

CÂMARA MUNICIPAL  
**PAREDES**

# **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

## **DO CENTRO HISTÓRICO DE LORDELO**

### **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA  
JUNHO DE 2016

## ÍNDICE

1	Introdução.....	5
2	Enquadramento Legal.....	6
3	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	9
3.1	Abrangência Territorial.....	9
3.2	Critérios Subjacentes à Delimitação da ARUCHL .....	10
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	16
4.1	População.....	16
4.2	Edificado.....	18
4.3	Património Cultural.....	20
4.4	Equipamentos de Utilização Coletiva.....	22
5	Objetivos Estratégicos a Prosseguir .....	24
5.1	Objetivos .....	25
6	Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana.....	27
7	Anexos.....	29



## **1 INTRODUÇÃO**

A presente memória descritiva e justificativa, juntamente com todos os elementos apensos, substanciam o processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Lordelo – ARUCHL, no Concelho de Paredes.

O processo surgiu no seguimento da deliberação da Câmara Municipal datada de 26-08-2015, que tomou a decisão de iniciar o procedimento de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana em consonância com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU do concelho de Paredes, sendo estabelecido o prazo de um ano para a sua execução da sua delimitação.

O PEDU, estabelece uma abordagem integrada para o desenvolvimento territorial do concelho, constituindo-se como um plano de integração dos instrumentos de Planeamento que suportam cada uma das prioridades de investimento ao nível da mobilidade urbana sustentável, da regeneração urbana e da ação integrada para as comunidades desfavorecidas. Este Plano resulta do Acordo de Parceria e do Aviso que os Municípios que correspondem a centros urbanos de nível superior ou Autoridades Urbanas, que pretendem contratualizar com o Programa Operacional Regional para o Norte (Norte 2020).

De acordo com a legislação em vigor, e para a delimitação da ARUCHL, 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.



## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

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

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

As principais linhas de força desta reforma são as seguintes:

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

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

- **Área de Reabilitação Urbana – ARU** – parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação; a ARU tem por base de incidência “a área

territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.” (alínea b) do artigo 2.º).

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 1. Principal Legislação em Vigor:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

#### 3.1 ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

A área de reabilitação urbana do centro histórico de Lordelo, abrange uma área aproximada de 175 ha, correspondendo ao um núcleo central e antigo da freguesia e Cidade.

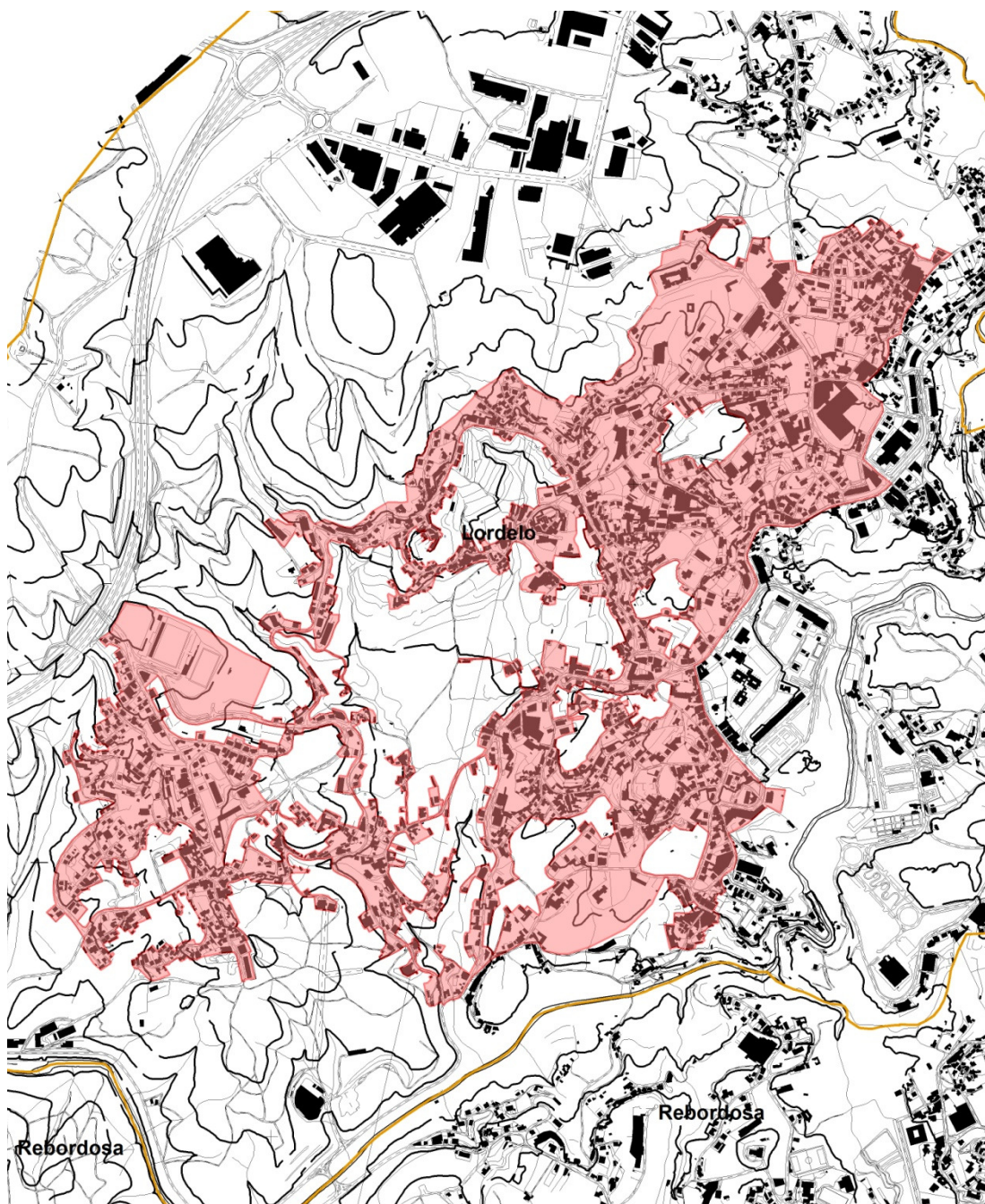


Figura 1 – Enquadramento Administrativo da ARUCL

### 3.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARUCHL

De acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana, “ as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural e imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou áreas urbanas consolidadas.”

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

Neste âmbito, após análise ao edificado e perceção da história da freguesia, verifica-se que a área em apreço reúne as condições para ser classificado como “Área de reabilitação Urbana do tipo Centro Histórico” derivado de deter mais de 15% do edificado anterior a 1960, pelo que possui mais de 60 anos, ser uma área agregadora de vários núcleos e do núcleo principal da freguesia, reveladores do modo de vida da população, do sentimento de pertença que a mesma detém e com as características próprias da evolução da freguesia.

Lordelo à presente data é constituído por formas de urbanização extensiva num mosaico rural/urbano/industrial, fruto da pluriatividade que caracterizou a sua população. A ARUCHL corresponde a uma área com predominância da urbanização difusa, formada por pequenos núcleos de matriz rural, estruturados ao longo EN209, do eixo da Rua Antero Ferreira Leal e das respetivas ramificações, por manchas/núcleos de edificações isoladas ou coletivas que se intercalam ou coexistem com armazéns e indústrias.

A maior densidade construtiva e diversidade funcional opera-se em partes dos eixos viários principais, de notar o segmento da EN209 entre a Avenida do Entroncamento e a Rua da Campa.

Parte dos equipamentos de Lordelo localizam-se na centralidade junto ao Parque do rio Ferreira (na ARU da Margem Ribeirinha), e os pequenos equipamentos e serviços estão dispersos pelo território urbanizado.

Uma análise às estruturas presentes, verifica-se uma mistura de edifícios antigos com edifícios mais recentes, e, uma parte muito significativa do parque edificado encontra-se em mau estado



de conservação e os edifícios devolutos e em ruínas estão disseminados por praticamente todo o território da ARU, que conjugada com a degradação das infraestruturas constitui um dos problemas deste território.

Considerando o cariz industrial difuso, a EN209 e a autoestrada A41, a área é sujeita a uma pressão considerável, particularmente de veículos de mercadorias pesados, sujeitando as infraestruturas rodoviárias a uma maior degradação, pelo que importa criar condições para que ocorra a necessária reabilitação das mesmas e eventualmente o desenvolvimento de soluções alternativas.

As intervenções ao nível da requalificação devem contemplar os equipamentos e espaços públicos existentes na área em apreço, além da necessária intervenção no edificado e nas infraestruturas.



















Conjunto de Fotografia 1 – Pormenores da área em estudo

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A informação estatística presente na caracterização é baseada na informação dos Censos 2011 realizado pelo Instituto Nacional de Estatística – INE, reportando-se esta informação à BGRI2011, a qual detém uma configuração mais próxima/adequada à análise em apreço.

### 4.1 POPULAÇÃO

A população residente na área proposta para área de reabilitação urbana é de aproximadamente 5797 indivíduos representando cerca de 58% da população residente na freguesia de Lordelo e cerca de 7% da população residente no Concelho de Paredes. De notar que a população presente é ligeiramente inferior (5662). O número de famílias clássicas é de 1794, em que 578 correspondem a famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas e 958 a famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas.

No que concerne às faixas etárias, a população residente é uma população maioritariamente adulta, considerando que as faixas etárias com maior representatividade é a classe relativa à população com idade compreendida entre os 20 e os 64 anos, representando cerca de 63% da

população residente. Detém importância efetuar uma análise às faixa etárias dos 0-4 anos e a 5-9 e nos 10-13 anos, a qual nos revela um decréscimo na taxa de natalidade.

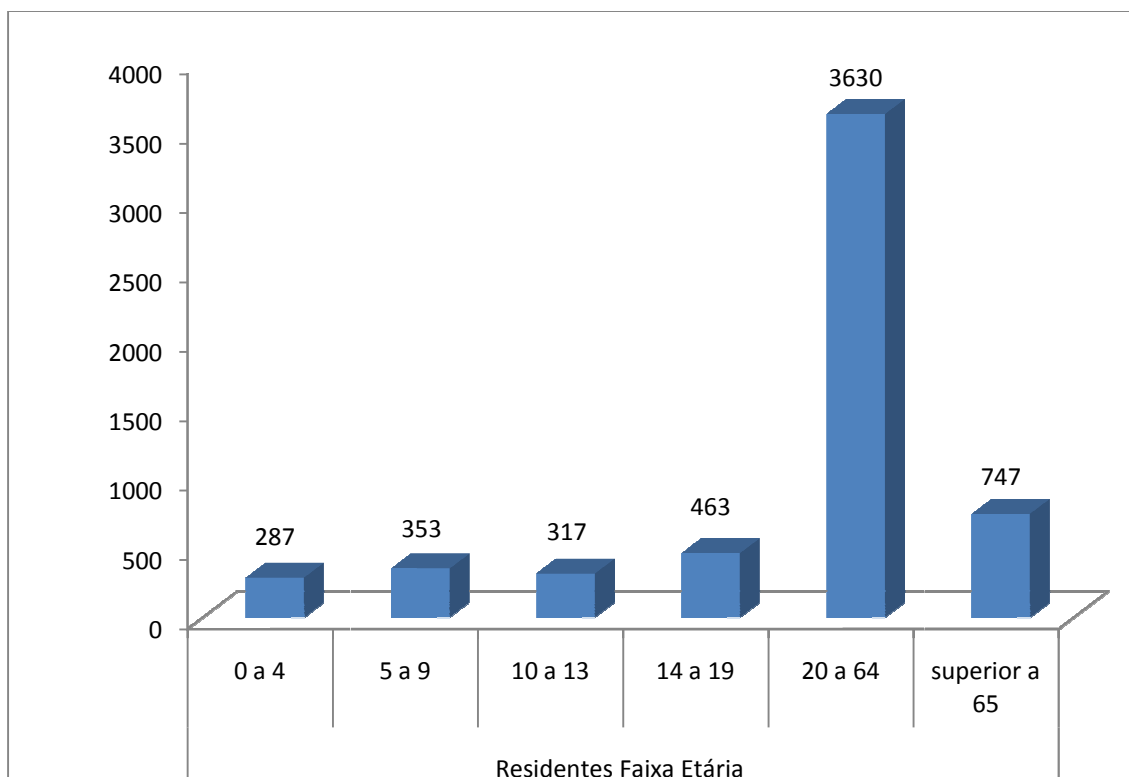


Gráfico 1 – População residente, segundo a faixa etária na ARUCHL (Fonte: BGRI/Censos 2011)

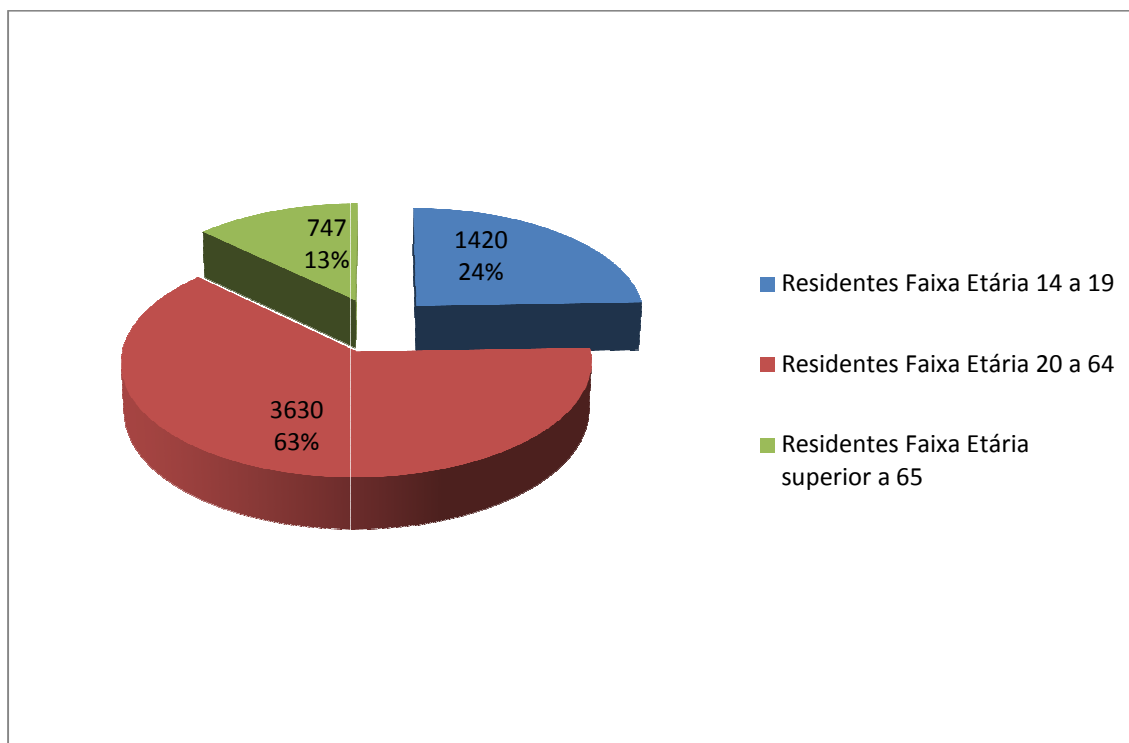


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária na ARUCHL (Fonte: BGRI/Censos 2011)



O número de indivíduos residente que se encontram empregados é de 2253, representando cerca de 39% da população da área em estudo, paralelamente o número de desempregados à procura de emprego é de 594 e os pensionistas/reformados é de 870. De salientar um número significativo de indivíduos em atividade económica (1917) representando cerca de 33% da população residente na área proposta para reabilitação urbana do Centro Histórico de Lordelo.

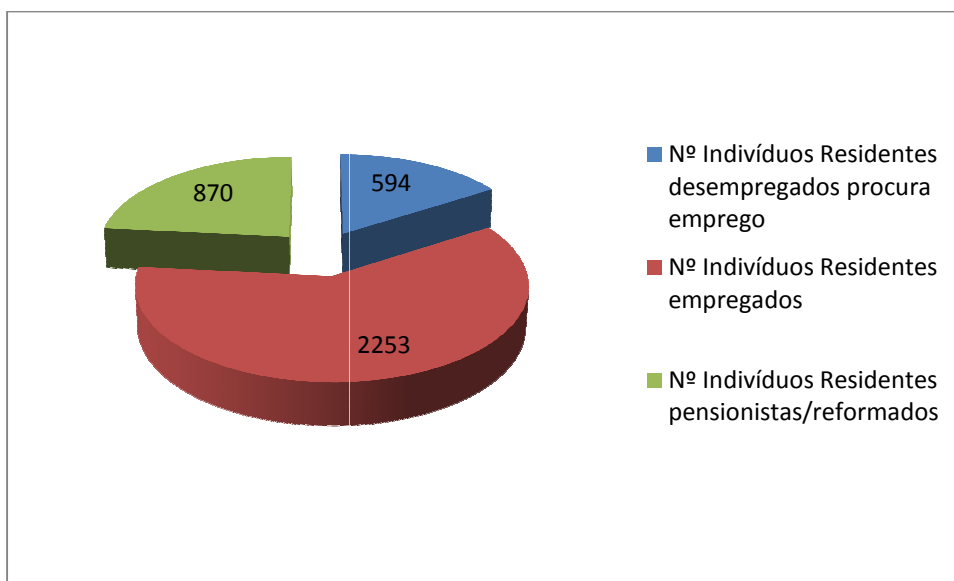


Gráfico 3 - População residente, segundo a situação profissional na ARUCHL (Font: BGRI/Censos 2011)

## 4.2 EDIFICADO

O número de edifícios que a presente proposta de delimitação abrange, é cerca de 1714, cuja data de construção está espartilhada ao longo dos tempos.

Com base no gráfico abaixo verifica-se que existiu um claro aumento na taxa de construção até aos anos 80, cujo pico foi de 369 edifícios e depois observou-se um decréscimo na taxa de construção.

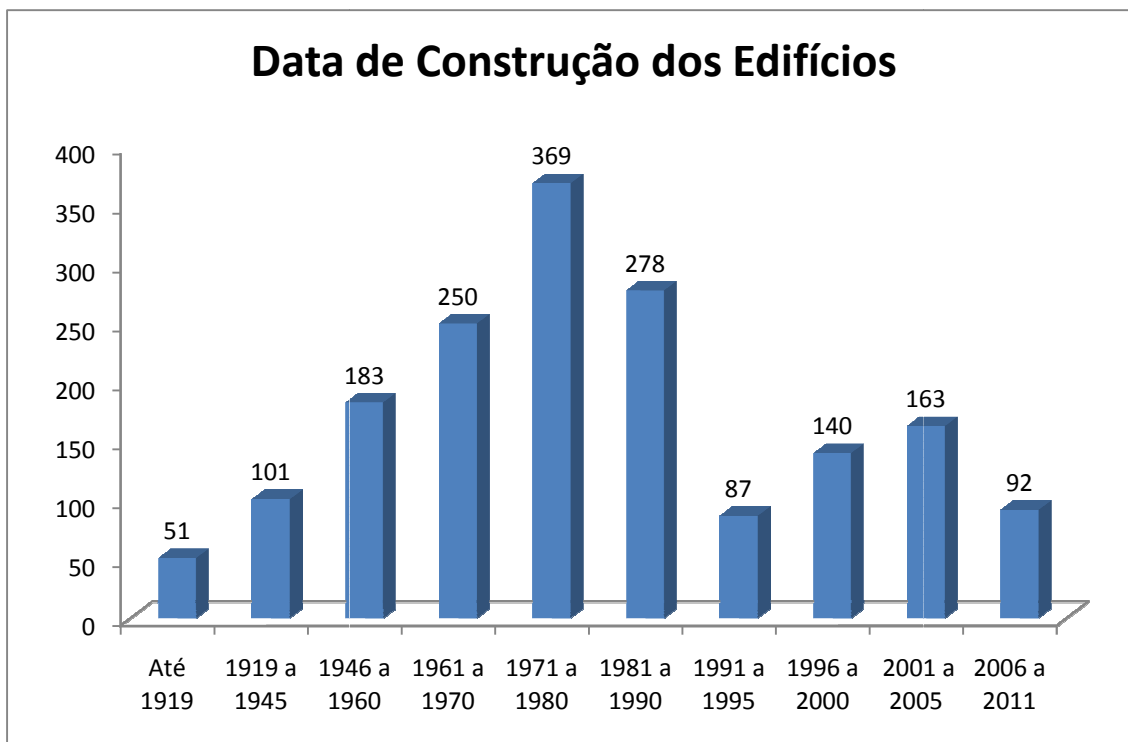


Gráfico 4 – Nº de Edifícios, segundo a data de construção de edifícios na ARUCHL (Fonte: BGRI/Censos 2011)

Do conjunto de edifícios, verifica-se que cerca de 79% são exclusivamente residenciais, 17% dos imóveis correspondem a uma função principalmente residencial e 4 % a edifícios principalmente não residenciais.

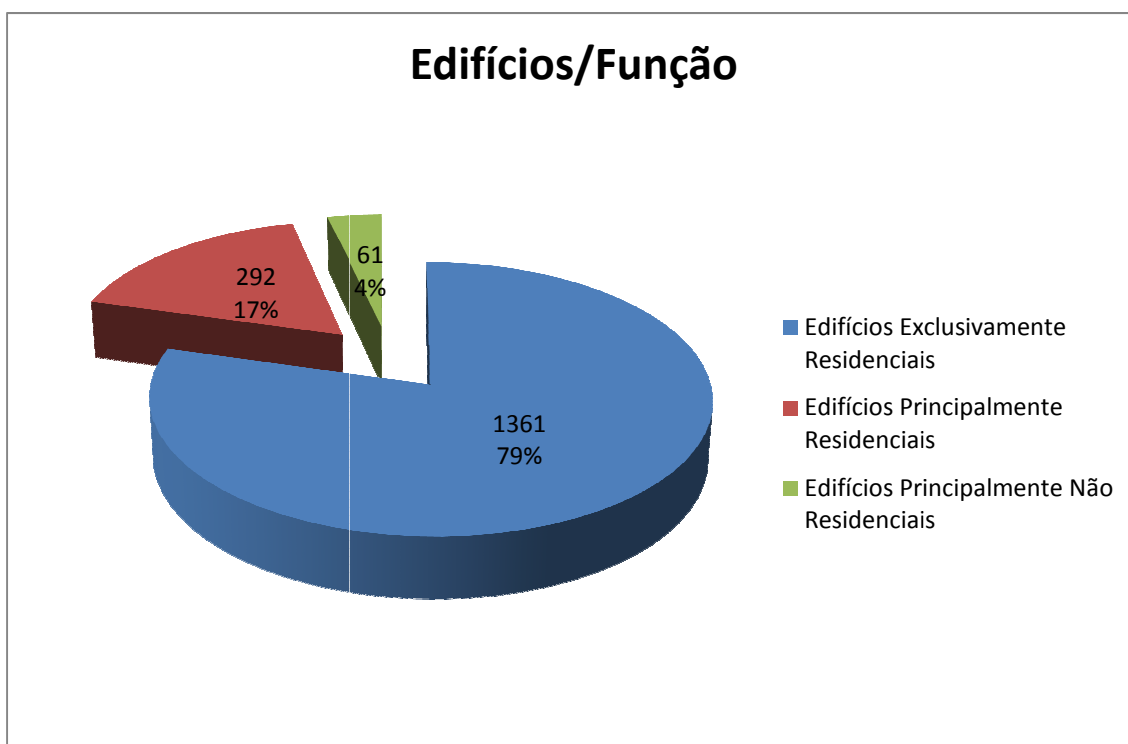


Gráfico 5 - Nº de Edifícios, segundo a função dos edifícios na ARUCHL (Fonte :BGRI/Censos 2011)

A área âmbito de estudo detém aproximadamente 2115 alojamentos, todos com cariz familiar dos quais 2114 familiares clássicos e 1 não clássico. O número de alojamento de residência habitual é de 1791, em que nem todos possuem 1741 têm água, 1756 têm esgotos e apenas 1679 com banho.

Apresentava à data dos Censos 2011, 236 alojamentos vagos.

De referir que o conceito de alojamento familiar clássico, de acordo com os metadados do INE, é alojamentos constituído por uma divisão ou um conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carater permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria entre outros).

#### **4.3 PATRIMÓNIO CULTURAL**

Com base nos estudos da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Paredes, designadamente na área do Património Cultural dos estudos de caracterização e na planta de património cultural, agrupam os imóveis de acordo com o seu interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, cultural, etnográfico, promovendo-o como valor da memória e identidade de um lugar e um povo, referenciando os elementos que constituem património.

A área de intervenção da ARUHL possui diverso património construído, muitos dos quais relacionados com a arquitetura religiosa, como por exemplo a capela de S. Roque, o Cruzeiro de Vinhal, o Cruzeiro de Soutelo, as Alminhas da Ferrugenta, as Alminhas de Parteira, as Alminhas de Corregais e as Alminhas de São Pedro.



Figura 2 – Capela de São Roque



Figura 3 – Cruzeiro do Vinhal



Figura 4 – Cruzeiro do Soutelo



Figura 5 – Alminhas da Ferrugenta

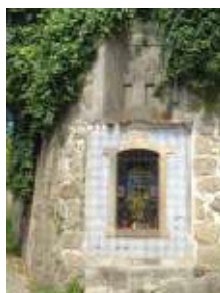


Figura 6 – Alminhas da Parteira



Figura 7 – Alminhas de Corregais



Figura 8 – Alminhas de São Pedro

Existem também elementos no âmbito da arquitetura residencial como se pode verificar pela Casa do Ribeiro

Outros elementos patrimoniais que constituem património a salvaguardar e valorizar são os antigos equipamentos escolares que em virtude da implementação da Carta Educativa de paredes, foram desativados, alguns dos quais estão a ser alvo de utilização por parte de instituições ou Associações.





Figura 9 – Escola Primária de Moinhos



Figura 10 – Escola Primária de Soutelo

- Escola Primária de Vila



Figura 11 – Escola Primária de Vila



Figura 12 – Escola Primária de Parteira

#### 4.4 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Na área alvo da presente proposta de delimitação encontram-se diversos equipamentos de utilização coletiva que pelas funções adstritas merecem referir designadamente:

- Centro Socio Educativo e Profissional da Parteira – Equipamento Social
- Serviço Local de Segurança Social – Posto de Atendimento de Lordelo – Equipamento Social
- Empreendimento Camarário de Lordelo – Equipamento Social – Habitação
- Farmácia Nogueira – Equipamento Saúde
- Unidade de Saúde Familiar Salvador Lordelo - Equipamento Saúde
- Escola Básica nº 1 de Lordelo – Equipamento Educativo
- Escola Básica nº 2 de Lordelo – Equipamento Educativo
- Junta de Freguesia de Lordelo – Equipamento Administrativo

- Estádio Cidade de Lordelo – Equipamento Desportivo
- Bombeiros Voluntários de Lordelo – Equipamento de Prevenção e Segurança
- Biblioteca Fundação a Lord – Equipamento Cultural

## 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:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes

- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

## 6 QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE 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.

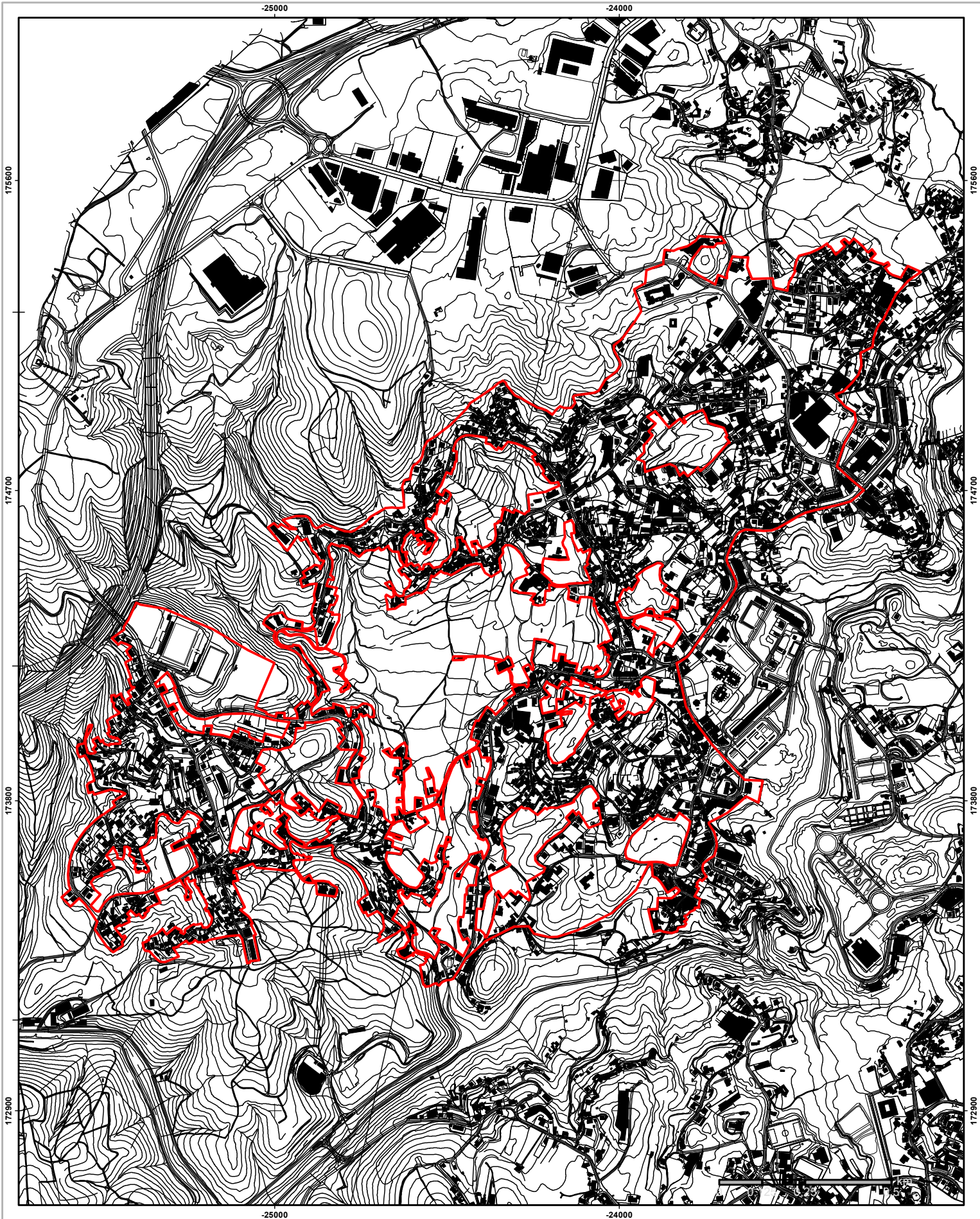
**IVA - redução da taxa para 6%** nas seguintes situações:

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.

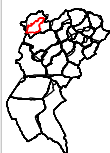
## 7 ANEXOS





## ARU Centro Histórico de Lordelo

### Delimitação da ARUCHL



Equidistância das curvas de nível: 5 m  
Sistema de referência: ETRS89-PT-TM06  
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 Produtora da Cartografia e Data de Edição: Geometral SA, 2011  
Número da Homologação da Cartografia: Processo n.º 174  
Data da Homologação da Cartografia: novembro de 2012



1:14.106

DPGU | MJ

maio de 2016

01

### LEGENDA :

 ARU Centro Historico Lordelo