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 2025

Índice

1 INTRODUÇÃO 3

2 ENQUADRAMENTO LEGAL 5

3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 8

3.1 ABRANGÊNCIA TERRITORIAL 8

3.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO 8

4 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO 10

4.1 DEMOGRÁFICA 10

4.2 EDIFICADO 10

5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR 13

5.1 OBJETIVOS 14

6 QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA 16

7 ANEXOS 18

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõem o processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU do Centro Histórico de Gandra (ARUCHG) 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.

A ARUCHG, inicial publicada no Diário da República Eletrónico (DRE) pelo aviso (extrato) n.º 9477/2016, D.R. 2.ª Série, de 29 de julho de 2016, foi objeto de duas novas publicações em 2019 e 2022, respetivamente pelo aviso (extrato) n.º 9486/2019, D.R. 2.ª Série, de 29 de maio de 2019 e pelo aviso n.º 7034/2022, D.R. 2.ª Série, de 6 de abril de 2022.

Esta duas últimas publicações tiveram como objetivo principal dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, mantendo a mesma delimitação da área abrangida. No entanto, a concretização das intervenções, promovidas por particulares, associações locais e pelo município, revelou-se um processo complexo e demorado, fortemente condicionada pela conjuntura económica do país.

No período entre 2019 a 2024, Portugal passou de um período de crescimento moderado para uma recessão severa devido à pandemia, seguida de uma recuperação lenta, mas afetada por novas crises, como a inflação e a guerra na Ucrânia. A conjuntura económica nesse período foi, portanto, instável e desafiadora, especialmente para setores dependentes de investimento e financiamento, como a reabilitação urbana.

É neste contexto que surge o presente processo de aprovação da delimitação da ARU Centro Histórico de Gandra que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjunta económica mais favorável para o investimento.

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

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

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

2 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 n.º 215/89 de 1 de julho - Aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais (na sua atual redação)
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. (na sua atual redação)

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. (na sua atual redação)

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). (na sua atual redação Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro)

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. (na sua atual redação Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro)

Lei 56/2023 de 6 de outubro- Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (na sua atual redação)

3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 Abrangência Territorial

A área proposta para delimitação como ARU do Centro Histórico de Gandra (Anexo I) Localiza-se na freguesia de Gandra e abrange uma área com 221.72 ha, 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.

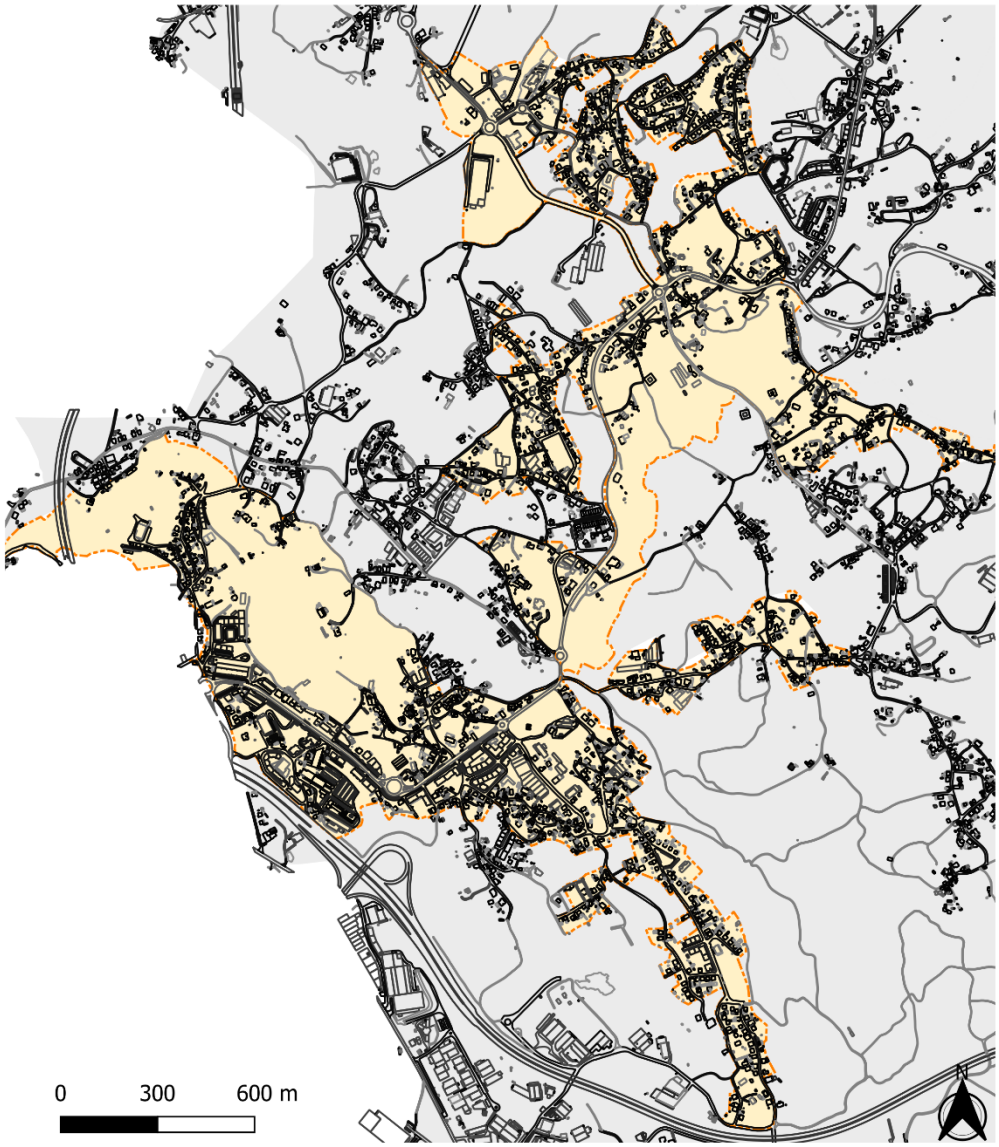


Figura 1 - Pormenor da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Gandra

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

De acordo com o RJRU, artigo 2.º, alínea b), ARU é "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*".

Ora, a área objeto da presente proposta conforma-se como malha de fluxos entre o aglomerado principal e os seus núcleos periféricos, conforme é possível aferir pelo extrato da cartografia de arquivo desta entidade, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito.

A área da presente ARU pretende assim aproveitar todo o potencial desta zona, bem como a memória das atividades ligadas ao desenvolvimento do aglomerado no sentido de se prolongar e potenciar a centralidade do atual, promovendo um modelo de gestão e ordenamento do continuum natural.

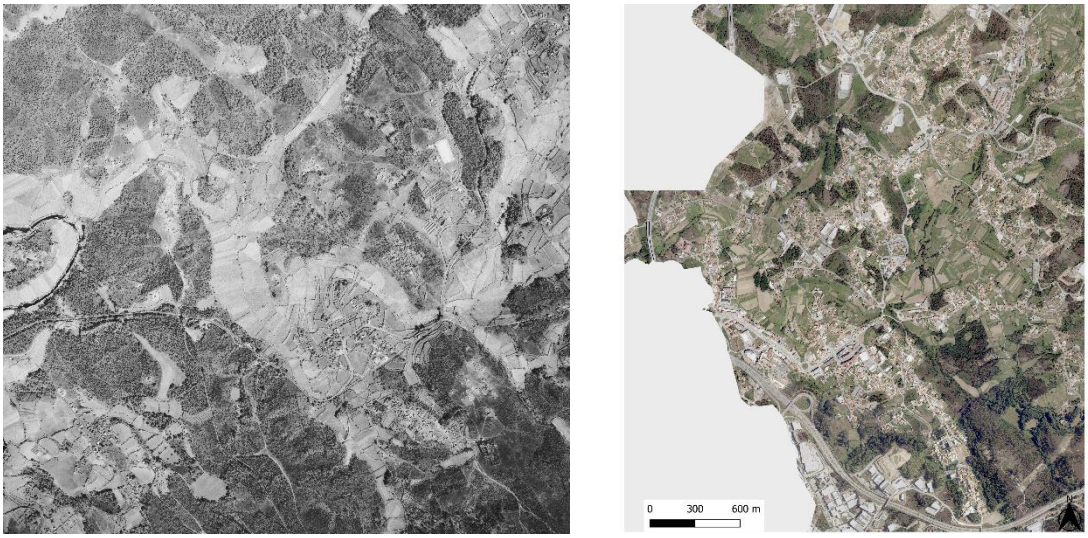


Figura 2 - Evolução da paisagem Urbana na ARU da Centro Histórico de Gandra, à esquerda foto de 1965 e à direita foto de 2021

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

Da conjugação dos vários critérios acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Gandra, caracterizada por uma zona com diversos edifícios degradados e com infraestruturas a necessitarem de intervenções, existindo, ainda, carências a vários níveis, designadamente ao nível de infraestruturas, cuja intervenção justifica uma operação integrada de reabilitação urbana.

4 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caraterização da área em análise é efetuada tendo por base o conhecimento do sítio e lugar, recorrendo-se para o efeito a registos fotográficos e bibliografia, e com base nos Censos 2021.

4.1 Demográfica

A população residente na ARU do Centro Histórico de Gandra era, em 2021, 5593 habitantes, correspondendo a cerca de 75% da população residente na freguesia de Gandra e a 7 % da população residente no concelho de Paredes. De referir ainda, que a extensão da ARU a integrar representa uma percentagem considerável da população residente na cidade de Gandra, sendo um espaço muito frequentado e procurado pela maioria da população da cidade e arredores, como um espaço público de lazer e fruição, servindo de suporte da população (Figura 4).

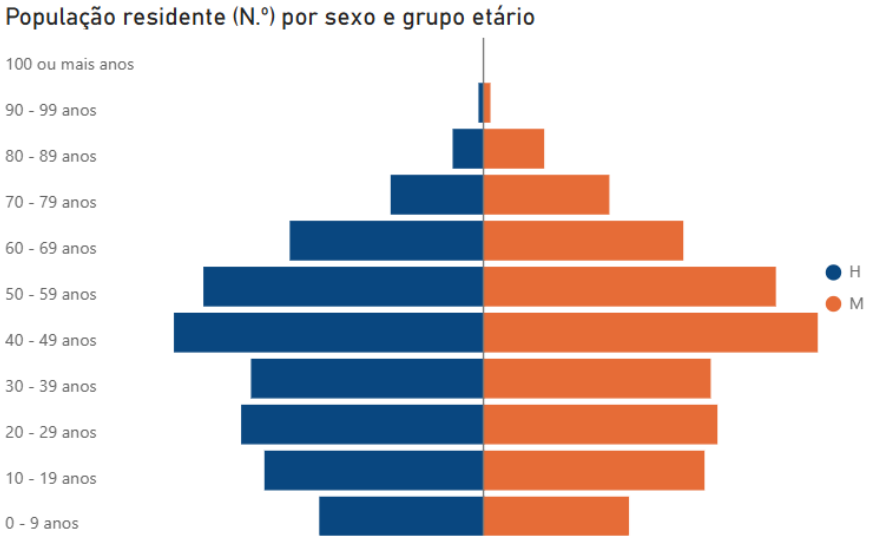


Figura 3 - População residente (Nº) por sexo e grupo etário, na freguesia de Gandra (Fonte: Censos 2021)

4.2 Edificado

No último Censo de 2021, a cidade de Gandra possui um total de 2152 edifícios, dos quais 1658, se localizam na área aqui proposta. Ao número total de edifícios da cidade corresponde um total de 3311 alojamentos. (Figura 5).

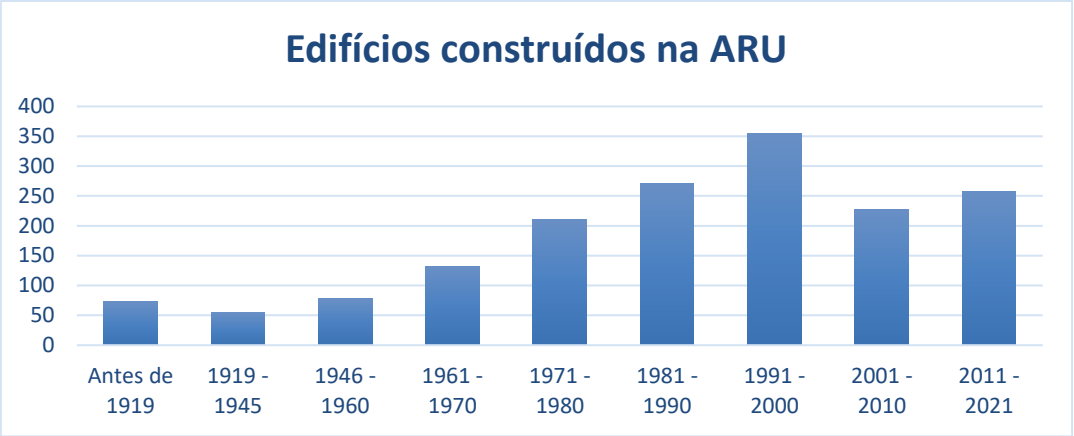


Figura 4 - representação gráfica dos Edifícios construídos na ARU (Fonte: Censos 2021)

A análise ao estado civil da população residente na área da ARUCHG, consubstanciada na figura 5, revelou uma distribuição equilibrada entre homens e mulheres nos diferentes estados civis. A categoria de "Casado" apresenta números semelhantes para ambos os sexos, evidenciando uma estabilidade na distribuição entre homens e mulheres. A categoria "Solteiro" regista um número mais elevado de indivíduos do sexo masculino em comparação com o feminino, sugerindo uma tendência para uma maior proporção de homens solteiros. Já na categoria "Divorciado", observa-se uma distribuição equilibrada entre os sexos, ainda que em números mais reduzidos. Por fim, na categoria "Viúvo", há uma clara predominância do sexo feminino, o que pode estar associado à maior esperança de vida das mulheres. Estes dados refletem uma estrutura demográfica diversificada, com padrões distintos consoante o estado civil e o sexo da população residente.

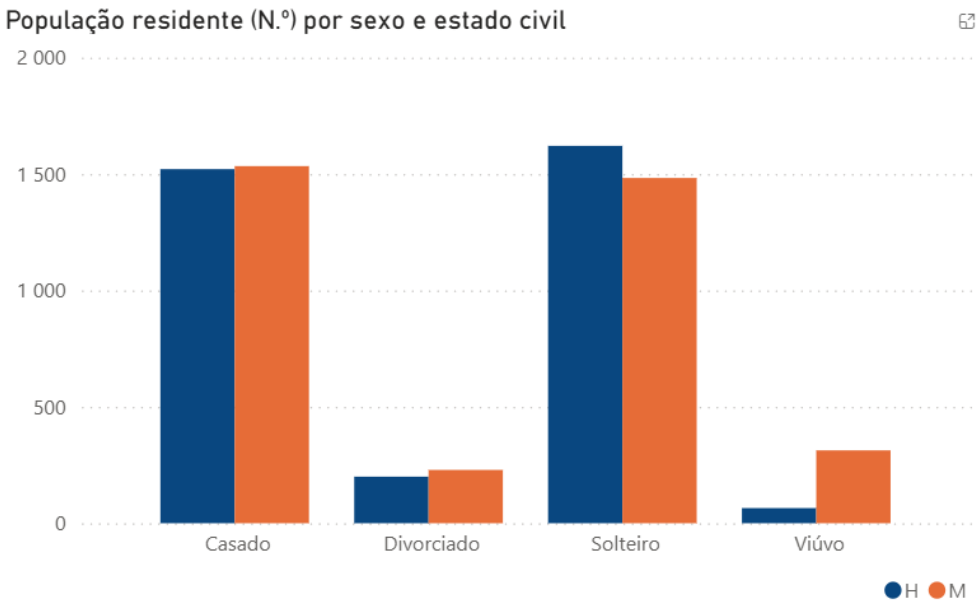


Figura 5 - População residente (Nº) por sexo e estado civil (Fonte: Censos 2021)

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.

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 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.

6 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 (Decreto-Lei n.º 215/89 na sua atual redação), 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 nomeadamente dos benefícios fiscais infra elencados, assim como de benefícios que venham a ser concedidos em Legislação aplicável.

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 artigo18.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro), na sua atual redação, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45º do Estatutos de Benefícios Fiscais;

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

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

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

2. Competência da Administração Central

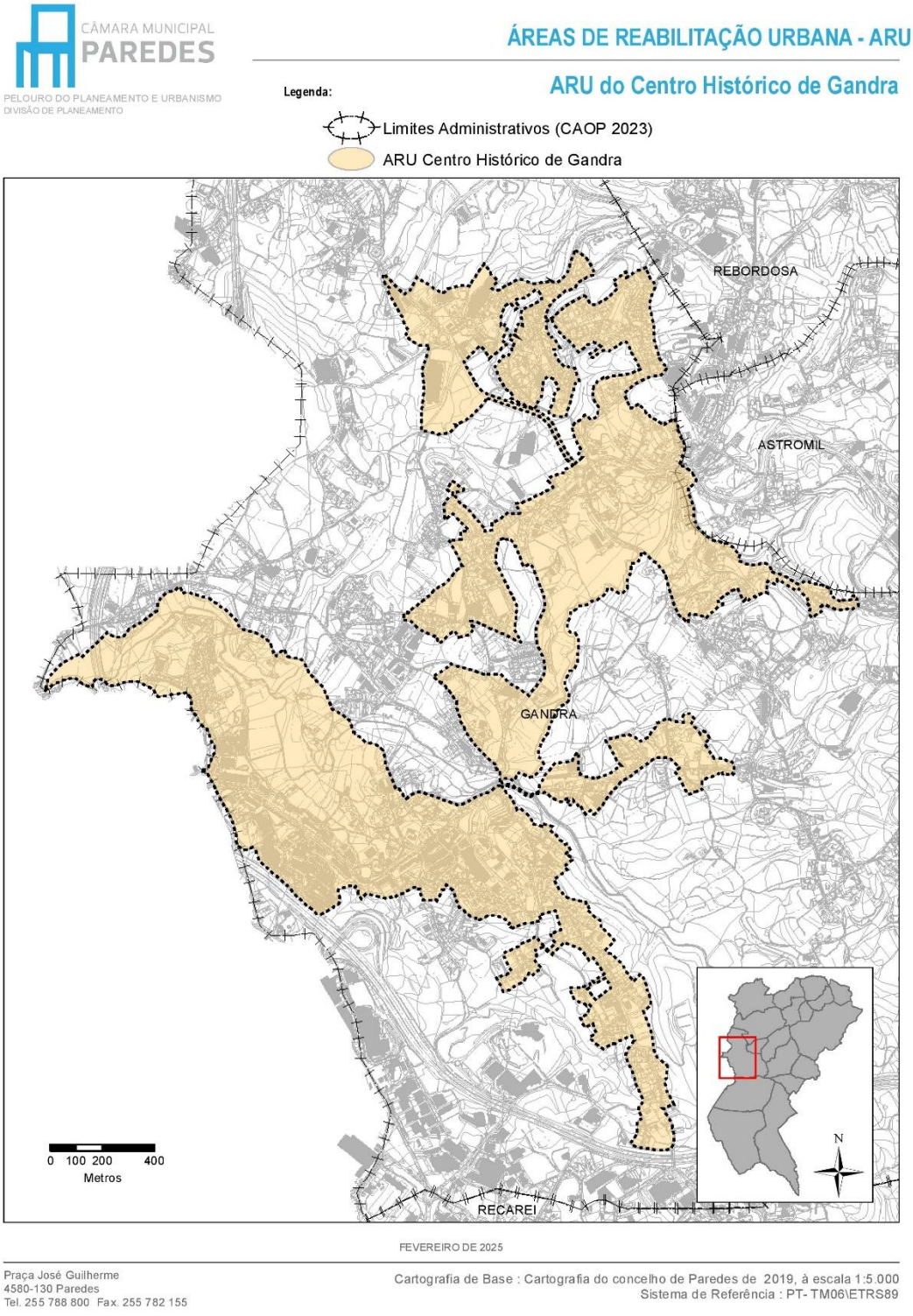
IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do Artigo 71º do EBF);

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

i. "As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I. P., ou,…".

ii. "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."

7 ANEXOS


CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES
PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - ARU
ARU do Centro Histórico de Gandra
Legenda:
Limites Administrativos (CAOP 2023)
ARU Centro Histórico de Gandra
REBORDOSA
ASTROMIL
GANDRA
RECAREI
0 100 200 400
Metros
N
FEVEREIRO DE 2025
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