

CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DA ZONA RIBEIRINHA DA CIDADE DE PAREDES

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA
JUNHO DE 2016

ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO.....	3
II.	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
III.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA RIBEIRINHA DA CIDADE DE PAREDES	6
1.	IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA.....	6
2.	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO	7
3.	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ANÁLISE	9
4.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR	18
IV.	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	20

ANEXOS

ANEXO I - PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ZONA RIBEIRINHA DA CIDADE DE PAREDES

ÍNDICE DE FIGURA

Figura 1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes:	6
Figura 2 Buffer de 250 metros a partir dos cursos de água e no sentido da área urbana consolidada	7
Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes (Castelões de Cepeda), á esquerda foto de 1965 e á direita foto de 2011.....	8
Figura 4 Distribuição geográfica da população residente:	9
Figura 5 Distribuição dos edifícios existentes na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes.....	11
Figura 6 Aspetos do edificado e espaços públicos na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes	12
Figura 7 Aspetos do património arquitetónico da ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes	16

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente na ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes em 2011.....	10
Gráfico 2 Edifícios construídos na ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes por época de construção, 2011	10

I. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

II. ENQUADRAMENTO LEGAL

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

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

As principais linhas de força desta reforma são as seguintes:

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

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

- **Área de Reabilitação Urbana – ARU** – parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação; a ARU tem por base de incidência “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.” (alínea b) do artigo 2.º).
- **Operação de Reabilitação Urbana – ORU** – “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a Reabilitação Urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º), sendo que a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º).

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

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

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

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

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

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

Quadro 1. Principal Legislação em Vigor:

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

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

Despacho 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

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

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

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

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

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

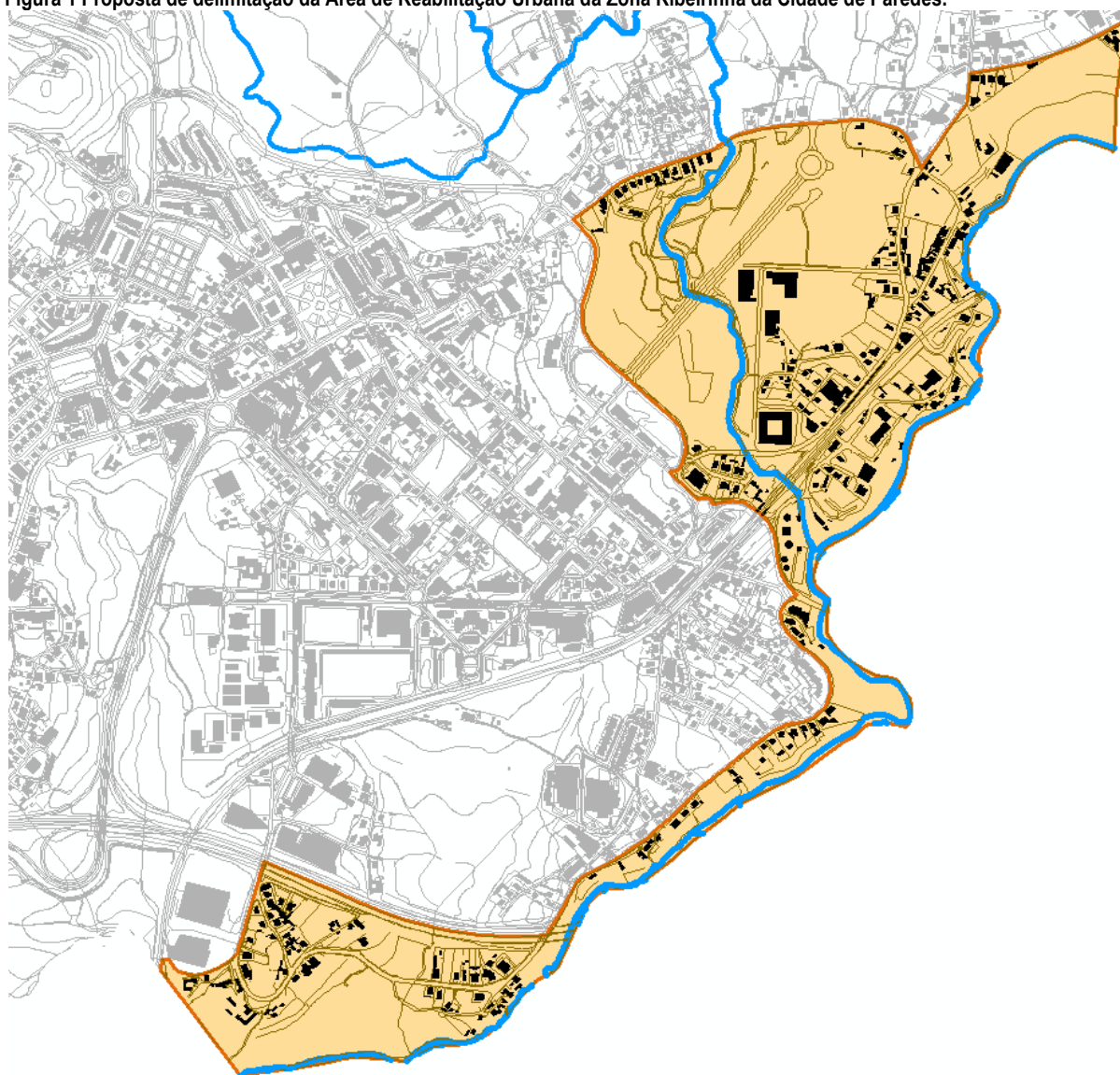
Lei 67-A/2007, de 31 de dezembro ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

III. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA RIBEIRINHA DA CIDADE DE PAREDES

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

A área proposta para delimitação como ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes (Anexo I) localiza-se na freguesia de Paredes (nova freguesia que resultou na união das freguesias de Castelões de Cepeda, Madalena, Bitarães, Mouriz, Gondalães e Vila Cova de Carros) e abrange uma área com 0,8 km² entre o limite do concelho com Penafiel ao longo da margem direita do rio Sousa e estende-se a partir da foz da ribeira de sentiais até ao parque urbano da cidade de Paredes terminando no limite da ARU do centro histórico da cidade de Paredes.

Figura 1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes:



2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

A presente proposta de delimitação da ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes, resulta da aplicação de uma série de critérios, estatísticos, históricos, paisagísticos, urbanísticos e cadastrais, tendo como objetivo o seu enquadramento no PARU – Plano Ação de Regeneração Urbana, que integra o PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

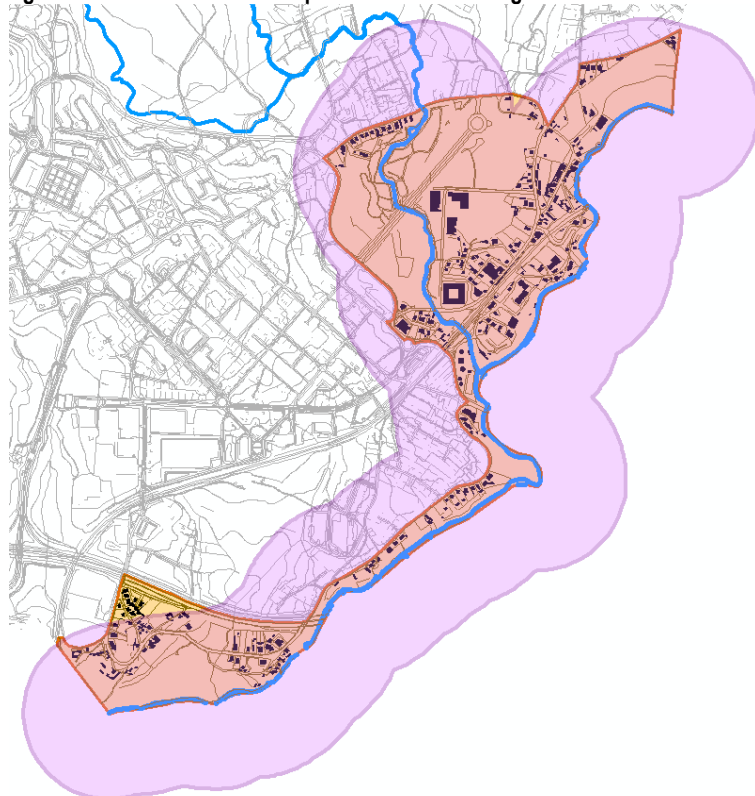
De acordo com o Regulamento Específico do Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, que estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para este tipo de operações, o PARU – Plano Ação de Regeneração Urbana deve incidir num espaço inframunicipal, em concreto centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas de conversão de zonas abandonadas inserido numa Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Neste sentido, a presente ARU foi enquadrada na **tipologia Zonas Ribeirinhas**, tendo a sua delimitação procurado corresponder à definição emanada das orientações do PEDU, que estabelece que a área a integrar numa ARU que considere uma Frente Ribeirinha, corresponde a uma área que, do ponto de vista socio-urbanístico, inclui os espaços diretamente relacionados com a atividades portuárias e, igualmente, os espaços que se articulam com o rio através da visualização, da circulação (pedonal e rodoviária) e dos espaços habitacionais e comerciais, tendo como limite máximo uma faixa de 250 metros no sentido da área urbana consolidada, salvo situações devidamente comprovadas

Atendendo que os cursos de água em presença na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes, rio Sousa e ribeira de Sentiais, são ambos não navegáveis, não tendo por isso atividades portuárias, considerou-se na sua delimitação, os espaços que visualmente se articulam com estes.

Tendo como base a definição acima referida, foi considerado desde logo para efeitos de delimitação, um **critério de zonamento**, criando para o efeito um buffer de 250 metros, a partir do rio Sousa e da ribeira de Sentiais e no sentido da área urbana consolidada. Esta área foi depois acertada pelos limites do concelho a Este e pela proposta da ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes a Oeste.

Figura 2 Buffer de 250 metros a partir dos cursos de água e no sentido da área urbana consolidada



No processo de delimitação, foi também considerado o **critério paisagístico**, que apesar de mais subjetivo, se tornava importante na delimitação de uma ARU da frente ribeirinha, e que pretendia refletir o valor paisagístico e as respetivas potencialidades existentes e que se tornam indispensáveis para o equilíbrio ambiental e ecológico da cidade, e que urge serem preservados. Trata-se de uma área com um cariz mais rural, apesar da sua proximidade à zona central da cidade de Paredes, claramente marcado pela presença e atravessamento da ribeira de Sentiais e do rio Sousa que, ao longo do tempo, ficou imune à pressão urbanística próprias do crescimento da urbe. Esta apresenta-se como uma zona de enorme potencialidade, onde se podem encontrar características únicas no relacionamento entre os recursos hídricos em presença e a cidade. A proposta de delimitação ARU pretendeu abranger as reminiscências rurais com edifícios e quintas obsoletas e/ou abandonas, antigas casas e estruturas e engenhos agrícolas em estado de degradação, tais como os moinhos que se localizavam ao longo da margem direita do Rio Sousa e cuja importância já vem de longa data, pois existem relatos do século XV com referências a esta atividade no rio Sousa.

O crescimento urbano desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários como a Rua D. Gabriel de Sousa, a Rua Marginal do Rio Sousa, Rua de Sedouros, a Rua de Cepeda, Rua de S. José no que se refere às principais vias de circulação que fluem visualmente do Rio Sousa da ribeira de Sentiais.

A área da presente ARU pretende assim aproveitar todo o potencial desta zona, bem como a memória das atividades ligadas ao rio Sousa no sentido de se prolongar e potencializar a centralidade do atual parque urbano da cidade de Paredes, promovendo um modelo de gestão e ordenamento do continuum natural.

Figura 3 Evolução da paisagem urbana na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes (Castelões de Cepeda), à esquerda foto de 1965 e à direita foto de 2011



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.

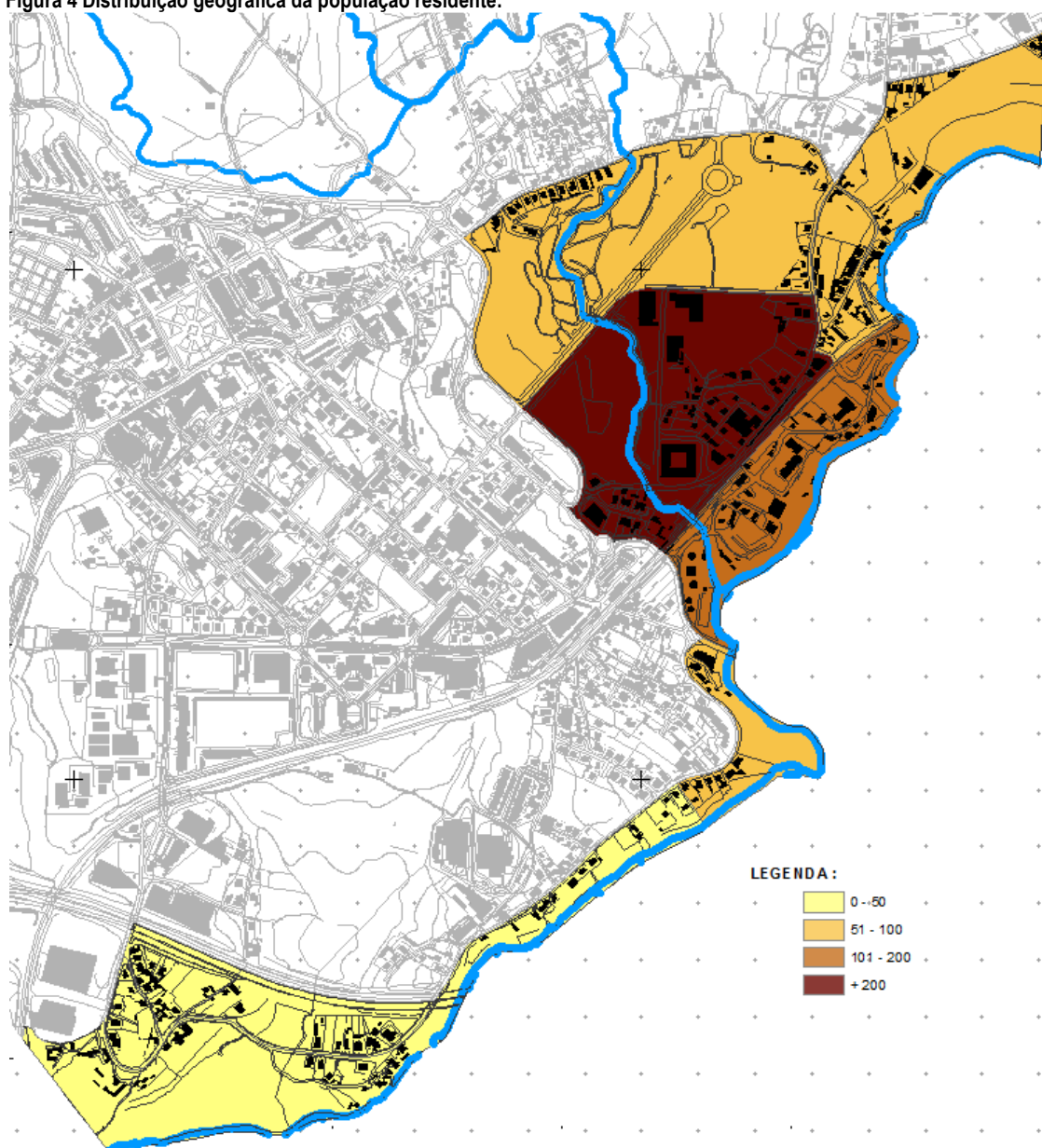
Da conjugação dos vários critérios acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes, caracterizada pelo continuum natural e pela sua função de equilíbrio ambiental e ecológico que presta à cidade de Paredes em simultâneo com a função como espaço de lazer e recreio.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ANÁLISE

Demografia

A população residente na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes era, em 2011, 887 habitantes, o que representava cerca de apenas 4% da população residente na cidade de Paredes (19834). Em termos de distribuição da população dentro da ARU, verifica-se que é junto ao parque da cidade onde se concentra a maioria da população residente, ganhando naturalmente expressão as áreas onde se localizam os edifícios de habitação coletiva. De referir ainda, que apesar da ARU integrar uma percentagem reduzida da população residente na cidade de Paredes, é um espaço muito frequentado e procurado pela maioria da população da cidade e arredores, como um espaço público de lazer e fruição, servindo de suporte a uma grande fatia da população urbana.

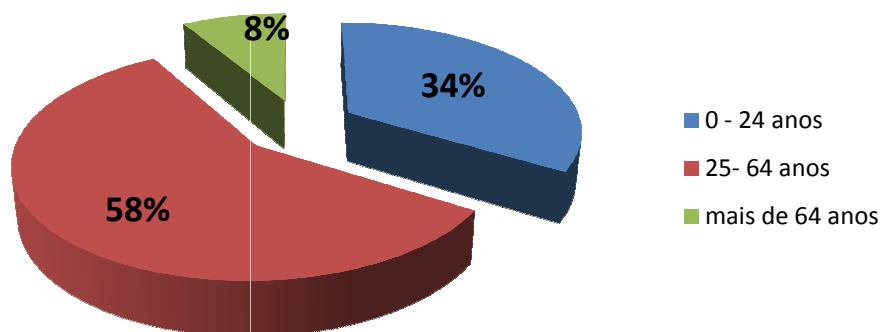
Figura 4 Distribuição geográfica da população residente:



Fonte: Censos 2011, Instituto Nacional de Estatística - INE.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 34% da população abaixo dos 25 anos (gráfico 1). A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 58% da população residente na ARU e apenas 8% têm idade superior a 64 anos.

Gráfico 1 Estrutura etária da população residente na ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes em 2011



Fonte: Censos 2011, Instituto Nacional de Estatística - INE.

Edificado

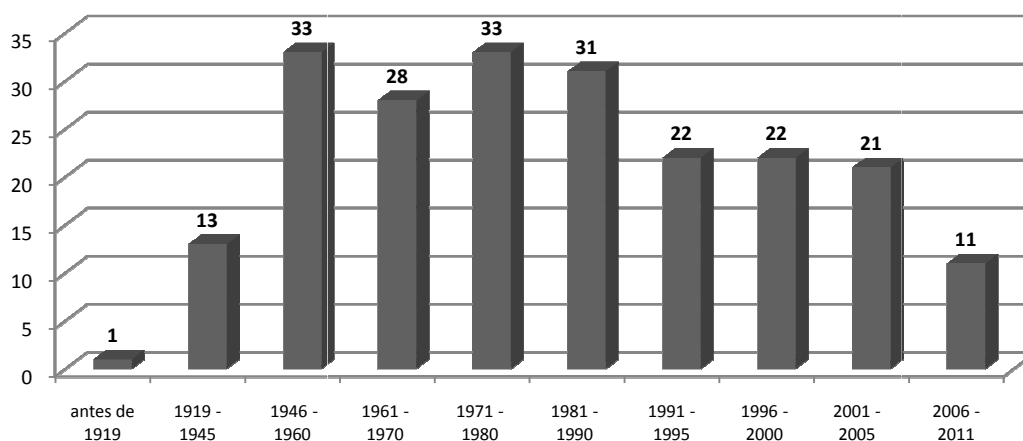
No último Censo de 2011, a cidade de Paredes possui um total de 4613 edifícios, dos quais 215 (5%) se localizam na área aqui proposta. Destes edifícios existentes na cidade, 4079 eram exclusivamente residenciais, 5% dos quais localizados na ARU e 494 principalmente residenciais, 4% dos quais na ARU.

Ao número total de edifícios da cidade corresponde um total de 8407 alojamentos, dos quais 430 (5%) se localizam na ARU proposta.

Dos 8407 de alojamentos na Cidade de Paredes, cerca de 5% (430) localizam-se dentro da ARU sendo que destes cerca de 10% se encontram vagos (44). O arrendamento habitacional assume, igualmente, algum significado na ARU, com 13% (58) do total de alojamentos familiares. De referir ainda que cerca de 4% dos alojamentos familiares de residência habitual arrendados da cidade de Paredes se encontram localizados na ARU proposta.

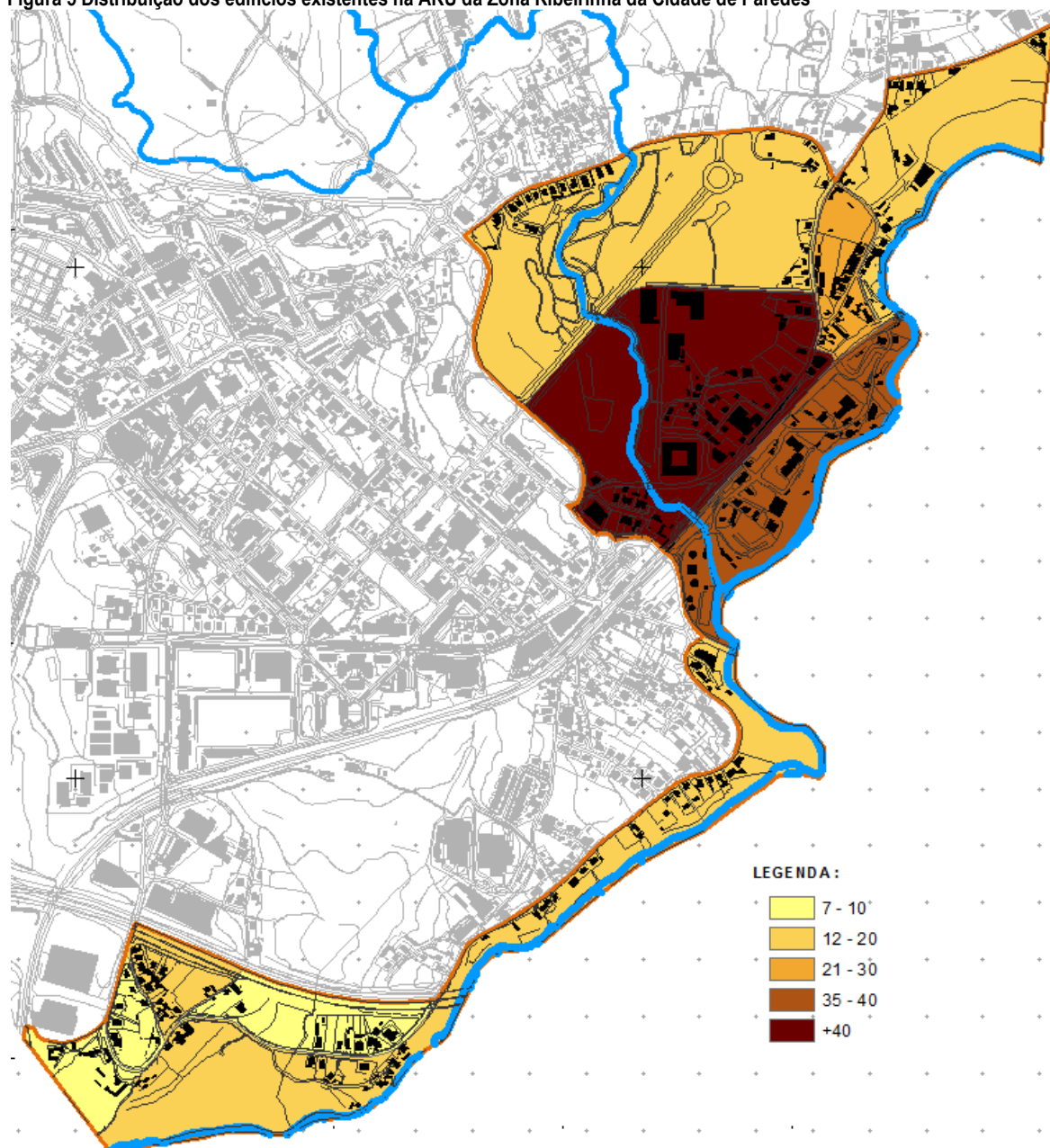
Esta ARU apresenta um tecido com 50% do edificado anterior a 1980 e com níveis de degradação que evidenciam a importância de implementar um programa de reabilitação urbana para esta ARU.

Gráfico 2 Edifícios construídos na ARU do Centro Histórico da Cidade de Paredes por época de construção, 2011



Fonte: Censos 2011, Instituto Nacional de Estatística - INE.

Figura 5 Distribuição dos edifícios existentes na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes



Fonte: Censos 2011, 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 estado de conservação globalmente razoável. No entanto, há claramente uma heterogeneidade de situações, desde edifícios antigos que oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, sendo que neste grupo surgem alguns mesmo em ruína, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos mas que se encontram inacabados ou numa situação menos satisfatória apesar de neste grupo a maioria do edificado apresentar um nível de conservação mais razoável.

Figura 6 Aspetos do edificado e espaços públicos na ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes











Fonte: CMP, 2016.

Património Arquitetónico

A ARU do centro histórico da cidade de Paredes engloba uma série de património arquitetónico algum dele classificado, a saber:

- Ponte da Cepeda;
- Casa da Cepeda;
- Capela de S. José;
- Ponte de Sentiais ou da Estrabuela.

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

Figura 7 Aspetos do património arquitetónico da ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes





4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

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

Assim, para além do reforço das dinâmicas em curso, interessa sobretudo criar e explorar novas oportunidades de desenvolvimento urbano, que contribuam para a afirmação e competitividade de Paredes em contextos e escalas alargadas. Propõe-se então que o processo de regeneração urbana de Paredes incorpore uma dinâmica económica assente nos seguintes três eixos fundamentais:

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

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

O quadro operacional proposto privilegia, portanto, um conjunto de domínios que potenciam os ativos críticos de Paredes - como sejam o conhecimento tácito em torno da indústria do mobiliário - articulando-os com novas dimensões críticas, como são a criatividade e o marketing, a partir da exploração de novas plataformas de colaboração envolvendo instituições, empresas e cidadãos. Estas são dimensões que não apenas resultam determinantes para a qualificação das ofertas urbanas de Paredes, como também para a sua afirmação no quadro da Área Metropolitana do Porto, bem como a escalas mais alargadas, nacionais e internacionais.

Objetivos

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

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

IV. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

Nos termos do artigo 12º da Lei das Finanças Locais, este regime excecional aplicado às áreas de reabilitação urbana, no caso específico dos benefícios associados ao IMI e ao IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal. Sendo assim, **com a aprovação da ARU do centro histórico de Paredes**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação se venha a concluir até dezembro de 2020, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

1. De Natureza Municipal

IMI – isenção nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação **por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do Artigo 71º do EBF);

IMT – isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado (n.º 8 do Artigo 71º do EBF).

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 estas sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (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 6 do Artigo 71º do EBF);

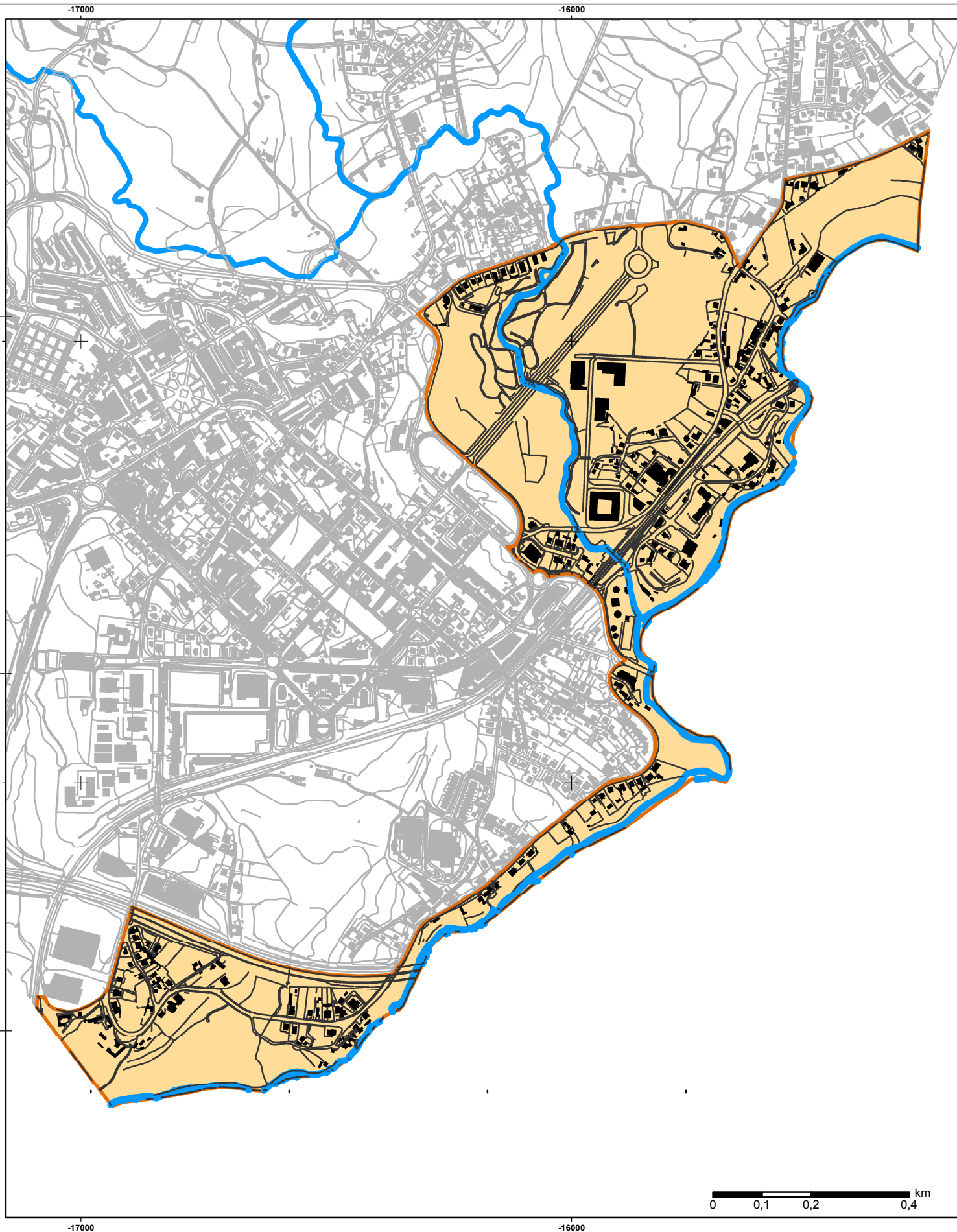
IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;

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 da taxa para 6% 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.

ANEXOS



ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes

Proposta de Delimitação



Escala das curvas de nível: 5 m
 Sistema de referência: ETRS89-PT-TM05
 Projeção Cartográfica: Transversal de Mercator
 Exatidão Posicional: 0,75 m em Planimetria e 1,0 m em Altimetria
 Exatidão Temática: 95%
 Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 1 m
 Entidade Proprietária da Cartografia: Câmara Municipal de Paredes
 Entidade Proponente da Cartografia e Data de Edição: Geométrica SA, 2011
 Número da Homologação da Cartografia: Processo n.º 174
 Data da Homologação da Cartografia: novembro de 2012



1:10.000

DPGU | LC

maio de 2016

01

LEGENDA :



ARU da Zona Ribeirinha da Cidade de Paredes