

**EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA
MUNICIPAL REALIZADA EM 2025/09/11**

**20 - ARUS - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - PARA DISCUSSÃO E
VOTAÇÃO**

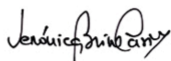
Foi presente à reunião, uma informação proveniente do Departamento de Planeamento e Urbanismo, Divisão de Planeamento, com o número de identificação de processo geral cinquenta e um mil setecentos e quarenta e dois, datada de treze de agosto do corrente ano, a remeter ao Executivo Municipal a proposta de delimitação das ARU's – Áreas de Reabilitação Urbana.

Colocado o assunto a votação,

A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU POR UNANIMIDADE, APROVAR A PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ARU'S - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA. MAIS FOI DELIBERADO, COM A MESMA VOTAÇÃO, REMETER O PRESENTE ASSUNTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL PARA DELIBERAÇÃO DAQUELE ÓRGÃO.

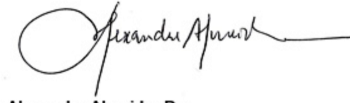
DESPACHO

Remeta-se o presente extrato e respetivo dossier ao Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Municipal de Paredes, para que o inclua na ordem de trabalhos da próxima sessão daquele órgão.


Dra. Verónica Castro

16-09-2025

Despacho: À Reunião do Executivo.



Alexandre Almeida, Dr.

08-09-2025

Parecer:

Exma. Senhora Vereadora do Pelouro, Eng.ª Tânia Ribeiro;
No seguimento da informação técnica infra e das indicações superiores, submete-se à consideração de V.Ex.ª as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) abaixo elencadas e o envio dos concernentes processos para a análise e deliberação da Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal.
Ana Cristina Bessa Ferreira, na qualidade de dirigente, a desempenhar funções no Município de Paredes, declara, sob compromisso de honra, que, na presente data, relativamente ao presente, não se encontra numa situação de conflito de interesses nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção, isto é, em situação em que se possa, com razoabilidade, duvidar seriamente da imparcialidade da sua conduta ou decisão, nos termos dos artigos 69.º e 73.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 24.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas.
Mais declara, sob compromisso de honra, que se, no decurso do presente procedimento, vier a encontrar-se, ou previr razoavelmente vir a encontrar-se, numa situação de conflito de interesses, comunicará a situação ao superior hierárquico ou, na sua ausência, ao responsável pelo cumprimento normativo, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção.
À superior consideração de V. Ex.ª.
A Diretora do DPU (Despacho 13/2025)

Parecer:



Dra. Ana Ferreira

NIPG: 51742/25

Data: 2025/08/13

13-08-2025

Assunto: ARU's - Áreas de Reabilitação Urbana

4

Exma. Senhora Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo, Dr.ª Ana Ferreira;

Nos termos legais aplicáveis, submetem-se à consideração superior de V. Ex.ª os elementos exigidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com vista à aprovação da proposta de delimitação das áreas de Reabilitação Urbana (ARU), abaixo indicadas saber:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| – ARU de Aguiar | – ARU de Cete |
| – ARU de Alvre | – ARU de Cristelo |
| – ARU de Baltar e parcial de Vandoma | – ARU de Parada de Todeia |
| – ARU de Casconha | – ARU de Recarei e parcial de Sobreira |
| – ARU de Castromil | – ARU de Santa Comba |

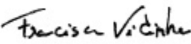
Para o efeito, e em conformidade com o disposto no artigo 13.º do referido RJRU, anexa-se a presente proposta devidamente fundamentada, que inclui:

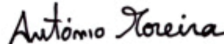
- A memória descritiva e justificativa, contendo os critérios que sustentam a delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a atingir;
- O quadro relativo aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.
- A planta com a delimitação proposta da área;

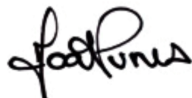
Face ao exposto, submete-se à consideração superior o conjunto dos elementos referidos, assim como o seu envio à Câmara Municipal de Paredes para, em caso de anuência, proceder à sua submissão à aprovação pela Assembleia Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU será publicado através de Aviso na 2.^a série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente, a Câmara Municipal comunicará, por via eletrónica, o ato de aprovação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).

À Consideração Superior de V.exa.


Eng. Francisco Vidinha


Dr. António Moreira


Eng.ª Maria João Nunes

Área de Reabilitação Urbana de Aguiar de Sousa



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE AGUIAR.....	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AGUIAR.....	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE AGUIAR, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE AGUIAR EM 2021 ...	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE AGUIAR POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AGUIAR:	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Aguiar (ARUA)**, 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 ARUA, 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 de Aguiar**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A área proposta para delimitação como ARU de Aguiar (Anexo I) abrange grande parte do conhecimento lugar com o mesmo nome, sito na freguesia de Aguiar de Sousa, a qual, até ao início do século XIX, foi vila e sede de um extenso concelho, constituído por 39 freguesias dos atuais municípios de Gondomar, Valongo, Lousada, Paredes e Paços de Ferreira.

A aldeia de Aguiar, que se desenvolveu ao longo das vias de comunicação, representa a ruralidade que caracteriza a região, quer pela antiguidade das origens medievais, quer pela tipicidade de algumas casas, como as de pátio fechado, construídas em xisto e quartzito da região, e ainda pela prática agrícola.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 18,71 ha, correspondendo a um dos núcleos urbanos mais antigos da referida freguesia, estando localizada em pleno Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, e parcialmente inserida na Rede Natura 2000 – Sítio Valongo, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

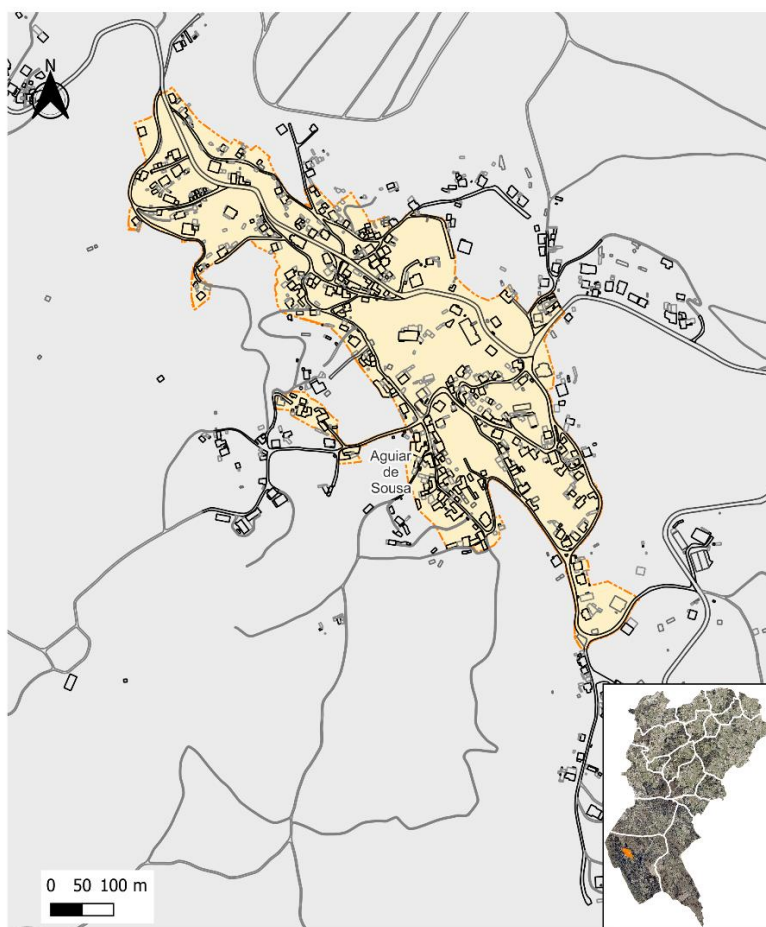


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aguiar

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Aguiar**, 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 Aguiar de Sousa desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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

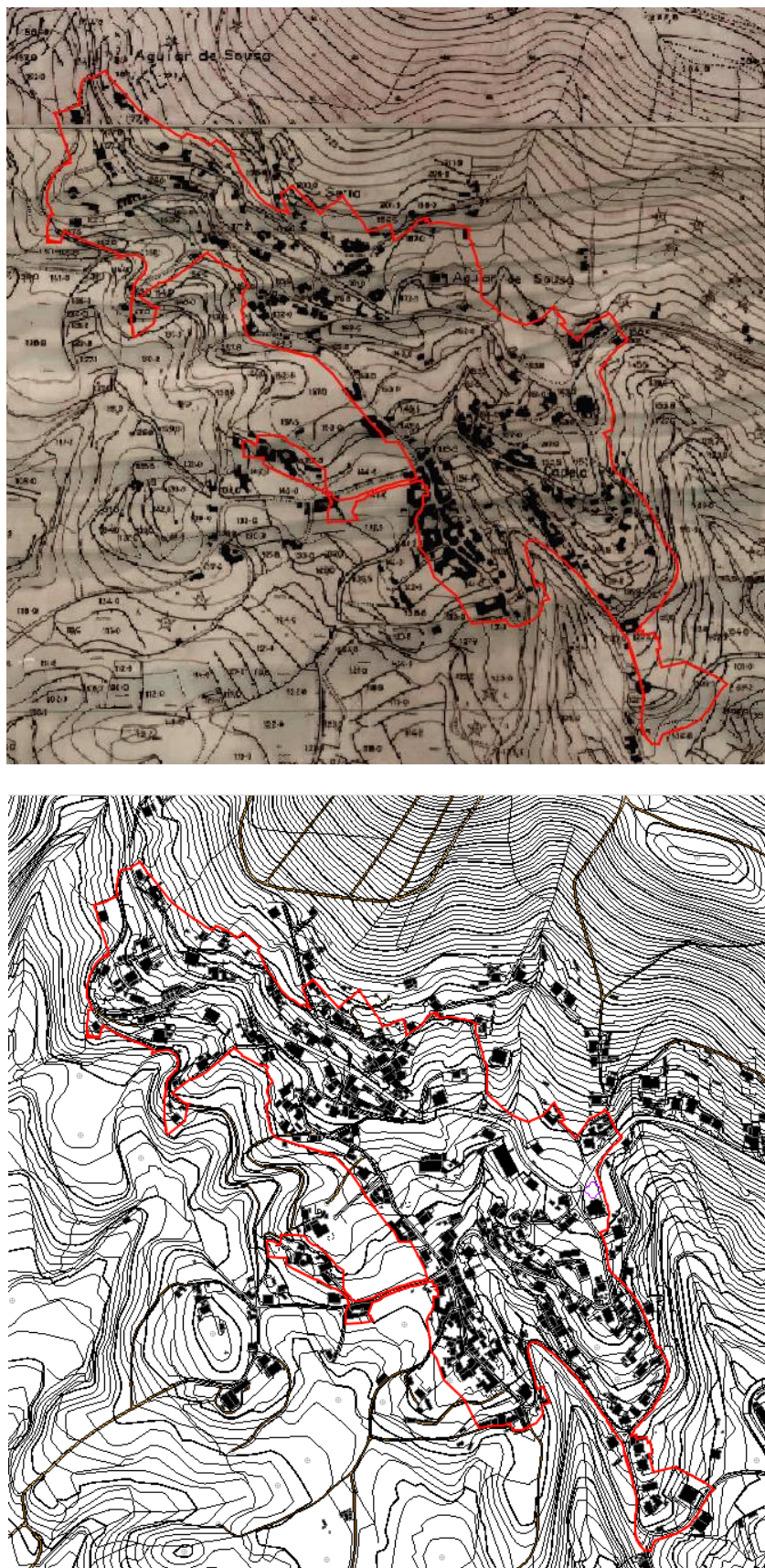


Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Aguiar, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUA era, em 2021, cerca de 565 habitantes, o que representava cerca de 35,71% da população residente na freguesia de Aguiar de Sousa.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 23% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 56% da população residente e apenas 21% têm idade superior a 65 anos.

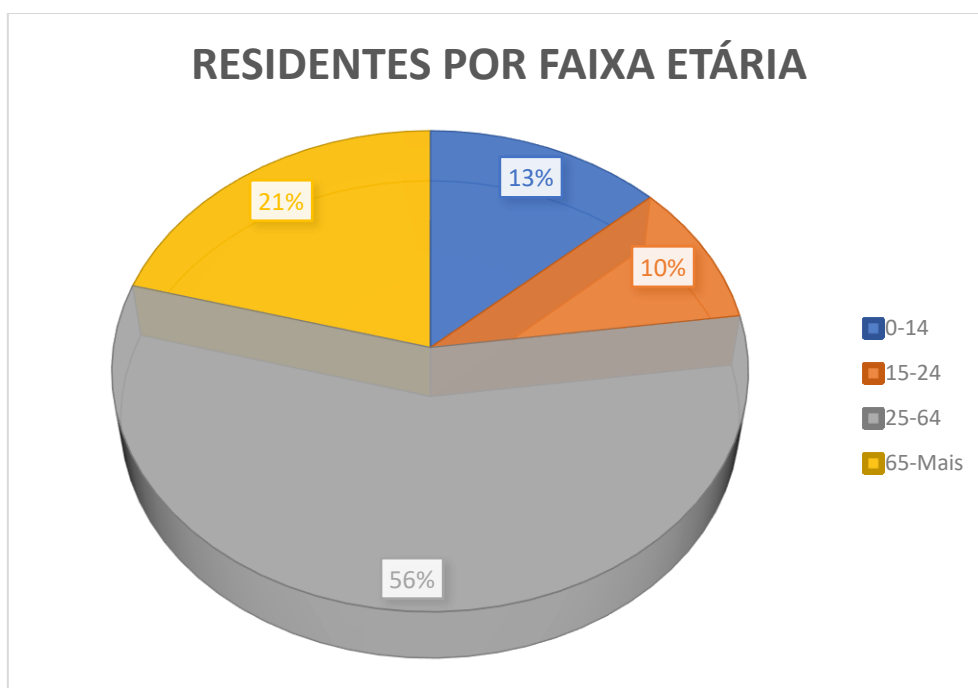


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Aguiar em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUA corresponde um total de 252 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 227 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 66 alojamentos familiares, 20,26% da ARUA.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 58,59% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

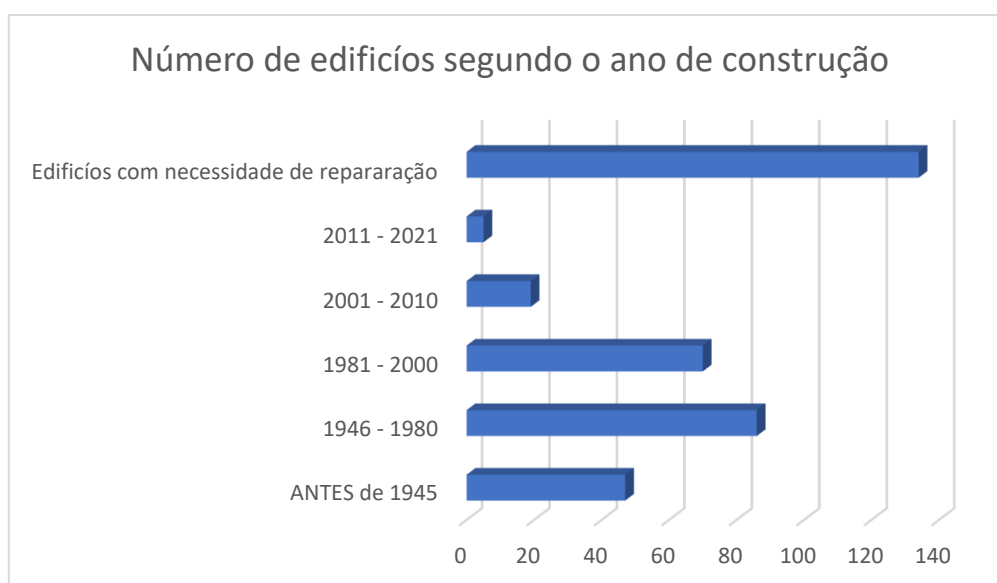


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Aguiar por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Aguiar:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Aguiar**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

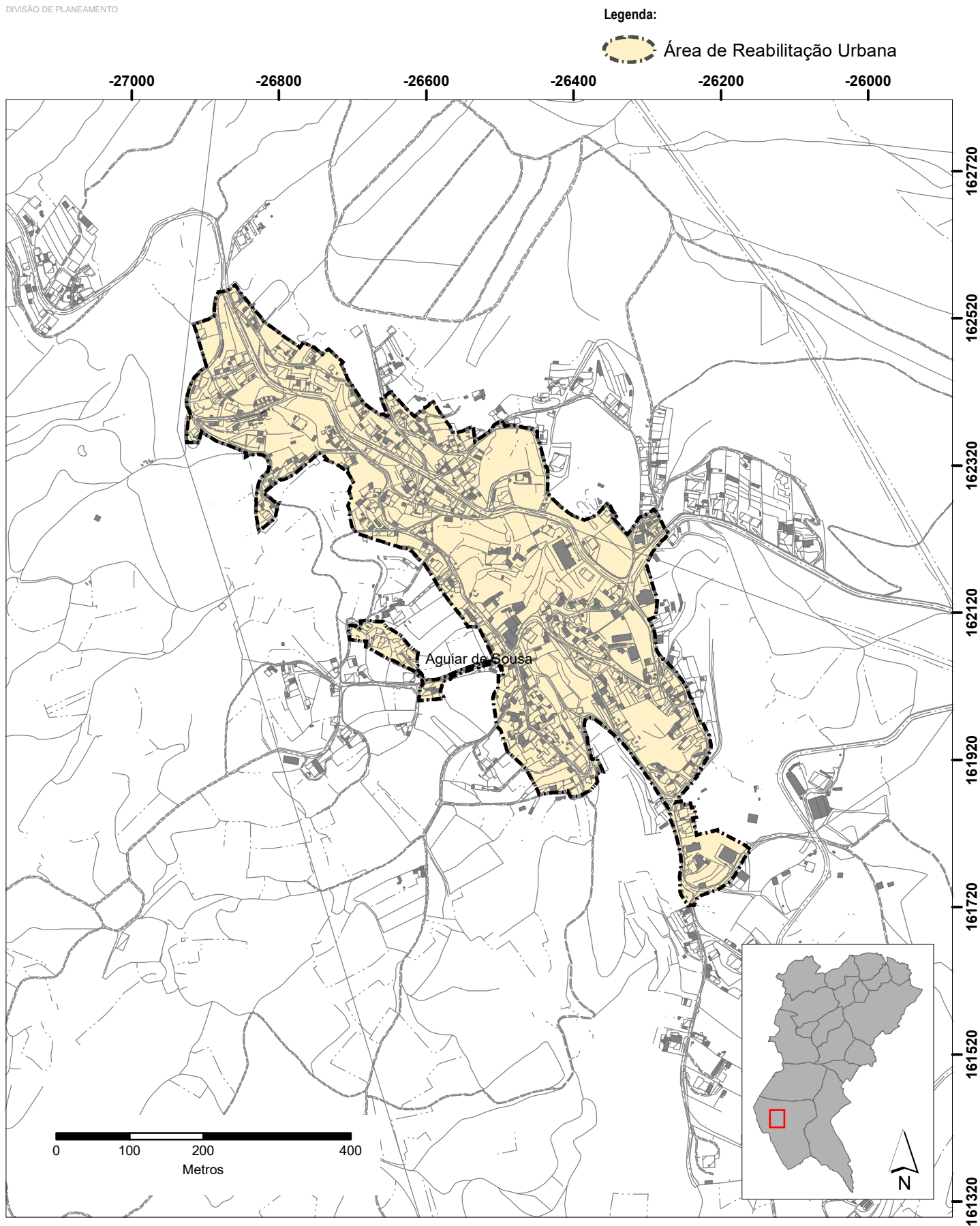
38 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) - APROVAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO - PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Aguiar



Área de Reabilitação Urbana de Baltar e parcial de Vandoma



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	13
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA EM 2021.....	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BALTAR E PARCIAL DE VANDOMA: .	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Baltar e parcial de Vandoma (ARUBpV)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUBpV, 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 de de Baltar e parcial de Vandoma**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da ARU de Baltar e parcial de Vandoma (Anexo I) abrange uma área de 127ha nas freguesias de Baltar e Vandoma, no concelho de Paredes, compreendendo os núcleos urbanos mais antigos da freguesia de Baltar e ainda parte do aglomerado da freguesia de Vandoma, que se encontra na continuidade.

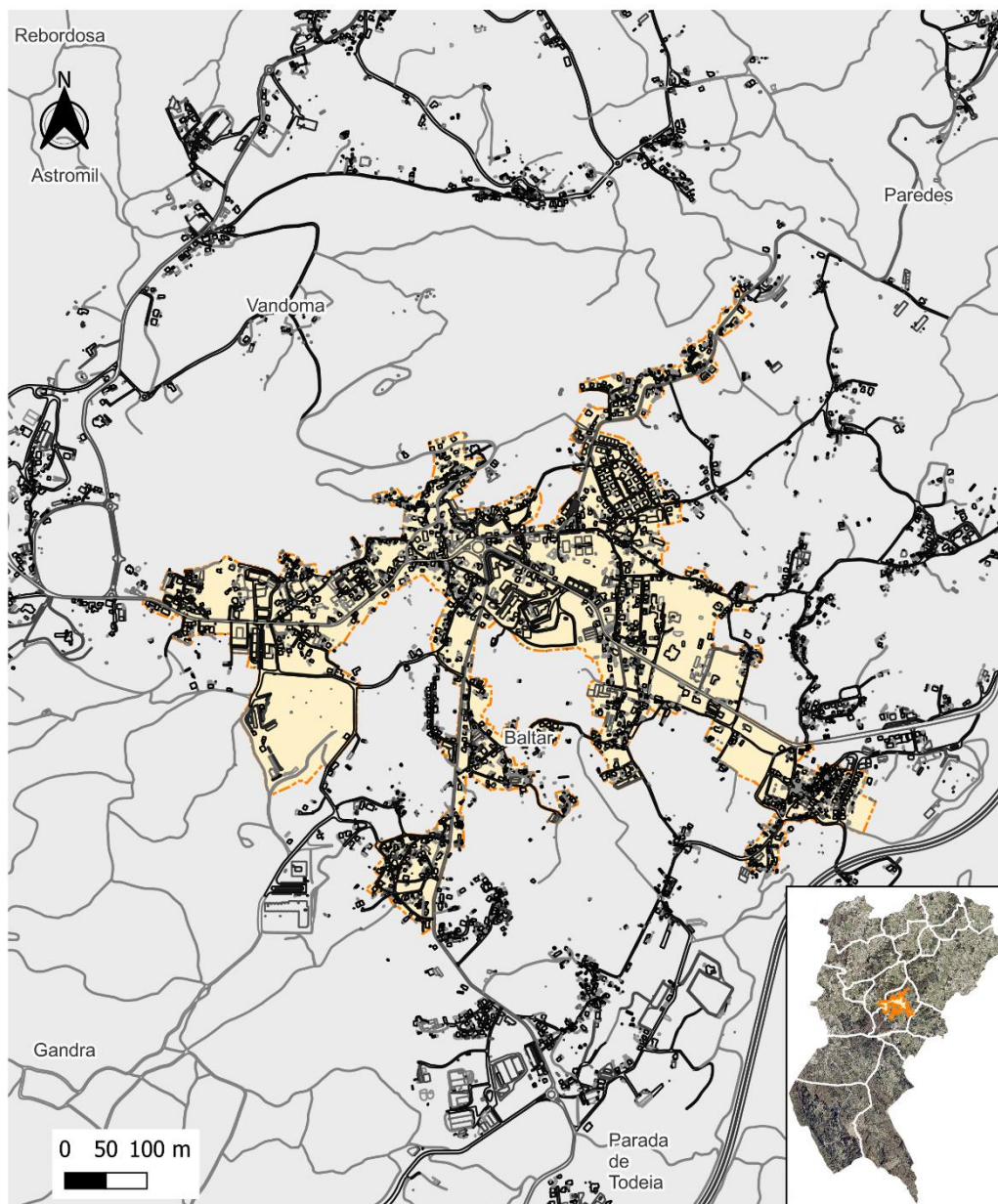


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Baltar e parcial de Vandoma

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de de Baltar e parcial de Vandoma**, 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 desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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

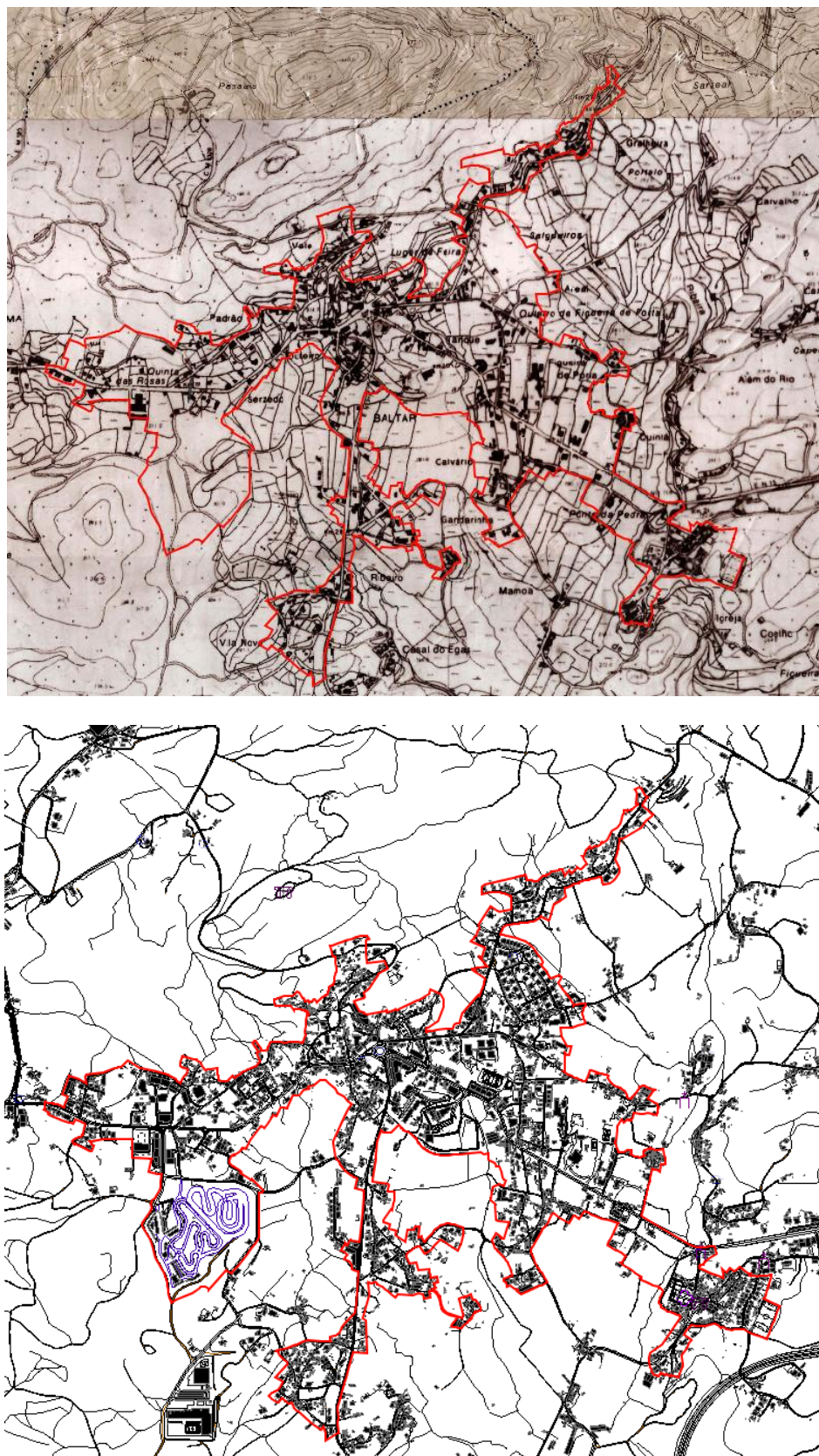


Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Baltar e parcial de Vandoma, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUBpV era, em 2021, cerca de 4612 habitantes, o que representava cerca de 65,6% da população residente na freguesia de Baltar e Vandoma.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 25% da população abaixo dos 25 anos (Figura 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 57% da população residente e apenas 18% têm idade superior a 65 anos.

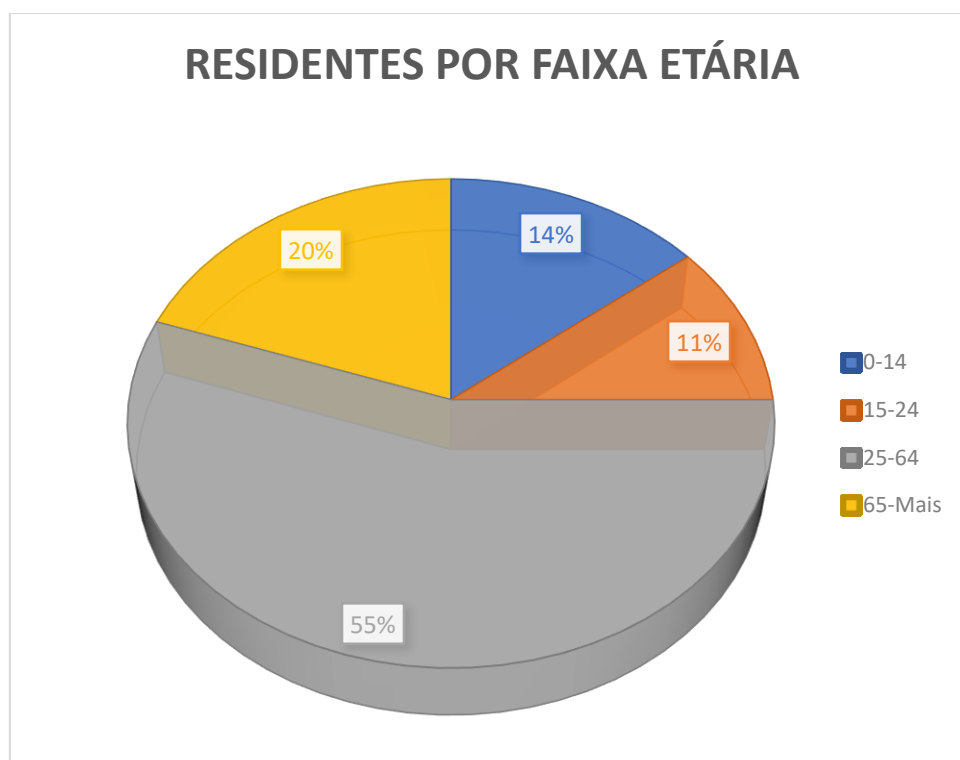


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Baltar e parcial de Vandoma em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUBpV corresponde um total de 2056 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 1253 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 338 alojamentos familiares, 27,37% da ARUBpV.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 43,10% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

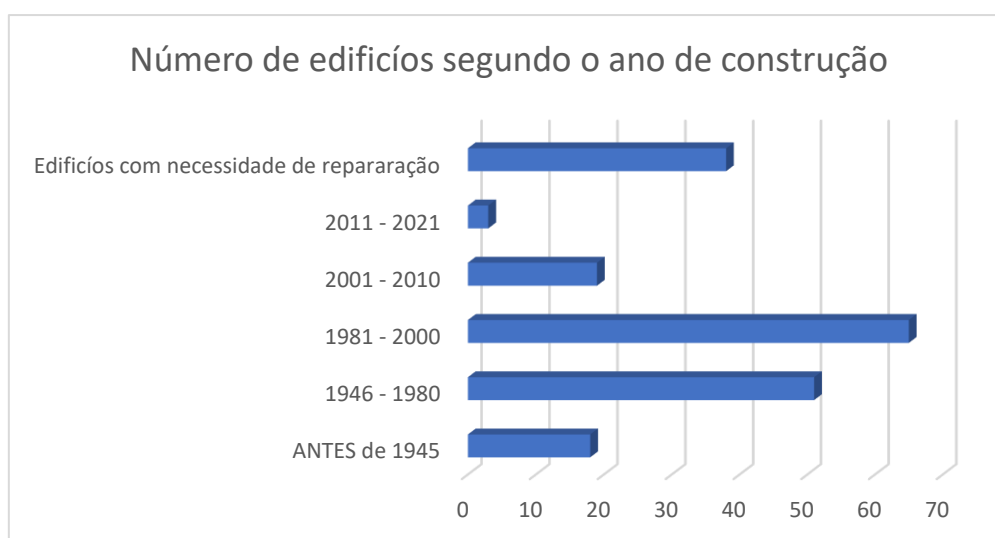


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Baltar e parcial de Vandoma por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Baltar e parcial de Vandoma:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Baltar e parcial de Vandoma**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

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

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

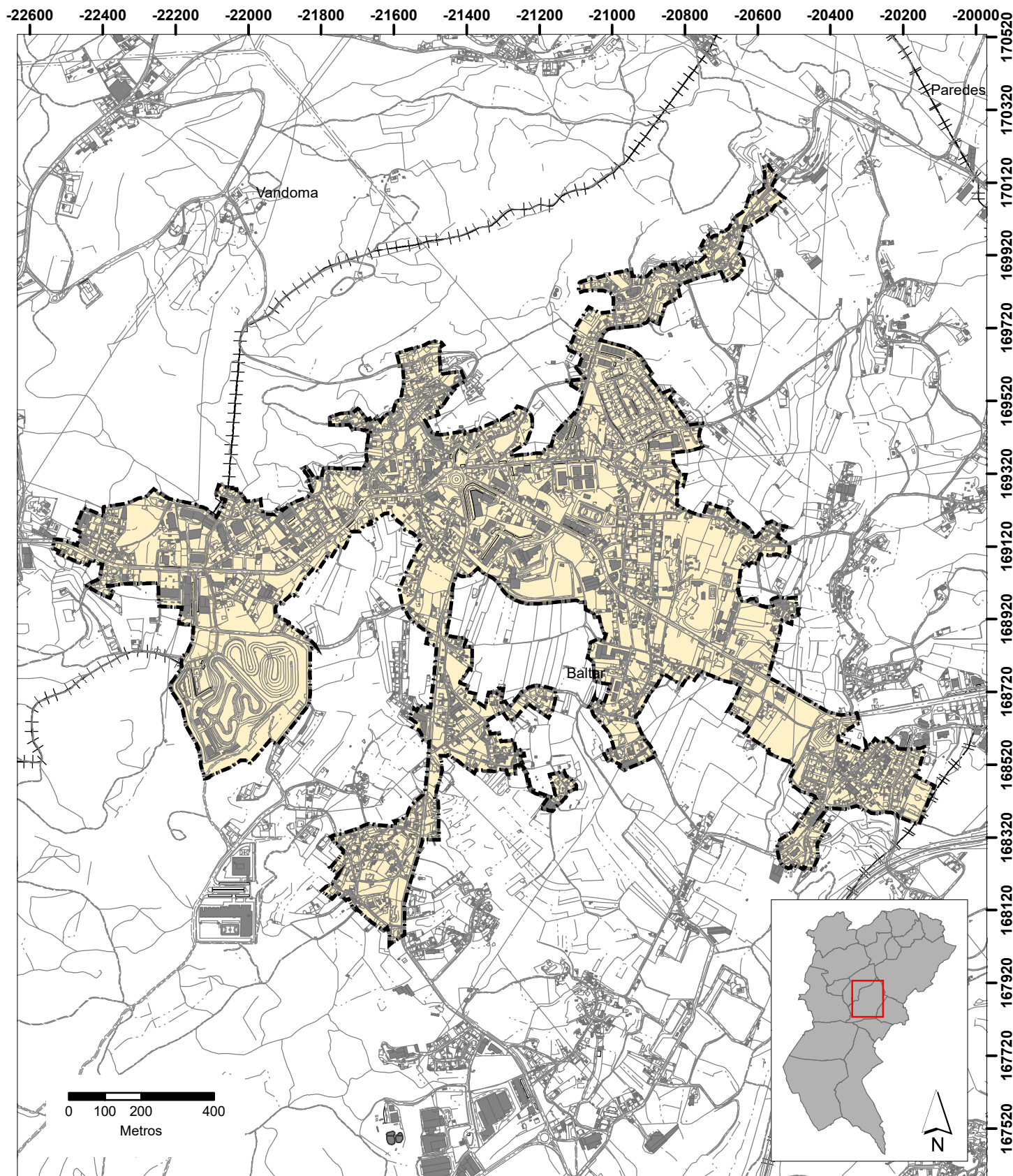
Colocado o assunto a votação, -----

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

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

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2025

Área de Reabilitação Urbana de Casconha



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CASCONHA	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASCONHA	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE CASCONHA, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE CASCONHA EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE CASCONHA POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASCONHA:	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Casconha (ARUC)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUC, 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 de Casconha**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A área proposta para delimitação como ARU de Casconha (Anexo I) abrange uma área aproximada de 26,49 ha, correspondendo a um núcleo antigo e típico da freguesia da Sobreira, englobando o núcleo central do antigo lugar do mesmo nome, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

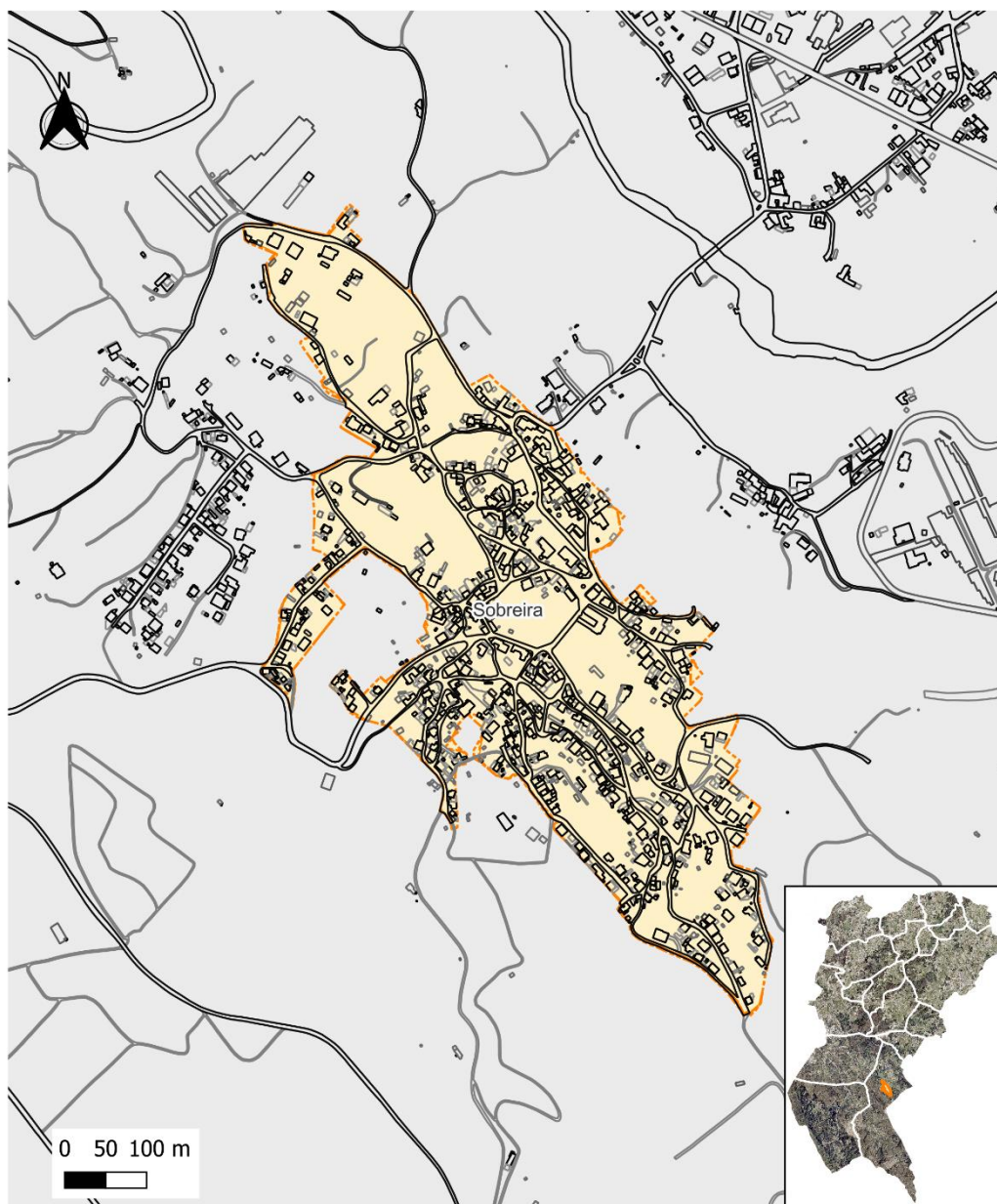


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Casconha

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Casconha**, 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 Sobreira desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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

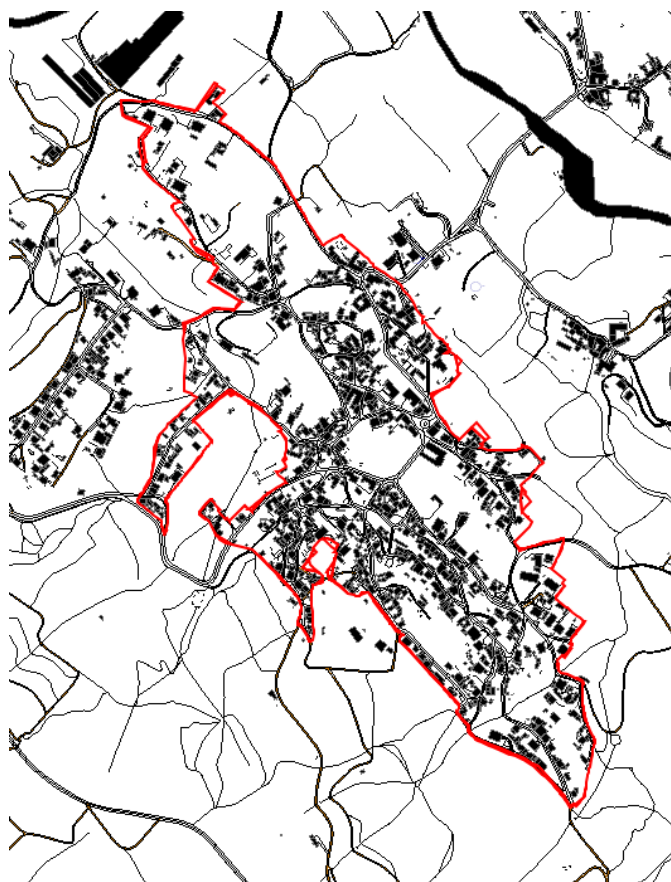


Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Casconha, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUC era, em 2021, cerca de 806 habitantes, o que representava cerca de 19,55% da população residente na freguesia de Sobreira.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 20% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 56% da população residente e apenas 24% têm idade superior a 65 anos.

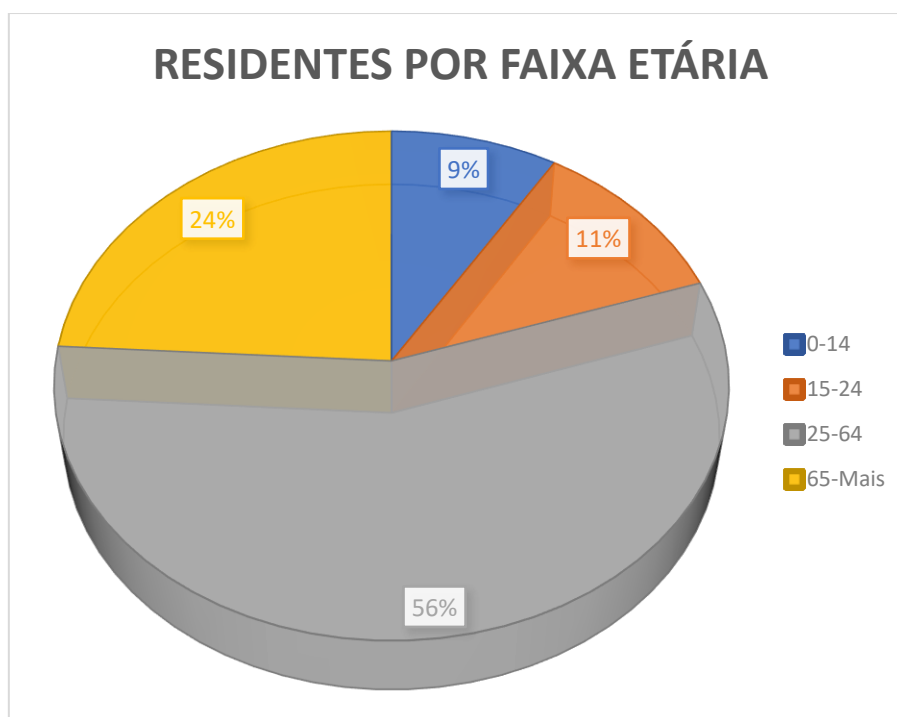


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Casconha em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUC corresponde um total de 355 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 320 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 57 alojamentos familiares, 17,81% da ARUC.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 46,25% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.



Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Casconha por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Casconha:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Casconha**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

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

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

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



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

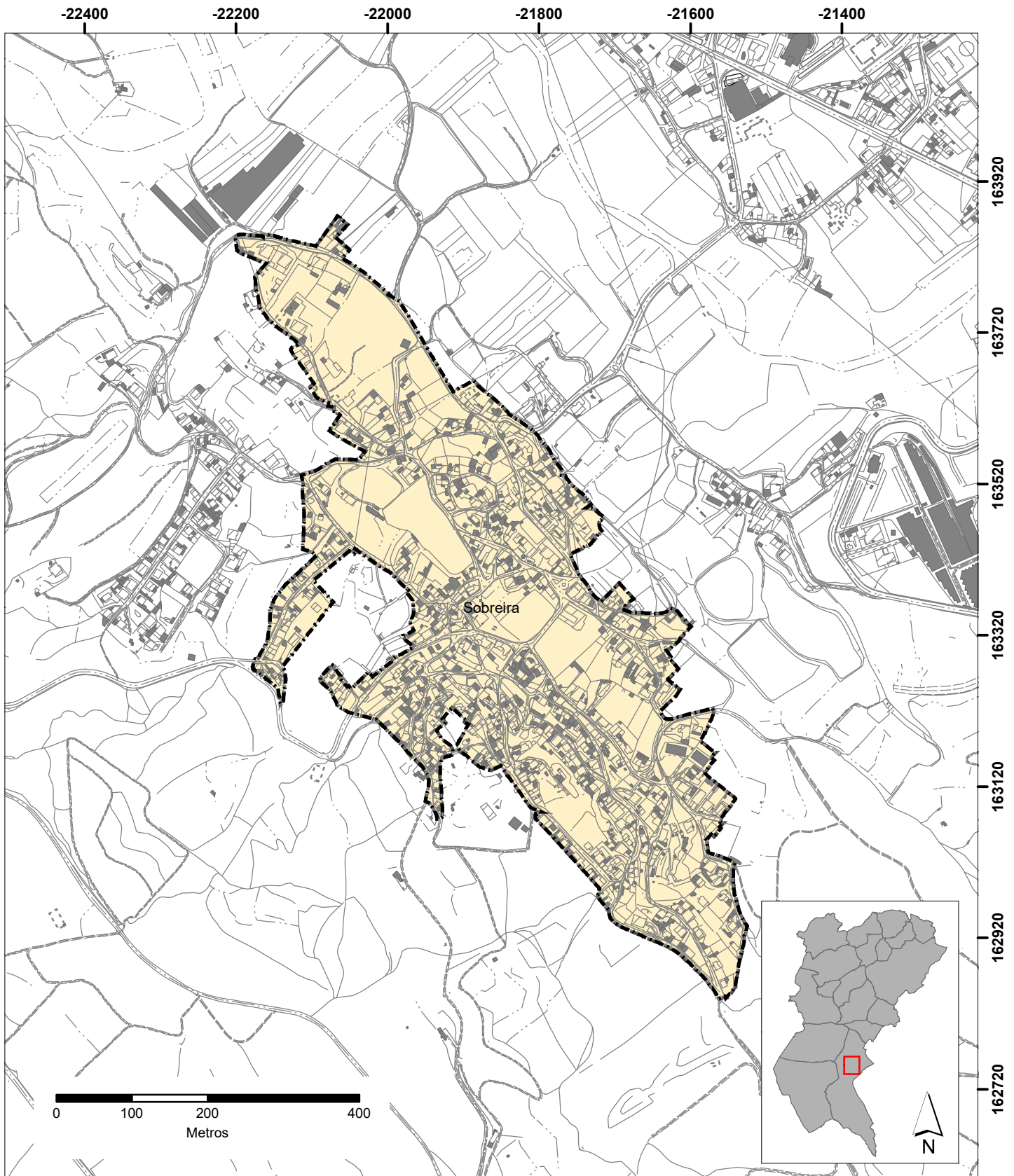
Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Casconha

Legenda:



Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2025

Área de Reabilitação Urbana de Castromil



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO.....	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CASTROMIL.....	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTROMIL.....	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE CASTROMIL, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE CASTROMIL EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE CASTROMIL POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021 ...	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTROMIL:	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Castromil (ARUC)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUC, 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 de Castromil**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A área proposta para delimitação como ARU de Castromil (Anexo I) abrange uma área aproximada de 26,49 ha, correspondendo a um núcleo antigo e típico da freguesia da Sobreira, englobando o núcleo central do antigo lugar do mesmo nome, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

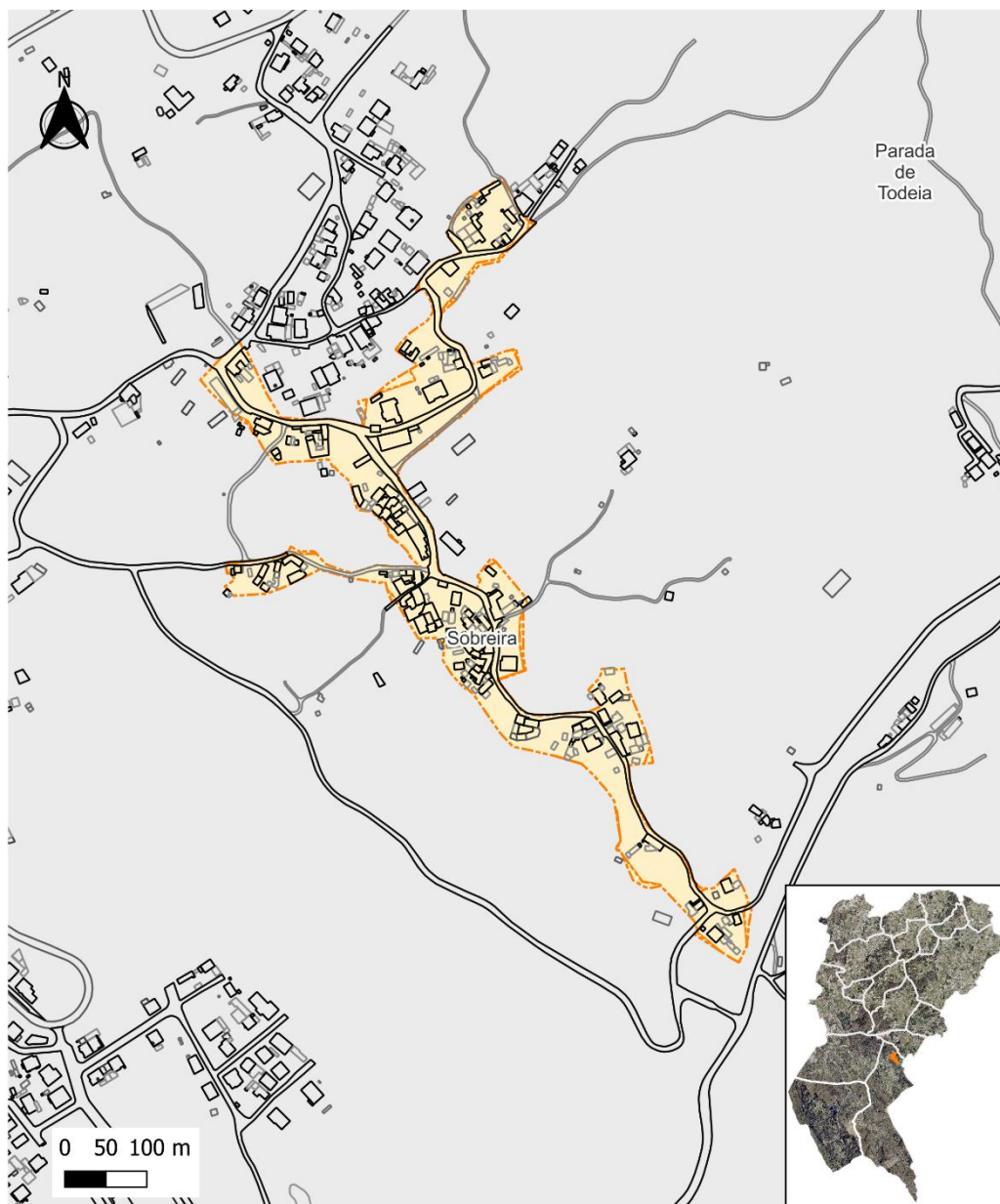


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castromil

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Castromil**, 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 Sobreira desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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



Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Castromil, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUC era, em 2021, cerca de 394 habitantes, o que representava cerca de 6,57% da população residente na freguesia de Sobreira.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 23% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 56% da população residente e apenas 21% têm idade superior a 65 anos.

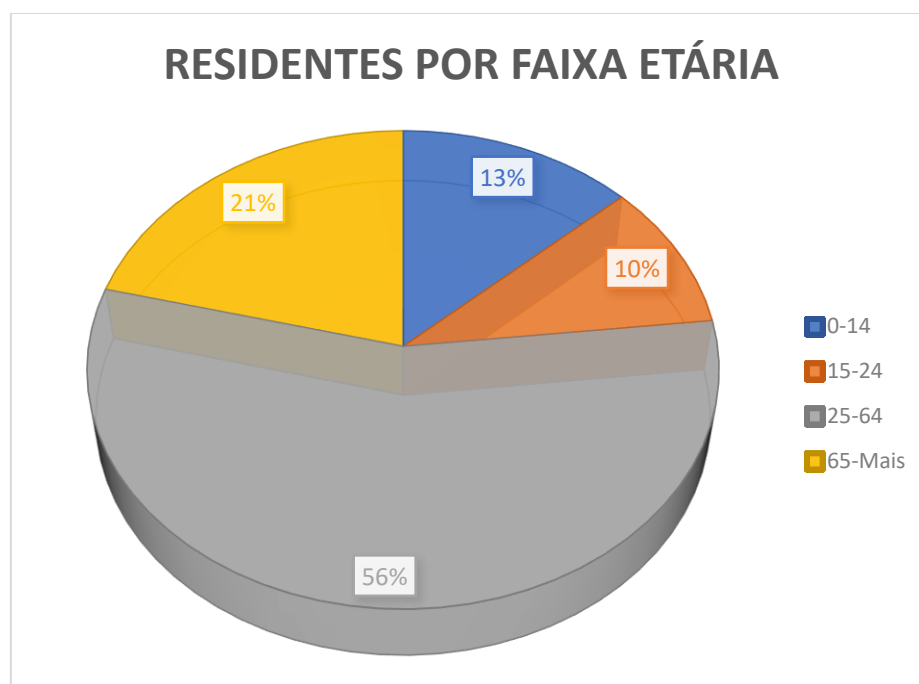


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Castromil em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUC corresponde um total de 129 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 116 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 30 alojamentos familiares, 25,86% da ARUC.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 51,72% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

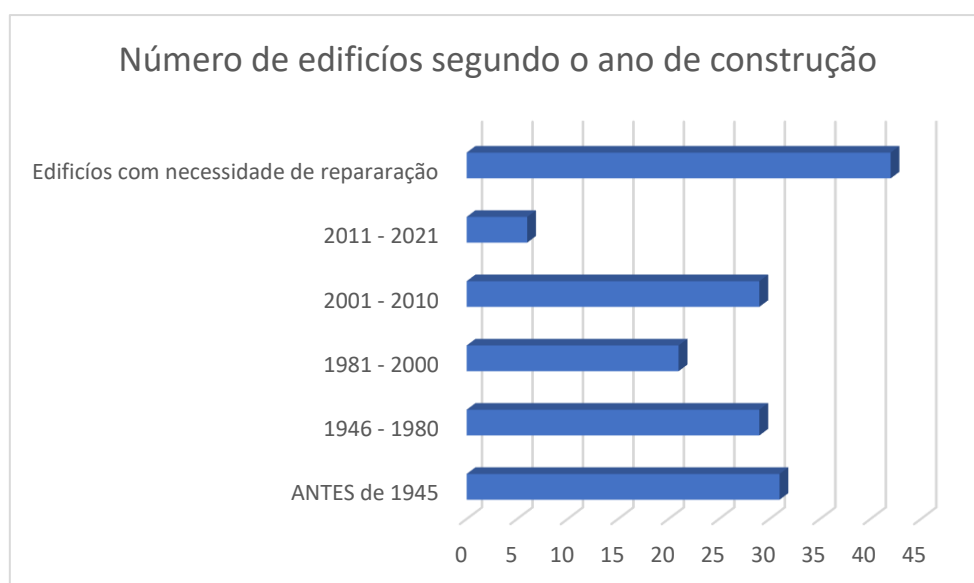


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Castromil por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Castromil:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Castromil**, 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.

7 ANEXOS

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



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

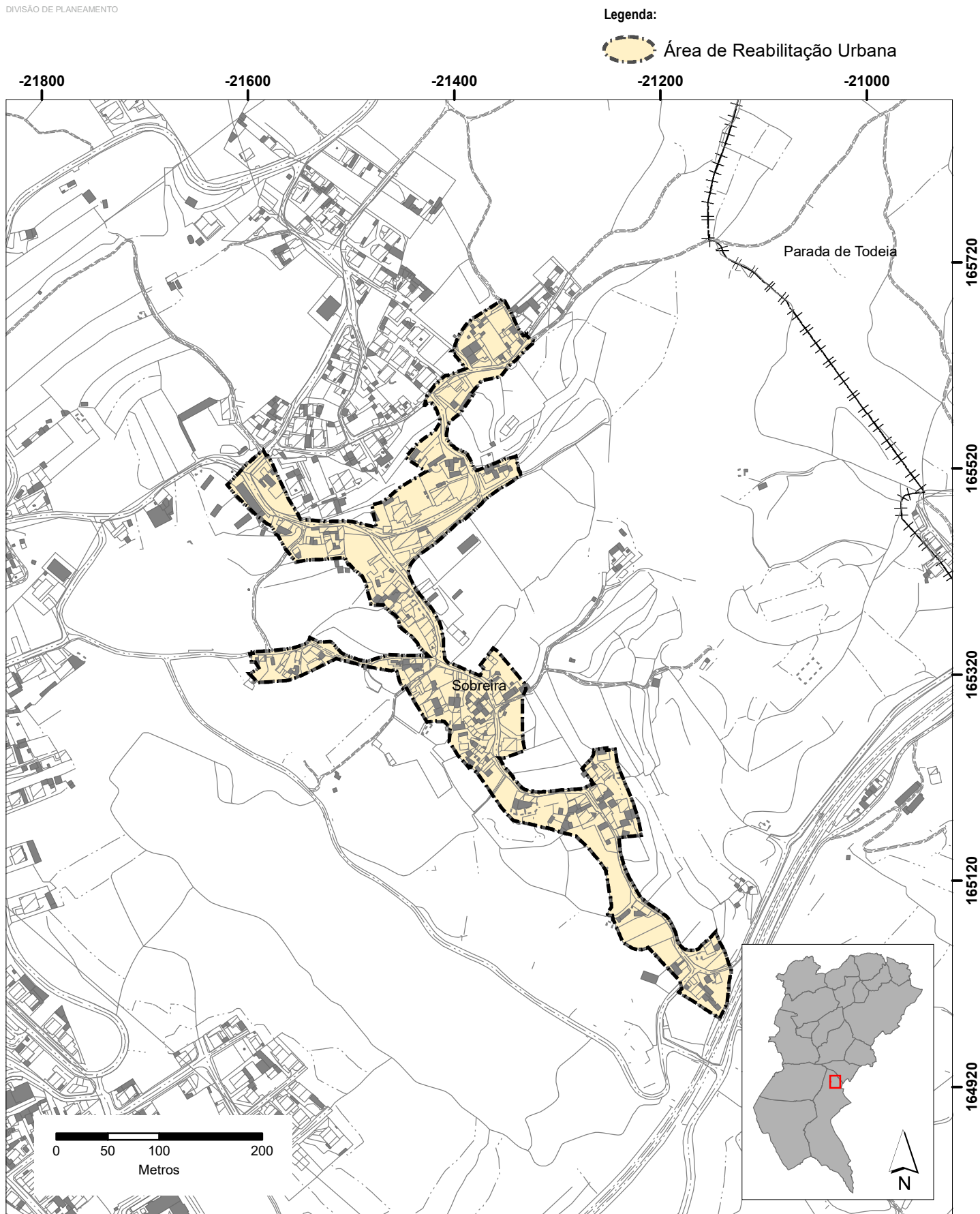
38 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) - APROVAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO - PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Castromil



AGOSTO DE 2025

Área de Reabilitação Urbana de Cete



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CETE.....	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CETE.....	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE CETE, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE CETE EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE CETE POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CETE:	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cete (ARUC)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUC, 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 de Cete**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da **ARU de Cete** abrange uma área aproximada de 32,99 ha, correspondendo a um núcleo antigo e típico da freguesia da Cete, englobando a Zona da Senhora do Vale, Junta de freguesia, estação de caminho-de-ferro, Bombeiros Voluntários, campo de futebol, Centro de Dia, Centro Escolar, possuindo como limite as vias e o edificado existente. Inclui ainda o projeto de criação da zona desportiva e a ampliação do parque de lazer, reforçando a dimensão social e recreativa deste território.



Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cete

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Cete**, 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 Cete desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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



Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Cete, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUC era, em 2021, cerca de 1798 habitantes, o que representava cerca de 58,17% da população residente na freguesia de Cete.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 26% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 58% da população residente e apenas 16% têm idade superior a 65 anos.

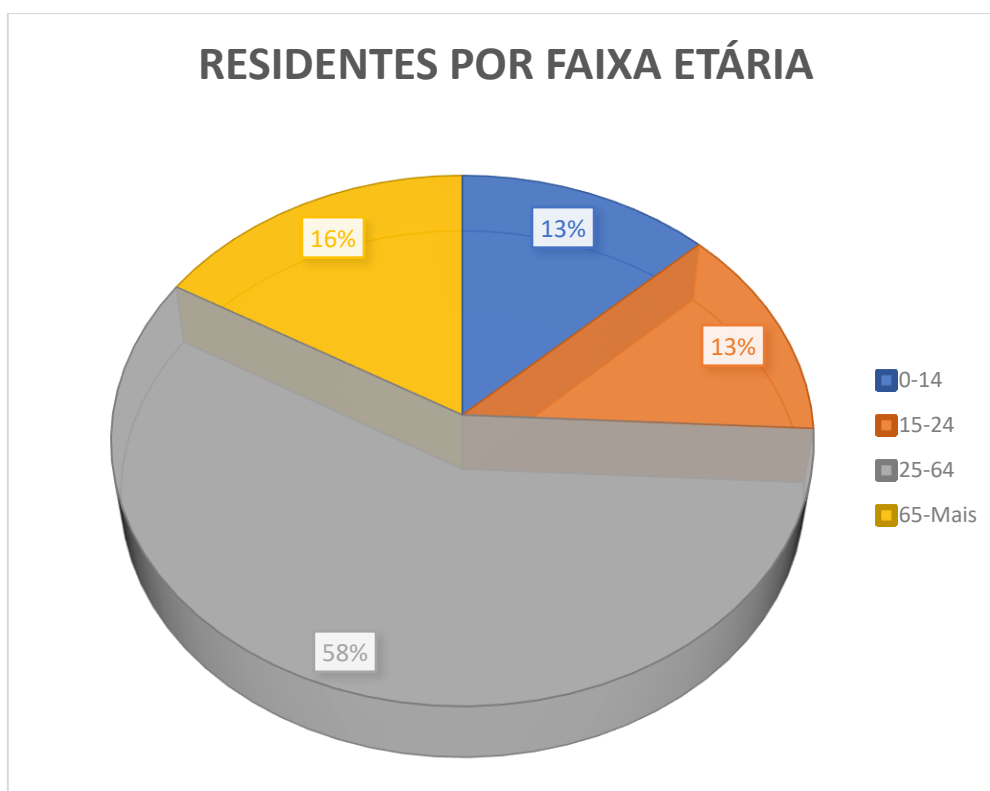


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Cete em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUC corresponde um total de 810 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 424 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 127 alojamentos familiares, 34,60% da ARUC.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 45,28% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

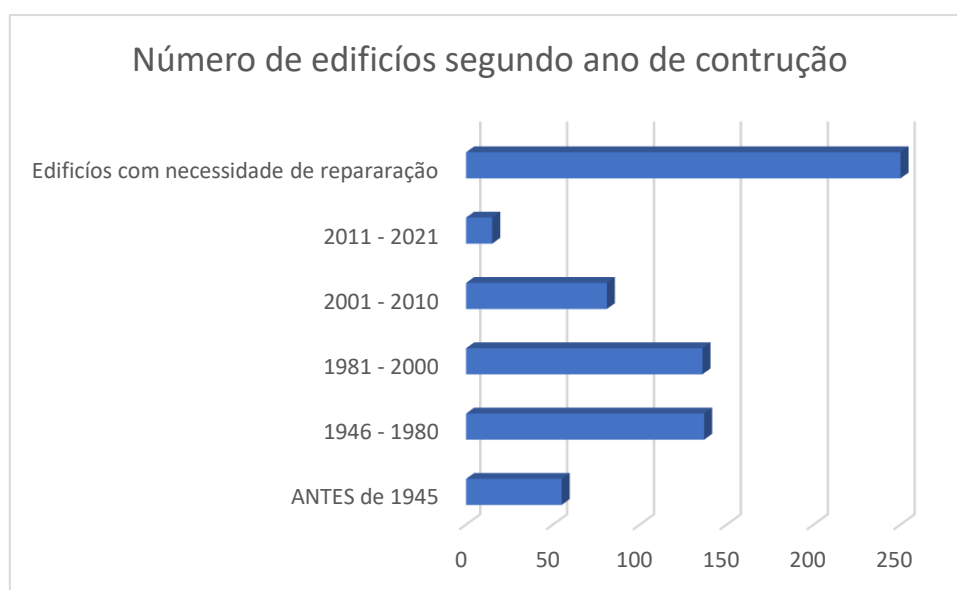


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Cete por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Cete:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Cete**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

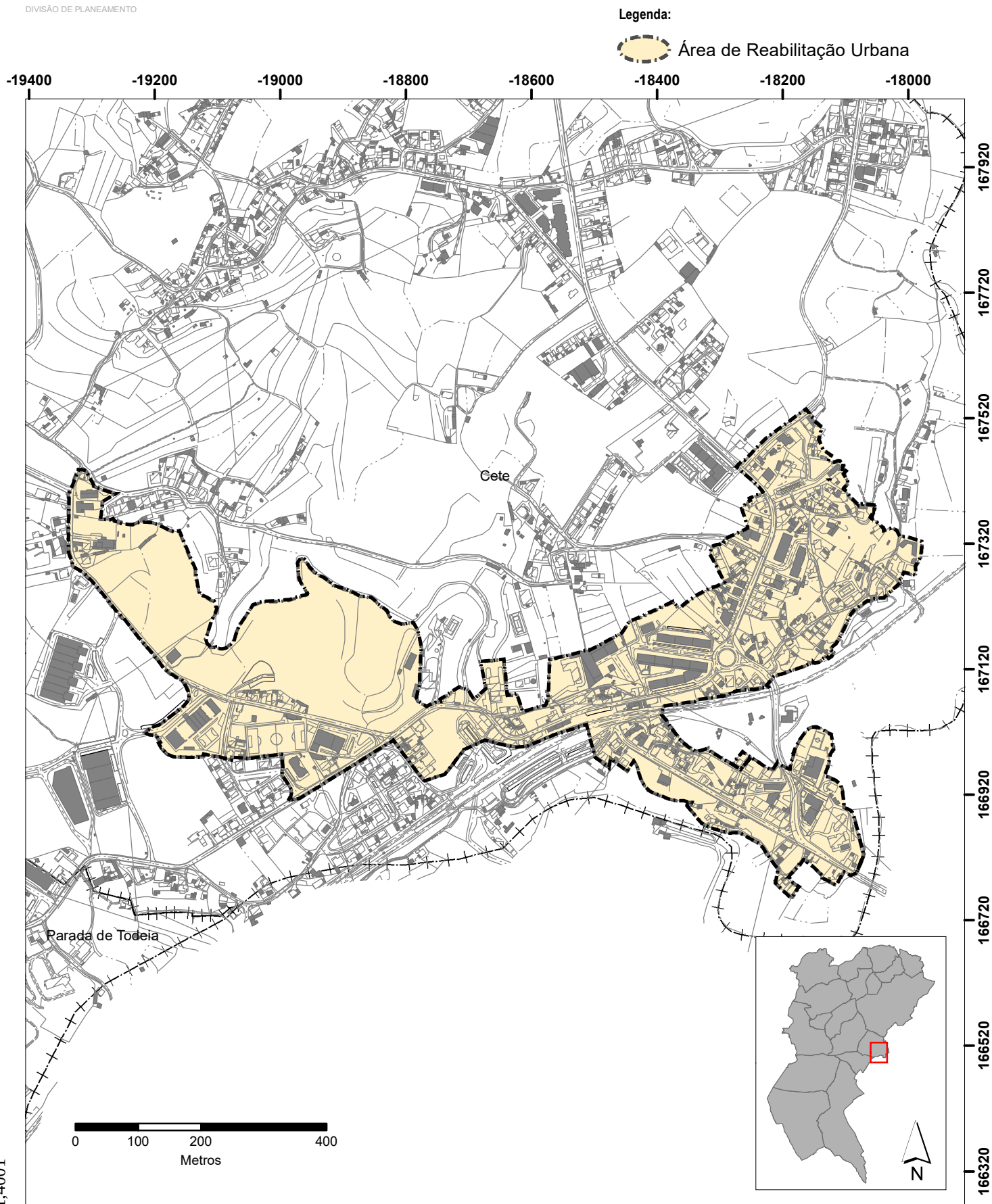
38 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) - APROVAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO - PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

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

Colocado o assunto a votação, -----

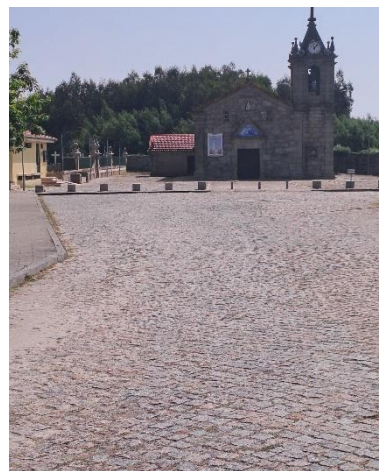
A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR O INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, NOS PRECISOS TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA. -----

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



AGOSTO DE 2025

Área de Reabilitação Urbana de Cristelo



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	11
4.1	DEMOGRAFIA.....	11
4.2	EDIFICADO	12
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CRISTELO.....	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CRISTELO.....	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE CRISTELO, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	10
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE CRISTELO EM 2021 .	11
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE CRISTELO POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	12
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CRISTELO:	13

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cristelo (ARUC)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUC, 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 de Cristelo**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da ARU de Cristelo (Anexo I) abrange uma área aproximada de 34,64 ha, correspondendo, parcialmente, à área central da freguesia, correspondendo ao núcleo mais antigo e densamente povoado da referida freguesia. Inclui ainda o projeto de criação da zona desportiva, reforçando a dimensão social e recreativa deste território.

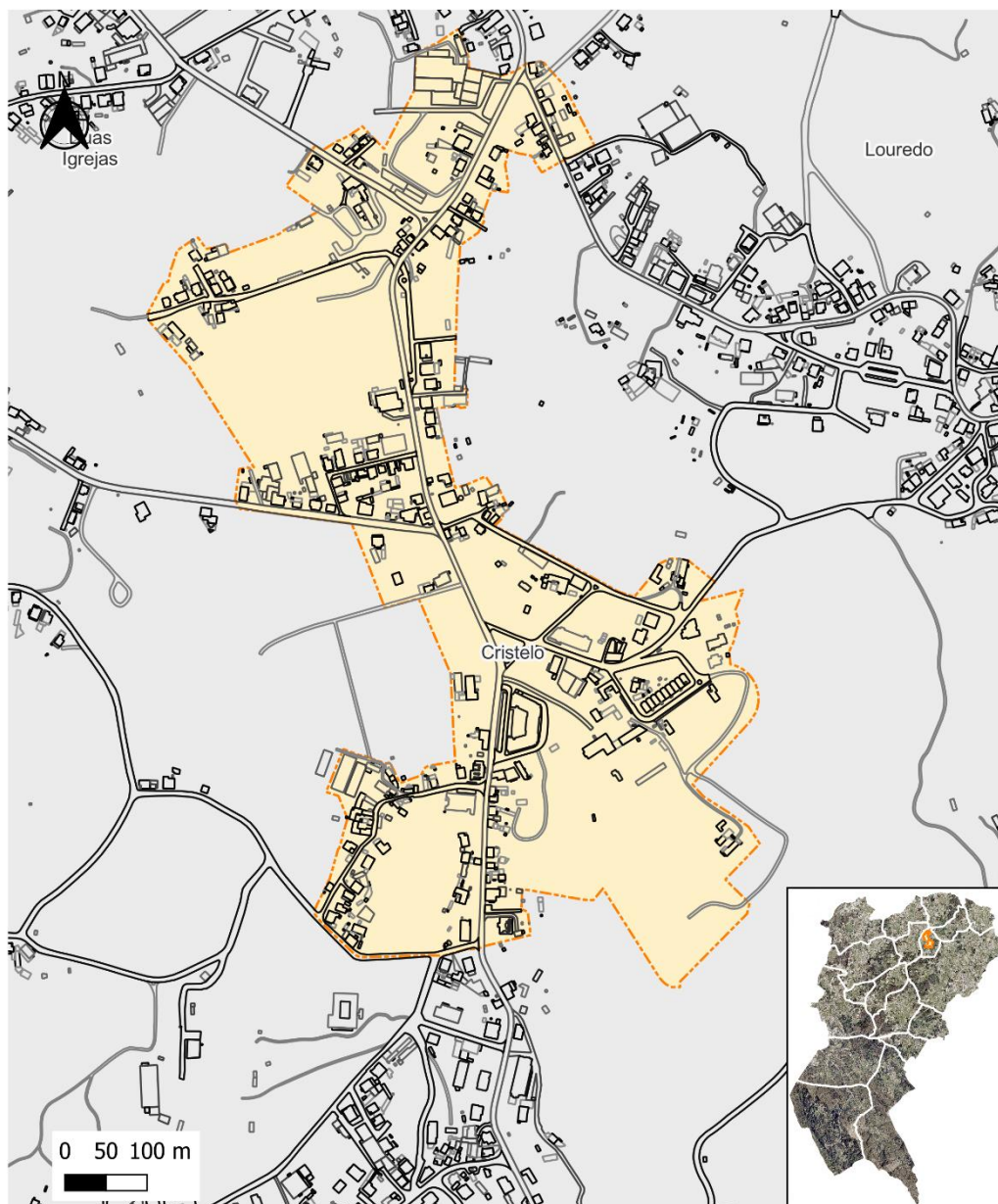


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cristelo

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Cristelo**, 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*”.

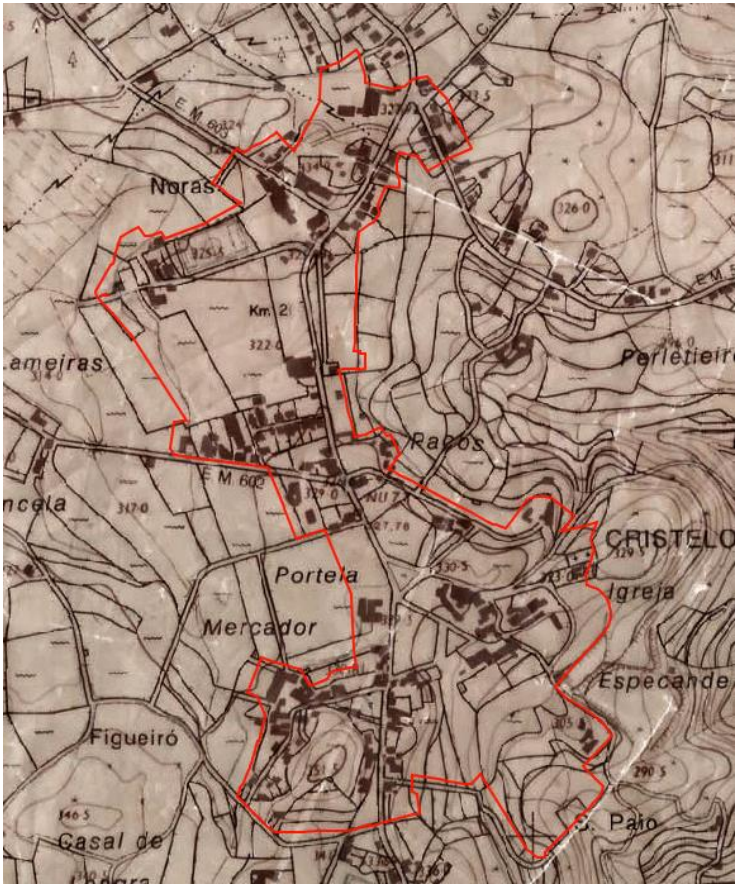
O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos, cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação 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 Cristelo desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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



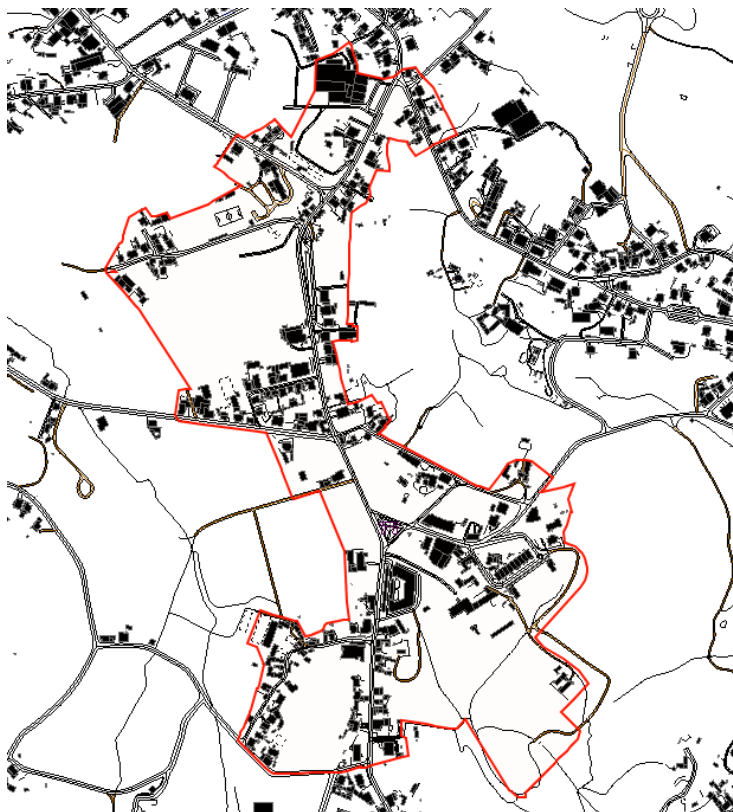


Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Cristelo, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUC era, em 2021, cerca de 832 habitantes, o que representava cerca de 47,25% da população residente na freguesia de Cristelo.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 27% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 53% da população residente e apenas 20% têm idade superior a 65 anos.

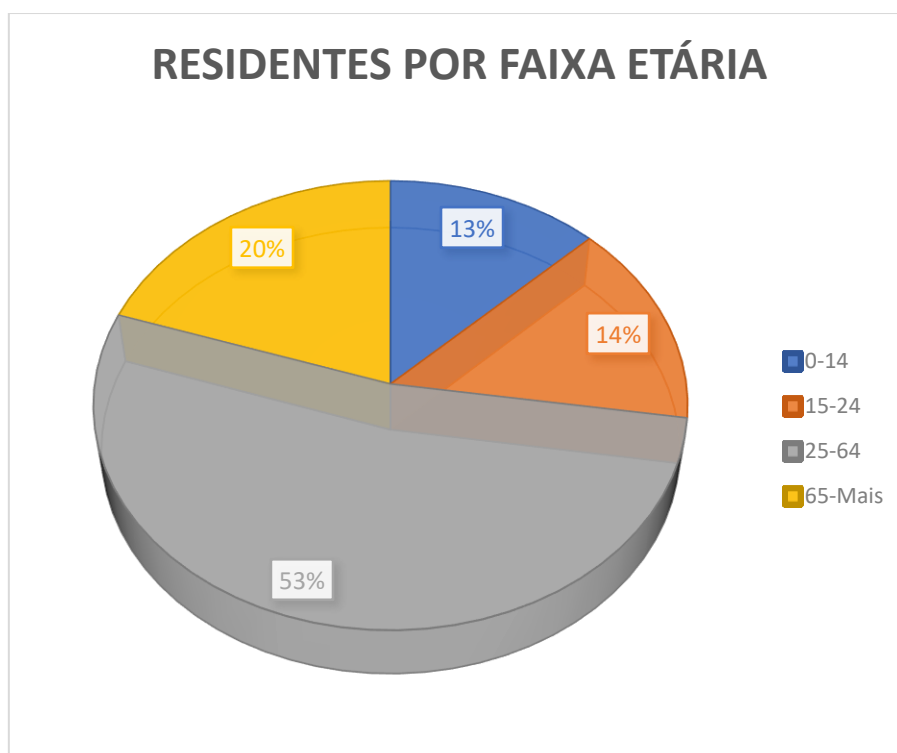


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Cristelo em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUC corresponde um total de 377 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 286 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 73 alojamentos familiares, 29,55% da ARU.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 55,94% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

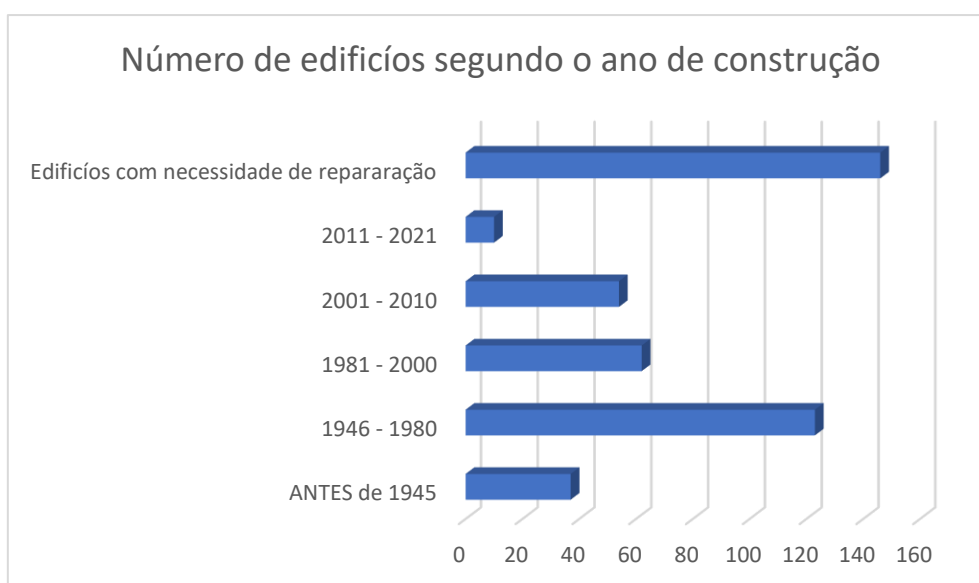


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Cristelo por época de construção, 2021

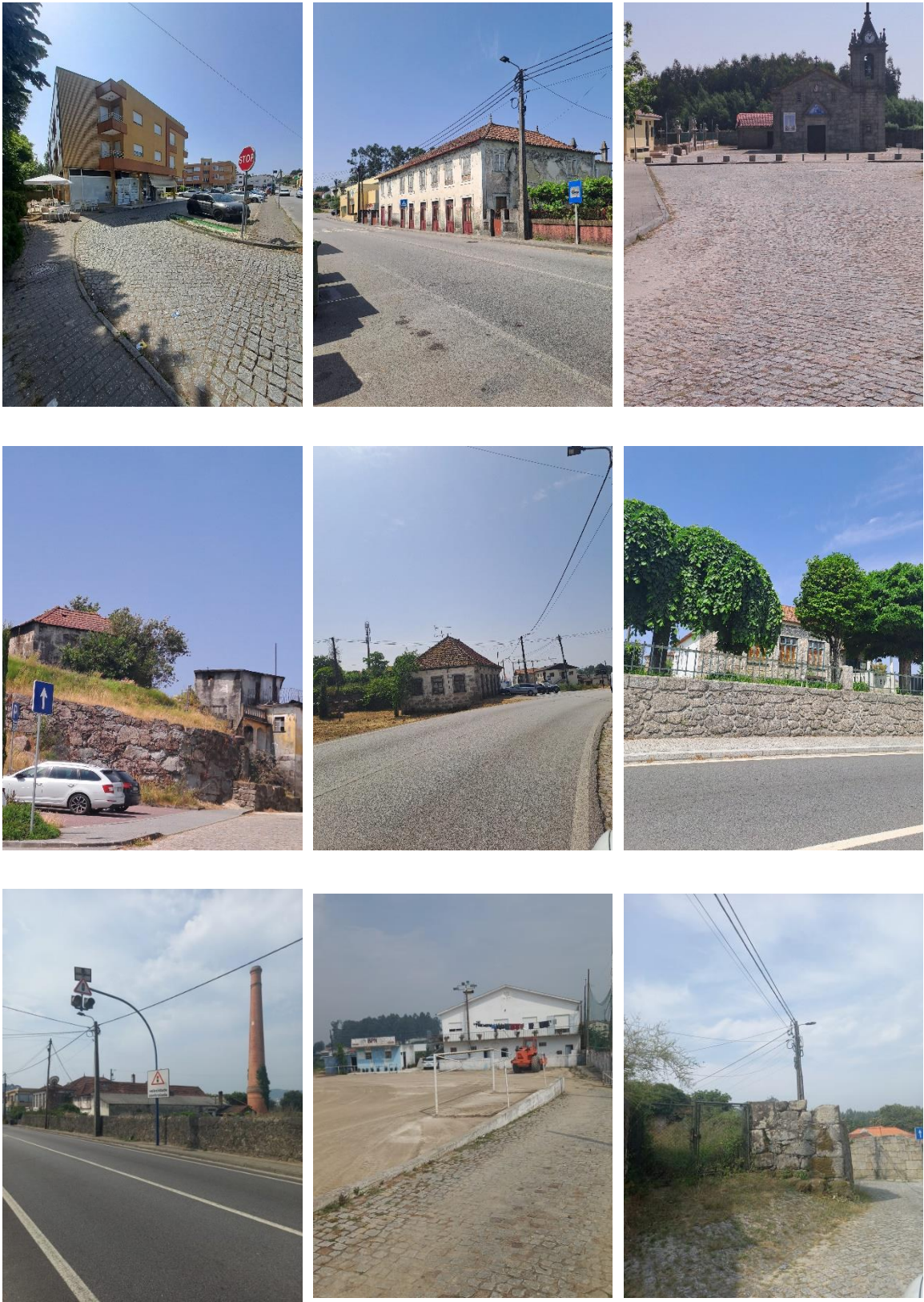
Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Cristelo:



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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Cristelo**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

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

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cristelo

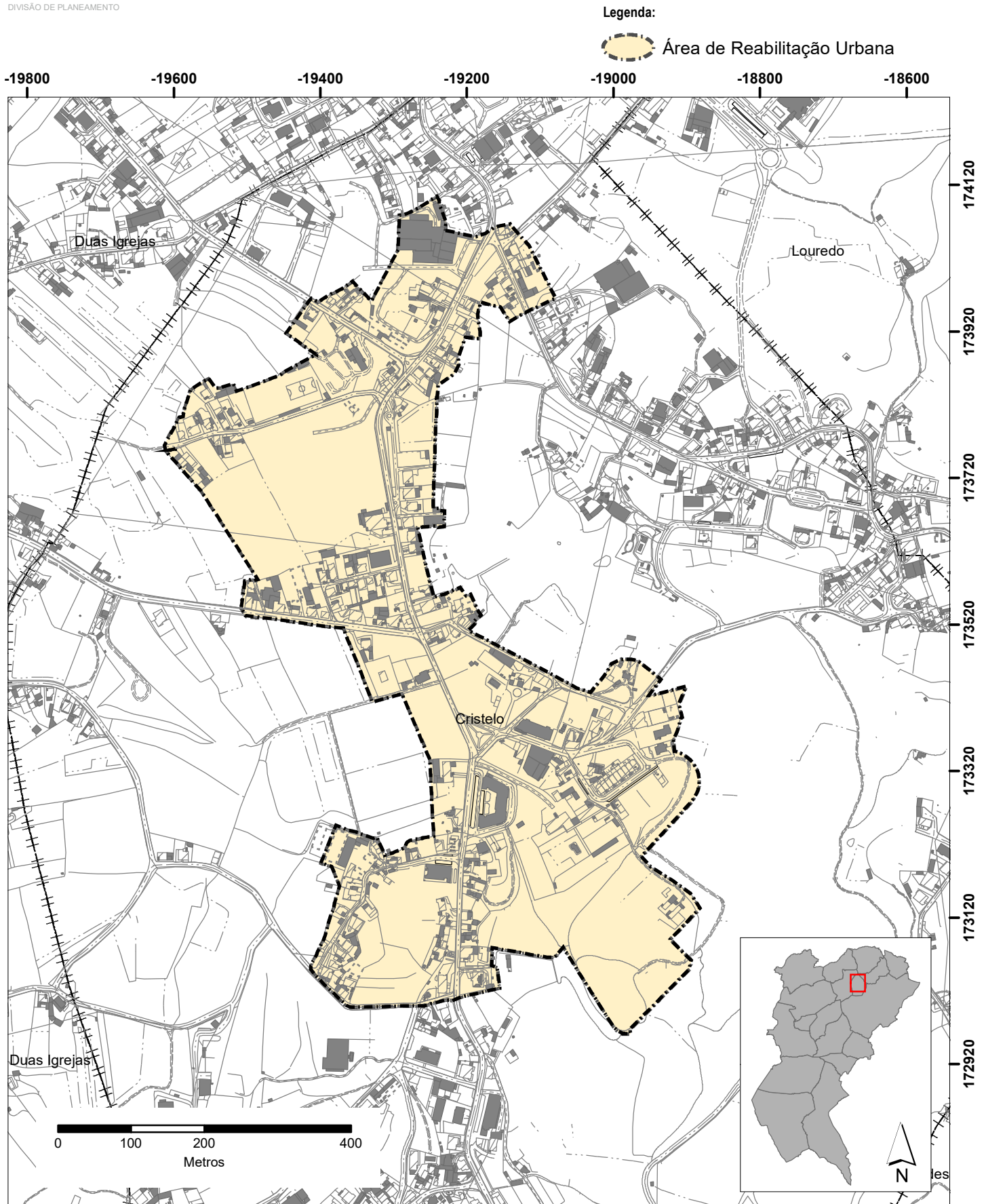


CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Cristelo

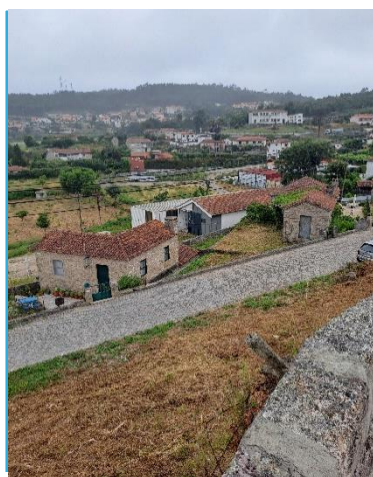


AGOSTO DE 2025

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- TM06ETRS89

Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO.....	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR	13
5.1	OBJETIVOS.....	14
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	15
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	15
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	16
7	ANEXOS.....	17
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	17
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PARADA DE TODEIA	18

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PARADA DE TODEIA	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE PARADA DE TODEIA, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE PARADA DE TODEIA EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE PARADA DE TODEIA POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PARADA DE TODEIA:.....	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Parada de Todeia (ARUPT)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUPT, 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 de Parada de Todeia**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

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

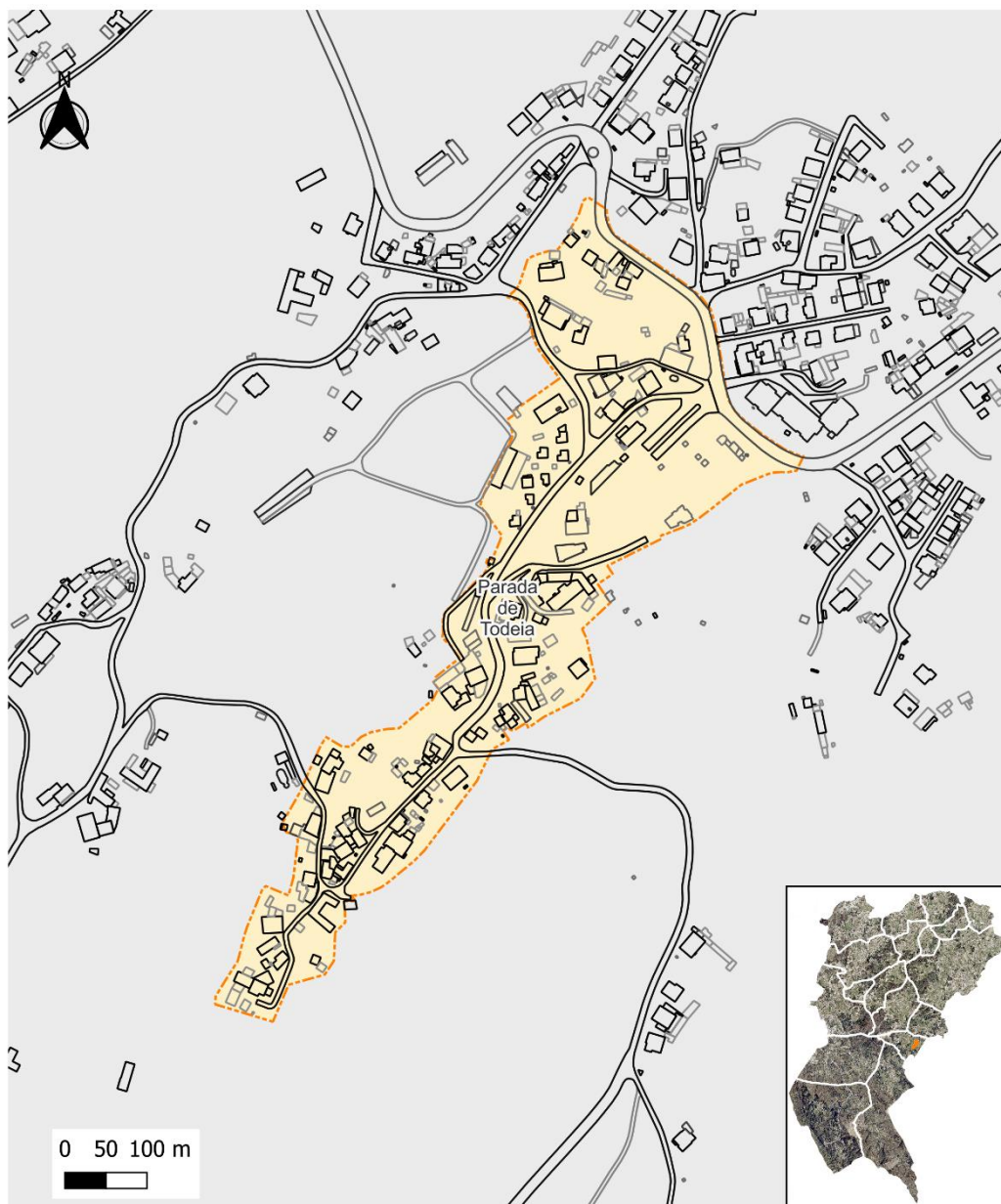


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Parada de Todeia**, 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 Parada de Todeia desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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

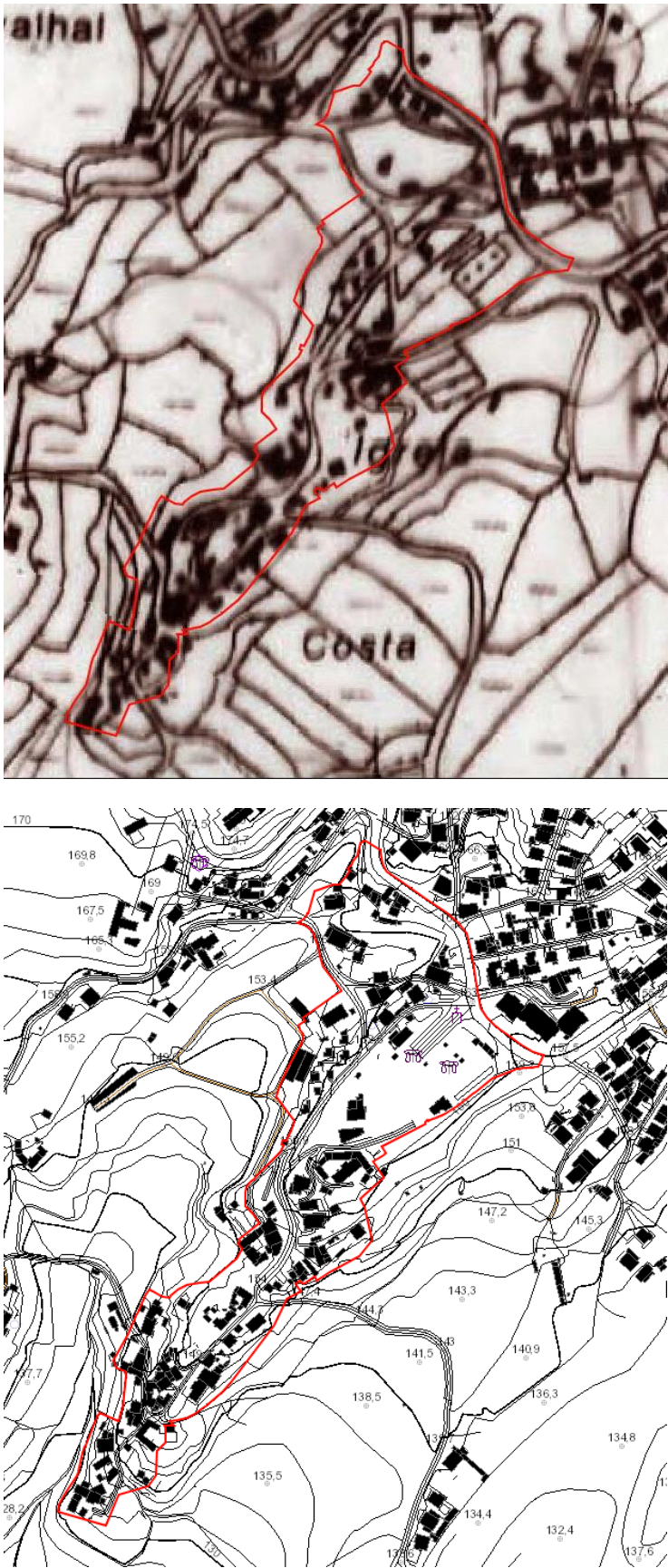


Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Parada de Todeia, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUPT era, em 2021, cerca de 484 habitantes, o que representava cerca de 27,01% da população residente na freguesia de Parada de Todeia.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 25% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 55% da população residente e apenas 20% têm idade superior a 65 anos.

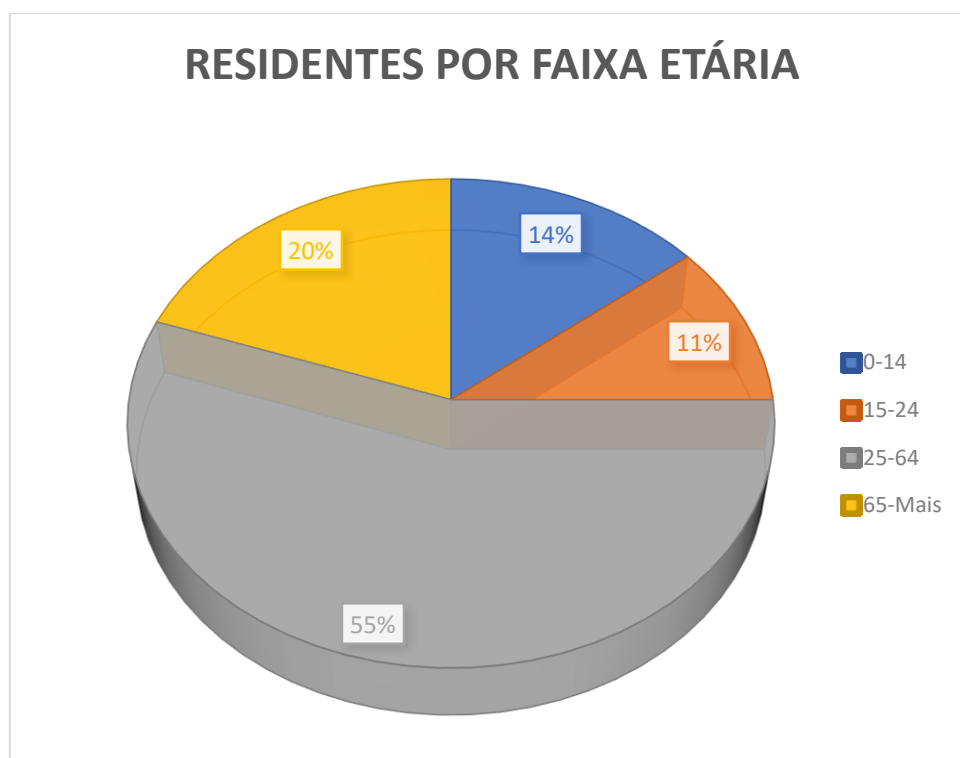


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Parada de Todeia em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUPT corresponde um total de 211 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 156 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 34 alojamentos familiares, 24,46% da ARUPT.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 44,23% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

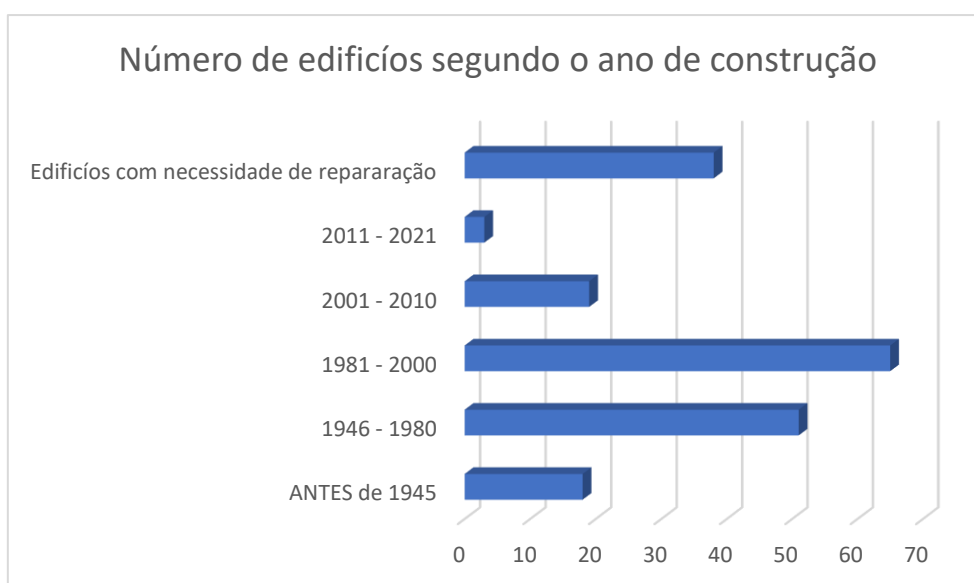


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Parada de Todeia por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Parada de Todeia:



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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Parada de Todeia**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

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

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

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



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

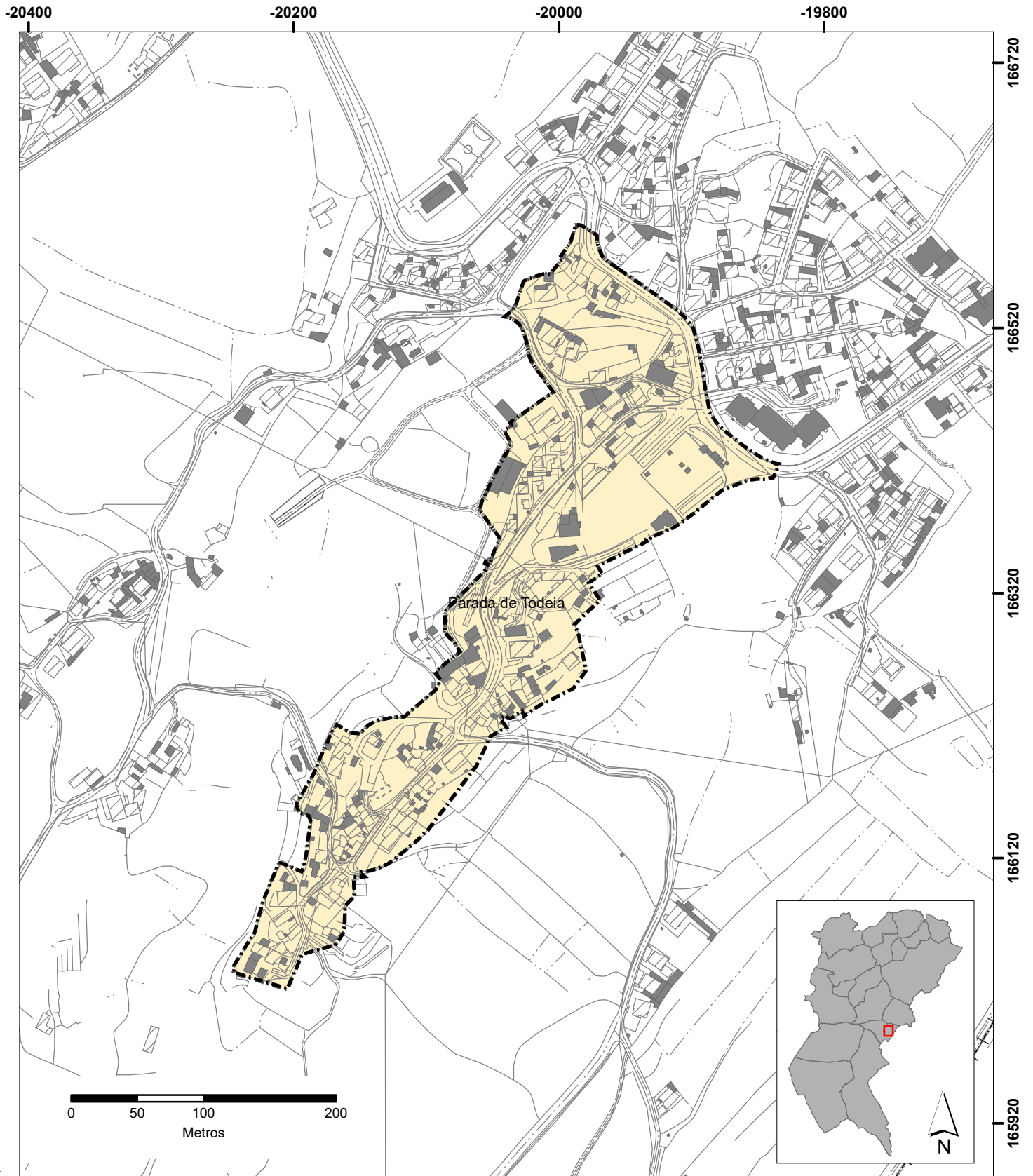
Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Parada de Todeia

Legenda:



Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2025

Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial de Sobreira



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO.....	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	15
5.1	OBJETIVOS.....	16
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	17
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	17
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	18
7	ANEXOS.....	19
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	19
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE RECAREI E PARCIAL DA SOBREIRA.....	20

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RECAREI E PARCIAL DA SOBREIRA.....	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE RECAREI E PARCIAL DA SOBREIRA, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE RECAREI E PARCIAL DA SOBREIRA EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE RECAREI E PARCIAL DA SOBREIRA POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RECAREI E PARCIAL DA SOBREIRA: .	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Recarei e parcial da Sobreira (ARURS)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARURS, 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 de Recarei e parcial da Sobreira**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da **ARU de Recarei e parcial da Sobreira** abrange uma área aproximada de 41,12 ha, correspondendo à zona central da freguesia de Recarei e a parte da freguesia da Sobreira, na zona da estação de caminho-de-ferro, possuindo como limite as vias, a linha do Douro e o edificado existente.

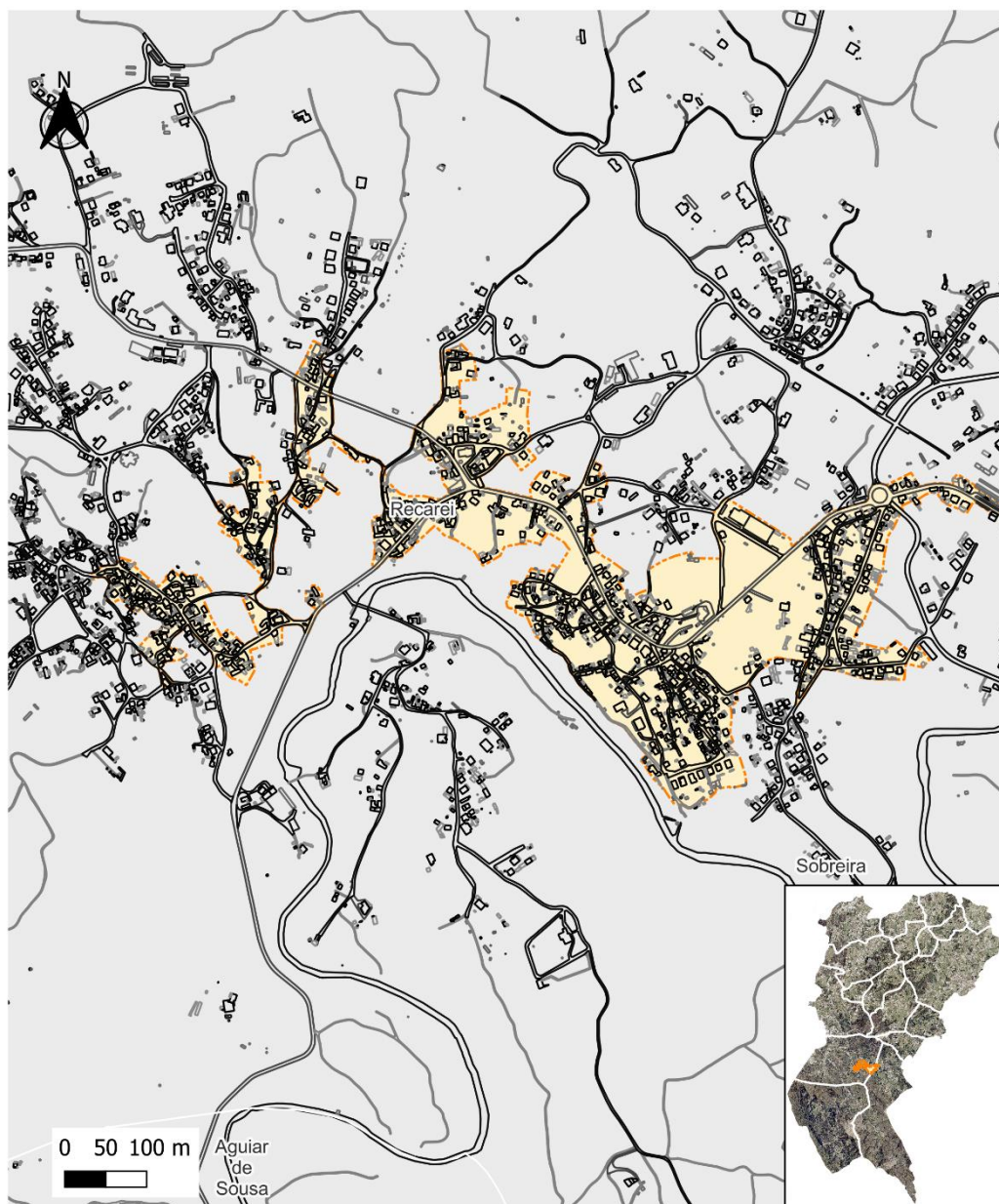


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Recarei e parcial da Sobreira**, 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 desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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

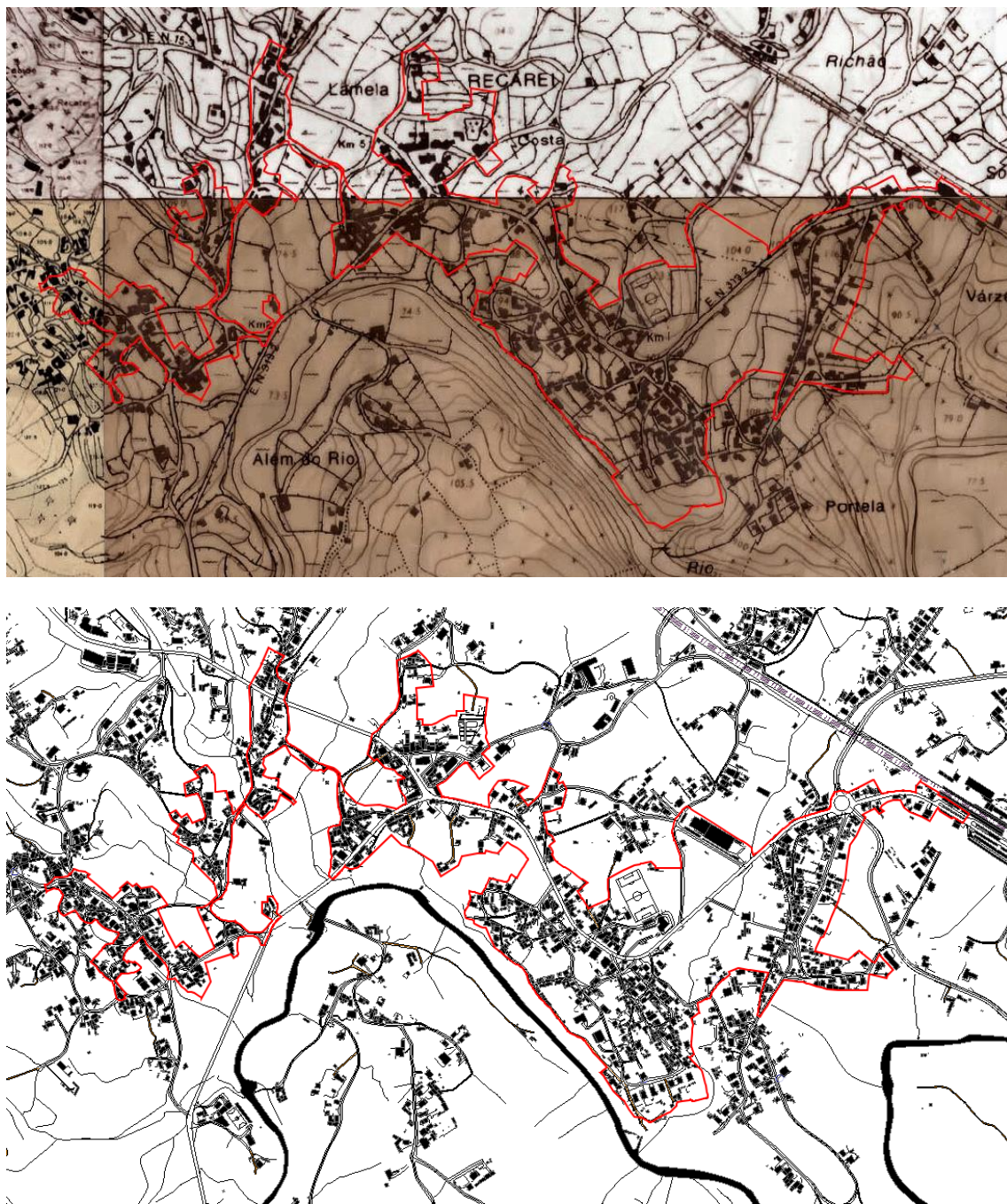


Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Recarei e parcial da Sobreira, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARURS era, em 2021, cerca de 2034 habitantes, o que representava cerca de 23,39% da população residente na freguesia de Recarei e Sobreira.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 22% da população abaixo dos 25 anos (Figura 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 53% da população residente e apenas 25% têm idade superior a 65 anos.

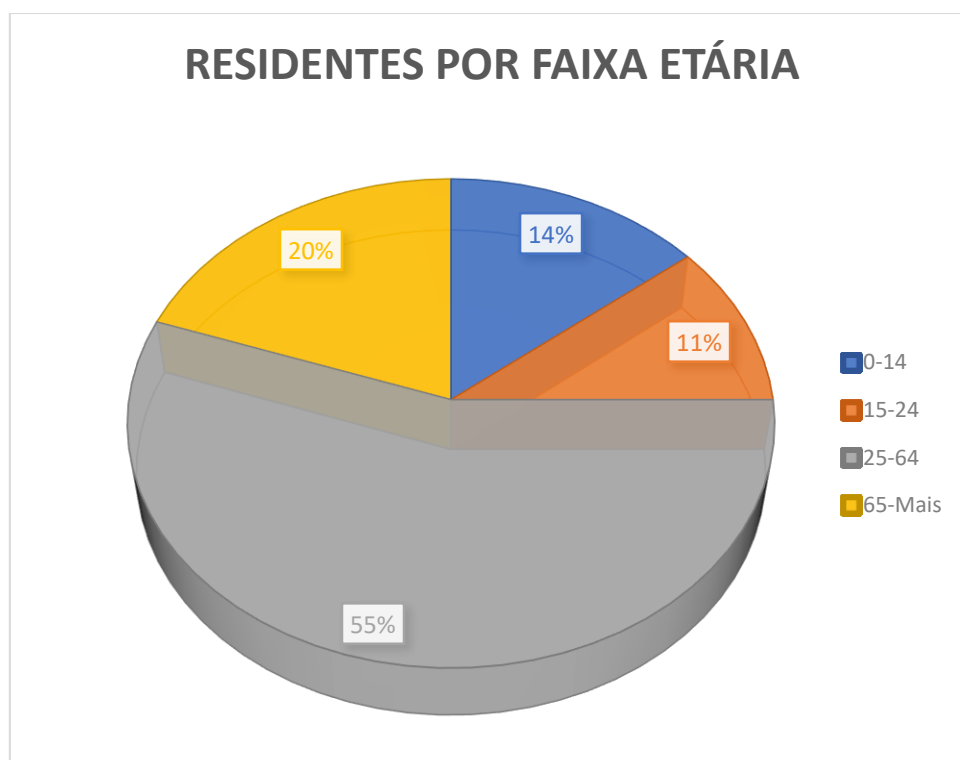


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Recarei e parcial da Sobreira em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARURS corresponde um total de 845 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 748 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 115 alojamentos familiares, 16,43% da ARURS.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 56,95% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

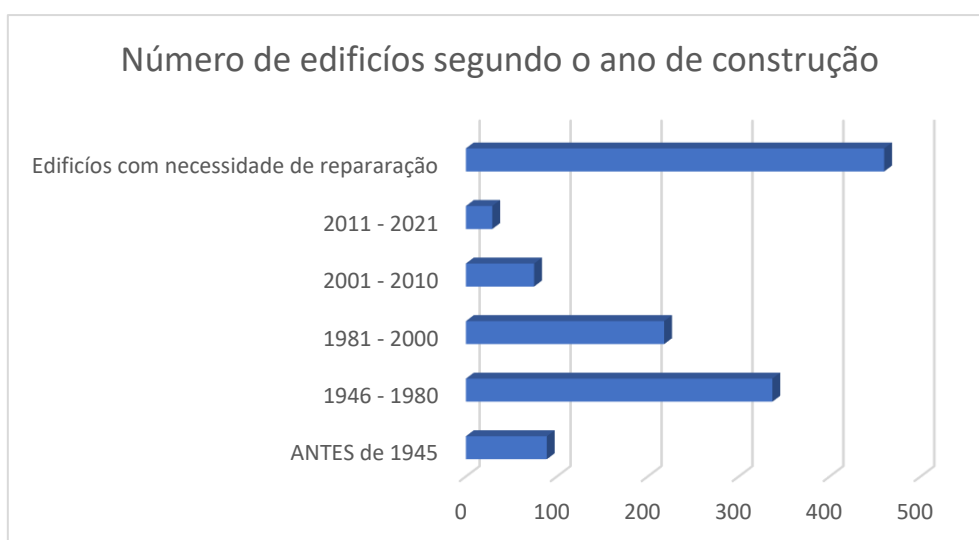


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Recarei e parcial da Sobreira por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Recarei e parcial da Sobreira:







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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Recarei e parcial da Sobreira**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

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

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

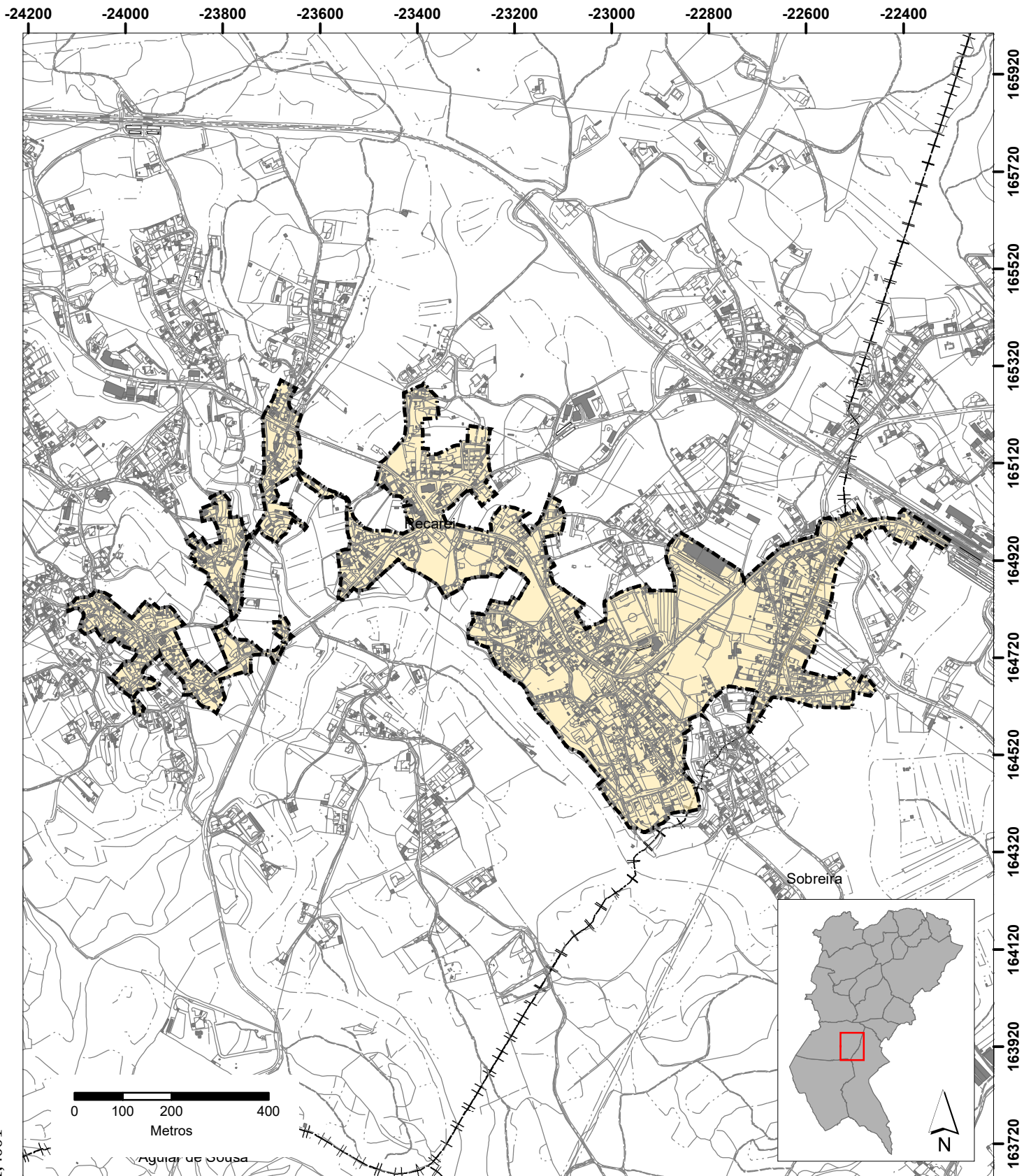
7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Recarei e parcial da Sobreira

Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Recarei e parcial da Sobreira

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2025

Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SANTA COMBA	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA COMBA	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE SANTA COMBA, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE SANTA COMBA EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE SANTA COMBA POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA COMBA:.....	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Comba (ARUSC)**, 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 ARUSC, 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 de Santa Comba**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da ARU de Santa Comba (Anexo I) abrange uma área aproximada de 34,64 ha, correspondendo a um núcleo populacional da freguesia de Sobreira, localizada no limite do Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

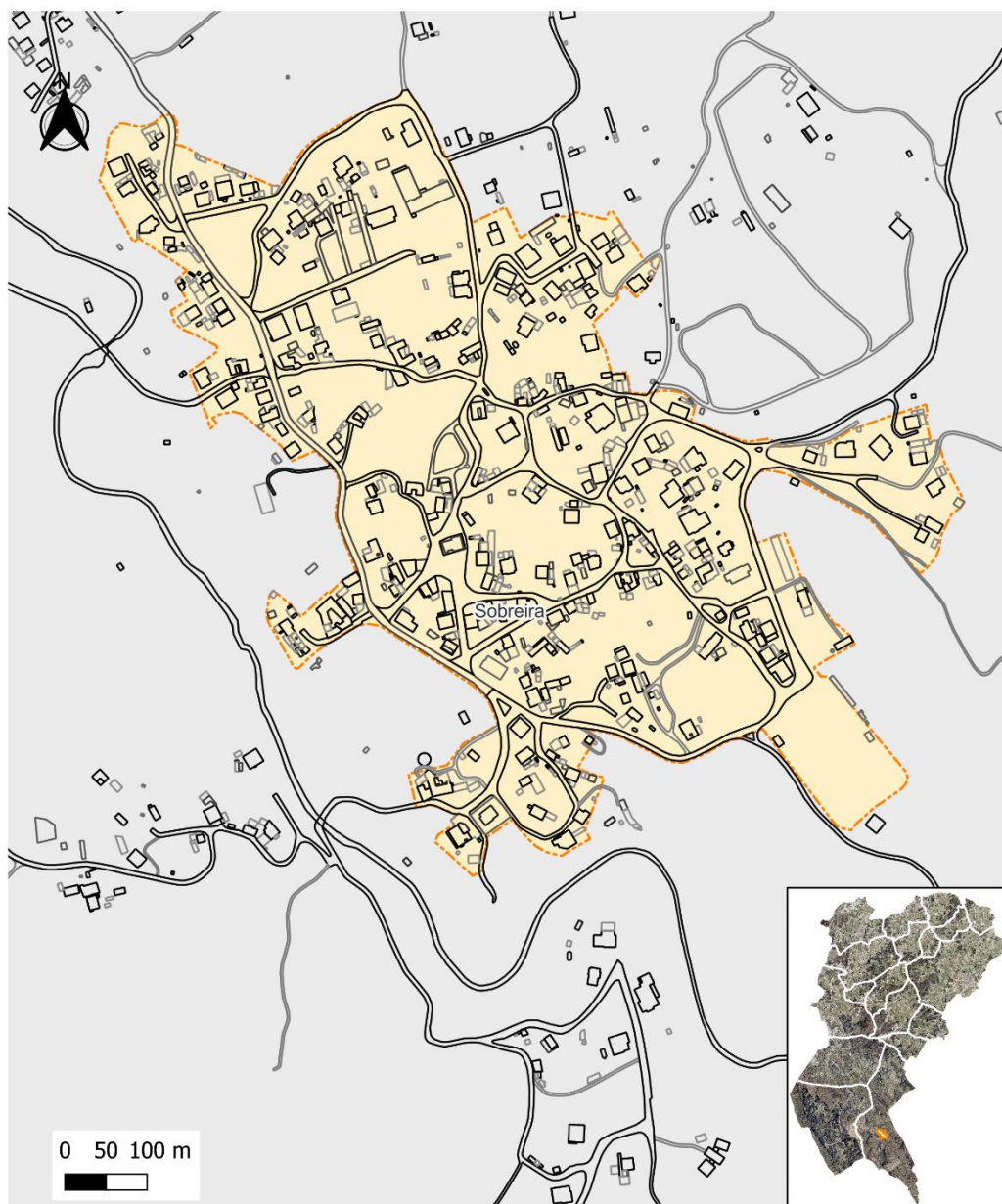


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Santa Comba**, 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 Sobreira desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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



Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Santa Comba, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUSC era, em 2021, cerca de 471 habitantes, o que representava cerca de 11,42% da população residente na freguesia de Sobreira.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 27% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 60% da população residente e apenas 13% têm idade superior a 65 anos.

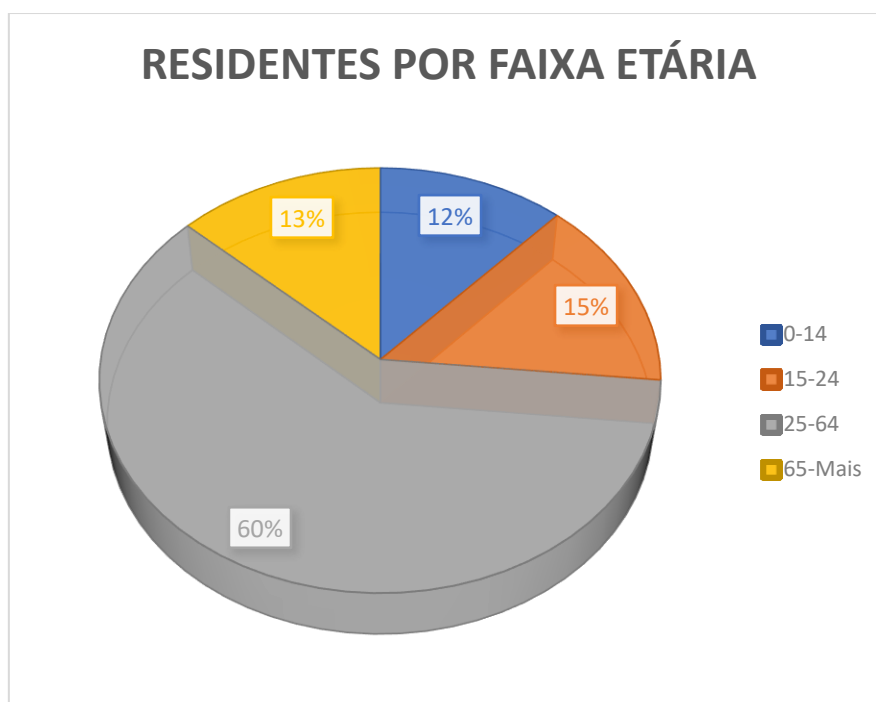


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Santa Comba em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUSC corresponde um total de 198 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 181 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 31 alojamentos familiares, 17,22% da ARU.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 40,33% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

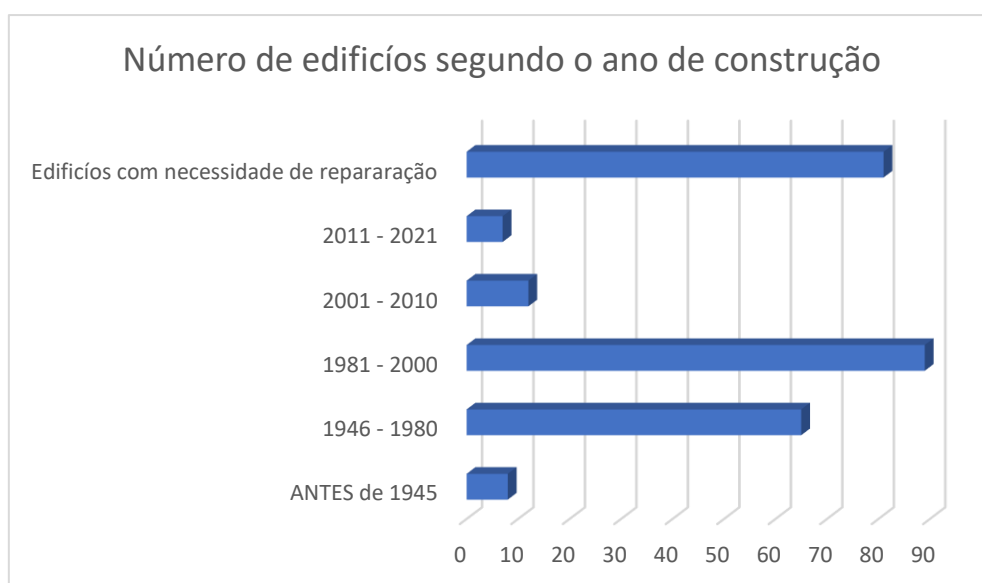


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Santa Comba por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Santa Comba**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

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.

7 ANEXOS

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



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

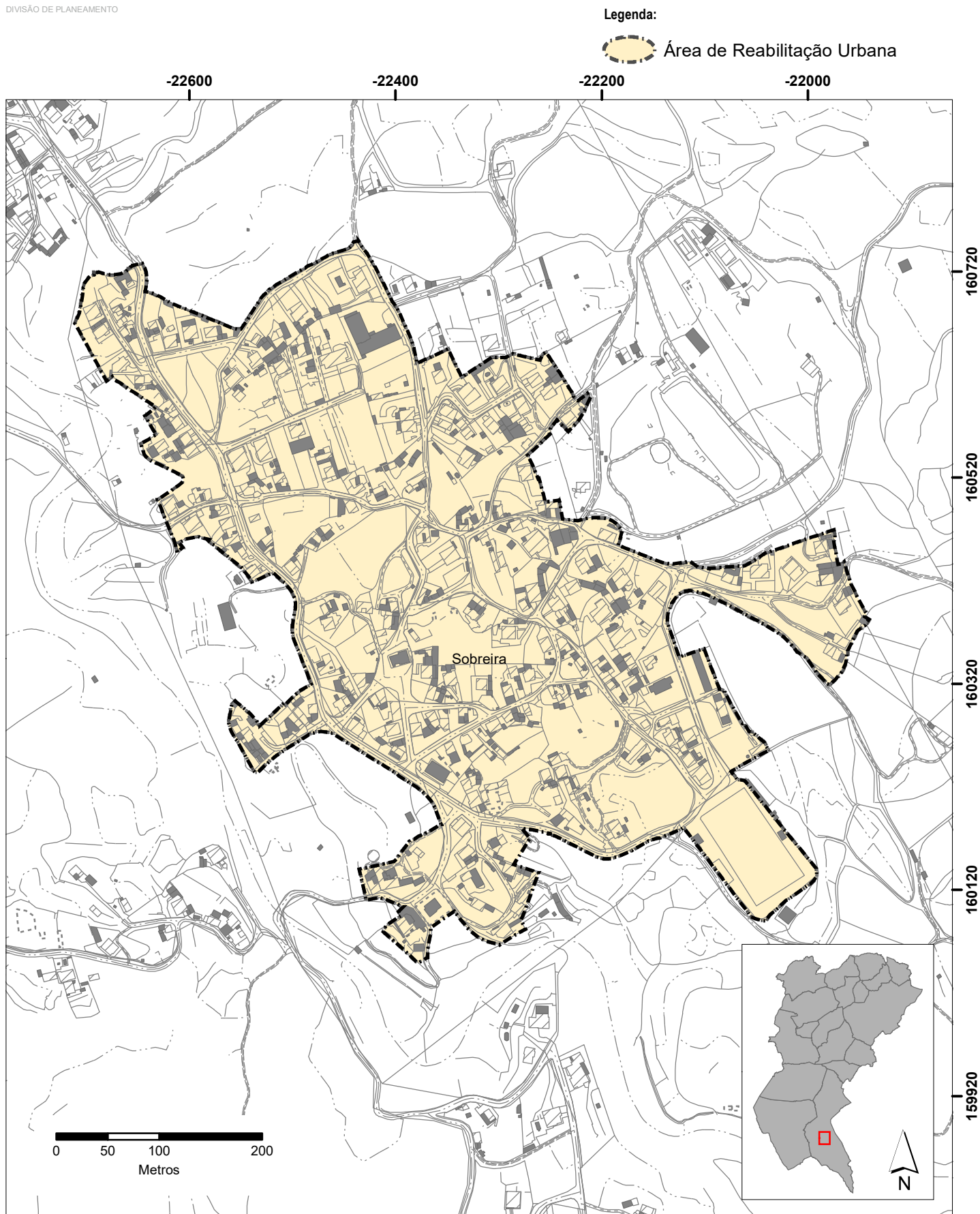
38 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) - APROVAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO - PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

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

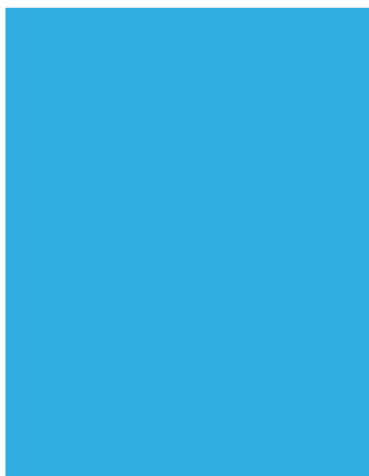
Colocado o assunto a votação, -----

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

7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Comba



Área de Reabilitação Urbana de Alvre



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO.....	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ALVRE.....	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVRE.....	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE ALVRE, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE ALVRE EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE ALVRE POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALVRE:	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alvre (ARUA)**, 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 ARUA, 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 de Alvre**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura 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 República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

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

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

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 (RJGT).

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

3.1 Abrangência Territorial

A área proposta para delimitação como ARU de Alvre (Anexo I) abrange grande parte do conhecimento lugar com o mesmo nome, sito na freguesia de Aguiar de Sousa, a qual, até ao início do século XIX, foi vila e sede de um extenso concelho, constituído por 39 freguesias dos atuais municípios de Gondomar, Valongo, Lousada, Paredes e Paços de Ferreira.

A aldeia de Alvre representa a ruralidade que caracteriza a região, quer pela antiguidade das origens medievais, quer pela tipicidade de algumas casas, como as de pátio fechado, construídas em xisto e quartzito da região, e ainda pela prática agrícola.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 39,21 ha, correspondendo a um dos núcleos urbanos mais antigos da referida freguesia, estando localizada em pleno Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, parcialmente inserida na Rede Natura 2000 – Sítio Valongo e abrange a área do projeto “Parque de Campismo”, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

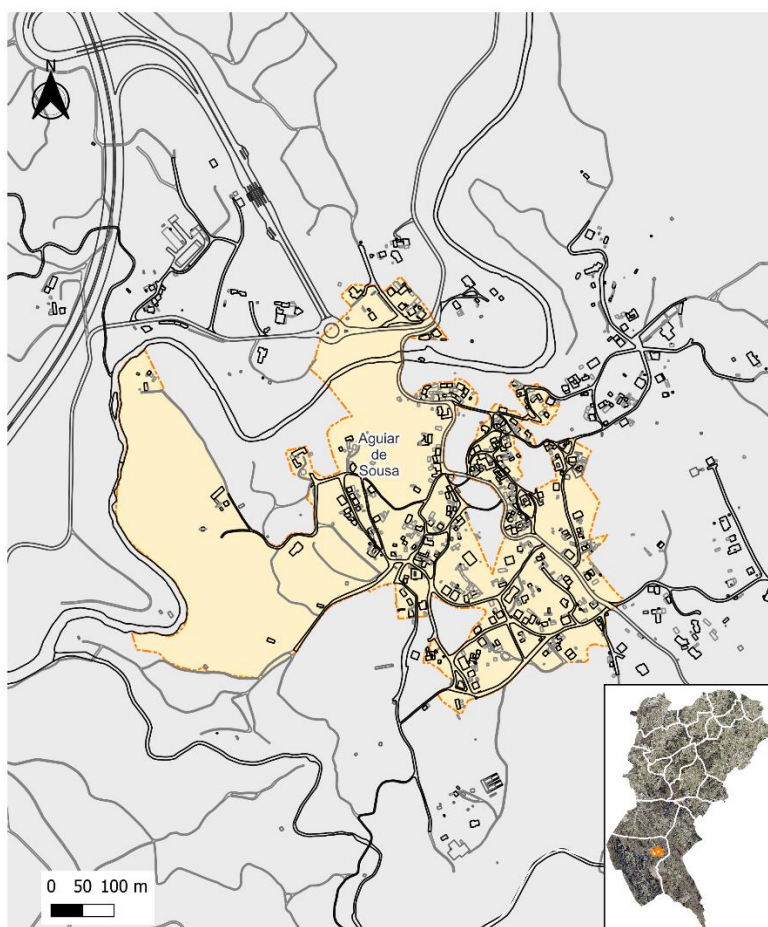


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alvre

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Alvre**, 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 Aguiar de Sousa desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

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

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



Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Alvre, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 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 na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUA era, em 2021, cerca de 394 habitantes, o que representava cerca de 22,51% da população residente na freguesia de Aguiar de Sousa.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 21% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 58% da população residente e apenas 21% têm idade superior a 65 anos.

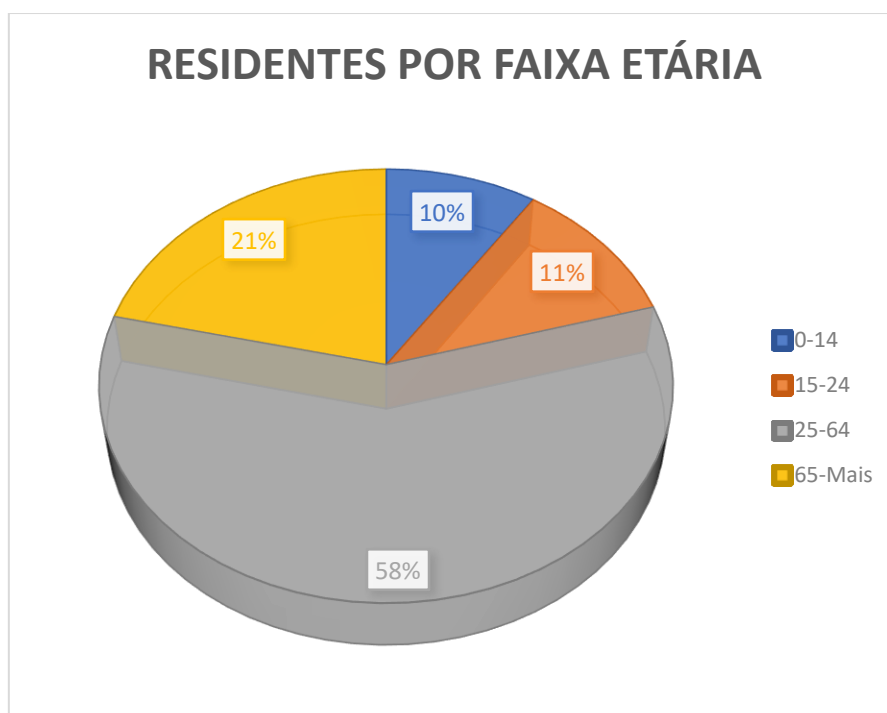


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Alvre em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUA corresponde um total de 179 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 171 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 66 alojamentos familiares, 18,13% da ARUA.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 40,35% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

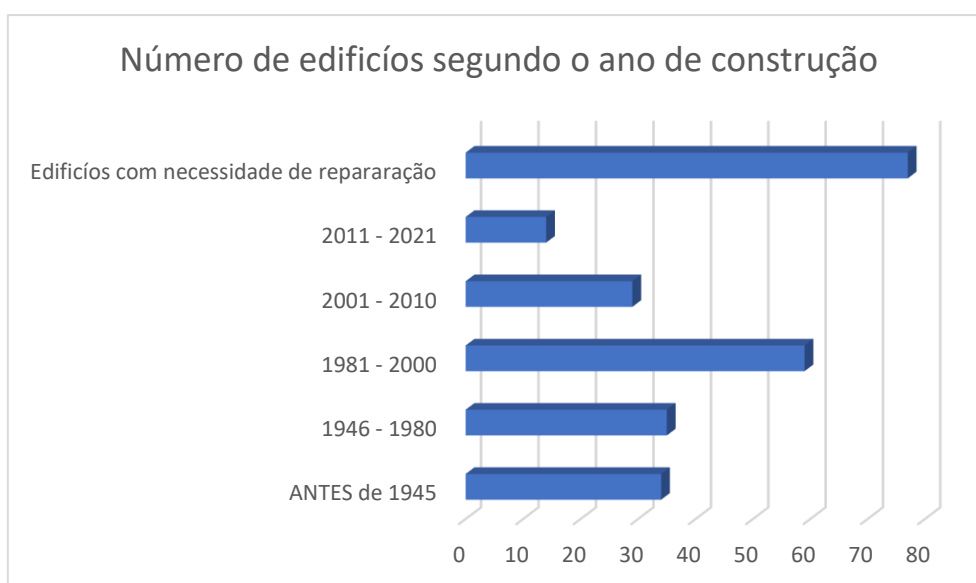


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Alvre por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um 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, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

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

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Alvre:





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.

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.

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, **com a aprovação da ARU de Alvre**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

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

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

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

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

6.2 Da Competência da Administração Central

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

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

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

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

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

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

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

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

7 ANEXOS

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



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

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

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

Colocado o assunto a votação, -----

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

7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alvre



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

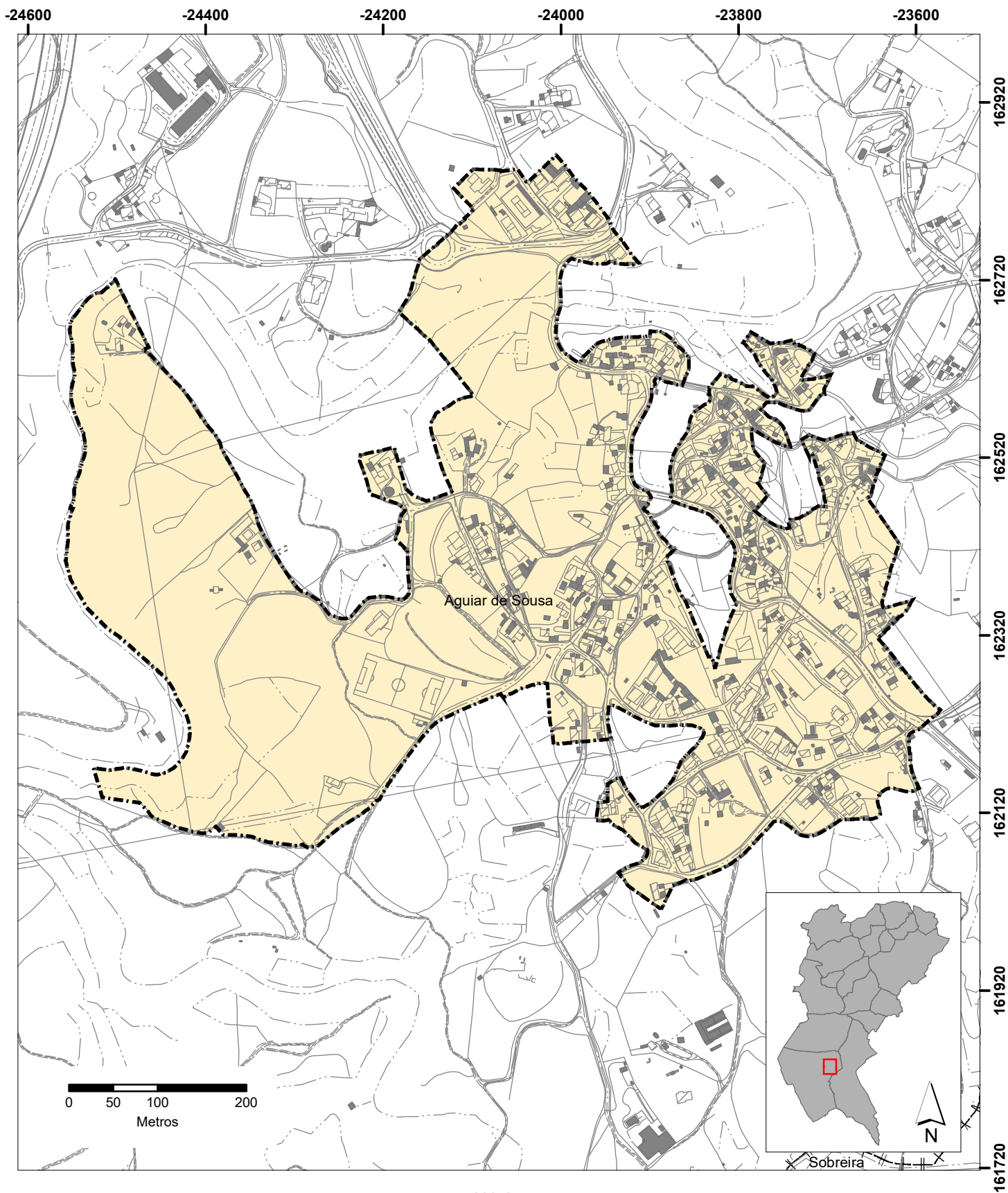
PELOURO DO PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

ARU de Alvre

Legenda:

 Área de Reabilitação Urbana



AGOSTO DE 2025