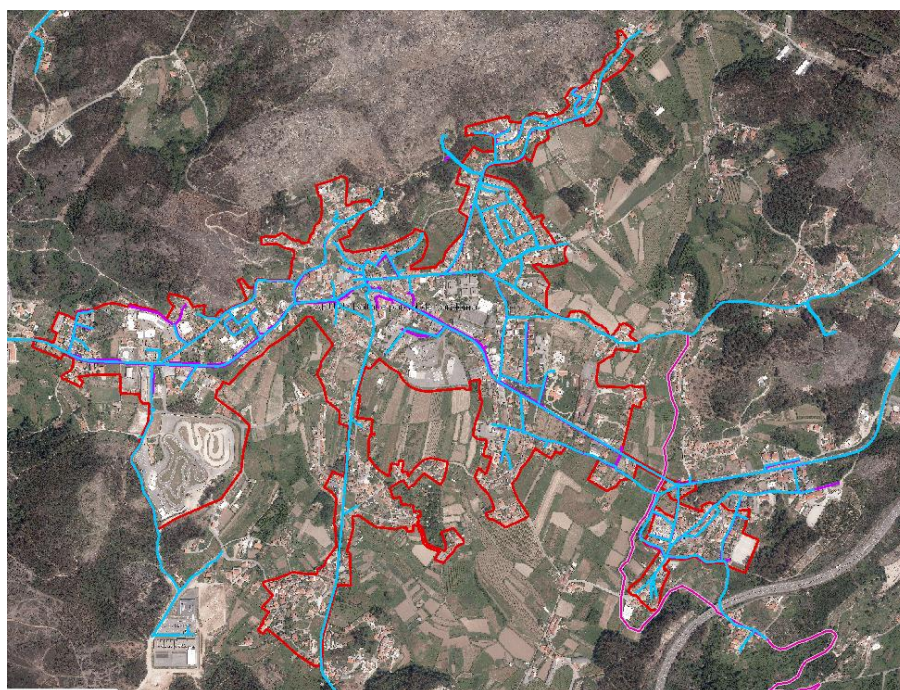


Figura 7- Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento - (cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017)

No que concerne às demais infraestruturas, a saber: rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública, a cobertura é total.



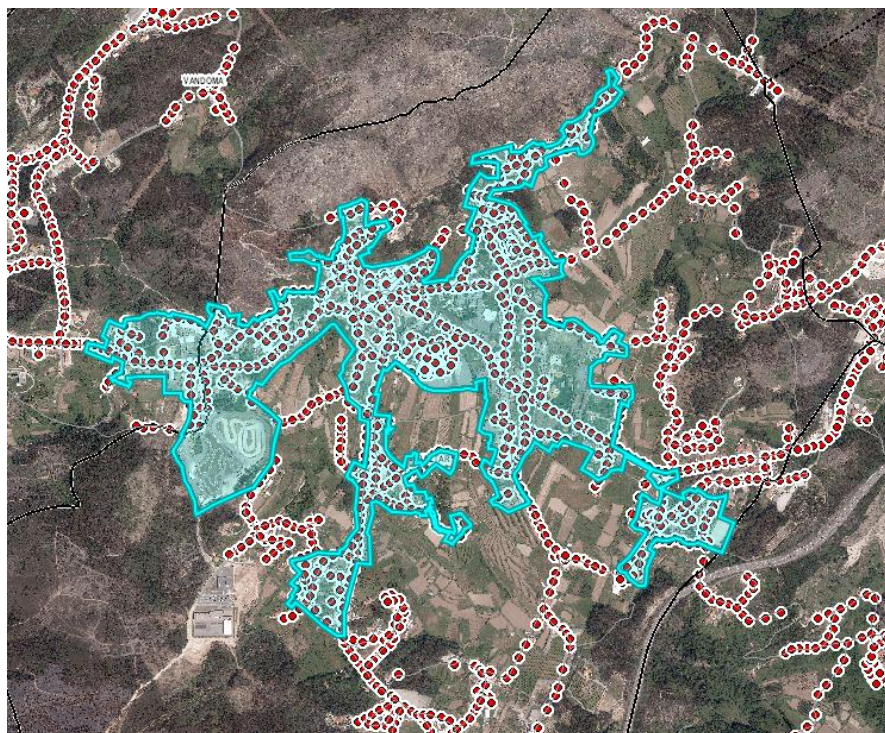


Figura 8- Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

#### 4.4 Património Cultural

Na área em apreciação há a considerar diverso património cultural classificado, em vias de classificação e inventariado, designadamente arquitetónico e arqueológico, conforme é patentes nos subcapítulos seguintes.

##### 4.4.1 Património Classificado

###### ANTA DO PADRÃO

IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 67/97, DR, 1ª série-B, n.º 301 de 31 dezembro 1997

(Monumento megalítico de câmara poligonal e corredor curto. Esteios com pinturas a vermelho e preto)



Fotografia 3- Património Classificado

#### 4.4.2 Património em vias de classificação

CAPELA DA SENHORA DA PIEDADE DA QUINTÃ

Imóvel em vias de Classificação

Anúncio n.º 11820/2012, de 29 de maio



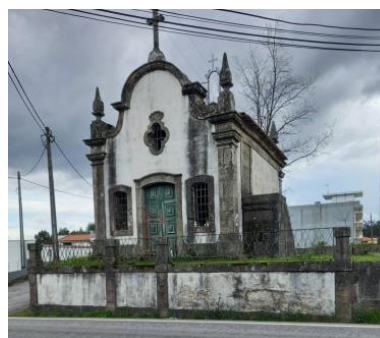
Fotografia 4– Património em Vias de Classificação

#### 4.4.3 Património Arquitetónico inventariado

VAN002  
CASA DO JARDIM



VAN003  
CAPELA DO PADRÃO



BAL005  
ALMINHAS DO VALE



BAL006  
CASA DE SARZEDO



BAL001  
ALMINHAS DO VALE



BAL003  
CASA DO FORAL



BAL009  
ALMINHAS DE FAGILDE





BAL007  
CAPELA DE NOSSA SENHORA DAS  
NECESSIDADE



BAL004  
CASA DO AREAL – “ESTALAGEM REAL”



BAL010  
VIA SACRA



BAL019  
ESCOLA PRIMÁRIA DA FEIRA N.º 2



Fotografia 5- Património Arquitetónico Inventariado



#### 4.4.4 Património Arqueológico Inventariado

Bal003A

Necrópole do calvário



Adro da Igreja de São Miguel



Fotografia 6– Património Arqueológico Inventariado

#### 4.5 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Como equipamentos de utilização coletiva há a referir os administrativos, educativos, sociais, culturais, de saúde, de prevenção e segurança e os desportivos, conforme o plasmado nos subcapítulos seguintes.

##### 4.5.1 Equipamentos Administrativos

EDIFÍCIO SEDE DA JUNTA DE FREGUESIA DE

BALTAR



Fotografia 7- Equipamentos administrativos

## 4.5.2 Equipamentos Educativos

ESCOLA SECUNDÁRIA DANIEL FARIA



Fotografia 8 - Equipamentos educativos

## 4.5.3 Equipamentos Sociais

CENTRO SOCIAL E PAROQUIAL DE BALTAR



Fotografia 9 - Equipamentos sociais

## 4.5.4 Equipamentos Culturais

CENTRO CULTURAL BALTARARTE



Fotografia 10 - Equipamentos culturais

#### 4.5.5 Equipamentos Saúde

UNIDADE DE SAÚDE FAMILIAR DE BALTAR



Fotografia 11- Equipamentos de saúde

#### 4.5.6 Equipamentos de Prevenção e Segurança

QUARTEL DOS BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS DE  
BALTAR



HELIPORTO DOS BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS DE  
BALTAR



Fotografia 12- Equipamentos de segurança

#### 4.5.7 Equipamentos Desportivos

KARTÓDROMO DE BALTAR



POLIDESPORTIVO DE BALTAR



Fotografia 13 - Equipamentos desportivos



## 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 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;
- f) Dotar a totalidade da área com 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 INCENTIVO 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 Baltar e Parcial de Vandoma**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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, -----

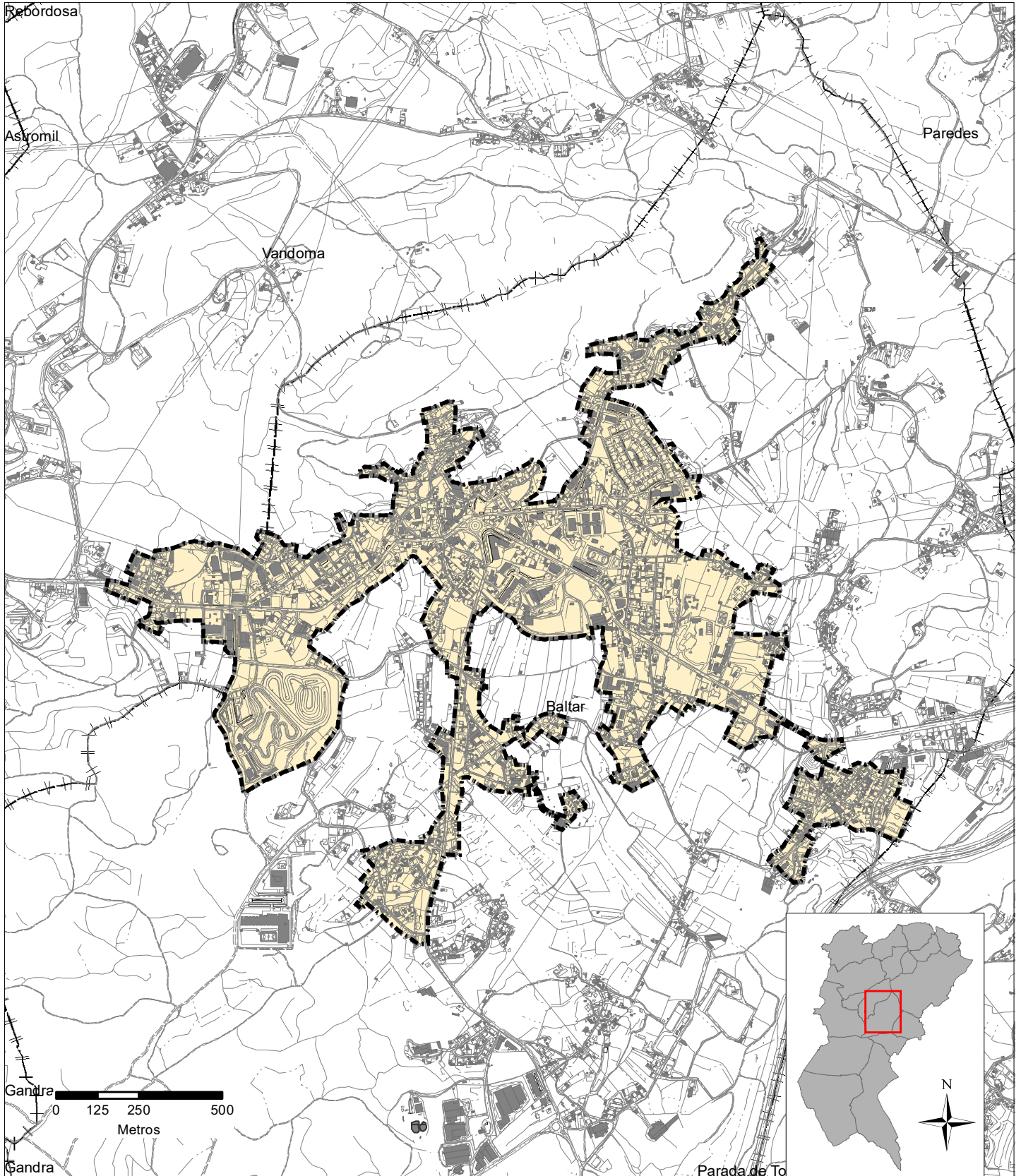
A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR O INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, NOS PRECISOS TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Baltar e parcial de Vandoma

## ARU de Baltar e parcial de Vandoma

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Casconha



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	4
<b>III – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	7
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO</b> .....	9
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	17
4.4 Património Arquitectónico .....	18
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	21
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR</b> .....	22
5.1 Objetivos .....	23
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	24
<b>VII ANEXOS</b> .....	26
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	27
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Casconha.....	28

## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Casconha (ARUC) .....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978 .....	8
Figura 3 - Edificado na ARUC, cartografia 1/10.000, datada de 1978 .....	11
Figura 4 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2003 .....	11
Figura 5 – Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2011 .....	12
Figura 6 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2019 .....	12
Figura 7 – Abastecimento de água.....	18

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUC.....	7
Fotografia 2 – Edificado da ARUC .....	16
Fotografia 3 – Arruamentos.....	17
Fotografia 4 - Fontenário.....	18
Fotografia 5 – Solar de Casconha.....	19
Fotografia 6 – Espigueiros.....	19
Fotografia 7 – Cruzeiros.....	19
Fotografia 8 – Alminhas .....	20
Fotografia 9 – Construções em Xisto e casas-pátio .....	21
Fotografia 10 – Antiga Escola Primária.....	21

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	9
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 4 - 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 Casconha - Sobreira (ARUC)** 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 congrega 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 República, 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 ARUC, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 excepcional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 Casconha** abrange uma área aproximada de 26,45 ha, correspondendo a um núcleo antigo e típico da freguesia da Sobreira, englobando o núcleo central do antigo lugar do mesmo nome, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

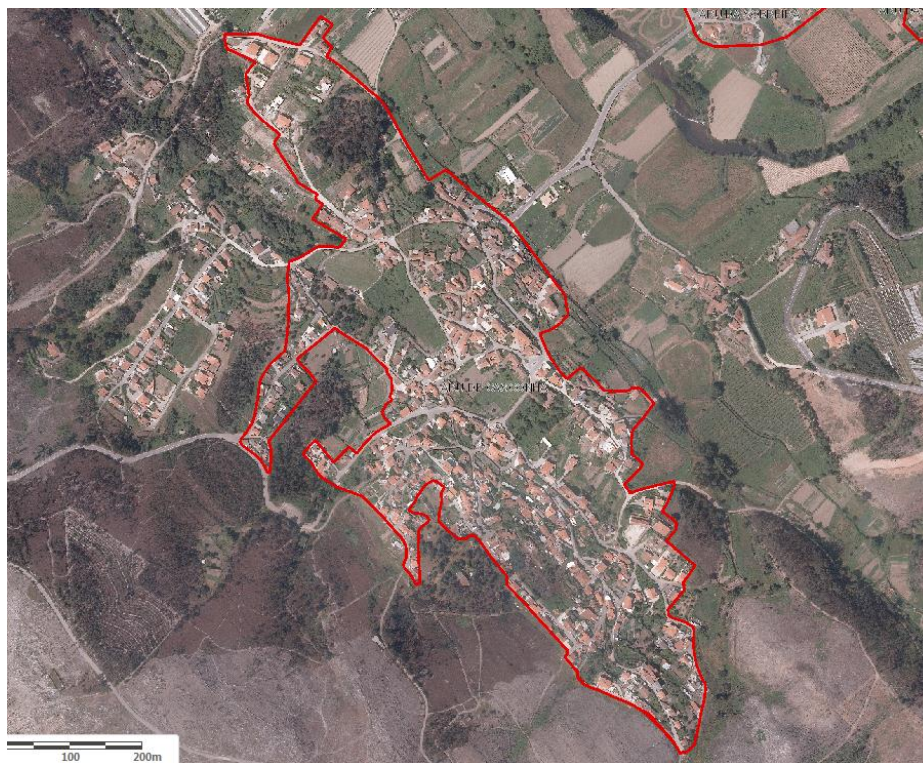


Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Casconha (ARUC)



Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUC



### 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 da freguesia de Sobreira, corresponde ao disposto no enquadramento legal descrito.

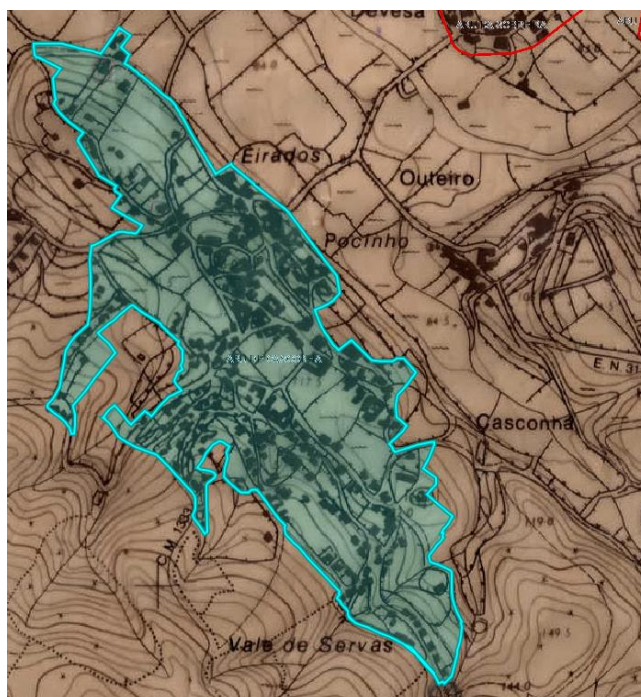


Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978

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 caracterização 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 população residente na freguesia é de aproximadamente 4124 indivíduos representando cerca de 4.89% da população residente no Concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 1484, em que 653 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 723 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 58% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

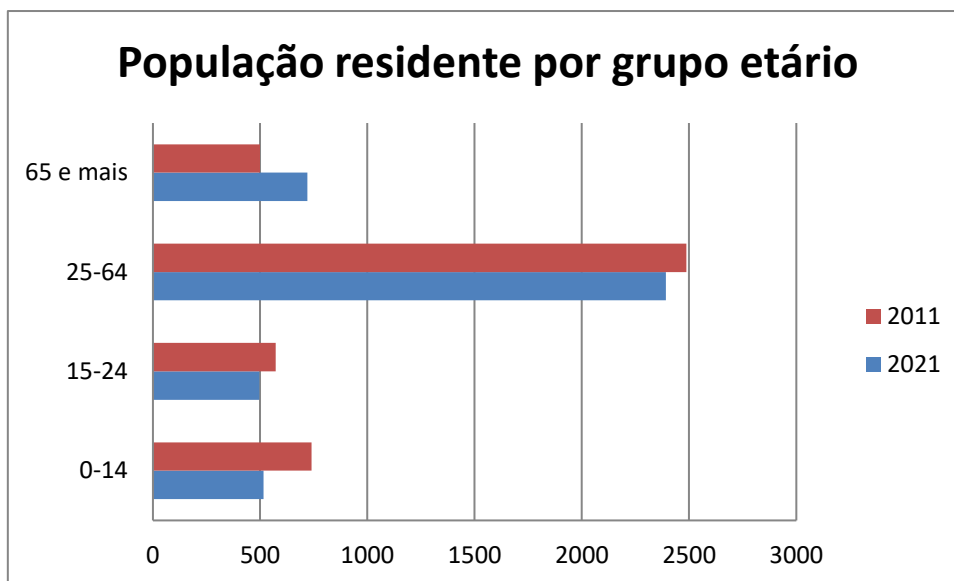


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

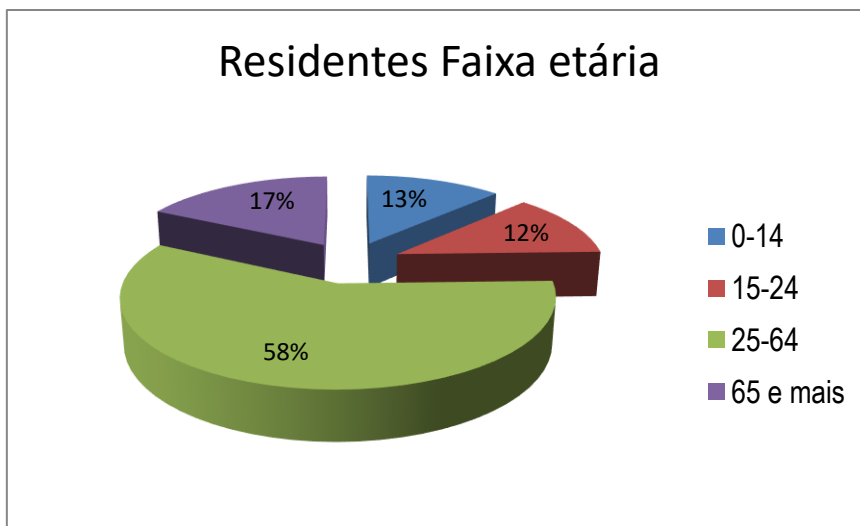


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

O número de indivíduos residente apresenta um nível de ensino distribuído. A fatia maior representa o 1º ciclo com 25%, paralelamente o número de residentes com 2º e 3º é de 33%, os de Ensino secundário e pós secundário é de 22 e 7% com ensino superior.

De salientar um número significativo de indivíduos sem escolaridade (542) representando cerca de 13% da população residente.

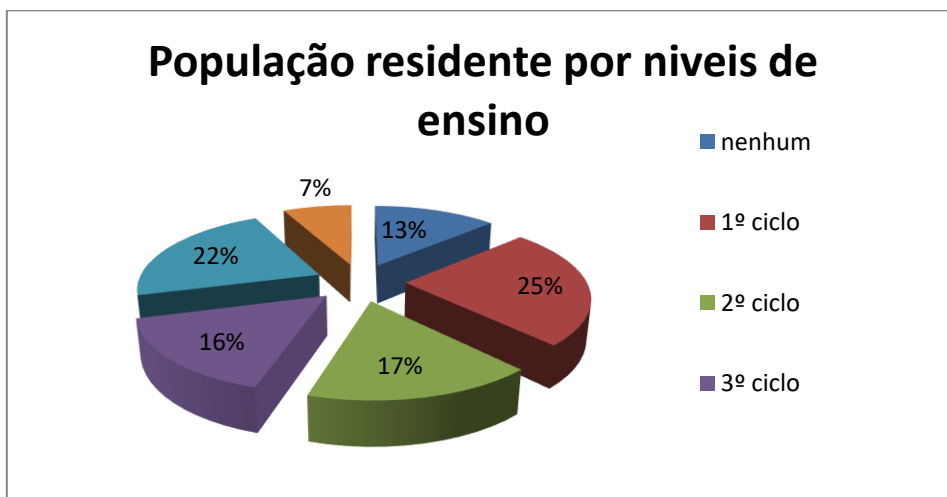


Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021)

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 1360, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



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

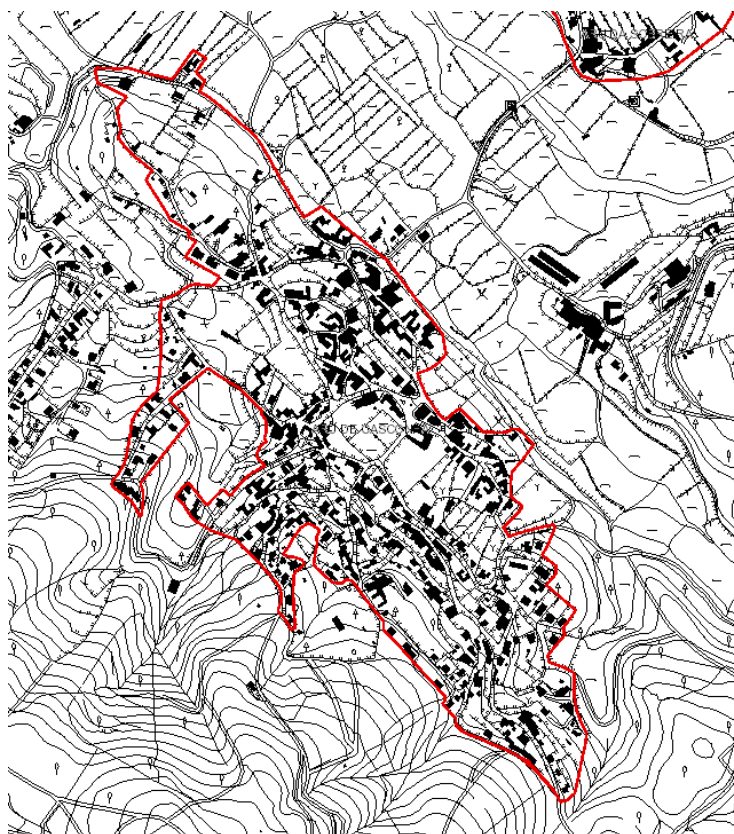


Figura 4 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2003



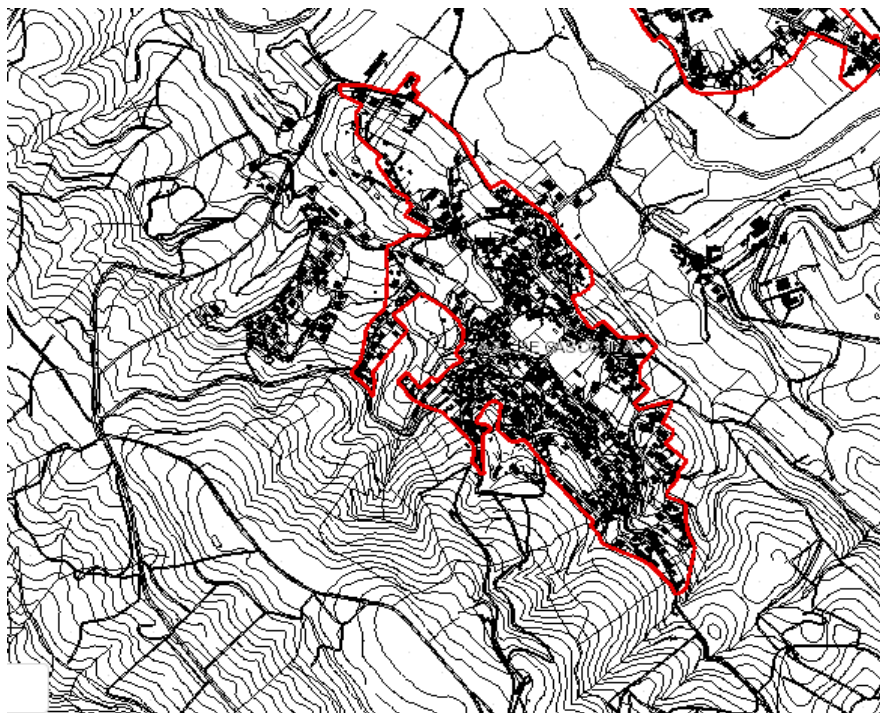


Figura 5 – Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2011

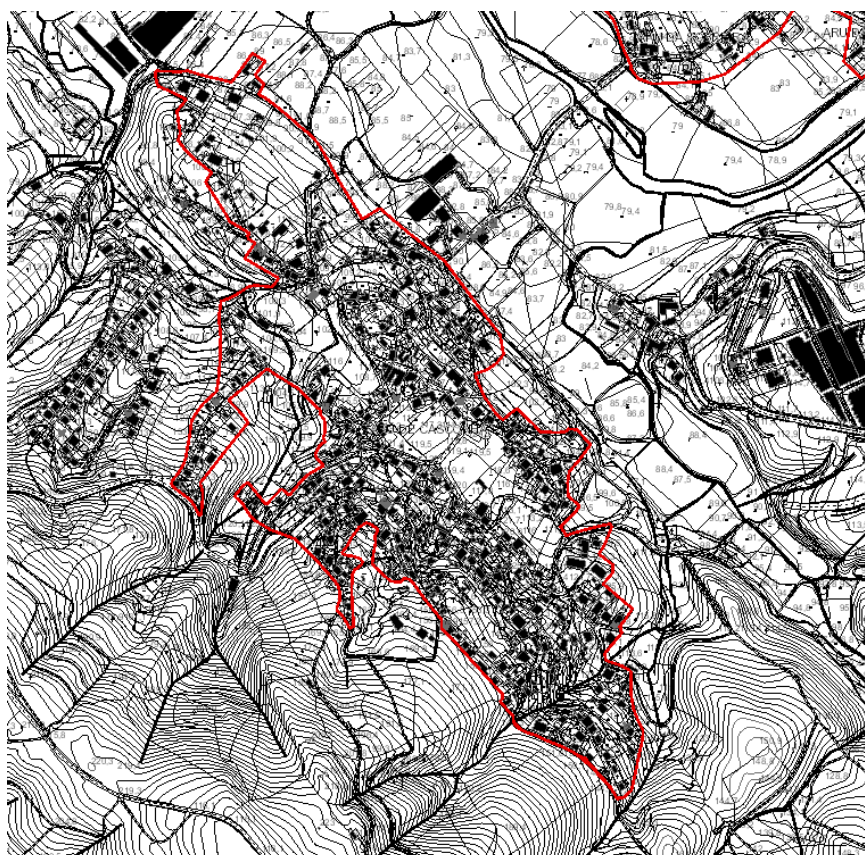


Figura 6 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 584 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na referida taxa.

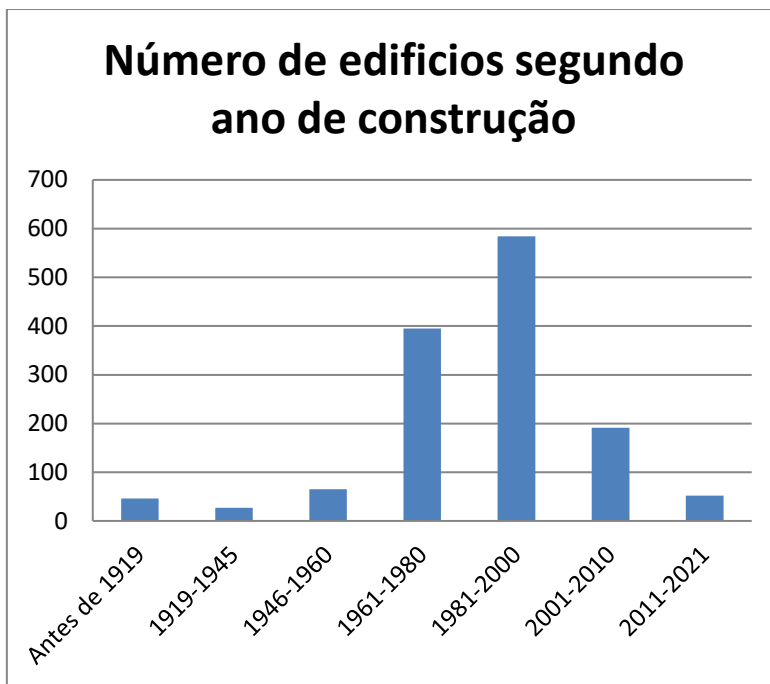


Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGR/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 87% correspondem a uma função principalmente residencial habitual, 6% a uma função principalmente residência secundária e 7% residências de vago.

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 caráter 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 um nível de conservação razoável a bom.

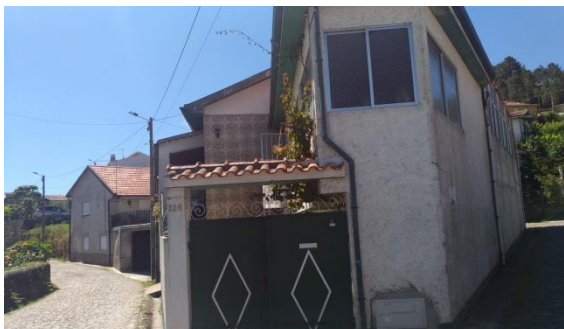


Área de Reabilitação Urbana de Casconha





Área de Reabilitação Urbana de Casconha







Fotografia 2 – Edificado da ARUC



### 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.

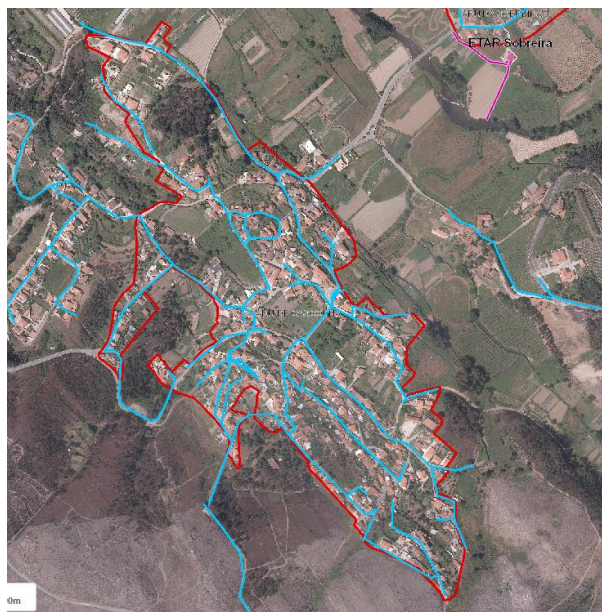


Figura 7 – Abastecimento de água



Fotografia 4 - Fontenário

#### 4.4 Património Arquitetónico

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





Fotografia 5 – Solar de Casconha



Fotografia 6 – Espigueiros



Fotografia 7 – Cruzeiros





Fotografia 8 – Alminhas

A tradição agrícola de Casconha é evidente nas casas de habitação, com destaque para a tipicidade da “casa de pátio fechado”, construídas em xisto e quartzito da região.

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 9 – Construções em Xisto e casas-pátio

#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar a antiga escola primária.



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 Casconha**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

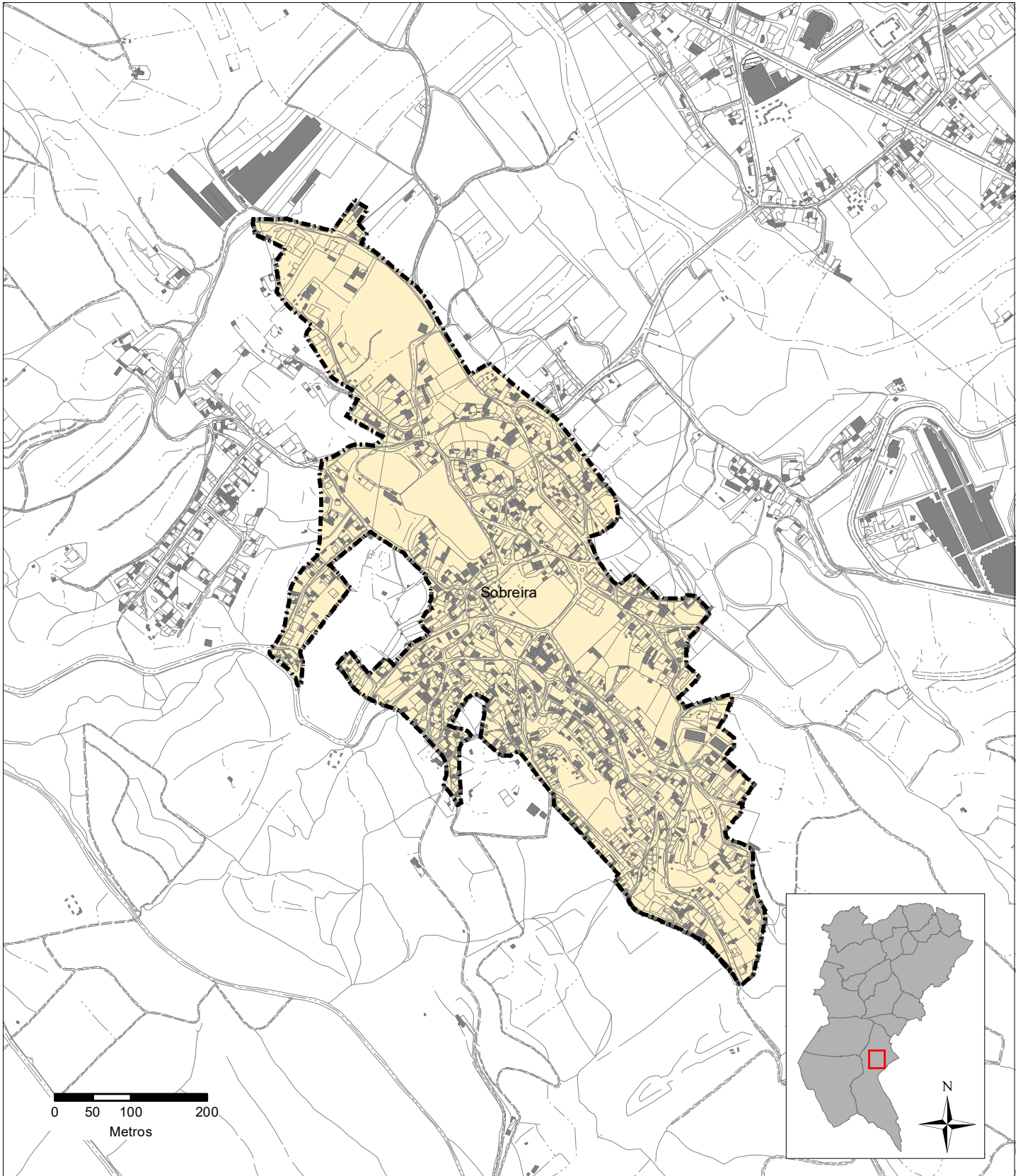
07-12-2018



## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Casconha

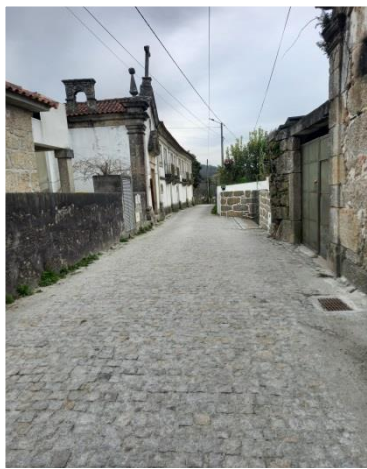
Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Castromil



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	4
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	7
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO</b> .....	10
4.1 Demografia .....	10
4.2 Edificado .....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	17
4.4 Património Arquitectónico .....	18
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	19
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR</b> .....	20
5.1 Objetivos .....	21
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	22
<b>VII ANEXOS</b> .....	24
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	25
7.2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castromil .....	26



## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castromil (ARUC) - (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017).....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978 .....	9
Figura 3 - Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/10.000, datada de 1978 .....	12
Figura 4 - Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/5000, datada de 2011 .....	12
Figura 5 – Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/5000, datada de 2011 .....	13
Figura 6 - Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/5000, datada de 2019 .....	13
Figura 7 - Rede de Abastecimento de água (Cobertura aerofotográfica de maio de 2017).....	17

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUC.....	7
Fotografia 2 – Edificado da ARUC .....	17
Fotografia 3 – Arruamentos .....	17
Fotografia 4 – Capela do Solar de Castromil.....	18
Fotografia 5 – Cruzeiros.....	18
Fotografia 6 – Espigueiros.....	19
Fotografia 7 – Centro de Interpretação das Minas de Castromil .....	19

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	11
Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	11
Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	14

## 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 Castromil - Sobreira (ARUC)** 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 congrega 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 República, 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 ARUC, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 (RJGT).

**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 Castromil** abrange uma área aproximada de 5,2ha, correspondendo a um núcleo antigo e típico da freguesia da Sobreira, possuindo como limite as vias e o edificado existente.



Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castromil (ARUC) - (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017)



Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUC

A aldeia de Castromil enquadra-se num ambiente natural e rural, tendo origens medievais ainda visíveis na sua organização espacial, de vias estreitas a serpentear o povoado.

Os edifícios em cantaria granítica, a tipicidade de algumas casas, como as de pátio fechado, construídas em xisto e quartzito da região, os palheiros, os espigueiros e as eiras possuem características arquitetónicas agrícolas.

No lugar destaca-se um solar do século XVIII, com capela, a partir da qual, parte uma via Lucis ou Caminho da Luz, celebração de Cristo Ressuscitado em catorze estações, à semelhança do que acontece na Via Sacra, marcada pelos cruzeiros que percorrem a aldeia.

Castromil é ainda conhecida pelas minas de ouro. Situadas num pequeno monte coberto por mato e árvores, as minas preservam marcas do seu já longo passado e da exploração que aqui terá decorrido, pelo menos desde o tempo dos romanos. Como resultado desta atividade, encontra-se hoje no local um interessante património mineiro, como cortas, testemunhos de desmontes a céu aberto, galerias e poços e vestígios de exploração subterrânea.

Nesta região surgem ainda trabalhos mais recentes de prospeção, tais como galerias, amostragens em canal e sondagens.

Atualmente na aldeia encontra-se implantado, na antiga escola primária, o Centro de Interpretação das Minas de Castromil - CIMOCB.

Em Castromil existem também variados aspetos geológicos, alguns de relevância evidente, entre eles a ocorrência de aspetos estruturais, mineralógicos e litológicos, paleontológicos e geomorfológicos. Este Património Geomineiro tem sido alvo de um projeto de estudo e divulgação científica, desenvolvido pelo município de Paredes em parceria com a sociedade académica.

No local é de apontar a existência dos “Viveiros de Castromil” com fundação em 1927, contribuindo para a dinamização económica do lugar assim como para a projeção do nome de Castromil para além fronteiras.

### **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 da Sobreira, conforme é possível aferir pelo disposto no ponto 3.1 Abrangência Territorial e pelos extratos da cartografia de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

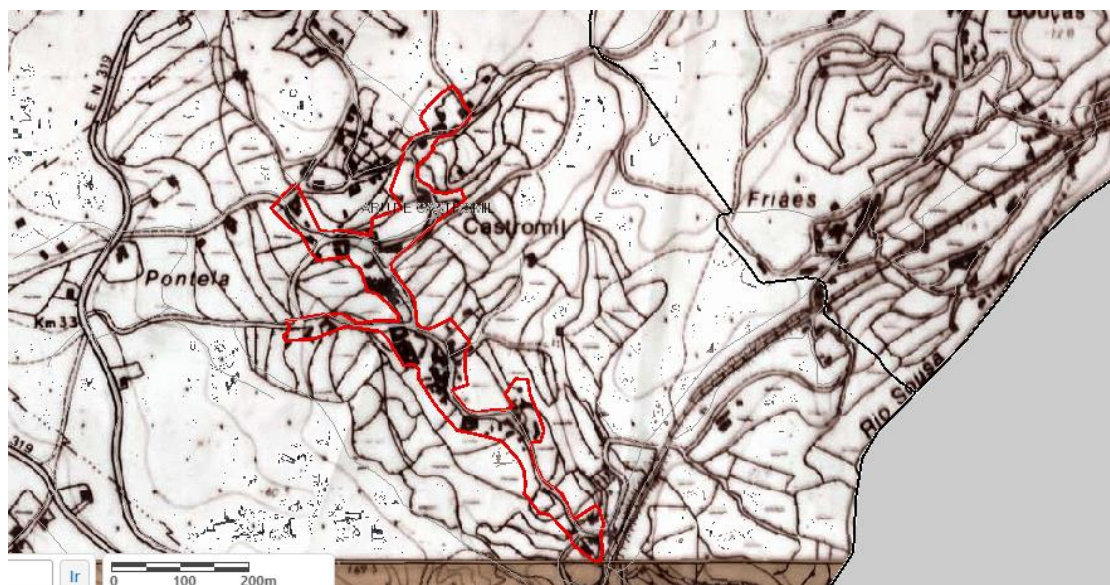


Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978

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 caracterização 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 população residente na freguesia é de aproximadamente 4124 indivíduos representando cerca de 4.89% da população residente no Concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 1484, em que 653 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 723 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 58% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

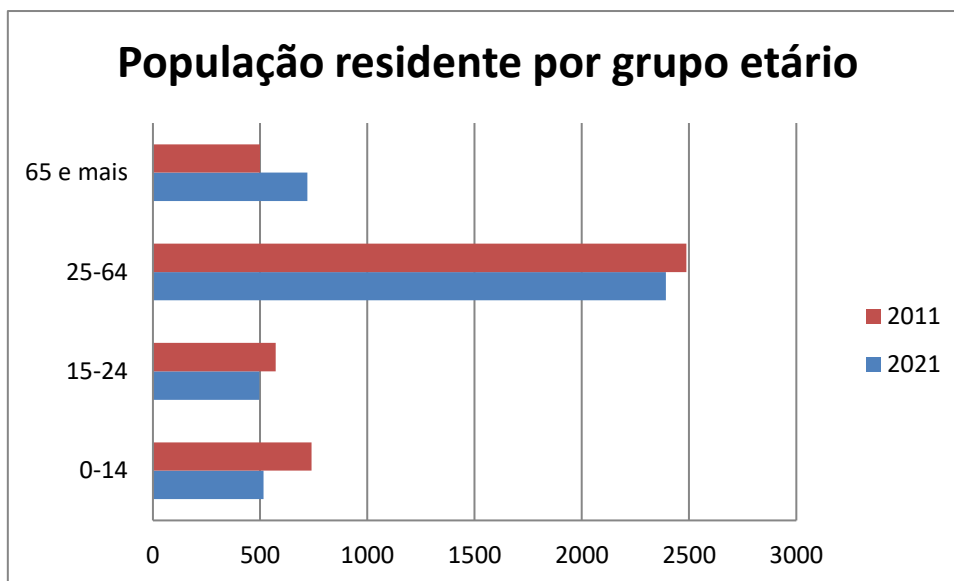


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

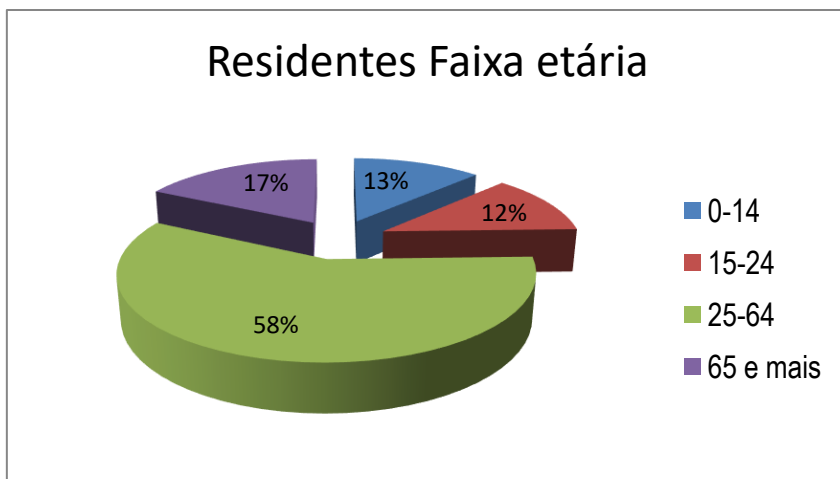


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

O número de indivíduos residente apresenta um nível de ensino distribuído. A fatia maior representa o 1º ciclo com 25%, paralelamente o número de residentes com 2º e 3º é de 33%, os de Ensino secundário e pós secundário é de 22 e 7% com ensino superior.

De salientar um número significativo de indivíduos sem escolaridade (542) representando cerca de 13% da população residente.

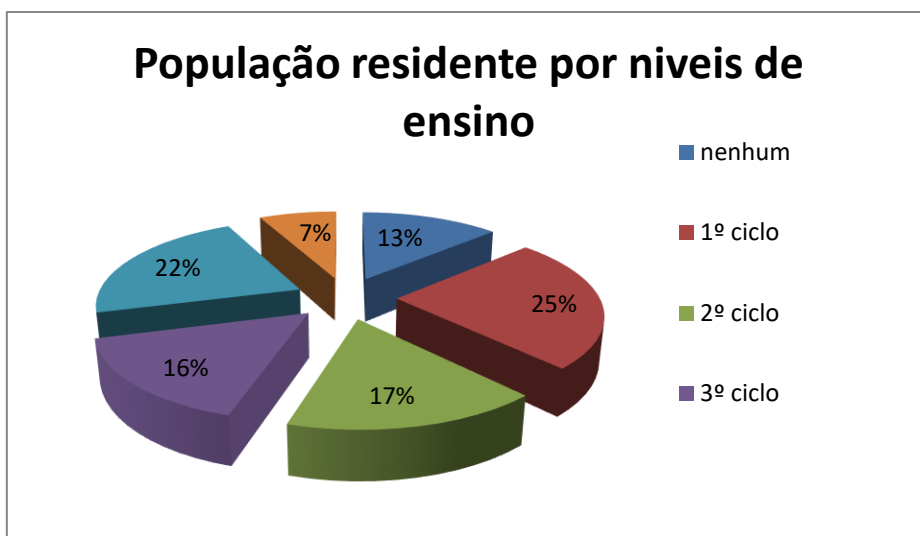


Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021)

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 1360, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



Figura 3 - Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/10.000, datada de 1978

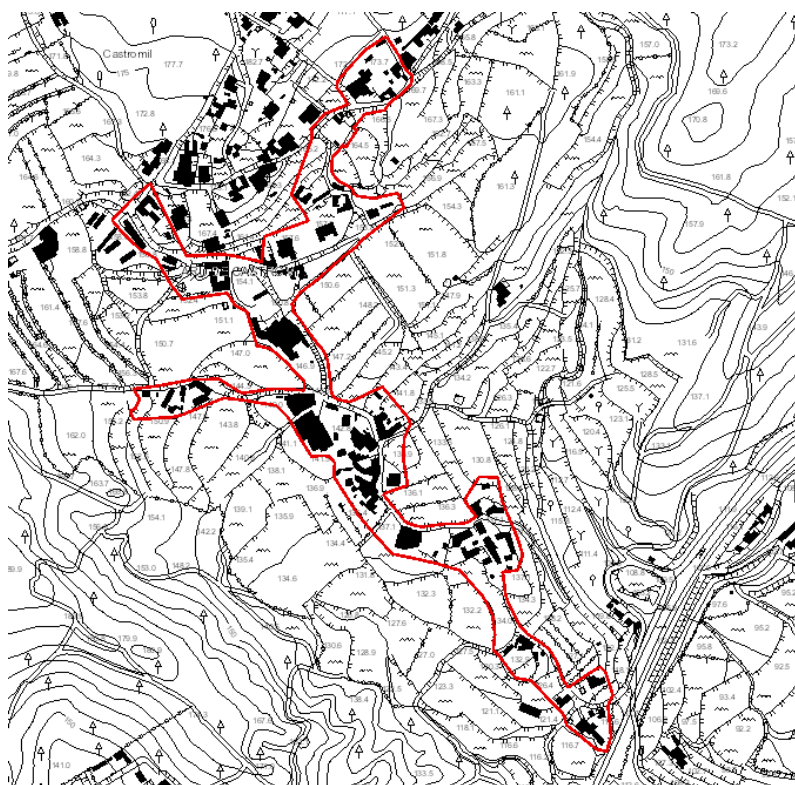


Figura 4 - Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/5000, datada de 2011

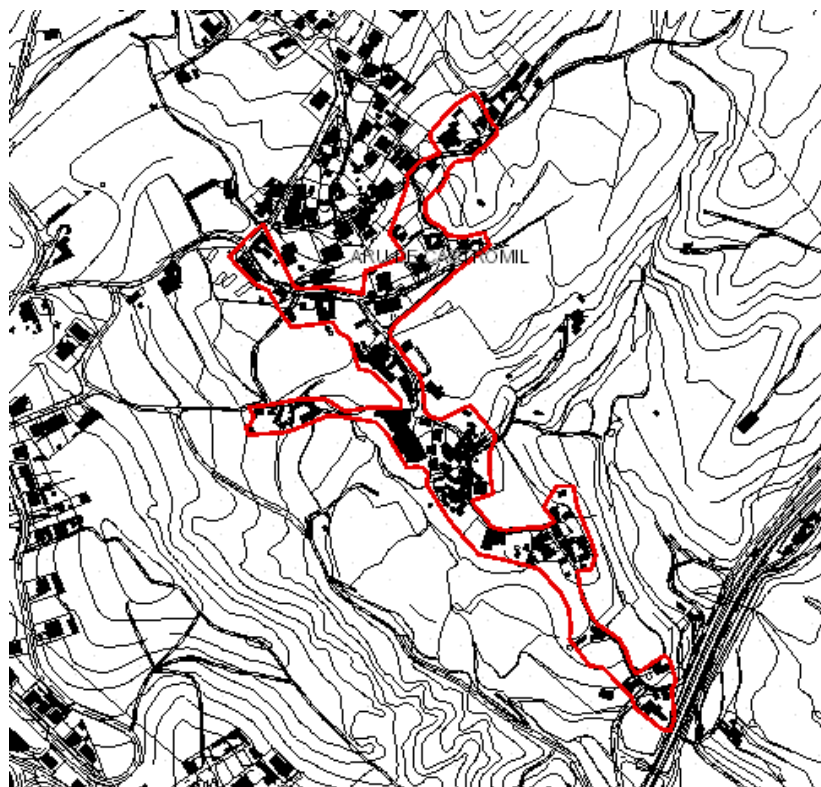


Figura 5 – Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/5000, datada de 2011

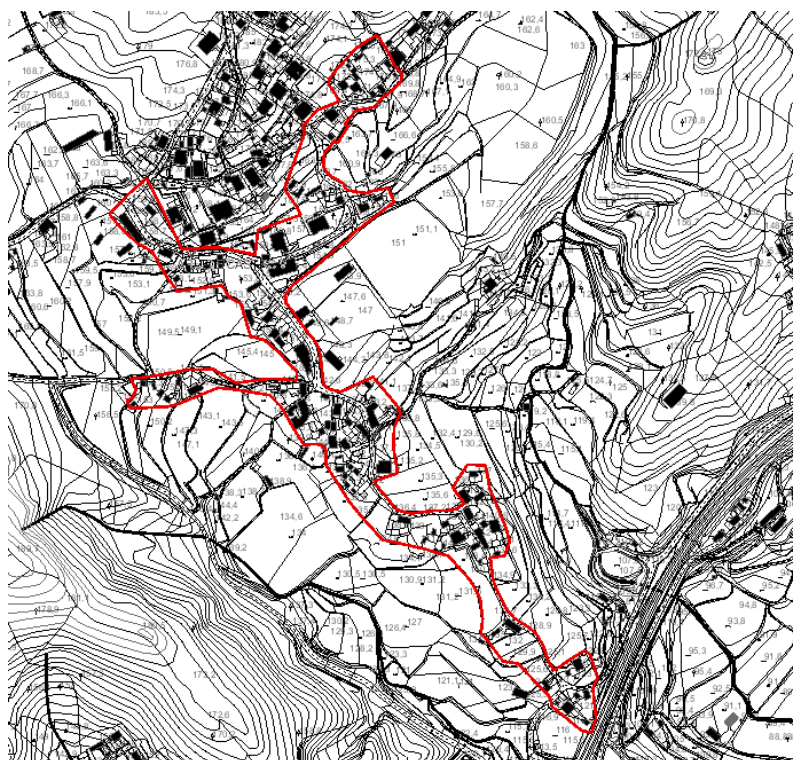


Figura 6 - Edificado na ARUC, cartografia municipal de arquivo à escala 1/5000, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 584 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na referida taxa.



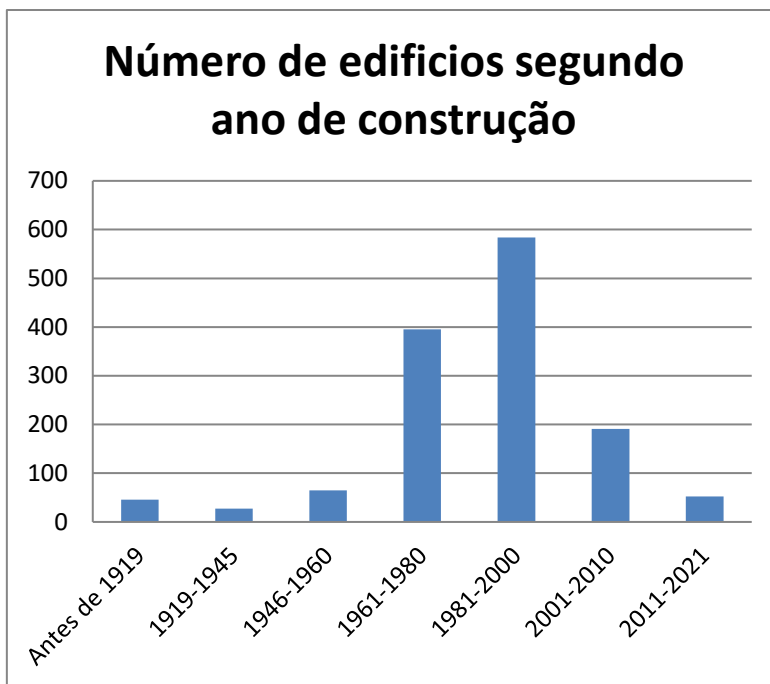


Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGR/Censos 2021)

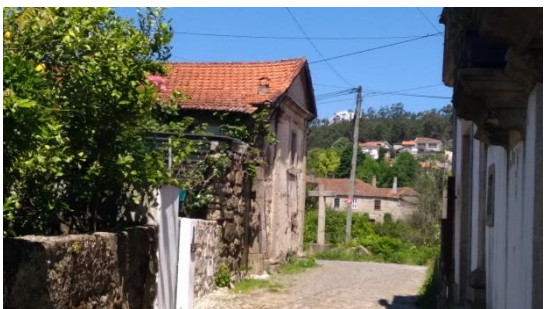
Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 87% correspondem a uma função principalmente residencial habitual, 6% a uma função principalmente residência secundária e 7% residências de vago.

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 caráter 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 um nível de conservação razoável a bom.

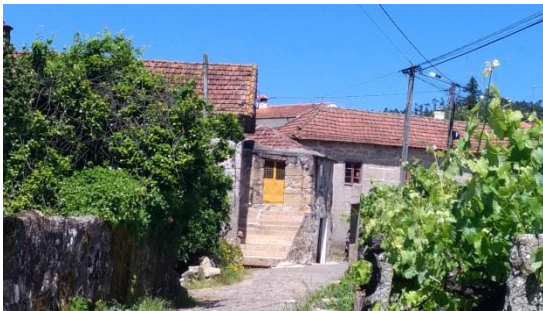


Área de Reabilitação Urbana de Castromil





Área de Reabilitação Urbana de Castromil







Fotografia 2 – Edificado da ARUC

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente ao espaço público há a referir os arruamentos, alguns dos quais a carecer de intervenção/manutenção.



Fotografia 3 – Arruamentos

No que concerne às infraestruturas, 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.

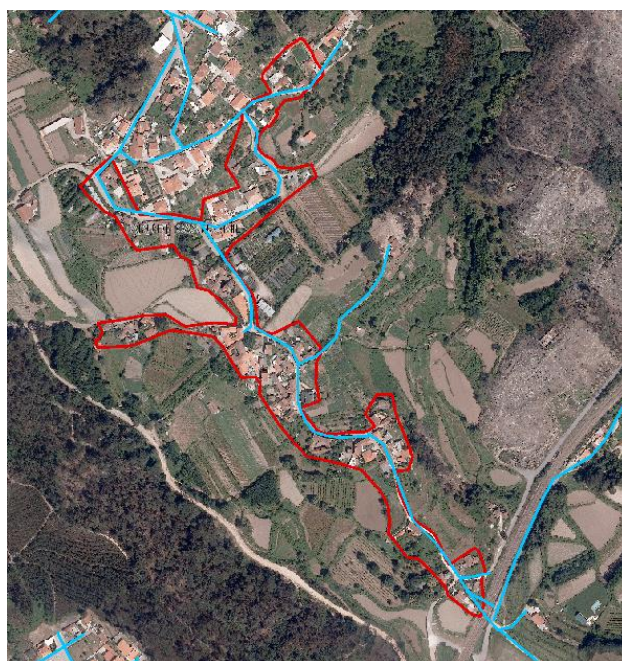


Figura 7 - Rede de Abastecimento de água (Cobertura aerofotográfica de maio de 2017)



#### 4.4 Património Arquitetónico

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



Fotografia 4 – Capela do Solar de Castromil



Fotografia 5 – Cruzeiros



Fotografia 6 – Espigueiros

#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar o Centro de Interpretação das Minas de Castromil, situado na antiga escola primária.



Fotografia 7 – Centro de Interpretação das Minas de Castromil

## 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;
- 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 Catromil**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

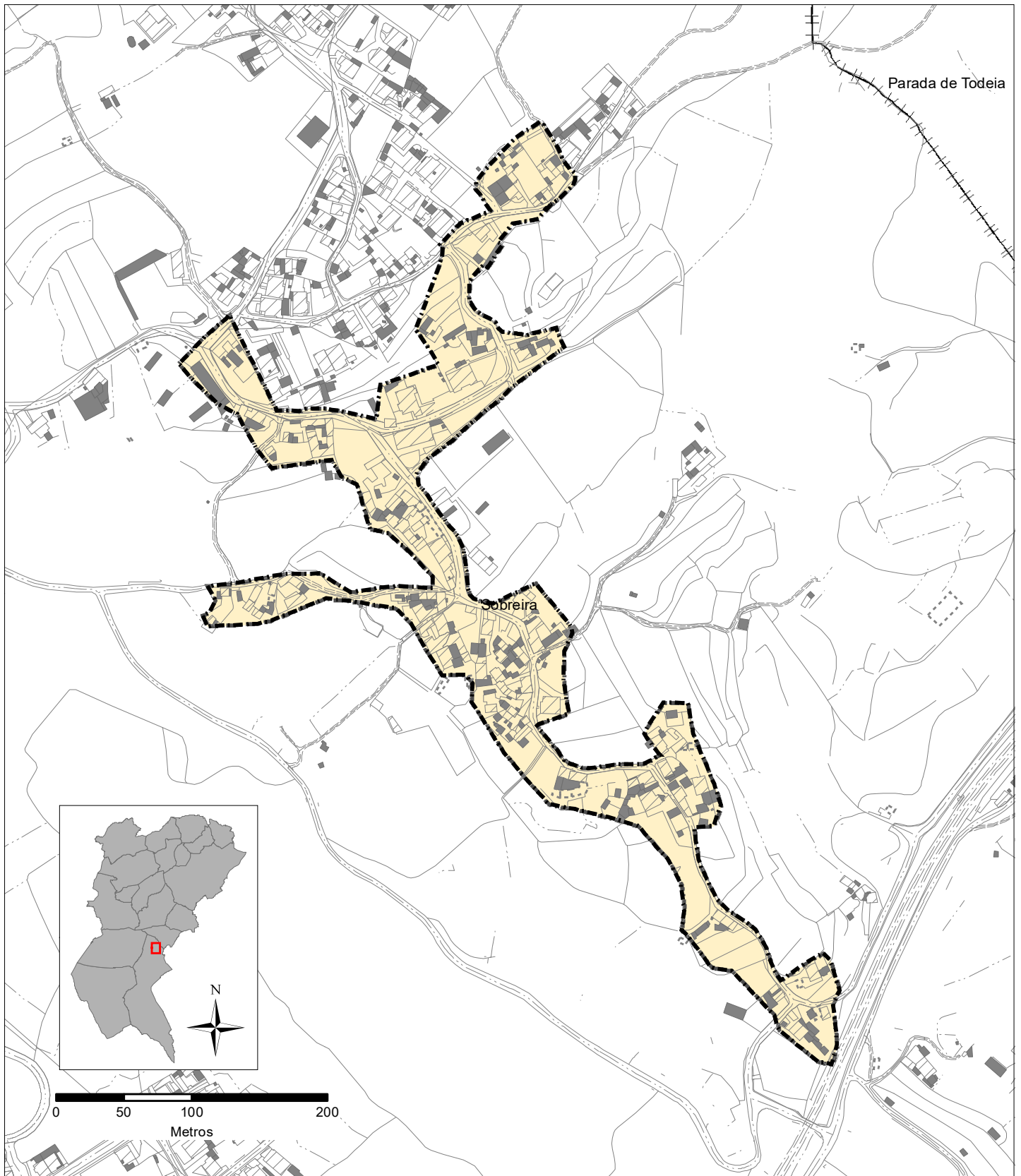
07-12-2018



## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castromil

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Cete



## 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.....	7
IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....	9
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	16
4.4 Património Arquitectónico .....	19
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	21
V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	24
5.1 Objetivos .....	25
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	26
VII ANEXOS .....	28
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	29
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU ) de Cete .....	30



## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cete (ARUC).....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978 .....	8
Figura 3 - Edificado na ARUC, cartografia 1/10.000, datada de 1978 .....	11
Figura 4 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2003 .....	11
Figura 5 – Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2011 .....	11
Figura 6 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2019 .....	12
Figura 7 – Abastecimento de água e saneamento básico.....	17

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Edificado da ARUC .....	16
Fotografia 2 – Arruamentos .....	16
Fotografia 3 – Vista da Estação de Cete e da Linha do Douro .....	17
Fotografia 4 – Vista do parque de estacionamento e da ocupação das bermas das estradas junto à Estação de Cete.....	18
Fotografia 5 – Posto de combustível .....	18
Fotografia 6 – Espaços públicos de lazer.....	19
Fotografia 7 – Capela de N. Sr. <sup>a</sup> do Vale .....	19
Fotografia 8 – Cruzeiro de N. Sr. <sup>a</sup> do Vale .....	20
Fotografia 9 – Antigas Escolas Primárias.....	21
Fotografia 10 – Centro Escolar de Cete.....	21
Fotografia 11 – Bombeiros Voluntários de Cete.....	22
Fotografia 12 – Campo de futebol Belo Horizonte.....	22
Fotografia 13 – Centro Social de Cete.....	23
Fotografia 14 – Junta de Freguesia de Cete .....	23
Fotografia 15 – Farmácia Sr. <sup>a</sup> do Vale e Igreja Baptista .....	23

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	9
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 3 - População residente, segundo a situação profissional (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	10
Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUC (Fonte: BGRI/Censos 2011) .....	12

## 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 Cete (ARUC)** 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 congrega 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 República, 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 ARUC, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

#### **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 (RJGT).

**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 Cete** abrange uma área aproximada de 26,74 ha, correspondendo a um núcleo antigo e típico da freguesia da Cete, englobando a Zona da Senhora do Vale, Junta de freguesia, estação de caminho-de-ferro, Bombeiros Voluntários, campo de futebol, Centro de Dia, Centro Escolar, possuindo como limite as vias e o edificado existente.



Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cete (ARUC)

#### 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 Cete, conforme é possível aferir pelo extrato da cartografia de arquivo desta entidade, 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, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 população residente, com base nos Censos 2021, é de aproximadamente 3091 indivíduos representando cerca de 3.66% da população residente no concelho de Paredes.

O número de famílias clássicas é de aproximadamente 1130, em que 517 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 537 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 57.8% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

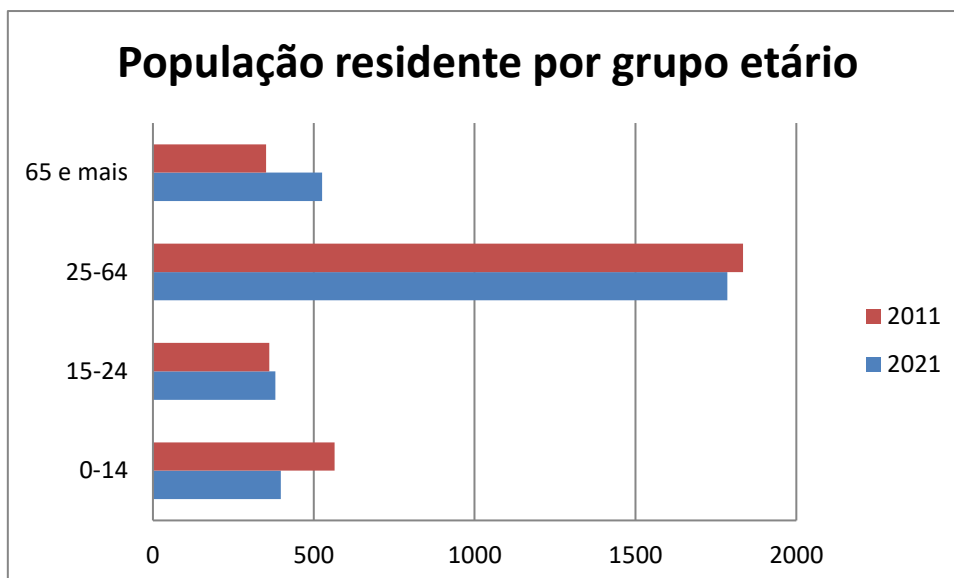


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)



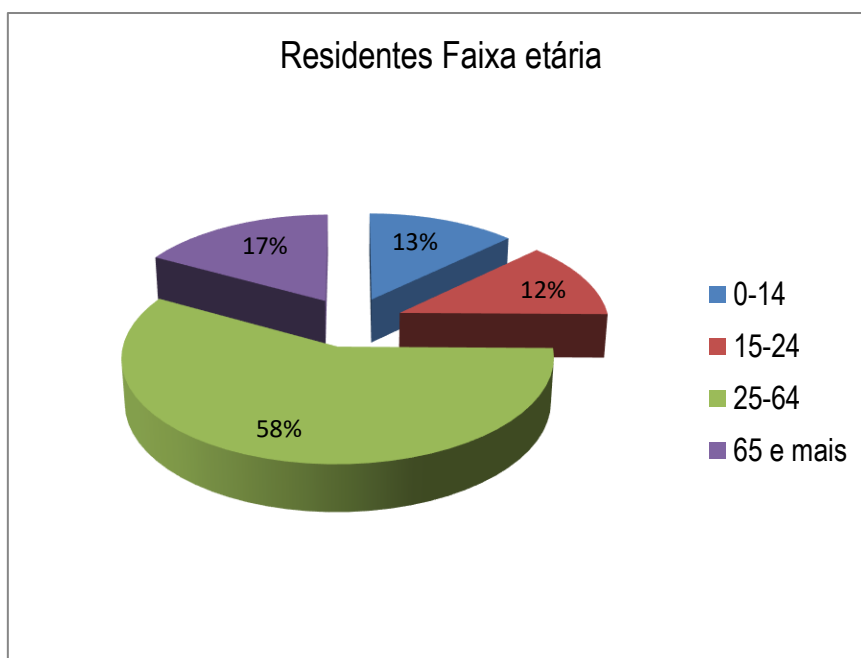


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

O número de indivíduos residente que se encontram casados é de cerca de 48% da população da área em estudo, paralelamente, o número de solteiros é de 41%, os viúvos é de 5% e os divorciados é de 7%.

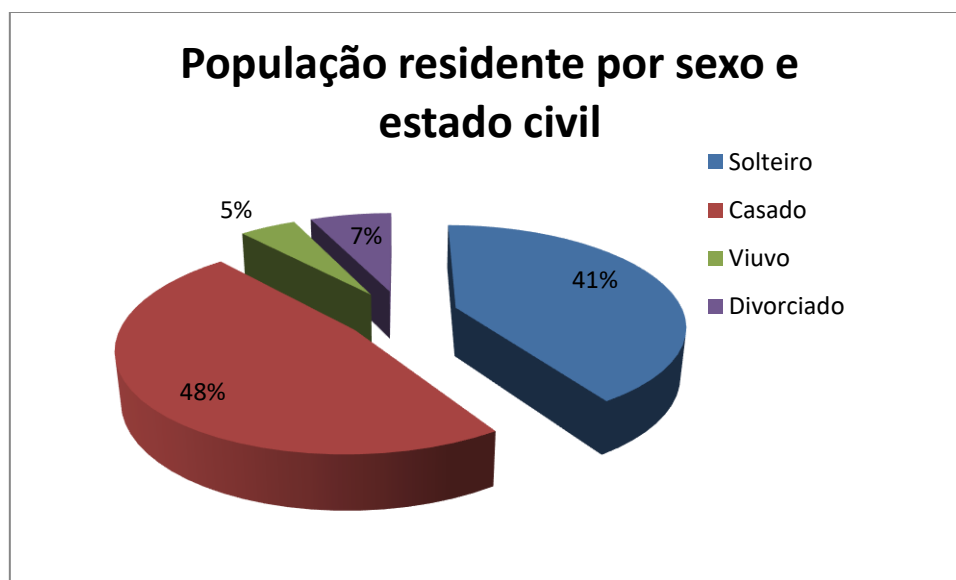


Gráfico 3 - População residente, segundo o estado civil e o sexo (Fonte: BGRI/Censos 2021)

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 255, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



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

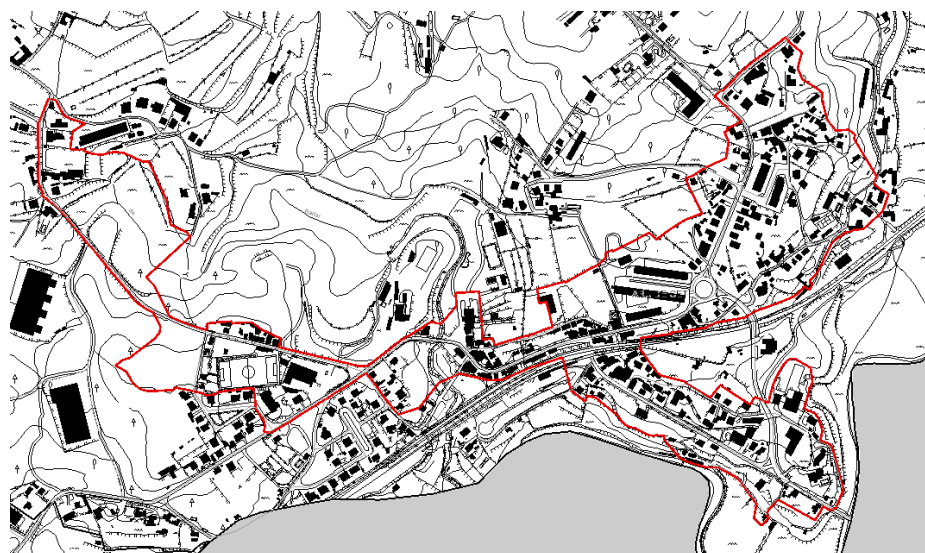


Figura 4 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2003

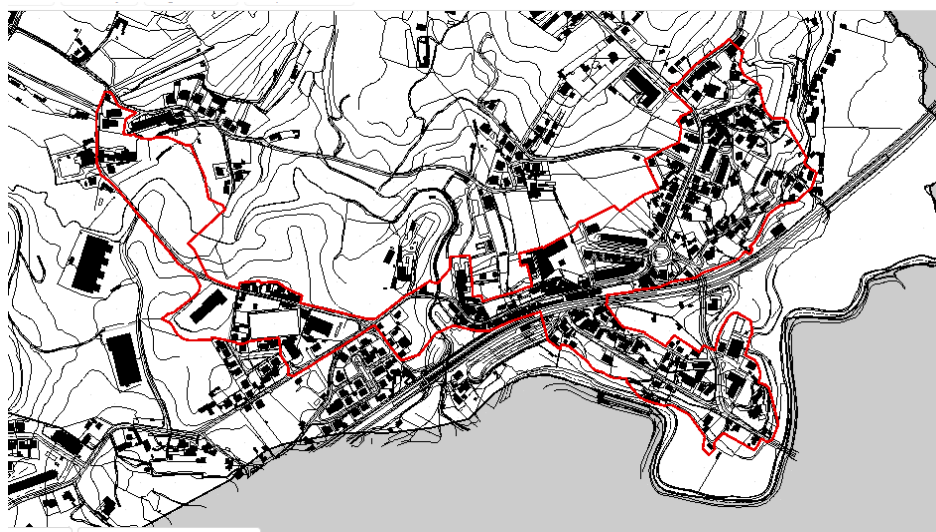


Figura 5 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2011

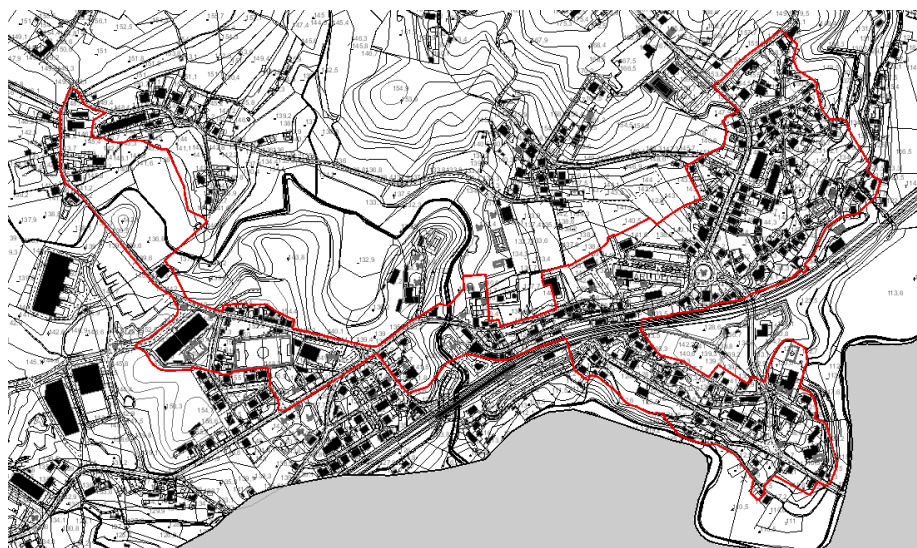


Figura 6 - Edificado na ARUC, cartografia 1/5000, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 287 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na taxa de construção, obtendo um valor mínimo de 25 no período de 2011 a 2021. Refira-se que a construção dos edifícios até 2000 foi de 664.



Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGR/Censos 2021)



Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 86% são exclusivamente residenciais, 13% correspondem a uma função principalmente residencial e 1% a uma função principalmente não residencial.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 1341 alojamentos, todos com cariz familiar clássicos.

Apresentava à data dos Censos 2021, o número de alojamento de residência habitual é de 1130 e 127 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.









Área de Reabilitação Urbana de Cete





Fotografia 1 – Edifício da ARUC

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir os arruamentos, alguns dos quais a carecer de intervenção/manutenção.



Fotografia 2 – Arruamentos



No concerne à rede de abastecimento de água e de saneamento público, as mesmas abrangem a quase totalidade da área em causa.



Figura 7 – Abastecimento de água e saneamento básico

Cete possui uma estação da linha de caminho-de-ferro – Linha do Douro (Estação de Cete).



Fotografia 3 – Vista da Estação de Cete e da Linha do Douro

Relativamente à mobilidade e em complemento à linha de caminho-de-ferro há a referir a falta de estacionamento na envolvente da estação, situação que deverá ser resolvida/minorada.





Fotografia 4 – Vista do parque de estacionamento e da ocupação das bermas das estradas junto à Estação de Cete

Há ainda a referir a existência de um posto de abastecimento de combustíveis na área em análise.



Fotografia 5 – Posto de combustível

Como espaço público de lazer há a referir o espaço junto à rotunda e na zona da Capela de N. Sr.<sup>a</sup> do Vale.





Fotografia 6 – Espaços públicos de lazer

#### 4.4 Património Arquitetónico

Na área em apreciação há a considerar diverso património construído, designadamente relacionado com a arquitetura religiosa, como a Capela e o cruzeiro de N. Sr.<sup>a</sup> do Vale, e arquitetura civil e vernacular, como por exemplo os assentos de lavoura.



Fotografia 7 – Capela de N. Sr.<sup>a</sup> do Vale

A capela de N. Sr.<sup>a</sup> do Vale conforma-se como um pequeno templo implantado, hoje, no centro da povoação de Cete, mas que no passado teria um domínio privilegiado sobre o vale do rio Sousa.

De construção quatrocentista sofreu várias alterações ao longo do tempo. De planta retangular, nave única e capela-mor quadrangular, a fachada principal, orientada para oeste, é antecedida por uma galilé com um púlpito cilíndrico e um singelo cruzeiro no seu interior. O portal de duas arquivoltas assentes em

colunelos, ornamentadas com meias esferas e um mascarão, com capitéis decorados por máscaras e animais.

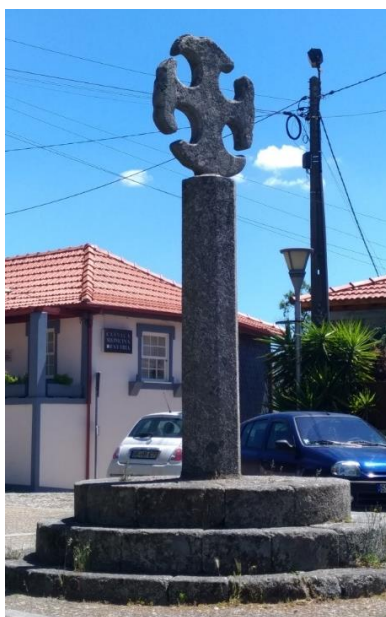
Integrada na Rota do Românico, os trabalhos de recuperação e de valorização revelaram um vão de arco redondo que hoje acolhe a imagem da padroeira, bem como vestígios de pintura mural, com representações de anjos músicos, cuja qualidade e características tem sido atribuída ao fresquista Arnaus, entre 1530 e 1540.

Primitivamente, a esta capela, poderá ter sido um local de vida eremítica, que se transformou num lugar devocional e de peregrinação.

A Ermida de Nossa Senhora do Vale apresenta afinidades com a Igreja do Mosteiro de São Pedro de Cete, no que respeita às pedras de armas que apresentam a mesma simbologia heráldica, e à própria arquitetura, tratando-se provavelmente do mesmo encomendador que ordenou as obras do período manuelino nos dois imóveis, e os mesmos artífices a executá-las.

No seu enfiamento fronteiro ergue-se um cruzeiro com uma imponente cruz de Malta (Cruzeiro da N. Sr.<sup>a</sup> do Vale), provavelmente contemporâneo da fundação da capela. Ambos são classificados como Imóveis de Interesse Público:

- Capela - Categoria: IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 37 728, DG, 1ª série, n.º 4, de 05 janeiro 1950;
- Cruzeiro - Categoria: IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 45 327, DG, 1ª série, n.º 251 de 25 outubro 1963;
- Zona Especial de Proteção – ZEP - Portaria nº 142/2014, DR, 2.ª série, n.º 142 de 25 julho 2014.



Fotografia 8 – Cruzeiro de N. Sr.<sup>a</sup> do Vale



#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar a Junta de Freguesia, a farmácia, a capela da N. Sr.<sup>a</sup> do Vale, a Igreja Baptista, o Centro Social, os Bombeiros Voluntários, o campo de futebol, o polidesportivo, o centro escolar e as antigas escolas primárias, hoje sede de associações.



Fotografia 9 – Antigas Escolas Primárias



Fotografia 10 – Centro Escolar de Cete





Fotografia 11 – Bombeiros Voluntários de Cete



Fotografia 12 – Campo de futebol Belo Horizonte



Fotografia 13 – Centro Social de Cete



Fotografia 14 – Junta de Freguesia de Cete



Fotografia 15 – Farmácia Sr.ª do Vale e Igreja Baptista

## 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;
- f) 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) Aumentar a oferta de parque de estacionamento, designadamente de apoio à Estação de Cete;
- r) 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 Cete**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

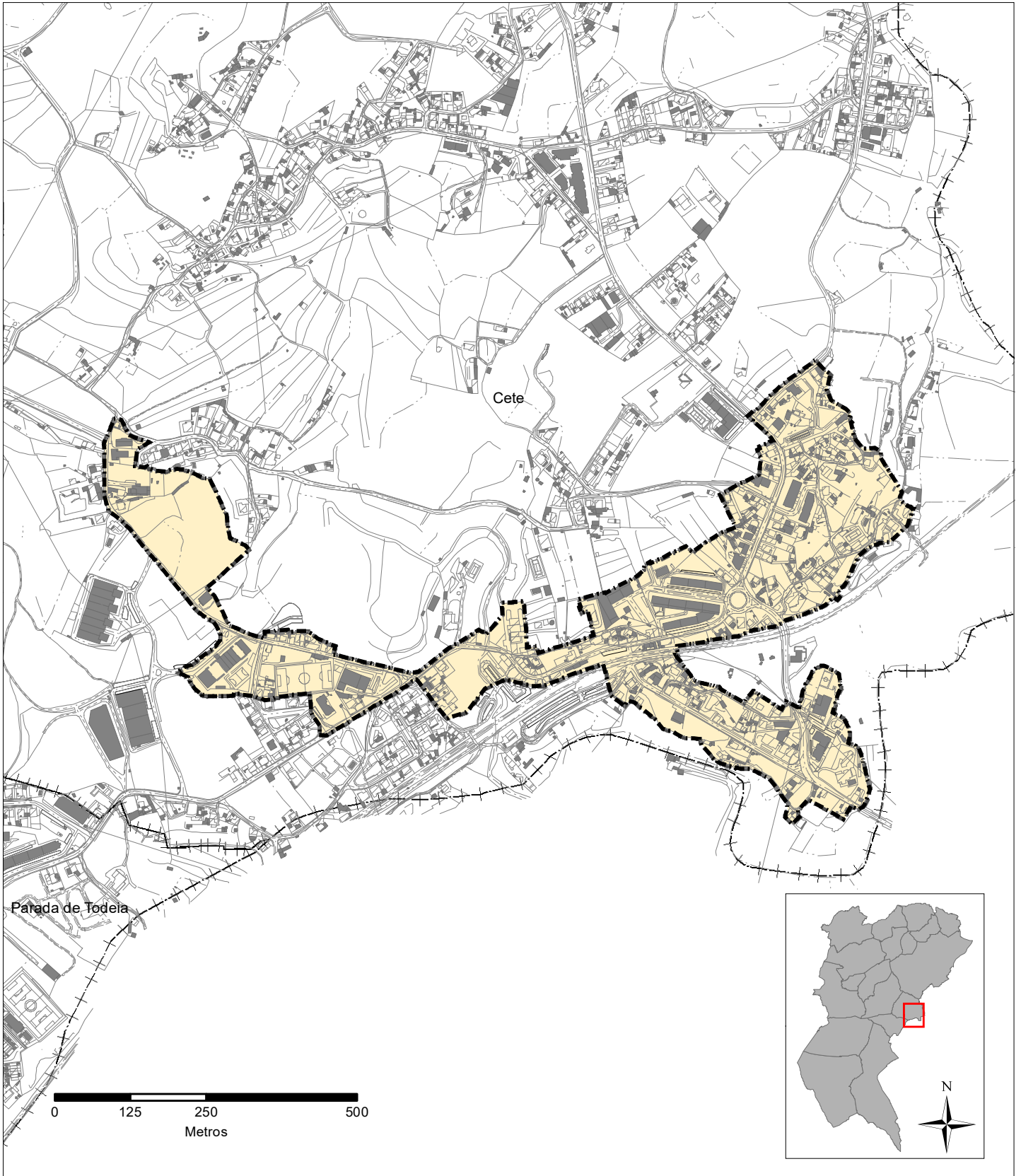
1



## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU ) de Cete

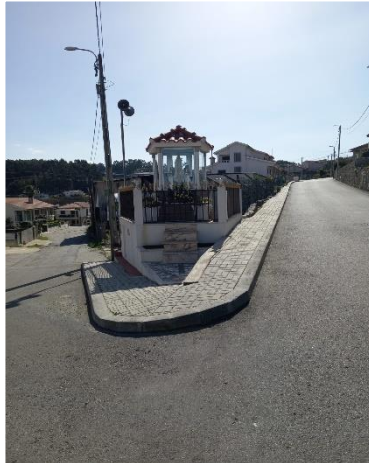
Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Duas Igrejas



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL.....</b>	<b>4</b>
<b>III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUDI.....	7
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO.....</b>	<b>9</b>
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	15
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>17</b>
5.1 Objetivos.....	18
<b>VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>19</b>
<b>VII. ANEXOS.....</b>	<b>21</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	22
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Duas Igrejas .....	23



## Índice de Figuras

Figura 1 - Enquadramento Administrativo da ARUDI .....	7
Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978 .....	8
Figura 3 - Redes de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017) .....	16

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 - Edifícios na ARUDI .....	15
Fotografia 2 – Arruamentos .....	15

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População Residente em Duas Igrejas (Fonte: CENSOS 2021) .....	9
Gráfico 2 - Situação por níveis de ensino dos residentes de Duas Igrejas (Fonte: CENSOS 2021) .....	10
Gráfico 3 – Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação de Duas Igrejas Fonte: CENSOS 2021 .....	10
Gráfico 4 - Edifícios de Duas igrejas, segundo data da construção Fonte: CENSOS 2021 .....	11
Gráfico 5 – Número de edifícios por número de alojamentos (Fonte: CENSOS 2021) .....	12
Gráfico 6 - Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (Fonte: CENSOS 2021) .....	12

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Duas Igrejas (ARUDI)** 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 congrega 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 República, 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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.

## 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 excepcional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, 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 atem 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 aplicável (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal 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.

#### **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 delimitação da ARUDI abrange uma área de 13,66ha, na freguesia de Duas Igrejas, concelho de Paredes, correspondendo ao núcleo mais antigo e densamente povoado da referida freguesia.

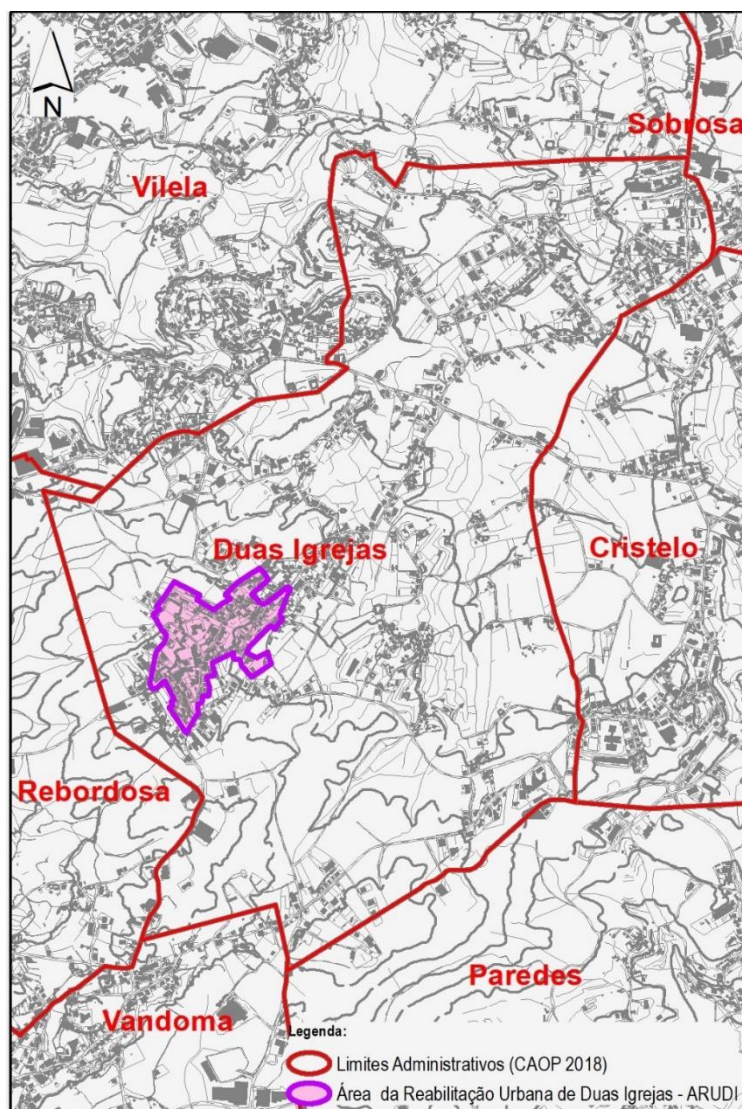


Figura 1 - Enquadramento Administrativo da ARUDI

#### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUDI

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 Duas Igrejas, englobando o antigo lugar de Alto da Vila, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

Trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados com carência de intervenções articuladas, designadamente no espaço público.

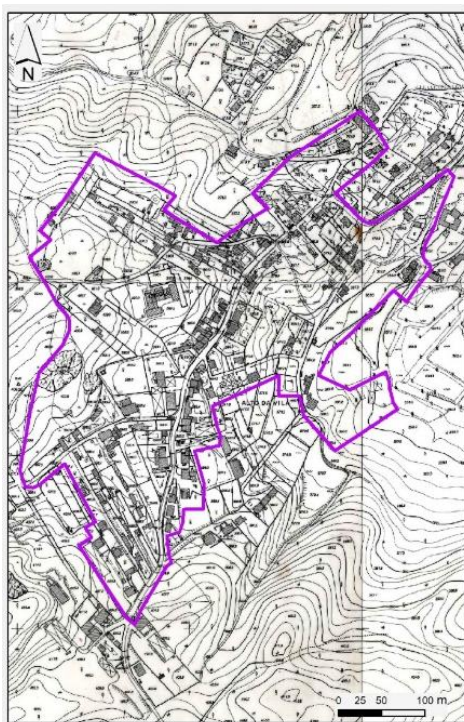


Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

## IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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

De acordo com o último recenseamento geral da população, os Censos 2021, a população residente é de aproximadamente 3649 indivíduos, representando cerca de 4.3 % da população residente no concelho de Paredes.

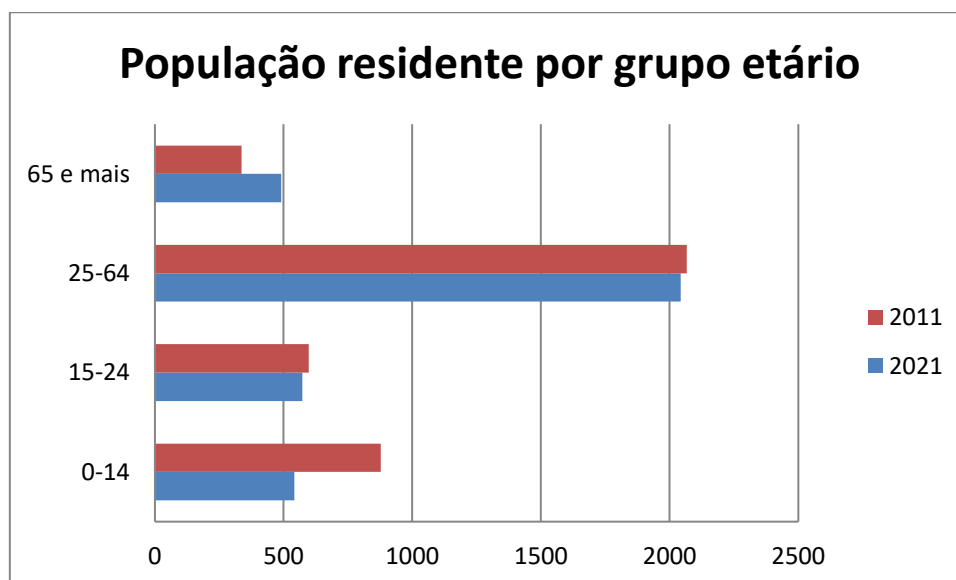


Gráfico 1 - População Residente em Duas Igrejas (Fonte: CENSOS 2021)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1 que a classe etária predominante em ambos os géneros é a classe dos indivíduos entre os 25 e os 64 anos, que totaliza em de 2043 indivíduos.



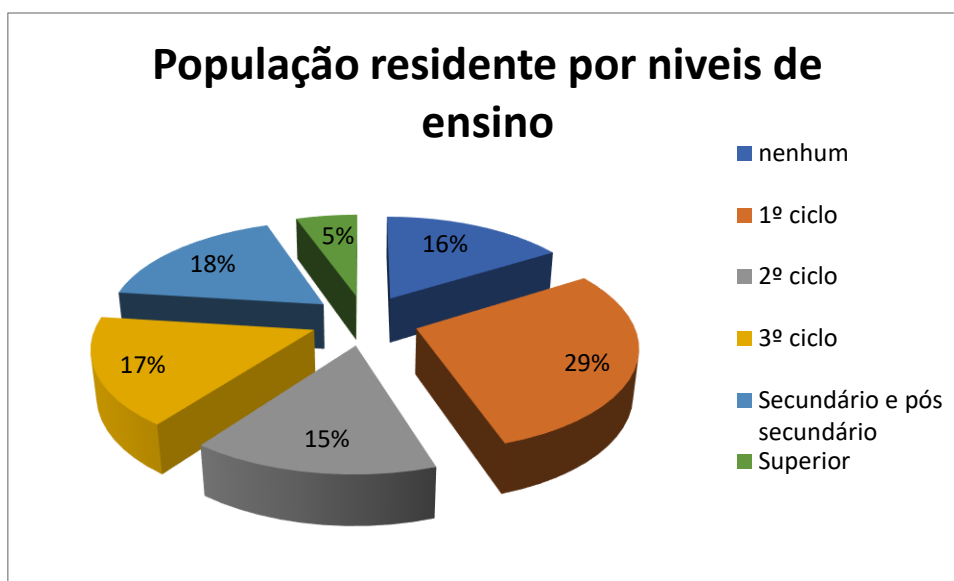


Gráfico 2 - Situação por níveis de ensino dos residentes de Duas Igrejas (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne ao nível de ensino dos residentes, retratada no gráfico 2, salienta-se que 29% dos residentes encontram-se no 1º ciclo. Adicionalmente, o número de indivíduos do secundário e pós secundário, 2º e 3º ciclo é similar.

Por último salienta-se o número de indivíduos sem atividade, que representam 16% dos residentes e, ainda, os do ensino superior representam 5% dos residentes.

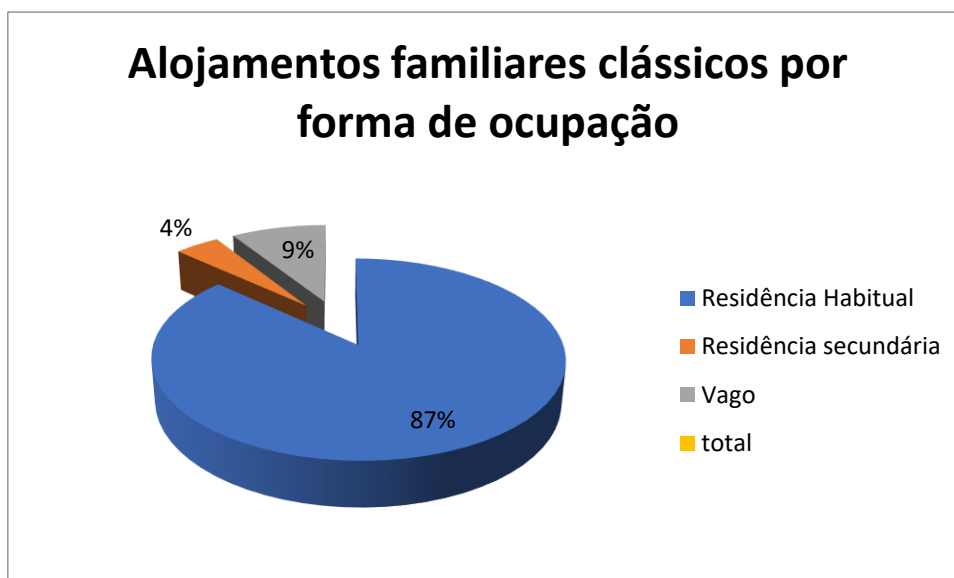


Gráfico 3 – Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação de Duas Igrejas Fonte: CENSOS 2021

Do conjunto de indivíduos cerca de 87% encontram-se alojados em residência habitual, 9% encontram-se no sector Vago e apenas 4% na residência secundário.

## 4.2 Edificado

O número de edifícios é de aproximadamente 1050 imóveis.

Conforme é possível averiguar pela consulta do gráfico 4, que reflete a construção de edifícios, podemos apurar que a construção de edifícios tem variado ao longo das últimas décadas, porém constata-se que o período mais dinâmico foi entre 1981 e 2000, onde se erigiram 357 edifícios (34% dos edifícios existentes).

Apesar da baixa idade geral dos edifícios, estes novos edifícios encontram-se inseridos numa área onde se desenvolveu, num passado recente, uma miscelânea entre habitações e indústrias, as últimas de carácter familiar usualmente no rés-do-chão das edificações, o que, associado a fenómenos como circulação de veículos pesados de mercadorias, entre outros, conduziu a uma degradação das condições de habitabilidade dos imóveis e à necessidade de se criar condições para sua reabilitação.

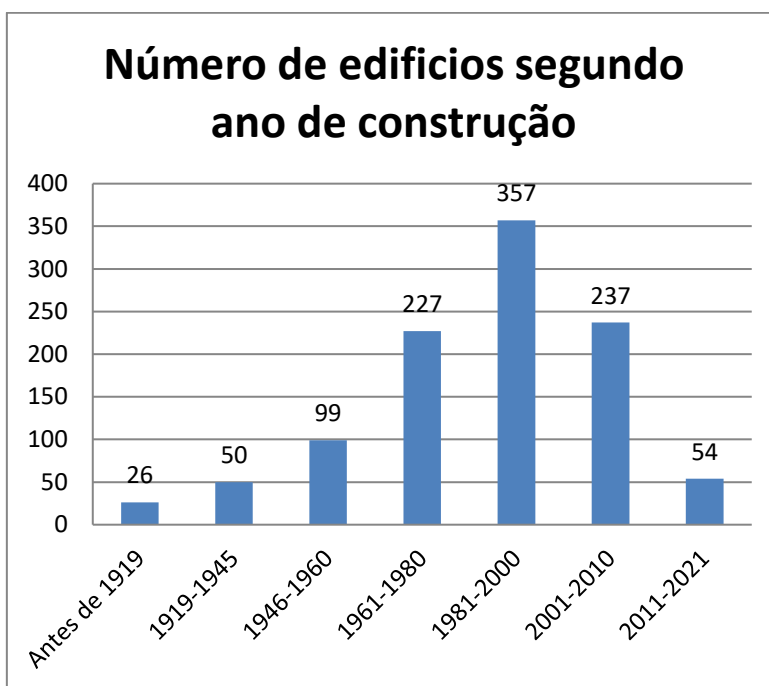


Gráfico 4 - Edifícios de Duas igrejas, segundo data da construção Fonte: CENSOS 2021

No que concerne ao número de edifícios por número de alojamentos podemos apurar, através do gráfico 5, que 80% dos imóveis são edifícios clássicos, construídos estruturalmente para possuir 1 alojamento familiar e que apenas 19% possui 2 a 4 alojamentos familiares, não existindo imóveis com 10 ou mais.

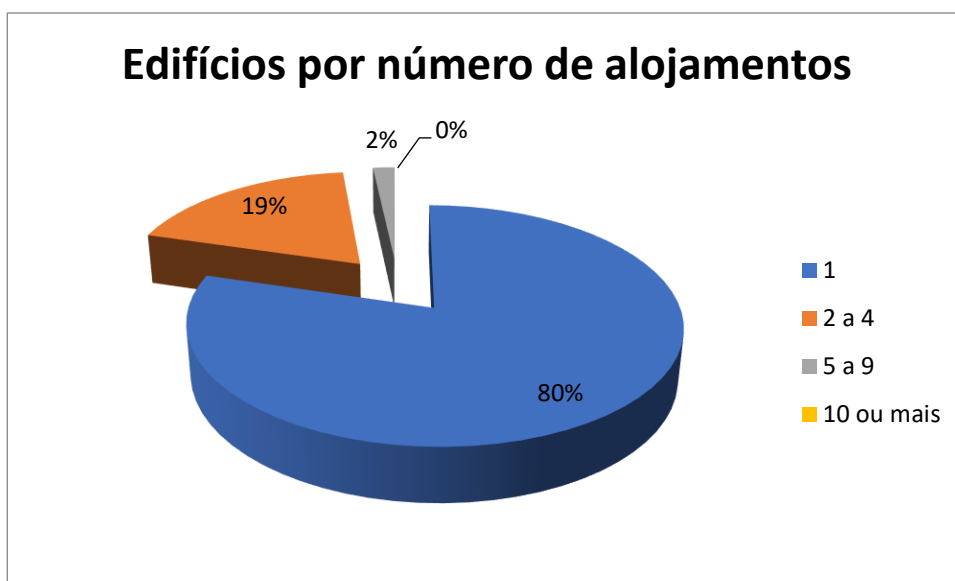


Gráfico 5 – Número de edifícios por número de alojamentos (Fonte: CENSOS 2021)

A área de estudo detém, aproximadamente, 1421 alojamentos, todos familiares clássicos.

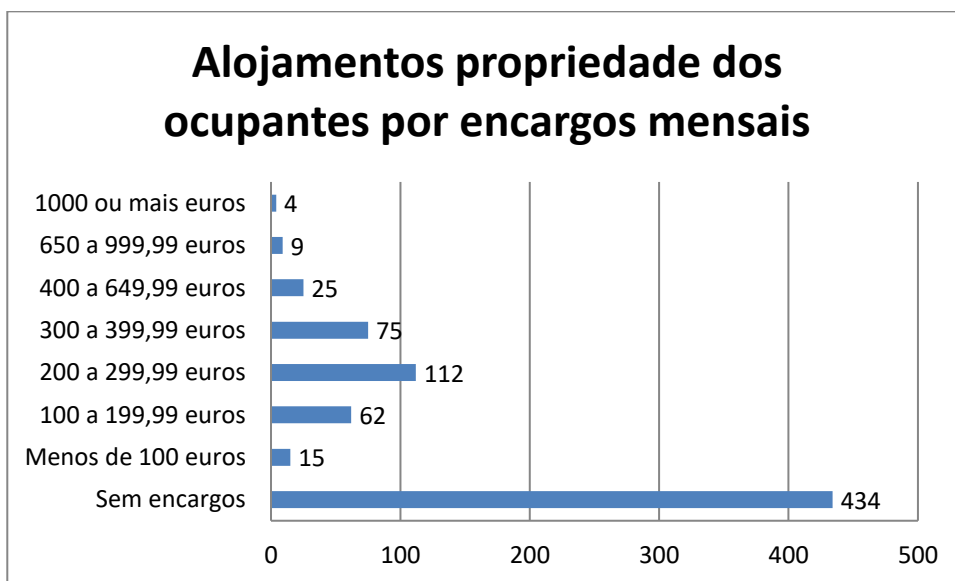


Gráfico 6 - Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (Fonte: CENSOS 2021)

O número de alojamento de residência habitual é de 1421, em que 434 não apresentam encargos, 112 têm 200 a 299.99 euros e apenas 4 com 1000 ou mais euros.

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, apresentam um nível de conservação razoável a bom.











Fotografia 1 - Edifícios na ARUDI

### 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 2 – Arruamentos

Para além dos arruamentos há a referir que a rede de abastecimento de água e de saneamento público abrange a totalidade da área em causa, carecendo de manutenção.

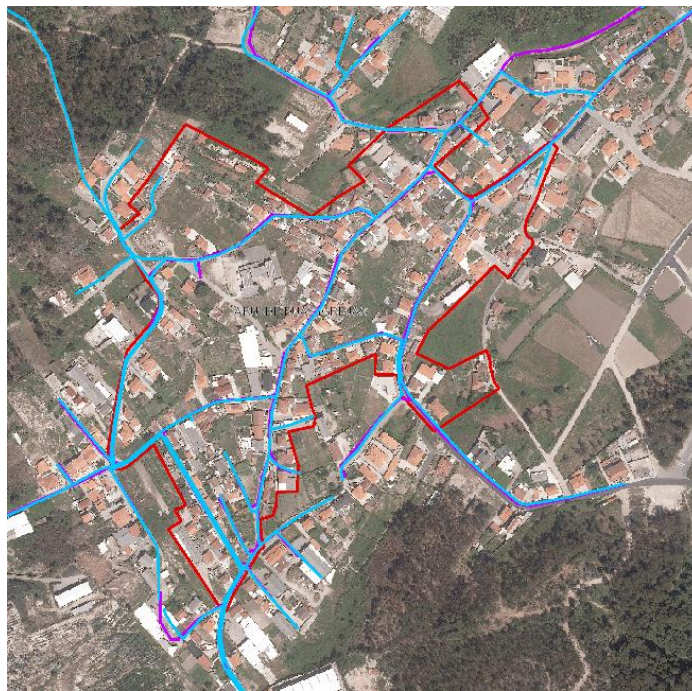


Figura 3 - Redes de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017)

## 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 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;
- f) 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 INCENTIVO 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 Duas Igrejas**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

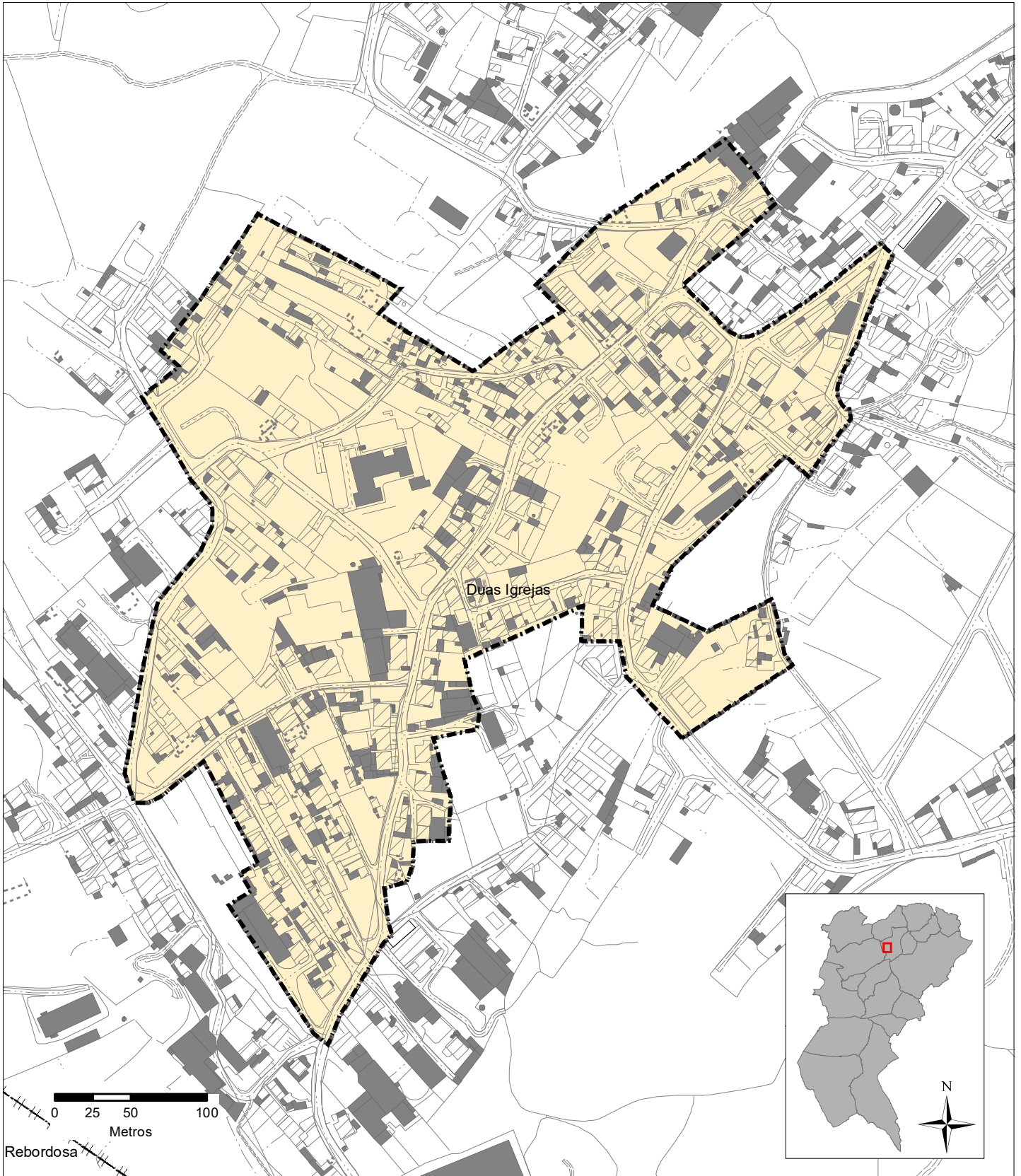
Colocado o assunto a votação, -----

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. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Duas Igrejas

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Louredo



CÂMARA MUNICIPAL  
PAREDES

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022



## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
4.1 Demografia .....	11
4.2 Edificado .....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	15
4.4 Património Arquitetónico .....	18
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	23
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....</b>	<b>25</b>
5.1 Objetivos .....	26
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>27</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>29</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	30
7.2 Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Louredo .....	31

## Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Louredo: .....	7
Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Louredo (ortofotomapa 2017): .....	8
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Louredo, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual: 10	
Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Louredo: 16	
Figura 5 Localização do Património Arquitetónico classificado e inventariado presente na Área de Reabilitação Urbana de Louredo:.....	18

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente na ARU de Louredo em 2011 .....	11
Gráfico 2 Edifícios existentes na ARU de Louredo por número de pisos, 2011 .....	12
Gráfico 3 Edifícios construídos na ARU de Louredo por época de construção, 2011 .....	13

## Índice de Fotografias

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Louredo: .....	13
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Louredo:.....	15
Fotografias 3 Fontenários existentes na Área de reabilitação na ARU de Louredo: .....	16
Fotografias 4 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Louredo: .....	17
Fotografia 5 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour004 – Engenho da Serração: .....	19
Fotografia 6 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour005 – Casa de Sobradelo: .....	19
Fotografia 7 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour006 – Casa da Castrália:.....	20
Fotografia 8 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour007 – Cruzeiro Paroquial: .....	20
Fotografia 9 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour011 – Casa da Venda: .....	21
Fotografia 10 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour012 – Igreja de São Cristóvão (matriz de Louredo): .....	21
Fotografia 11 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour014 – Casa de Louredo:.....	21
Fotografia 12 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour015 – Escola Primária de Estrada:.....	22
Fotografia 13 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour016 – Presas da Herdade: .....	22
Fotografia 14 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Louredo – sede da Junta de freguesia, salão da Associação Social e Cultural de Louredo e Associação Social e Cultural de Louredo: .....	23
Fotografias 15 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Louredo – polidesportivo de Louredo: .....	23
Fotografias 16 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Louredo – capela mortuária e cemitério de Louredo: .....	24

## I. INTRODUÇÃO

O presente relatório pretende congrega toda a informação legalmente exigida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), para a aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Louredo, a ser submetida pela Câmara Municipal (CM) à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria.

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 da ARU proposta, 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 congrega 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 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, através de uma operação de reabilitação urbana – ORU, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana e que deverá ser aprovada no espaço de três anos, prazo após o qual caducará a presente delimitação.

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.

## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à **Reabilitação Urbana** e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 é publicada a **Lei 32/2012**. Esta procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excepcional, 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 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um **conceito amplo de Reabilitação Urbana**, que não se atem 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.” (alínea b) do artigo 2.º).



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

Esta primeira alteração legislativa **aprova 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 e de acordo com o artigo 13.º, a proposta de aprovação, devidamente fundamentada, deve conter, entre outros, os seguintes elementos:

- **Memória descritiva e justificativa**, incluindo 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 delimitação da área de reabilitação urbana.

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

**Quadro 1. Principal legislação em vigor sobre reabilitação urbana:**

**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 área proposta como ARU de Louredo, em anexo, localiza-se numa área central da freguesia de Louredo, entre a igreja matriz de Louredo e a sede da junta de freguesia, abrangendo 0,2 km<sup>2</sup>, cerca de 7% da área da freguesia.

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Louredo:



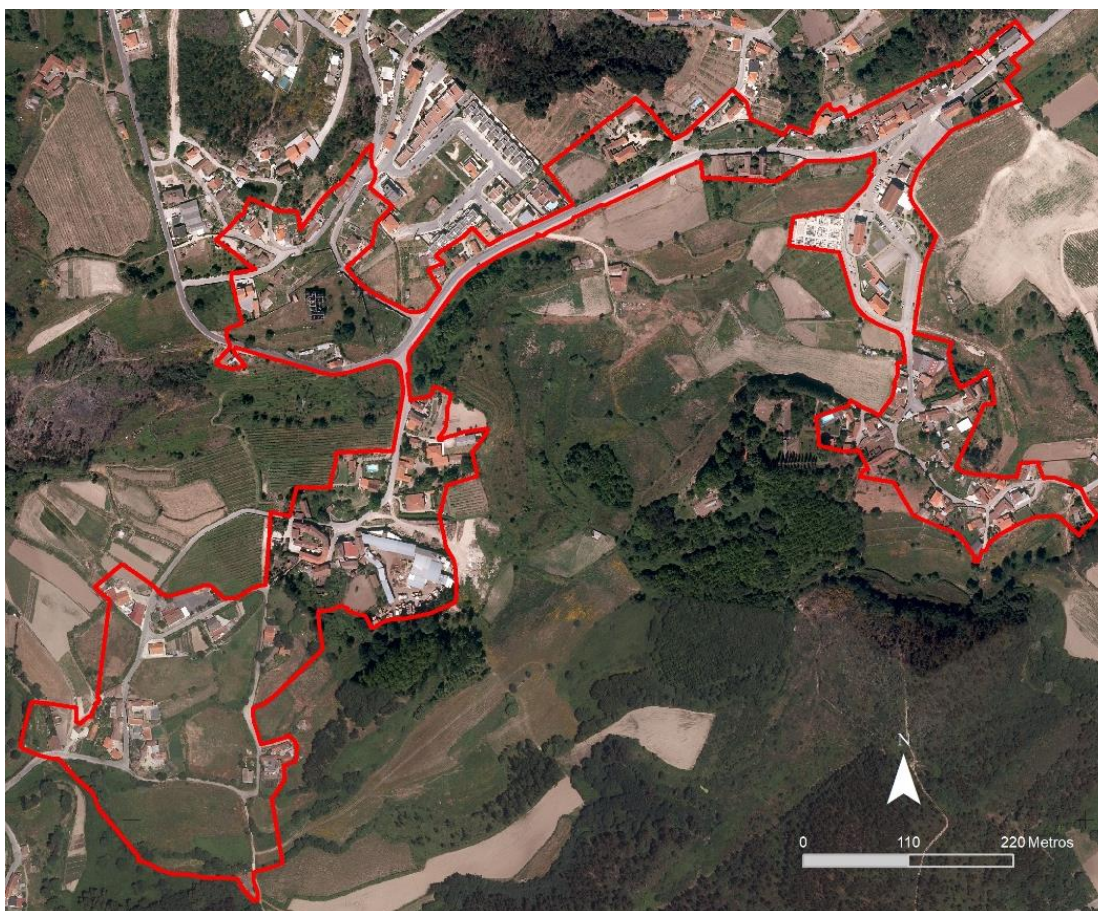


Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Louredo (ortofotomapa 2017):

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da ARU de Louredo, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), “*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*”.

O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos,



cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação urbana, tendo sido para o efeito auscultada a respetiva junta de freguesia.

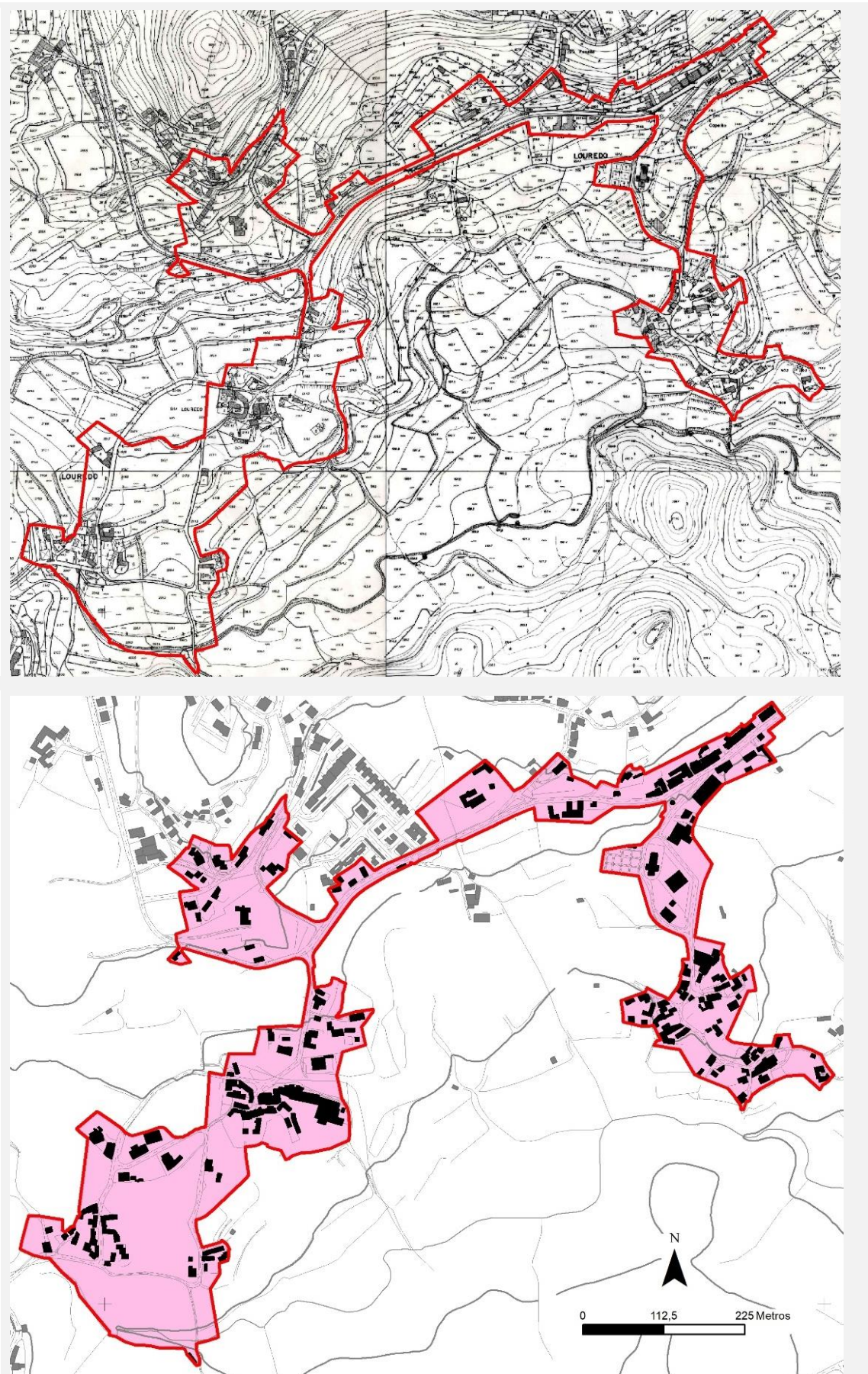
No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços verdes de utilização coletiva, pudessem em sede da ORU justificar uma intervenção integrada.

O crescimento urbano na freguesia de Louredo desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários, destacando na área proposta a Avenida Adriano Moreira de Castro, a Avenida da Cruz e a Avenida Padre Amadeu que, conjuntamente com a Rua do Outeiro e a Rua de Miragaia, estabelece a ligação entre dois dos lugares mais antigos da freguesia, o de Outeiro num extremo da ARU e o de Miragaia no outro, abrangendo o centro cívico da freguesia onde se encontra sediada a igreja matriz e a sede da junta de freguesia de Louredo. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 3 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

Por fim, foi cruzada a área delimitada com os limites cadastrais, no sentido de efetuar, sempre que se demonstrava oportuno e sem ferir os critérios definidos anteriormente, a correspondência cadastral da área abrangida.

Da conjugação dos vários dados acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU de Louredo, caracterizada por uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Louredo, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:



## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 população residente de Louredo era, em 2021, cerca de 1384 habitantes, o que representava cerca de 1.6% da população residente no concelho de Paredes.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 27% da população abaixo dos 25 anos (gráfico 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 58% da população residente e apenas 15% têm idade superior a 65 anos.

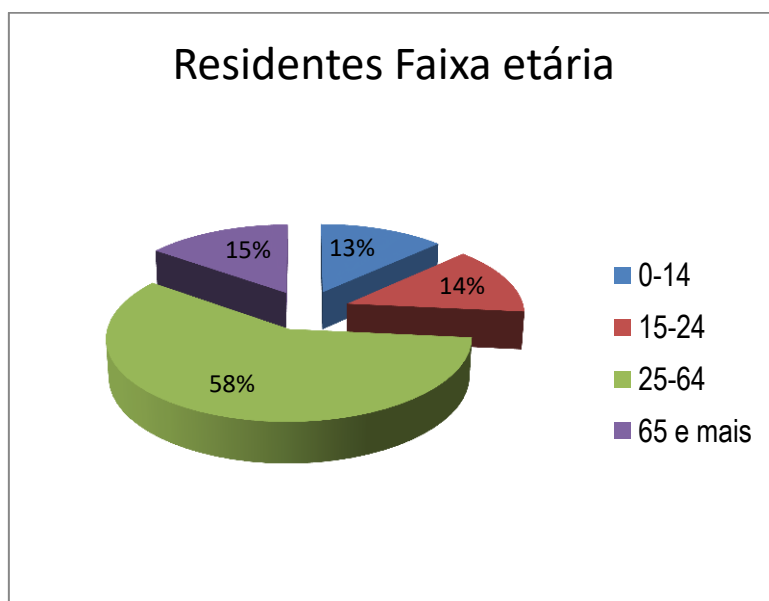


Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Louredo, 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

### 4.2 Edificado

No último Censo de 2021, a freguesia de Louredo possuía um total de 479 edifícios. Destes edifícios existentes na freguesia, 444 eram exclusivamente residenciais e 31 principalmente não residenciais.

O edificado presente na área de Louredo tem na sua esmagadora maioria apenas 1 edifício por alojamento, cerca de 86%, não havendo nenhum com mais de 10. (gráfico 2).

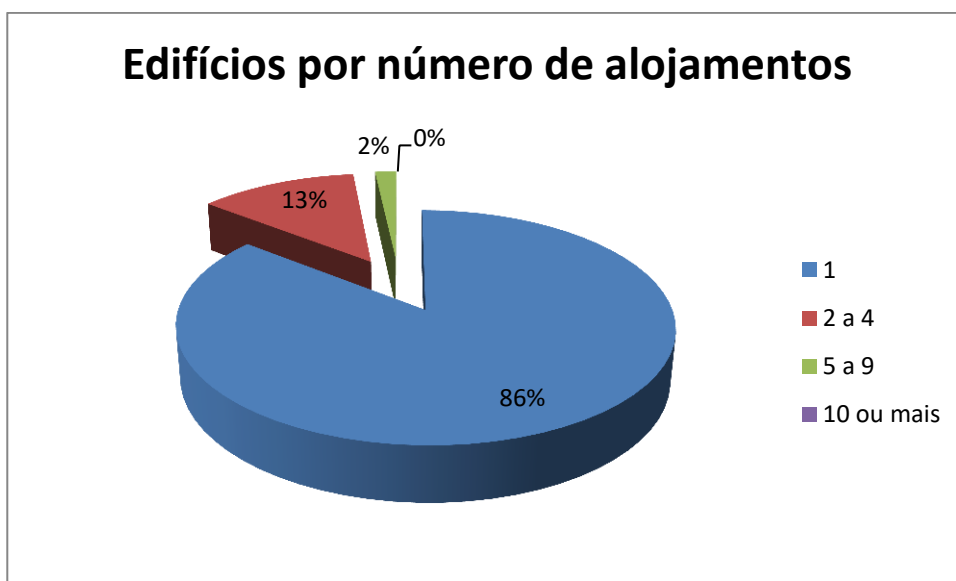


Gráfico 2 Edifícios existentes de Louredo por número de alojamentos, 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

Ao número total de alojamentos da freguesia corresponde um total de de 79% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Se acrescentarmos os 7% referentes aos edifícios principalmente não residenciais, perfaz quase 100% do edificado.

Dos 610 alojamentos na freguesia de Louredo, encontram-se vagos 86 alojamentos familiares, (14%).

Conforme é possível averiguar pela consulta do gráfico 3, que reflete a construção de edifícios, podemos apurar que a construção de edifícios tem variado ao longo das últimas décadas, porém constata-se que o período mais dinâmico foi entre 1961 e 2010, onde se erigiram 305 edifícios (64% dos edifícios existentes).





**Gráfico 3 Edifícios construídos em Louredo por época de construção, 2021**  
 Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável. No entanto, há claramente 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, com um nível de conservação mais razoável.

Em termos de morfologia urbana e de tipologia de habitação o território da ARU apresenta alguma diversidade de idades, formas, e relação com o espaço público, desde casas solarengas, a construções “brasileiras”, a casas rurais, apresentando uma grande riqueza arquitetónica testemunhos da história da freguesia.

**Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Louredo:**



Área de Reabilitação Urbana de Louredo







Fonte: CMP, 2019/2022

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

As infraestruturas viárias existentes na ARU de Louredo apresentam um bom estado de conservação, algumas das quais com pavimentação recente.

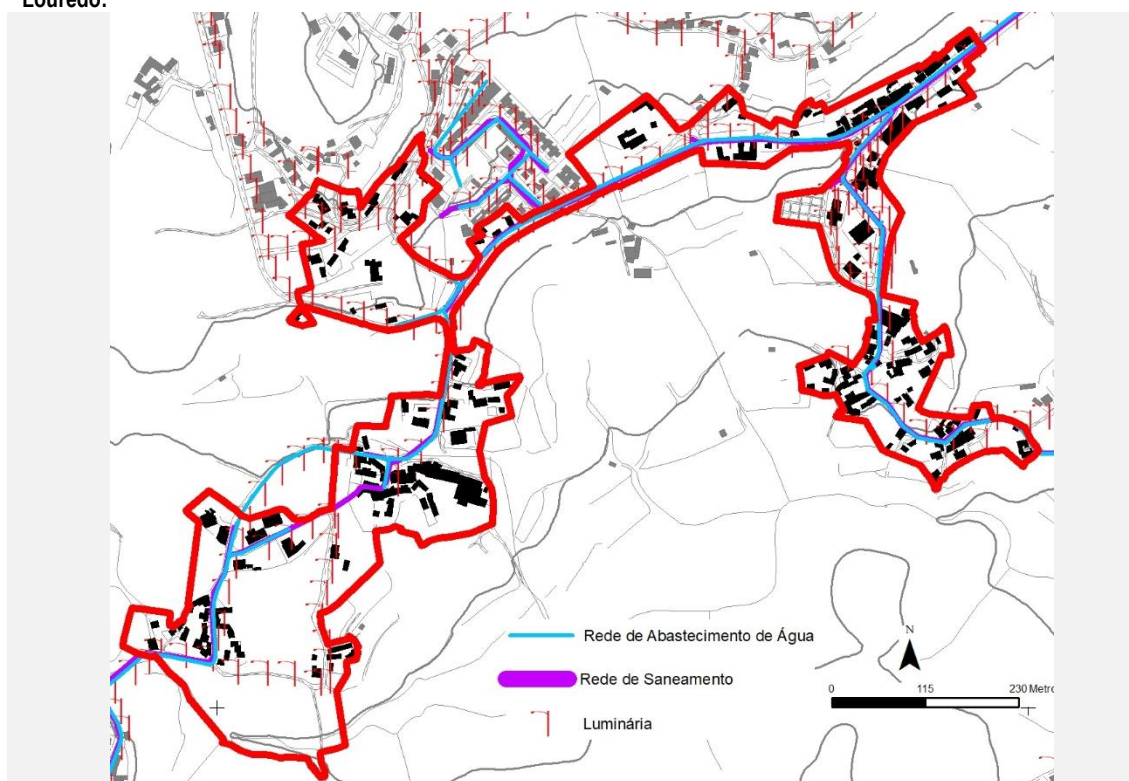
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Louredo:



Fonte: CMP, 2022

Relativamente às restantes infraestruturas o panorama é semelhante, com a cobertura praticamente total de abastecimento de água, saneamento, rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública.

Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Louredo:



De referir ainda a existência de dois fontenários na área da ARU de Louredo, ambos com um razoável de conservação.

Fotografias 3 Fontenários existentes na Área de reabilitação na ARU de Louredo:



Fonte: CMP, 2019



Em termos de espaços verdes públicos de recreio e lazer na ARU de Louredo, são de referir um pequeno espaço junto ao polidesportivo ao ar livre e á junta de freguesia de Louredo, e o Parque de Lazer de Miragaia com uma extensão considerável.

Fotografias 4 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Louredo:



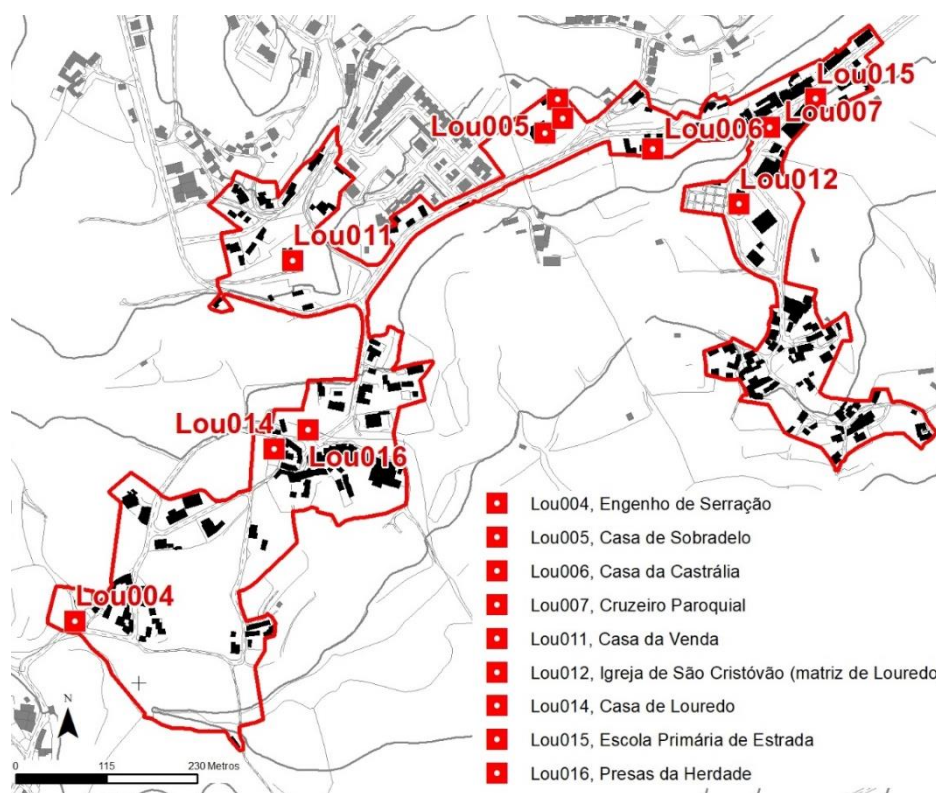
Fonte: CMP, 2022

#### 4.4 Património Arquitetónico

A ARU de Louredo engloba uma série de património arquitetónico classificado e inventariado, a saber:

- Lou004 - Engenho de Serração;
- Lou005 – Casa de Sobradelo;
- Lou006 – Casa da Castrália;
- Lou007 – Cruzeiro Paroquial;
- Lou011 – Casa da Venda - IIM - Imóvel de Interesse Municipal, Deliberação de 18 -12-2003, da Câmara Municipal de Paredes, Boletim Municipal nº 104/2004;
- Lou012 – Igreja de São Cristóvão (matriz de Louredo) - MIP - Monumento de Interesse Publico. Portaria Nº 338/2011, DR, 2ª Série, nº 27 de 8 de fevereiro. Classifica e define a Zona Especial de Proteção (ZEP);
- Lou014 – Casa de Louredo - IIM - Imóvel de Interesse Municipal, Deliberação 18- 12-2003 da Câmara Municipal de Paredes, Boletim Municipal n. °104/2004;
- Lou015 – Escola Primária de Estrada;
- Lou016 – Presas da Herdade;

Figura 5 Localização do Património Arquitetónico classificado e inventariado presente na Área de Reabilitação Urbana de Louredo:





De qualquer forma, independentemente das classificações, importa encarar também os edifícios mais humildes, como testemunhos em termos de património edificado e como importantes referências de projeto para o espaço público.

Fotografia 5 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour004 – Engenho da Serração:



Fonte: CMP, 2019

Fotografia 6 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour005 – Casa de Sobradelo:



Fonte: CMP, 2004

Fotografia 7 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour006 – Casa da Castrália:



Fonte: CMP, 2004

Fotografia 8 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour007 – Cruzeiro Paroquial:



Fonte: CMP, 2022



Fotografia 9 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour011 – Casa da Venda:



Fonte: CMP, 2019

Fotografia 10 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour012 – Igreja de São Cristóvão (matriz de Louredo):



Fonte: CMP, 2022

Fotografia 11 Aspetos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour014 – Casa de Louredo:



Fonte: CMP, 2004



Fotografia 12 Aspectos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour015 – Escola Primária de Estrada:



Fonte: CMP, 2019

Fotografia 13 Aspectos do património arquitetónico da ARU de Louredo – Lour016 – Presas da Herdade:



Fonte: CMP, 2019

#### 4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

A ARU de Louredo engloba alguns equipamentos de utilização coletiva, a saber:

- a sede da junta de freguesia de Louredo;
- as instalações da Associação Social e Cultural de Louredo;
- o Polidesportivo de Louredo;
- as instalações da Conferência S. Vicente de Paulo de Louredo;
- o cemitério de Louredo;
- a capela mortuária de Louredo.

Fotografia 14 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Louredo – sede da Junta de freguesia, salão da Associação Social e Cultural de Louredo e Associação Social e Cultural de Louredo:



Fonte: CMP, 2019

Fotografias 15 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Louredo – polidesportivo de Louredo:



Fonte: CMP, 2019



Fotografias 16 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Louredo – capela mortuária e cemitério de Louredo:



Fonte: CMP, 2019



## V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

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 ARUs 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 as cidades que integram o Concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e 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 das diferentes cidades 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:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 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 da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

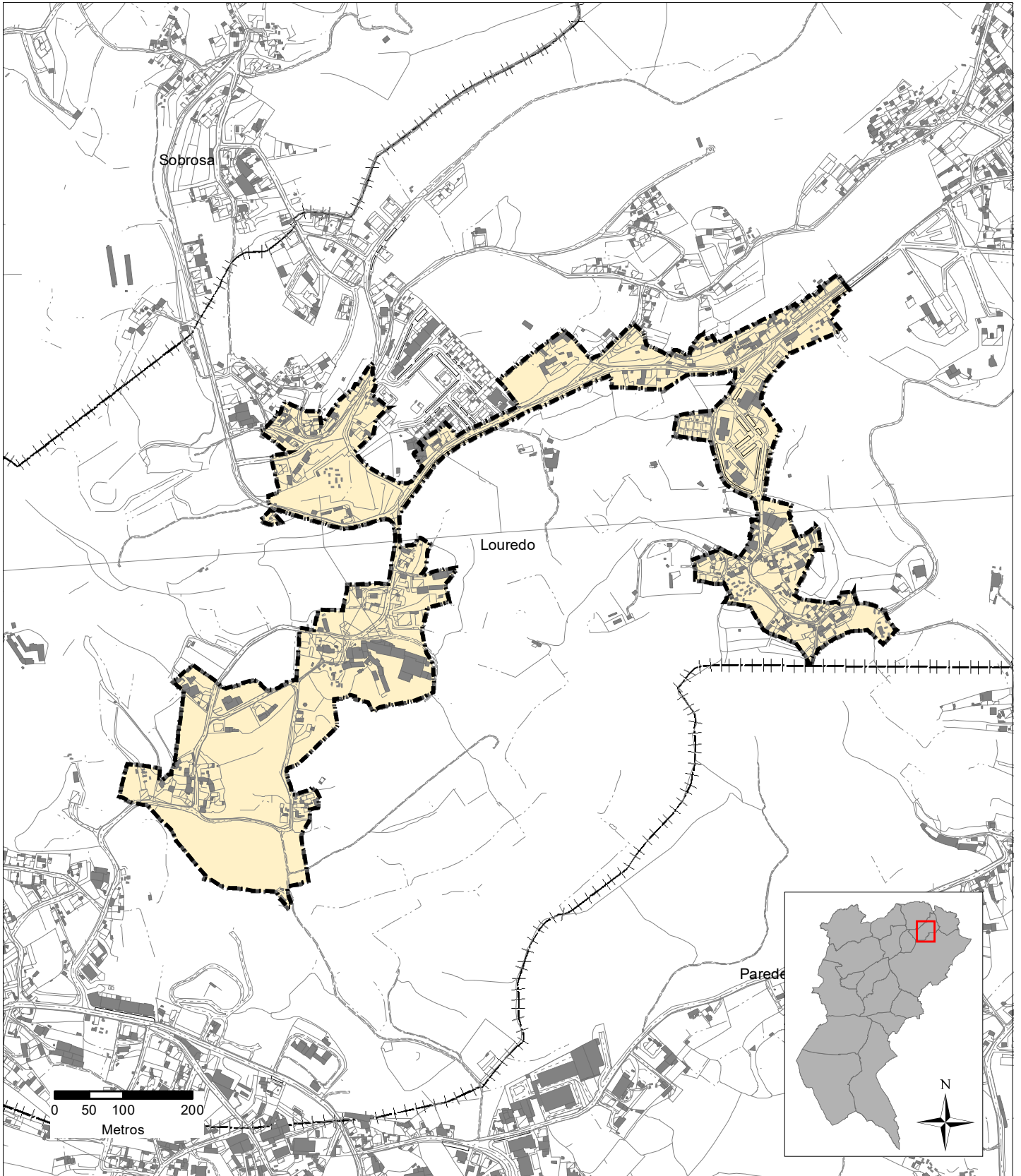
Colocado o assunto a votação, -----

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. -----

## 7.2 Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Louredo

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	12
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	17
4.4 Património Arquitectónico .....	20
4.5 Património Arqueológico .....	22
4.6 Património Natural.....	23
4.7 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	24
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....</b>	<b>26</b>
5.1 Objetivos .....	27
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>28</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>30</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	31
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Parada de Todeia .....	32

## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia.....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978.....	9
Figura 3 - Edificado na ARUPT, cartografia 1/10.000, datada de 1978.....	12
Figura 4 - Edificado na ARUPT, cartografia 1/5000, datada de 2003.....	12
Figura 5 – Edificado na ARUPT, cartografia 1/5000, datada de 2011.....	13
Figura 6 - Edificado na ARUPT, cartografia 1/5000, datada de 2019.....	13
Figura 7 – Abastecimento de água.....	20
Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Necrópole de Parada de Todeia e Villa/Povoado e respetiva área de salvaguarda.....	22
Figura 9 - Necrópole de Parada de Todeia.....	23
Figura 10 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM.....	23
Figura 11 - Sobreiro (Quercus suber L.) secular.....	24

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUPT.....	7
Fotografia 2 – Vista panorâmica da ARUPT.....	8
Fotografia 3 – Edificado da ARUPT.....	17
Fotografia 4 – Fontanário/tanque Público.....	18
Fotografia 5 – Arruamentos.....	18
Fotografia 6 – Arraial Dom António Barbosa Leão.....	18
Fotografia 7 – Parque infantil.....	19
Fotografia 8 – Parque de Lazer.....	19
Fotografia 9 - Casa do Fundo.....	20
Fotografia 10 – Cruzeiros.....	21
Fotografia 11 – Igreja.....	21
Fotografia 12 – Alminhas.....	21
Fotografia 13 – Bairro dos pobres.....	22
Fotografia 15 – Junta de Freguesia de Parada de Todeia.....	24
Fotografia 16 – Cemitério.....	25
Fotografia 17 – Casa Mortuária.....	25
Fotografia 18 – Jardim-de-infância da Lage.....	25

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	10
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	11
Gráfico 3 - População residente, segundo os encargos mensais (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	11
Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUPT (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	14

## 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 Parada de Todeia (ARUPT)** 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 congrega 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 ARUPT, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

#### **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 Parada de Todeia abrange uma área aproximada de 5,98ha, correspondendo, parcialmente, à área central da freguesia, englobando equipamentos como a igreja, o cemitério, o jardim-de-infância e o edifício da Junta de Freguesia, possuindo como limite as vias (Rua dos Combatentes – EN319.3 - e Rua do Areeiro) e o edificado existente.



Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia



Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUPT





Fotografia 2 – Vista panorâmica da ARUPT

### 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 Parada de Todeia, englobando os antigos lugares da Costa e da Igreja, corresponde ao disposto no enquadramento legal descrito.

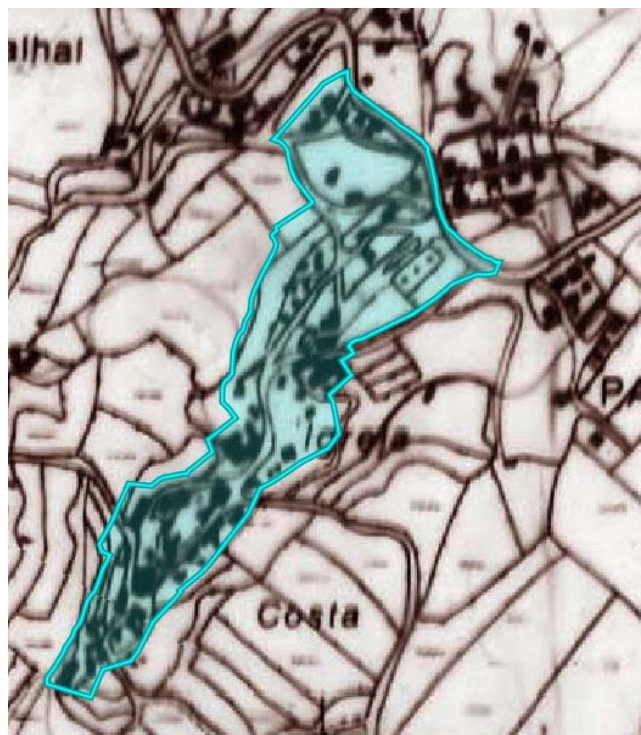


Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978

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 caracterização 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 população residente em Parada de Todeia é de aproximadamente 1793 indivíduos representando cerca de 2.13% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 670, em que 325 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 309 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 56% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-4 anos a 14-19 sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

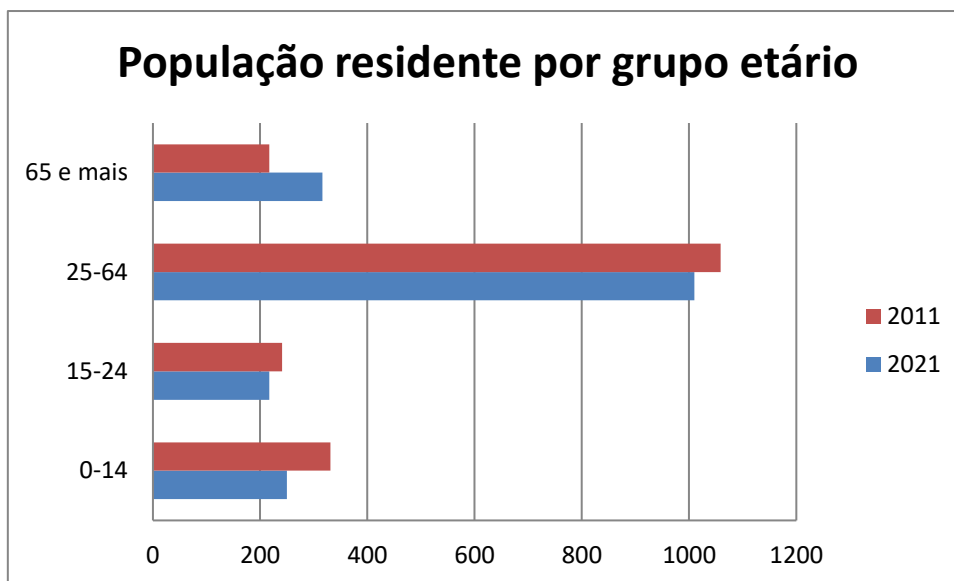


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

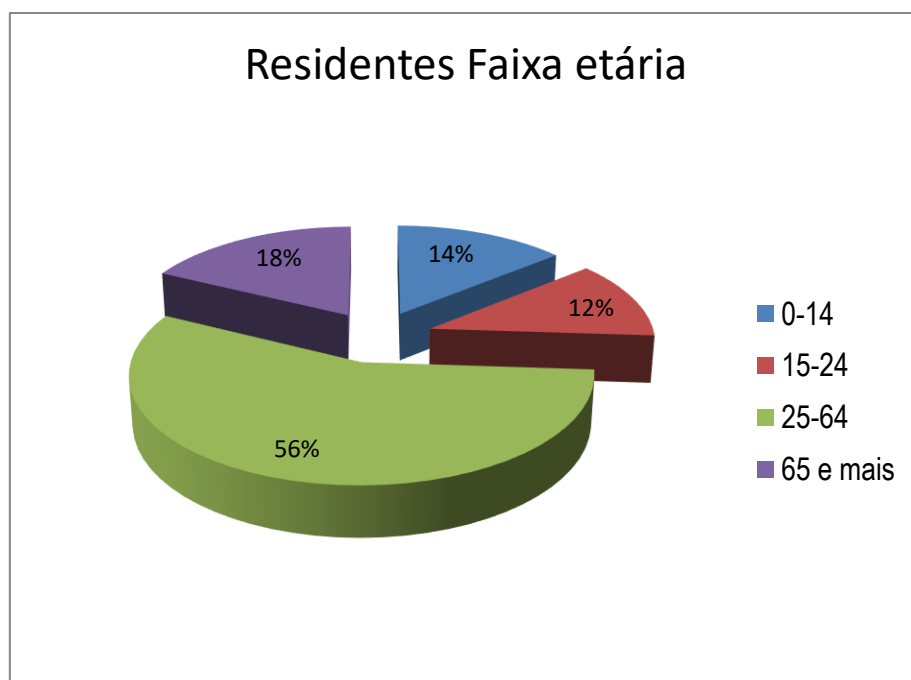


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

O número de indivíduos residente que se encontram sem encargo mensal é de cerca de 52% da população da área em estudo, paralelamente, nos restantes encargos destaca-se com 20% os indivíduos com 200 a 299.99 euros. De salientar um número insignificativo de indivíduos com atividade económica superior a 399.99 euros representando cerca de 10% da população residente na área proposta para reabilitação urbana.

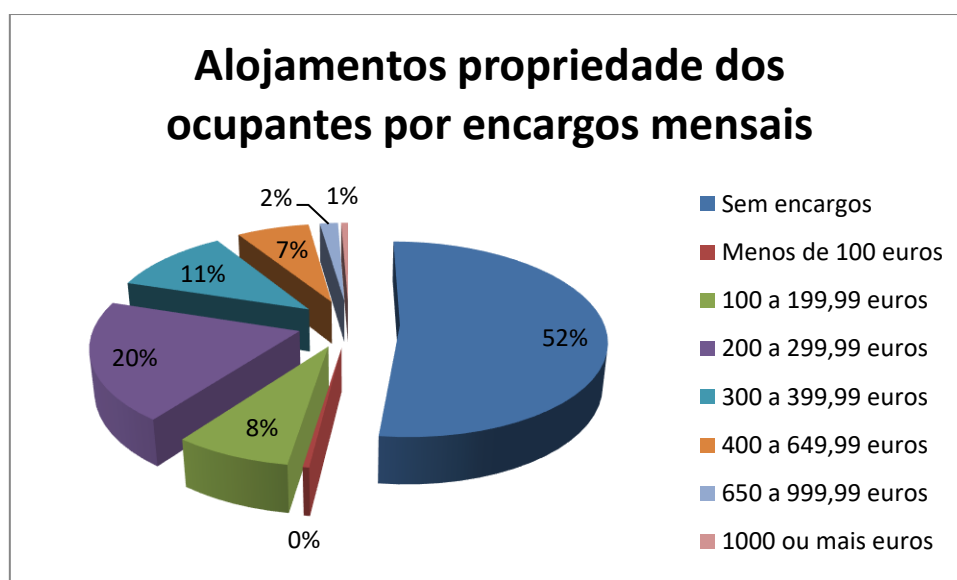


Gráfico 3 - População residente, segundo os encargos mensais (Fonte: BGRI/Censos 2021)



## 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 567, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.

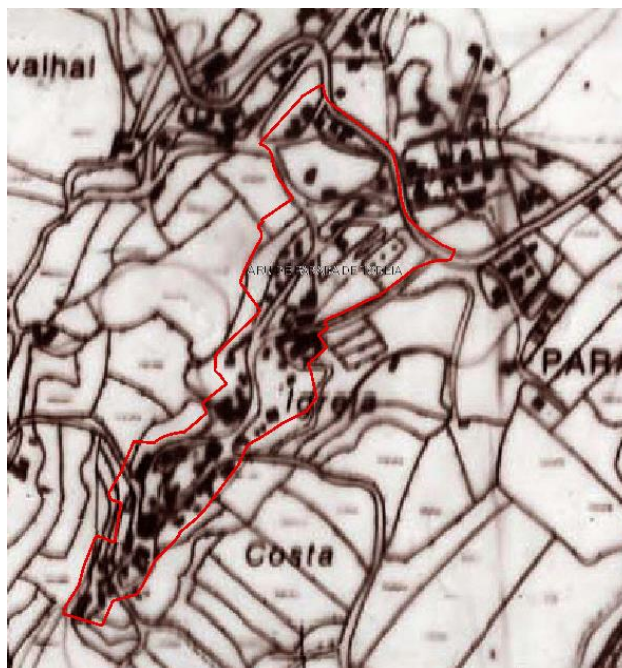


Figura 3 - Edificado na ARUPT, cartografia 1/10.000, datada de 1978

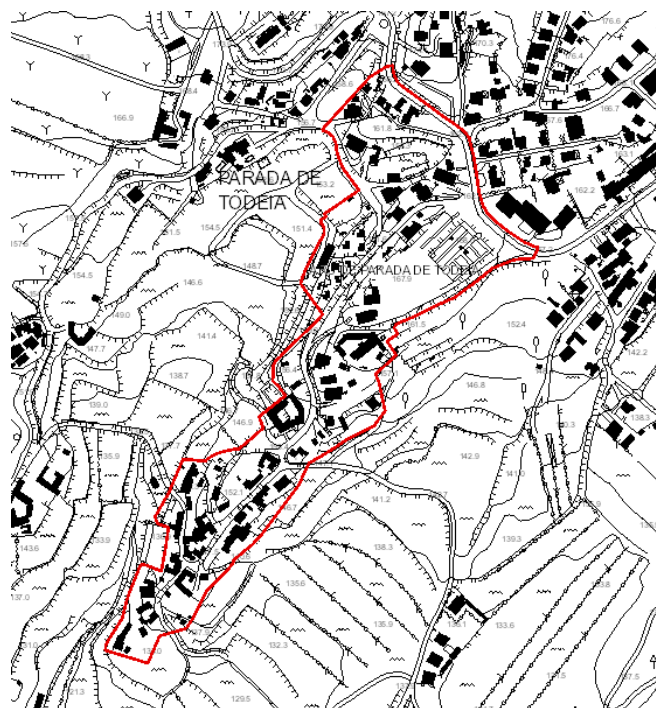


Figura 4 - Edificado na ARUPT, cartografia 1/5000, datada de 2003

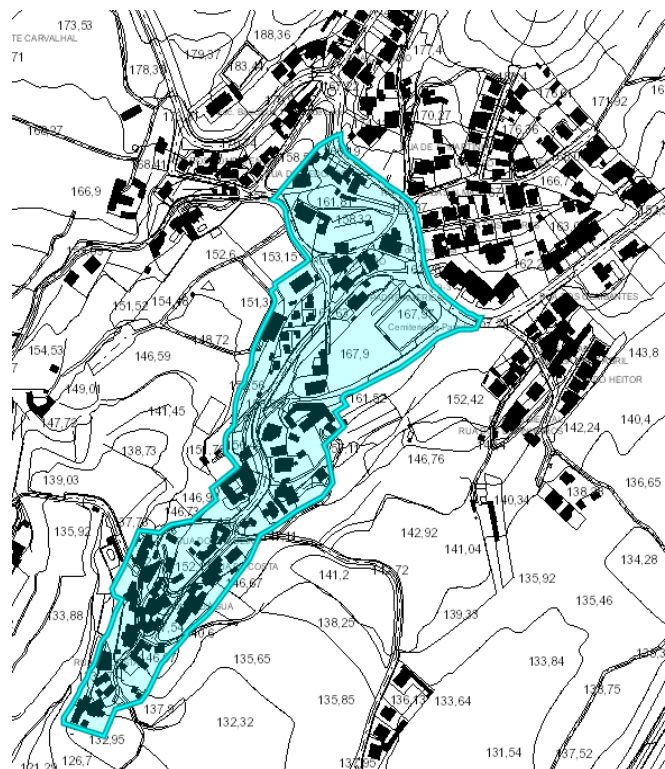


Figura 5 – Edificado na ARUPT, cartografia 1/5000, datada de 2011

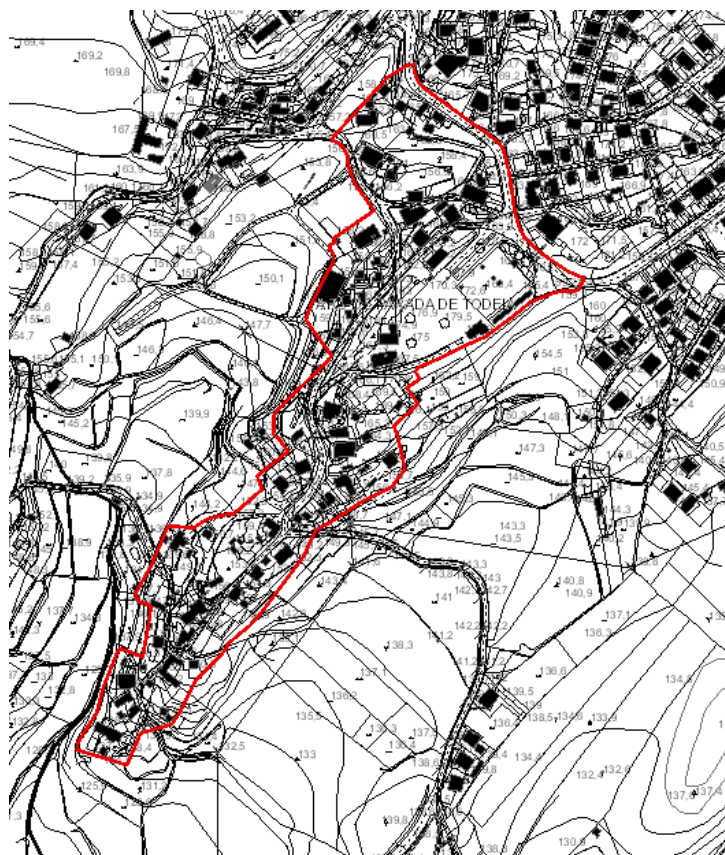


Figura 6 - Edificado na ARUPT, cartografia 1/5000, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 244 edifícios, com a exceção da construção dos edifícios de 1919 a 1945, cujo valor foi de 9. Depois observou-se um decréscimo na taxa de construção nos seguintes anos.

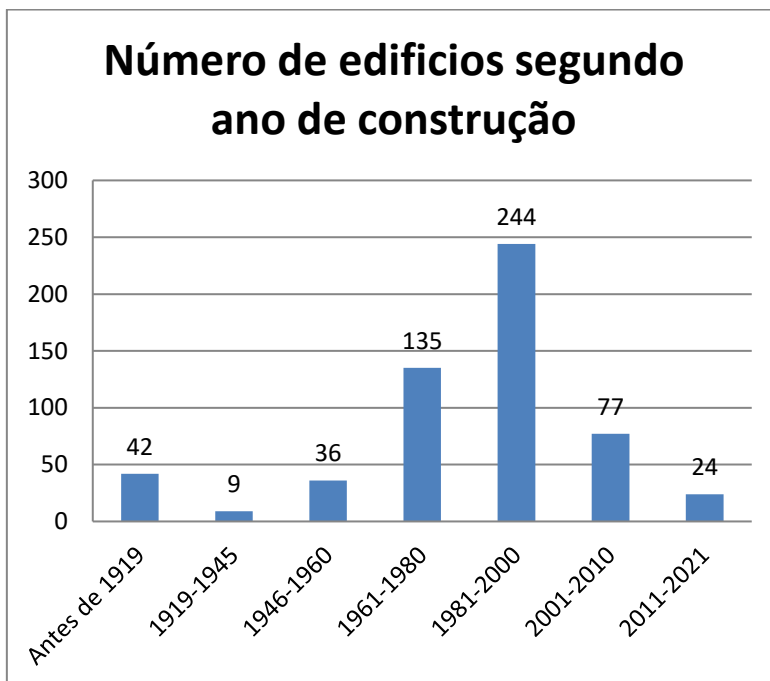


Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUPT (Fonte: BGRI/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que a maioria são exclusivamente residenciais, 84% correspondem a uma função principalmente residencial e 7% a uma função principalmente residencial secundária.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 567 alojamentos, dos quais 100% com cariz familiar clássicos.

Apresentava à data dos Censos 2021, 66 alojamentos vagos e 668 alojamentos de residência habitual.

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.



Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia





Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia







Fotografia 3 – Edificado da ARUPT

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas e espaço público há a referir os arruamentos, a rede de abastecimento de água, o fontanário/tanque público – Fonte D’Ama, o parque infantil, o parque de lazer e o Arraial.

Os arruamentos, fontanários/tanques públicos e o Arraial Dom António Barbosa Leão carecem de intervenções para melhorar o seu desempenho.



Fotografia 4 – Fontanário/tanque Público



Fotografia 5 – Arruamentos



Fotografia 6 – Arraial Dom António Barbosa Leão





Fotografia 7 – Parque infantil



Fotografia 8 – Parque de Lazer

No que concerne às infraestruturas, para além dos arruamentos, há a referir a existência de abastecimento de água e a falta de saneamento público, situação que carece ser ultrapassada de forma se evitar situações de insalubridade.





Figura 7 – Abastecimento de água

#### 4.4 Património Arquitectónico

Na área em apreciação há a considerar diverso património construído, designadamente relacionado com a arquitetura religiosa, como a Igreja, as alminhas e os cruzeiros, e arquitetura civil e vernacular, como por exemplo o bairro dos pobres, a Casa do Fundo e os diversos assentos de lavoura.



Fotografia 9 - Casa do Fundo

Na Casa do Fundo nasceu e foi proprietário D. António Barbosa Leão, Bispo do Porto, que faleceu em 21 de junho de 1929, com 69 anos de idade.



Fotografia 10 – Cruzeiros



Fotografia 11 – Igreja



Fotografia 12 – Alminhas





Fotografia 13 – Bairro dos pobres

#### 4.5 Património Arqueológico

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Paredes, em vigor, publicado pelo Aviso n.º 6327/2014, de 22 de maio, e alterado pelo Aviso n.º 14770/2018, 15 de outubro, há ainda a considerar a existência de vestígios arqueológicos identificados – Necrópole de Parada de Todeia – e a respetiva área de salvaguarda – e, imediatamente a sul desta, há ainda a referir a Villa/Povoado de Parada de Todeia, que não faz parte da área afeta a ARU.

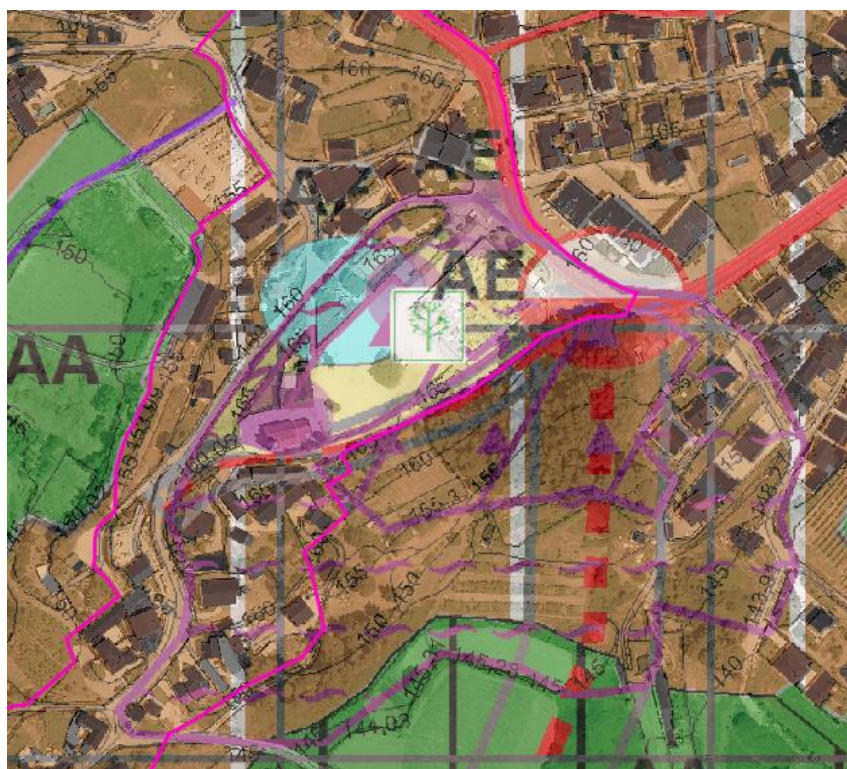


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Necrópole de Parada de Todeia e Villa/Povoado e respetiva área de salvaguarda



Figura 9 - Necrópole de Parada de Todeia

#### 4.6 Património Natural

Na área em apreciação há a considerar o Sobreiro (*Quercus suber* L.) secular, exemplar isolado, classificado (árvores de interesse público, publicado pelo D.G. nº 185, I Série de 11/08/1979 (Sect.Est.Ord.)) localizado no Arraial Dom António Barbosa Leão.

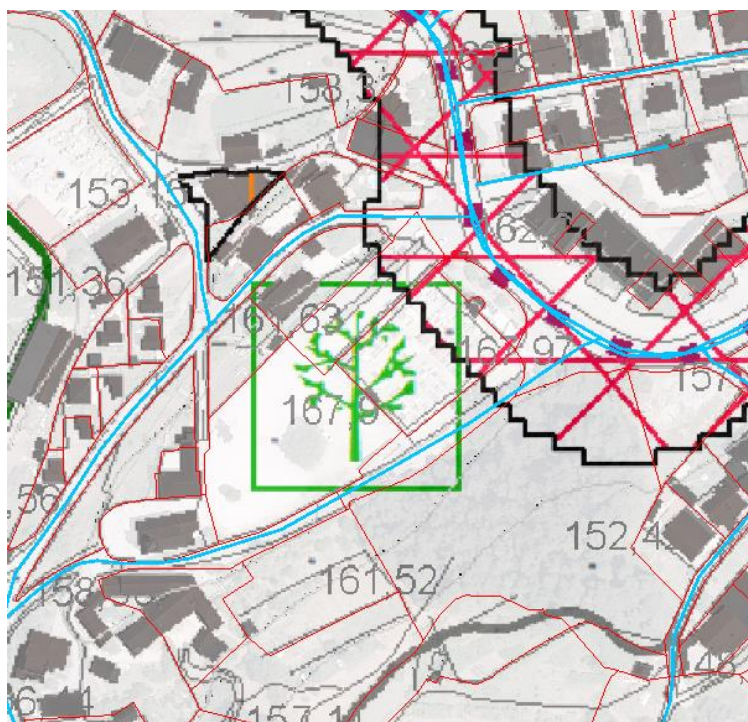


Figura 10 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM





Figura 11 - Sobreiro (*Quercus suber* L.) secular

#### 4.7 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar a Igreja, a Junta de Freguesia, o cemitério, recentemente ampliado, casa mortuária, o jardim-de-infância e o parque de lazer.



Fotografia 14 – Junta de Freguesia de Parada de Todeia



Fotografia 15 – Cemitério



Fotografia 16 – Casa Mortuária



Fotografia 17 – Jardim-de-infância da Lage

## 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;
- 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 Parada de Todeia**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

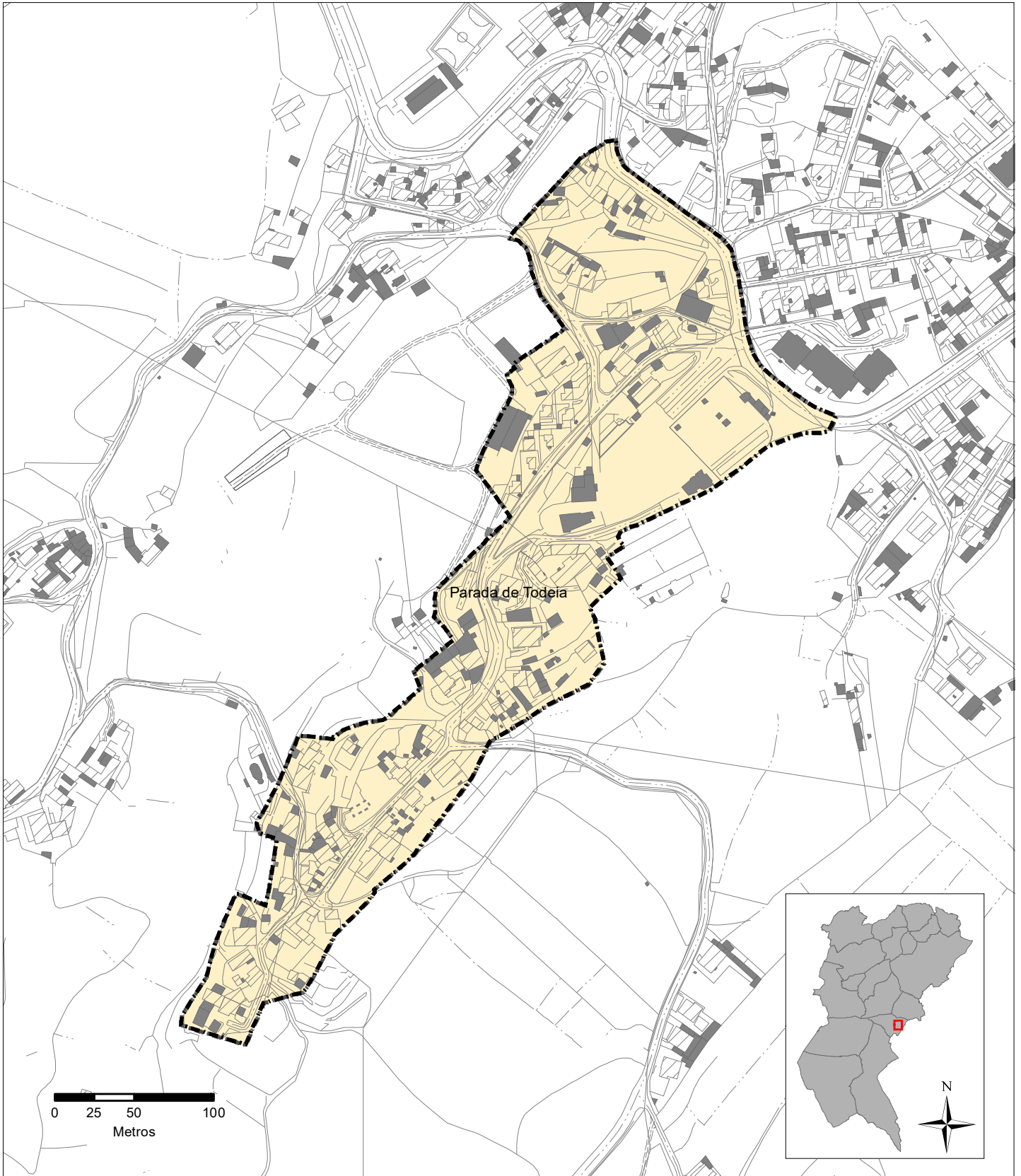
07-12-2018



## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Parada de Todeia

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial de Sobreira



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

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 .....	9
4.1 Demografia .....	9
4.2 Edificado .....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	16
4.4 Património Arquitetónico .....	20
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva e serviços .....	23
V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR .....	27
5.1 Objetivos .....	28
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	29
VII ANEXOS .....	31
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	32
7.2 Delimitação da ARU de Recarei e parcial da Sobreira.....	33



## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira (ARURS) .....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978 .....	8
Figura 3 - Edificado na ARURS, cartografia 1/10.000, datada de 1978 .....	10
Figura 4- Edificado na ARURS, cartografia 1/5000, datada de 2003.....	11
Figura 5 – Edificado na ARURS, cartografia 1/5000, datada de 2011 .....	11
Figura 6 - Edificado na ARURS, cartografia 1/5000, datada de 2019.....	11
Figura 7 – Rede de abastecimento de água .....	17

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARURS .....	7
Fotografia 2 – Edificado da ARURS .....	16
Fotografia 3 – Arruamentos .....	17
Fotografia 4 – Estação de Sobreira – Linha do Douro – e parque de estacionamento .....	18
Fotografia 5 - feira .....	19
Fotografia 6 - Fontanário.....	19
Fotografia 7 - Coreto.....	20
Fotografia 8 – Construção vernacular, casas de xisto e casas-pátio.....	21
Fotografia 9 – Casa da Costa .....	21
Fotografia 10 – Igreja da Senhora do Bom Despacho (matriz de Recarei) .....	21
Fotografia 11 – Capela da Senhora do Pinhal .....	21
Fotografia 12 – Cruzeiros contemporâneos vários .....	22
Fotografia 13 - Cruzeiro da Independência .....	22
Fotografia 14 – Cruzeiros/Via-sacra .....	22
Fotografia 15 – Alminhas .....	23
Fotografia 16 – Ponte .....	23
Fotografia 17 - Posto dos CTT.....	24
Fotografia 18 – Piscina municipal “Rota dos Móveis” .....	24
Fotografia 19 – Junta de Freguesia.....	25
Fotografia 20 – Cemitério.....	25
Fotografia 21 – Capela Mortuária.....	26
Fotografia 22 - Banco .....	26

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	9
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 3 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	12

## 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 Recarei e parcial da Sobreira (ARURS)** 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 congrega 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 República, 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 ARURS, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 excepcional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 (RJGT).

**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 Recarei e parcial da Sobreira** abrange uma área aproximada de 41,83ha, correspondendo à zona central da freguesia de Recarei e a parte da freguesia da Sobreira, na zona da estação de caminho-de-ferro, possuindo como limite as vias, a linha do Douro e o edificado existente.

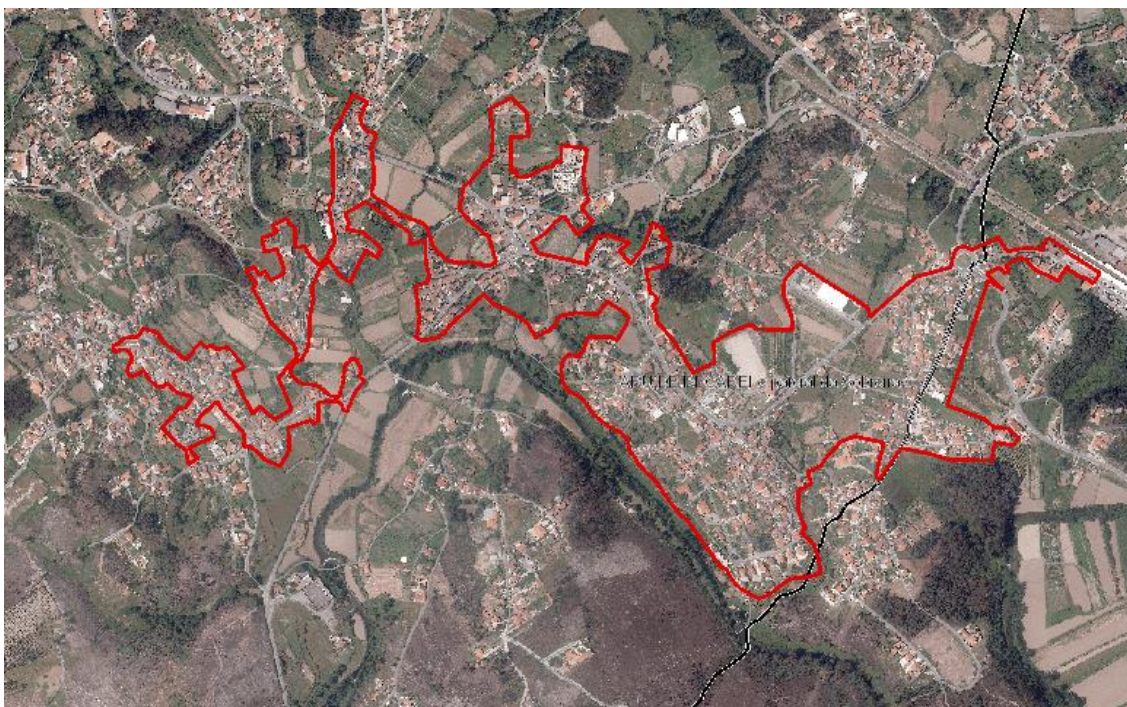


Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira (ARURS)



Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARURS



### 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 das freguesias de Recarei e da Sobreira, conforme é possível aferir pelo extrato da cartografia 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 caracterização 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 das duas freguesias em questão, uma vez que os censos de 2021 apenas disponibilizam dados referentes até ao nível da freguesia.

### 4.1 Demografia

A população residente na área proposta é de aproximadamente 8603 indivíduos representando cerca de 10% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 3050, em que 1335 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 1472 a famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas.

No que concerne às faixas etárias, a população residente é uma população maioritariamente adulta, considerando que as faixas etárias com maior representatividade é a classe relativa à população com idade compreendida entre os 20 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.

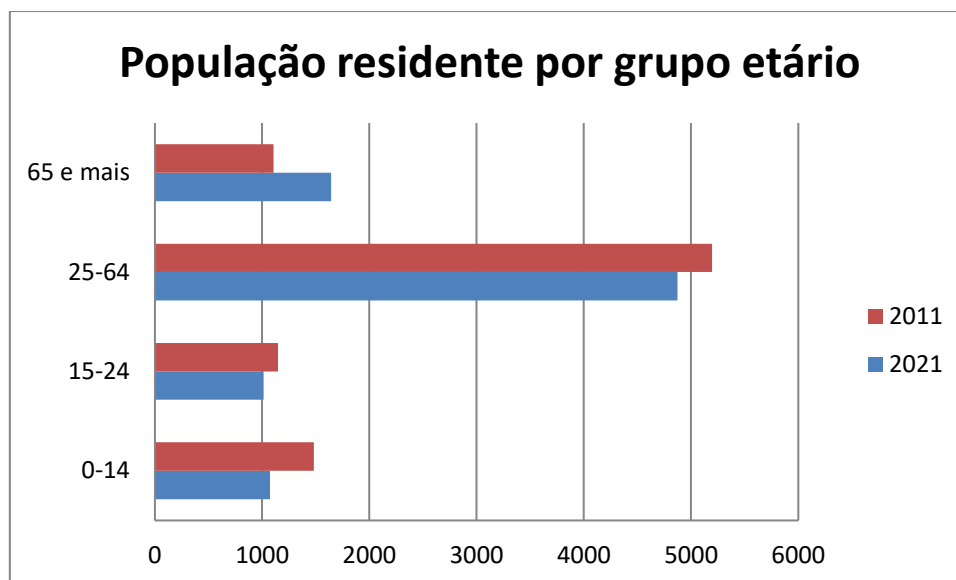


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGR/Censos 2021)



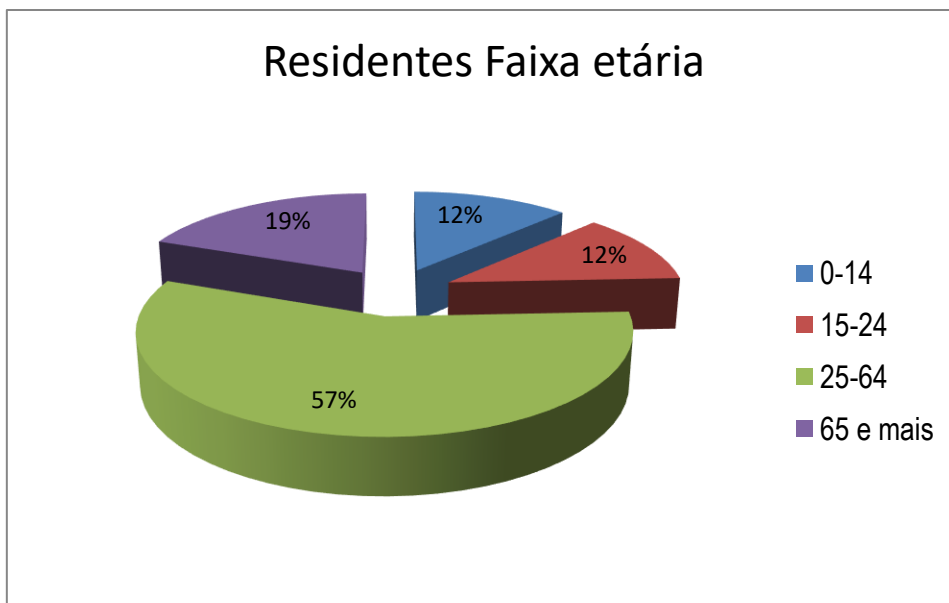


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

## 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 2874, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra



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

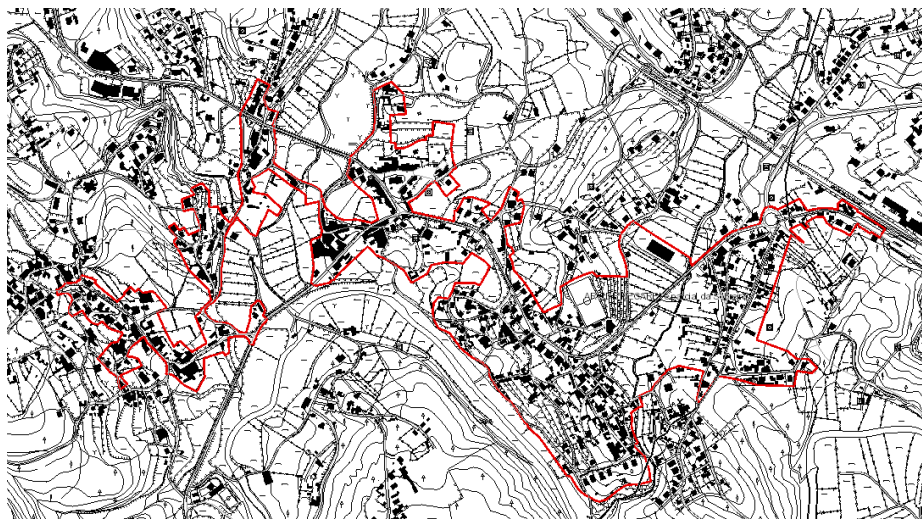


Figura 4- Edificado na ARURS, cartografia 1/5000, datada de 2003

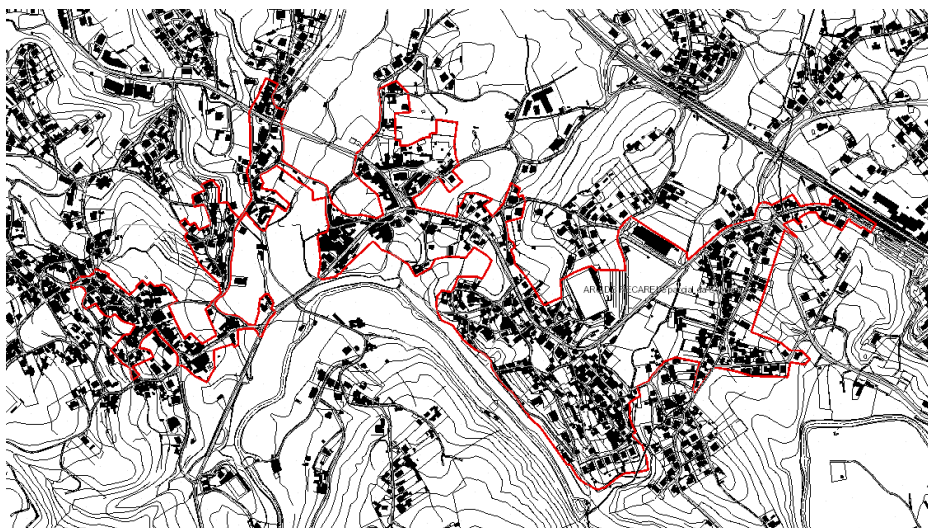


Figura 5 - Edificado na ARURS, cartografia 1/5000, datada de 2011



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

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 1072 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na taxa de construção até 2021.

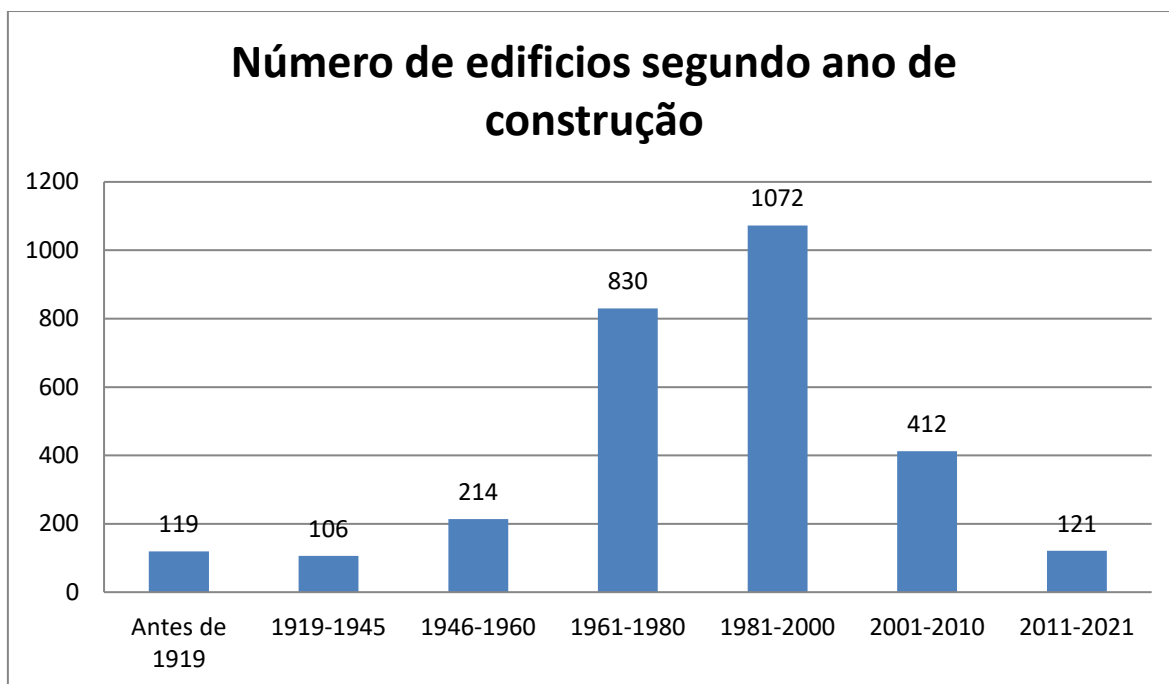


Gráfico 3 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 87% são exclusivamente residenciais, 4% correspondem a uma função principalmente residencial e 6% a uma função principalmente não residencial e 7% representa os alojamentos vagos.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 3496 alojamentos cariz familiar clássicos.

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 caráter 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.



Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira





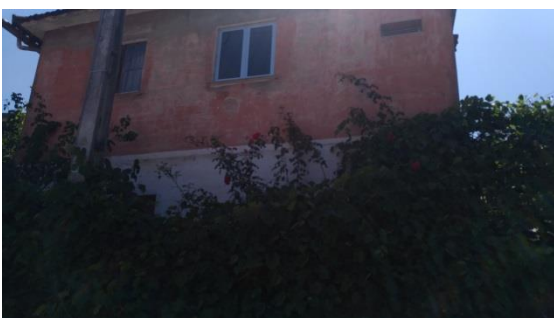
Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira





Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira





Fotografia 2 – Edificado da ARURS

### 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 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, e a linha de caminho-de-ferro – Linha do Douro, com uma estação na zona objeto da ARU – Estação da Sobreira.

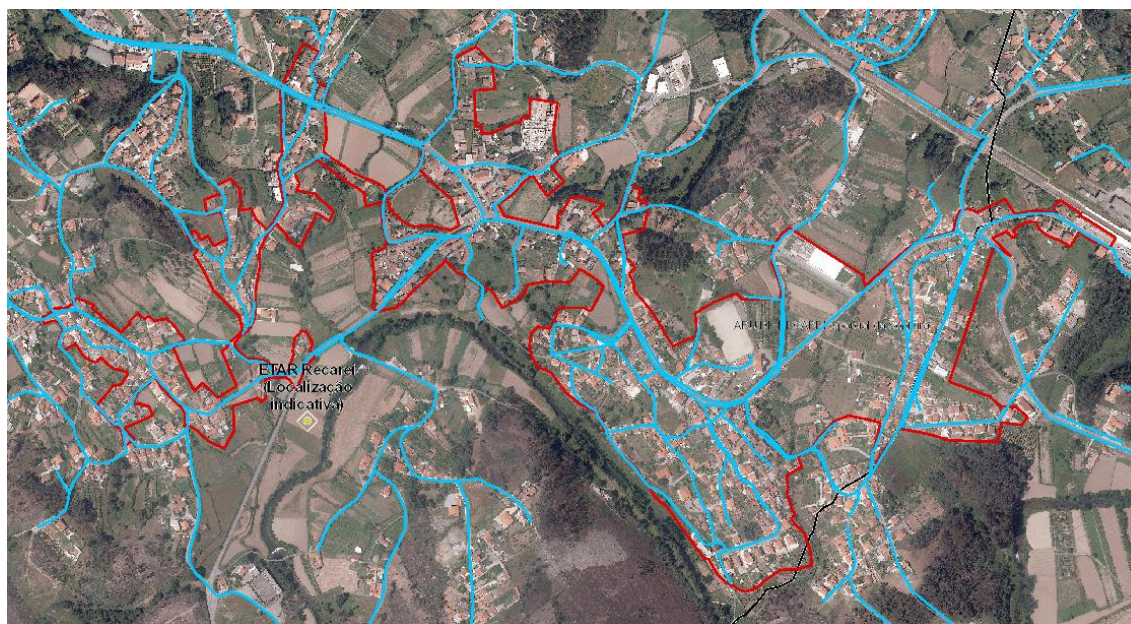


Figura 7 – Rede de abastecimento de água

Relativamente à mobilidade e em complemento à linha de caminho-de-ferro há a referir a falta de estacionamento na envolvente da estação, situação que deverá ser resolvida/minorada.





Fotografia 4 – Estação de Sobreira – Linha do Douro – e parque de estacionamento

Ainda no espaço público há a referir a zona da feira, que carece de requalificação, os fontenários públicos, alguns a carecer de obras de manutenção, e os espaços de encontro e lazer, como a zona envolvente do coreto, de mediano a bom estado de conservação.



Fotografia 5 - feira



Fotografia 6 - Fontanário





Fotografia 7 - Coreto

#### 4.4 Património Arquitectónico

Na área em apreciação há a considerar diverso património cultural, designadamente construído relacionado com a arquitetura religiosa, como a Igreja, a capela, os cruzeiros e as alminhas, e arquitetura civil e vernacular, como por exemplo os diversos assentos de lavoura, casas residenciais, como a Casa da Costa, construções em xisto e casas-pátio, e a Ponte do Cabouco.





Fotografia 8 – Construção vernacular, casas de xisto e casas-pátio



Fotografia 9 – Casa da Costa



Fotografia 10 – Igreja da Senhora do Bom Despacho (matriz de Recarei)



Fotografia 11 – Capela da Senhora do Pinhal





Fotografia 12 – Cruzeiros contemporâneos vários



Fotografia 13 - Cruzeiro da Independência



Fotografia 14 – Cruzeiros/Via-sacra





Fotografia 15 – Alminhas

Na EN 15-3 (via desclassificada) é possível visionar a Ponte do Cabouco, de arco abatido, construída nos finais do século XIX.



Fotografia 16 – Ponte

#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva e serviços

Como equipamentos de utilização coletiva e serviços há a considerar a piscina municipal “Rota dos Móveis”, a estação de caminho-de-ferro da Sobreira, o campo de futebol, o cemitério, a casa mortuária, o posto dos CTT, a farmácia, o centro social e paroquial, a Junta de Freguesia e o banco.





Fotografia 17 - Posto dos CTT



Fotografia 18 – Piscina Municipal “Rota dos Móveis”



Fotografia 19 – Junta de Freguesia



Fotografia 20 – Cemitério





Fotografia 21 – Capela Mortuária



Fotografia 22 - Banco

## 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;
- 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) Aumentar a oferta de parque de estacionamento, designadamente de apoio à Estação da Sobreira;
- r) 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 Recarei e parcial da Sobreira**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

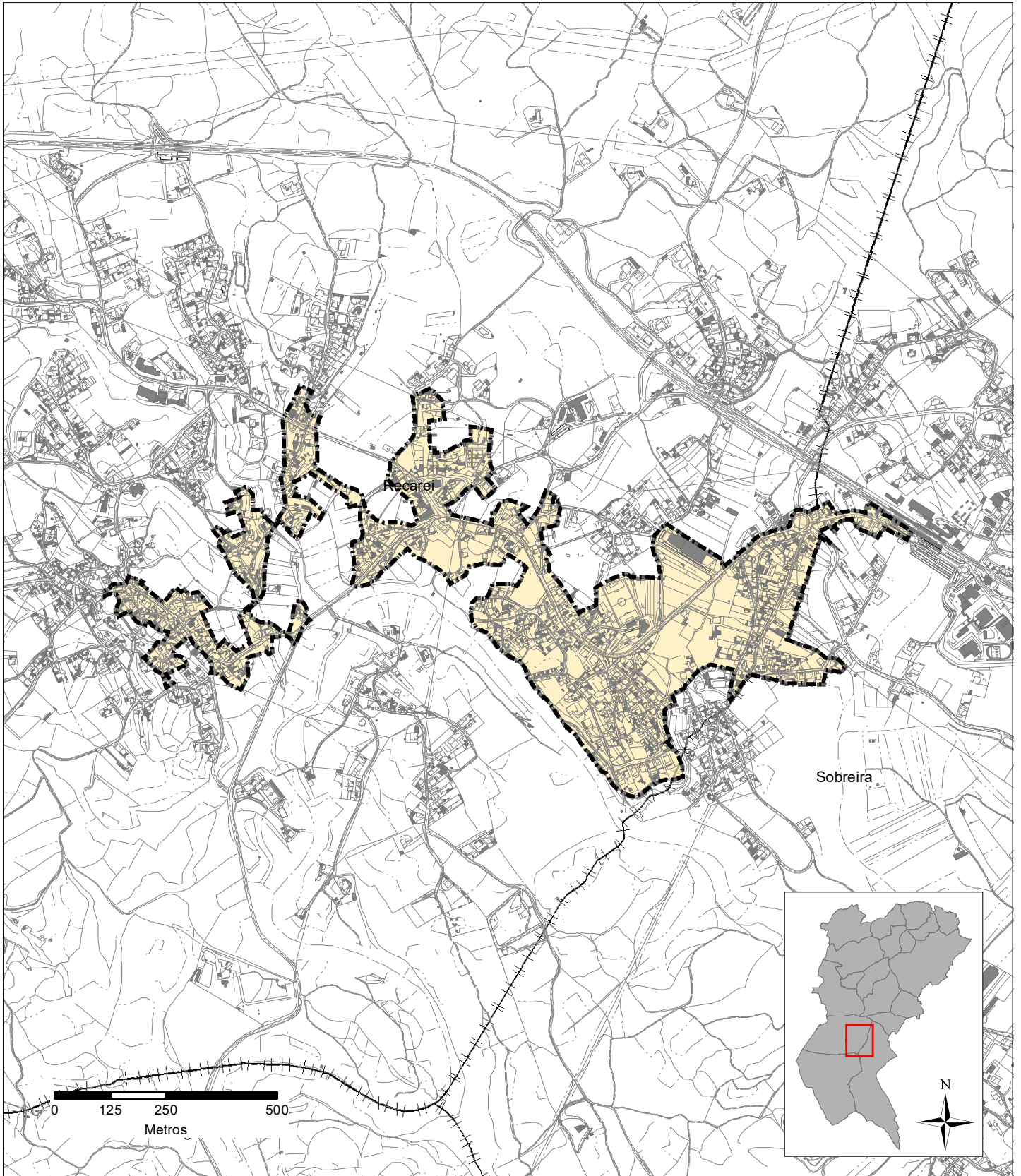
1

## 7.2 Delimitação da ARU de Recarei e parcial da Sobreira



Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba



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 Arquitectónico .....	18
4.5 Património Arqueológico .....	20
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	21
V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	22
5.1 Objetivos .....	23
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	24
VII ANEXOS .....	26
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU.....	27
7.2 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	28

## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba .....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978.....	9
Figura 3 - Edificado na ARUSC, cartografia 1/10.000, datada de 1978 .....	12
Figura 4 - Edificado na ARUSC, cartografia 1/5000, datada de 2003 .....	12
Figura 5 – Edificado na ARUSC, cartografia 1/5000, datada de 2011.....	13
Figura 6 - Edificado na ARUSC, cartografia 1/5000, datada de 2019 .....	13
Figura 7 – Rede de Abastecimento de água.....	18

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vistas panorâmicas da ARUSC .....	8
Fotografia 2 – Edificado da ARUSC.....	16
Fotografia 3 – Arruamentos.....	17
Fotografia 4 - Fontanário.....	18
Fotografia 5 – Construções em Xisto e casa-pátio .....	19
Fotografia 6 – Eiras .....	20
Fotografia 7 – Capela de Santa Comba.....	20
Fotografia 10 – Antiga Escola Primária.....	21
Fotografia 11 – Antigo jardim-de-infância .....	21

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	11
Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	11
Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUS (Fonte: BGRI/Censos 2021).....	14



## 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 Santa Comba (ARUSC)**, freguesia da Sobreira, 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 congrega 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 **ARUSC**, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 Santa Comba** abrange uma área aproximada de 22,54ha, correspondendo a um núcleo populacional da freguesia de Sobreira, 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 Santa Comba





Fotografia 1 – Vistas panorâmicas da ARUSC

### 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 da freguesia da Sobreira, conforme é possível aferir pelo extrato da cartografia de arquivo desta entidade, 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 edificios 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 caracterização 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 população residente na freguesia é de aproximadamente 4124 indivíduos representando cerca de 4.89% da população residente no Concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 1484, em que 653 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 723 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 58% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

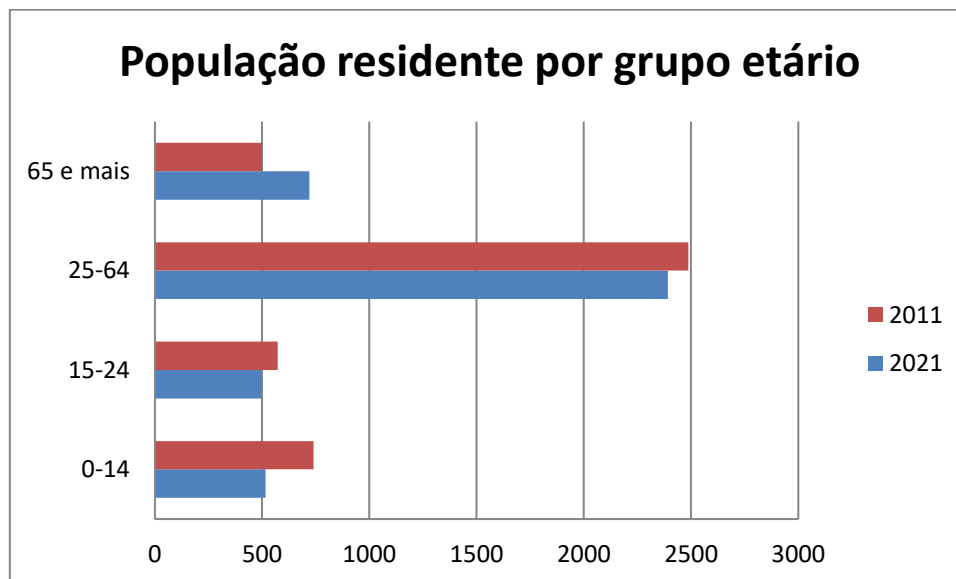


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)



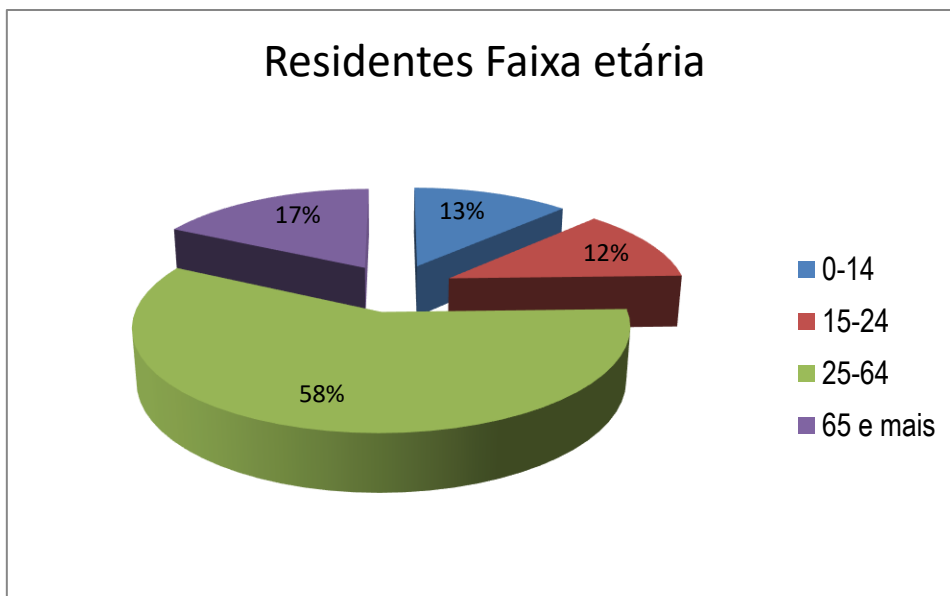


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

O número de indivíduos residente apresenta um nível de ensino distribuído. A fatia maior representa o 1º ciclo com 25%, paralelamente o número de residentes com 2º e 3º é de 33%, os de Ensino secundário e pós secundário é de 22 e 7% com ensino superior.

De salientar um número significativo de indivíduos sem escolaridade (542) representando cerca de 13% da população residente.

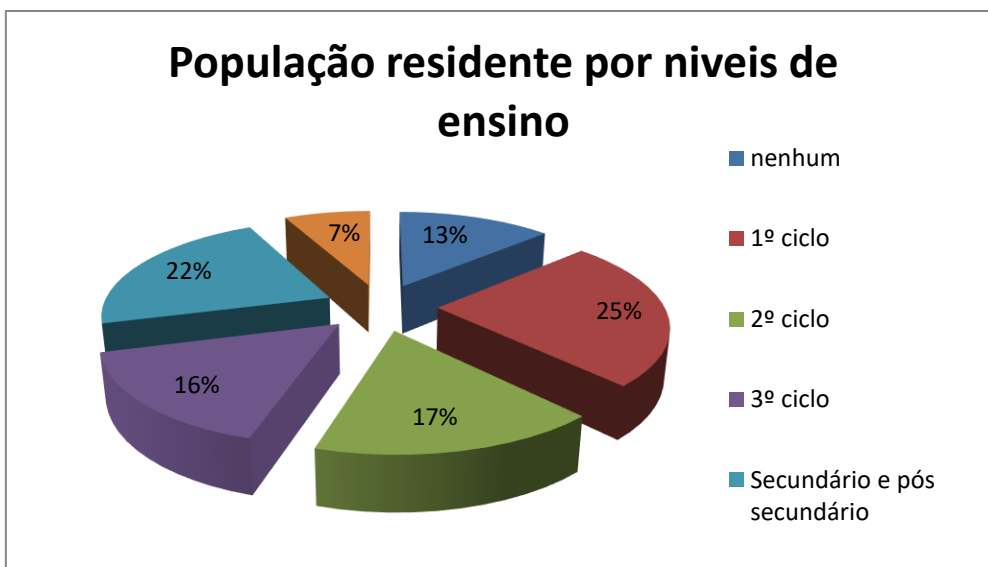


Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021)

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 1360, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



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

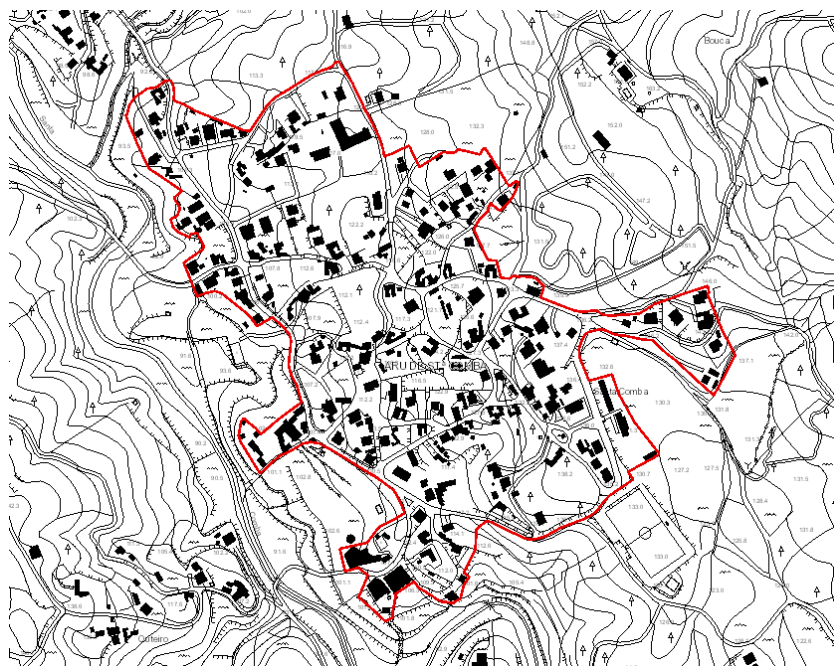


Figura 4 - Edificado na ARUSC, cartografia 1/5000, datada de 2003

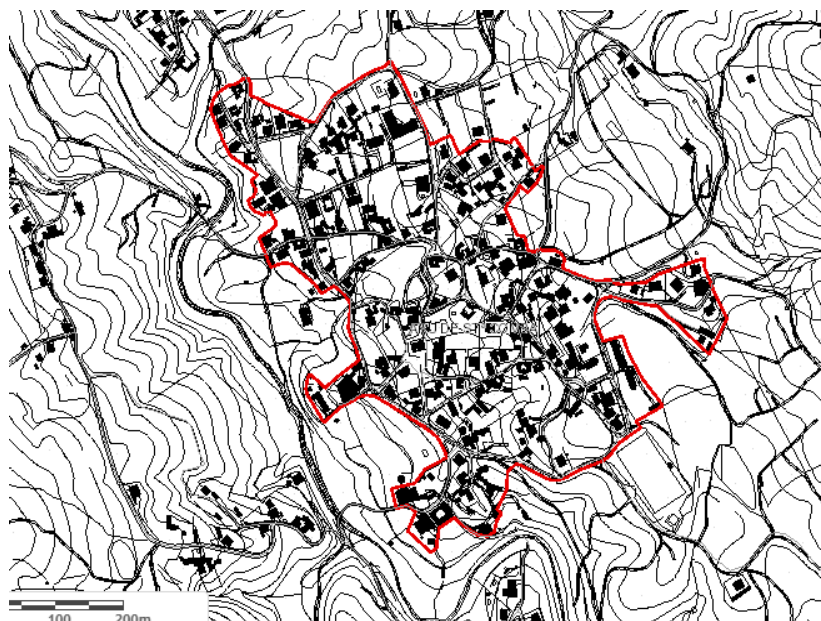


Figura 5 – Edificado na ARUSC, cartografia 1/5000, datada de 2011



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

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 584 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na referida taxa.



Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUS (Fonte: BGRI/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 87% correspondem a uma função principalmente residencial habitual, 6% a uma função principalmente residência secundária e 7% residências de vago.

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 caráter 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 um nível de conservação razoável a bom.



Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba





Fotografia 2 – Edificado da ARUSC

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir os arruamentos que possuem estados de conservação que variam do razoável a mau, designadamente 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 – Rede de Abastecimento de água



Fotografia 4 - Fontanário

#### 4.4 Património Arquitectónico

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



A tradição agrícola de Santa Comba 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 casa-pátio



Fotografia 6 – Eiras



Fotografia 7 – Capela de Santa Comba

#### 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 Comba, fotografia 7.



#### 4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar a antiga escola primária e o jardim-de-infância.



Fotografia 8 – Antiga Escola Primária



Fotografia 9 – Antigo jardim-de-infância

## 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 Santa Comba**, 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:

### 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).

## 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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.

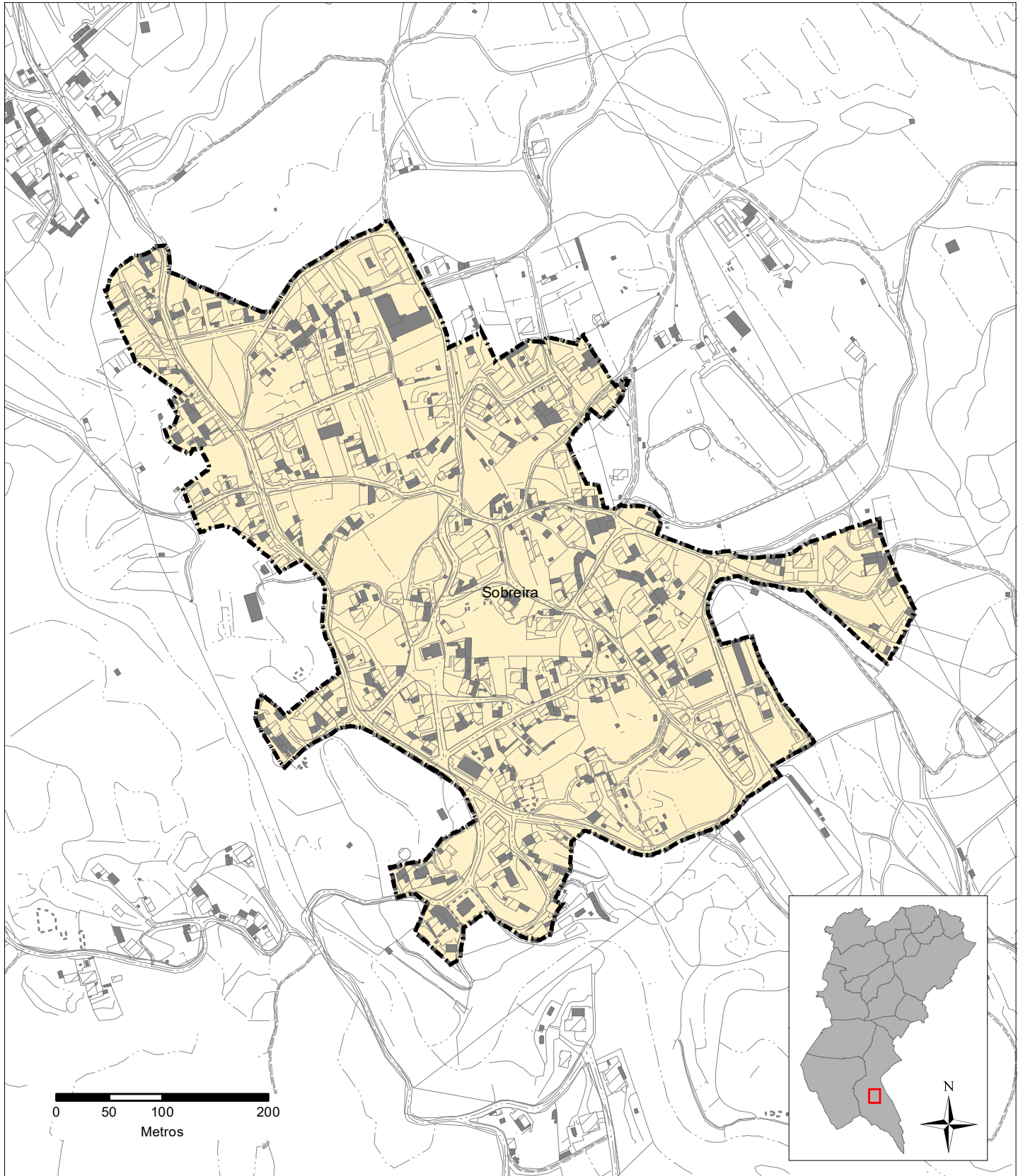
Dra. Verónica Castro

07-12-2018

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ( ARU ) de St.<sup>a</sup> Comba

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Sobreira



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022



## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	17
4.4 Património Arquitectónico .....	19
4.5 Património Arqueológico .....	21
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	21
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....</b>	<b>24</b>
5.1 Objetivos .....	25
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>26</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>28</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	29
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Sobreira.....	30

## Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sobreira.....	7
Figura 2 – Extrato da cartografia Municipal de arquivo datada de 1978 .....	9
Figura 3 - Edificado na ARUS, cartografia 1/10.000, datada de 1978 .....	12
Figura 4 - Edificado na ARUS, cartografia 1/5000, datada de 2003 .....	12
Figura 5 – Edificado na ARUS, cartografia 1/5000, datada de 2011 .....	13
Figura 6 - Edificado na ARUS, cartografia 1/5000, datada de 2019 .....	13
Figura 7 – Rede de Abastecimento de água .....	18

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vistas panorâmicas da ARUS.....	8
Fotografia 2 – Edificado da ARUS.....	16
Fotografia 3 – Arruamentos .....	17
Fotografia 4 – Fontenário .....	18
Fotografia 5 – Jardim da Sobreira – Alameda de São Pedro.....	19
Fotografia 6 – Igreja Velha de São Pedro (Matriz da Sobreira).....	19
Fotografia 7 - Igreja Nova.....	19
Fotografia 8– Construções em Xisto.....	20
Fotografia 9 – Cruzeiros.....	20
Fotografia 10 - Alminhas .....	20
Fotografia 11 – Centro Escolar da Sobreira .....	21
Fotografia 12 – Junta de Freguesia.....	21
Fotografia 13 – Complexo Desportivo da Sobreira.....	22
Fotografia 14 – Pavilhão Gimnodesportivo – Ernesto da Silva .....	22
Fotografia 15 – Cruz Vermelha .....	23
Fotografia 16- Cemitério .....	23

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	10
Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	11
Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	11
Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021) .....	14

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Sobreira (ARUS)** 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 congrega 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 República, 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 ARUS, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização 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 a figura de ARU, 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 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 aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), 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.

**Tabela 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 da Sobreira** abrange uma área aproximada de 30,31ha, correspondendo a zona central da freguesia do mesmo nome, possuindo como limite as vias e o edificado existente.



Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sobreira





Fotografia 1 – Vistas panorâmicas da ARUS

### 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 da freguesia da Sobreira, conforme é possível aferir pelo extrato da cartografia de arquivo desta entidade, 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 caracterização 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 população residente na freguesia é de aproximadamente 4124 indivíduos representando cerca de 4.89% da população residente no Concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

O número de famílias clássicas é de 1484, em que 653 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 723 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 58% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai o decréscimo na taxa de natalidade.

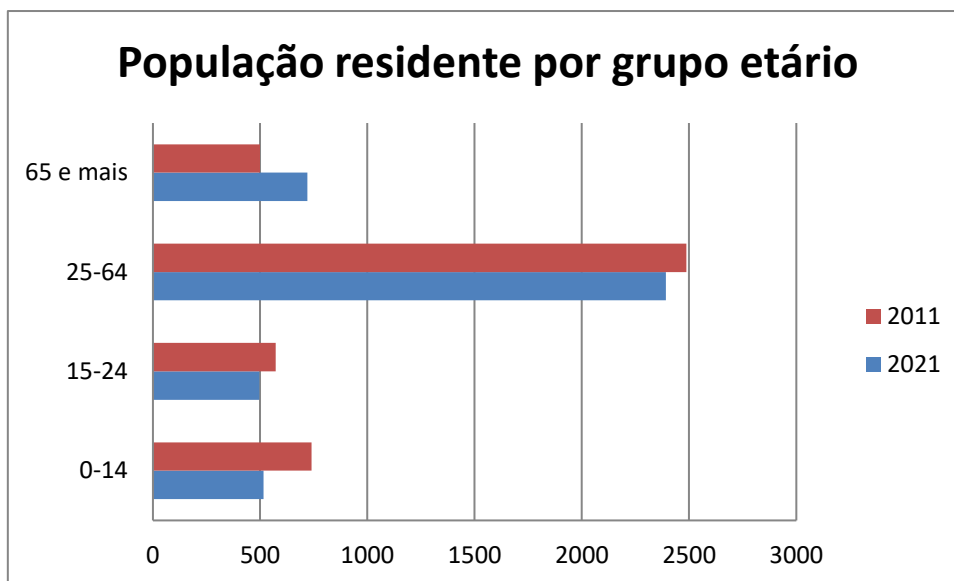


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

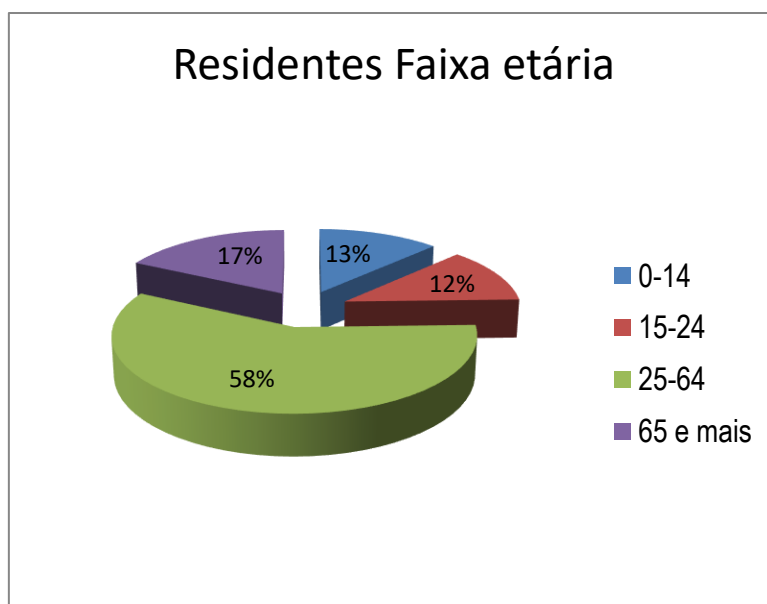


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

O número de indivíduos residente apresenta um nível de ensino distribuído. A fatia maior representa o 1º ciclo com 25%, paralelamente o número de residentes com 2º e 3º é de 33%, os de Ensino secundário e pós secundário é de 22 e 7% com ensino superior.

De salientar um número significativo de indivíduos sem escolaridade (542) representando cerca de 13% da população residente.

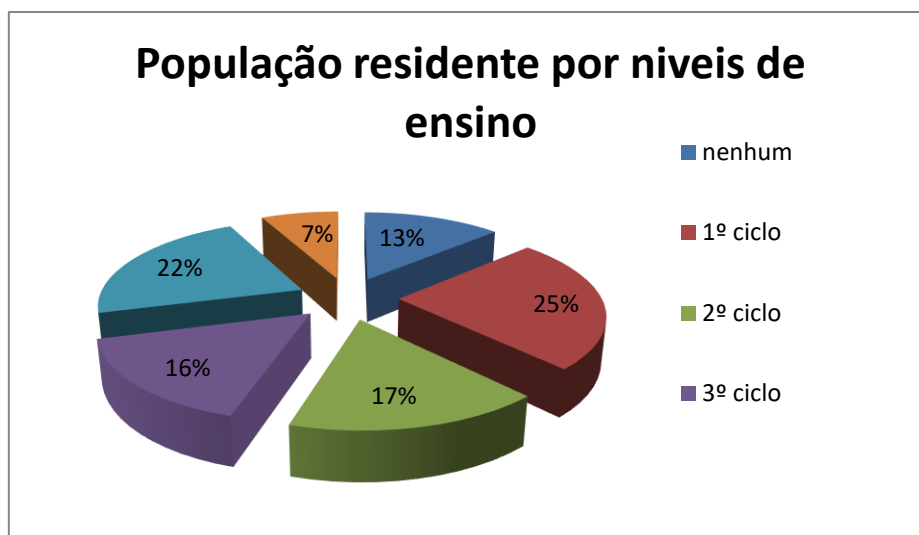


Gráfico 3 - População residente por níveis de ensino (Fonte: BGRI/Censos 2021)

## 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 1360, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



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



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





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



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

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até aos anos 2000, cujo pico foi de 584 edifícios, e depois observou-se um decréscimo na referida taxa.



Gráfico 4 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRU/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 87% correspondem a uma função principalmente residencial habitual, 6% a uma função principalmente residência secundária e 7% residências de vago.

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 caráter 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 um nível de conservação razoável a bom.

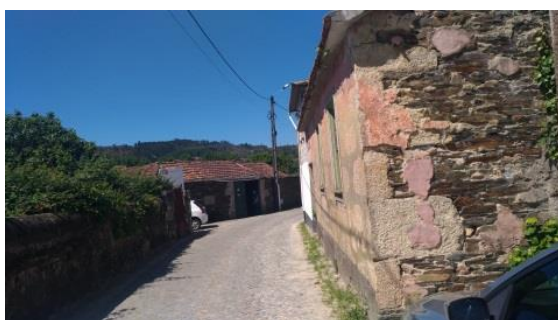
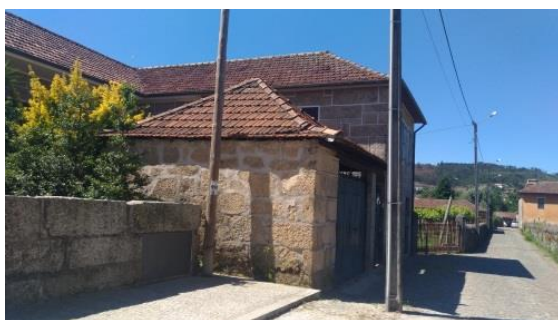




Área de Reabilitação Urbana da Sobreira







Fotografia 2 – Edifício da ARUS



### 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 os fontenários públicos, genericamente abandonados, a existência de rede de abastecimento de água, salientando-se a inexistência de rede de saneamento público, existindo neste âmbito, pontualmente, alguma rede privada, realizada em sede de operações urbanísticas - loteamentos.



Figura 7 – Rede de Abastecimento de água



Fotografia 4 – Fontenário



Como espaços públicos verdes de recreio e lazer há a salientar o existente na designada Alameda de São Pedro.



Fotografia 5 – Jardim da Sobreira – Alameda de São Pedro

#### 4.4 Património Arquitectónico

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



Fotografia 6 – Igreja Velha de São Pedro (Matriz da Sobreira)



Fotografia 7 - Igreja Nova



Fotografia 8- Construções em Xisto



Fotografia 9 – Cruzeiros



Fotografia 10 - Alminhas



#### 4.5 Património Arqueológico

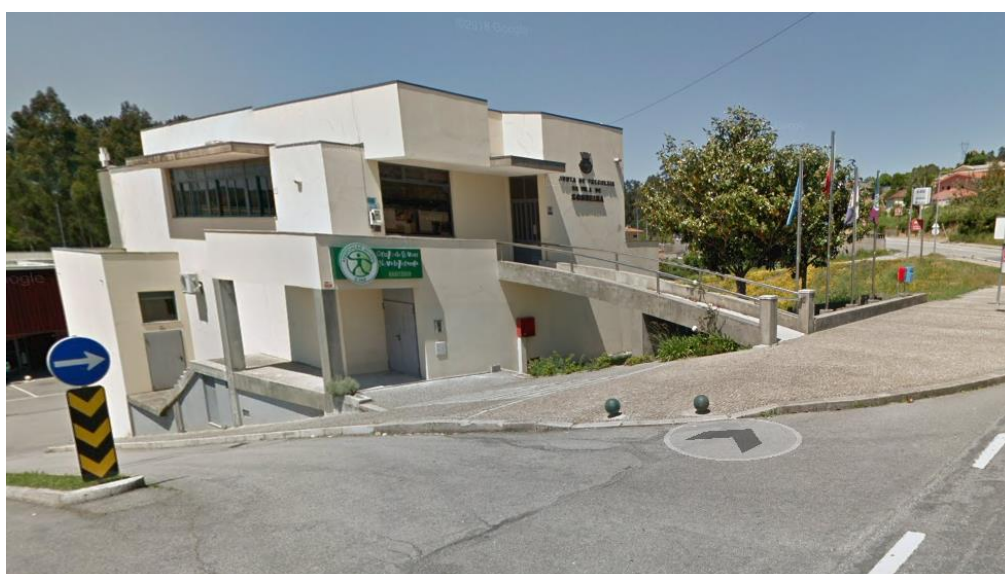
De acordo com a Carta de Património Cultural e Natural do PDM em vigor, publicado pelo Aviso nº 6327/2014, de 22 de maio, e alterado pelo Aviso n.º 14770/2018, 15 de outubro, na área em análise há a suspeita da existência de vestígios arqueológicos no adro da Igreja Velha de São Pedro, fotografia 6.

#### 4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar o Centro Escolar, o cemitério, as igrejas, a Cruz Vermelha, Associação para o Desenvolvimento Integral da Sobreira – APDIS, o complexo desportivo, a Junta de Freguesia, a Casa do Povo e o pavilhão gimnodesportivo.



Fotografia 11 – Centro Escolar da Sobreira



Fotografia 12 – Junta de Freguesia



Fotografia 13 – Complexo Desportivo da Sobreira



Fotografia 14 – Pavilhão Gimnodesportivo – Ernesto da Silva





Fotografia 15 – Cruz Vermelha



Fotografia 16- Cemitério

## 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;
- 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 da Sobreira**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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

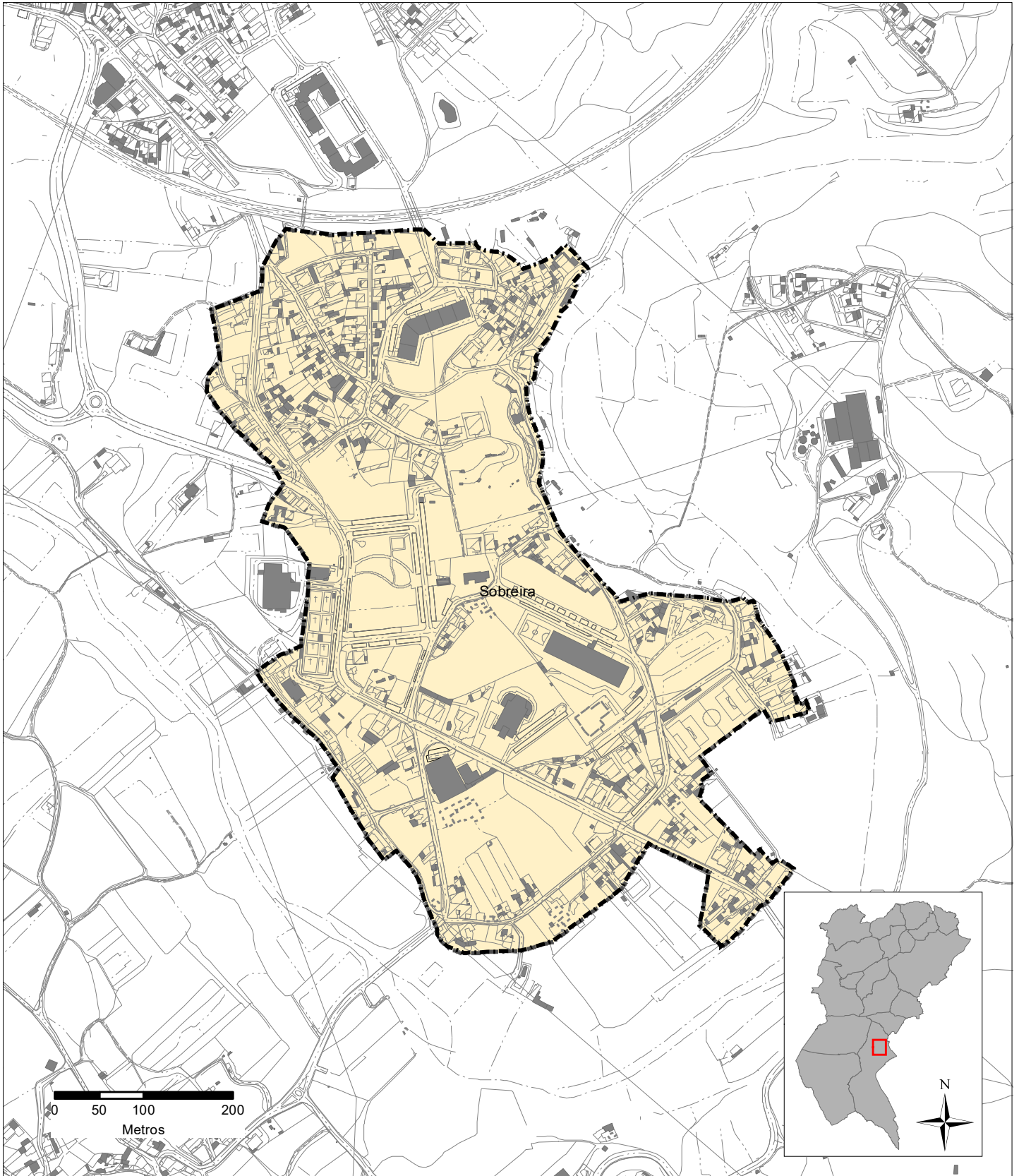
22/18,1,817/18

1

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Sobreira

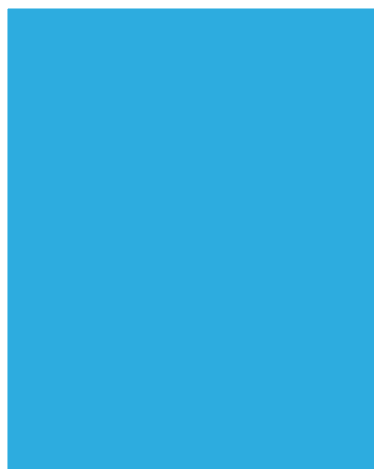
Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022



## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	4
<b>III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	7
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUS.....	8
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO</b> .....	10
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	16
4.4 Património Cultural .....	18
4.4.1 Património Arquitetónico Inventariado .....	18
4.4.2 Património Arqueológico Inventariado.....	19
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	20
4.5.1 Equipamentos Administrativos .....	20
4.5.2 Equipamentos Culturais .....	20
4.5.3 Equipamentos Sociais.....	20
4.5.4 Equipamentos Ambientais/Lazer .....	20
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR</b> .....	21
5.1 Objetivos .....	22
<b>VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	23
<b>VII. ANEXOS</b> .....	25
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	26
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sobrosa .....	27

## Índice de Figuras

Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) .....	7
Figura 2- Enquadramento Administrativo da ARUS.....	8
Figura 3- Extrato da Cartografia de 1978.....	9
Figura 4- Edificado ARU, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978.....	11
Figura 5- Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003 .....	12
Figura 6- Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019 .....	12
Figura 7- Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017).....	17
Figura 8 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) .....	18

## Índice de Fotografia

Fotografia 1- Exemplos do edificado na ARUS .....	16
Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias .....	17
Fotografia 3- Património Arquitetónico Inventariado .....	19
Fotografia 4- Património Arqueológico Inventariado .....	19
Fotografia 5- Equipamentos Administrativos .....	20
Fotografia 6- Equipamentos Culturais.....	20
Fotografia 7- Equipamentos Sociais .....	20
Fotografia 8- Equipamentos Ambientais e de Lazer .....	20

## Índice de Gráficos

Gráfico 1- Estrutura etária da população residente em 2021 (Fonte: CENSOS 2011) .....	10
Gráfico 2- Situação da população residente por níveis de ensino (Fonte: CENSOS 2021) .....	11
Gráfico 3- Número de edifícios, segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021) .....	13
Gráfico 4- Número de alojamento por edifícios existentes (Fonte : CENSOS 2021) .....	13
Gráfico 5- Características dos Alojamentos por forma de ocupação (Fonte: CENSOS 2021) .....	14

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa - ARUS** 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 congrega 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, sob pena de caducidade da delimitação.

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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.

## 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 a figura de ARU, revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reversão 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 atem 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 aplicável (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal 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.

**Tabela 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 (RJGT).

**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 delimitação da **ARU de Sobrosa** (Anexo II) abrange uma área de 0.15 km<sup>2</sup> na freguesia de Sobrosa, concelho de Paredes, correspondendo a um do núcleo mais antigo e povoado da freguesia.

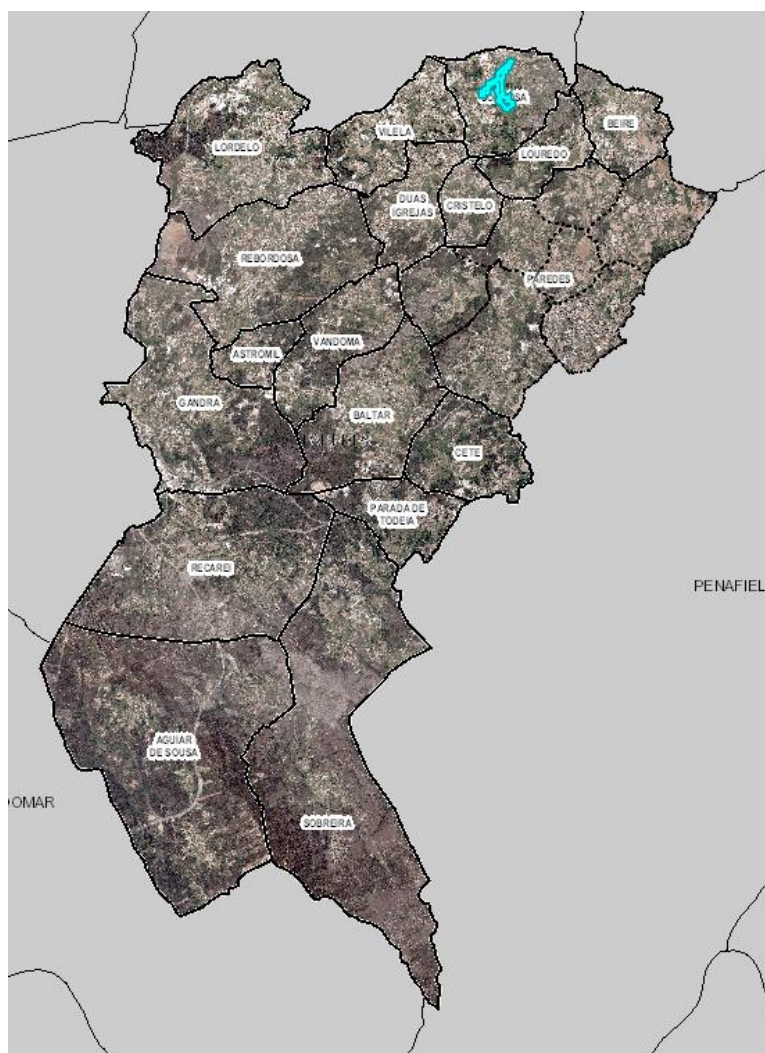


Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

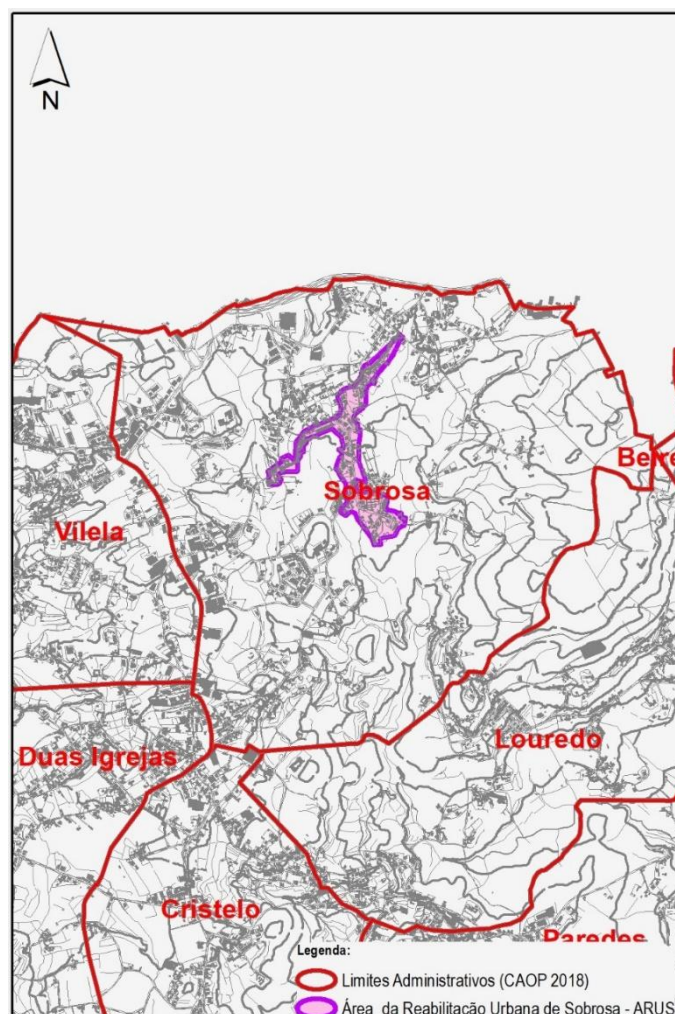


Figura 2- Enquadramento Administrativo da ARUS

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUS

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 presente proposta de delimitação procurou corresponder à definição disposta no regime legal aplicável, considerando para o efeito uma série de dados (estatísticos, históricos, urbanísticos e cadastrais), mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas para a freguesia e para o concelho, tendo, para o efeito, sido ouvida a respetiva Junta de Freguesia.

A proposta em causa procurou, ainda, abranger o espaço urbano, assim classificado no plano municipal de ordenamento do território aplicável, no caso o Plano Diretor Municipal de Paredes, com necessidade de intervenções, designadamente em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios,



das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, que pudessem, em sede da ORU, justificar uma intervenção integrada.

Assim, a área objeto da presente proposta conforma-se como um dos núcleos mais antigos de Sobrosa, englobando os antigos lugares de Torres, Bairro, Padrão e Pedregal, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

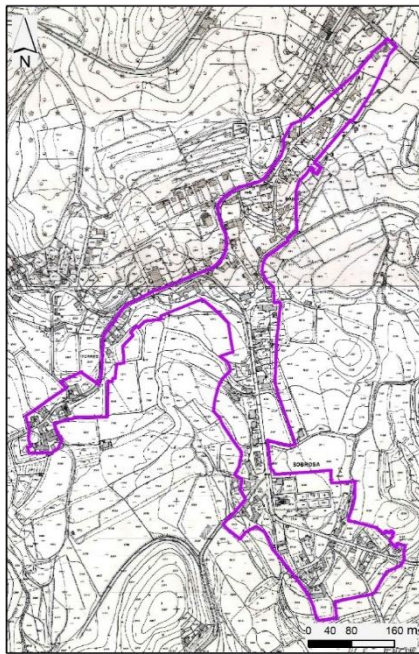


Figura 3- Extrato da Cartografia de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

## IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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

De acordo como último recenseamento geral da população, o Censos 2021, a população residente é de aproximadamente 2497 indivíduos, representando cerca de 3 % da residente no concelho de Paredes.

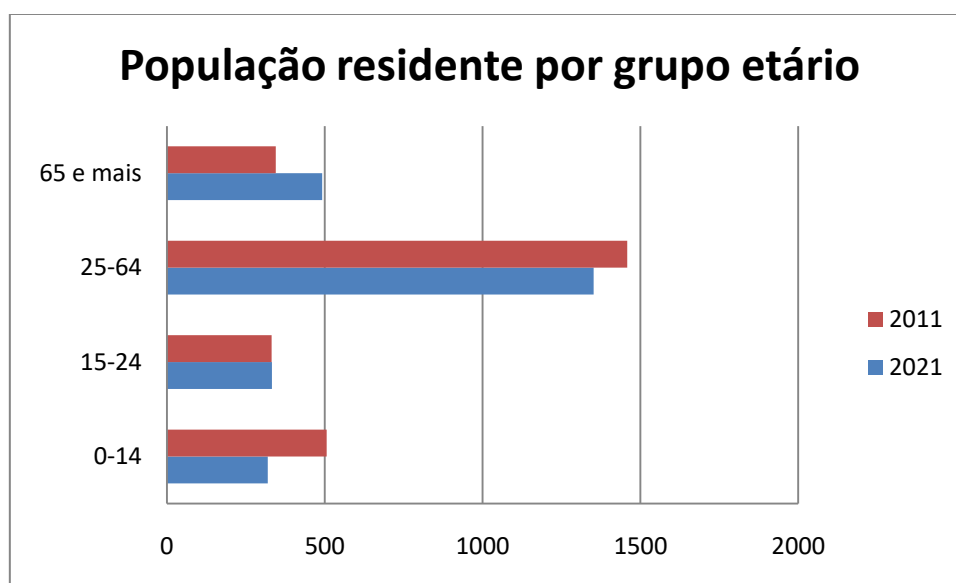


Gráfico 1- Estrutura etária da população residente em 2021 (Fonte: CENSOS 2011)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1, nesta área a população residente é de aproximadamente 2497 indivíduos representando cerca de 2.95% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

Ainda no que concerne ao gráfico 1, podemos aferir que as classes etárias com mais população é a classe dos 25 a 64 que totalizam quase 54% dos residentes. As classes etárias das idades mais baixas possuem uma fraca expressão, traduzindo uma pirâmide etária invertida que reflete uma baixa natalidade e uma população envelhecida.

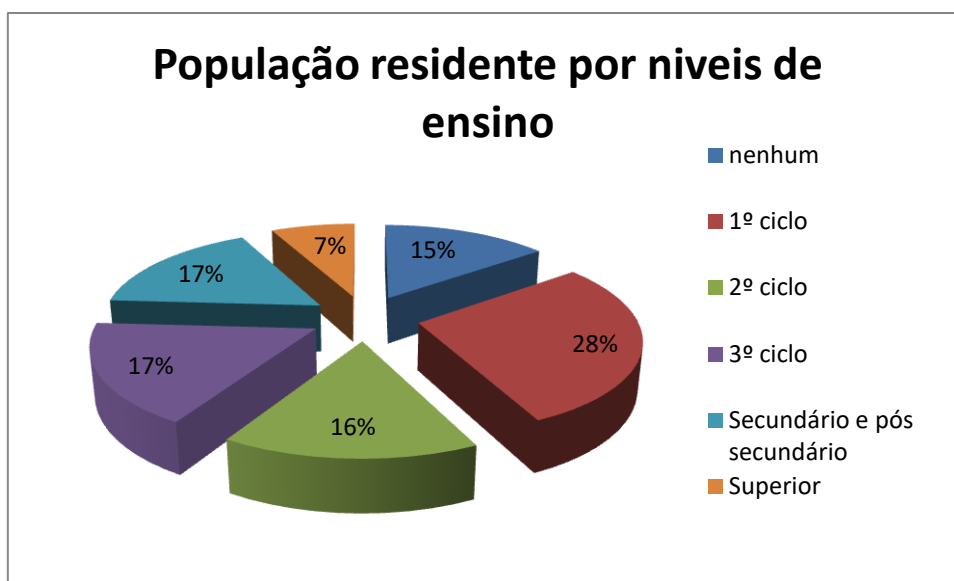


Gráfico 2- Situação da população residente por níveis de ensino (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne à situação educativa dos residentes, retratada no gráfico 2, salienta-se que 28% dos residentes detêm o 1º ciclo. Adicionalmente o número de residentes com 2º e 3º ciclo é de 33%, sendo que 16 % correspondem ao 2º e os restantes 17% a 3º ciclo.

Por último salienta-se o número de indivíduos sem escolaridade representam 15 % dos residentes e, ainda, os com ensino superior representam 19% dos residentes.

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 806 edifícios, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme gráfico e imagens infra.

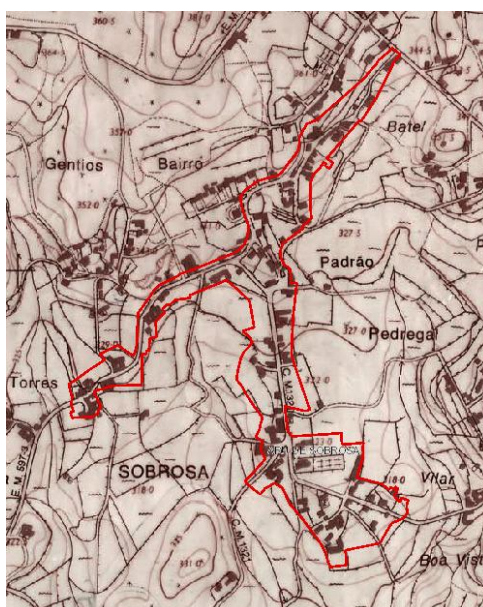


Figura 4- Edificado ARU, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

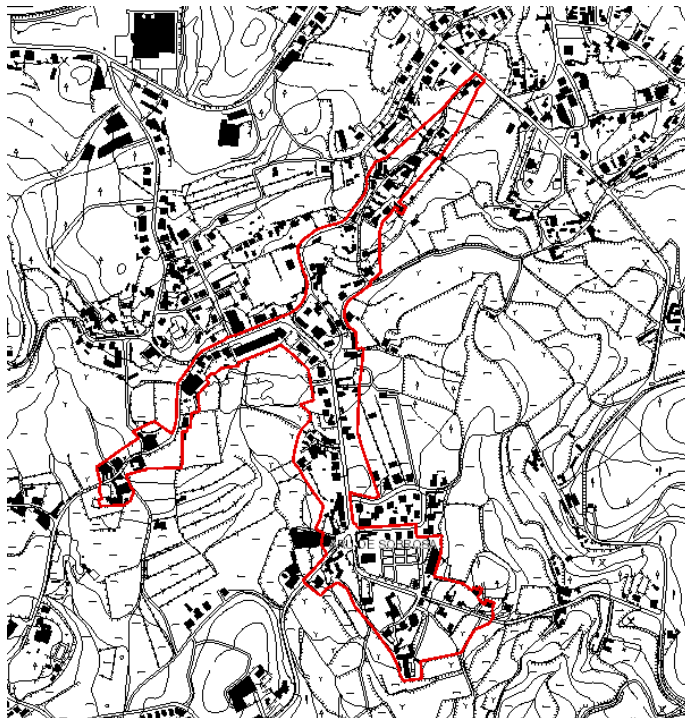


Figura 5- Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

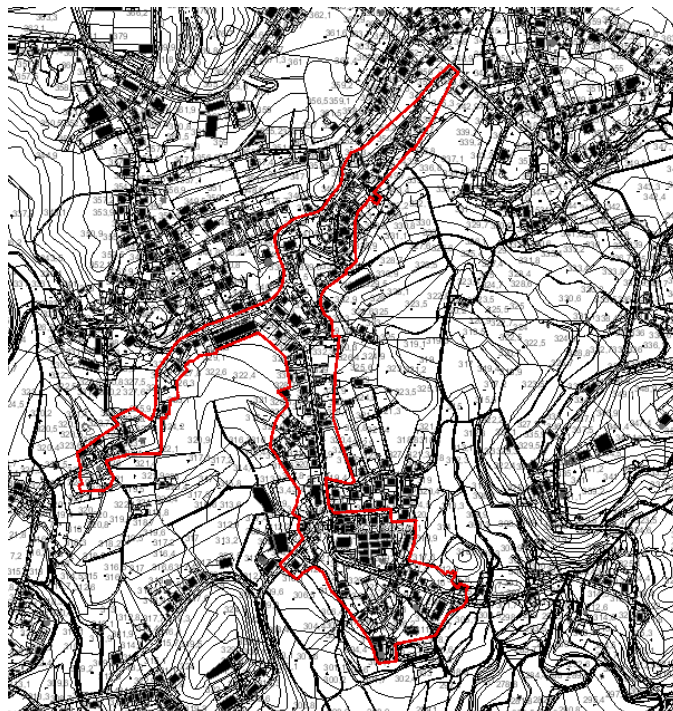


Figura 6- Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019



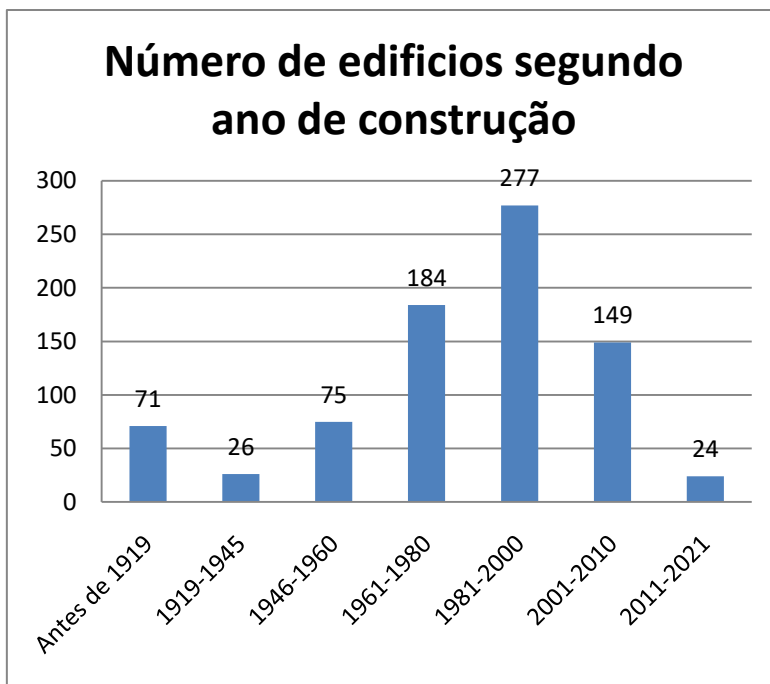


Gráfico 3- Número de edifícios, segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021)

Através do gráfico 3, podemos observar ainda que a partir da década de 60, ocorreu um aumento significativo no número de edifícios construídos, aumento esse que culminou no período entre 1981 e 2000 onde se construíram aproximadamente 277 edifícios, no período subsequente de 2001 a 2021, verificou-se um abrandamento no número de edifícios construídos, motivado sobretudo pela conjuntura económica global.

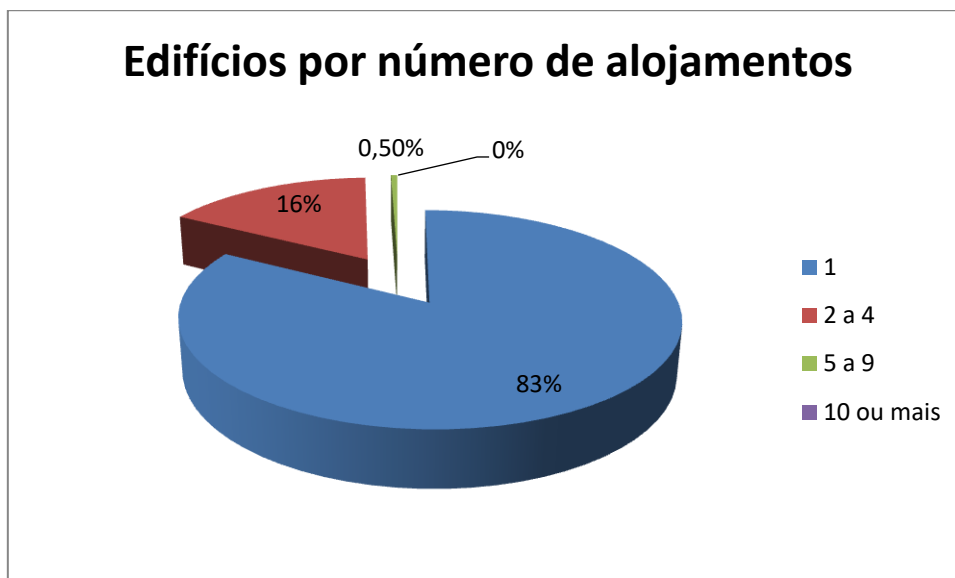


Gráfico 4- Número de alojamento por edifícios existentes (Fonte: CENSOS 2021)

Através do gráfico 4, podemos observar que a generalidade dos edifícios, cerca de 83%, possui 1 alojamento por edifício, ao passo que os restantes 16% possuem 2 a 4 pisos, não se registando a existência de edifícios com n.º de 10 ou superior.

O gráfico 5 reflete o cariz dos edifícios existentes, através deste podemos observar que cerca dos 87% dos edifícios são de residência habitual, sendo que os restantes 8% correspondem a edifícios em que a função principal é a residência secundária e 5% residências de vago.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 1007 alojamentos, todos alojamentos familiares clássicos.

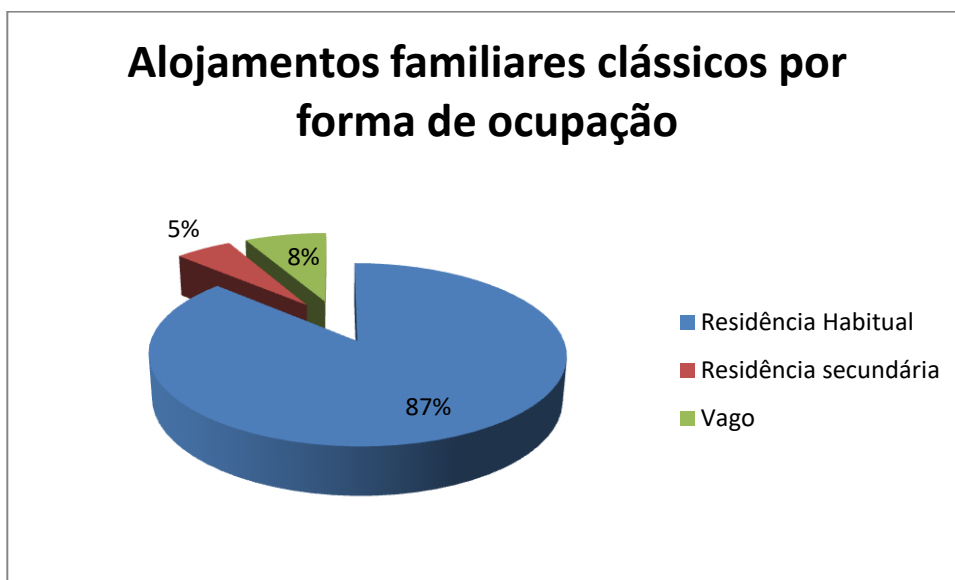


Gráfico 5- Características dos Alojamentos por forma de ocupação (Fonte: CENSOS 2021)

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, apresentam um nível de conservação razoável a bom.







Fotografia 1– Exemplos do edificado na ARUS

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir as rodoviárias, em razoável estado de conservação, algumas das quais a carecer de manutenção/pavimentação.





Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias

Para além das rodoviárias há a referir que as infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento público abrangem a totalidade da área em causa, carecendo de manutenção.



Figura 7– Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017)

No que concerne às demais infraestruturas, a saber: rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública, a cobertura é total.

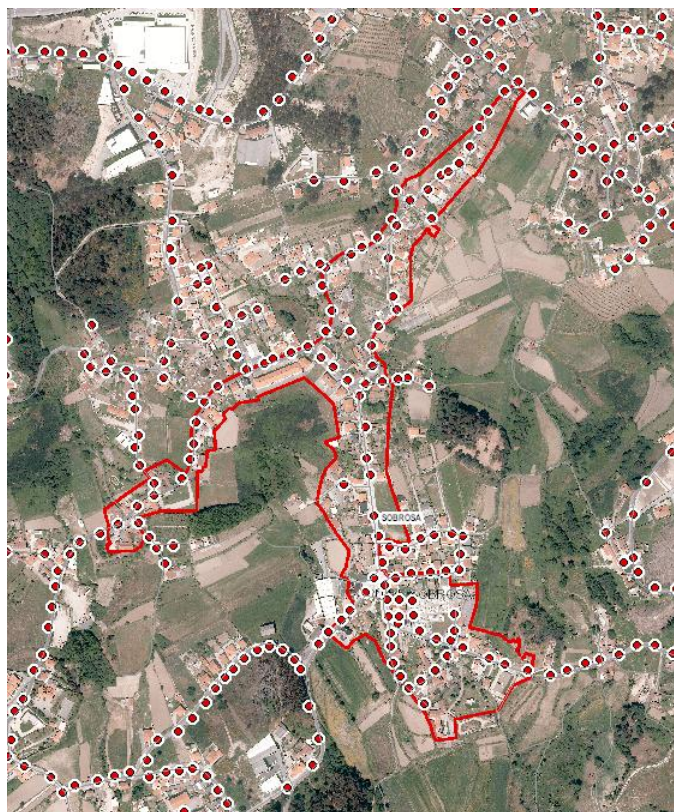


Figura 8 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

#### 4.4 Património Cultural

Na área em apreciação há a considerar diverso património cultural inventariado, designadamente arquitetónico e arqueológico, conforme é patentes nos subcapítulos seguintes.

##### 4.4.1 Património Arquitetónico Inventariado

Sob002  
Casa Municipal



Sob006  
Casa da Torre de Cima





SOB007  
Casa da Torre de Baixo



SOB014  
Igreja de Santa Eulália (Matriz de Sobrosa)



SOB015  
Calvário



Fotografia 3– Património Arquitetónico Inventariado

#### 4.4.2 Património Arqueológico Inventariado

SOB004A  
Adro da Igreja de Santa Eulália (matriz de Sobrosa)



Fotografia 4– Património Arqueológico Inventariado

## 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

### 4.5.1 Equipamentos Administrativos

Sede da Junta de Freguesia de Sobrosa



Fotografia 5- Equipamentos Administrativos

### 4.5.2 Equipamentos Culturais

Salão Paroquial



Fotografia 6- Equipamentos Culturais

### 4.5.3 Equipamentos Sociais

Centro de Convívio da obra de Assistência Social da Freguesia de Sobrosa



Fotografia 7- Equipamentos Sociais

### 4.5.4 Equipamentos Ambientais/Lazer

Jardim de Sobrosa



Fotografia 8- Equipamentos Ambientais e de Lazer



## 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 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;
- f) 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 INCENTIVO 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 Sobrosa**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

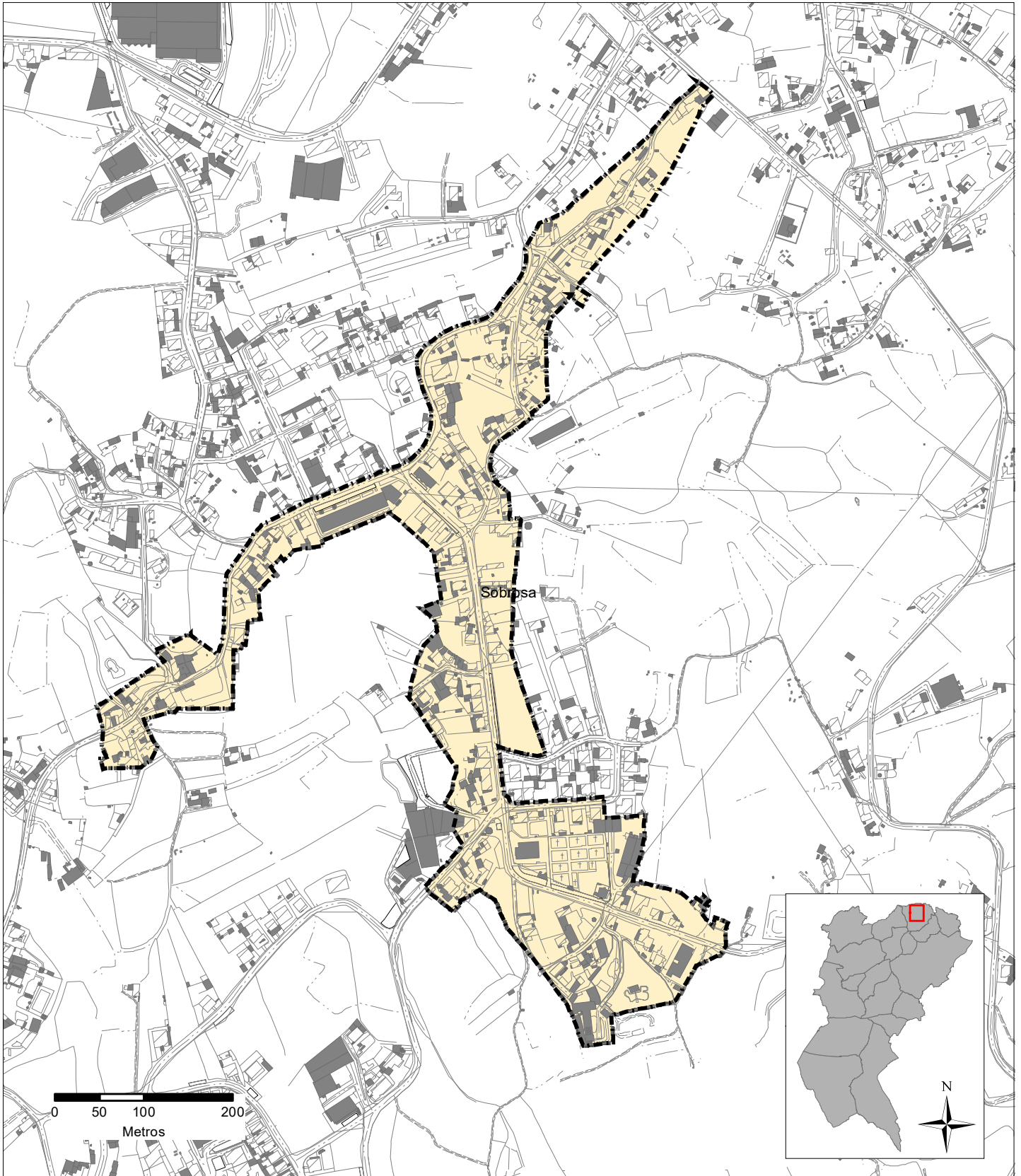
Colocado o assunto a votação, -----

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. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sobrosa

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa Sul



CÂMARA MUNICIPAL  
**PAREDES**

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

Índice.....	2
<b>I. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL.....</b>	<b>5</b>
<b>III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>8</b>
3.1 Abrangência Territorial.....	8
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUSS.....	9
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO.....</b>	<b>11</b>
4.1 Demografia.....	11
4.2 Edificado.....	12
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	18
4.4 Património Cultural.....	19
4.4.1 Património Arquitetónico Inventariado.....	19
4.4.2 Património Arqueológico Inventariado.....	20
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	21
4.5.1 Equipamentos Desportivos.....	21
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....</b>	<b>22</b>
5.1 Objetivos.....	23
<b>VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>24</b>
<b>VII. ANEXOS.....</b>	<b>26</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU.....	27
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sobrosa Sul.....	28

## Índice de Figuras

Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) .....	8
Figura 2- Enquadramento Administrativo da ARUSS .....	9
Figura 3- Extrato da Cartografia de 1978, à escala 1/2.000 .....	10
Figura 4- Edificado ARUSS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 .....	12
Figura 5- Edificado ARUSS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003 .....	13
Figura 6- Edificado ARUSS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019 .....	13
Figura 7- Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017) .....	18
Figura 8 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) .....	19

## Índice de Fotografias

Fotografia 1- Exemplos do edificado na ARUSS .....	17
Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias .....	18
Fotografia 3- Património Arquitetónico Inventariado .....	20
Fotografia 4- Património Arqueológico Inventariado .....	20
Fotografia 5- Equipamentos Desportivos .....	21

## Índice de Gráficos

Gráfico 1- Estrutura etária da população residente em 2021 (Fonte: CENSOS 2011) .....	11
Gráfico 2- Situação da população residente por níveis de ensino (Fonte: CENSOS 2021) .....	12
Gráfico 3- Número de edifícios, segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021) .....	14
Gráfico 4- Número de alojamento por edifícios existentes (Fonte : CENSOS 2021) .....	14
Gráfico 6- Características dos Alojamentos por forma de ocupação (Fonte: CENSOS 2021) .....	15

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa Sul - ARUSS** 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 congrega 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, sob pena de caducidade da delimitação.

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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.



## 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 a figura de ARU, revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reversão 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 atem 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 aplicável (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal 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.

**Tabela 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 delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa Sul – ARUSS** (Anexo II) abrange uma área de 0.15 km<sup>2</sup>, na freguesia de Sobrosa, concelho de Paredes, correspondendo a um dos núcleos mais antigo e povoado da referida freguesia.

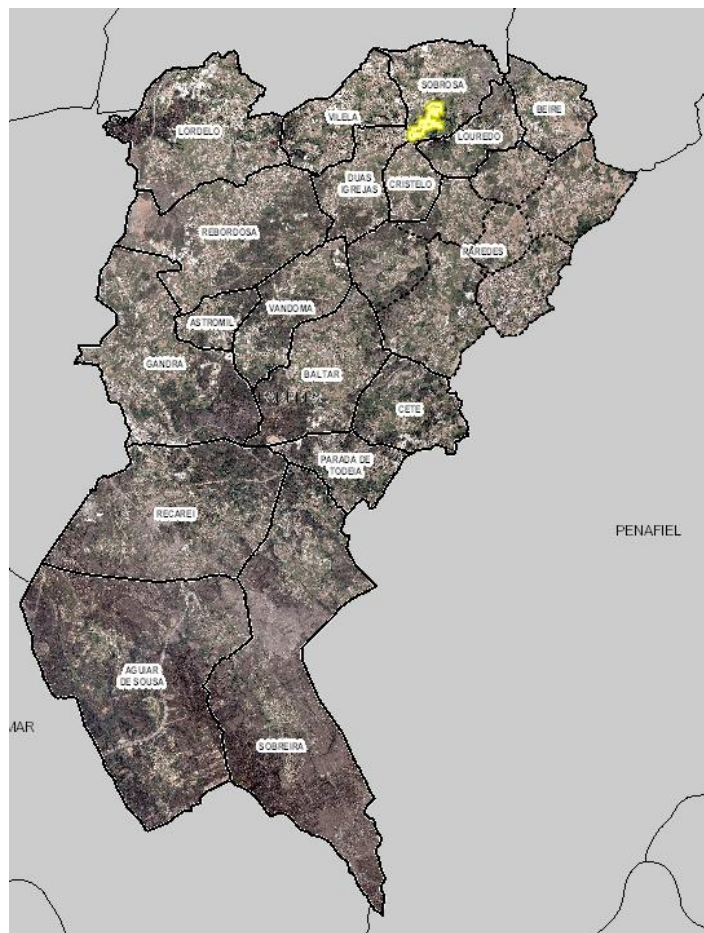


Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)



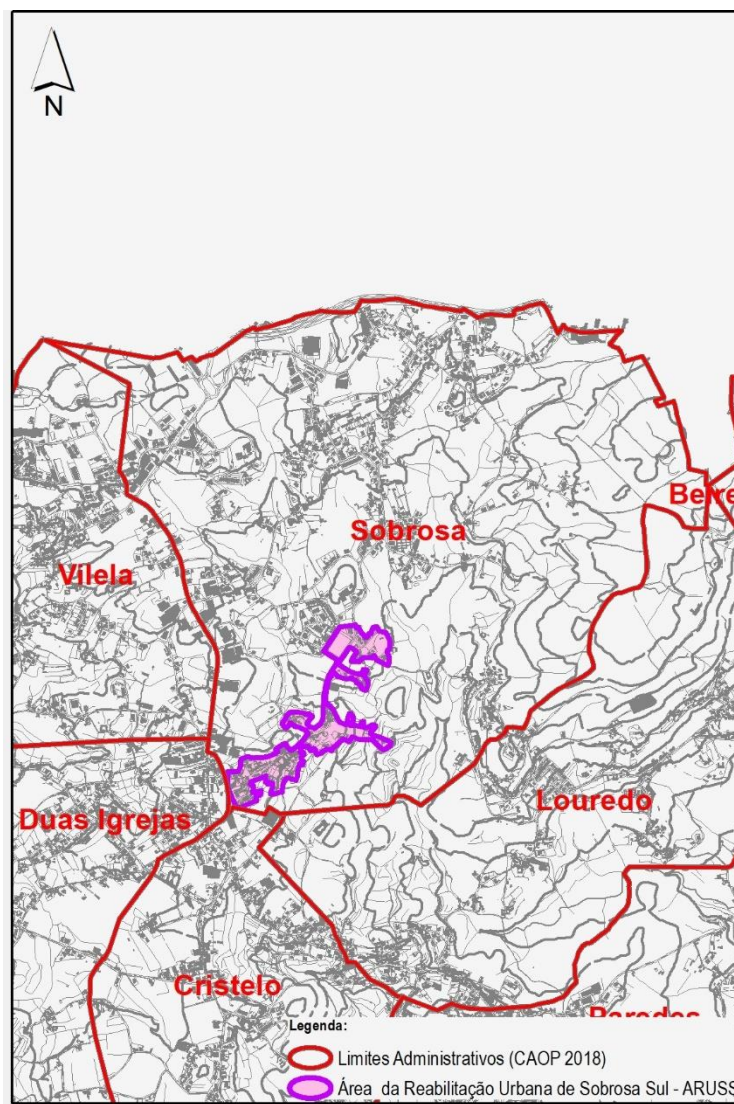


Figura 2- Enquadramento Administrativo da ARUSS

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUSS

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 presente proposta de delimitação procurou corresponder à definição disposta no regime legal aplicável, considerando para o efeito uma série de dados (estatísticos, históricos, urbanísticos e cadastrais), mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas para a freguesia e para o concelho, tendo, para o efeito, sido ouvida a respetiva Junta de Freguesia.

A proposta em causa procurou, ainda, abranger o espaço urbano, assim classificado no plano municipal de ordenamento do território aplicável, no caso o Plano Diretor Municipal de Paredes, com necessidade de intervenções, designadamente em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, que pudessem, em sede da ORU, justificar uma intervenção integrada.

Assim, a área objeto da presente proposta conforma-se como um dos núcleos mais antigos de Sobrosa, abrangendo os antigos lugares de Aldeia Nova, Costeira, Guindo, Vila Nova e Portela correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

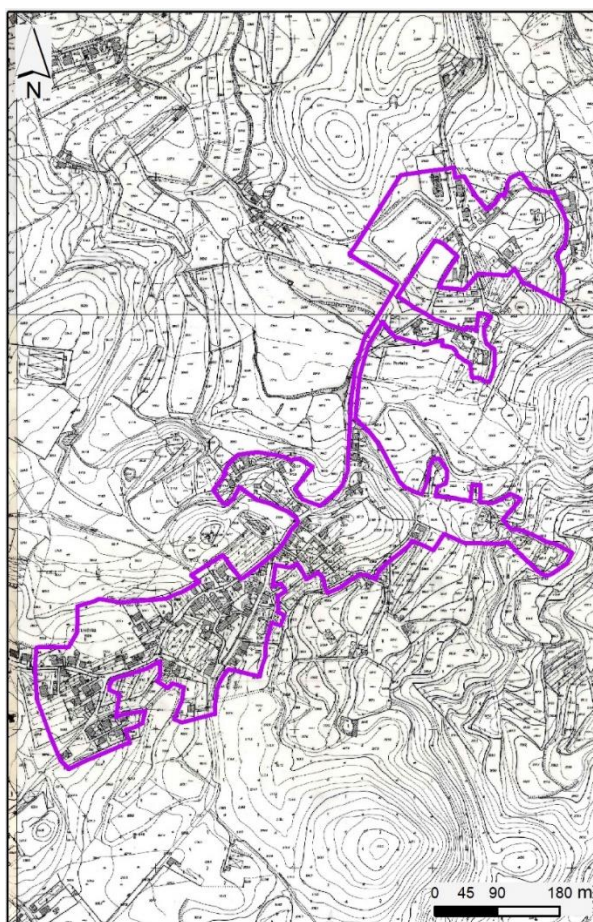


Figura 3- Extrato da Cartografia de 1978, à escala 1/2.000

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

## IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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

De acordo como último recenseamento geral da população, o Censos 2021, a população residente é de aproximadamente 2497 indivíduos, representando cerca de 3 % da residente no concelho de Paredes.

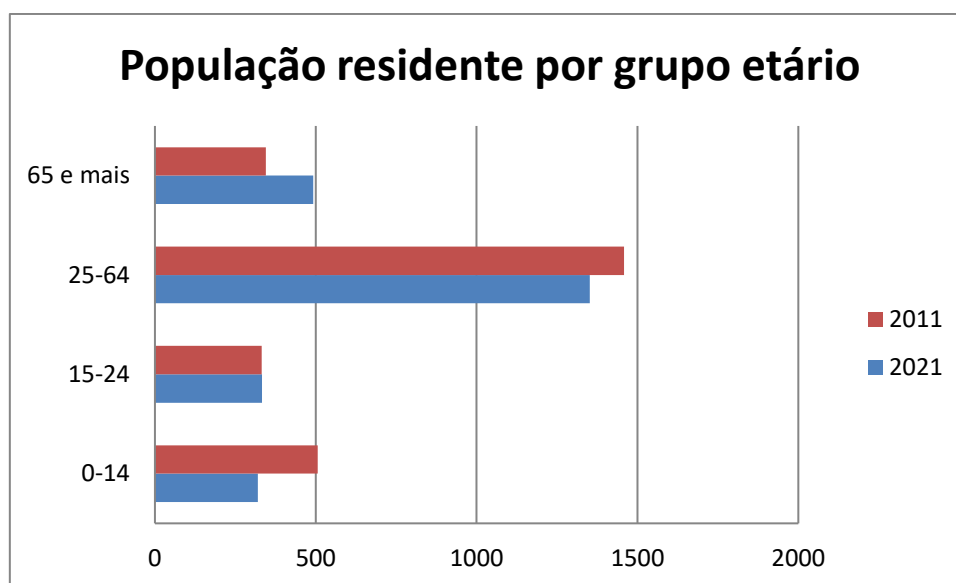


Gráfico 1- Estrutura etária da população residente em 2021 (Fonte: CENSOS 2011)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1, nesta área a população residente é de aproximadamente 2497 indivíduos representando cerca de 2.95% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior.

Ainda no que concerne ao gráfico 1, podemos aferir que as classes etárias com mais população é a classe dos 25 a 64 que totalizam quase 54 % dos residentes. As classes etárias das idades mais baixas possuem uma fraca expressão, traduzindo uma pirâmide etária invertida que reflete uma baixa natalidade e uma população envelhecida.

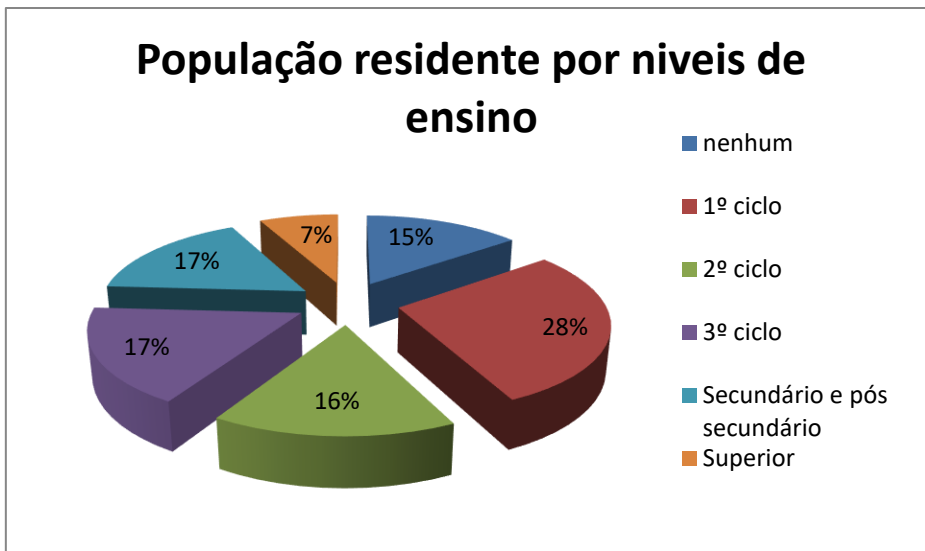


Gráfico 2- Situação da população residente por níveis de ensino (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne à situação educativa dos residentes, retratada no gráfico 2, salienta-se que 28% dos residentes detêm o 1º ciclo. Adicionalmente o número de residentes com 2º e 3º ciclo é de 33%, sendo que 16 % correspondem ao 2º e os restantes 17% a 3º ciclo.

Por último salienta-se o número de indivíduos sem escolaridade representam 15 % dos residentes e, ainda, os com ensino superior representam 19% dos residentes.

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 139, cuja data de construção está espartilhada ao longo do tempo, conforme gráfico e imagens infra.

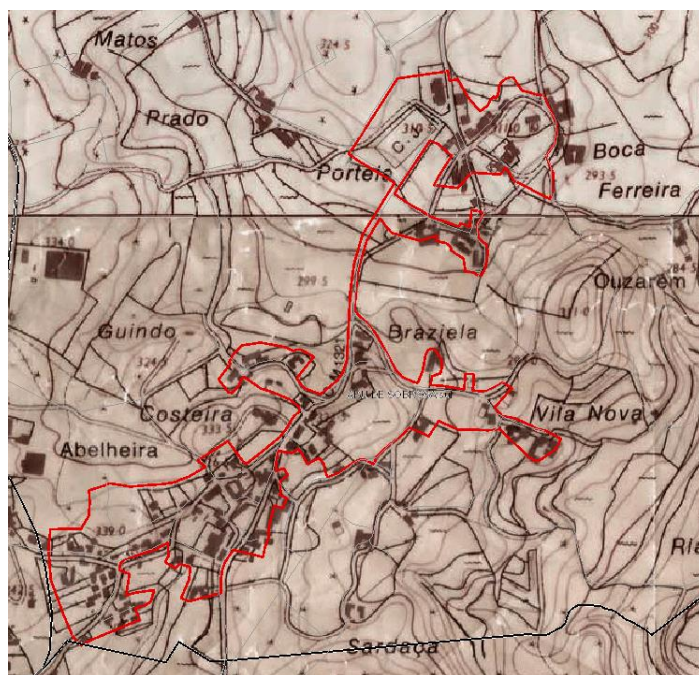


Figura 4- Edificado ARUSS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978



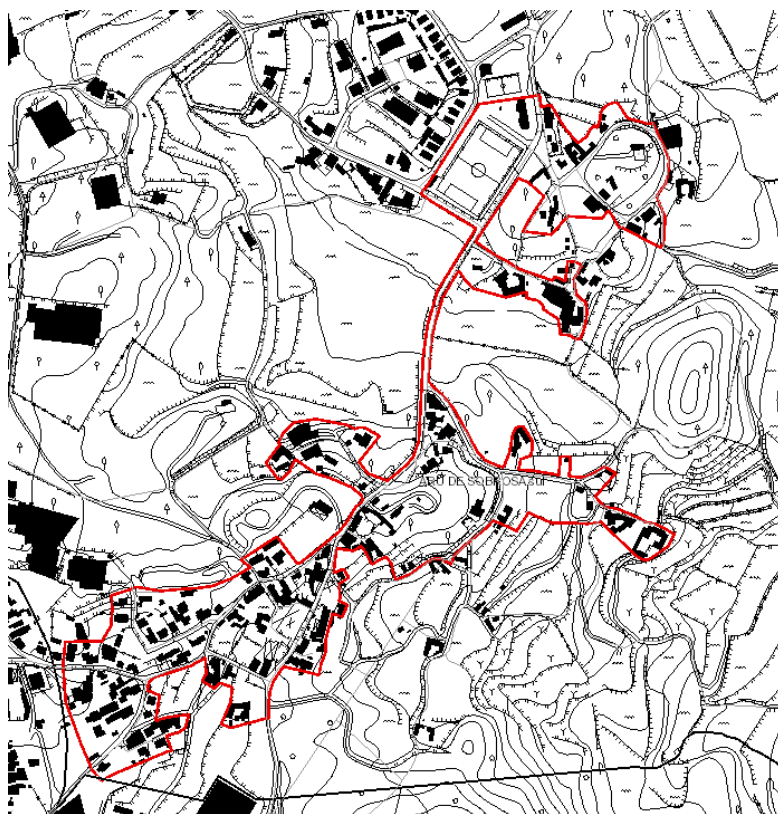


Figura 5- Edificado ARUSS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

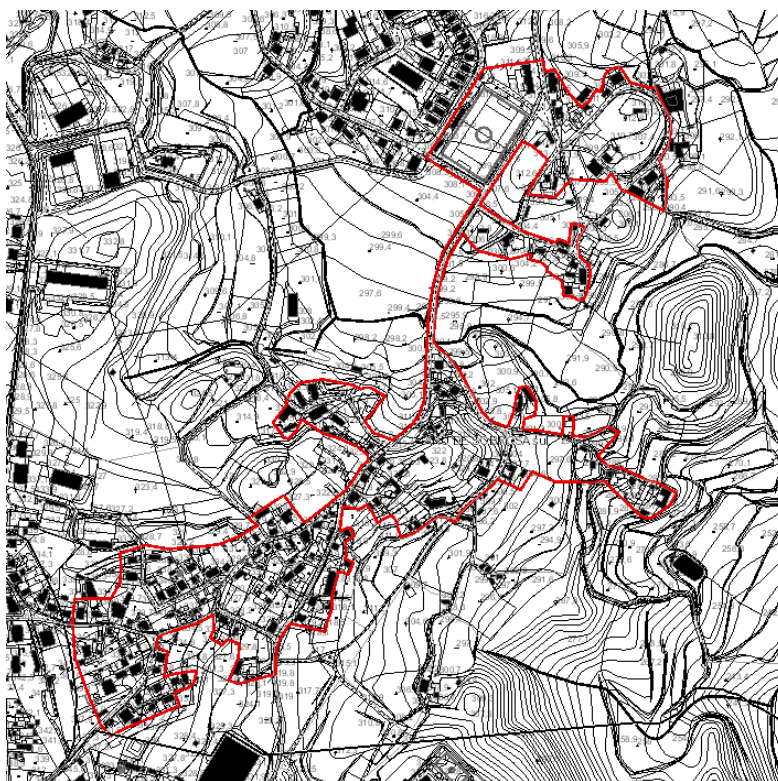


Figura 6- Edificado ARUSS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019



Gráfico 3- Número de edifícios, segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021)

Através do gráfico 3, podemos observar ainda que a partir da década de 60, ocorreu um aumento significativo no número de edifícios construídos, aumento esse que culminou no período entre 1981 e 2000 onde se construíram aproximadamente 277 edifícios, no período subsequente de 2001 a 2021, verificou-se um abrandamento no número de edifícios construídos, motivado sobretudo pela conjuntura económica global.

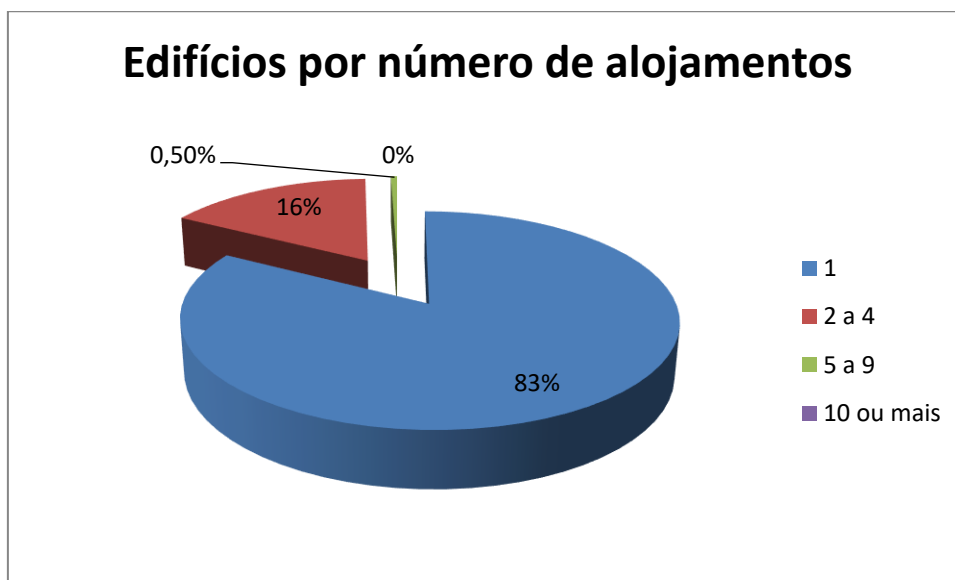


Gráfico 4- Número de alojamento por edifícios existentes (Fonte: CENSOS 2021)

Através do gráfico 4, podemos observar que a generalidade dos edifícios, cerca de 83%, possui 1 alojamento por edifício, ao passo que os restantes 16% possuem 2 a 4 pisos, não se registando a existência de edifícios com n.º de 10 ou superior.

O gráfico 5 reflete o cariz dos edifícios existentes, através deste podemos observar que cerca dos 87% dos edifícios são de residência habitual, sendo que os restantes 8% correspondem a edifícios em que a função principal é a residência secundária e 5% residências de vago.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 1007 alojamentos, todos alojamentos familiares clássicos.

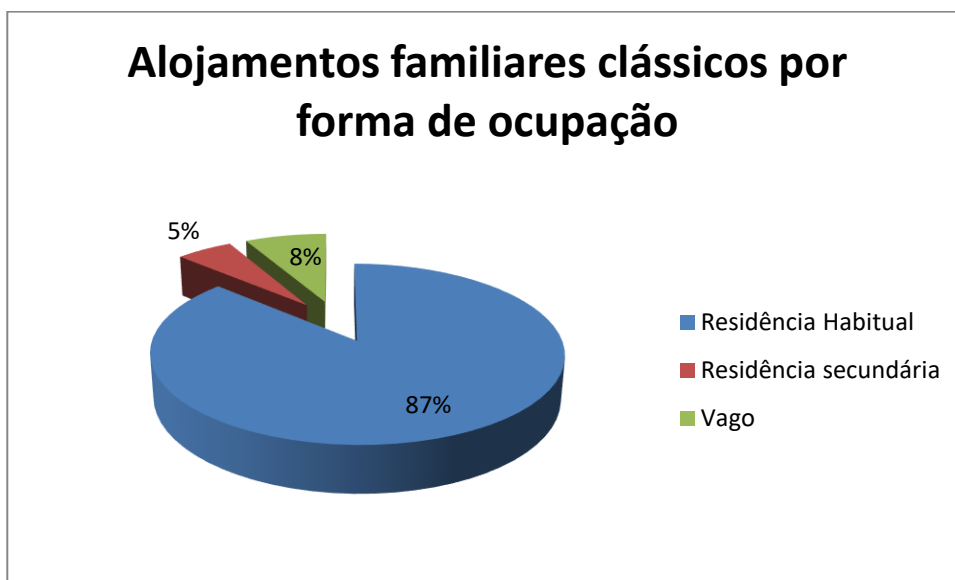


Gráfico 5- Características dos Alojamentos por forma de ocupação (Fonte: CENSOS 2021)

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, apresentam um nível de conservação razoável a bom.

Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa Sul



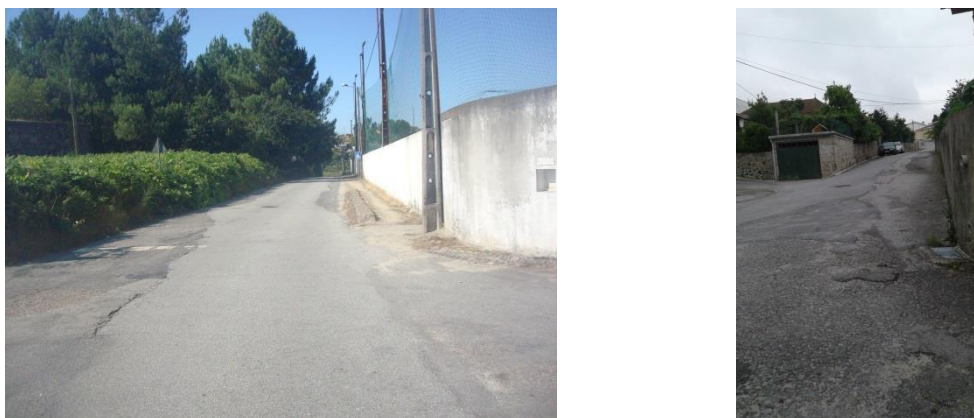




Fotografia 1– Exemplos do edificado na ARUSS

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir as rodoviárias, em razoável estado de conservação, algumas das quais a carecer de manutenção.



Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias

Para além das rodoviárias há a referir que as infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento público abrangem a totalidade da área em causa, carecendo de manutenção.



Figura 7- Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017)

No que concerne às demais infraestruturas, a saber: rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública, a cobertura é total.





Figura 8 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

#### 4.4 Património Cultural

##### 4.4.1 Património Arquitetónico Inventariado

Sob005  
Casa do Guindo de Baixo



Sob019  
Casa da Portela



SOB020  
Casa do Muro



SOB021  
Casa de Vila Nova de Cima e de Baixo



Fotografia 3- Património Arquitetónico Inventariado

#### 4.4.2 Património Arqueológico Inventariado

SOB001A  
Calçada da Vila Nova



Fotografia 4- Património Arqueológico Inventariado



## 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

### 4.5.1 Equipamentos Desportivos

Campo de jogos do Centro Cultural e Desportivo de Sobrosa



Fotografia 5– Equipamentos Desportivos

## 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 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;
- f) 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 INCENTIVO 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 Sobrosa Sul**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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, -----

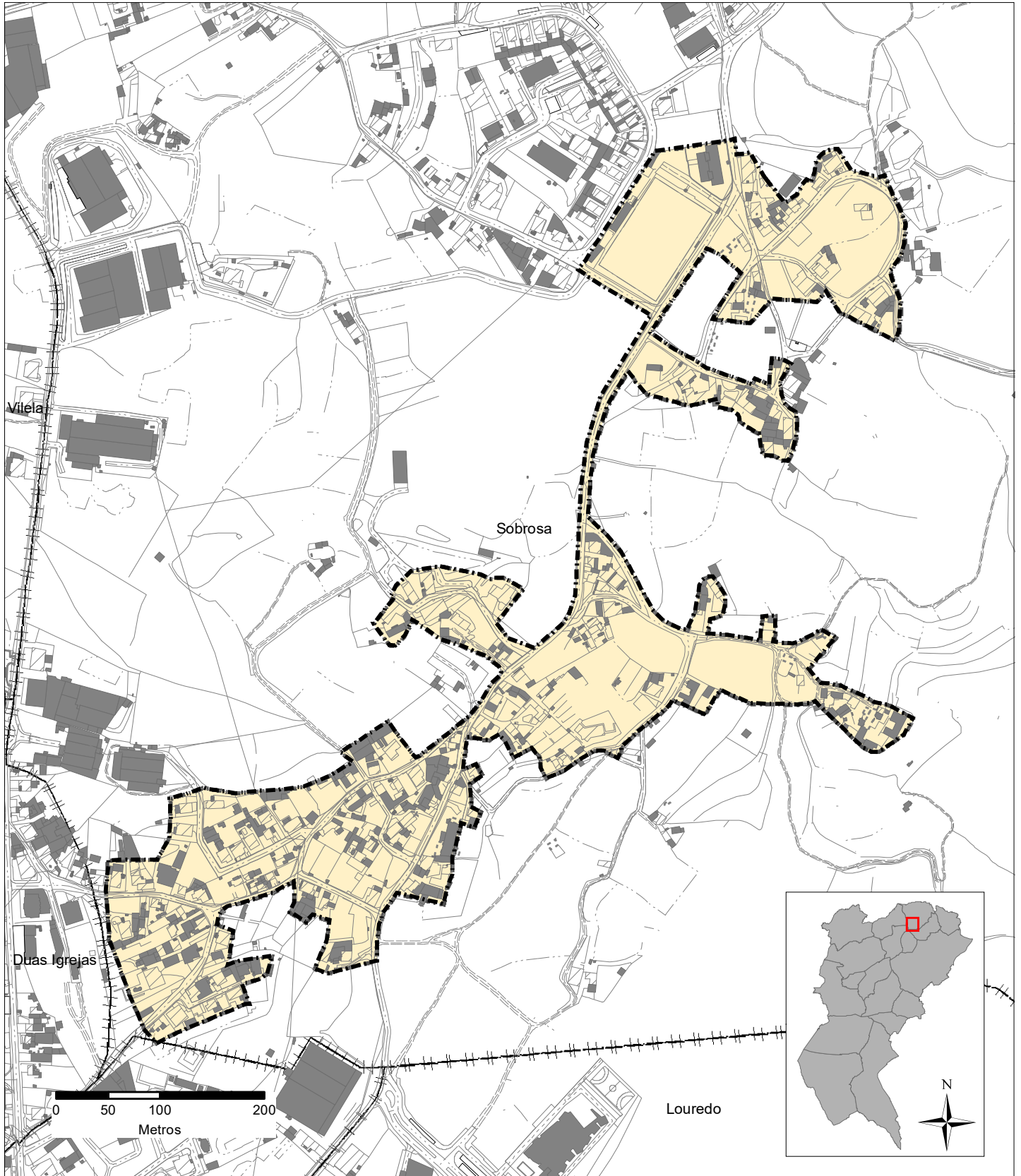
A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR O INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, NOS PRECISOS TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sobrosa Sul



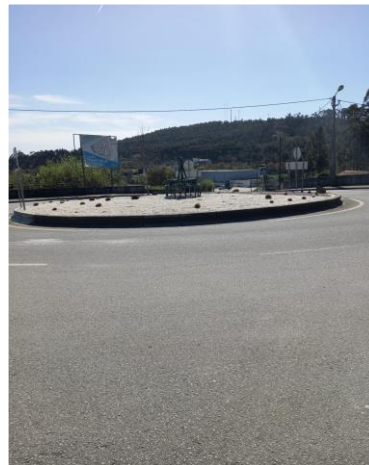
Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Vandoma



CÂMARA MUNICIPAL  
**PAREDES**

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b> .....	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>7</b>
3.1	Abrangência territorial .....	7
3.2	Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUV .....	8
<b>IV.</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO</b> .....	<b>10</b>
4.1	Demografia .....	10
4.2	Edificado .....	11
4.3	Infraestruturas e Espaço Público .....	16
4.4	Património Cultural .....	18
4.4.1	Património Arquitetónico Inventariado .....	18
<b>V.</b>	<b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR</b> .....	<b>19</b>
5.1.1	Objetivos .....	20
<b>VI.</b>	<b>QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>21</b>
<b>VII.</b>	<b>ANEXOS</b> .....	<b>23</b>
7.1	Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	24
7.2	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vandoma .....	25

## Índice de Figuras

Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) .....	7
Figura 2- Enquadramento Administrativo da ARUV .....	8
Figura 3- Extrato da Cartografia de 1978 para a área da ARUV .....	9
Figura 4- Edificado ARUV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 .....	11
Figura 5- Edificado ARUV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003 .....	12
Figura 6- Edificado ARUV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019 .....	12
Figura 7- Infraestrutura de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017) .....	17
Figura 8- Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017) .....	17
Figura 9- Património Arquitetónico Inventariado .....	18

### **Índice de Fotografias**

Fotografia 1- Exemplos do edificado na ARUV .....	16
Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias .....	16

### **Índice de Gráficos**

Gráfico 1- Pirâmide Etária da População Residente (Fonte: CENSOS 2021) .....	10
Gráfico 2- Situação na profissão dos residentes (Fonte CENSOS 2021) .....	11
Gráfico 3 - Número de Edifícios segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021) .....	13
Gráfico 4- Número edifícios por número de alojamento (Fonte: CENSOS 2021) .....	13
Gráfico 5- Características dos Edifícios (Fonte: CENSOS 2021) .....	14



## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Vandoma - ARUV** 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 congregiar 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, sob pena de caducidade da delimitação.

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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.

## 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 a figura de ARU, revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reversão 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 atem 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 aplicável (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal 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.

#### **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 delimitação da **ARU de Vandoma** (Anexo II) abrange uma área de 0.19 km<sup>2</sup>, na freguesia do mesmo nome, concelho de Paredes, correspondendo a um dos núcleos mais antigo e povoado da mesma.

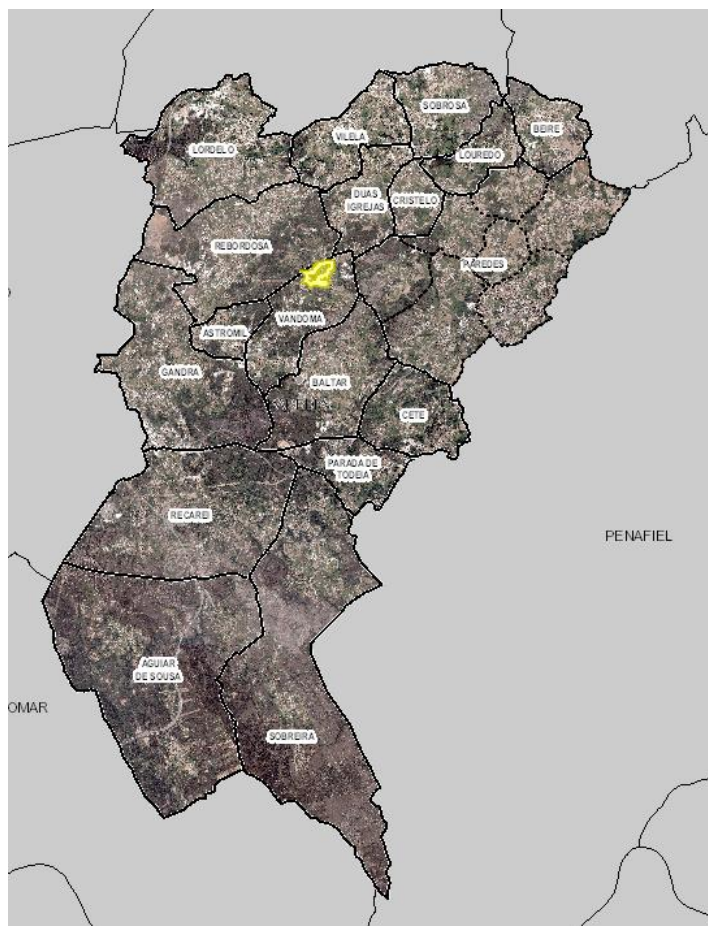


Figura 1- Enquadramento da proposta de delimitação da ARU no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

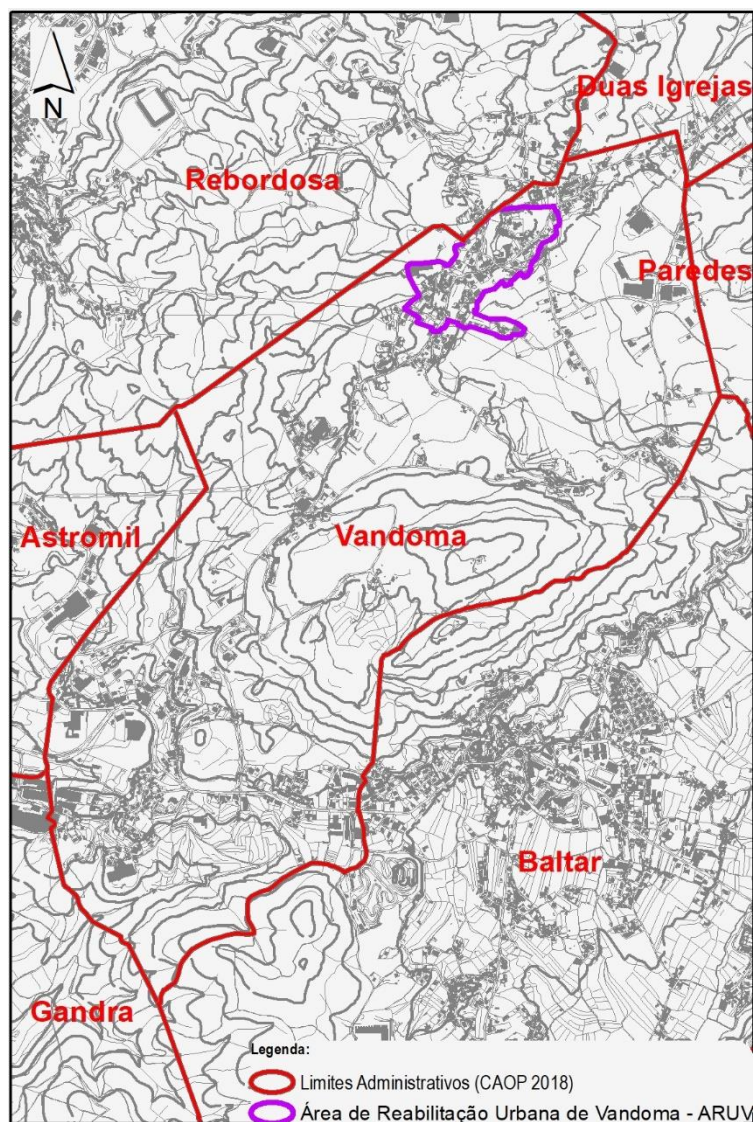


Figura 2– Enquadramento Administrativo da ARUV

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUV

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 presente proposta de delimitação procurou corresponder à definição disposta no regime legal aplicável, considerando para o efeito uma série de dados (estatísticos, históricos, urbanísticos e cadastrais), mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas para a freguesia e para o concelho, tendo, para o efeito, sido ouvida a respetiva Junta de Freguesia.

A proposta em causa procurou, ainda, abranger o espaço urbano, assim classificado no plano municipal de ordenamento do território aplicável, no caso o Plano Diretor Municipal de Paredes, com necessidade de intervenções, designadamente em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, que pudessem, em sede da ORU, justificar uma intervenção integrada.

Assim, a área objeto da presente proposta conforma-se como um dos núcleos mais antigos da freguesia de Vandoma, englobando os antigos lugares do Campo, Aldeia e Bacêlo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

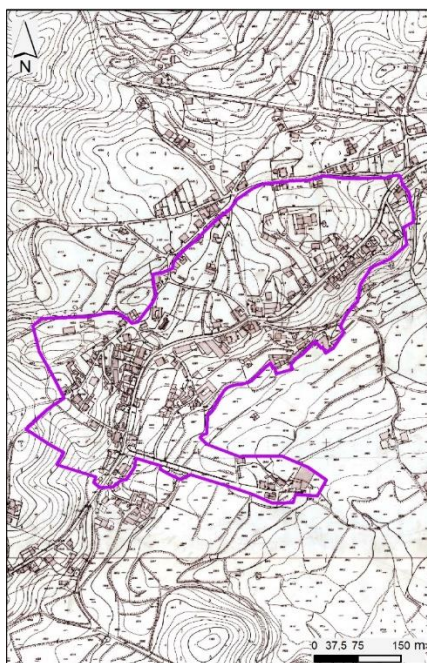


Figura 3- Extrato da Cartografia de 1978 para a área da ARUV

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

## IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização da área em análise é efetuada tendo por base o conhecimento do sítio e lugar, recorrendo-se para o efeito a registos fotográficos, históricos 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

De acordo como último recenseamento geral da população, os Censos 2021, a população residente é de aproximadamente 2306 indivíduos, representando de 2.73 % da população residente no concelho de Paredes.

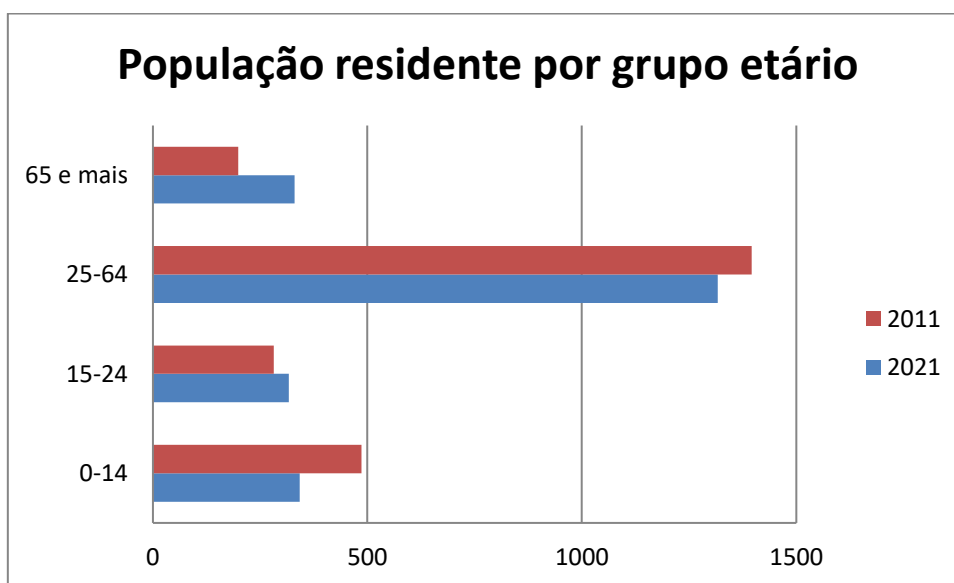


Gráfico 1- Pirâmide Etária da População Residente (Fonte: CENSOS 2021)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1, nesta área, a classe etária com mais população é a classe dos indivíduos entre 25 e os 64 anos que regista um total 1317 indivíduos, isto é, 57% dos residentes.

Ainda no que concerne ao gráfico 1, salienta-se que existiu um crescimento no registo de indivíduos superior a 65 anos (330).



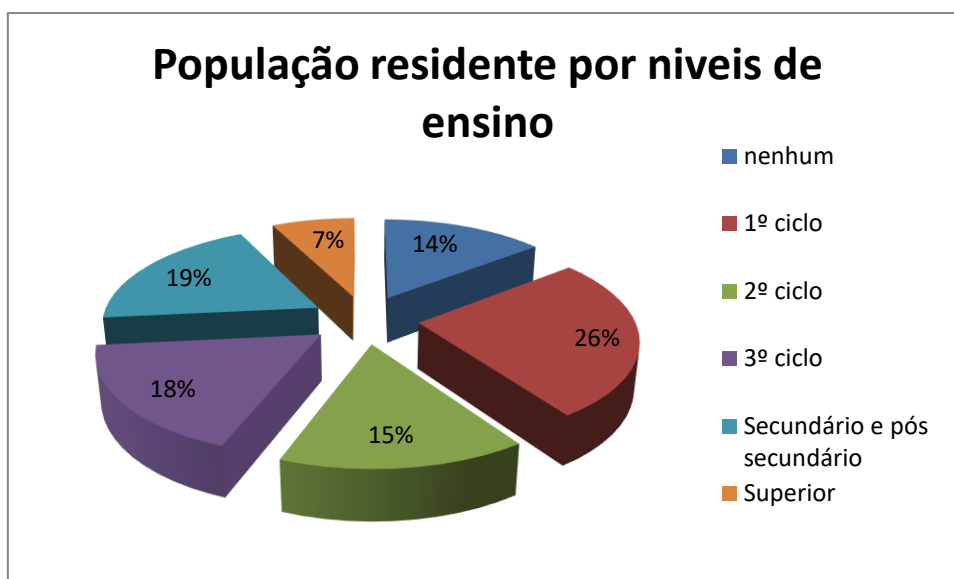


Gráfico 2- Situação na profissão dos residentes (Fonte CENSOS 2021)

No que concerne à população residente por níveis de ensino dos residentes, retratada no gráfico 2, salienta-se que 26% dos residentes encontram-se com o 1º ciclo. Em minoria o número de residentes com Ensino Superior é de 7%.

Por último, salienta-se o número de indivíduos com 2º e 3º ciclo, representam 33 % dos residentes e, ainda, os sem nível de ensino representam 14% dos residentes.

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 140, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme gráfico e imagens infra.



Figura 4- Edificado ARUV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

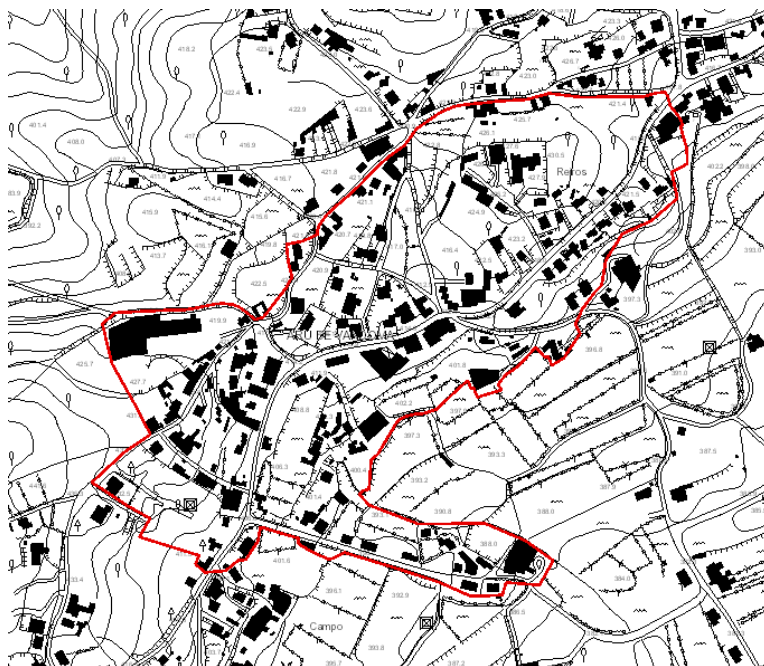


Figura 5- Edificado ARUV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

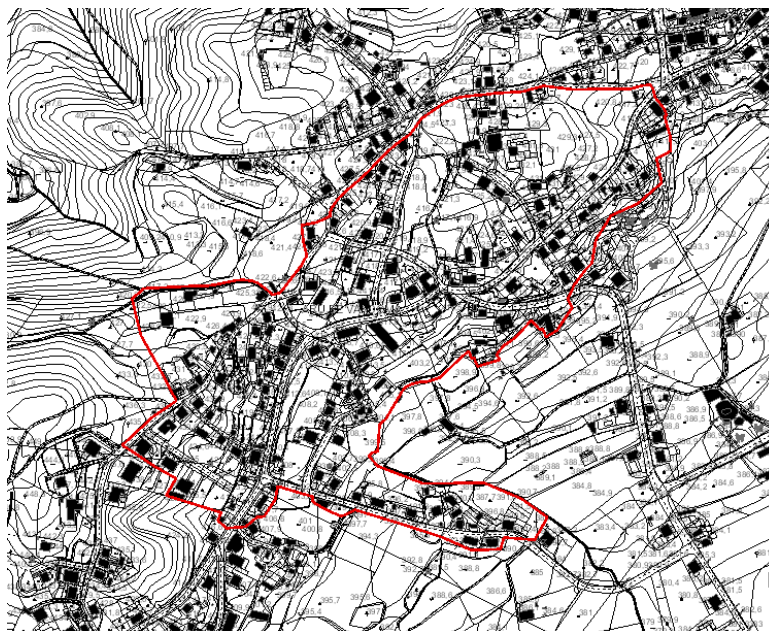


Figura 6- Edificado ARUV, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019

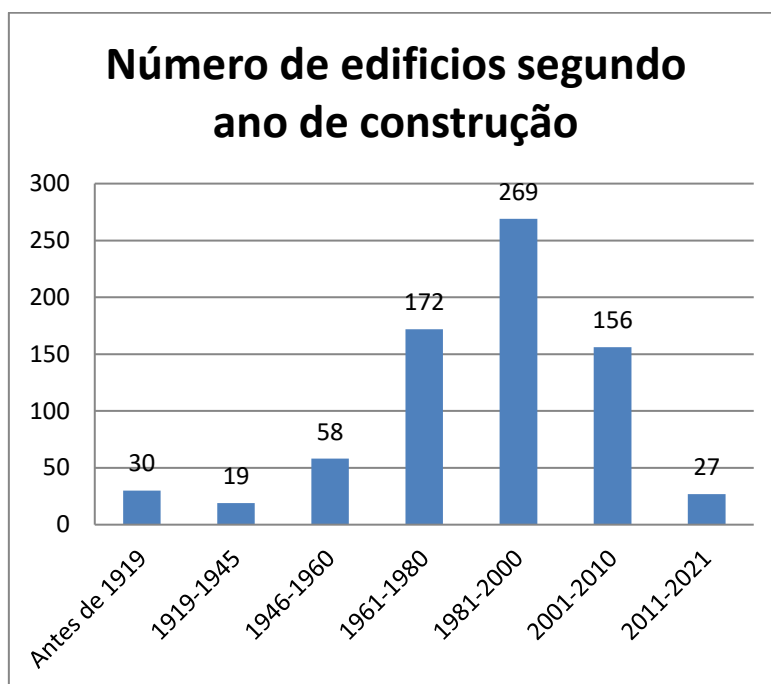


Gráfico 3 - Número de Edifícios segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021)

Pela análise do gráfico que antecede, podemos apurar que o período mais dinâmico para a construção de imóveis foi o período pós 1960, a partir desta data erigiram 441 imóveis, isto é, 60% dos edifícios existentes, sendo que o período mais dinâmico foi entre 1981 e 2000 onde se edificaram 269 edifícios.

No último período de estudo verificou-se um decréscimo na edificação de imóveis, para tal não será alheio a conjuntura económica nacional e regional.

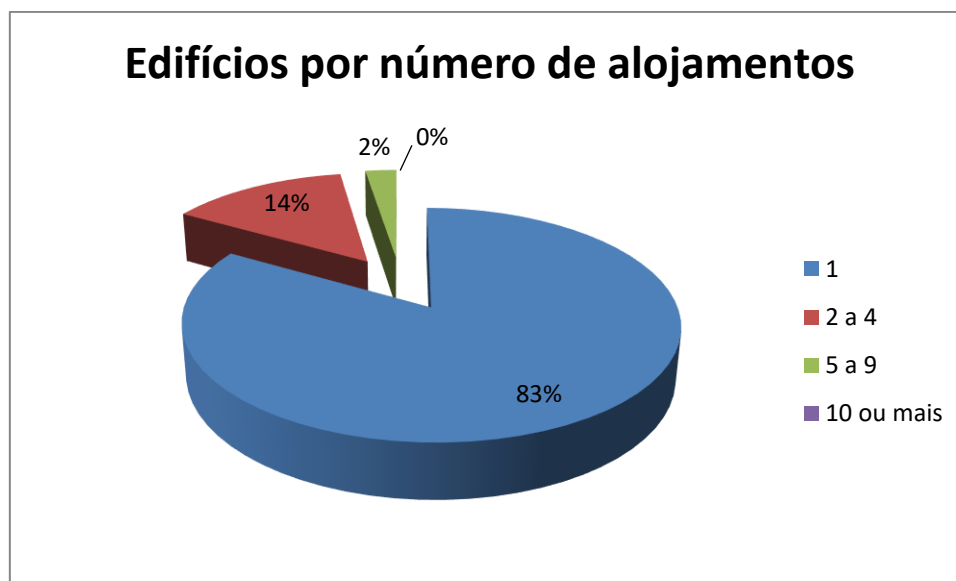


Gráfico 4- Número edifícios por número de alojamento (Fonte: CENSOS 2021)

Na área de estudo a generalidade dos edifícios, cerca de 83%, possuem 1 alojamento por edifício, ao passo que os restantes 16% possuem 2 a 9 alojamentos, não se registando a existência de edifícios com 10 ou mais.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 967 alojamentos, sendo 966 alojamentos familiares e 1 alojamento coletivo.

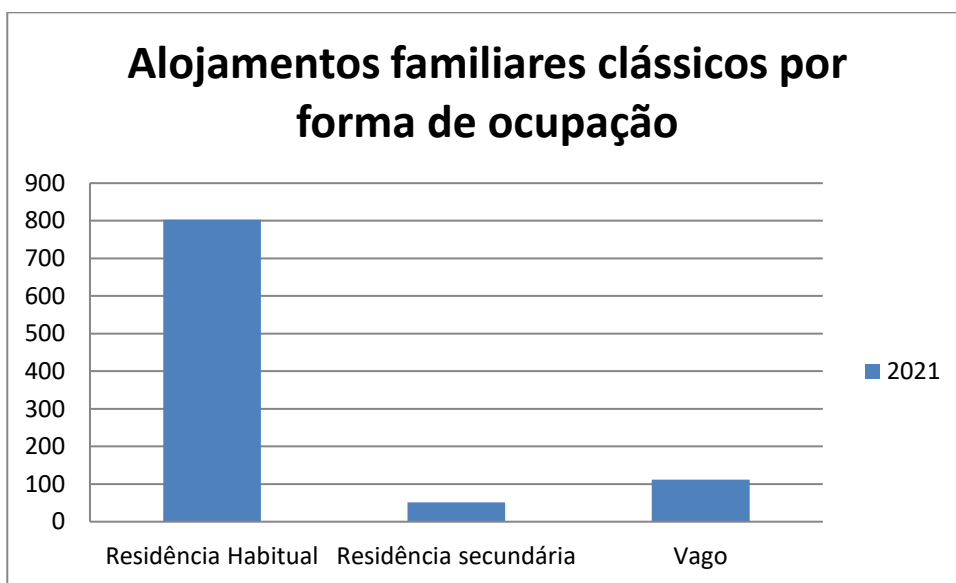


Gráfico 5- Características dos Edifícios (Fonte: CENSOS 2021)

Apresenta, à data dos Censos 2021, o número de alojamento de residência habitual é de 803, 51 alojamentos de residência secundária e 112 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, apresentam um nível de conservação razoável a bom.









Fotografia 1- Exemplos do edificado na ARUV

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas há a referir as rodoviárias, em razoável estado de conservação, algumas das quais a carecer de manutenção.



Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias

Para além das rodoviárias há a referir que a rede de abastecimento de água e de saneamento público abrange a totalidade da área em causa, carecendo de manutenção.



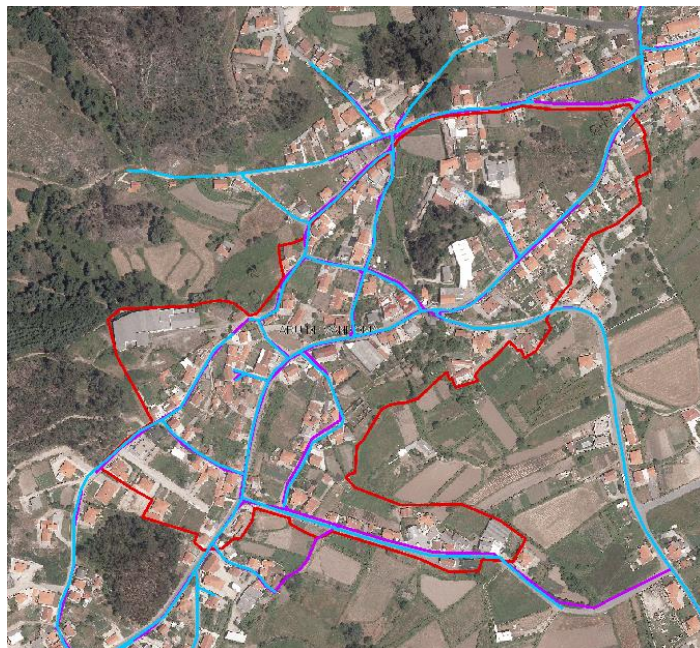


Figura 7- Infraestrutura de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017)

No que concerne às demais infraestruturas, a saber: rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública, a cobertura é total.



Figura 8- Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2017)

## 4.4 Património Cultural

### 4.4.1 Património Arquitetónico Inventariado

Van001  
Capela de Senhora do Bom Sucesso



Van014  
Escola Primária n.º 1 de Reiros



Figura 9- Património Arquitetónico Inventariado



## 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 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.

### 5.1.1 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;
- f) 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 INCENTIVO 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 Vandoma**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

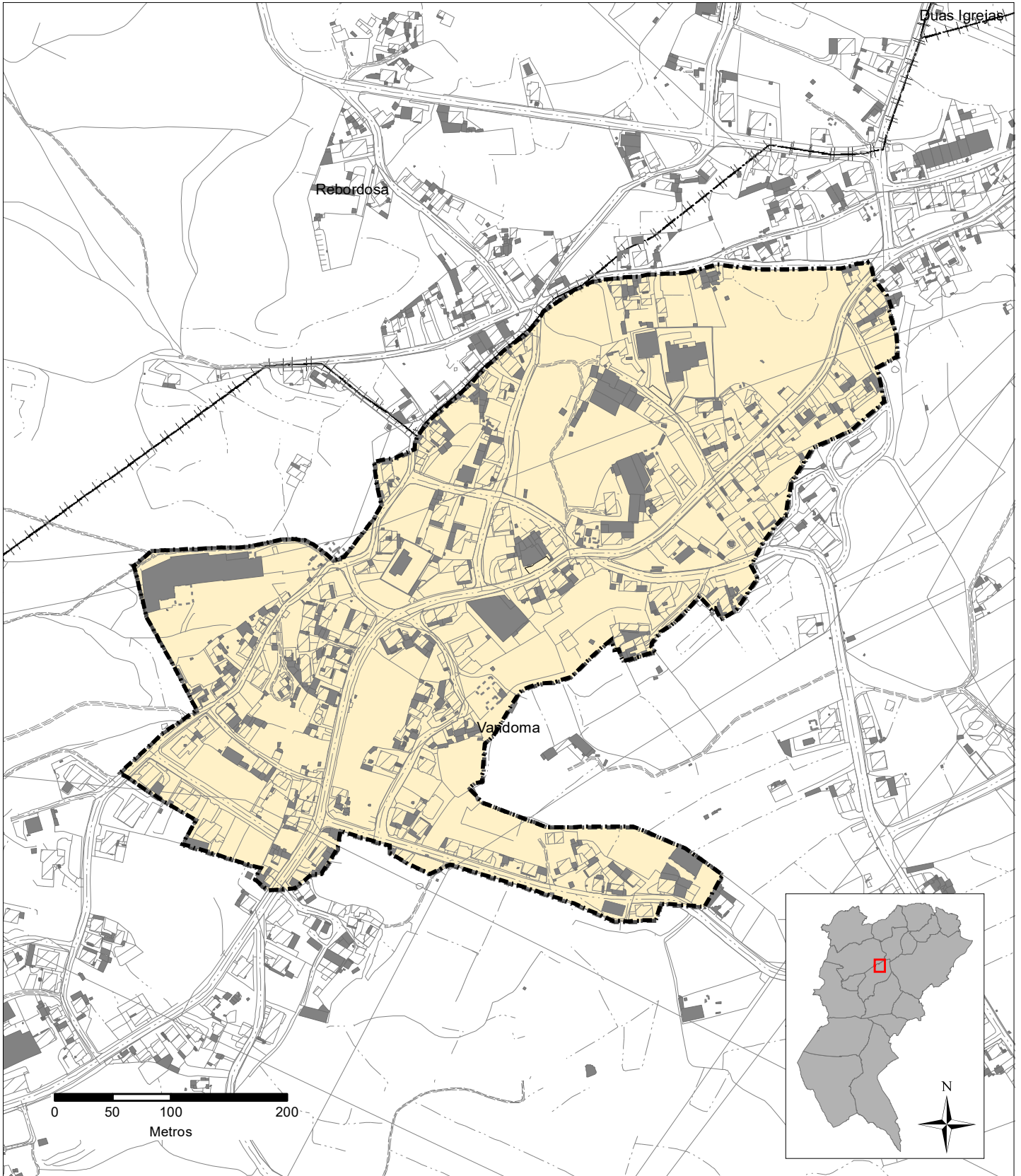
Colocado o assunto a votação, -----

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. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vandoma

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Vilela



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	9
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
4.1 Demografia.....	11
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	16
4.4 Património Arquitectónico .....	17
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	18
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>20</b>
5.1 Objetivos .....	21
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>22</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>24</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	25
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela .....	26

## Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela: .....	7
Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (ortofotomapa 2017): .....	8
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Vilela, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual: .....	10
Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Vilela:.....	16

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Vilela em 2021 .....	11
Gráfico 2 Edifícios construídos de Vilela por época de construção, 2021 .....	12
Gráfico 3 Número de edifícios por número de alojamento existentes em Vilela, 2021 .....	12

## Índice de Fotografias

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Vilela: .....	13
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Vilela:	16
Fotografias 3 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Vilela: .....	17
Fotografias 4 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela – sede da Junta de freguesia e sede da Associação Recreativa e Musical de Vilela:.....	18
Fotografias 5 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela – polidesportivo de Vilela:.....	18
Fotografias 6 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela – Centro Escolar de Vilela:.....	19

## I. INTRODUÇÃO

O presente relatório pretende congrega toda a informação legalmente exigida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), para a aprovação da Delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela**, a ser submetida pela Câmara Municipal (CM) à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria.

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 da ARU proposta, 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 congrega 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 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, através de uma operação de reabilitação urbana – ORU, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana e que deverá ser aprovada no espaço de três anos, prazo após o qual caducará a presente delimitação.

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.



## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à **Reabilitação Urbana** e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 é publicada a **Lei 32/2012**. Esta procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excepcional, 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 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um **conceito amplo de Reabilitação Urbana**, que não se atem 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.” (alínea b) do artigo 2.º).

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

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

- **Memória descritiva e justificativa**, incluindo 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 delimitação da área de reabilitação urbana.

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

**Quadro 1. Principal legislação em vigor sobre reabilitação urbana:**

**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 (RJGT).

**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 área proposta como **ARU de Vilela**, em anexo, localiza-se numa área central da freguesia de Vilela, abrangendo 0,34 km<sup>2</sup>, cerca de 7% da área da freguesia.

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela:







Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (ortofotomapa 2017):

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Vilela**, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), *“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”*.

O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos, cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação urbana, tendo sido para o efeito auscultada a respetiva junta de freguesia.

No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços verdes de utilização coletiva, pudessem em sede da ORU justificar uma intervenção integrada.

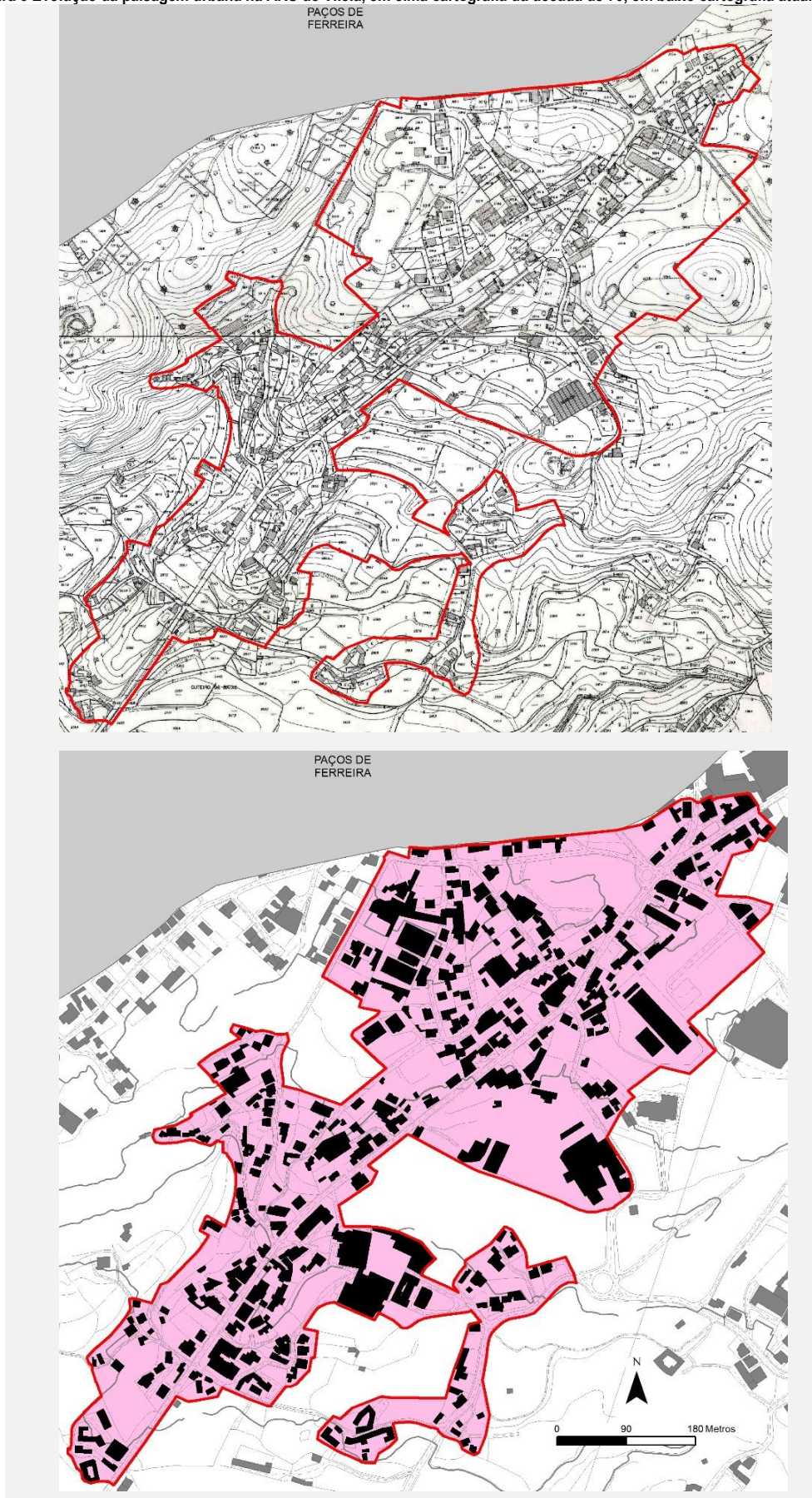
O crescimento urbano nesta área da freguesia de Vilela desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários, destacando na área proposta a Avenida da Fábrica, a Avenida do Noval e as vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 3 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

Por fim, foi cruzada a área delimitada com os limites cadastrais, no sentido de efetuar, sempre que se demonstrava oportuno e sem ferir os critérios definidos anteriormente, a correspondência cadastral da área abrangida.

Da conjugação dos vários dados acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU de Vilela, caracterizada por uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.



Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Vilela, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:



## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 população residente em Vilela era, em 2021, cerca de 4739 habitantes, o que representava cerca de 5.6% da população residente no concelho de Paredes.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 30% da população abaixo dos 25 anos (gráfico 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 56% da população residente e apenas 14% têm idade superior a 64 anos.

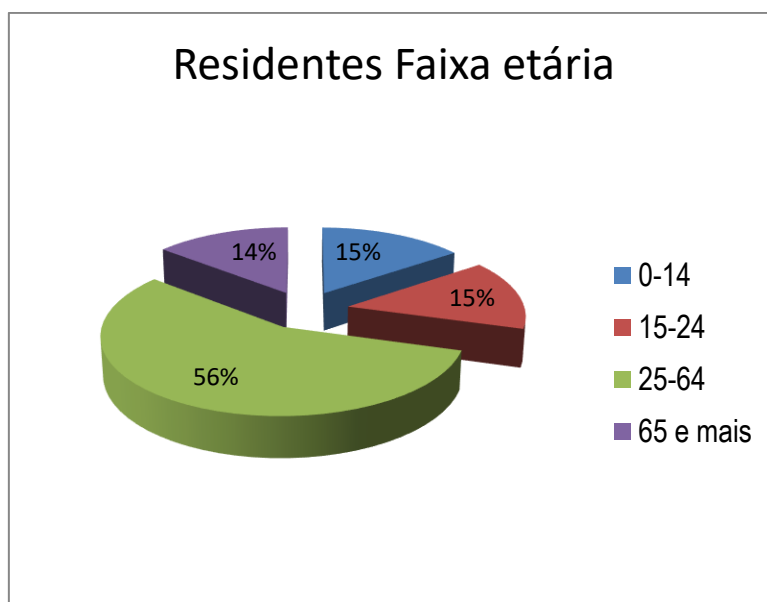


Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Vilela em 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

### 4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 1860 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 1348 edifícios.

De facto, cerca de 86% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Se acrescentarmos os 8% referentes aos edifícios principalmente não residenciais, perfaz 95% do edificado. Por último, encontram-se vagos 102 alojamentos familiares, 5% da freguesia de Vilela.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 37% têm mais de 40 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.





Gráfico 2 Edifícios construídos de Vilela por época de construção, 2021  
 Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No que concerne ao número de edifícios por número de alojamentos podemos apurar, através do gráfico 3, que 80% dos imóveis são edifícios clássicos, construídos estruturalmente para possuir 1 alojamento familiar e que apenas 19% possui 2 a 4 alojamentos familiares, não existindo imóveis com 10 ou mais.



Gráfico 3 Número de edifícios por número de alojamento existentes em Vilela, 2021  
 Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do

edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um número significativo de edifícios com necessidade de reabilitação.

No entanto, há claramente 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, mas que se encontram inacabados ou numa situação menos satisfatória.

Em termos de morfologia urbana e de tipologia de habitação o território da ARU apresenta alguma diversidade de idades, formas, e relação com o espaço público, embora predomine a habitação unifamiliar, existe uma presença forte da atividade industrial ligada sobretudo á indústria do móvel.

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Vilela:





Área de Reabilitação Urbana de Vilela





Área de Reabilitação Urbana de Vilela



Fonte: CMP, 2019



### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

As infraestruturas viárias existentes na ARU de Vilela apresentam um bom estado de conservação, algumas das quais com pavimentação recente.

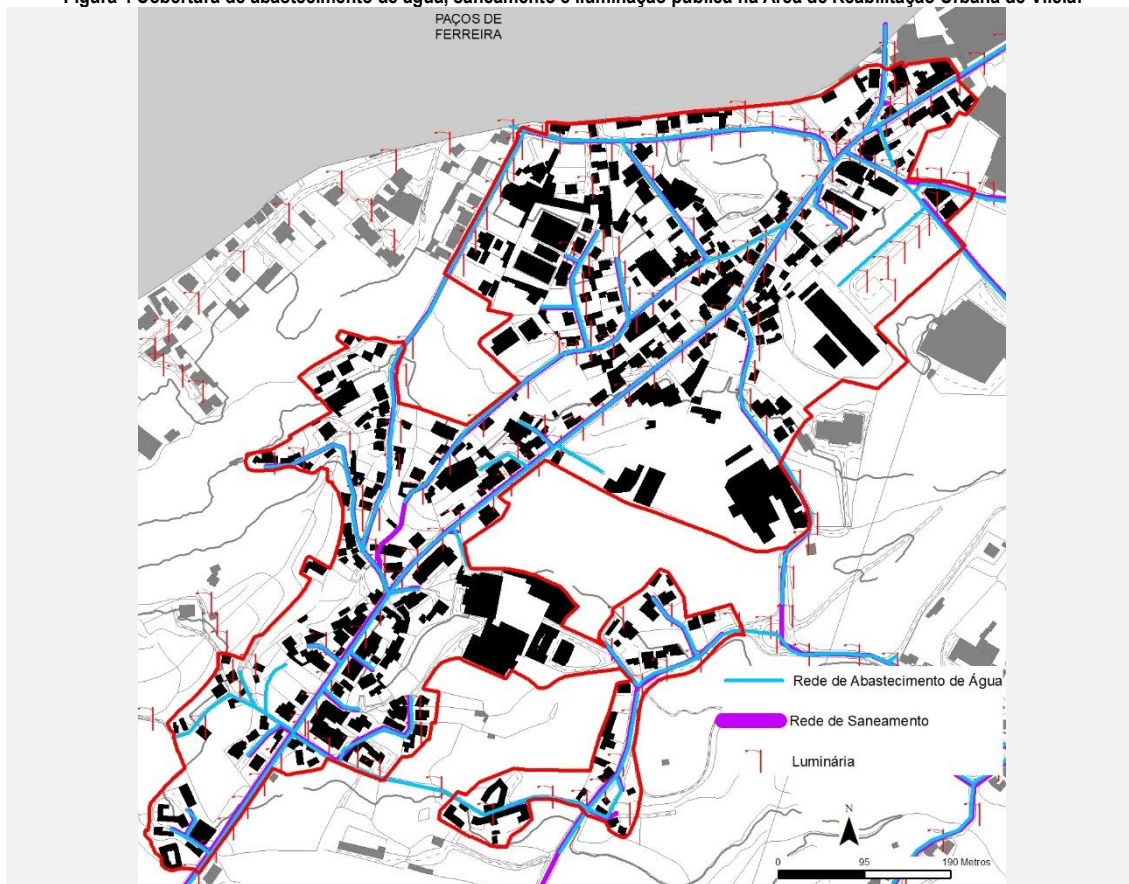
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Vilela:



Fonte: CMP, 2019

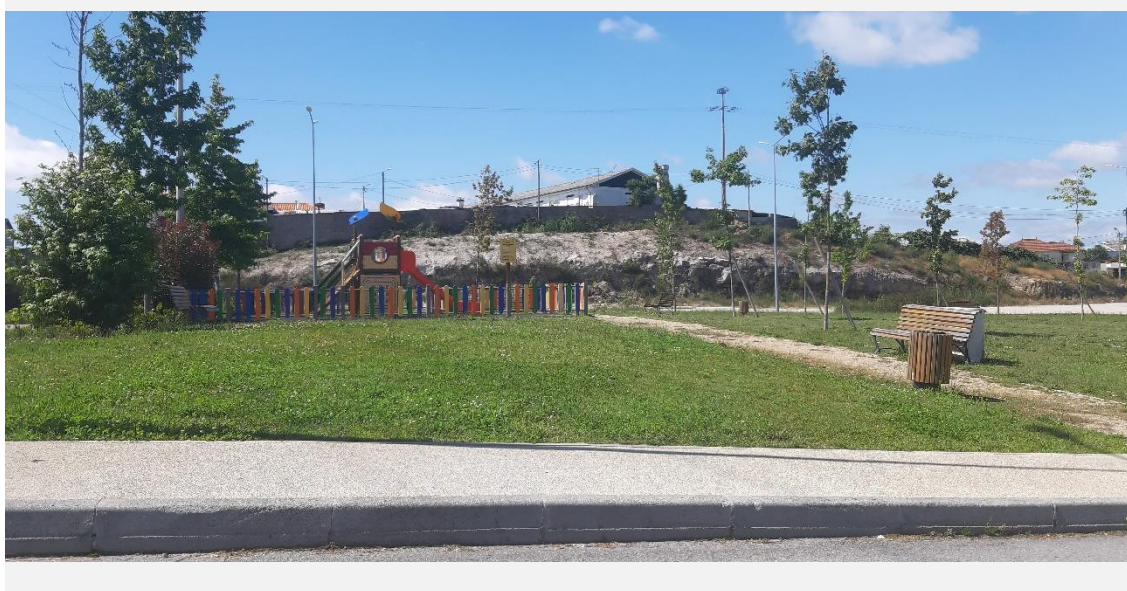
Relativamente às restantes infraestruturas o panorama é semelhante, com a cobertura praticamente total de abastecimento de água, saneamento, rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública.

Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Vilela:



Em termos de espaços verdes públicos de recreio e lazer na ARU de Vilela, é de referir o existente em frente ao Centro Escolar de Vilela equipado com um parque infantil.

Fotografias 3 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Vilela:



Fonte: CMP, 2019

#### 4.4 Património Arquitetónico

A freguesia de Vilela engloba uma série de património arquitetónico classificado e inventariado, contudo na área da ARU não está identificado nenhum. Da visita de campo efetuada ficou a ideia que esta situação merece ser revista no âmbito da revisão da Carta de Património Cultural, pois foi possível verificar a existência de alguns exemplares merecedores de figurar no património arquitetónico inventariado do concelho.

De qualquer forma, independentemente das classificações, importa encarar também os edifícios mais humildes, como testemunhos em termos de património edificado e como importantes referências de projeto para o espaço público.



#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

A ARU de Vilela engloba alguns equipamentos de utilização coletiva, a saber:

- a sede da junta de freguesia de Vilela;
- as instalações da Associação Recreativa e Musical de Vilela;
- o Polidesportivo de Vilela;
- centro escolar de Vilela;

Fotografias 4 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela – sede da Junta de freguesia e sede da Associação Recreativa e Musical de Vilela:



Fonte: CMP, 2019

Fotografias 5 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela – polidesportivo de Vilela:



Fonte: CMP, 2019

Fotografias 6 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela – Centro Escolar de Vilela:



Fonte: CMP, 2019



## V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

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 ARUs 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 as cidades que integram o Concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e 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 das diferentes cidades 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:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 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 Vilela** 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar do Vale)



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	13
4.4 Património Arquitectónico .....	14
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	15
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>16</b>
5.1 Objetivos .....	17
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>18</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>20</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	21
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela (Lugar de Vale) .....	22

## Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale):.....	7
Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale) (ortofotomapa 2017):.....	7
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Vilela (Lugar de Vale), em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:.....	9
Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale):.....	14

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente na ARU de Vilela em 2021 .....	10
Gráfico 2 Edifícios construídos de Vilela por época de construção, 2021 .....	11
Gráfico 3 Número de edifícios por número de alojamento existentes em Vilela, 2021 .....	11

## Índice de Fotografias

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale):.....	12
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Vilela (Lugar de Vale): .....	14
Fotografia 3 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale) – centro social e paroquial de Vilela: .....	15

## I. INTRODUÇÃO

O presente relatório pretende congrega toda a informação legalmente exigida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), para a aprovação da Delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela (Lugar de Vale)**, a ser submetida pela Câmara Municipal (CM) à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria.

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 da ARU proposta, 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 congrega 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 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, através de uma operação de reabilitação urbana – ORU, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana e que deverá ser aprovada no espaço de três anos, prazo após o qual caducará a presente delimitação.

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.



## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à **Reabilitação Urbana** e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 é publicada a **Lei 32/2012**. Esta procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excepcional, 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 Reversão Urbanística).

No referido Decreto-Lei 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um **conceito amplo de Reabilitação Urbana**, que não se atem 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.” (alínea b) do artigo 2.º).

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

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

- **Memória descritiva e justificativa**, incluindo 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 delimitação da área de reabilitação urbana.

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

**Quadro 1. Principal legislação em vigor sobre reabilitação urbana:**

**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 área proposta como **ARU de Vilela (Lugar de Vale)**, em anexo, localiza-se numa área a norte da freguesia de Vilela, abrangendo apenas 0,07 km<sup>2</sup>, apenas cerca de 1% da área da freguesia.

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale):



Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale) (ortofotomapa 2017):





### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Vilela (Lugar de Vale)**, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), *“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”*.

O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos, cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação urbana, tendo sido para o efeito auscultada a respetiva junta de freguesia.

No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços verdes de utilização coletiva, pudessem em sede da ORU justificar uma intervenção integrada.

O crescimento urbano nesta área da freguesia de Vilela (Lugar de Vale) desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários, destacando na área proposta a Avenida de São José, e as vias locais que irradiam desta. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 3 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

Por fim, foi cruzada a área delimitada com os limites cadastrais, no sentido de efetuar, sempre que se demonstrava oportuno e sem ferir os critérios definidos anteriormente, a correspondência cadastral da área abrangida.

Da conjugação dos vários dados acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU de Vilela (Lugar de Vale), caracterizada por uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Vilela (Lugar de Vale), em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:



## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 população residente em Vilela era, em 2021, cerca de 4739 habitantes, o que representava cerca de 5.6% da população residente no concelho de Paredes.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 30% da população abaixo dos 25 anos (gráfico 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 56% da população residente e apenas 14% têm idade superior a 64 anos.

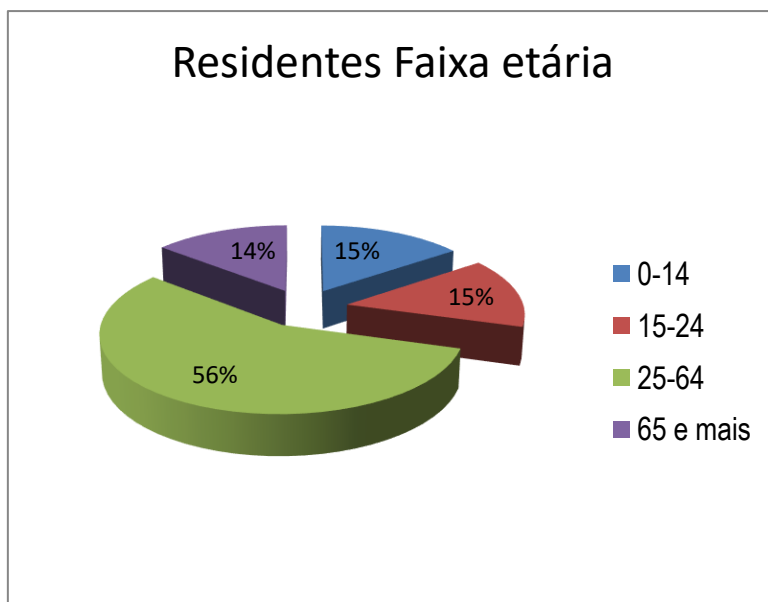


Gráfico 1 Estrutura etária da população residente na ARU de Vilela em 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

### 4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 1860 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 1348 edifícios.

De facto, cerca de 86% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Se acrescentarmos os 8% referentes aos edifícios principalmente não residenciais, perfaz 95% do edificado. Por último, encontram-se vagos 102 alojamentos familiares, 5% da freguesia de Vilela.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 37% têm mais de 40 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.



Gráfico 2 Edifícios construídos de Vilela por época de construção, 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No que concerne ao número de edifícios por número de alojamentos podemos apurar, através do gráfico 3, que 80% dos imóveis são edifícios clássicos, construídos estruturalmente para possuir 1 alojamento familiar e que apenas 19% possui 2 a 4 alojamentos familiares, não existindo imóveis com 10 ou mais.



Gráfico 3 Número de edifícios por número de alojamento existentes em Vilela, 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um número significativo de edifícios com necessidade de reabilitação.



#### Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale)

No entanto, há claramente uma heterogeneidade de situações, desde edifícios antigos, que oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

Em termos de morfologia urbana e de tipologia de habitação o território da ARU apresenta alguma diversidade de idades, formas, e relação com o espaço público, embora predominando a habitação unifamiliar.

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale):





Fonte: CMP, 2019/2022

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

As infraestruturas viárias existentes na **ARU de Vilela (Lugar de Vale)** apresentam um estado de conservação razoável. Estando a totalidade das vias pavimentadas.



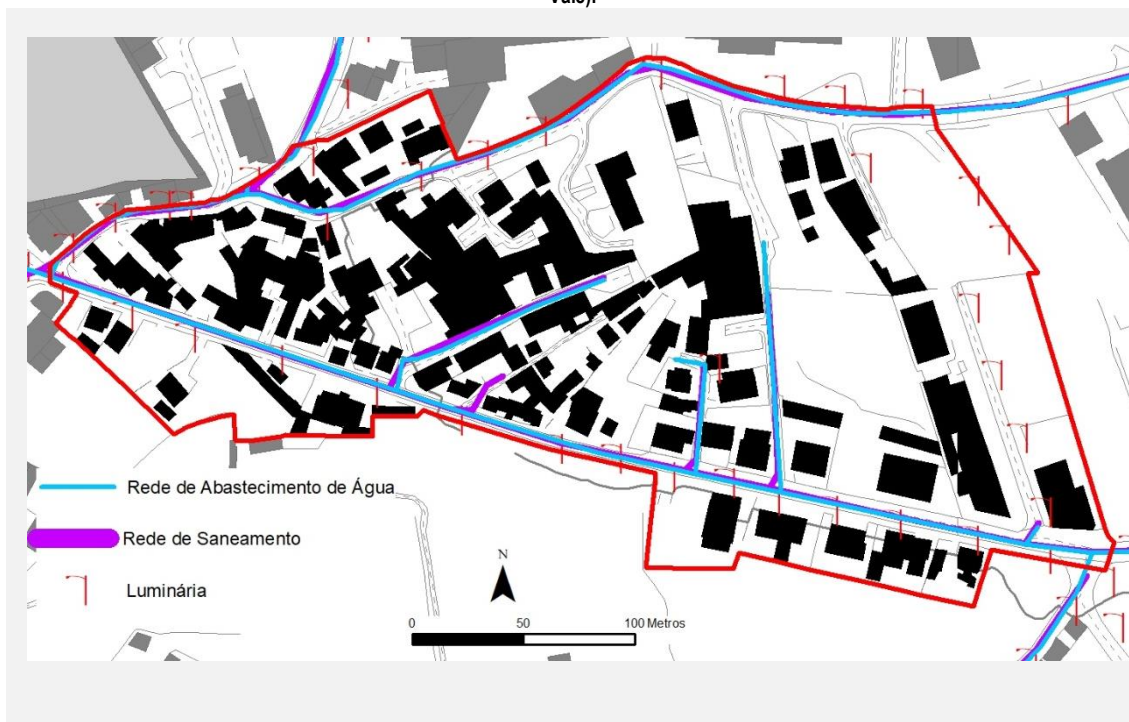
Fotografias 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Vilela (Lugar de Vale):



Fonte: CMP, 2022

Relativamente às restantes infraestruturas o panorama é semelhante, com a cobertura praticamente total de abastecimento de água, saneamento, rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública.

Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale):



#### 4.4 Património Arquitetónico

A freguesia de Vilela engloba uma série de património arquitetónico classificado e inventariado, contudo na área da ARU não está identificado nenhum. Da visita de campo efetuada ficou a ideia que esta situação merece ser revista no âmbito da revisão da Carta de Património Cultural, pois foi possível

verificar a existência de alguns exemplares merecedores de figurar no património arquitetónico inventariado do concelho.

De qualquer forma, independentemente das classificações, importa encarar também os edifícios mais humildes, como testemunhos em termos de património edificado e como importantes referências de projeto para o espaço público.

#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

A **ARU de Vilela (Lugar de Vale)** engloba apenas um equipamento de utilização coletiva, a saber:

- Centro social e paroquial de Vilela.

Fotografia 3 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Lugar de Vale) – centro social e paroquial de Vilela:



Fonte: CMP, 2022



## V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

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 ARUs 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 as cidades que integram o Concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e 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 das diferentes cidades 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:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 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 Vilela (Lugar de Vale)**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

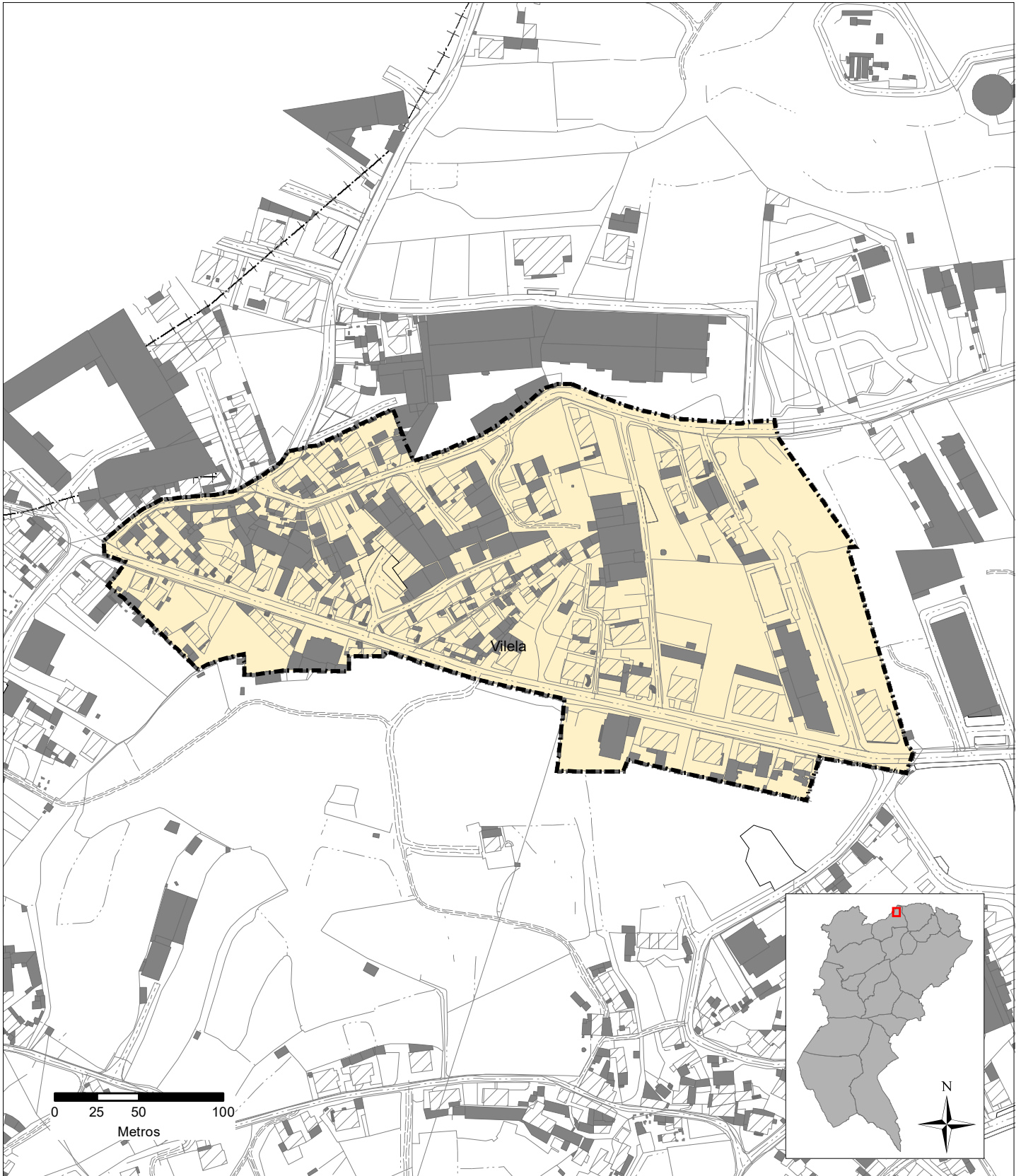
Colocado o assunto a votação, -----

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. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela (Lugar de Vale)

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro)



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
4.1 Demografia.....	10
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	13
4.4 Património Arquitectónico .....	15
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	17
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>19</b>
5.1 Objetivos .....	20
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>21</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>23</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	24
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela (Mosteiro) .....	25

## Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):.....	7
Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) (ortofotomapa 2017):.....	7
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Vilela (Mosteiro), em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:.....	9
Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro): .....	14
Figura 5 Localização do Património Arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro): .....	15

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Vilela em 2021 .....	10
Gráfico 2 Edifícios construídos de Vilela por época de construção, 2021 .....	11
Gráfico 3 Número de edifícios por número de alojamento existentes em Vilela, 2021 .....	11

## Índice de Fotografias

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro): .....	12
Fotografia 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Vilela (Mosteiro):.....	14
Fotografia 3 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):.....	15
Fotografia 4 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – Vil003 – Igreja e antigo Mosteiro de Santo Estevão de Vilela: .....	16
Fotografia 5 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – Vil003 – Cruzeiro fronteiro à Igreja e antigo Mosteiro de Santo Estevão de Vilela: .....	16
Fotografia 6 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – Vil005 – Via Sacra: .....	17
Fotografia 7 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – Vil007 – Capela da Senhora do Seixoso ou da Hora: .....	17
Fotografia 8 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro)– Centro de Acolhimento Temporário da Associação Um Novo Cântico: .....	18

## I. INTRODUÇÃO

O presente relatório pretende congrega toda a informação legalmente exigida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), para a aprovação da Delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela (Mosteiro)**, a ser submetida pela Câmara Municipal (CM) à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria.

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 da ARU proposta, 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 congrega 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 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, através de uma operação de reabilitação urbana – ORU, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana e que deverá ser aprovada no espaço de três anos, prazo após o qual caducará a presente delimitação.

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.



## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à **Reabilitação Urbana** e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 é publicada a **Lei 32/2012**. Esta procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excepcional, 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 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um **conceito amplo de Reabilitação Urbana**, que não se atem 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.” (alínea b) do artigo 2.º).

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

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

- **Memória descritiva e justificativa**, incluindo 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 delimitação da área de reabilitação urbana.

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

**Quadro 1. Principal legislação em vigor sobre reabilitação urbana:**

**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 (RJGT).

**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 área proposta como ARU de Vilela (Mosteiro), em anexo, localiza-se numa pequena área sul da freguesia de Vilela, abrangendo apenas 0,1 km<sup>2</sup>, cerca de 2% da área da freguesia.

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):



Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) (ortofotomapa 2017):





### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Vilela (Mosteiro)**, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), “*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*”.

O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos, cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação urbana, tendo sido para o efeito auscultada a respetiva junta de freguesia.

No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços verdes de utilização coletiva, pudessem em sede da ORU justificar uma intervenção integrada.

O crescimento urbano nesta área da freguesia de Vilela (Mosteiro) desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários, destacando na área proposta a Avenida do Mosteiro, a Avenida do Nossa Senhora da Hora e as vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 3 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

Por fim, foi cruzada a área delimitada com os limites cadastrais, no sentido de efetuar, sempre que se demonstrava oportuno e sem ferir os critérios definidos anteriormente, a correspondência cadastral da área abrangida.

Da conjugação dos vários dados acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU de Vilela (Mosteiro), caracterizada por uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU de Vilela (Mosteiro), em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:



## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 população residente em Vilela era, em 2021, cerca de 4739 habitantes, o que representava cerca de 5.6% da população residente no concelho de Paredes.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 30% da população abaixo dos 25 anos (gráfico 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 56% da população residente e apenas 14% têm idade superior a 64 anos.

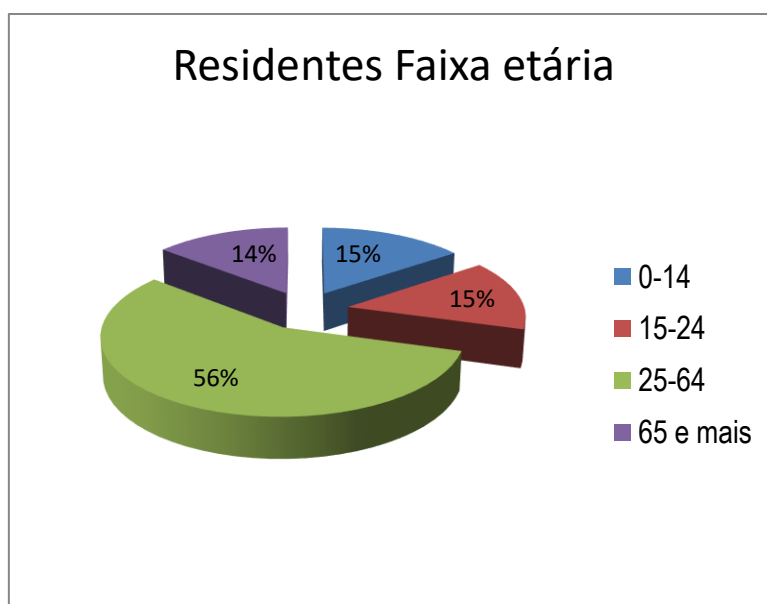


Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Vilela em 2021  
Fonte: Censos 2011, Instituto Nacional de Estatística - INE.

### 4.2 Edificado

No último Censo de 2021, o número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 1860 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 1348 edifícios.

De facto, cerca de 86% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Se acrescentarmos os 8% referentes aos edifícios principalmente não residenciais, perfaz 95% do edificado. Por último, encontram-se vagos 102 alojamentos familiares, 5% da freguesia de Vilela.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 37% têm mais de 40 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

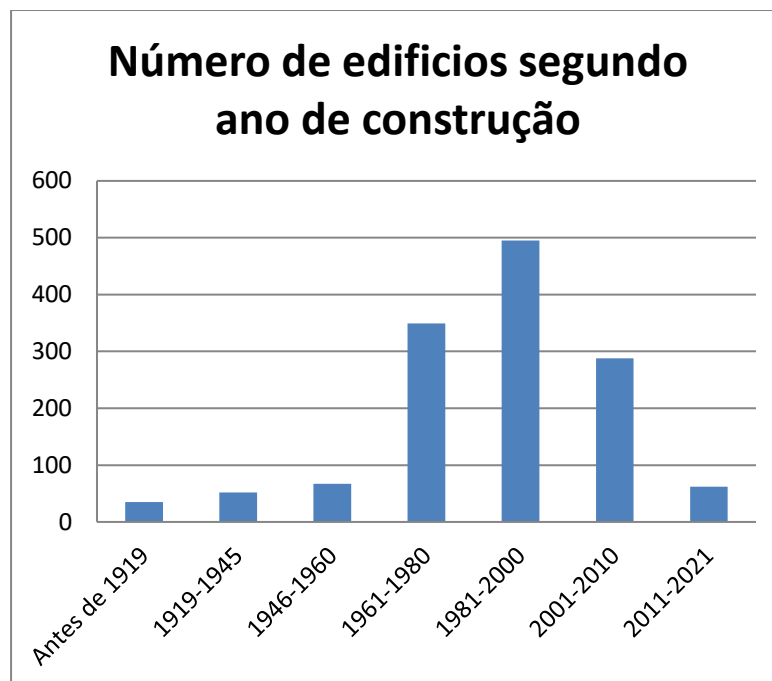


Gráfico 2 Edifícios construídos de Vilela por época de construção, 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No que concerne ao número de edifícios por número de alojamentos podemos apurar, através do gráfico 3, que 80% dos imóveis são edifícios clássicos, construídos estruturalmente para possuir 1 alojamento familiar e que apenas 19% possui 2 a 4 alojamentos familiares, não existindo imóveis com 10 ou mais.



Gráfico 3 Número de edifícios por número de alojamento existentes em Vilela, 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do



#### Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro)

edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um número significativo de edifícios com necessidade de reabilitação.

No entanto, há claramente 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, mas que se encontram inacabados ou numa situação menos satisfatória.

Em termos de morfologia urbana e de tipologia de habitação o território da ARU apresenta alguma diversidade de idades, formas, e relação com o espaço público, embora predomine a habitação unifamiliar.

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):







Fonte: CMP, 2019

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público



As infraestruturas viárias existentes na ARU de Vilela (Mosteiro) apresentam um estado de conservação razoável. Estando praticamente a totalidade das vias pavimentada.

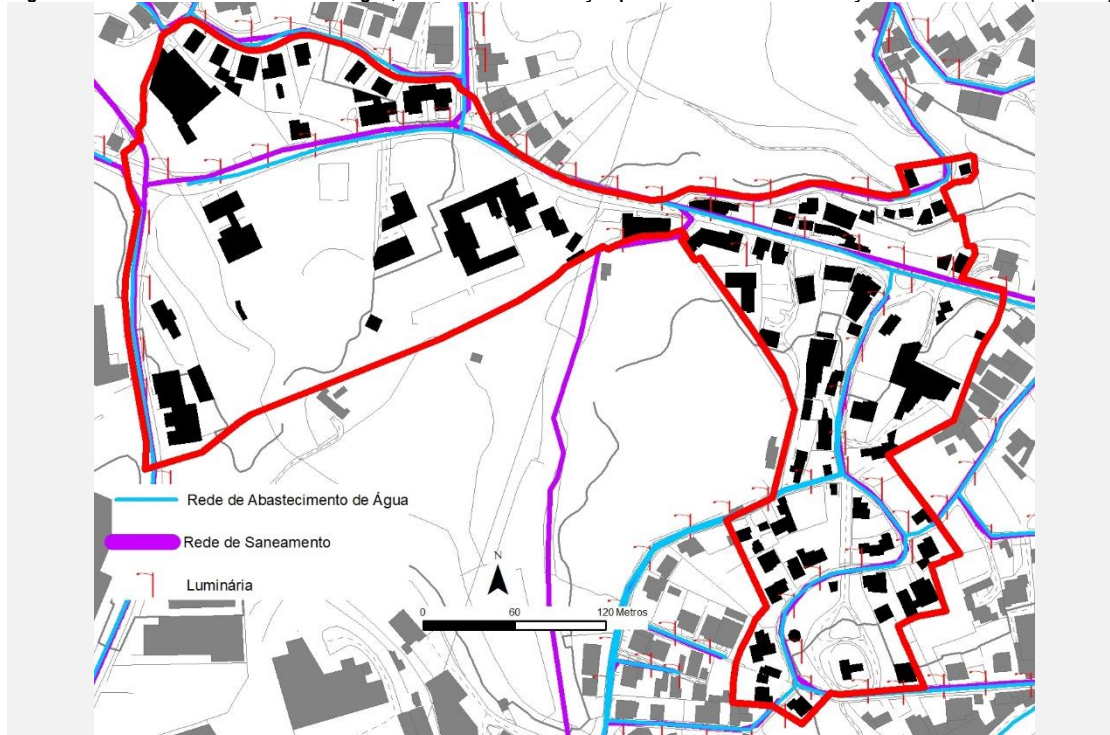


Fotografia 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU de Vilela (Mosteiro):

Fonte: CMP, 2019

Relativamente às restantes infraestruturas o panorama é semelhante, com a cobertura praticamente total de abastecimento de água, saneamento, rede elétrica, telecomunicações e iluminação pública.

Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):



Em termos de espaços verdes públicos de recreio e lazer na ARU de Vilela (Mosteiro), é de referir o existente na envolvente à Capela da Senhora do Seixoso ou da Hora

Fotografia 3 Espaços verdes públicos de recreio e lazer na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):



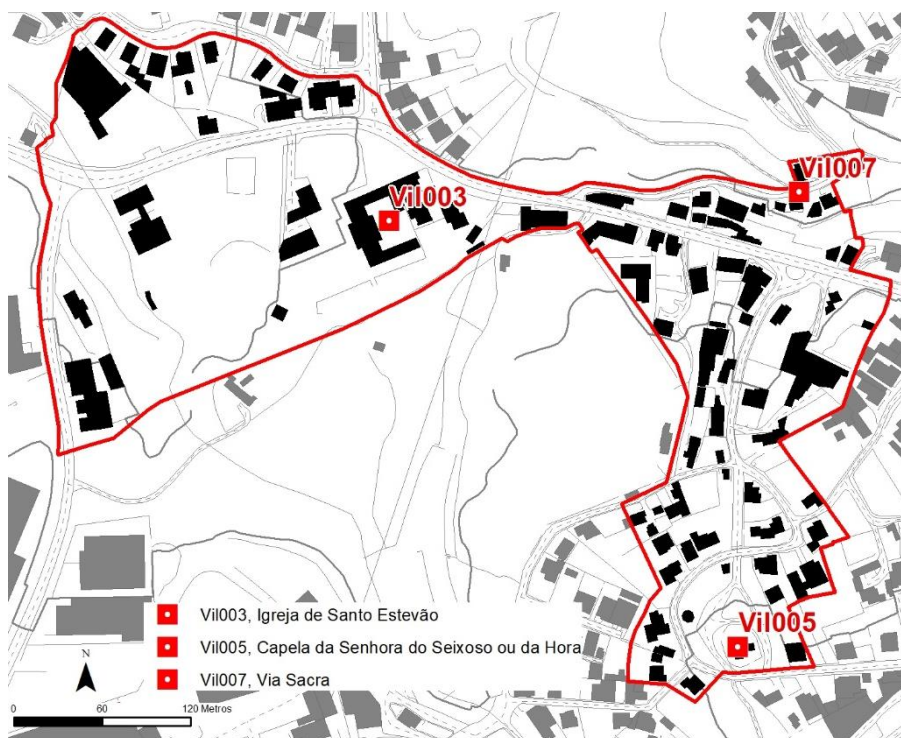
Fonte: CMP, 2022

#### 4.4 Património Arquitetónico

A ARU de Vilela (Mosteiro) engloba algum património arquitetónico classificado e inventariado:

- Vil003 – Igreja e antigo Mosteiro de Santo Estevão de Vilela - MIP - Monumento de Interesse Público, Portaria nº422/2013, DR 2ª série, nº122, de 27 de Junho de 2013;
- Vil005 – Capela da Senhora do Seixoso ou da Hora;
- Vil007 – Via Sacra.

Figura 5 Localização do Património Arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro):





De qualquer forma, independentemente das classificações, importa encarar também os edifícios mais humildes, como testemunhos em termos de património edificado e como importantes referências de projeto para o espaço público.

Fotografia 4 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela



(Mosteiro) – ViI003 – Igreja e antigo Mosteiro de Santo Estevão de Vilela:

Fonte: CMP, 2022

Fotografia 5 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – ViI003 – Cruzeiro fronteiro à Igreja e antigo Mosteiro de Santo Estevão de Vilela:



Fonte: CMP, 2019

Fotografia 6 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – Vil005 – Via Sacra:



Fonte: CMP, 2019

Fotografia 7 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro) – Vil007 – Capela da Senhora do Seixoso ou da Hora:



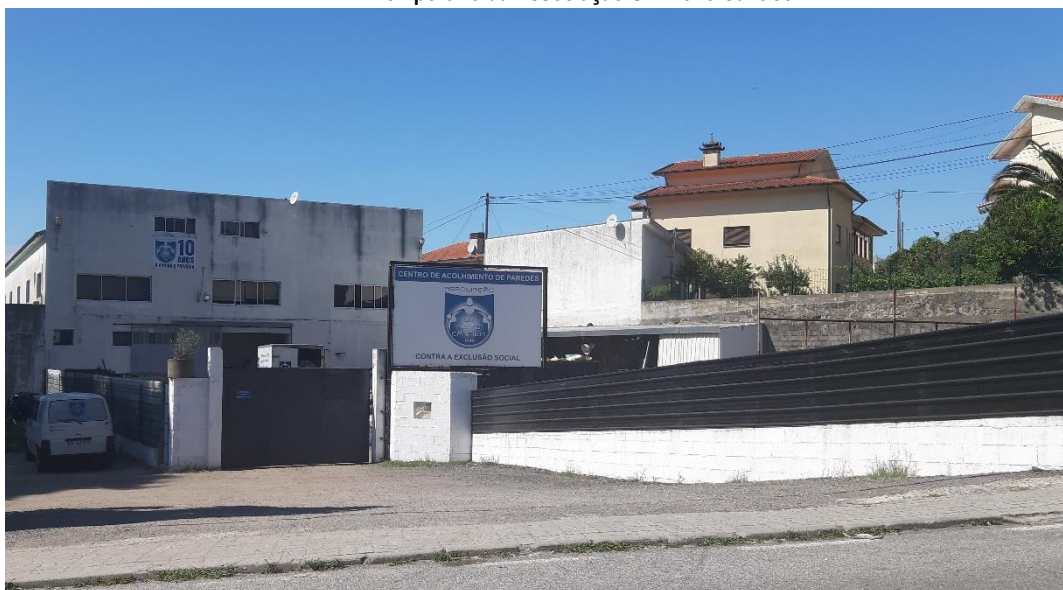
Fonte: CMP, 2019

#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

A ARU de Vilela (Mosteiro) engloba alguns equipamentos de utilização coletiva, a saber:

- Centro de Acolhimento temporário da Associação Um Novo Cântico;
- as instalações da Conferência S. Vicente de Paulo de Vilela.

Fotografia 8 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana de Vilela (Mosteiro)– Centro de Acolhimento Temporário da Associação Um Novo Cântico:



Fonte: CMP, 2019

## 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 ARUs 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 as cidades que integram o Concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e 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 das diferentes cidades 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:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 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 Vilela (Mosteiro)**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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. -----

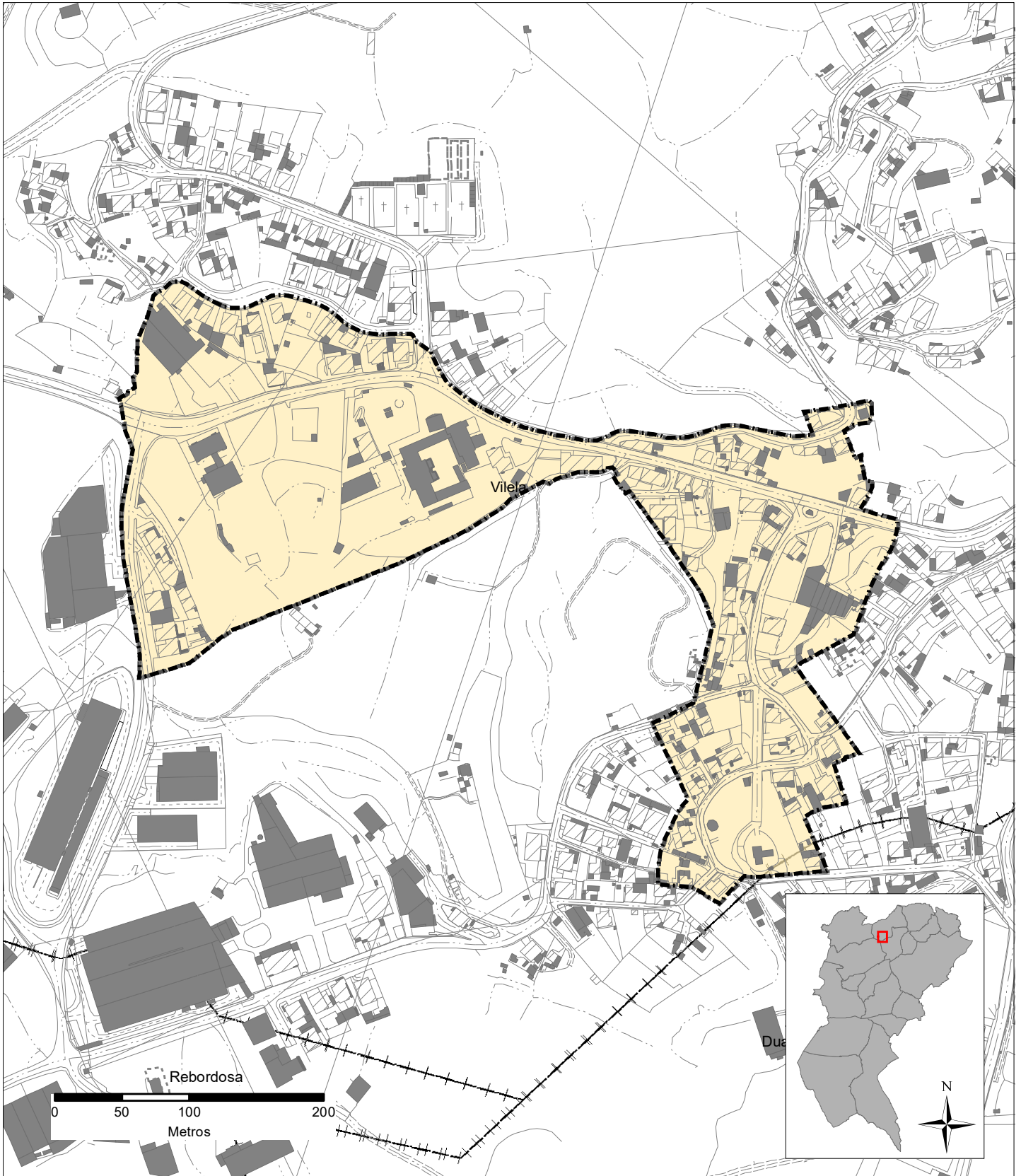
Colocado o assunto a votação, -----

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. -----

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilela (Mosteiro)

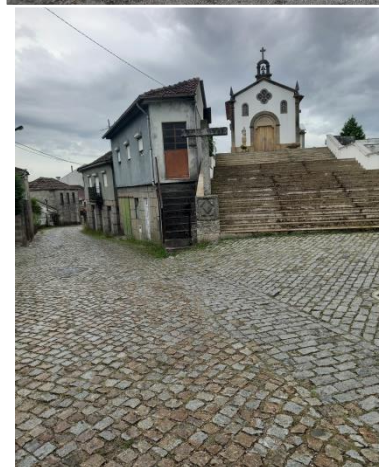
Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



JUNHO DE 2022

# Área de Reabilitação Urbana de Lordelo, Rebordosa e Vilela



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022



## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL.....</b>	<b>4</b>
<b>III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARULRV .....	7
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO.....</b>	<b>8</b>
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	15
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>17</b>
5.1 Objetivos.....	18
<b>VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>19</b>
<b>VII. ANEXOS.....</b>	<b>21</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	22
7.2 Proposta de delimitação da ARU .....	23

## Índice de Figuras

Figura 1 - Enquadramento Administrativo da ARULRV .....	7
Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978 .....	8
Figura 3 - Redes de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017).....	16

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 - Edifícios na ARULRV .....	15
Fotografia 2 – Arruamentos .....	15

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População Residente, segundo a faixa etária (Fonte: CENSOS 2021) .....	9
Gráfico 2 - Situação por níveis de ensino dos residentes (Fonte: CENSOS 2021) .....	9
Gráfico 3 – Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (Fonte: CENSOS 2021) .....	10
Gráfico 4 - Edifícios de Duas igrejas, segundo data da construção (Fonte: CENSOS 2021) .....	11
Gráfico 5 – Número de edifícios por número de alojamentos (Fonte: CENSOS 2021).....	11
Gráfico 6 - Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (Fonte: CENSOS 2021).....	12

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Lordelo, Rebordosa e Vilela (ARULRV)** 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 congrega 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 República, 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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.

## 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 excepcional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, 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 atem 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 aplicável (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal 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.

#### **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 delimitação da ARULRV abrange uma área de 169 ha, nas freguesias de Lordelo, Rebordosa e Vilela, concelho de Paredes, correspondendo aos núcleos urbanos de Vilar, Santa Marta, Santa Luzia, Guimbra e Laje.

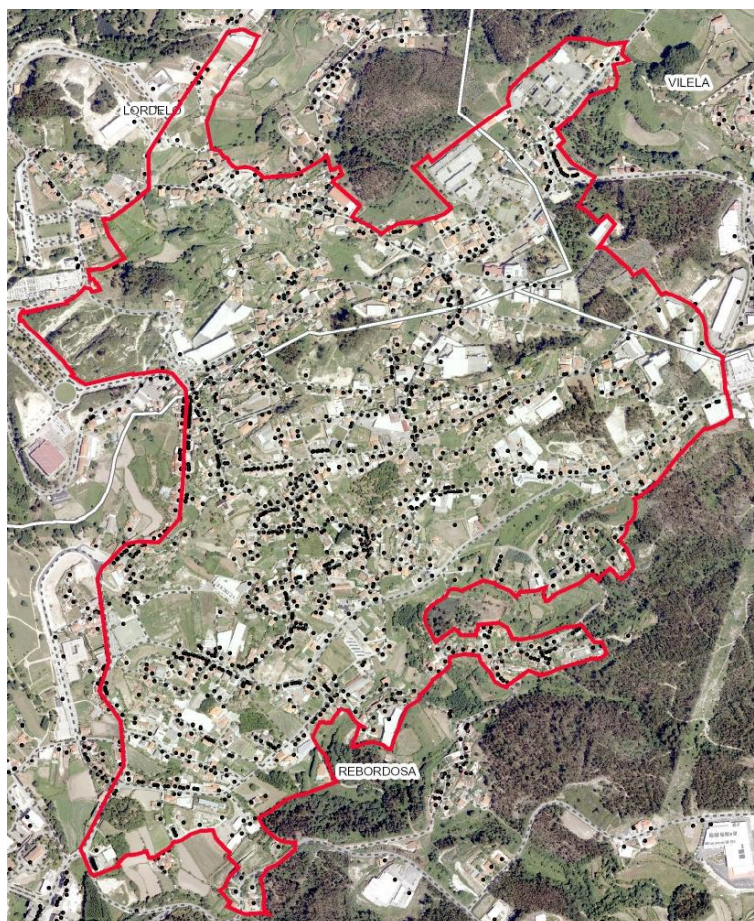


Figura 1 - Enquadramento Administrativo da ARULRV

#### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARULRV

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 do núcleo comum às três freguesias, englobando o antigo lugar de Vilar, Santa Marta, Santa Luzia, Guimbra e Laje, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

Trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados com carência de intervenções articuladas, designadamente no espaço público.

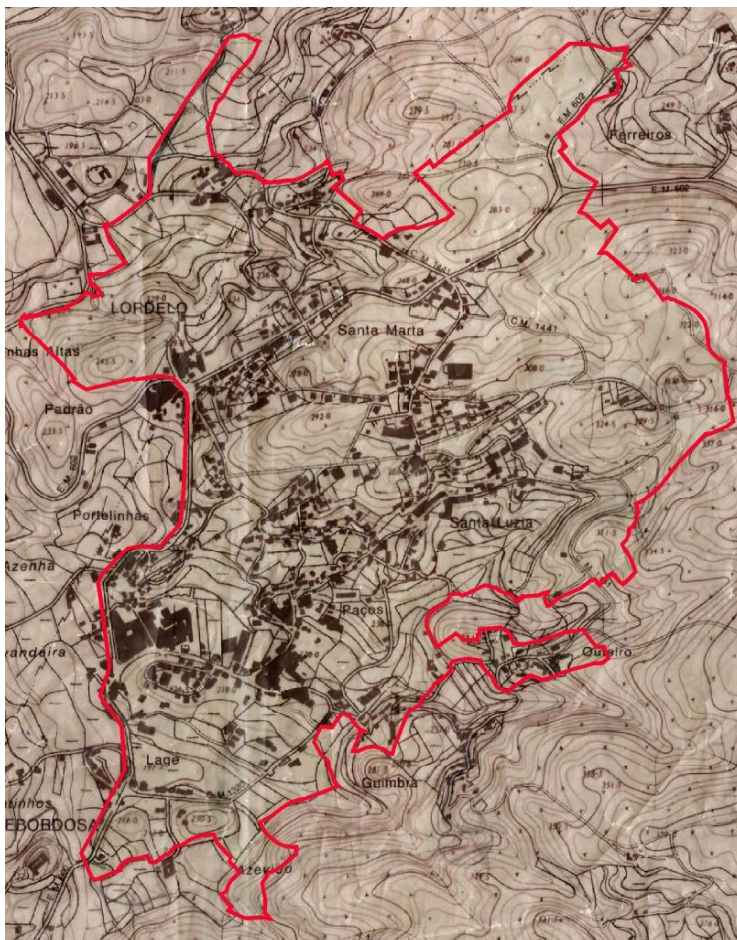


Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

#### IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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 das três freguesias em questão, uma vez que os censos de 2021 apenas disponibilizam dados referentes até ao nível da freguesia.



### 4.1 Demografia

De acordo como último recenseamento geral da população, os Censos 2021, a população residente é de aproximadamente 22342 indivíduos, representando cerca de 26 % da população residente no concelho de Paredes. Na ARU de Lordelo, Rebordosa e Vilela era, em 2021, cerca de 2825 habitantes, o que representava cerca de 13% da população residente nas freguesia de Louredo, Rebordosa e Vilela (22342).

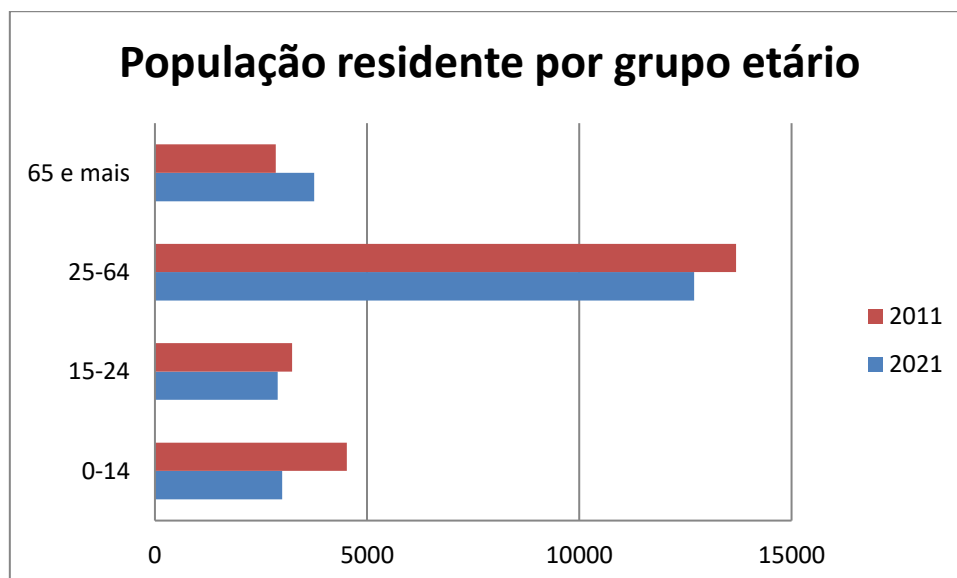


Gráfico 1 - População Residente, segundo a faixa etária (Fonte: CENSOS 2021)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1 que a classe etária predominante em ambos os géneros é a classe dos indivíduos entre os 25 e os 64 anos, que totaliza em de 12704 indivíduos.

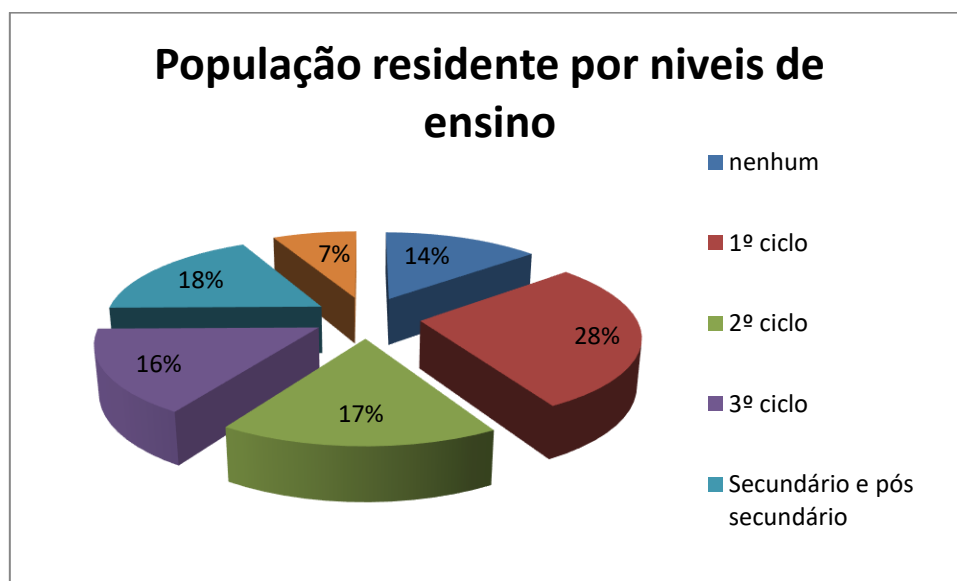


Gráfico 2 - Situação por níveis de ensino dos residentes (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne ao nível de ensino dos residentes, retratada no gráfico 2, salienta-se que 28% dos residentes encontram-se no 1º ciclo. Adicionalmente, o número de indivíduos do secundário e pós secundário, 2º e 3º ciclo é similar (17%).

Por último salienta-se o número de indivíduos sem atividade, que representam 14% dos residentes e, ainda, os do ensino superior representam 7% dos residentes.

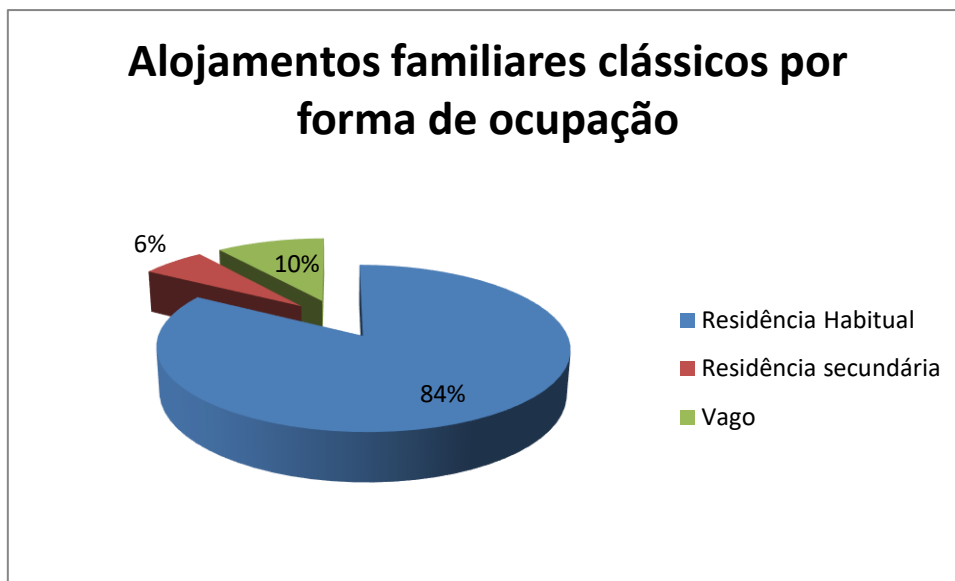


Gráfico 3 – Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (Fonte: CENSOS 2021)

Do conjunto de indivíduos cerca de 84% encontram-se alojados em residência habitual, 10% encontram-se no sector Vago e apenas 6% na residência secundário.

#### 4.2 Edificado

O número de edifícios é de aproximadamente 6511 imóveis nas freguesias, contudo a ARULRV apresenta aproximadamente 926 edifícios, o que representa cerca de 14% dos imóveis nas três freguesias.

Conforme é possível averiguar pela consulta do gráfico 4, que reflete a construção de edifícios, podemos apurar que a construção de edifícios tem variado ao longo das últimas décadas, porém constata-se que o período mais dinâmico foi entre 1981 e 2000, onde se erigiram 2041 edifícios (31% dos edifícios existentes).

Apesar da baixa idade geral dos edifícios, estes novos edifícios encontram-se inseridos numa área onde se desenvolveu, num passado recente, uma miscelânea entre habitações e indústrias, as últimas de carácter familiar usualmente no rés-do-chão das edificações, o que, associado a fenómenos como

circulação de veículos pesados de mercadorias, entre outros, conduziu a uma degradação das condições de habitabilidade dos imóveis e à necessidade de se criar condições para sua reabilitação.



Gráfico 4 - Edifícios de Duas igrejas, segundo data da construção (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne ao número de edifícios por número de alojamentos podemos apurar, através do gráfico 5, que 80% dos imóveis são edifícios clássicos, construídos estruturalmente para possuir 1 alojamento familiar, apenas 18% possui 2 a 4 alojamentos familiares e 5 ou mais representam 3% dos edifícios presentes.

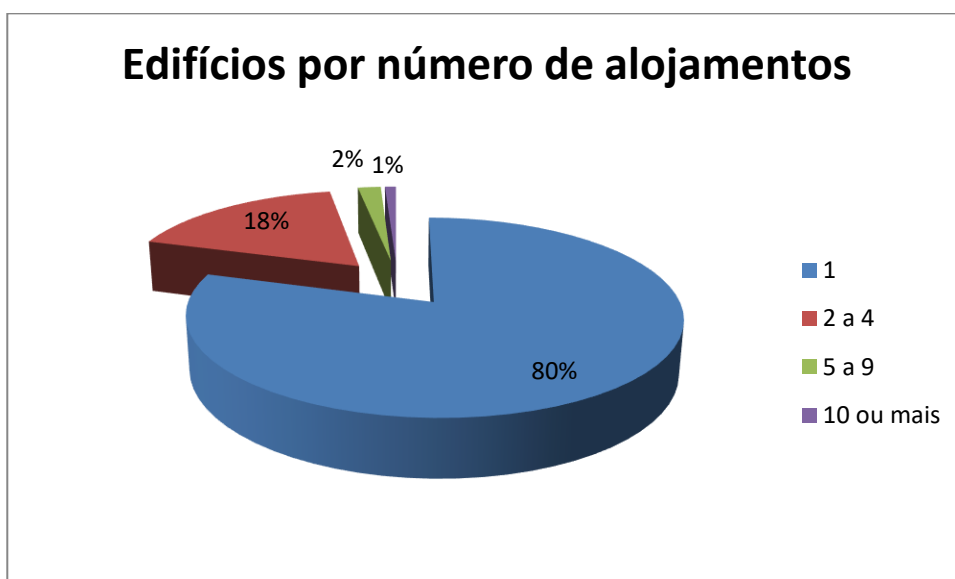


Gráfico 5 - Número de edifícios por número de alojamentos (Fonte: CENSOS 2021)

A área de estudo detém, aproximadamente, 9430 alojamentos.

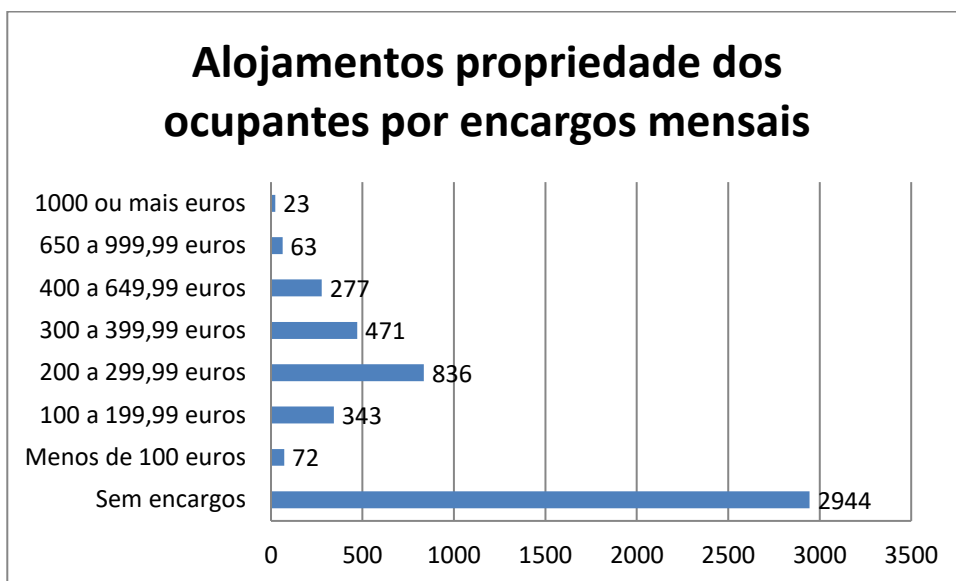


Gráfico 6 - Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (Fonte: CENSOS 2021)

O número de alojamento de residência habitual é de 5029, em que 2944 não apresentam encargos, 836 têm 200 a 299.99 euros e apenas 23 com 1000 ou mais euros.

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 caráter 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, apresentam um nível de conservação razoável a bom.



Área de Reabilitação Urbana de Lordelo, Rebordosa e Vilela





Área de Reabilitação Urbana de Lordelo, Rebordosa e Vilela

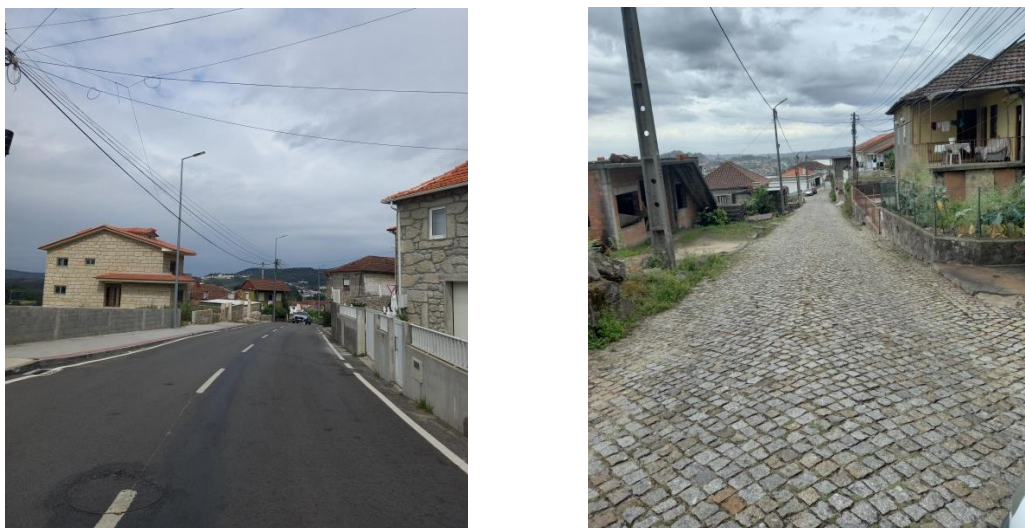




Fotografia 1 - Edifícios na ARULRV

### 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 2 – Arruamentos

Para além dos arruamentos há a referir que a rede de saneamento público abrange a totalidade da área em causa, carecendo de manutenção.



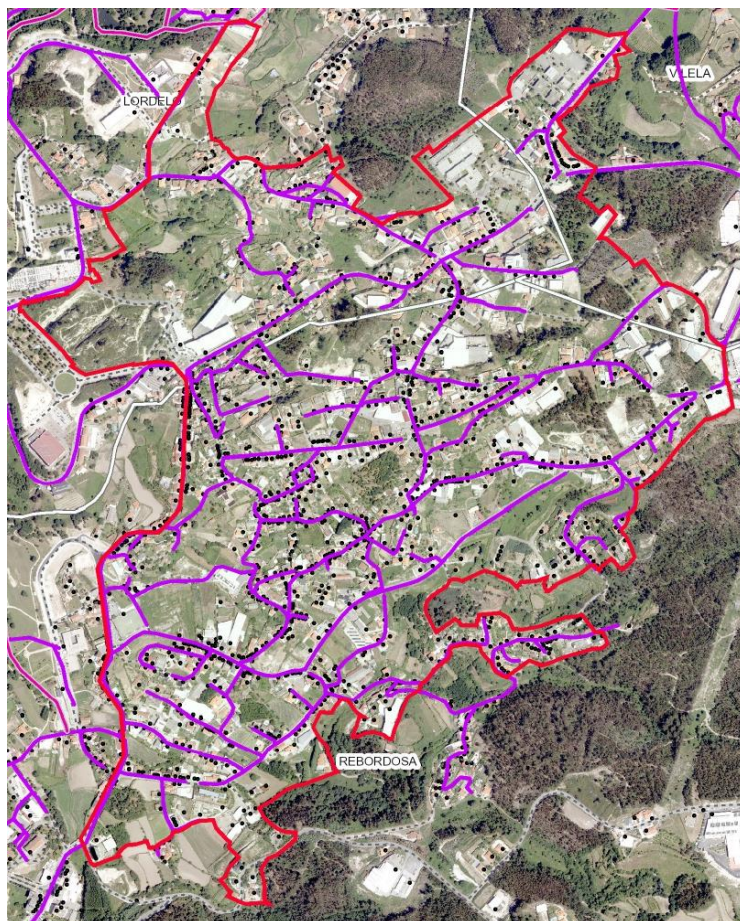


Figura 3 - Rede de abastecimento de saneamento (Ortofotomapa de 2021)



## 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 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;
- f) 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 INCENTIVO 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 Duas Igrejas**, 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 – Início do Procedimento de delimitação da ARU



### 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, -----

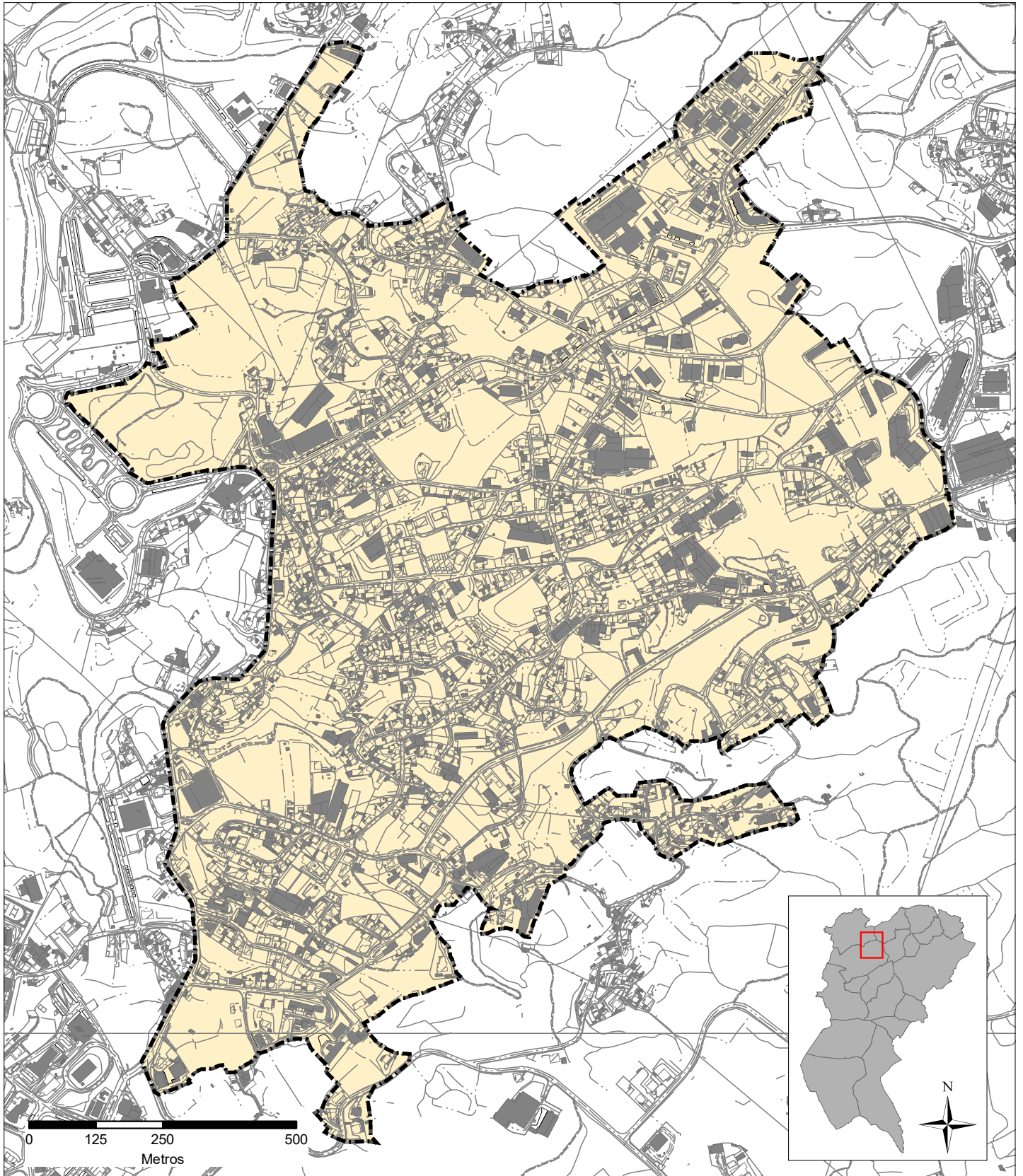
A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR O INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, NOS PRECISOS TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA. -----

## 7.2 Proposta de delimitação da ARU

## ARU de Lordelo, Rebordosa e Vilela

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2022



# Área de Reabilitação Urbana de Cristelo



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JUNHO DE 2022

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL.....</b>	<b>4</b>
<b>III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUC.....	7
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO.....</b>	<b>9</b>
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	15
<b>V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>17</b>
5.1 Objetivos.....	18
<b>VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>19</b>
<b>VII. ANEXOS.....</b>	<b>21</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	21
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cristelo .....	22

## Índice de Figuras

Figura 1 - Enquadramento Administrativo da ARUC .....	7
Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978 .....	8
Figura 3 - Redes de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de maio de 2017).....	16

## Índice de Fotografias

Fotografia 1 - Edifícios na ARUC .....	15
Fotografia 2 – Arruamentos .....	15

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População Residente em Cristelo (Fonte: CENSOS 2021) .....	9
Gráfico 2 - Situação por níveis de ensino dos residentes de Cristelo (Fonte: CENSOS 2021).....	10
Gráfico 3 – Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação de Cristelo (Fonte: CENSOS 2021) .....	10
Gráfico 4 - Edifícios de Cristelo, segundo data da construção (Fonte: CENSOS 2021) .....	11
Gráfico 5 – Número de edifícios por número de alojamentos (Fonte: CENSOS 2021).....	12
Gráfico 6 - Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (Fonte: CENSOS 2021).....	12

## I. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Cristelo (ARUC)** 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, cópia em anexo, 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 congrega 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, para a delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, entre outros.



## 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 excepcional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, 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 atem 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 aplicável (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal 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.

#### **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 delimitação da ARUC abrange uma área de 31,06ha, na freguesia de Cristelo, concelho de Paredes, correspondendo ao núcleo mais antigo e densamente povoado da referida freguesia.

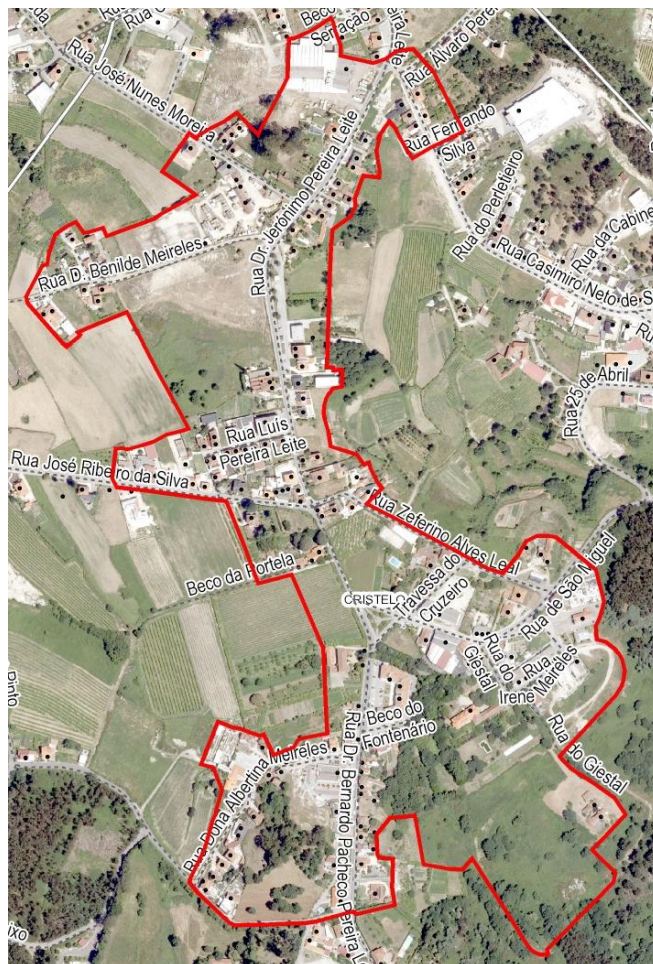


Figura 1 - Enquadramento Administrativo da ARUC

#### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUC

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 Cristelo, englobando o antigo lugar de Alto da Vila, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.



Trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados com carência de intervenções articuladas, designadamente no espaço público.



Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

## IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização 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

De acordo como último recenseamento geral da população, os Censos 2021, a população residente é de aproximadamente 1761 indivíduos, representando cerca de 2 % da população residente no concelho de Paredes. Na ARU de Cristelo era, em 2021, cerca de 370 habitantes, o que representava cerca de 21% da população residente na freguesia de Cristelo.

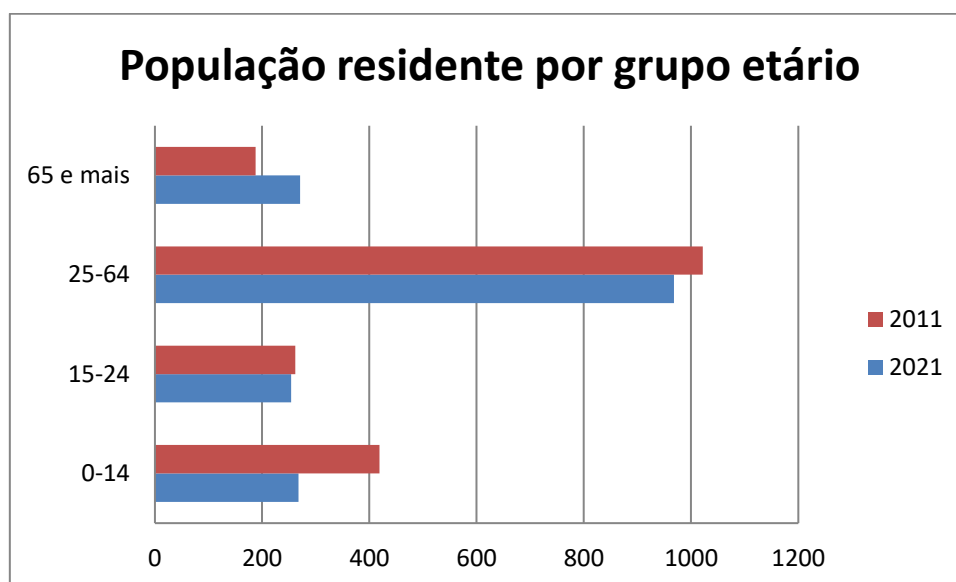


Gráfico 1 - População Residente em Cristelo (Fonte: CENSOS 2021)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1 que a classe etária predominante em ambos os géneros, na freguesia, é a classe dos indivíduos entre os 25 e os 64 anos, que totaliza em de 1990 indivíduos.

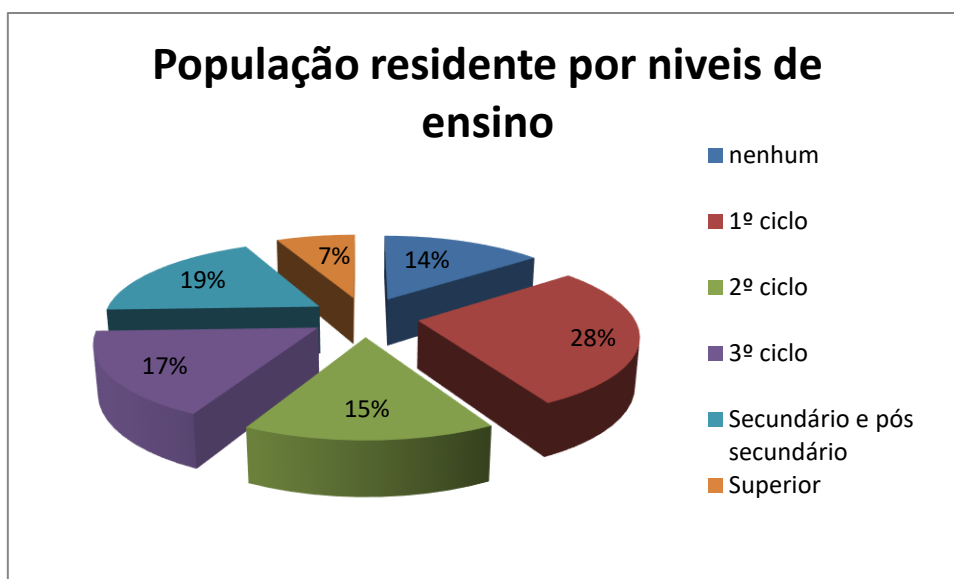


Gráfico 2 - Situação por níveis de ensino dos residentes de Cristelo (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne ao nível de ensino dos residentes, retratada no gráfico 2, salienta-se que 28% dos residentes encontram-se detentores do 1º ciclo. Adicionalmente, o número de indivíduos do secundário e pós secundário, 2º e 3º ciclo é similar.

Por último salienta-se o número de indivíduos sem atividade, que representam 14% dos residentes e, ainda, os do ensino superior representam 7% dos residentes.

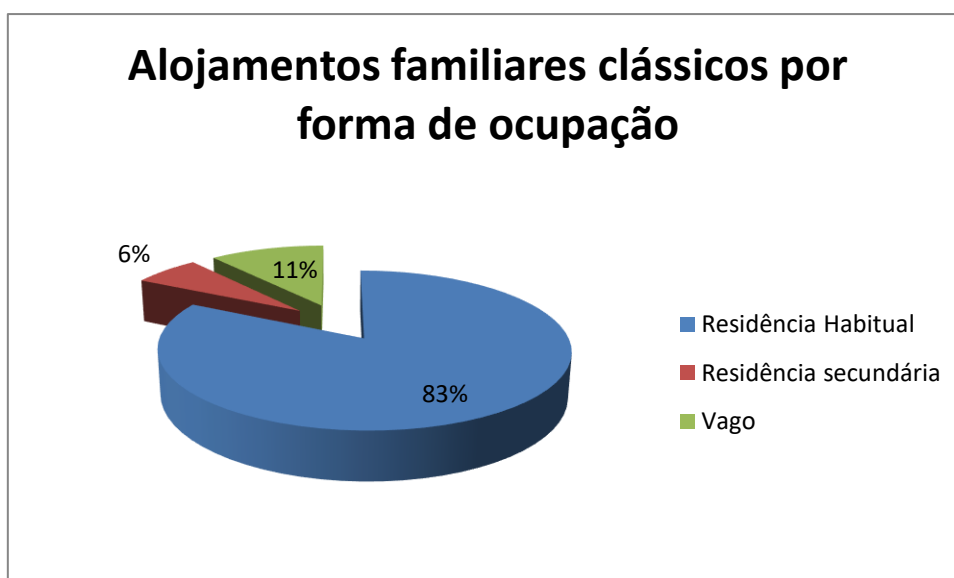


Gráfico 3 – Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação de Cristelo (Fonte: CENSOS 2021)

Do conjunto de indivíduos cerca de 83% encontram-se alojados em residência habitual, 11% encontram-se no sector Vago e apenas 6% na residência secundário.

## 4.2 Edificado

O número de edifícios é de aproximadamente 517 imóveis.

Conforme é possível averiguar pela consulta do gráfico 4, que reflete a construção de edifícios, podemos apurar que a construção de edifícios tem variado ao longo das últimas décadas, porém constata-se que o período mais dinâmico foi entre 1981 e 2000, onde se erigiram 172 edifícios (33% dos edifícios existentes).

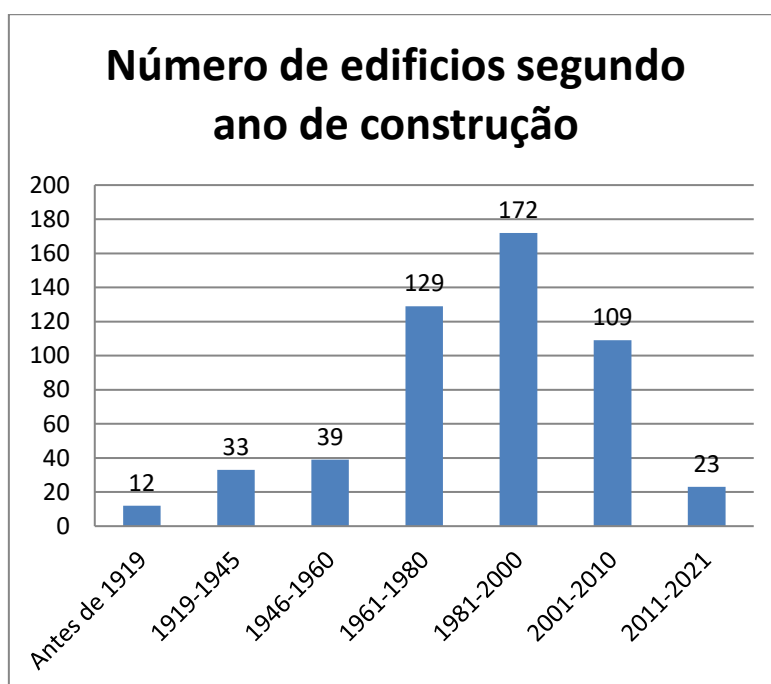


Gráfico 4 - Edifícios de Cristelo, segundo data da construção (Fonte: CENSOS 2021)

No que concerne ao número de edifícios por número de alojamentos podemos apurar, através do gráfico 5, que 79% dos imóveis são edifícios clássicos, construídos estruturalmente para possuir 1 alojamento familiar e que apenas 17% possui 2 a 4 alojamentos familiares, não existindo imóveis com 10 ou mais.



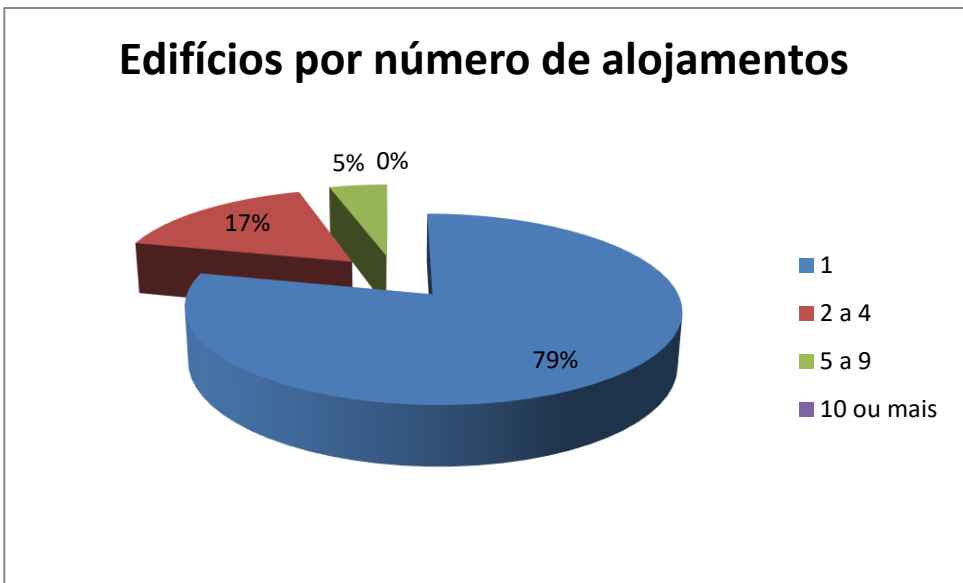


Gráfico 5 – Número de edifícios por número de alojamentos (Fonte: CENSOS 2021)

A área de estudo detém, aproximadamente, 767 alojamentos, todos familiares clássicos.

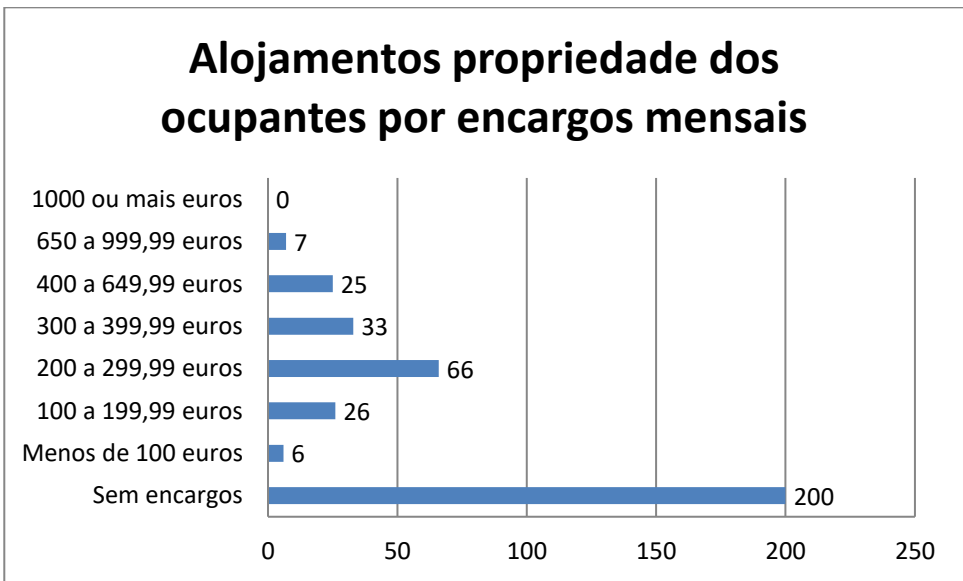


Gráfico 6 - Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (Fonte: CENSOS 2021)

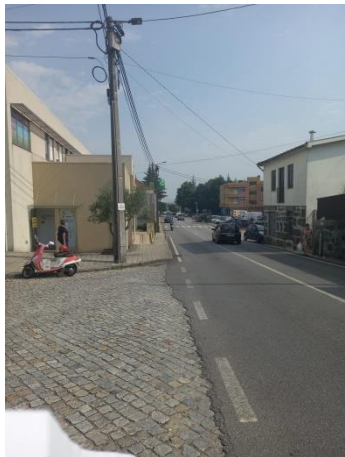
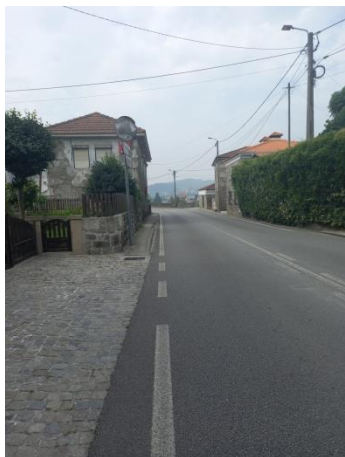
O número de alojamento de residência habitual é de 363, em que 200 não apresentam encargos, 66 têm 200 a 299.99 euros e apenas 7 entre 650 e 999,99 euros.

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, apresentam um nível de conservação razoável a bom.







Fotografia 1 - Edifícios na ARUC

### 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 2 – Arruamentos

Para além dos arruamentos há a referir que a rede de abastecimento de água e de saneamento público abrange a totalidade da área em causa, carecendo de manutenção.



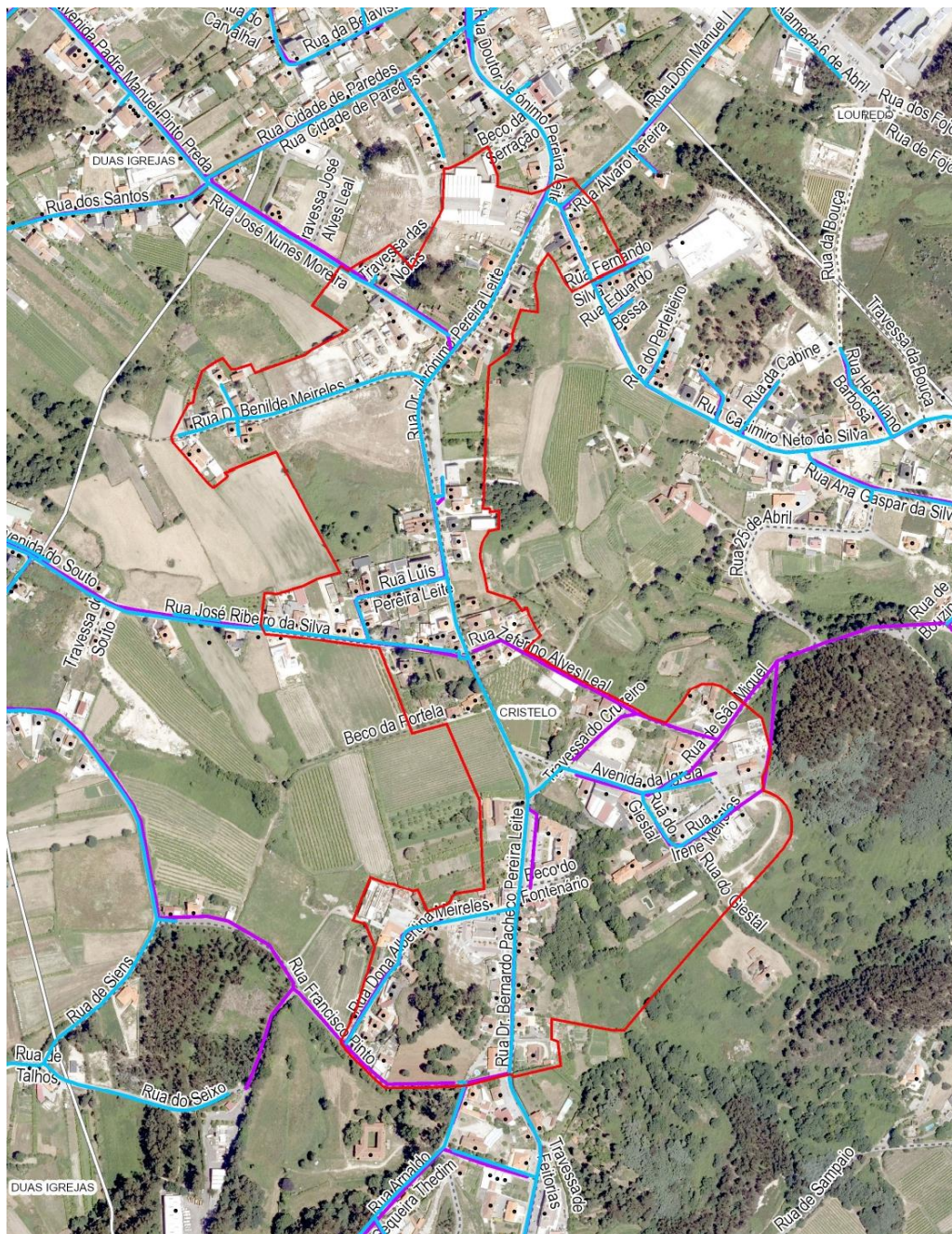


Figura 3 - Redes de abastecimento de água e de saneamento (ortofotomapa de 2021)

## 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 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;
- f) 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 INCENTIVO 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 Cristelo**, 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.

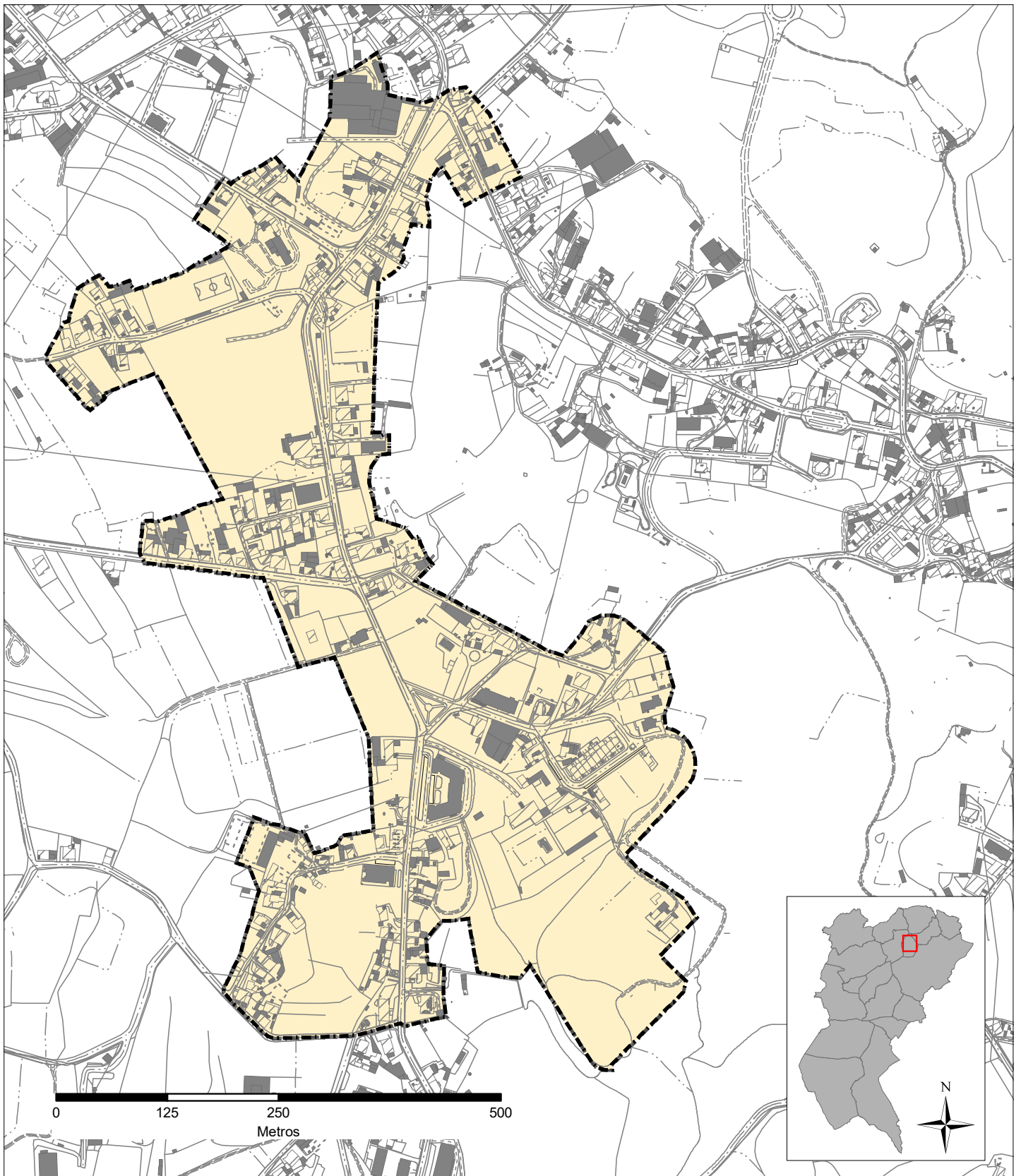
## VII. ANEXOS

### 7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU

## 7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cristelo

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2022