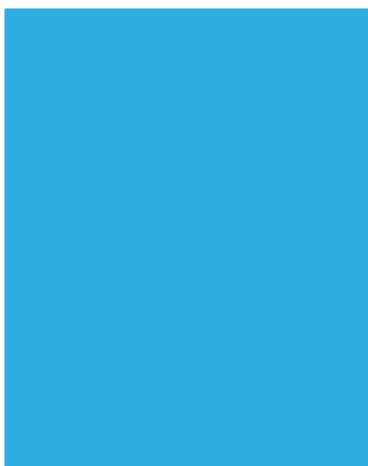


# Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

JANEIRO DE 2023

## Índice

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>II. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>7</b>
3.1 Abrangência Territorial .....	7
3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	8
<b>IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
4.1 Demografia.....	11
4.2 Edificado.....	11
4.3 Infraestruturas e Espaço Público.....	14
4.4 Património Arquitectónico .....	15
4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva.....	18
<b>V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR.....</b>	<b>20</b>
5.1 Objetivos .....	21
<b>VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>22</b>
<b>VII ANEXOS.....</b>	<b>24</b>
7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU .....	25
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Parque de Lazer de Vilela .....	26

## Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento concelhio da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela: .....	7
Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela (ortofotomapa 2018): .....	8
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU do Parque de Lazer de Vilela, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual:.....	10
Figura 4 Cobertura de abastecimento de água, saneamento e iluminação pública na Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela: .....	15
Figura 5 Localização do Património Arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela: .....	16

## Índice de Gráficos

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

## Índice de Fotografias

Fotografias 1 Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela:.....	13
Fotografia 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU do Parque de Lazer de Vilela:.....	14
Fotografia 4 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela.....	17
Fotografia 5 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela – Vil007 .....	17
Fotografia 5 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela.....	18
Fotografia 6 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela – Cruz Vermelha Portuguesa: .....	18
Fotografia 7 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela – Parque da Associação Desenvolvimento Vilela .....	19

## I. INTRODUÇÃO

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

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

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

A delimitação desta ARU deverá ter como consequência natural, a realização de um estudo aprofundado que permita a definição de estratégias e a inventariação/cativação de meios para a sua revitalização e requalificação, mobilizando todos os atores interessados e tendo como corolário um conjunto de intervenções integradas, através de uma operação de reabilitação urbana – ORU, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana e que deverá ser aprovada no espaço de três anos, prazo após o qual caducará a presente delimitação.

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

## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

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

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

As principais linhas de força desta reforma são as seguintes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Decreto-Lei 53/2014, de 8 de abril** - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

**Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.

**Despacho 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que

estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

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

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

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

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

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

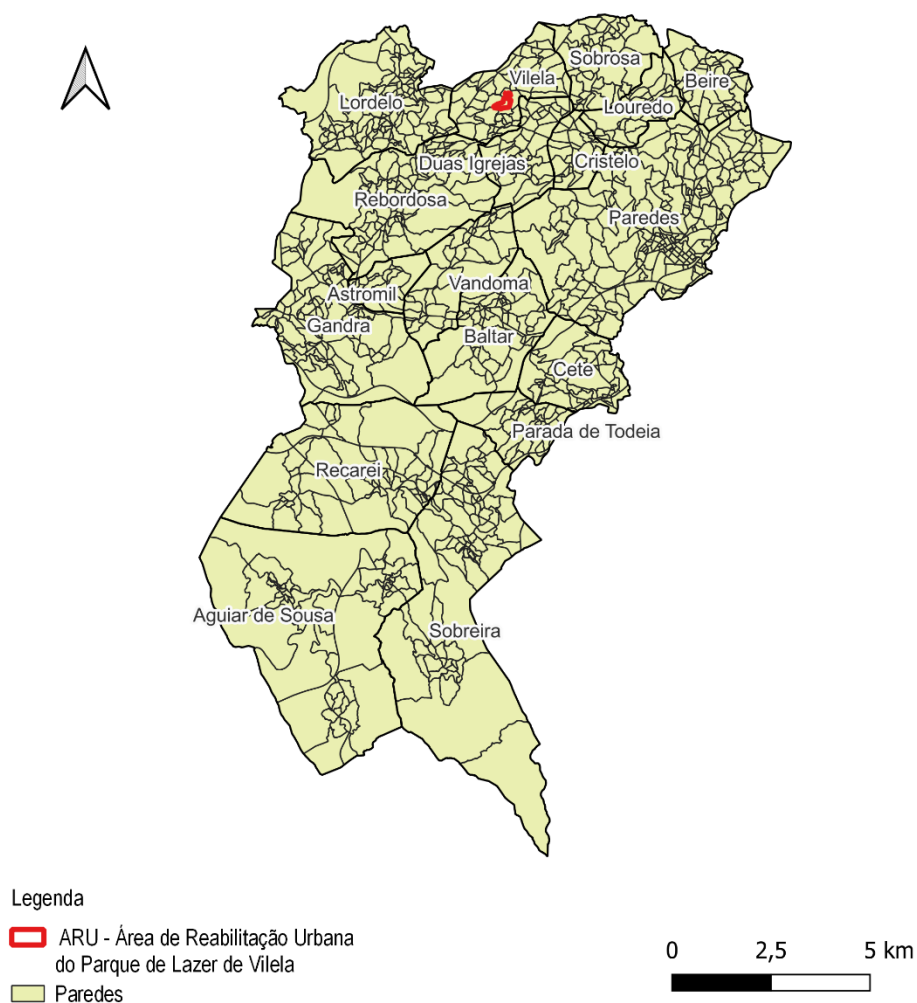
**Lei 67-A/2007, de 31 de dezembro** ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

### III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

#### 3.1 Abrangência Territorial

A área proposta como ARU do Parque de Lazer de Vilela, em anexo, localiza-se numa pequena área sul da freguesia de Vilela, abrangendo apenas 0,08 km<sup>2</sup>, cerca de 2% da área da freguesia.

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



2023-01-25

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

Cartografia de Base : Cobertura Aerofotográfica do concelho de Paredes de 2021  
Sistema de Referência : PT- TM06\ETRS89



Figura 2 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela (ortofotomapa 2018):



2023-01-25

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

Cartografia de Base : Cobertura Aerofotográfica do concelho de Paredes de 2021  
Sistema de Referência : PT- TM06\ETRS89

### 3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU do Parque de Lazer de Vilela**, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva,*

*designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.*

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

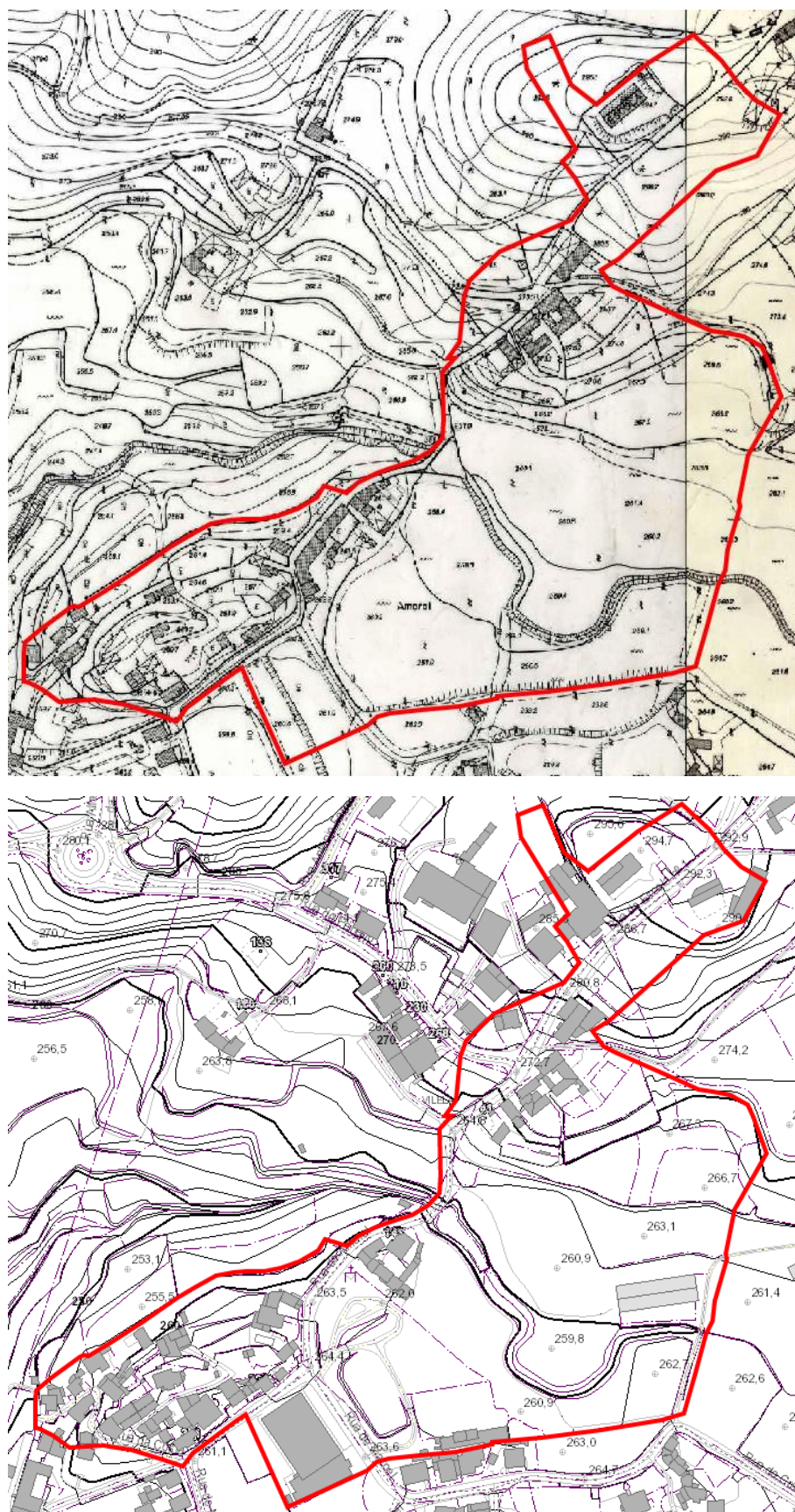
No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios,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

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

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

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

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



## IV CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

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

### 4.1 Demografia

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

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

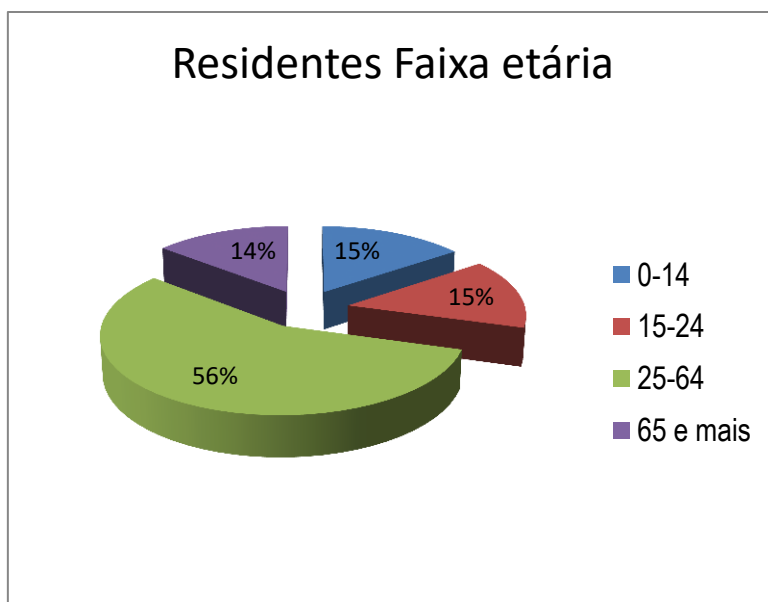


Gráfico 1 Estrutura etária da população residente em Vilela em 2021  
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística - INE.

### 4.2 Edificado

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

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

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



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

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



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

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

No entanto, há claramente uma heterogeneidade de situações, desde edifícios antigos, que oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, sendo que neste grupo surgem alguns mesmo em ruína, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram inacabados ou numa situação menos satisfatória.

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

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





Fonte: CMP, 2023

### 4.3 Infraestruturas e Espaço Público

As infraestruturas viárias existentes na ARU do Parque de Lazer de Vilela apresentam um estado de conservação razoável. Estando praticamente a totalidade das vias pavimentada.

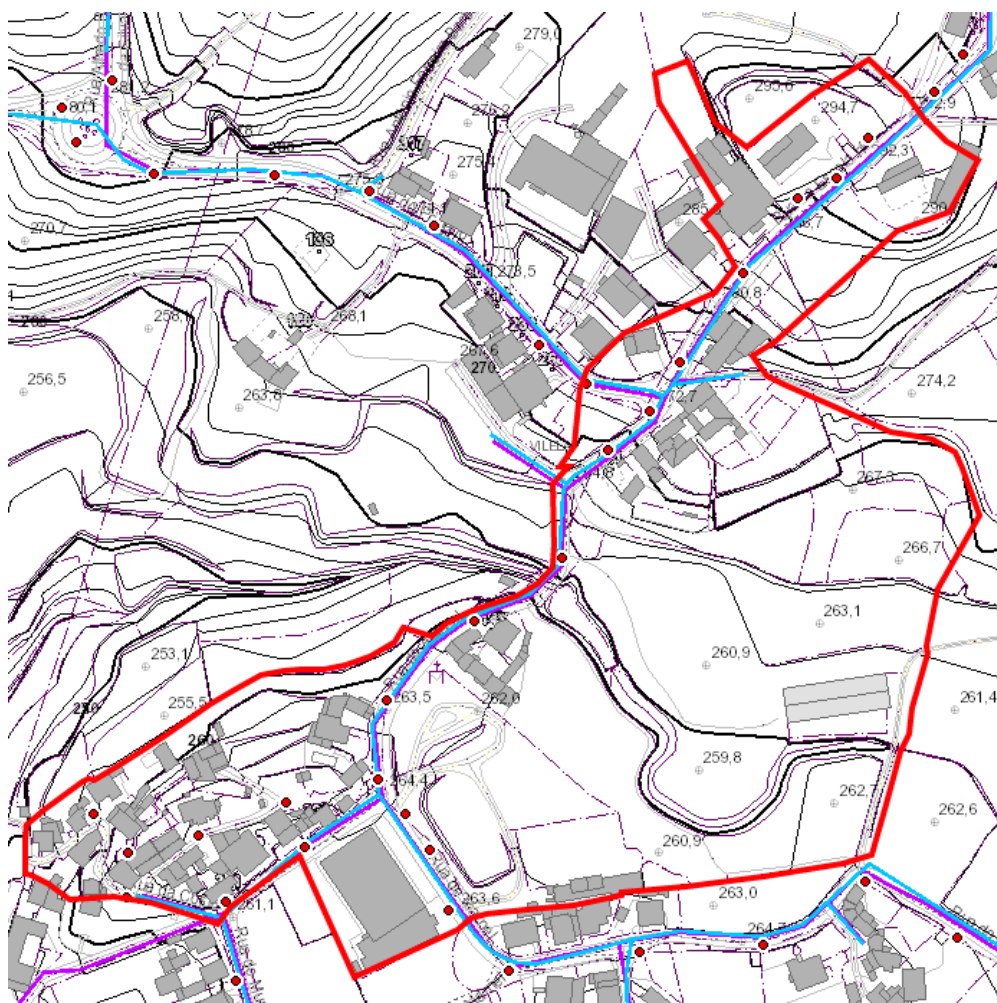


Fotografia 2 Exemplos das infraestruturas viárias existentes na Área de reabilitação na ARU do Parque de Lazer de Vilela:

Fonte: CMP, 2023

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

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



Fonte: CMP, 2023

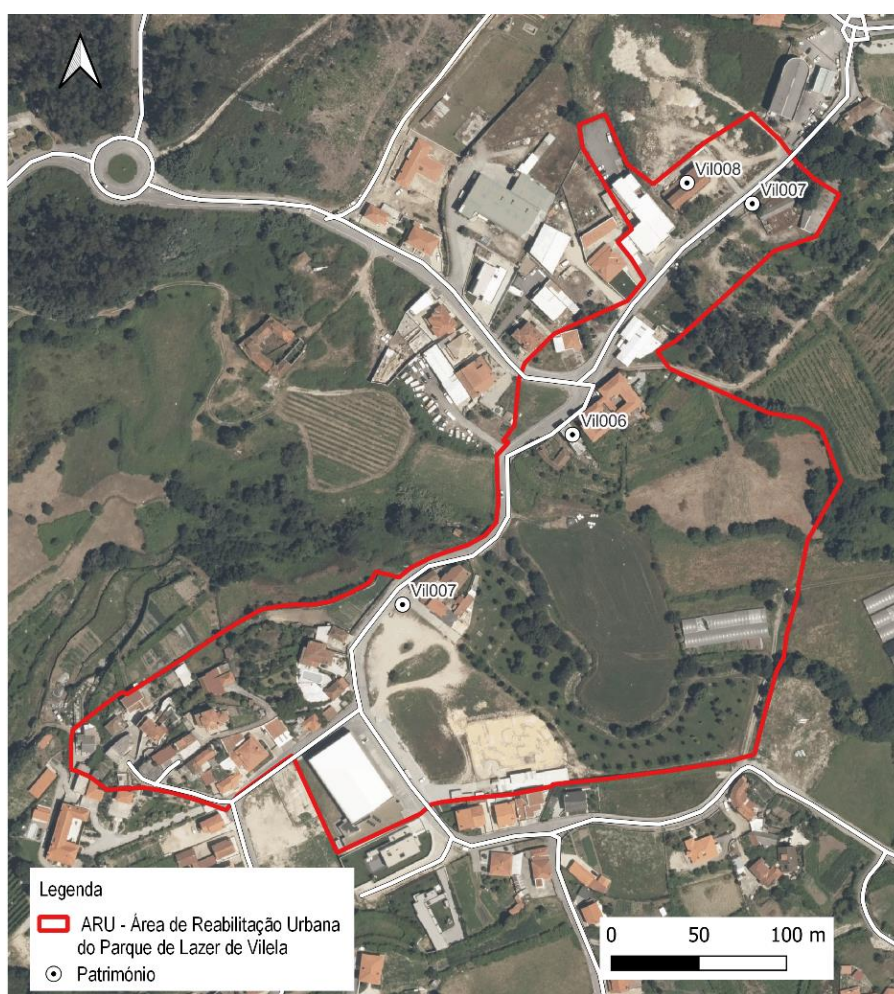
#### 4.4 Património Arquitetónico

A ARU do Parque de Lazer de Vilela engloba algum património arquitetónico classificado e inventariado:

- Vil008 – Escola Primária do Calvário
- Vil007 – Cruzeiro Via Sacra
- Vil006 – Casa da Pena



Figura 5 Localização do Património Arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela:



2023-01-25

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

Cartografia de Base : Cobertura Aerofotográfica do concelho de Paredes de 2021  
Sistema de Referência : PT- TM06\ETRS89

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

Fotografia 3 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela



Vil006 – Casa da Pena:

Fonte: CMP, 2023

Fotografia 4 Aspetos do património a arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela – Vil007



Fonte: CMP, 2023

Fotografia 5 Aspetos do património arquitetónico classificado e inventariado na Área de reabilitação Urbana de Vilela



Fonte: CMP, 2023

#### 4.5 Equipamentos de Utilização Coletiva

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

- Cruz Vermelha Portuguesa
- Parque da Associação Desenvolvimento Vilela

Fotografia 6 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela – Cruz Vermelha Portuguesa:



Fonte: CMP, 2023

Fotografia 7 Equipamentos presentes na Área de Reabilitação Urbana do Parque de Lazer de Vilela – Parque da Associação Desenvolvimento Vilela



Fonte: CMP, 2023

## V OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

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

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

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

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

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

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

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

## 5.1 Objetivos

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

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

## VI QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

### 6.1. De Natureza Municipal

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

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

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

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

## 6.2. Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

**IVA - redução para a taxa reduzida** nas seguintes situações:

i. Empreitadas de **reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

ii. **Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis** ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.



## VII ANEXOS

## 7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU



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

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

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

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