Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Gandra

CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

FEVEREIRO DE 2022

7090/22,1

Índice

1. Introdução 2
2. Enquadramento Legal 3
3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 6
   3.1 Abrangência Territorial 6
   3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUCHG 7
4. Caracterização da área de Estudo 10
   4.1 População 10
   4.2 Edificado 12
   4.3 Património Cultural 15
   4.4 Equipamentos de utilização coletiva 17
5. Objetivos Estratégicos a prosseguir 18
6. Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana 20
   6.1 De Natureza Municipal 21
   6.2 Da Competência da Administração Central 21
7 Anexos 23

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa, juntamente com todos os elementos apensos, consubstanciam o processo de **delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Gandra - ARUCHG,** no concelho de Paredes.

O processo surgiu no seguimento, da deliberação de 26-08-2015 da Câmara Municipal que tomou a decisão de iniciar o procedimento de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana após solicitação da equipa que elaborou o ***Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU*** do concelho de Paredes, estabelecendo o prazo de ano para a execução das Áreas de Reabilitação Urbana no concelho.

O ***PEDU***, elaborado pelos Município dos centros urbanos de nível superior[1], a convite das Autoridade Metropolitanas, é o instrumento que irá mobilizar, para efeitos de financiamento, as prioridades de investimento previstas no Eixo Urbano dos Programas Operacionais (PO) – Mobilidade Urbana sustentável, Regeneração Urbana ou Regeneração Urbana associadas a comunidades desfavorecidas.

Este documento, estabelece uma abordagem uma abordagem integrada para o desenvolvimento territorial do concelho e constitui o elemento de integração dos instrumentos de Planeamento que suportam cada uma das prioridades de investimentos, a saber:

- *Plano de mobilidade Urbana sustentável;*
- ***Plano de ação de Regeneração Urbana**;*
- *Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas.*

É assim, que no âmbito do Plano de ação de Regeneração Urbana do PEDU, que se desenvolve a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro Histórico de Gandra, a qual será submetida a apreciação dos órgãos Municipais.

[1] - Previstos nos programas operacionais Norte, Centro, Lisboa e Alentejo

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

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

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

As principais linhas de força desta reforma são as seguintes:

- "*Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar", continuando os proprietários a ser os primeiros responsáveis pela reabilitação dos seus edifícios, enquanto as autoridades públicas cuidarão dos espaços públicos com vista à sua qualificação e modernização;*

- *"Garantir a complementaridade e coordenação entre os diferentes atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana", abrindo novas possibilidades de intervenção aos proprietários e a outros parceiros privados;*

- *"Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas", viabilizando um conjunto de instrumentos jurídicos*.

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

- **Área de Reabilitação Urbana** – ARU – parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação; a ARU tem por base de incidência "a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana." (alínea b) do artigo 2.º).

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

Esta primeira alteração legislativa aprovou medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana, ocorram em momentos distintos. Contudo a delimitação da ARU caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

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

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

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

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

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

Quadro 1. Principal Legislação em Vigor:

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**.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

A delimitação proposta para a ARUCHG, envolve uma área de 221,72 ha, predominantemente na freguesia de Gandra, concelho de Paredes, correspondendo aos núcleos mais antigos e mais densamente povoados da freguesia, abrangendo ainda à requalificação paisagística da ribeira de Gandra.

Administrativamente, abrange ainda parcialmente uma po0rção de terreno da freguesia vizinha de Astromil, na continuidade do Aglomerado Urbano.

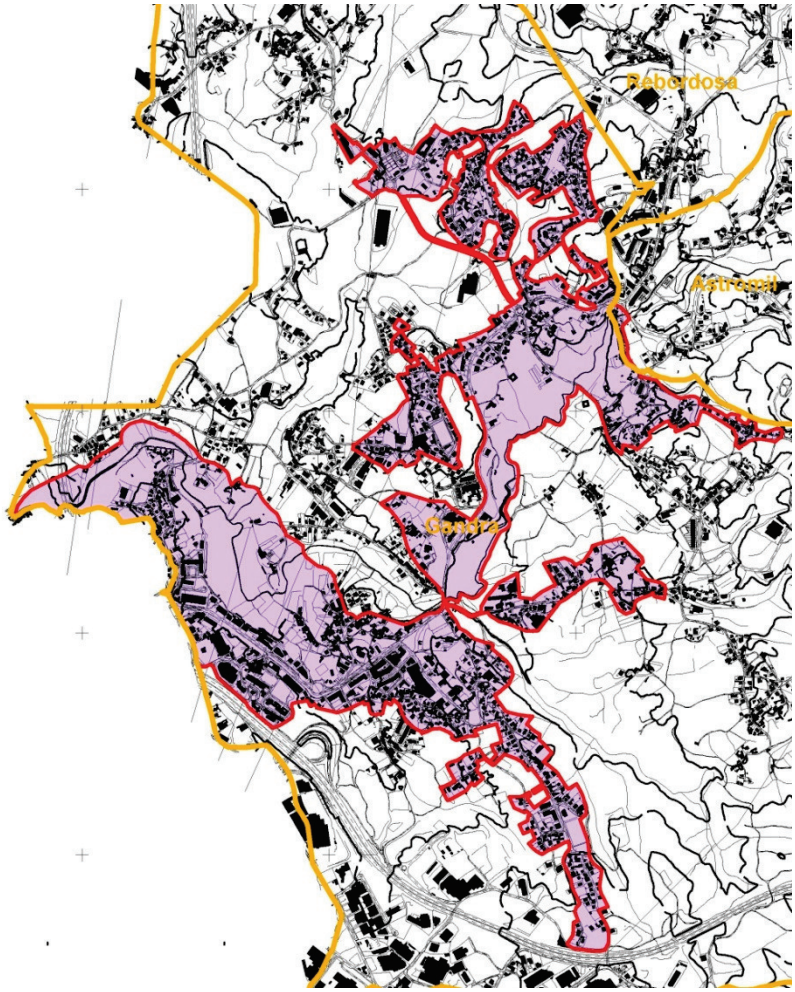


Figura 1 - Enquadramento administrativo da ARUCHG

3.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARUCHG

De acordo com o Regime jurídico da reabilitação Urbana, "*as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural e imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou áreas urbanas* consolidados".

Entendendo-se como Centros históricos, o espaço físico de afirmação da história e cultura de um povo, correspondendo a espaços não necessariamente lineares, em que pelo menos 15% do edificado habitacional aí existente tem idade superior a 60 anos (informação disponibilizada pelo INE a nível de subsecção estatística).

(Orientações de Enquadramento e avaliação da 1.ª Fase dos PEDU)

Após a realização de diversas inquirições históricas à freguesia e ao seu edificado, verificou-se que a freguesia de Gandra possuía áreas que reúnem as condições para obter a classificação de "Área de Reabilitação Urbana de Centro histórico", uma vez que além de serem os núcleos mais antigos, possuem um elevado número de imoveis a necessitar de intervenções ou em avançado estado de degradação, pelo menos 15% do seu edificado é anterior ao ano de 1960, isto é, possui mais de 60 anos (conforme descrito no capitulo 3).

O território abrangido pela delimitação da ARUCHG, pode ser segmentado em dois sectores distintos, ***o setor Sul,*** caracterizado por uma estrutura linear, que se desenvolve a partir e ao longo da Estrada Nacional 15 / Avenida Central de Gandra, onde podemos aferir a existência de diversos edifícios de comércio e habitação coletiva, edificados na década de 90, a maioria dos quais porticados com 5 pisos e nas imediações da CESPU – Cooperativa de Ensino Superior Politécnico e Universitário. A nascente, nesta área, verificamos a existência de uma malha urbana irregular, sustentada por uma rede rodoviária que conflui para a Rua Alberto Coelho Moreira, este espaço é caracterizado por uma mescla de construções tradicionais com contemporâneas, de cariz agrícola com comerciais e/ou residenciais, muitas das quais intercaladas com naves industriais e de armazenagem, muitas das quais a necessitar de intervenções.

E o ***setor Norte***, conexo ao sector Sul, pela Estrada Nacional 15/ Avenida Central de Gandra, caracteriza-se por um conjunto de núcleos urbanos entre grandes bolsas agrícolas, que são o resultado de desenvolvimento policentrado, assente na função agrícola. O edificado existente nestes núcleos têm sido sujeito a uma descaracterização e uma perda de identidade ao longo das últimas décadas, com o aparecimento de edifícios com cariz diferente, nomeadamente edifícios de cariz comercial e ou industrial, no seio de antigos espaços agrícolas.

Foto 1 - Rua Nova de Fontes, Gandra

Foto 2 - Rua dos Carreteiros, Gandra

Foto 3 - Rua da Felgueira, Gandra

Foto 4- Rua Alberto Coelho Moreira, Gandra

Foto 5 - Rua Alberto Coelho Moreira, Gandra

Foto 6 - Rua do Calvário, Gandra

Foto 7 - Rua das Virtudes, Gandra

Foto 8 - Rua de Santo António

Em ambos os sectores é constatável a existência de um elevado números de imoveis degradados ou a necessitar de intervenção, pelo que, na delimitação da ARUCHG foram considerados este conjunto de imoveis, tornando-se fundamental fomentar a reabilitação do edificado particular, não permitindo que a identidade do território seja descaracterizada e o ambiente urbano se deteriore.

Na análise efetuadas às estruturas presentes na freguesia de Gandra, para além do edificado foram também observadas as infraestruturas e os espaços de utilização coletiva e equipamentos em funcionamento em funcionamento na freguesia.

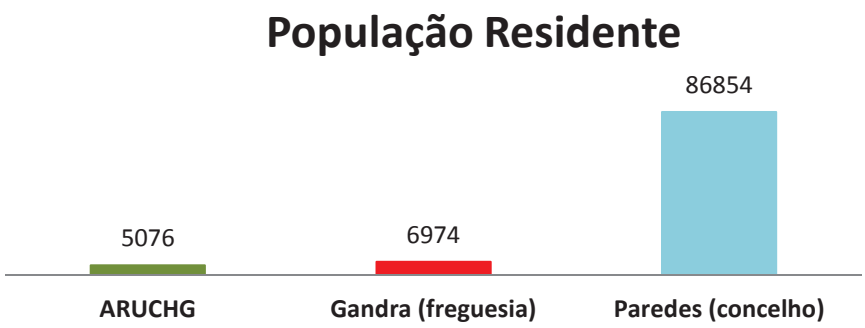
No domínio das infraestruturas, pese embora, as intervenções recentemente realizadas na Estrada Nacional 15/ Avenida Central de Gandra, que contribuíram para uma melhoria significativa das condições gerais de circulação automóvel na freguesia, a ARUCHG tal como a própria freguesia encontram-se sujeitas a uma elevada pressão rodoviária, fruto das excelentes acessibilidades da freguesia, (localiza nas imediações das auto estradas A4 e A41, junto ao Nó de Campo) e da elevada densidade populacional. Esta pressão, conjugada com condições climáticas adversas que se tem registado em todo o território nacional, conduziram a uma degradação das condições físicas das infraestruturas rodoviárias, pelo que, na delimitação da ARUCHG, foram consideradas os principais eixos rodoviários, nomeadamente a *Estrada Nacional 15/ Avenida Central de Gandra,* a *Rua Alberto Coelho Moreira*, a *Rua Gandra de Moreira* e a *Avenida Padre Luís Pinto Carneiro*, entre outros, por forma a conferir condições mais favoráveis para a requalificação dos principais eixos rodoviários ou para o estudo de alternativas.

A freguesia de Gandra, como a área da ARUCHR possui equipamentos de utilização coletiva de índole diversa, nomeadamente equipamentos administrativos, educativos, desportivos e sociais (caracterizados no ponto 3 – Caracterização da Área de Estudo), pelo que, na delimitação da ARUCHG foram igualmente considerada a localização dos imoveis, a sua utilização atual e futura e o seu estado físico.

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

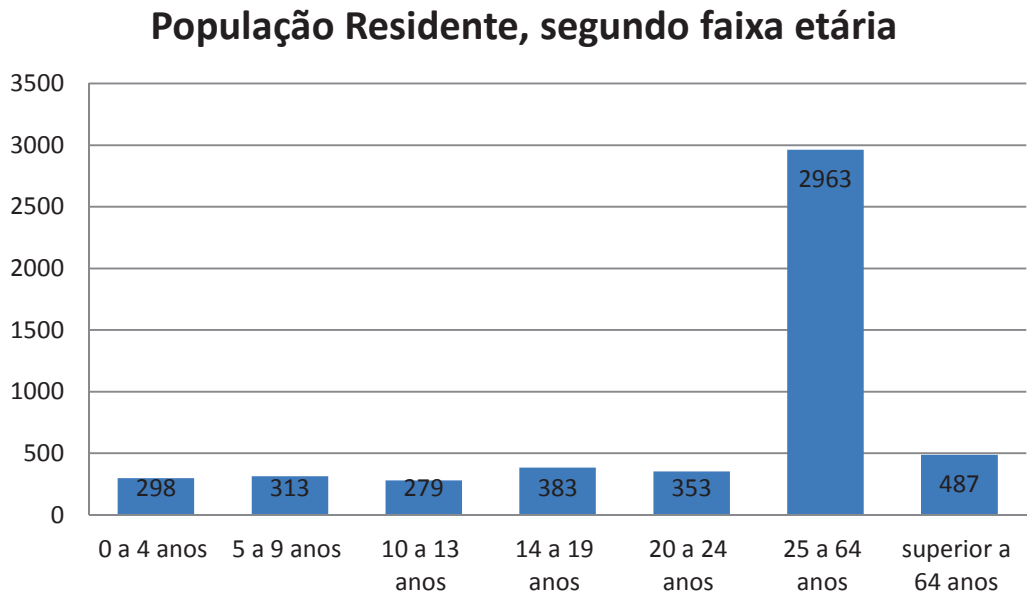
4.1 POPULAÇÃO

De acordo com o *Recenseamento geral da População de 2011*, o *Censos 2011*, a área abrangida pela delimitação da ARUCHG abrange uma população de cerca de 5076 indivíduos, correspondendo a cerca de 73% da população residente na freguesia de Gandra e a 6 % da população residente no concelho de Paredes.



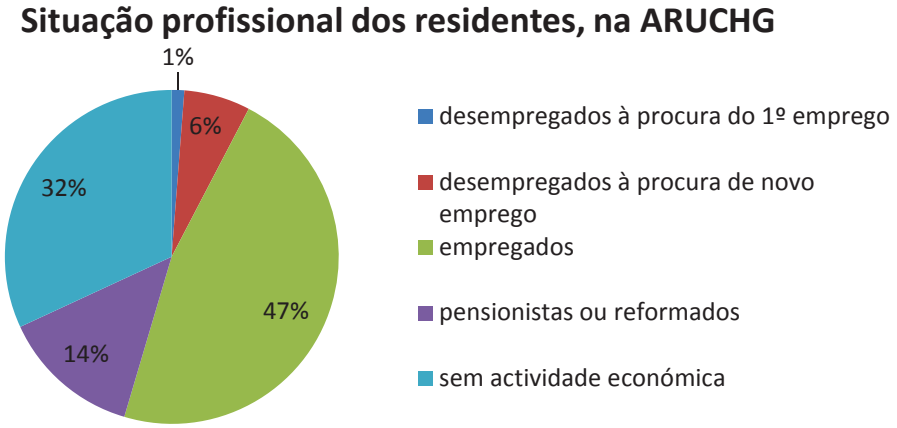
A análise à estrutura etária da população residente na área da ARUCHG, consubstanciada no gráfico 2, revelou que a população residente na área é uma população relativamente adulta, uma vez que a classe etária com maior representação é a classe etária do 25 aos 64 anos, com cerca de 2938 indivíduos, 58 % dos residentes, logo seguida da classe etária dos indivíduos de idade superior a 64 anos, com um registo de 487 pessoas, 10% do total de Residentes.

Este fato pode ser justificado, pelo decréscimo global da natalidade no território nacional mas também pela elevada atratividade que a área possui, fruto, entre outros, da excelente localização geográfica, das acessibilidades rodoviárias que servem este território, mas também pela atratividade exercida pela Cooperativa De Ensino Superior Politécnico Universitário – CESPU, a qual através dos seus cursos e ofertas formativas, atrai um considerável número de jovens/ adultos para a envolvente das suas instalações.



Reportando-nos à situação profissional dos residentes, na área de intervenção da ARUCHG, verificamos que a população ativa, isto é, a população, de idade superior a 15 anos, que se encontra disponível para a produção de bens e serviços que entram no sector económico é de 54%, porém, à data de inquirição, deste conjunto apenas 47% exercem uma atividade profissional, sendo que 7 % estão desempregados, 1% encontram-se à procura do primeiro emprego e os restantes 6% encontram-se à procura de novo emprego.

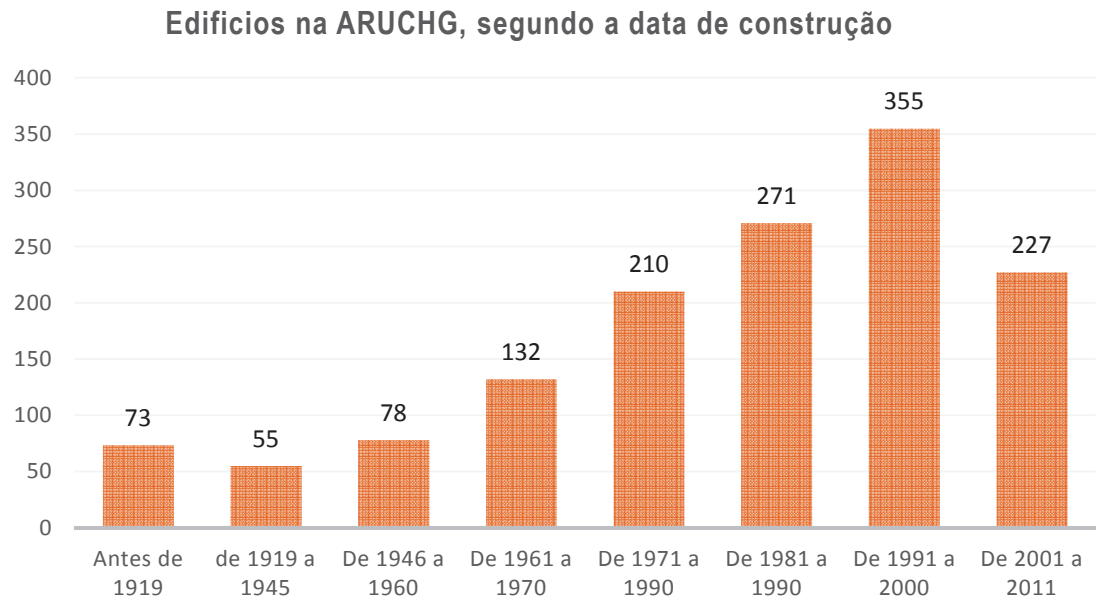
Em oposição, a população inativa, isto é, a população que não pode ser considerada empregada nem desempregada, é na área da ARUCHG de cerca 47% dos residentes, sendo que deste conjunto 14% são pensionistas ou reformados e os restantes 32% são indivíduos sem atividade económica.



4.2 EDIFICADO

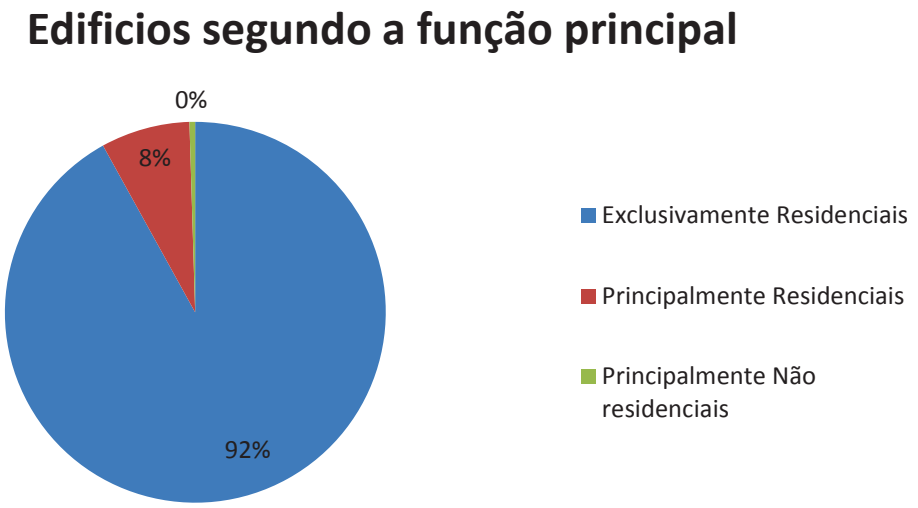
Conforme referido anteriormente, para ser considerada uma "Área de Reabilitação Urbana do tipo "Centro Histórico", nos termos do PEDU, deve pelo menos15% do edificado possuir mais de 60 anos , de acordo com informação estatística da disponibilizada pelo INE.

Após consulta da informação estatística disponível, foi possível aferir que a área da ARUCHG, cumpre com o requisito, enunciado pelo PEDU, para ser considerada ARU do tipo "Centro Histórico", isto é engloba na sua delimitação 15 % do edificado com mais de 60 anos. Através da análise da informação estatística, verificamos que desde o início do século XX que se tem assistido a aumento do número de edifícios na área da ARU, culminando no período entre 1991 e 2000 onde se construíram 355 edifícios. Desde este período que observa um abrandamento na construção de edifícios novos na área do plano, no período entre 2001 e 2011 registou-se apenas a construção de 227 edifícios[2]. Este facto pode encontrar-se ligado à conjuntura económica desfavorável que assola o território Nacional.



A análise realizada ao edificado existente na ARUCHG, demostrou também que cerca de 92 % do edificado possui como função principal a função residencial, sendo exclusivamente residencial. Os restantes 8% dos imoveis associam à função residencial outra função como a comercial/ serviços ou industrial. Da análise, salienta-se também a fraca expressão dos imoveis não residenciais na área da ARU, o que confere à ARUCHG um caracter eminentemente residencial.

[2] A informação estatística reporta-se à BGRI 2011, o qual abrange uma área superior à delimitação proposta para a ARU, porém tratando-se da unidade estatística mais próxima da delimitação da ARU optou –se pela sua utilização.



A análise dos alojamentos na área de intervenção da ARUCHG, consubstancia nos quadro I e II, revelou a predominância dos alojamentos familiares clássicos, isto é, uma unidade de habitação que pelo como como foi construída, se destina a albergar apenas uma família, constituindo-se num edifício com caracter permanente ou estruturalmente separado.

A análise revelou também a existência de 2 alojamentos familiares não clássicos, e de um alojamento coletivo, representando a unicamente unidade hoteleira da freguesia "Albergaria Dom Leal".

Recentemente, com a Inauguração da Residência Universitária de Gandra, destinada aos estudantes da CESPU, ocorreu um aumento dos números de alojamentos coletivos na freguesia, passando a dois.

Tipos de Alojamentos	N.º de Alojamentos
Familiares Clássicos	2423
Familiares Não Clássicos	2
Alojamentos Coletivos	1
Total de Alojamentos	2426

Quadro 2 - Tipo de alojamentos na ARUCHG

No que concerne ao estado dos alojamentos, a informação recolhida permitiu concluir que existem 326 alojamentos disponíveis na ARUCHR, cerca de 13% do total de alojamentos.

Estado do Alojamento	N.º de Alojamentos
Alojamentos vagos	326
Alojamentos ocupados	2097

Quadro 3 - Estado dos alojamentos na ARUCHG,

4.3 PATRIMÓNIO CULTURAL

O Património Cultural corresponde ao conjunto de bens, materiais e imateriais, que são considerados de interesse coletivo, suficientemente relevantes para a perpetuação no tempo. O património faz recordar o passado; é uma manifestação, um testemunho, uma invocação, ou melhor, uma convocação do passado.
O património tem com a identidade inúmera e variadas relações. Como atributo coletivo o património é um elemento fundamental na construção da identidade social / cultural e, simultaneamente, é a própria materialização da identidade de um grupo de uma sociedade.
Na materialização dos limites da ARUCHR, foi observado o vasto conjunto de elementos patrimoniais que se encontram referenciados como património cultural na planta de património cultural e nos estudos de caracterização da 1.ª Revisão do PDM de Paredes, tendo – se integrado os principais elementos patrimónios na freguesia nesta delimitação, na expetativa de conferir mecanismos para a preservação e valorização dos mesmos.
Nos elementos patrimoniais incluídos na delimitação da na ARUCHG, encontram-se diversos elementos, nomeadamente património de índole religioso e civil como:

- **Adro a Igreja de S. Miguel**
- **Igreja de São Miguel**
- **Cruzeiro da Independência**
- **Adro da Capela de São Sebastião**
- **Cruzeiro de Granja**
- **Capela de São Sebastião**

Foto 9 - Igreja de São Miguel

Foto 10 - Cruzeiro da independência

Foto 11 - Igreja de São Sebastião

Foto 12 - Cruzeiro da Granja

Outro dos elementos arquitetónicos que compõem a listagem de elementos patrimoniais que integram a ARUCHG e que constituem património a salvaguardar e a valorizar, são os antigos estabelecimentos de ensino, que com a implementação da Carta Educativa foram desativados e que atualmente encontram-se a ser utilizadas pelas associações e coletividades da freguesia que dinamizam os espaços, são disso exemplos o edifício da **antiga Escola Primária da Granja** que atualmente é utilizado pela "*Sociedade de São Vicente Paulo da Paróquia de Gandra*" e pela associação "*Olhar Atento*", o **edifício da antiga escola primária de Trás-as-Vessadas** que é utilizado pela Associação de Estudantes ISCSN e pelo Rancho Folclórico de Gandra ou pelo edifício da **antiga escola primária de Vilarinho de Baixo** que é utilizado pelo Moto Clube de Gandra.

A inclusão deste conjunto de imoveis, visou conferir às associações e coletividades de mecanismo reabilitar, transformar e dinamizar os espaços.

4.4 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

No domínio dos espaços dos Equipamentos e dos Espaços de Utilização, importa referir que a ARUCHG abrange seguintes equipamentos da freguesia:

Equipamentos Desportivos

- Campo de Futebol da Associação Cultural e Recreativa de Vilarinho de Cima;
- Antigo campo da aliança de Gandra

Equipamentos Educativos, em funcionamento;

Escola básica de Astromil/ Gandra

JI de Trás as Vessadas

CESPU – Cooperativa de Ensino Superior Público Universitário.

Equipamentos Sociais,

Centro Social e Paroquial de Gandra

Equipamentos de Saúde

USF Tempo de Cuidar

Farmácia Maria Adelaide

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

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

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

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

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

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

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

plataformas de colaboração envolvendo instituições, empresas e cidadãos. Estas são dimensões que não apenas resultam determinantes para a qualificação das ofertas urbanas de Paredes, como também para a sua afirmação no quadro da Área Metropolitana do Porto, bem como a escalas mais alargadas, nacionais e internacionais.

Objetivos

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

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

6. 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 do Centro Histórico de Gandra – ARUCHG, 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. 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 Competência da Administração Central

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

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

Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 7 do Artigo 71º do EBF);

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

i. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
ii. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similare

7 ANEXOS

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE GANDRA - ARUCHR

CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

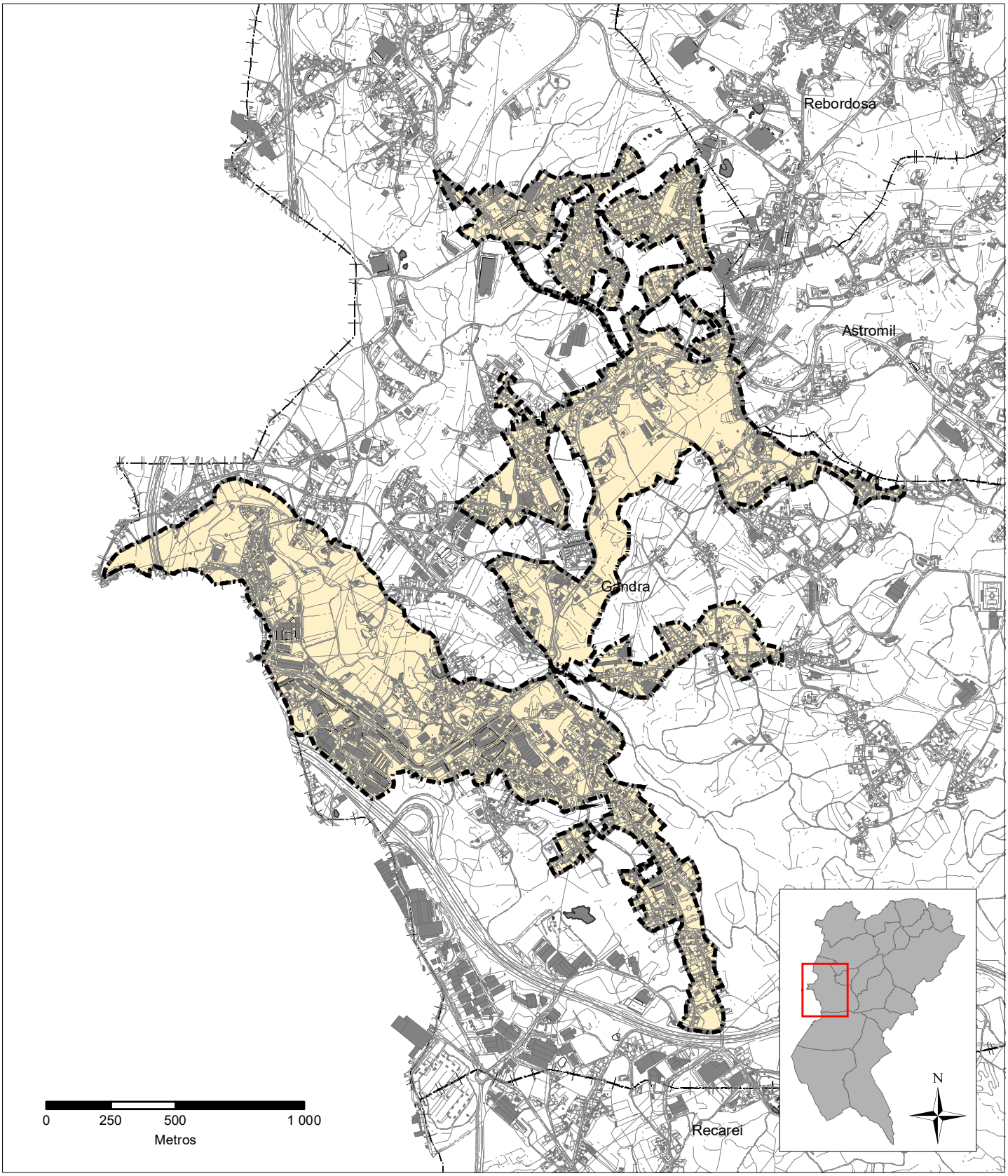
PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU do Centro Histórico de Gandra

Legenda:

Área de Reabilitação Urbana



FEVEREIRO DE 2022

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

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