



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DO CENTRO HISTÓRICO DE REBORDOSA - ARUHR

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA
JUNHO DE 2016

Índice

1.	INTRODUÇÃO.....	2
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL	3
3.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	6
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	6
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARUCHR.....	7
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	10
4.1	POPULAÇÃO	10
4.2	EDIFICADO	12
4.3	PATRIMÔNIO CULTURAL	15
4.4	EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	18
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	19
6	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	21
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	21
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	22
7	ANEXOS	23

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa, juntamente com todos os elementos apensos, consubstanciam o processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Rebordosa- ARUCHR , no concelho de Paredes.

O processo surgiu no seguimento, da deliberação de 26-08-2015 da Câmara Municipal que tomou a decisão de iniciar o procedimento de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana após solicitação da equipe que elaborou o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU** do concelho de Paredes, estabelecendo o prazo de ano para a execução das Áreas de Reabilitação Urbana no concelho.

O **PEDU**, elaborado pelos Municípios dos centros urbanos de nível superior¹, a convite das Autoridade Metropolitanas, é o instrumento que irá mobilizar, para efeitos de financiamento, as prioridades de investimento previstas no Eixo Urbano dos Programas Operacionais (PO) – Mobilidade Urbana sustentável, Regeneração Urbana ou Regeneração Urbana associadas a comunidades desfavorecidas.

Este documento, estabelece uma abordagem integrada para o desenvolvimento territorial do concelho e constitui o elemento de integração dos instrumentos de Planeamento que suportam cada uma das prioridades de investimentos, a saber:

- *Plano de mobilidade Urbana sustentável;*
- *Plano de ação de Regeneração Urbana;*
- *Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas.*

É assim, que no âmbito do Plano de ação de Regeneração Urbana do PEDU, que se desenvolve a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro Histórico de Rebordosa, a qual será submetida a apreciação dos órgãos Municipais.

¹ - Previstos nos programas operacionais Norte, Centro, Lisboa e Alentejo

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 Reversão 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 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.” (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.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

A área de reabilitação urbana do centro histórico de Rebordosa, no concelho de Paredes, abrange uma área aproximada de 143, 60 ha, predominantemente na freguesia de Rebordosa, correspondendo ao núcleo central e antigo da freguesia. Porém, a delimitação ultrapassa os limites administrativos da freguesia, abrangendo uma pequena porção da área da freguesia vizinha de Astromil, na continuidade do aglomerado urbano.

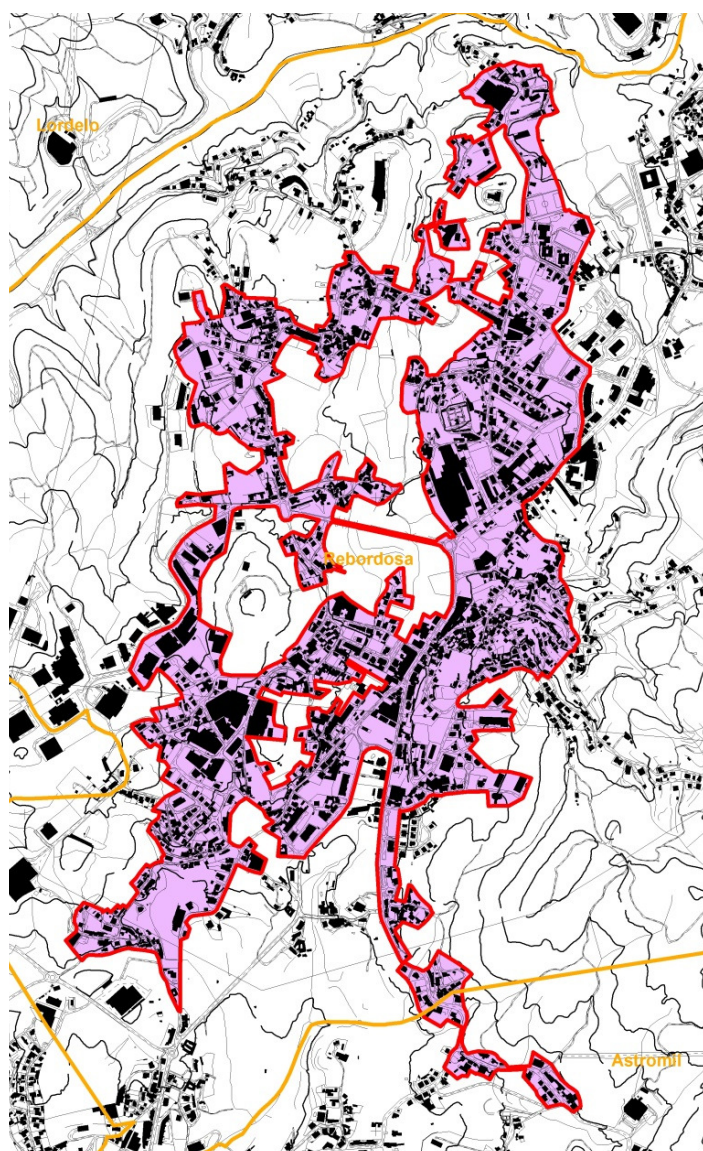


Figura 1 – Enquadramento Administrativo da ARU

3.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARUCHR

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 subsecção estatística).

(Orientações de Enquadramento e avaliação da 1.ª Fase dos PEDU)

Neste âmbito, após uma análise histórica da freguesia e do seu edificado, verificou-se que a área de estudo reúne as condições para ser classificado como “Área de Reabilitação Urbana de tipo Centro Histórico”, uma vez que este espaço é considerado o núcleo central e antigo da freguesia, é o mais povoado e onde pelo menos 15 % do edificado é anterior a 1960, isto é, possui mais de 60 anos.

O território da ARUCHR corresponde a uma área onde predomina a urbanização difusa com bolsas agrícolas ao longo dos elementos do traçado, conformado pequena malhas irregulares de matriz orgânica na proximidade de ocupações industriais. A ARUCHR e a própria freguesia apresentam uma centralidade estabelecida na Avenida dos Bombeiros Voluntários (estrada Municipal 600), a qual no seu traçado Sul um carácter eminentemente comercial e no seu traçado Norte um cariz sobretudo de serviços.

Após uma análise das estruturas presentes na ARUCHR, verifica-se uma mescla de edifícios antigos com tradicionais e modernistas, de ocupados e devolutos, com um denominador comum a degradação das condições físicas dos imóveis, esta realidade, conjugada com a degradação da geral das infraestruturas, constitui um dos problemas deste território.



Foto 1 - Rua do Guardão



Foto 2 - Rua da Quintã



Foto 3 - Rua da Quintã



Foto 4 - Rua da Cortegada



Foto 5 - Avenida dos Bombeiros Voluntários



Foto 6 - Rua do Penedo



Foto 7 - Rua do Penedo



Foto 8 - Rua do Capelo

Pelo que, torna-se imprescindível fomentar a reabilitação do edificado particular, do espaço público e das infraestruturas, não permitindo que a identidade do território seja descaracterizada e o ambiente urbano se deteriore.

Do ponto de vista das infraestruturas rodoviárias, o território da ARUCHR é sujeito a uma grande pressão automóvel, não só de veículos ligeiros mas sobretudo de veículos pesados de mercadorias, que abastecem as indústrias que existem na ARUCHR ou nos seus arredores. Com a entrada em funcionalmente das Autoestradas A41 e A42, ocorreu uma melhoria global das acessibilidades, e um aumento da atratividade da região, sujeitando a área a uma crescente pressão automóvel que associada às condições climáticas adversas que tem assolado o território nacional, fizeram com o nível de degradação geral das infraestruturas rodoviárias se ampliasse. Tratando-se fundamentalmente de infraestruturas rodoviárias de cariz municipal e local, importa, desde já, criar as condições para ocorra a requalificação das infraestruturas existentes e para o desenvolvimento de alternativas nas situações que o exijam.

Dado o exposto, foram incluídos na ARUCHR, os principais eixos rodoviários da freguesia de Rebordosa, a Avenida dos Bombeiros Voluntários, a Avenida do Marceneiro, a Avenida Francisco Sá Caneiro e a Avenida do Fojo Velho, entre outras.

Contudo, as intervenções públicas e associativas, no domínio da ARUCHR, não se devem cingir apenas à requalificação do edificado e das infraestruturas, devem albergar ainda as intervenções nos equipamentos e espaços públicos existentes. Dotada de um leque diversificado de equipamentos de utilização coletiva e elementos patrimoniais diversos (*referidos no ponto 3 – Caracterização da área de estudo*), na delimitação da ARUCHR de Rebordosa foram compreendidos os principais equipamentos e elementos patrimoniais da freguesia, com a exceção do Parque do Rio Ferreira considerado na ARU Ribeirinha de Rebordosa e o Complexo Desportivo de Azevido que foi intervencionado recentemente.

Com esta abrangência, tendeu-se num primeiro fase a dotar as instituições e associações da freguesia de mecanismos que permitam a preservação, valorização e potenciação dos elementos patrimoniais e dos equipamentos.

4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

4.1 POPULAÇÃO

A área de intervenção proposta para a ARUCHAR, envolve uma população aproximada de 5683 indivíduos, cerca de 38 % da população residente na freguesia de Rebordosa e 6 % da população residente no concelho de Paredes.

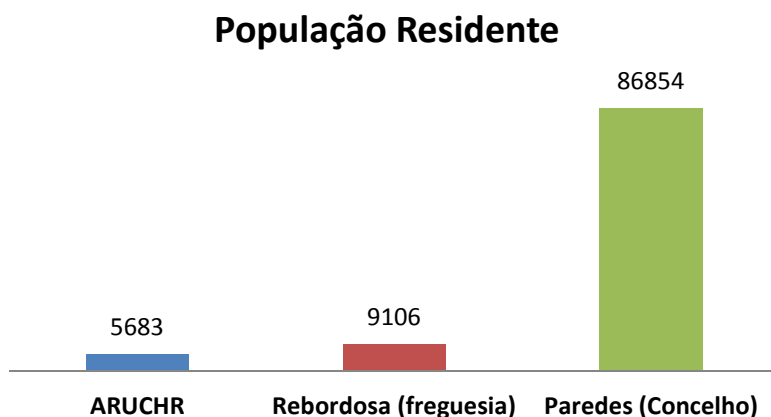


Gráfico 1- População Residente na área de intervenção da ARUCHAR (Fonte: BGRI/CENCOS 2011)

A população residente da área de intervenção da ARU é uma população relativamente adulta uma vez que as faixas etárias que possuem maior prevalência na população são as classes dos 25 aos 64 anos e dos maiores de 64 anos, com 3264 e 684 respetivamente, totalizando cerca de 69% do total da população residente. Ao invés as classes etárias até aos 24 anos, representam 31% dos residentes na área do plano. Para este facto pode contribuir do declínio global da natalidade registado no território nacional nas últimas décadas do século XX.

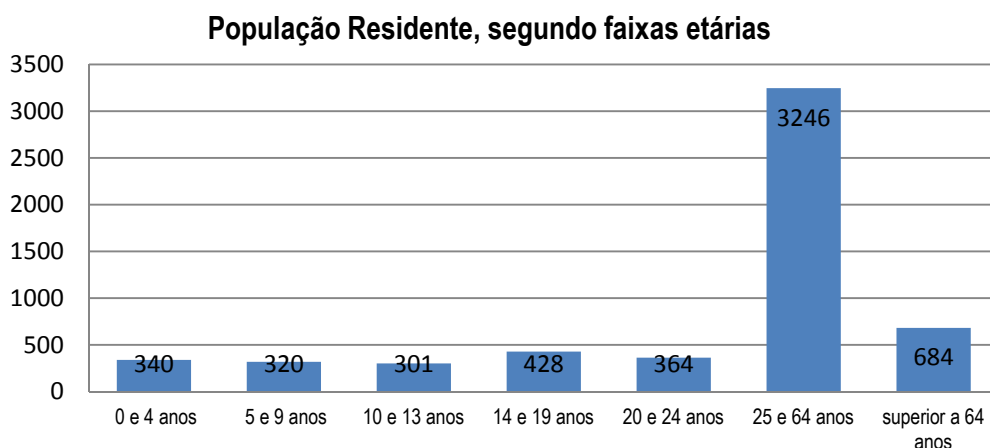


Gráfico 2 - População residente, segundo a faixa etária na ARUCHAR (Fonte: BGRI/CENCOS 2011)

Do conjunto de indivíduo que reside na área de intervenção da ARUCHAR, apenas 2412 indivíduos (42 % dos residentes) exercem uma atividade profissional, isto é, são remunerados pela profissão que exercem. Em oposição aos indivíduos empregues surgem os indivíduos que não exercem nenhuma atividade profissional e que representam cerca de 58 % dos residentes, cerca de 2992 indivíduos. Este conjunto pessoas pode ser desagrupados em: A- desempregados à procura do 1.º emprego, B - desempregados à procura de novo emprego, C – Pensionistas ou reformados; D – indivíduos sem atividade económica onde se incluem os desempregados que não procuram empregos, os estudantes, entre outros.

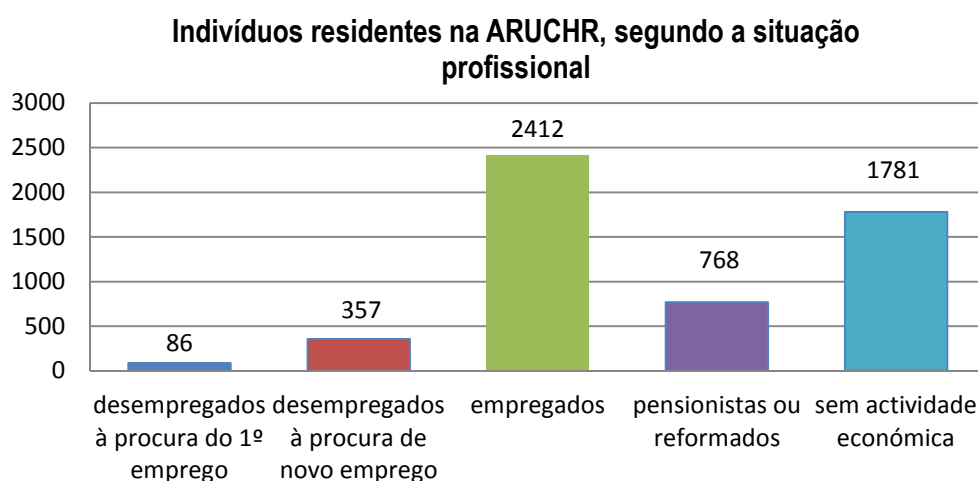


Gráfico 3 - População Residente, segundo a situação profissional (Fonte BGRI/CENCOS 2011)

4.2 EDIFICADO

De acordo com a informação recolhida no V *Recenseamento Geral da Habitação* realizado pelo *Instituto Nacional de Estatística – INE* aquando dos CENCOS de 2011, a área proposta para a ARUCHAR envolve cerca de **1466 edifícios**.²

A génese destes imóveis, perde-se no tempo, porém, de acordo com a mesma fonte, até à década de 90 do século XXI verificou-se um aumento progressivo do número de edifícios construídos na área da ARUCHAR, este aumento culminou no período entre 1991 e 2000 onde se construíram 276 edifícios, posteriormente a este período assistimos a uma estabilização dos números de edifícios construídos, assumindo o valor de 271 no período entre 2001 e 2011.

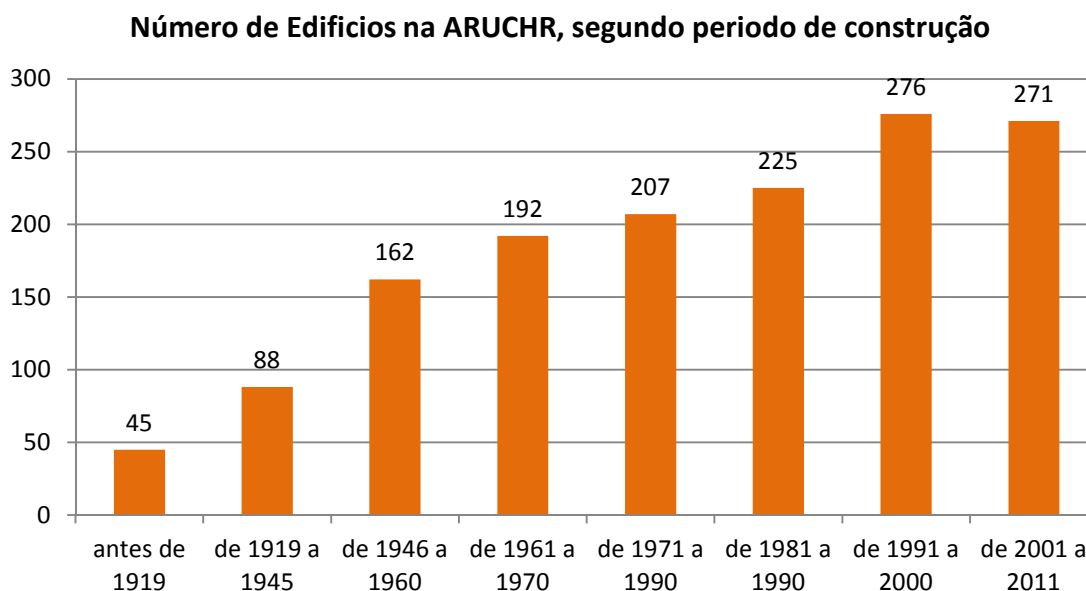


Gráfico 4 – Edifícios existentes na área de intervenção da ARUCHAR (Fonte: BGRI/CENCOS 2011)

Do conjunto de edifícios presentes na área de estudo, verifica-se que cerca de 84 % dos imóveis correspondem a edifícios de cariz exclusivamente residenciais, 14% possuem outro uso porém a ocupação dominante é a ocupação residencial e apenas 2% são de uso não residencial.

² A informação estatística reporta-se à BGRI 2011, o qual abrange uma área superior à delimitação proposta para a ARU, porém tratando-se da unidade estatística mais próxima da delimitação da ARU optou-se pela sua utilização.

Edifícios segundo a função

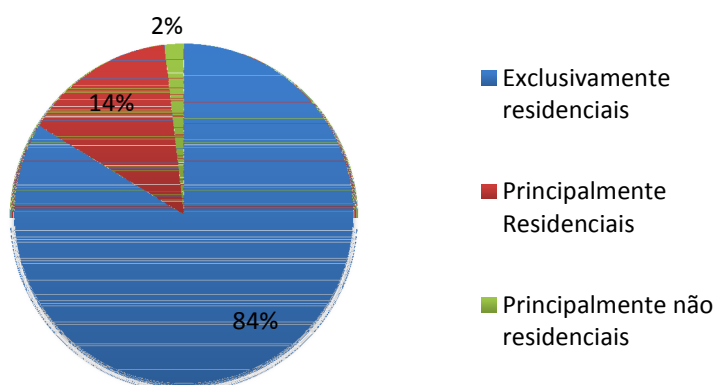


Gráfico 5 - Edifícios existentes na área de intervenção da ARUCHR, segundo a função

(Fonte BGRI/CENCOS 2011)

Ainda de acordo com o V Recenseamento Geral da habitação, a área de estudo possui aproximadamente 2187 alojamentos, praticamente todos os alojamentos integram a categoria de alojamentos familiares clássicos, isto é, alojamentos constituídos por uma divisão ou um conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter 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). (metainformação - INE)

Ainda no que se refere aos alojamentos, salientamos a existência de um alojamento coletivo na área de intervenção da ARU, o Equipamento vulgarmente designado por “Quinta do Cabo”. Este equipamento da responsabilidade da Associação para o Desenvolvimento de Rebordosa – ADR, detém duas valências principais, a valência de Lar /Centro de dia e a valência de centro de acolhimento temporária de crianças em Risco, conferindo-lhe uma estatuto de alojamento coletivo, isto é, alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

(metainformação - INE).

Tipos de Alojamentos	N.º de Alojamentos
Familiars Clássicos	2186
Familiars Não clássicos	0
Alojamentos coletivos	1
Total de Alojamentos	2187

Quadro I – Tipo de Alojamentos na ARUCHR, Fonte (BGRI/CENCOS 2011)

Através da análise do Quadro II, referente ao estado de ocupação dos alojamentos na ARUCHAR, constatamos que área possui cerca de 266 alojamentos vagos, que correspondem a 12% dos alojamentos da ARUCHAR.

Estado do Alojamento	N.º de Alojamentos
Alojamentos ocupados	1921
Alojamentos vagos	266

Quadro II – Estado dos alojamentos na ARUCHAR, Fonte (BGRI/CENCOS 2011)

4.3 PATRIMÓNIO CULTURAL

No que se reporta ao património cultural, os estudos da primeira revisão do PDM de Paredes, consubstanciados no dossier Património Cultural dos estudos de caracterização e na planta património cultural do plano, agrupam os imóveis de acordo com o seu interesse cultural, histórico, etnográfico, arquitetónico ou científico promovendo-os como valor da memória e identidade de um lugar e de um povo, referenciado os elementos que constituem património.

A área de intervenção da ARUHR possui diversos imóveis, referenciados como património arquitetónico, muitos destes encontram-se relacionados com a arquitetura religiosa, são casos das capelas/alminhas e cruzeiros.

Património Arquitetónico, existente na ARUHR:

- Capela de São Tiago
- Capela de São Martinho
- Capela de São Marcos
- Alminhas de Aboim
- Cruzeiros da Capela de São Marcos
- Cruzeiros da Capela de São Martinho



Foto 9 - Capela de São Tiago



Foto 10 - Capela de São Martinho



Foto 11 - Capela de São Marcos



Foto 12 - Alminhas de Aboim



Foto 13 - Cruzeiro da Capela de São Marcos



Foto 14 - Cruzeiro de São Marcos



Foto 15 - Cruzeiro da Capela de São Martinho

Outros dos elementos arquitetónicos que integram os elementos patrimoniais da ARUCHR e que constituem património a salvaguardar e valorizar, são os antigos estabelecimentos de ensino que com a implementação da Carta Educativa de Paredes, foram desativadas e atualmente encontram-se a ser utilizadas por instituições/coletividades locais que dinamizam os espaços, um dos exemplos desta colaboração é a Escola de Vale Cabaneiras que é atualmente utilizada como sede do Moto Clube de Rebordosa.



Foto 16 - Antiga Escola de Vale Cabaneiras, atual sede do Moto Clube de Rebordosa

Ainda não dinamizados por qualquer associação e ou coletividade, as antigas escola primária de São Marcos e a antigo escola primária da Quintã, integram também a delimitação da ARUCHR, nestes espaços pretende-se promover iniciativas que os devolvam à comunidade.



Foto 17 – Antiga Escola Primária de São Marcos

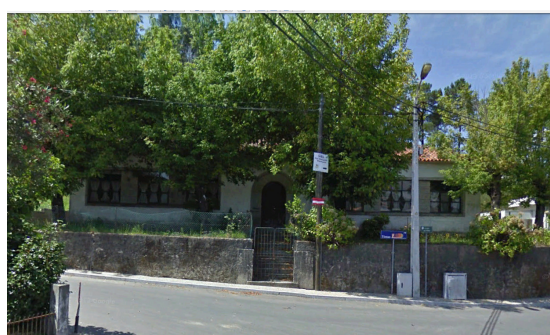


Foto 18 – Antiga Escola Primária da Quintã

4.4 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente no domínio da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça e da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

No domínio dos Equipamentos e Espaços de utilização coletiva importa referir que a ARUCHR, abrange os seguintes equipamentos da freguesia:

Equipamentos Educativos, em funcionamento.

- Escola Básica / Jardim de Infância do Muro;
- Escola Básica 1 / Jardim de Infância da Serrinha;
- Jardim de Infância de São Marcos
- Escola Básica e Secundária de Rebordosa

Equipamentos de saúde

- Centro de Saúde de Rebordosa que alberga nas instalações a Unidade de Saúde Familiar São Miguel Arcanjo.
- Farmácia Ferreira Alves;

Equipamentos Culturais

- Sede da Associação Recreativa e Cultural de Rebordosa, que para além de Biblioteca para os associados dispõe de sala de espetáculos para

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.

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.

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 Rebordosa**, 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:

6.1 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).

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 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.

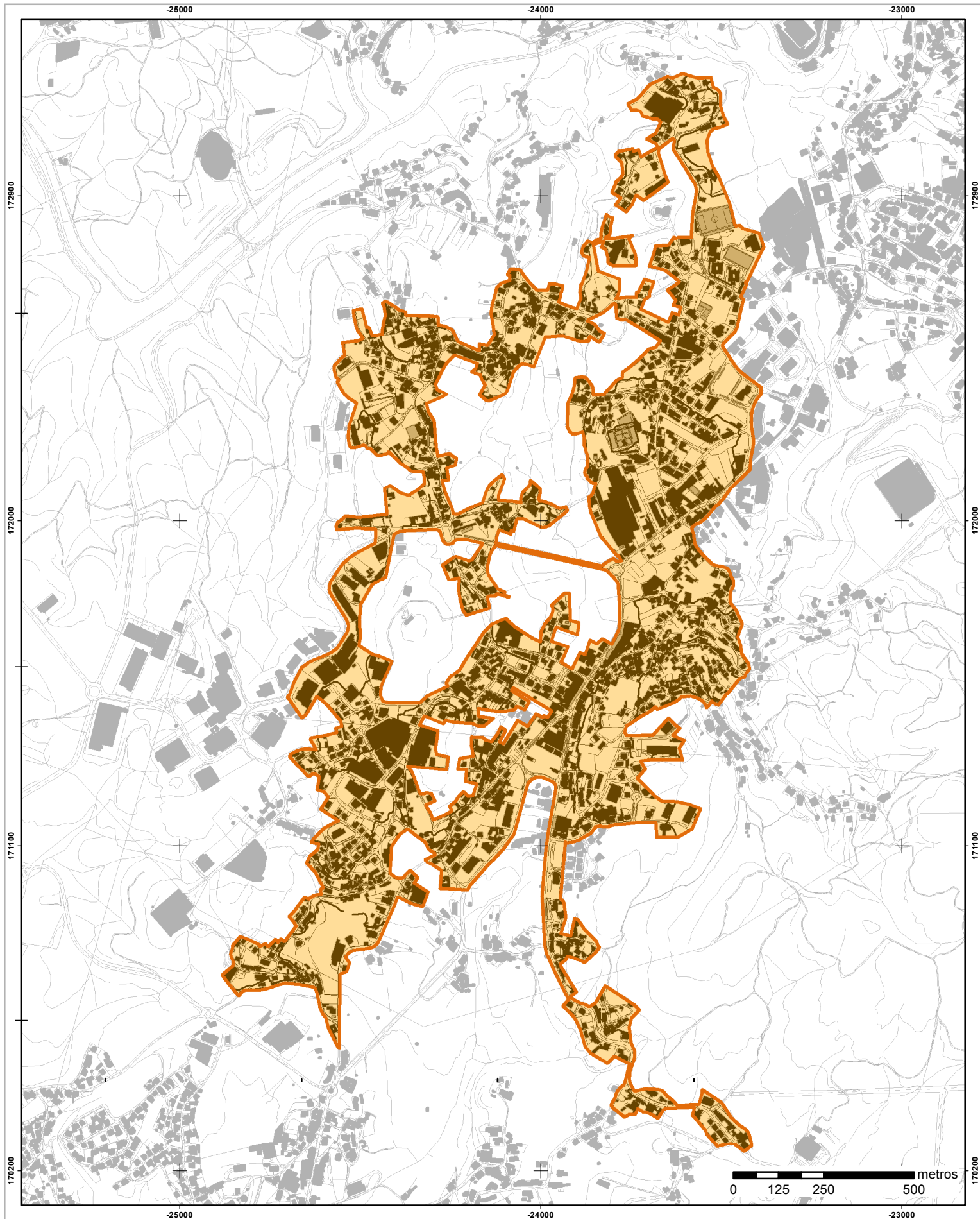
IVA - redução da taxa para 6% nas seguintes situações:

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

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Rebordosa -
ARUHR



ARU do Centro Histórico de Rebordosa - ARUHR



Proposta de Delimitação

Equidistância das curvas de nível: 5 m
 Sistema de referência: ETRS89-PT-TM25
 Projção Cartográfica: Transversal de Mercator
 Exatidão Posicional: 0,75 m em Planimetria e 1,0 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: Geométrica SA, 2011
 Número da Homologação da Cartografia: Processo n.º 174
 Data da Homologação da Cartografia: novembro de 2012



1:13.445

DPGU | AM

maio de 2016

01

LEGENDA :



ARU do Centro Histórico de Rebordosa