



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL REALIZADA EM 2023/12/28

15 - APROVAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANAS DE VANDOMA CENTRO, BEIRE E BEIRE SUL E PARCIAL DE BITARÃES E SOBROSA - 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, oitenta e quatro mil seiscentos e setenta e sete, datada de vinte e um de dezembro do corrente ano, relacionada com a aprovação das áreas de Reabilitação Urbanas de Vandoma Centro, Beire e Beire sul e parcial de Bitarães e Sobrosa.

Colocado o assunto a votação,

A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU POR UNANIMIDADE, APROVAR AS PROPOSTAS DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE VANDOMA CENTRO, BEIRE E BEIRE SUL E PARCIAL DE BITARÃES E SOBROSA, NOS TERMOS DA INFORMAÇÃO TÉCNICA APRESENTADA. MAIS FOI DELIBERADO, COM A MESMA VOTAÇÃO, REMETER O PRESENTE ASSUNTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL PARA DELIBERAÇÃO DAQUELE ÓRGÃO.

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

12-01-2024

Despacho: À Reunião do Executivo.



Alexandre Almeida, Dr.

22-12-2023

Parecer:

Exmo. Senhor Vereador do Pelouro, Sr. Elias Barros;
No seguimento da informação técnica abaixo e das indicações superiores, submete-se à consideração de V.Ex.^a as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (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.^a.

A Chefe da DPGU



Dra. Ana Ferreira

21-12-2023

Parecer:

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal, Dr. Alexandre Almeida,
Proponho a remessa do presente assunto à reunião de Executivo e posterior envio à reunião de Assembleia Municipal, para deliberação.



Elias Barros

21-12-2023

NIPG: 84677/23

3

Data: 2023/12/21

Assunto: Aprovação das Áreas de Reabilitação Urbanas de Vandoma Centro, Beire e Beire sul e parcial de Bitarães e Sobrosa

Exma. Senhora Chefe da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, Dr.^a Ana Ferreira;

Nos termos do determinado, submete-se à consideração superior os elementos legalmente exigidos pelo 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 aprovação das propostas de delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Urbanas de *Vandoma Centro, Beire, Beire sul e parcial de Bitarães e Sobrosa*.

Assim e para o efeito, de acordo com o artigo 13.º do referido RJRU, junto se anexa a proposta devidamente fundamentada, contendo:

- 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.

Face ao exposto, submete-se à consideração superior os elementos elencados, assim como o envio dos mesmos à Câmara Municipal para, em caso de anuência, posterior submissão a aprovação pela Assembleia Municipal de Paredes.

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.

À superior consideração de V. Ex.ª.

António Moreira
Dr. António Moreira

Maria João Nunes
Eng.ª Maria João Nunes

Área de Reabilitação Urbana de Vandoma Centro



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

DEZEMBRO DE 2023

Índice

I. INTRODUÇÃO	2
II. ENQUADRAMENTO LEGAL	3
III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
3.1 Abrangência Territorial	6
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação	7
IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	8
4.1 Demografia.....	8
4.2 Edificado.....	9
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	14
4.4 Equipamentos e infraestruturas de Utilização Coletiva.....	17
V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	18
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	20
VII ANEXOS	23
7.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vandoma Centro	23

Índice de Figuras

Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUVC e enquadramento da proposta de delimitação no concelho de Paredes	6
Figura 2 - Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 e 1985.....	7
Figura 3 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 e 1985.....	9
Figura 4 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003....	9
Figura 5 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2011..	10
Figura 6 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019..	10
Figura 7 – Rede Elétrica – Rede Nacional de Transporte (linha 220KV e 400KV) - (cobertura aerofotográfica de maio de 2018).....	16
Figura 8 – Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2018).....	16
Figura 9 – Rede de telecomunicações (cobertura aerofotográfica de maio de 2018).....	16

Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Exemplos do edificado na ARUVC.....	14
Fotografia 2 – Parque de lazer.....	14
Fotografia 3 – Exemplos de infraestruturas rodoviárias na ARUVC	15
Fotografia 4 – Campo de futebol.....	17
Fotografia 5 – Junta de Freguesia de Vandoma	17

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente na freguesia, segundo a faixa etária na ARUVC (Fonte: BGRI/Censos 2021)	8
Gráfico 2 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUVC (Fonte: BGRI/Censos 2011)	11

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 Vandoma Centro (ARUVC), na freguesia com o mesmo nome, 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 procedimento de aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Paredes, foi disputado pela deliberação Municipal de 04 de dezembro de 2018. Em consequência desta deliberação foi aprovada e publicada no Diário da República Eletrónico, pelo Aviso n.º11523/2020, D.R. 2.ªSérie, n.º153 de 7 agosto de 2020, a delimitação da ARU de Vandoma Centro, a qual nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, esteve em vigor pelo período de 3 anos.

Durante este período foram realizadas múltiplas intervenções no espaço da ARU, promovidas por particulares, por associações locais e pelo próprio Município, porém a área continua a necessitar de intervenções pelo que foi elaborado o presente processo que visa a reaprovação da ARU de Vandoma Centro.

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 da qualificação dos equipamentos e 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 e para a delimitação da ARUVC, 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 56/2023, de 6 de outubro – Restrições à aplicação do IVA reduzido às operações de reabilitação dentro de ARU (artigo 26.º) e Salvaguarda de benefícios fiscais concedidos a particulares, nas situações de caducidade de ARU (artigo 16.º).

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 Vandoma Centro (ver anexos – ponto 7.1) abrange a área central da freguesia, incluindo o edifício da junta de freguesia, o campo de jogos e o aglomerado urbano envolvente.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 0.229 km², correspondendo a um dos núcleos urbanos antigos da freguesia de Vandoma, possuindo como limite o edificado e equipamentos existentes.



Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUVC e enquadramento da proposta de delimitação no concelho de Paredes

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.

Na proposta de delimitação utilizou-se, preferencialmente, limites físicos facilmente identificáveis, como as vias, o edificado e os limites cadastrais conhecidos.

Assim, a área objeto da presente proposta, no seguimento do referido anteriormente, conforma-se como um núcleo antigo e principal da freguesia de Vandoma, conforme é possível aferir pelos extratos da cartografia e ortofotomapas de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito e a uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.



Figura 2 - Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 e 1985

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com edifícios e equipamentos degradados e com infraestruturas a necessitarem de reabilitação, existindo, ainda, carências a vários níveis, designadamente ao nível de infraestruturas, entre elas a rede de abastecimento de água e 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 área proposta para ARUVC é de aproximadamente 656 indivíduos representando cerca de 28% da população residente na freguesia de Vandoma e cerca de 0,78% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente superior.

O número de agregados domésticos privados com da área delimitada é de 212, em que 74 correspondem a agregados domésticos privados com uma ou duas pessoas e 138 a agregados domésticos privados com três ou quatro 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 56% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai um ligeiro crescimento na taxa de natalidade.

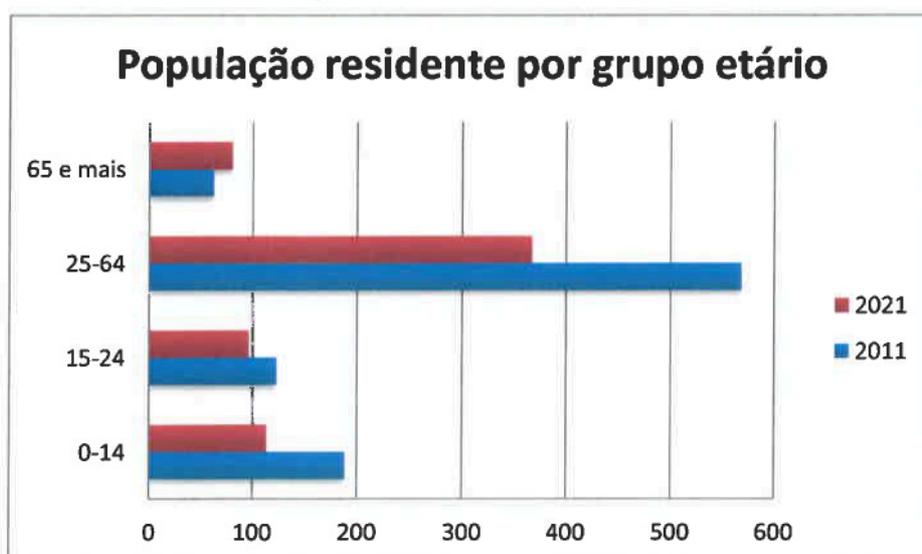


Gráfico 1 - População residente na freguesia, segundo a faixa etária na ARUVC (Fonte: BGRI/Censos 2021)

No que concerne à população residente na freguesia, a qualidade do mercado de trabalho é retratada por uma taxa de actividade de 48,53%. Paralelamente, a percentagem de desemprego é de 10,10%

4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 221, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.



Figura 3 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978 e 1985

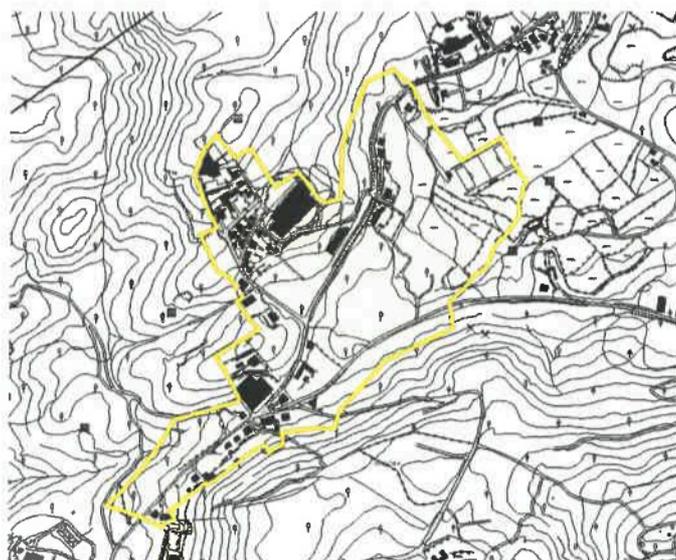


Figura 4 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

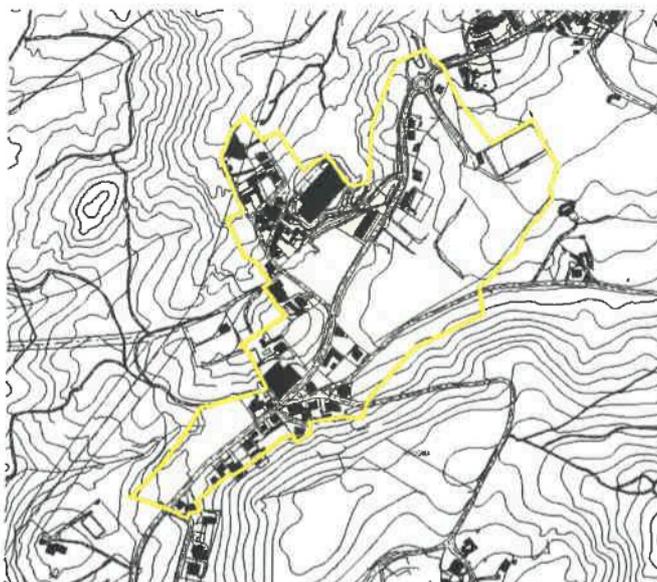


Figura 5 - Edificado na ARUVC, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2011



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

Com base no gráfico abaixo verifica-se que o início da construção da freguesia se verifica a partir de 1945, tendo subido ligeiramente no período de 1946 a 1980 e subindo consideravelmente entre 1981 a 2000 e posteriormente constatou-se um novo decréscimo no período entre 2001 a 2021, cujo pico foi nestes períodos, com 101 edifícios. De salientar um número significativo de edifícios com necessidades de reparação, representando cerca de 49 % dos edifícios existentes da presente proposta de delimitação.

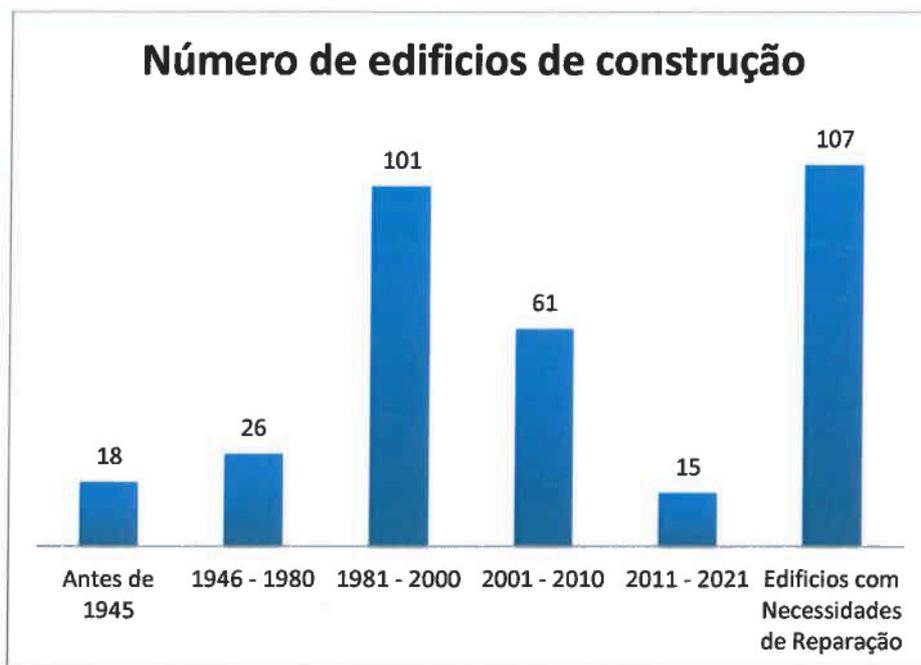


Gráfico 2 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na ARUVC (Fonte: BGRI/Censos 2011)

Do conjunto de edifícios verifica-se que, na sua totalidade, são exclusivamente residenciais.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 250 alojamentos, dos quais todos são de cariz familiar, clássico.

O número de alojamento de residência habitual da freguesia é de 212, residência secundário ou alojamento vago é de 38.

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 Vandoma Centro



Área de Reabilitação Urbana de Vandoma Centro





Fotografia 1 – Exemplos do edificado na ARUVC

4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas e espaço público há a referir o parque de lazer existente, os arruamentos e as redes elétricas, de telecomunicações e de iluminação pública.



Fotografia 2 – Parque de lazer

Área de Reabilitação Urbana de Vandoma Centro



Fotografia 3 – Exemplos de infraestruturas rodoviárias na ARUVC

Para além das rodoviárias há a referir de que, no concerne às infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento público, as mesmas são inexistentes na área em estudo.

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



Figura 7 – Rede Elétrica – Rede Nacional de Transporte (linha 220KV e 400KV) - (cobertura aerofotográfica de maio de 2018)



Figura 8 – Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de maio de 2018)



Figura 9 – Rede de telecomunicações (cobertura aerofotográfica de maio de 2018)

4.4 Equipamentos e infraestruturas de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar o campo de futebol e a junta de freguesia.



Fotografia 4 – Campo de futebol



Fotografia 5 – Junta de Freguesia de Vandoma

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:

- o 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.
- o 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.
- o 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.

Atendendo que as ações específicas serão definidas aquando da elaboração da ORU – Operação de Reabilitação Urbana, devidamente fundamentados pelos levantamentos e estudos de pomenor 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 Vandoma Centro**, 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 no quadro legal aplicável, 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 abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

iii. **As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de

Área de Reabilitação Urbana de Vandoma Centro

reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

VII ANEXOS

7.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vandoma Centro

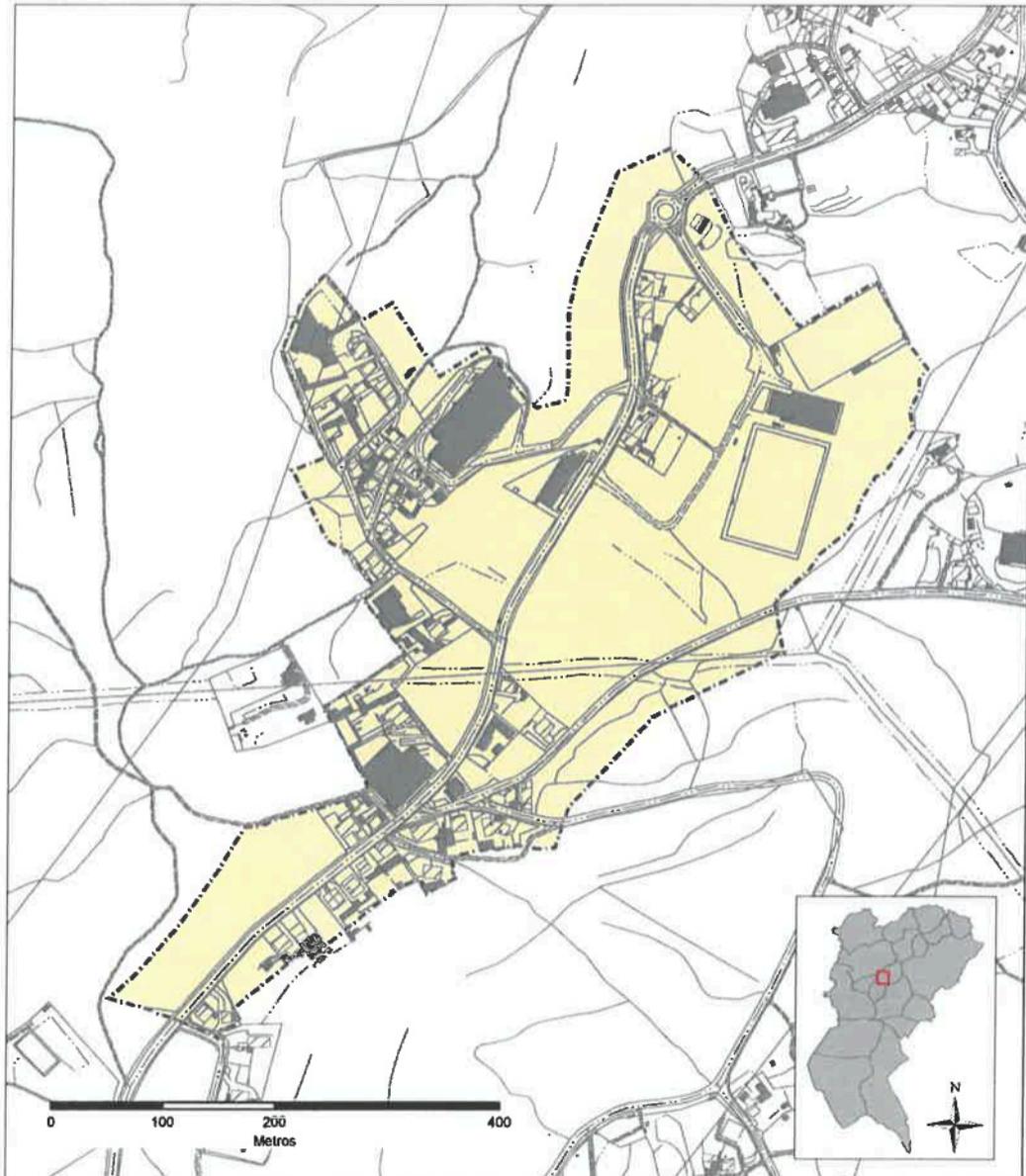


Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Vandoma Centro

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



DEZEMBRO DE 2023

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

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

Área de Reabilitação Urbana de Beire



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

DEZEMBRO DE 2023

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	9
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado.....	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	16
4.4 Património Arquitetónico	20
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	21
V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	23
5.1 Objetivos	24
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	25
VII ANEXOS	28
7.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Beire	28

Índice de Figuras

Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUB e enquadramento da proposta de delimitação no concelho de Paredes	7
Figura 2 - Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978.....	8
Figura 3 -Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978.....	10
Figura 4 - Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003....	11
Figura 5 - Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2011....	11
Figura 6 - Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019....	12
Figura 7 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de 2021)	17

Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Exemplos do edificado na ARUB	16
Fotografia 2 – Exemplo de infraestruturas rodoviárias na ARUB	17
Fotografia 3 – Jardim do Calvário	18
Fotografia 4 – Outros espaços verdes (junto à Igreja)	19
Fotografia 5 – Parque Infantil	19
Fotografia 6 – Casas-pátio	20
Fotografia 7 – Alminhas	20

<i>Fotografia 8 – Igreja de Beire</i>	21
<i>Fotografia 9 – Cruzeiro</i>	21
Fotografia 10 – Antiga Escola Primária.....	21
Fotografia 11 - Jardim de Infância.....	22
Fotografia 12 – Junta de Freguesia de Beire.....	22
Fotografia 13 - Cemitério.....	23

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)	9
Gráfico 2 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na freguesia de Beire (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 Beire (ARUB), na freguesia com o mesmo nome, 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 procedimento de aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Paredes, foi disputado pela deliberação Municipal de 04 de dezembro de 2018. Em consequência desta deliberação foi aprovada e publicada no Diário da República Eletrónico, pelo Aviso n.º11523/2020, D.R. 2.ªSérie, n.º153 de 7 agosto de 2020, a delimitação da ARU de Beire, a qual nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, esteve em vigor pelo período de 3 anos.

Durante este período foram realizadas múltiplas intervenções no espaço da ARU, promovidas por particulares, por associações locais e pelo próprio Município, porém a área continua a necessitar de intervenções pelo que foi elaborado o presente processo que visa a reaprovação da ARU de Beire.

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 e para a delimitação da ARUB, 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 56/2023, de 6 de outubro – Restrições à aplicação do IVA reduzido às operações de reabilitação dentro de ARU (artigo 26º.) e Salvaguarda de benefícios fiscais concedidos a particulares, nas situações de caducidade de ARU (artigo 16º.).

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 Beire (ver anexos – ponto 7.1) abrange o núcleo central da freguesia com o mesmo nome.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 0,15 km², correspondendo a um dos núcleos urbanos mais antigos da referida freguesia, possuindo como limite as vias e o edificado existente.



Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUB e enquadramento da proposta de delimitação no concelho de Paredes

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.

Na proposta de delimitação utilizou-se, preferencialmente, limites físicos facilmente identificáveis, como as vias, o edificado e os limites cadastrais conhecidos.

Assim, a área objeto da presente proposta, no seguimento do referido anteriormente, conforma-se como um dos núcleos mais antigos e principais da freguesia de Beire, conforme é possível aferir pelos extratos da cartografia e ortofotomapas de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito e a uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

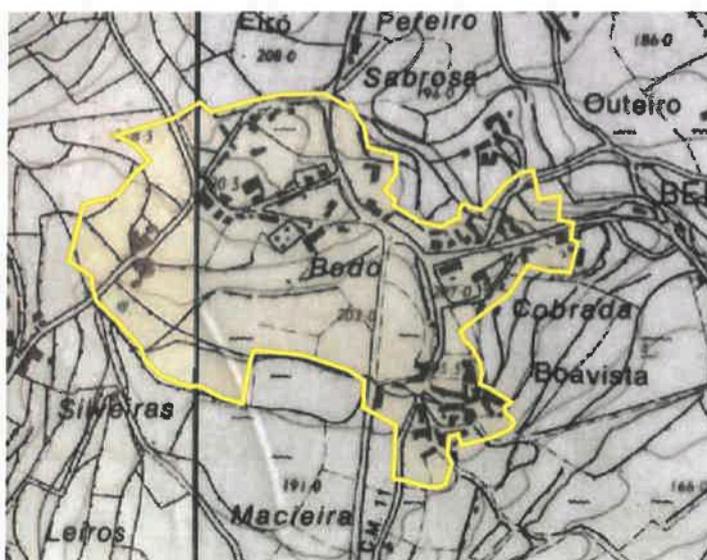


Figura 2 - Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de reabilitação, existindo, ainda, carências a vários níveis, designadamente ao nível de infraestruturas, entre elas a rede de abastecimento de água e 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.

4.1 Demografia

A população residente na área proposta para ARUB é de aproximadamente 663 indivíduos representando cerca de 33% da população residente na freguesia de Beire e cerca de 0,79% da população residente no concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente superior.

O número de agregados domésticos privados da ARUB é de 226, em que 86 correspondem a famílias clássicas com uma ou duas pessoas e 140 a famílias clássicas com três ou quatro 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 61% da população residente. Da análise às faixas etárias dos 0-14 anos sobressai um ligeiro decréscimo na taxa de natalidade.

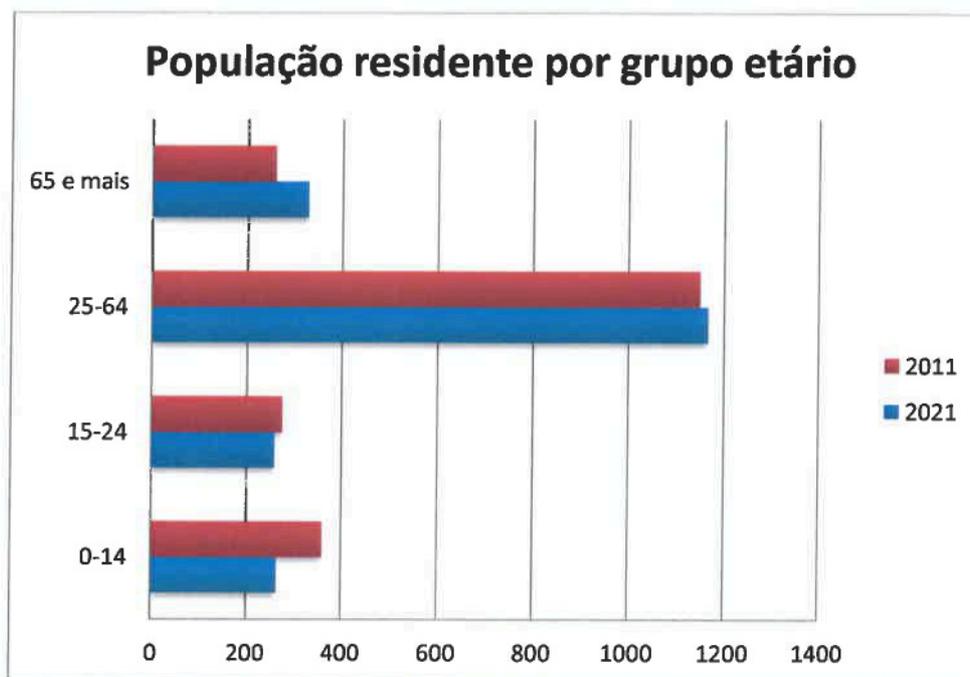


Gráfico 1 - População residente na freguesia, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 106, cuja data de construção está espartilhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.

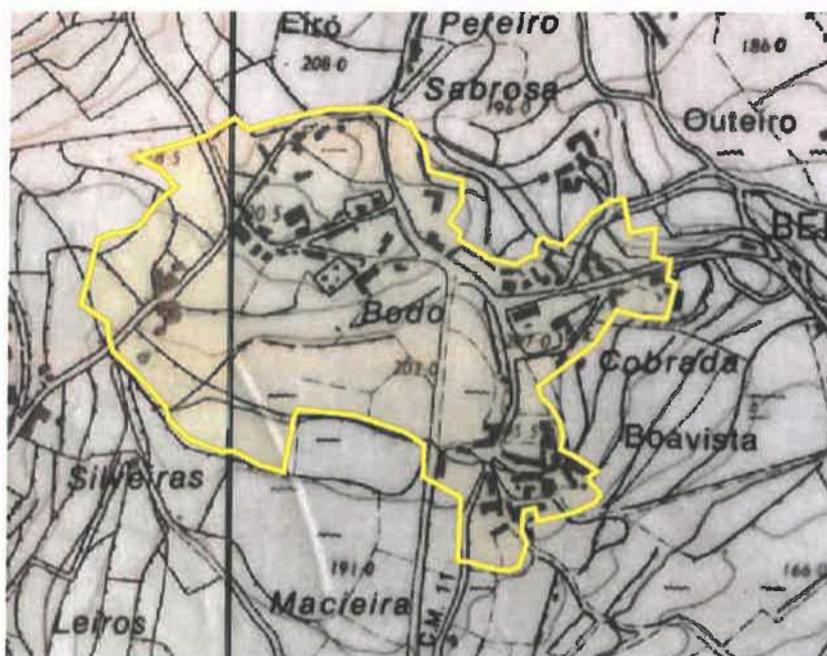


Figura 3 -Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

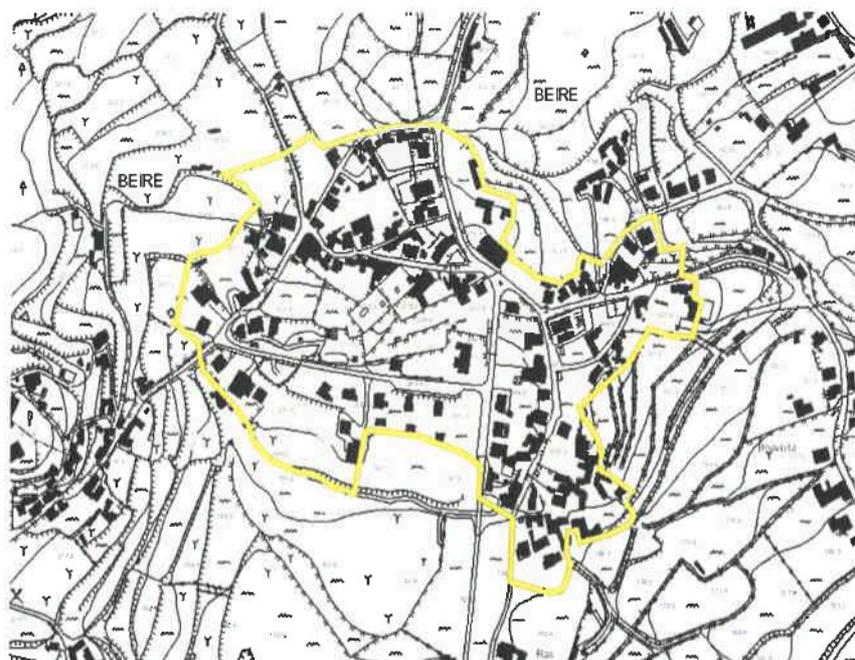


Figura 4 - Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

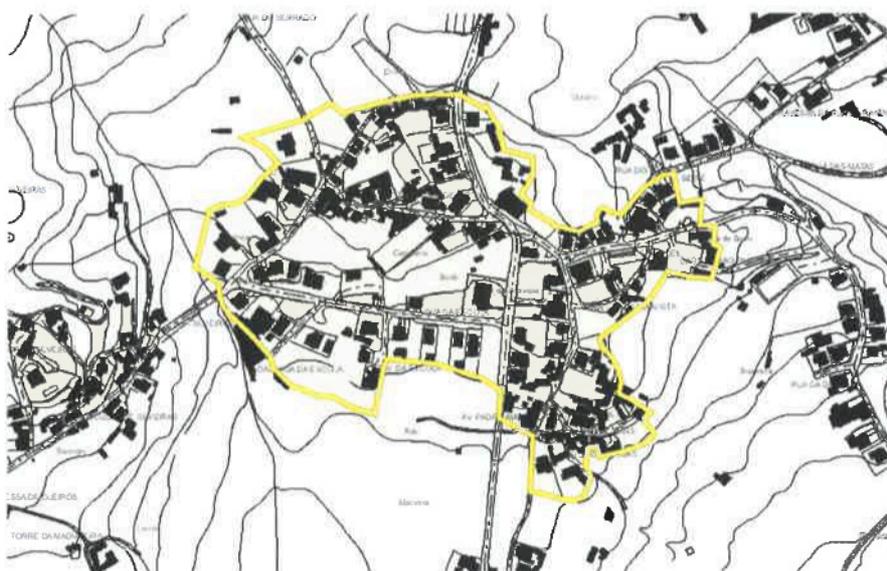


Figura 5 - Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2011

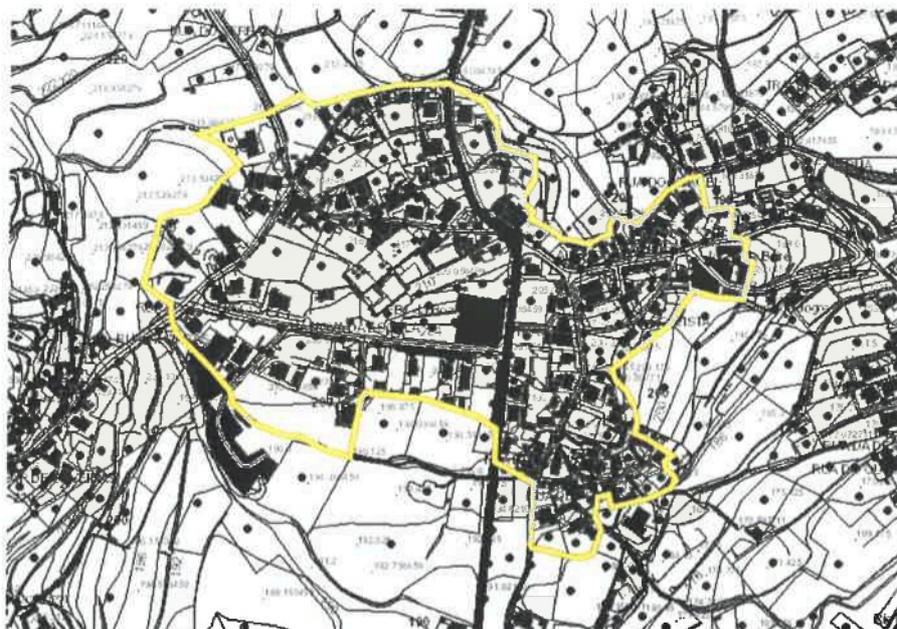


Figura 6 - Edificado na ARUB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção entre 1946 e 1980 diminuindo até 2021, cujo pico foi nestes períodos, com 89 edifícios.

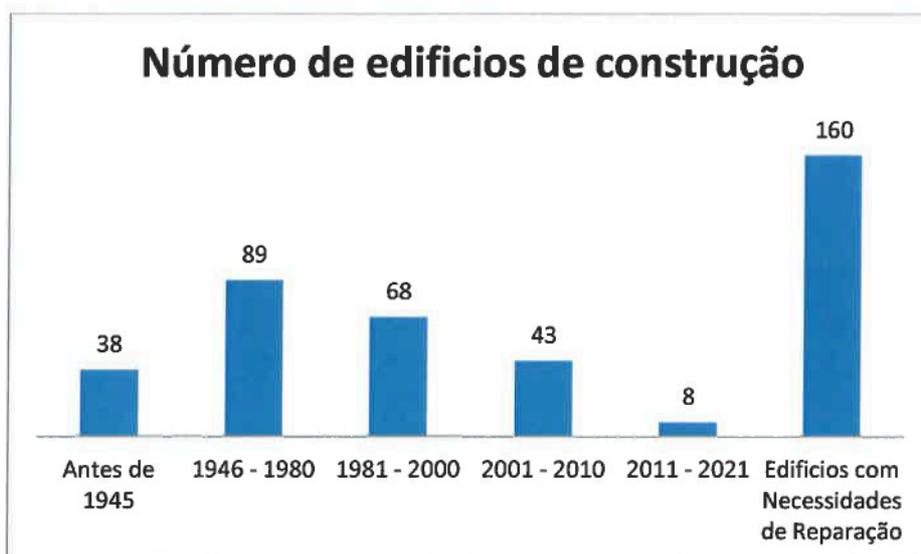


Gráfico 2 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção na freguesia de Beire (Fonte: BGR/Censos 2021)

Do conjunto de edifícios verifica-se que cerca de 94,4% são exclusivamente residenciais, 4,70% correspondem a uma função principalmente residencial e 0,94% a uma função principalmente não residencial.

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 274 alojamentos, dos quais todos são de cariz familiar, clássico.

O número de alojamento de residência habitual da freguesia é de 226, de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária é de 48.

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 Belre



Área de Reabilitação Urbana de Beire





Fotografia 1 – Exemplos do edificado na ARUB

4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas e espaço público há a referir o parque infantil, os espaços verdes (Jardim do Calvário e o junto à igreja), os arruamentos e as redes elétricas, de telecomunicações e de iluminação pública.





Fotografia 2 – Exemplo de infraestruturas rodoviárias na ARUB

Para além das rodoviárias há a referir de que, no concerne às infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento público, as mesmas são inexistentes na área em estudo.

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



Figura 7 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de 2021)



Fotografia 3 – Jardim do Calvário



Fotografia 4 – Outros espaços verdes (junto à Igreja)



Fotografia 5 – Parque Infantil

4.4 Património Arquitetónico

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



Fotografia 6 – Casas-pátio



Fotografia 7 – Alminhas



Fotografia 8 – Igreja de Beire



Fotografia 9 – Cruzeiro

4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar a junta de freguesia, a antiga escola primária, o cemitério e o jardim de infância, que se encontra em funcionamento.



Fotografia 10 – Antiga Escola Primária



Fotografia 11 - Jardim de Infância



Fotografia 12 – Junta de Freguesia de Beire



Fotografia 13 - Cemitério

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 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:

- o 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 Beire**, 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 (n.º 1 e n.º 2 alínea a) do Artigo 45.º 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 45.º;

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 45.º 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 45.º 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 71.º 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 71.º 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 71.º 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 71.º 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 no quadro legal aplicável, 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 abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- iii. **As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

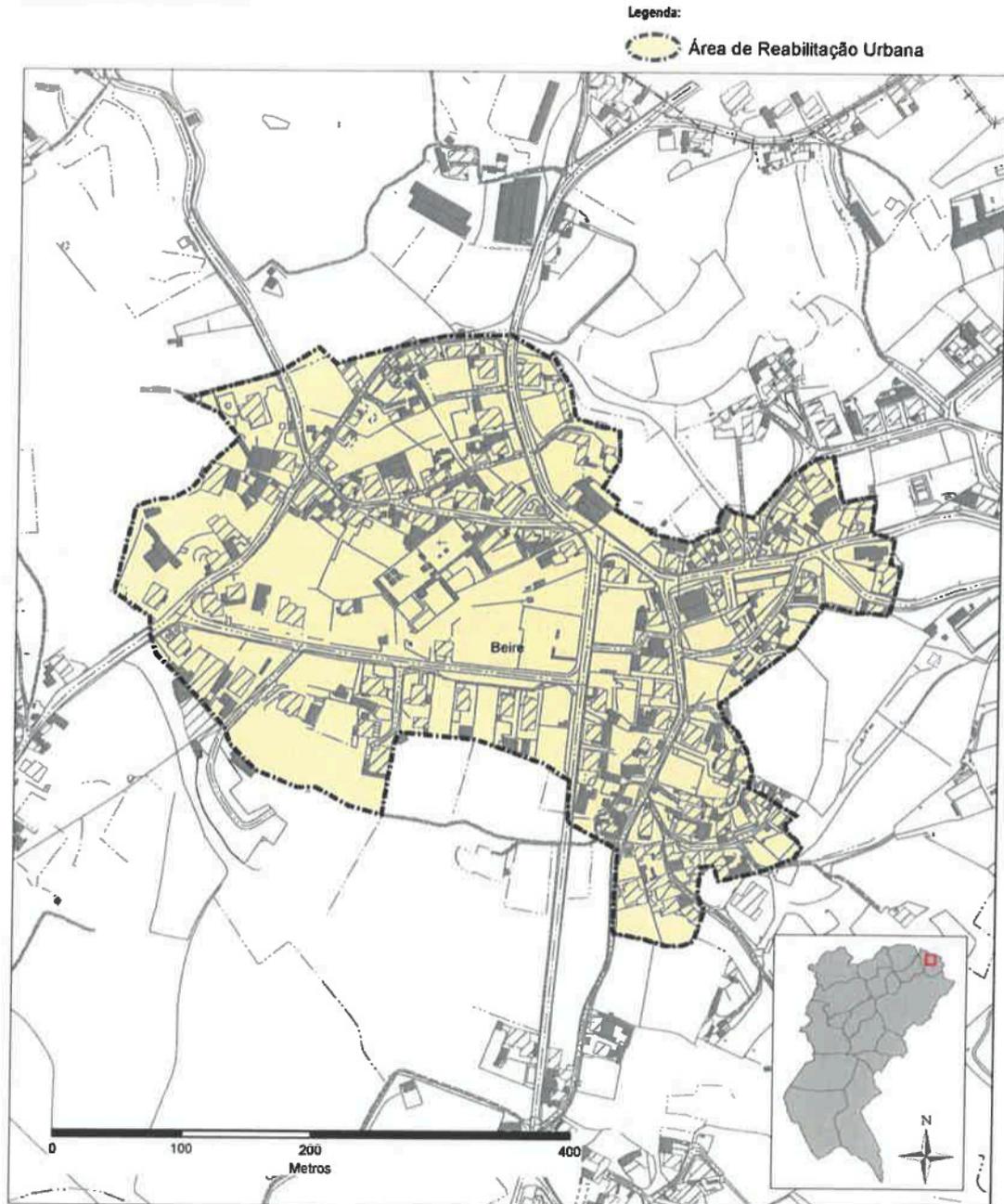
VII ANEXOS

7.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Beire



Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Beire



DEZEMBRO DE 2023

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

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

Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

DEZEMBRO DE 2023

Índice

I. INTRODUÇÃO	3
II. ENQUADRAMENTO LEGAL	5
III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	8
3.1 Abrangência Territorial	8
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação	9
IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	11
4.1 Demografia.....	11
4.2 Edificado.....	12
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	17
4.4 Património Arquitetónico	22
4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	23
V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	24
5.1 Objetivos	26
VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	26
VII ANEXOS	28
7.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães.....	29

Índice de Figuras

Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUBspB e enquadramento da proposta de delimitação da ARUBspB no concelho de Paredes	8
Figura 2 - Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978.....	10
Figura 3 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978	12
Figura 4 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003	12
Figura 5 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2011	13
Figura 6 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019	13
Figura 7 - Rede de abastecimento de água (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP20	
Figura 8 - Rede de saneamento (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP	20
Figura 9 - Rede de Iluminação Pública (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP	21
Figura 10 - Rede de Telecomunicações (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP.....	21

Índice de Fotografias

Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUBspB	9
Fotografia 2 – Exemplos do edificado na ARUBspB.....	17
Fotografia 3 – Lavadouro Público.....	18
Fotografia 4 – Fontenário	18
Fotografia 5 – Exemplo de infraestruturas rodoviárias na ARUBspB.....	19
Fotografia 6 – Rede Elétrica	21
Fotografia 7 – Capela de São Luís.....	22
Fotografia 8 – Cruzeiro	22
Fotografia 9 – Calvário e Casa do Gaiato	23
Fotografia 10 - Farmácia.....	24
Fotografia 11 – Campo de Futebol.....	24

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGR/ Censos 2021)	11
Gráfico 2 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGR/ 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 Beire Sul e Parcial de Bitarães – Paredes (ARUBspB)**, na freguesia com o mesmo nome e parcialmente na extinta freguesia de Bitarães, atual freguesia de Paredes, 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 procedimento de aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Paredes, foi disputado pela deliberação Municipal de 04 de dezembro de 2018. Em consequência desta deliberação foi aprovada e publicada no Diário da República Eletrónico, pelo Aviso n.º11523/2020, D.R. 2.ªSérie, n.º153 de 7 agosto de 2020, a delimitação da ARU de Beire Sul e parcial de Bitarães, a qual nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, esteve em vigor pelo período de 3 anos.

Durante este período foram realizadas múltiplas intervenções no espaço da ARU, promovidas por particulares, por associações locais e pelo próprio Município, porém a área continua a necessitar de intervenções pelo que foi elaborado o presente processo que visa a reaprovação da ARU de Beire Sul e de parcial de Bitarães.

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.

Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes

De acordo com a legislação em vigor e para a delimitação da ARUBspB, 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 56/2023, de 6 de outubro – Restrições à aplicação do IVA reduzido às operações de reabilitação dentro de ARU (artigo 26º.) e Salvaguarda de benefícios fiscais concedidos a particulares, nas situações de caducidade de ARU (artigo 16º.).

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 Beire Sul e Parcial de Bitarães (ver anexos – ponto 7.1) abrange o a área sul da freguesia, incluindo o “Calvário e a Casa do Gaiato” e aglomerados urbanos envolventes, designadamente o de São Luís.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 0,58 km², correspondendo a um dos núcleos urbanos mais antigos da freguesia de Beire, possuindo como limite as vias e o edificado existente.



Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUBspB e enquadramento da proposta de delimitação da ARUBspB no concelho de Paredes



Fotografia 1 – Vista panorâmica da ARUBspB

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 que pudessem, em sede da ORU, justificar uma intervenção integrada.

Na proposta de delimitação utilizou-se, preferencialmente, limites físicos facilmente identificáveis, como as vias, o edificado e os limites cadastrais conhecidos.

Assim, a área objeto da presente proposta, no seguimento do referido anteriormente, conforma-se como um dos núcleos mais antigos e principais da freguesia de Beire, conforme é possível aferir pelos extratos da cartografia e ortofotomapas de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito e a uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

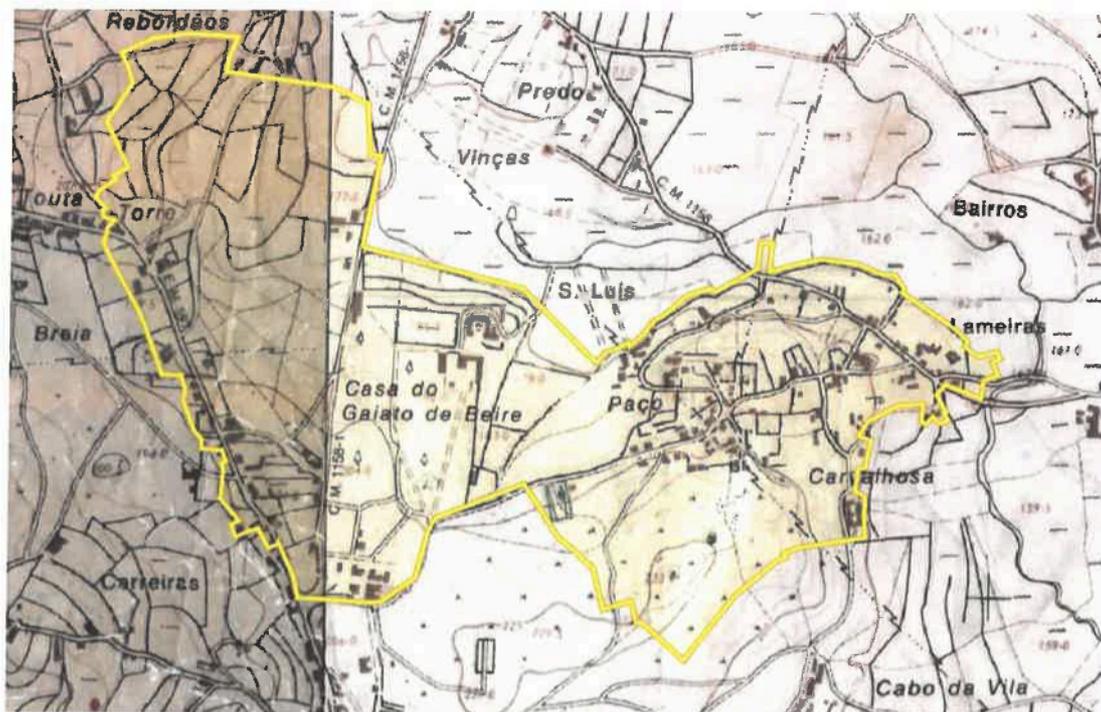


Figura 2 - Extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

Efetivamente, conforme se verificará adiante, trata-se de uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de reabilitação, 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 do lugar, recorrendo-se para o efeito a registos fotográficos, históricos e bibliografia, e com base nos Censos 2011.

4.1 Demografia

A população residente na área proposta para ARUBspB é de aproximadamente 1086 indivíduos representando cerca de 54% da população residente na freguesia de Beire e cerca de 28% da população residente na ex-freguesia de Bitarães, atual freguesia de Paredes, e cerca de 1,29% da população residente no concelho de Paredes.

O número de agregados domésticos privados das duas freguesias é de 378, em que cerca 159 correspondem a agregados domésticos privados com uma ou duas pessoas e sensivelmente 219 a famílias clássicas com três ou quatro 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 anos sobressai uma ligeira diminuição na taxa de natalidade.

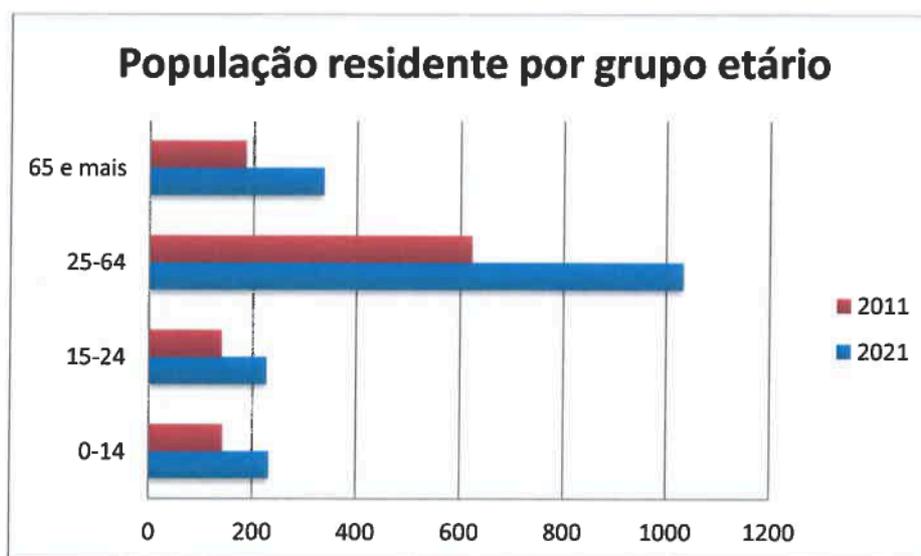


Gráfico 1 - População residente, segundo a faixa etária (Fonte: BGRI/Censos 2021)

A percentagem de indivíduos residente que apresentam uma taxa de actividade é de 50,17%, paralelamente, a percentagem de desemprego é de 7,23%.

4.2 Edificado

O número de edifícios das freguesias em questão é de 687. Porém a presente proposta de delimitação abrange é de 373, cuja data de construção está espartilhada ao longo do tempo, conforme se pode aferir nas figuras infra.

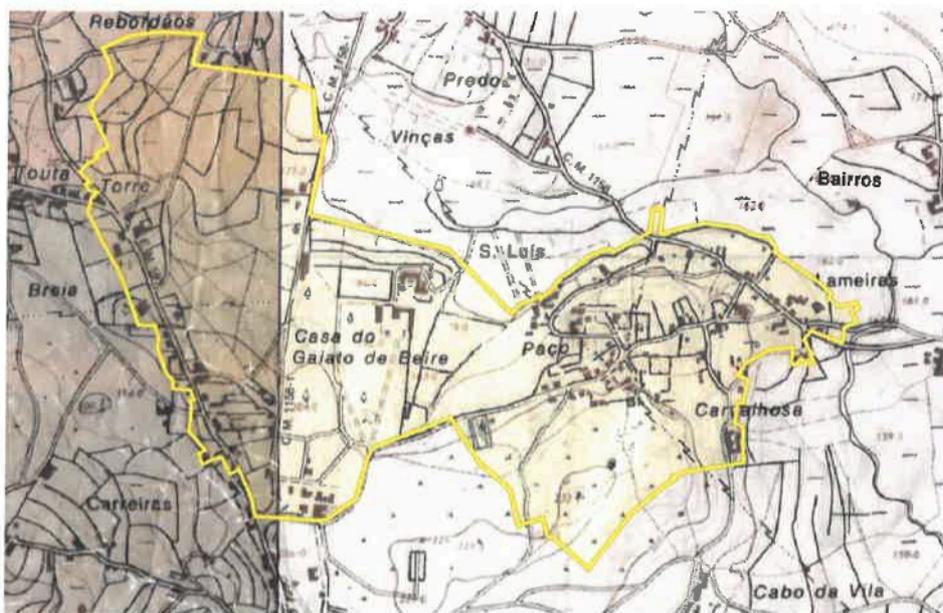


Figura 3 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

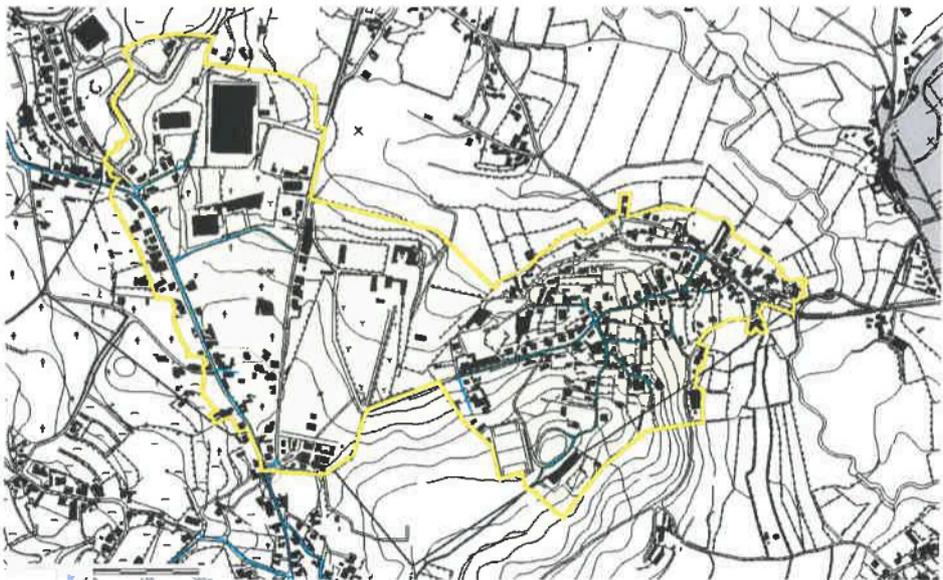


Figura 4 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003

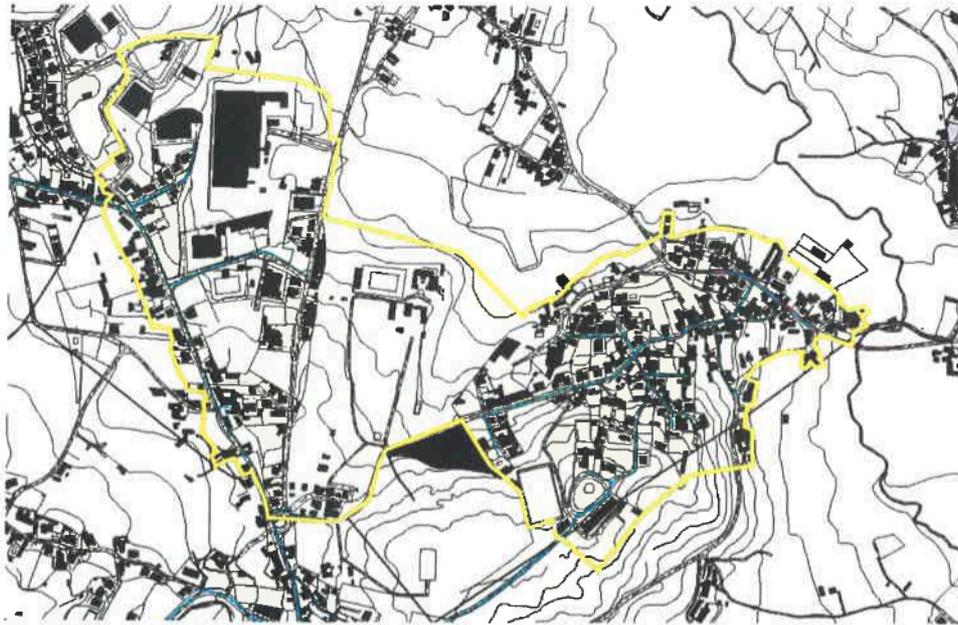


Figura 5 - Edificado na ARUBspB, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2011



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

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um aumento na taxa de construção até 2000, cujo pico foi nestes períodos, com 122 edifícios. Posteriormente verificou-se uma diminuição no período de 2001 a 2021. De salientar um número significativo de edifícios com necessidades de reparação, representando cerca de 52 % dos edifícios existentes da presente proposta de delimitação.



Gráfico 2 - N.º de Edifícios, segundo a data de construção (Fonte: BGRI/Censos 2021)

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 434 alojamentos, o que representa 18% da população residente as freguesias de Beire e Bitarães.

Apresenta, à data dos Censos 2021, 55 alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária.

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 Belre Sul e Parcial de Bitarães - Paredes



Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes





Fotografia 2 – Exemplos do edificado na ARUBspB

4.3 Infraestruturas e Espaço Público

Relativamente às infraestruturas e espaço público verifica-se a necessidade de obras de reabilitação ou de execução, havendo a destacar o lavadouro público, os fontenários, os arruamentos e as redes de abastecimento de água, de saneamento básico, elétricas, de telecomunicações e de iluminação pública.



Fotografia 3 – Lavadouro Público



Fotografia 4 – Fontenário





Fotografia 5 – Exemplo de infraestruturas rodoviárias na ARUBspB

No que concerne às infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento público, a primeira abrange a maioria da área em causa e a segunda é praticamente inexistente, com a exceção de uma porção do antigo lugar de São Luís (Rua do Monte e parte das ruas de São Luís e das Lameiras), onde a cobertura é parcial.



Figura 7 - Rede de abastecimento de água (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP

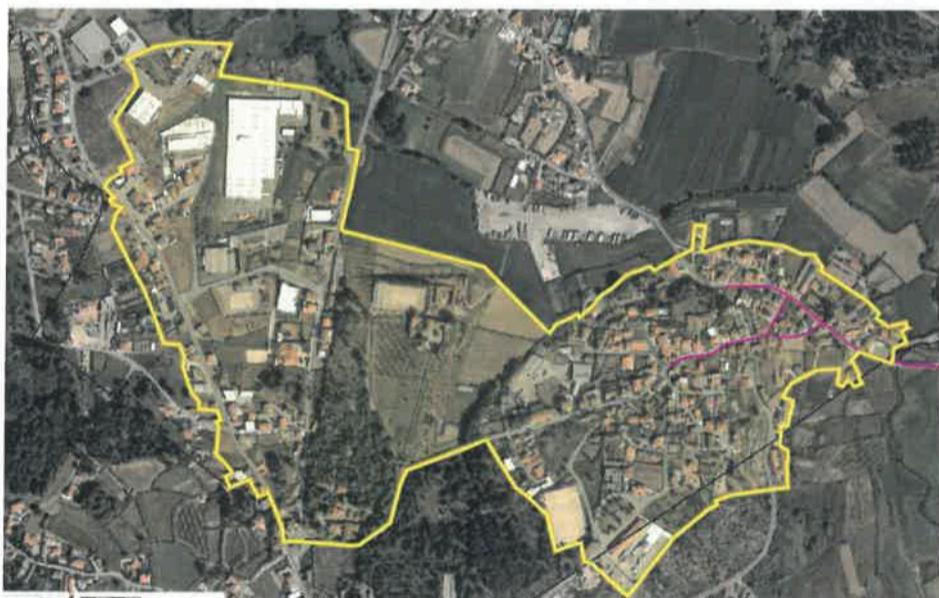


Figura 8 - Rede de saneamento (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP

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



Fotografia 6 – Rede Elétrica

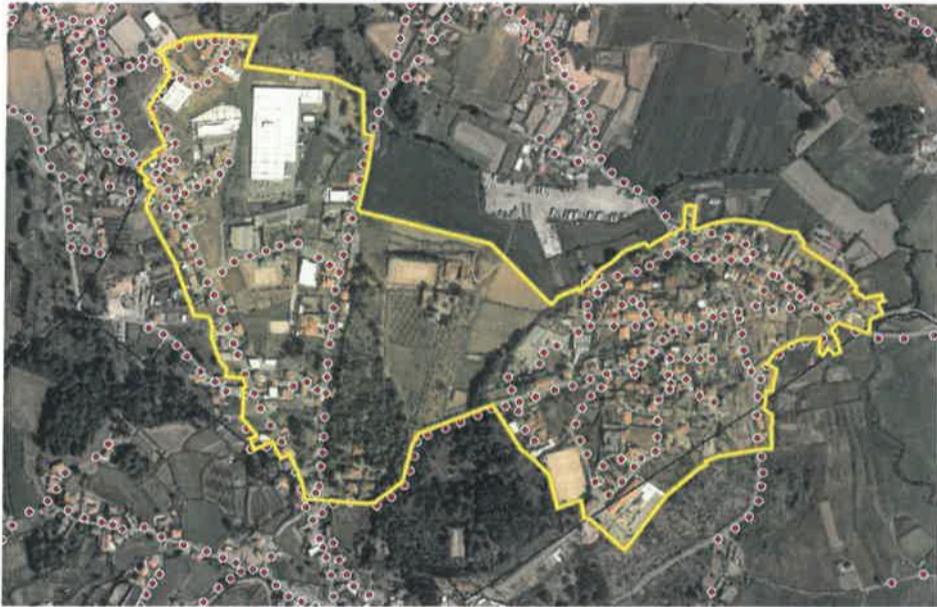


Figura 9 - Rede de Iluminação Pública (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP

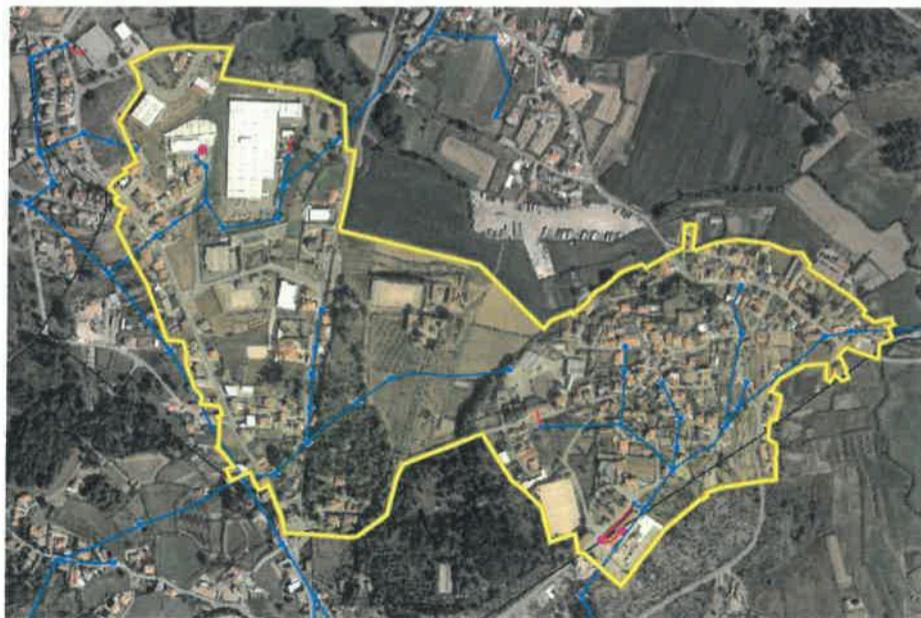


Figura 10 - Rede de Telecomunicações (cobertura aerofotográfica de 2021). Fonte: SIGAP

4.4 Património Arquitectónico

Na área em apreciação como património construído há a destacar o Calvário e a Casa do Gaiato, a capela de São Luís e o cruzeiro.



Fotografia 7 – Capela de São Luís



Fotografia 8 – Cruzeiro

A Obra da Rua, ou Obra do Padre Américo, mais conhecida como Casa do Gaiato, é uma instituição particular de solidariedade social com sede em Paço de Sousa (Penafiel), fundada pelo Padre

Américo (Américo Monteiro de Aguiar) em 1940, e que tem como objetivo acolher, educar e integrar na sociedade crianças e jovens que, por qualquer motivo, se viram privados de meio familiar normal.

A Obra organiza-se em casas onde acolhe rapazes desde a mais tenra infância até cerca dos 25 anos.

A Casa do Gaiato em Beire foi fundada em 1955, na antiga Quinta da Torre, e acolhe adultos com deficiência e doentes incuráveis, carecendo de obras de reabilitação, conforme notícias vindas a público, designadamente pela comunicação social, no final de 2018.

A quinta da Casa do Gaiato de Beire situa-se a quinze quilómetros de Paço de Sousa.



Fotografia 9 – Calvário e Casa do Gaiato

4.6 Equipamentos de Utilização Coletiva

Como equipamentos de utilização coletiva há a considerar o campo de futebol, a farmácia e a Casa do Gaiato.



Fotografia 10 - Farmácia



Fotografia 11 – Campo de Futebol

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 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 Beire Sul e Bitarães**, 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:

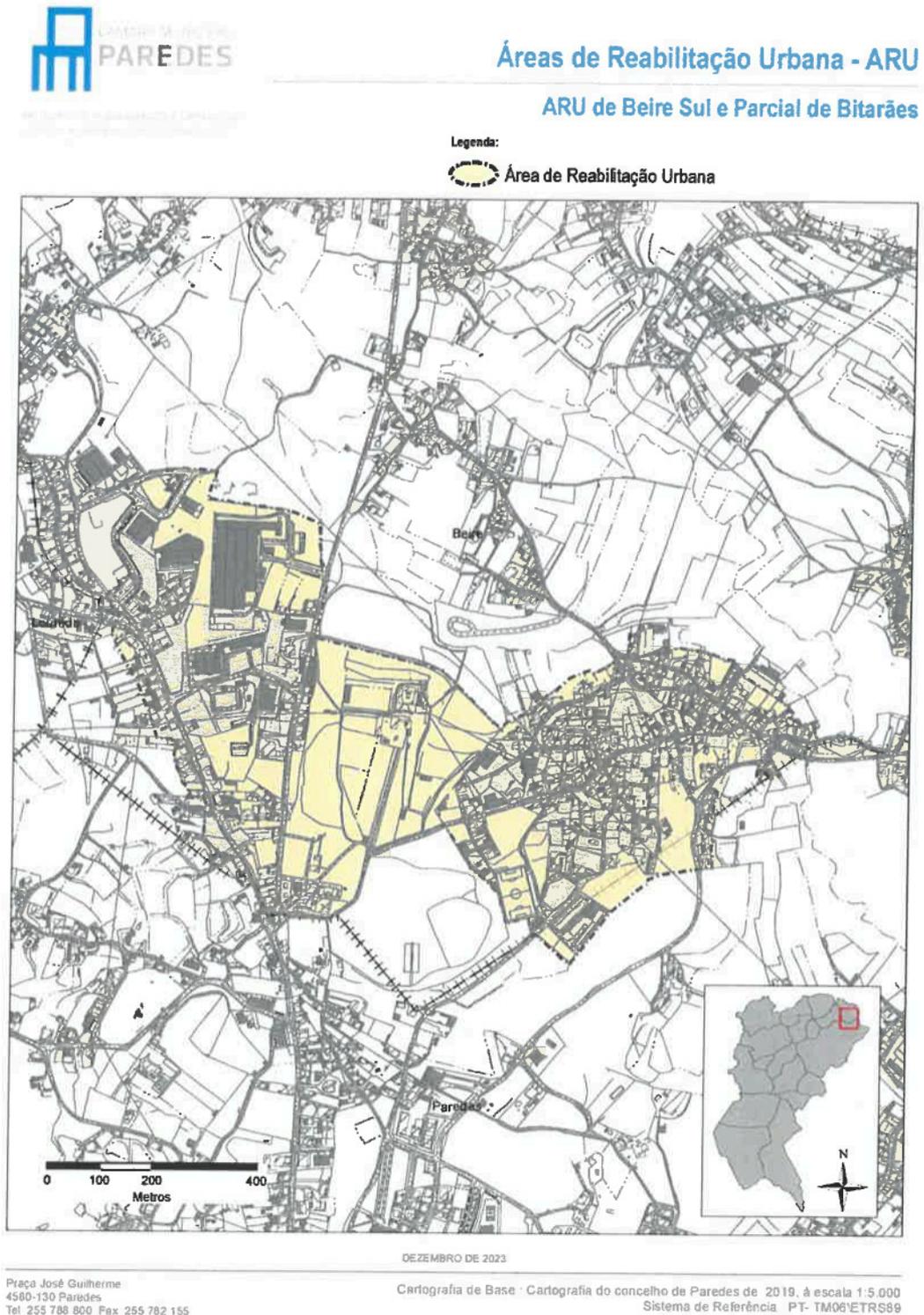
i. Empreitadas de **reabilitação urbana**, tal como definida no quadro legal aplicável, realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público 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 abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

iii. **As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

VII ANEXOS

7.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães



Área de Reabilitação Urbana de Sobrosa



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

DEZEMBRO DE 2023

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 da ARUS	8
IV. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO.....	9
4.1 Demografia.....	9
4.2 Edificado	10
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	14
4.4 Património Cultural	15
4.4.1 Património Arquitetónico Inventariado	15
4.4.2 Património Arqueológico Inventariado.....	16
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	17
4.5.1 Equipamentos Administrativos	17
4.5.2 Equipamentos Culturais	17
4.5.3 Equipamentos Sociais.....	17
4.5.4 Equipamentos Ambientais/Lazer	17
V. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	18
5.1 Objetivos	19
VI. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	20
VII. ANEXOS	22
7.1 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sobrosa	22

Índice de Figuras

Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUS e enquadramento da proposta de delimitação no concelho de Paredes	7
Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978	8
Figura 3 - Edificado ARU, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978.....	10
Figura 4 - Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003	10
Figura 5 - Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019	11
Figura 6 - Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de dezembro de 2023)	14
Figura 7 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de dezembro de 2023)	15

Índice de Fotografia

Fotografia 1– Exemplos do edificado na ARUS	14
Fotografia 2- Exemplo de infraestruturas rodoviárias	14
Fotografia 3– Património Arquitetónico Inventariado	16
Fotografia 4– Património Arqueológico Inventariado	16
Fotografia 5- Equipamentos Administrativos	17
Fotografia 6- Equipamentos Culturais.....	17
Fotografia 7- Equipamentos Sociais	17
Fotografia 8- Equipamentos Ambientais e de Lazer	17

Índice de Gráficos

Gráfico 1- Estrutura etária da população residente em 2021 (Fonte: CENSOS 2011)	9
Gráfico 2- Número de edifícios, segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021)	11

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 procedimento de aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Paredes, foi disputado pela deliberação Municipal de 04 de dezembro de 2018. Em consequência desta deliberação foi aprovada e publicada no Diário da República Eletrónico, pelo Aviso n.º11523/2020, D.R. 2.ªSérie, n.º153 de 7 agosto de 2020, a delimitação da ARU de Sobrosa, a qual nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, esteve em vigor pelo período de 3 anos.

Durante este período foram realizadas múltiplas intervenções no espaço da ARU, promovidas por particulares, por associações locais e pelo próprio Município, porém a área continua a necessitar de intervenções pelo que foi elaborado o presente processo que visa a reaprovação da ARU Sobrosa.

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 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.

Tabela 1 - Principal Legislação em Vigor

Decreto-Lei 56/2023, de 6 de outubro – Restrições à aplicação do IVA reduzido às operações de reabilitação dentro de ARU (artigo 26º.) e Salvaguarda de benefícios fiscais concedidos a particulares, nas situações de caducidade de ARU (artigo 16º.).

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** abrange uma área de 0,22 km² na freguesia de Sobrosa, concelho de Paredes, correspondendo a um do núcleo mais antigo e povoado da freguesia.



Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da ARUS e enquadramento da proposta de delimitação no concelho de Paredes

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.

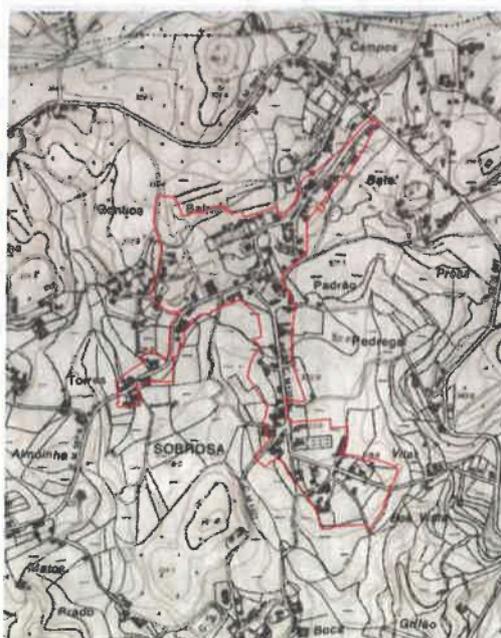


Figura 2 - Extrato da Cartografia de 1978

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 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.

4.1 Demografia

De acordo como último recenseamento geral da população, o Censos 2021, nesta área a população residente é de aproximadamente 991 indivíduos.

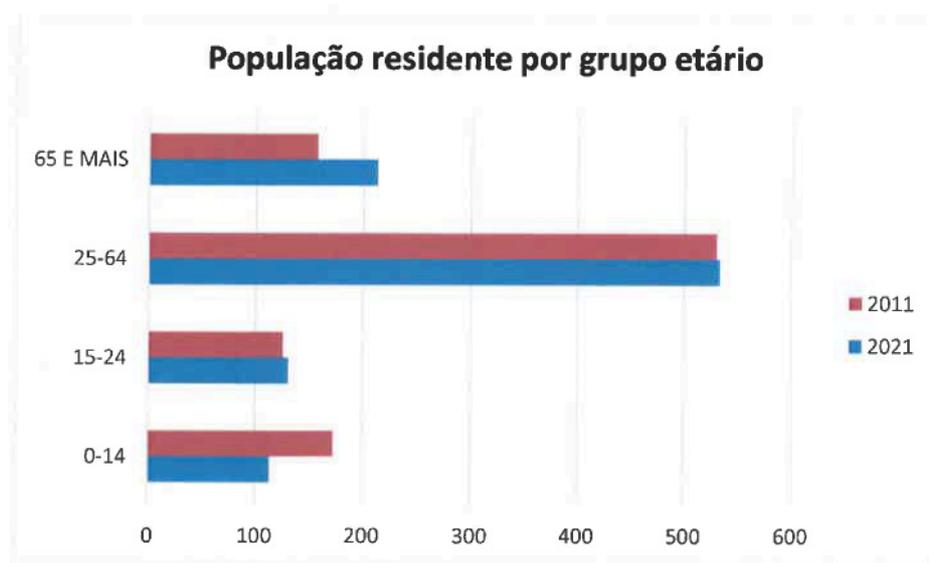


Gráfico 1- Estrutura etária da população residente em 2021 (Fonte: CENSOS 2011)

Conforme é possível aferir pela consulta do gráfico 1, os indivíduos representam cerca de 1,17% 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 53,78% 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.

A percentagem de indivíduos residentes apresentam uma taxa de actividade é de 48,26%, paralelamente, a percentagem de desemprego é de 7,15%.

4.2 Edificado

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange é de 330 edifícios, cuja data de construção está espalhada ao longo do tempo, conforme gráfico e imagens infra.



Figura 3 - Edificado ARU, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 1978

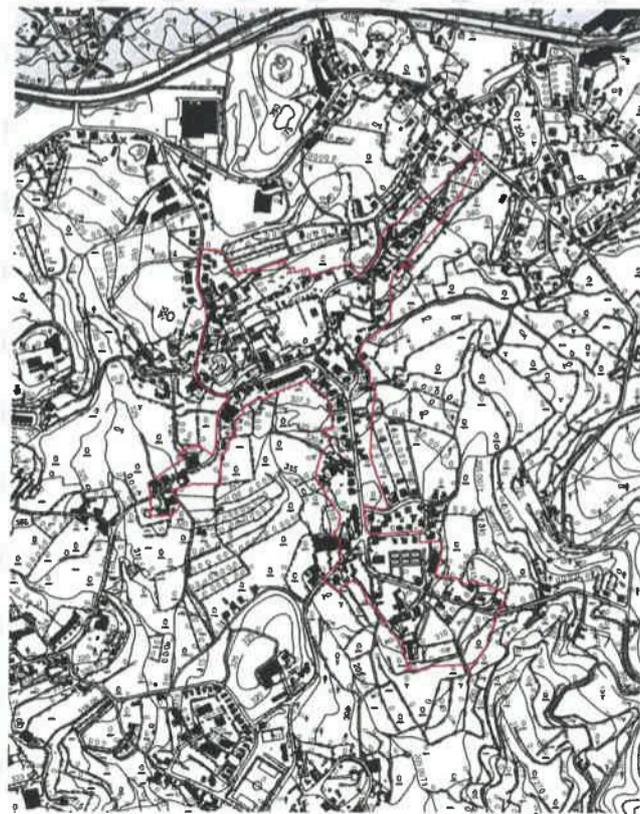


Figura 4 - Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2003



Figura 5 - Edificado ARUS, extrato da cartografia municipal de arquivo, datada de 2019

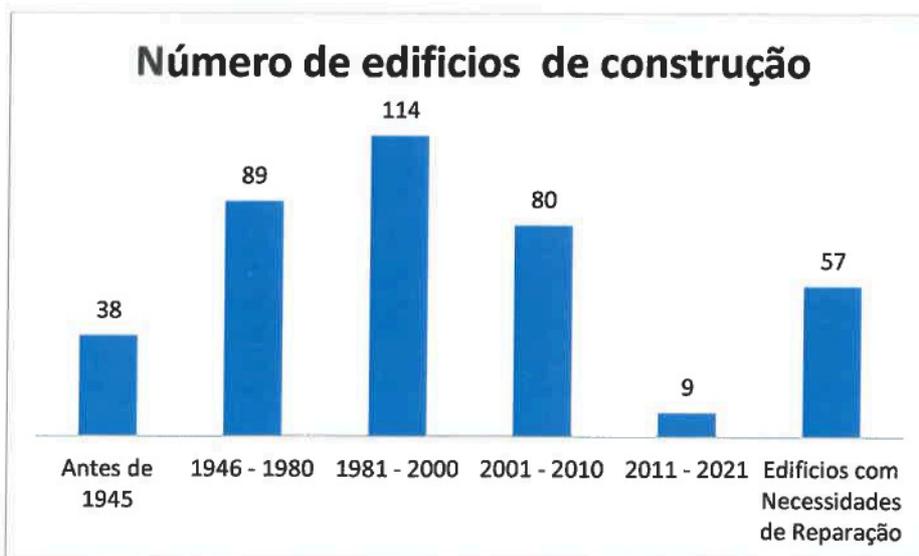


Gráfico 2- Número de edifícios, segundo o ano de construção (Fonte: CENSOS 2021)

Através do gráfico 3, podemos observar ainda que a partir da década de 40, ocorreu um aumento significativo no número de edifícios construídos, aumento esse que culminou no período entre 1981 e 2000 onde se construíram aproximadamente 114 edifícios, no período subsequente de 2001 a 2021, verificou-se um abrandamento no número de edifícios construídos, motivado sobretudo pela conjuntura económica global.

Do conjunto de edifícios verifica-se que estes são exclusivamente residenciais. A área âmbito de estudo detém aproximadamente 406 alojamentos, dos quais todos 405 são de cariz familiar, clássico.

O número de alojamento de residência habitual da freguesia é de 226, de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária é de 48.

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





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 6 - Infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento (Cobertura aerofotográfica Municipal de dezembro de 2023)

Figura 1– 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.

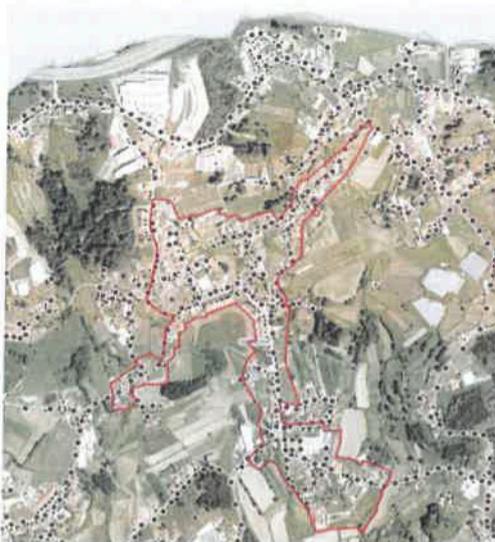


Figura 7 - Infraestruturas de iluminação pública (cobertura aerofotográfica de dezembro de 2023)

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 (n.º 1 e n.º 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 no quadro legal aplicável, 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 abrangam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

iii. **As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

VII. ANEXOS

7.1 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sobrosa

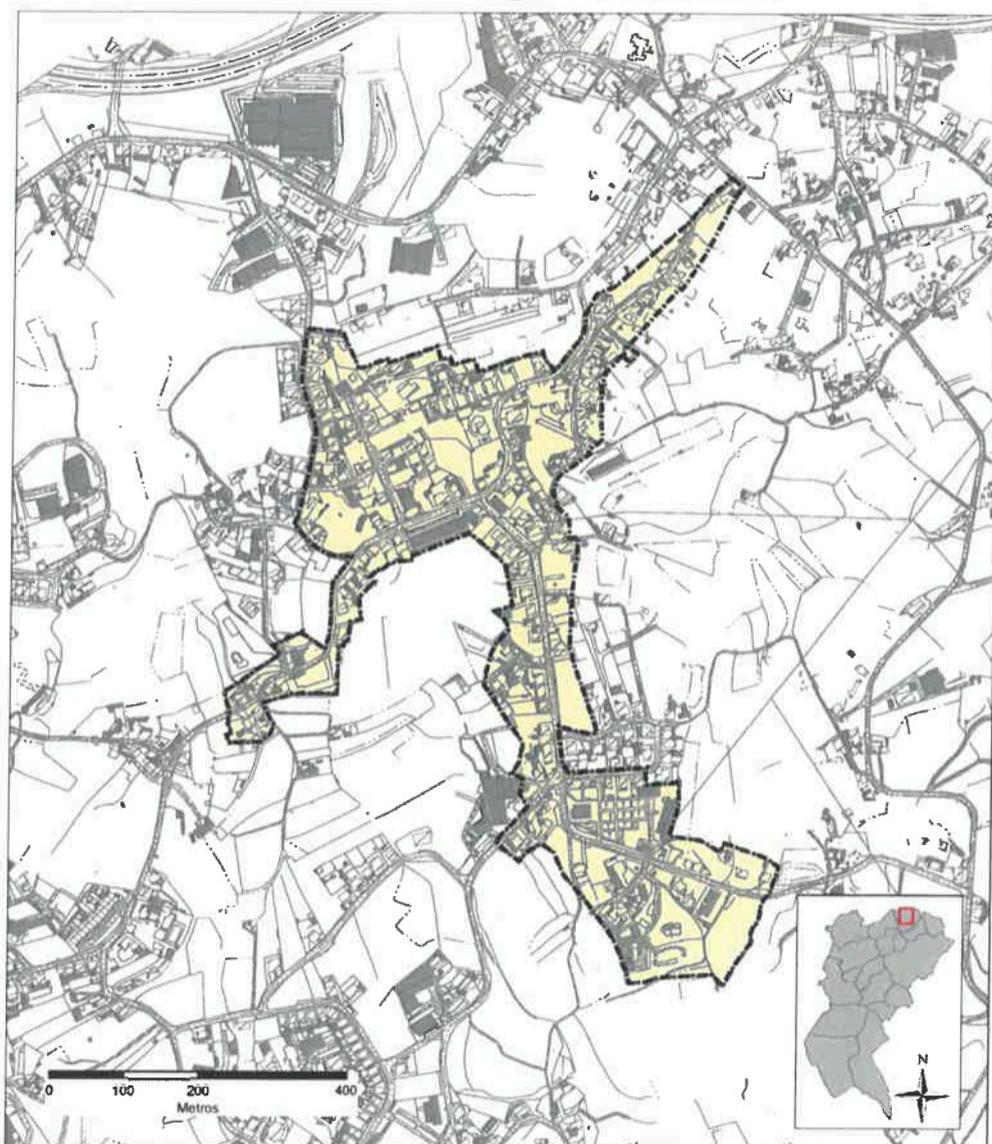


Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Sobrosa

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



DEZEMBRO DE 2023

Praça José Guilherme
4580-130 Paredes
Tel 255 786 800 Fax 255 782 155

Cartografia de Base Cartografia do concelho de Paredes de 2019, à escala 1:5 000
Sistema de Referência PT-TM06ETRS89