

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DOS CENTROS DE RIBA D'AVE E OLIVEIRA S. MATEUS DELIMITAÇÃO 2020

FICHA TÉCNICA

Equipa Técnica

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística
Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto

Francisca Magalhães (supervisão global) _ Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística
Ana Pinto Tsou _ Serviço de Reabilitação Urbana
Adriana Pereira - Serviço de Reabilitação Urbana
Helena Coelho _ Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano
José Barbosa _ Divisão de Assuntos Jurídicos e Contencioso
Nuno Travasso _ Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto
João Costa _ Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto

Vila Nova de Famalicão, 2020

ÍNDICE

PREÂMBULO.....	4
1. ENQUADRAMENTO	5
1.1 Enquadramento geral.....	5
1.2 Enquadramento territorial e do edificado.....	8
1.3 Patologias urbanas determinantes.....	11
2. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA DE DELIMITAÇÃO.....	12
2.1 Visão - primeira abordagem.....	12
2.2 Objetivos estratégicos de reabilitação urbana	15
3. PROPOSTA	18
3.1 Critérios gerais subjacentes ao processo de delimitação	18
3.2 Área de Reabilitação Urbana publicada em 2015.....	19
3.3 Área de Reabilitação Urbana publicada em 2017.....	20
3.4 Área de Reabilitação Urbana	22
4. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	25
4.1 Níveis de conservação do edifício	25
4.2 Apoios e incentivos fiscais	26
4.3 Apoios e incentivos de natureza administrativa.....	29
4.4 Quadro geral de incentivos.....	29
ANEXO	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Conjunto de edifícios com valor cultural, Riba d'Ave.....	8
Figura 2 - Tipo de habitação operária, Oliveira São Mateus.....	10
Figura 3 - Unidades industriais devolutas, Oliveira São Mateus e Riba d'Ave	10
Figura 4 - Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus, 2015.....	19
Figura 5 - Áreas incluídas, 2017.....	21
Figura 6 - Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus, 2017	21
Figura 7 - Áreas incluídas, 2020.....	23
Figura 8 - Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus, 2020	24
Figura 9 - Condução processual de obras de reabilitação de edifícios.....	32

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Enquadramento jurídico.....	8
Tabela 2 - Patologia urbanas.....	11
Tabela 3 - Níveis de Conservação.....	25
Tabela 4 - Incentivos fiscais e administrativos.....	30
Tabela 5 - Ações complementares.....	31

SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana
CIVA - Código do Imposto de Valor Acrescentado
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
EM - Estrada Municipal
IMI - Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT - Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IVA - Imposto de Valor Acrescentado
MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação
NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU - Operação de Reabilitação Urbana
PEDU - Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Preâmbulo

O Município de Vila Nova de Famalicão, considerando a pertinência atual da problemática da Reabilitação Urbana no contexto das políticas de ordenamento do território e de promoção do desenvolvimento e competitividade urbanos, quer ao nível municipal, mas particularmente, no quadro nacional, elegeru como prioridade de ação neste domínio promover uma reflexão estratégica global sobre reabilitação urbana para a rede de centros urbanos do concelho. Esta reflexão pretende fazer convergir uma série de elementos técnico-científicos e de orientação política, externos e internos, para o processo de preparação de um programa de ação municipal no quadro da Reabilitação Urbana.

Nesse sentido, foram considerados neste processo diversos elementos referentes às políticas de cidades, de reabilitação urbana e de habitação, a nível nacional e comunitário, bem como diversos instrumentos municipais de política de ordenamento do território e de política urbana.

No quadro nacional, as orientações de política para a reabilitação urbana conjugam-se com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, de modo articulado com a reforma do Regime do Arrendamento Urbano, assim como, com as Novas Políticas de Habitação.

De acordo com as propostas do atual governo, as prioridades estabelecidas têm como objetivo estimular a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) através de maior simplificação e flexibilização dos respetivos processos e procedimentos. Estas áreas ficam habilitadas a uma maior concentração de investimento quer, através de planos e programas comparticipados pelas União Europeia quer, através de instrumentos financeiros desenhados para estes territórios em particular.

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

1. ENQUADRAMENTO

As transformações sociais e económicas dos últimos anos vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente em detrimento da construção nova. No entanto, chegou-se à conclusão de que, é necessário distinguir a Reabilitação Urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial. Essa consciência traduziu-se no estímulo dado à reabilitação através do lançamento de programas e publicação sucessiva de legislação, numa permanente adequação às necessidades atuais.

O crescente relevo dado à reabilitação urbana é acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as suas intervenções não pode focar unicamente a estrutura física, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação nacional.

O presente documento pretende concretizar o processo formal de limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) dos centros de Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus, cuja pertinência resulta da necessidade de uma maior conjugação do acima exposto.

1.1 Enquadramento geral

O enquadramento e os pressupostos de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) tal como é enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à proteção do património edificado e ao desenvolvimento sustentável de uma determinada zona urbana.

De acordo com este diploma legal, uma ARU, consiste numa *“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...”*.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus (ARU_RdA-OSM) obedece ao previsto no artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sendo constituída por:

- a) Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais, a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

No seguimento da legislação atualmente em vigor, propõe-se:

1. Delimitar esta ARU designada por Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus (ARU_RdA-OSM), cuja necessidade decorre dos trabalhos em curso no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que o Município, em cooperação com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, se encontra a desenvolver;
2. Avançar com o processo formal desta delimitação da Área de Reabilitação Urbana desde a deliberação em Reunião de Câmara Municipal, passando pela aprovação em Assembleia Municipal, até à sua publicação em Diário da República:
 - a) Aprovação dos novos limites da Área de Reabilitação Urbana “a dois tempos”, isto é, sem a aprovação em simultâneo da Operação de Reabilitação Urbana.
 - b) De acordo com o artigo 9.º conjugado com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, as Operações de Reabilitação Urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora que, no presente caso cabe ao município a assumir essa gestão.
3. Elaborar um diagnóstico da situação de partida da Área de Reabilitação Urbana atual e rigoroso, focado no levantamento e caracterização das patologias urbanas;
4. Postular uma visão de conjunto para a cidade e principais aglomerados;
5. Conceber uma estratégia integrada, territorializada e programada de reabilitação urbana da ARU, e conseqüente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).
6. Decidir sobre o alcance do pacote de benefícios fiscais a propor aos proprietários e titulares de outros direitos e ónus e encargos sobre edifícios ou frações, bem como de outros eventuais apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana em ARU, nomeadamente de natureza administrativa (p.ex. taxas municipais), ou seja, obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), assim como confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto

sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).

Enquadramento Jurídico	Diploma Legal	Sumário
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRJ)	Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro	No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana. Revoga o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.
	Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto	Procede à primeira alteração e à republicação do Decreto-Lei n.º 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 n.º 136/2014, de 9 de setembro	Altera os artigos 53.º-C, 53.º-F e 53.º-G do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.
Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro	Este diploma 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.
	Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro	A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC).
Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho	Portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro	Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.
	Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro	Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico.
	Portaria n.º 303/2019 de 12 de setembro	Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação.
	Portaria n.º 304/2019 de 12 de setembro	Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.

	Portaria n.º 305/2019 de 12 de setembro	Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.
Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro	Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho	O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Tabela 1 - Enquadramento jurídico

1.2 Enquadramento territorial e do edificado

Ao longo da sua história, Riba d’Ave permaneceu, durante séculos, uma pequena povoação rural. No entanto, as condições naturais da sua localização, o facto de se situar junto ao rio Ave, favoreceram o seu posterior desenvolvimento.

Em 1948, Riba d’Ave configura um núcleo relativamente concentrado, com uma estrutura de vias principais que rodeiam alguns edifícios de grande dimensão, onde se encontram instaladas as atividades industriais, essencialmente manufatureira, aproveitando a configuração do terreno, a proximidade ao rio Ave e às propriedades agrícolas e fundiárias da família do principal investidor, Narciso Ferreira.

A evolução da vila na última década do século XIX e século XX está associada aos negócios na indústria têxtil protagonizados por Narciso Ferreira, que compra um terreno junto ao rio para aí instalar a sua primeira unidade fabril. A evolução do império industrial Ferreira – de Narciso Ferreira e de alguns dos seus filhos, vai então configurar um exemplo relativamente modelar da estrutura de ocupação fabril do território – construção das unidades fabris a que se associam construções de natureza social, como bairros operários, escola primária, hospital, mercado, quartel de bombeiros e posto de guarda e construções de prestígio, como o caso do Teatro Narciso Ferreira, para além da estalagem e café.



Figura 1 - Conjunto de edifícios com valor cultural, Riba d'Ave

A configuração do conjunto de unidades associadas às empresas de Narciso Ferreira, aproveita o vale do rio para favorecer o acesso à água – nos últimos anos do

século XIX foi construído um açude no rio Ave que permitia mover os teares mecânicos instalados na nova unidade fabril da empresa Sampaio Ferreira & C.^aLda.

A densificação do território envolvente às unidades fabris, localizadas sobre o rio ou na parte mais elevada, configura uma malha urbana irregular, de perfil bastante orgânico, que acompanha quer, as curvas de nível quer, as artérias de circulação e de acesso aos equipamentos sociais então construídos.

Até 1974 mantinham-se praticamente apenas dois núcleos mais densos. Um primeiro, de maior dimensão, na encosta poente sobre o rio Ave, na margem de Riba d'Ave, entre o topo, onde se localizava o hospital e a parte baixa, junto à ponte de atravessamento, e onde se localizavam alguns equipamentos, como o mercado, o quartel de bombeiros e o teatro. O eixo viário principal, que servia as unidades fabris, desenvolve-se também e progressivamente como eixo de serviços (comércio e outros serviços locais). Um segundo, do outro lado do rio, entre Santana e Quinteiro, onde é construído o bairro dos operários, a igreja e outras unidades sociais.

Entre a década de 70 e os últimos anos desse século o crescimento de Riba d'Ave é bastante intenso, expandindo-se ao longo das vias principais, nos vários sentidos, configurando quase uma estrela radial a partir do polo de ocupação predominantemente industrial, mas fundamentalmente, do ponto de atravessamento do rio (em direção a Santana / Quinteiro, na freguesia de Oliveira de S. Mateus, a Delães / Bairro (freguesias respetivas), a Cabanelas, a Sobreira e a S. Roque / Penedo (na freguesia de Riba d'Ave).

A importância da via principal N310, que atravessa o aglomerado e que adquire praticamente o perfil de avenida entre o Hospital e o Teatro Narciso Ferreira, contrapõe, contudo, alguma linearidade no aglomerado (apesar do seu perfil sinuoso, de acompanhamento das curvas de nível), servindo como eixo de distribuição de circulação viária e de acesso a meio de transporte (rodoviário).

A configuração radial anteriormente referida é ainda corroborada pela forma aberta da rede e a presença de alguns núcleos mais densos associados aos cruzamentos principais - Santana /Quinteiro, Casas, Lameiras e Tojão/ Souto.

Em termos de densidade, a vila de Riba d'Ave apresenta áreas relativamente compactas, mas também, áreas de configuração mais dispersa ou difusa, predominantes no território envolvente (e em todo o Vale do Ave). A área da vila com estrutura mais compacta, e com densidades mais elevadas, concentra-se na zona alta da freguesia de Riba d'Ave, para além da Av. Narciso Ferreira, onde se localizam os principais equipamentos coletivos, públicos e privados, tais como o Hospital, a Didáxis, entre outros equipamentos educativos, de saúde e sociais.

Para além disso, sobressaem algumas células que se identificam pela sua configuração de bairro, inicialmente de perfil operário. Trata-se do núcleo de Santana / Quinteiro, centrada no "Bairro dos Pobres", mandado construir por Narciso Ferreira, com

uma tipologia de edifícios bastante homogénea a própria da época, que ainda se conserva, e onde se localizam também alguns equipamentos coletivos que servem o aglomerado - parque desportivo e piscina, e do núcleo junto ao rio, do lado de Riba d'Ave, entre a rua Conde de Riba d'Ave e a rua Joaquim Ferreira.



Figura 2 - Tipo de habitação operária, Oliveira São Mateus

No que respeita à organização espacial, a vila carece de espaço abertos, do tipo largos ou praças, que assumam centralidade significativa e reforcem o sentido de urbanidade. A Av. Narciso Ferreira, possui uma frente urbana nascente composta por prédios multifamiliares com comércio no piso térreo, os quais, pela sua tipologia e pelo acompanhamento que fazem ao edifício do Teatro Narciso Ferreira, lhe conferem um nível mais elevado de urbanidade. Na parte alta da vila, o núcleo envolvente à igreja incluindo o jardim de Riba d'Ave configura um espaço com alguma nobreza patrimonial e área verde de grande qualidade. No núcleo de Santana / Quinteiro, em Oliveira S. Mateus, configuram igualmente espaços com desenho urbano, nomeadamente o largo da Feira, a rua Padre Cruz, com um perfil que se aproxima de praça e a área envolvente à igreja, incluindo o jardim de Nossa Senhora de Fátima.

A vila apresenta também, à semelhança de aglomerados de idêntico perfil nesta região do Ave, uma mistura de diversos elementos edificados e funcionais no espaço. A presença de estruturas industriais, de grande ou média dimensão, adjacentes a edifícios residenciais, resulta de um processo de ocupação pouco ordenado. A presença de construções fabris de grande dimensão, na sua maior parte encerradas ou reocupadas com novas funções, é bastante marcante na estrutura urbana da vila.



Figura 3 - Unidades industriais devolutas, Oliveira São Mateus e Riba d'Ave

Em termos da tipologia de edificado e de habitação, a vila de Riba d'Ave é marcada pela sua história industrial, com presença de algumas unidades de bairro de origem operária, e por outro lado, pelo crescimento populacional associado à pujança industrial de grande parte do século XX, que sustentou a construção de habitações

unifamiliares nos principais eixos, de diversas tipologias, algumas das quais com elementos e perfis arquitetónicos bastante nobres.

1.3 Patologias urbanas determinantes

As patologias urbanas foram identificadas segundo os parâmetros qualificadores do espaço urbano, traduzindo-se da seguinte forma:

Parâmetros	Centros Urbanos de RdA-OSM
Insuficiências ao nível da coerência e do equilíbrio da malha urbana	Subsistência de tensões entre os núcleos urbanos consolidados, de origem industrial e outras áreas urbanas mais recentes.
Falta de articulação entre as zonas centrais (nomeadamente onde se localizam alguns dos principais equipamentos coletivos) e os espaços limítrofes (não urbanizados) ou as áreas de perfil marcadamente residencial	Áreas de expansão e novas urbanizações residenciais sem coerência suficiente na relação com a malha urbana mais consolidada.
Existência de espaços física ou funcionalmente dissonantes	Novas urbanizações mal integradas na paisagem ou nas estruturas pré-existentes. Edifícios de habitação plurifamiliar mal inseridos na envolvente constituindo dissonâncias na imagem e desenho urbanos.
Presença de vazios urbanos	Existência de vazios urbanos, alguns deles ainda com matriz rural.
Problemas de circulação e de estacionamento	Tráfego intenso de atravessamento da via na Av. Narciso Ferreira que constitui uma das ruas com maior notoriedade. Deficiências ao nível da organização do estacionamento.
Falta de hierarquia da rede de artérias secundária	Estrutura viária interna sem hierarquia.
Deficiente qualidade de algumas das artérias interiores	Falta de passeios, de sinalização e de mobiliário urbano e condições de segurança insuficientes.
Falta de espaços urbanos abertos que contribuam para reforçar o sentido de urbanidade e/ou qualificar as dinâmicas de sociabilidade e de convivialidade	Poucos espaços abertos de praças, e os que existem estão relativamente secundarizados na vida da vila ou mantêm-se desqualificados. Espaços com traça rural, essencialmente nas margens do rio Ave, abandonados ou desqualificados.
Presença de edifícios com necessidades de reabilitação e requalificação física nas áreas residenciais	Abandono e ruína de edifícios indústrias de grande e média escala. Edifícios de habitação unifamiliar com nível e qualidade construtiva e arquitetónica muito baixos.

Tabela 2 - Patologia urbanas

2. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA DE DELIMITAÇÃO

A definição da presente Área de Reabilitação Urbana engloba os centros de Riba d' Ave e de Oliveira S. Mateus. Estes dois polos apresentam maior potencial para se desenvolverem complementarmente do ponto de vista económico e social, face à localização de passivos históricos, infraestruturas culturais, desportivas e patrimoniais. Além destes aspetos importa referir o papel que os equipamentos de ensino de referência tinham no concelho e nos concelhos vizinhos e ainda, o hospital de Riba d' Ave que desempenha, igualmente, uma função de inquestionável utilidade pública, com destaque para o Centro de Investigação, Diagnóstico, Formação e Acompanhamento das Demências (CIDIFAD), em fase de construção.

Perante territórios em perda, com um número considerável de edifícios degradados, infraestruturas inadequadas e socialmente consternado, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar este território como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e inverter um ciclo de esvaziamento populacional e segregação urbana.

2.1 Visão - primeira abordagem

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), ao definir que a Área de Reabilitação Urbana (ARU), pode compreender *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou vias de classificação e respetivas zonas de proteção”* e *“áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*, vai de encontro a um novo paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação ou mesmo de construção é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação do já edificado e dos espaços expectantes.

No seguimento do exposto, importa salvaguardar que a definição de uma visão de médio prazo para a ARU dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus se baseie num conjunto sólido e maturado de linhas de intervenção de política urbana municipal, designadamente:

Política de planeamento espacial e composição urbana. Integrar e sustentar a futura Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial do concelho de Vila Nova de Famalicão, nomeadamente nas opções de ordenamento no Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico, assim como de outros trabalhos desenvolvidos, designadamente o plano de ação proposto no âmbito do Park Atlantic que, deverá verter algumas ações para este território. A abrangência desta política deverá:

- a) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível residencial;
- b) Concertar soluções de reabilitação e valorização da paisagem urbana ao nível industrial;
- c) Contribuir para a colmatação de espaços vazios;
- d) Acentuar o carácter e a legibilidade da paisagem urbana;
- e) Alcançar soluções de urbanidade, ou seja, do modo como espaços deste território acolhem as pessoas;
- f) Promover ações que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental.

Política social. Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa destes dois centros como espaço cultural e de participação social. Esta política deverá ser alcançada através de mecanismos, tais como:

- a) Apelar à intervenção cívica dos cidadãos no sentido de partilhar a corresponsabilização na tomada de decisão;
- b) Participação comunitária no desenvolvimento e gestão de espaços públicos;
- c) Desenvolver estratégias de comunicação com a comunidade transversal a todos os atores intervenientes na cidade;
- d) Promover atividades de reflexão sobre o território.

Política de mobilidade urbana. Dotar o espaço público de maior urbanidade, reforçando uma rede pedonal inclusiva. A utilização de modos suaves de transporte, onde se inclui a bicicleta, apresenta inúmeras vantagens contribuindo de forma inequívoca para a melhoria do ambiente e da qualidade de vida urbana. É necessário criar soluções de mobilidade urbana mais sustentável entre estes centros e potenciar percursos cicláveis ao longo do rio Ave.

Política de economia urbana. Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana, dando origem a um tecido urbano requalificado. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego. Garantir

o princípio da sustentabilidade, através de intervenções que assentem num modelo de financiamento equilibrado com soluções inovadoras.

Política de habitação. No quadro das Novas Políticas de Habitação que tem por base a Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) e, especificamente a Estratégia Local de Habitação que, neste território, fruto do levantamento do estado de conservação dos edifícios, se verificou a existência de carência habitacional digna, optou-se por:

- a) Identificar este território como um “território piloto” em matéria de habitação condigna;
- b) Desenvolver um trabalho de proximidade com os agregados familiares, apoiando-os no recurso a programas nacionais (Reabilitar para Arrendar, 1.º Direito) ou municipais (Casa Feliz Obras, Casa Feliz Renda,...).

Em suma, para a concretização destas políticas, a nova delimitação da ARU permite, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivem a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais, assim como, às entidades do 3.º setor enquadradas pelos mecanismos disponíveis para contributo nas políticas de habitação. Este novo limite, permite também ter uma visão mais abrangente sobre as características específicas deste território, em que grande parte do alargamento incluir área de terreno livre que se prevê integrar na estratégica face aos valores ambiental e estrutural que melhor sustentam o programa.

Tendo consciência que a concretização da reabilitação urbana não pode ser responsabilidade única das entidades públicas, recai, contudo, sobre a sua alçada o estabelecimento de diretrizes orientadoras do investimento dos diferentes agentes, tanto privados como públicos. O objetivo é garantir uma ação concertada otimizadora da sua eficácia e impacto na renovação e na recuperação do espaço urbano e na melhoria da qualidade de vida dos utilizadores, assumindo o Município um papel dinamizador, regulador e facilitador da intervenção do privado.

Apesar de se remeter para segunda fase deste processo o projeto de ORU dos centros de Riba d' Ave e de Oliveira S. Mateus, consubstanciado no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, esta alteração resulta dos *inputs* do trabalho que está a ser desenvolvido para essa fase.

2.2 Objetivos estratégicos de reabilitação urbana

A estratégia de reabilitação urbana a desenhar para a área proposta, tendo em conta as principais patologias urbanas e as linhas de intervenção de política urbana municipal anteriormente identificadas, deverá concorrer para o alcance dos seguintes Objetivos Estratégicos:

- A. Enquadrar o Plano de Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) ou outros programas mais específicos de intervenção urbana, em estratégias e planos de consolidação e de requalificação dos aglomerados urbanos.
- B. Dinamizar condições e melhorar a participação e *governance* urbana no quadro das intervenções de regeneração e reabilitação urbana promovidas.
- C. Garantir o princípio da sustentabilidade, através de intervenções que assentem num modelo financeiramente equilibrado e com soluções inovadoras do ponto de vista social, cultural e ambiental.
- D. Fomentar a reabilitação urbana através:
 - a) Agilizar da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;
 - b) Prestar apoio técnico nas áreas da reabilitação e habitação;
 - c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
 - d) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
 - e) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
 - f) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
 - g) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
 - h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
 - i) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

- j) Modernizar as infraestruturas urbanas;
 - k) Promover o mercado de arrendamento;
 - l) Introduzir diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.
- E. Promover programas sistemáticos de recuperação do edificado, com prioridade para o parque habitacional e industrial, que podem ser específicos para algumas das áreas propostas, pressupondo o levantamento e estudo de patologias mais frequentes e a formulação de soluções e de instrumentos de intervenção adequados.
- F. Valorizar a identidade cultural como forma de afirmação urbana garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:
- a) Definir prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património arquitetónico, monumental e vernacular e, sobretudo, o industrial, contribuindo para a requalificação da imagem e da identidade;
 - b) Requalificar os espaços públicos e os espaços verdes, valorizando artérias e áreas com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas dos dois centros;
 - c) Promover a recuperação de áreas e edifícios de elevado valor, quer públicos, quer privados - Fábrica Sampaio Ferreira & C.^a Lda, Teatro Narciso Ferreira, antigo Quartel de Bombeiros de Riba d'Ave, largo da feira de Santana.
- G. Promover e atrair funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos:
- a) Privilegiar a instalação de serviços de excelência e de comércio de carácter criativo e tradicional no principal eixo do centro de Riba d'Ave e no largo de Santana;
 - b) Promover a criação de centros de cultura e dinamização económica;
 - c) Desenvolver um programa cultural e de feira para o largo da feira de Santana;
 - d) Promover o turismo e lazer através de ações que devolvam o rio Ave à comunidade, criando percursos pedonais e cicláveis ao longo das suas margens.
- H. Implementar medidas fiscais especiais:
- a) Acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacionais (IRS, IRC e IVA) para obras executadas, nos termos da estratégia de reabilitação urbana;
 - b) Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais;
 - c) Agravamento do IMI de prédios ou frações declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor, sempre que se verifique que os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações dolosa

ou negligentemente, provoquem ou agravem uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocando a sua deterioração ou prejudicando o seu arranjo estético.

3. PROPOSTA

Pelo que tem sido exposto, verifica-se que se torna imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana sistémicos, assentes em passivos e ativos endógenos capazes de reforçar o sentido de comunidade, a identidade e aproveitar o investimento público e privado de forma concertada.

Neste sentido, apresenta-se as principais motivações e critérios que conduzem à delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus.

3.1 Critérios gerais subjacentes ao processo de delimitação

Ao delimitar-se a Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus, assume-se uma abordagem à reabilitação urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas, mas contempla a manutenção e a conservação do espaço e das infraestruturas públicas.

Com o fim de prosseguir a concretização dos Objetivos Estratégicos enunciados, a delimitação obedece aos seguintes Critérios:

- A. **Centralidade.** Considerou-se a preponderância da área no sistema urbano do concelho e o seu nível nesta hierarquia. Por outro lado, também se teve em conta a natureza multifuncional da área (existência de comércio, serviços e equipamentos coletivos);
- B. **Valor.** A presença de ativos culturais e simbólicos que fazem parte da história e da identidade local, assim como a existência de elementos patrimoniais relevantes e o valor paisagístico dos lugares foram fundamentais para a identificação destas áreas;
- C. **Degradação e desadequação.** Identificaram-se sinais de degradação ambiental, do edificado e espaço público, o que levou a diagnosticar este tecido como “territórios em perda”. Por outro lado, também se considerou a existência de infraestruturas com níveis de desempenho deficientes ou desadequadas às novas solicitações, numa ótica de sustentabilidade;
- D. **Perspetivas de projetos estruturantes.** Identificaram-se as zonas com maiores perspetivas de investimento (público e privado).

3.2 Área de Reabilitação Urbana publicada em 2015

O resultado da aplicação dos critérios atrás expostos conduziu uma proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus (área com 104ha).

Em junho de 2015 a Assembleia Municipal aprovou, nos termos da proposta apresentada pela da Câmara Municipal, para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira São Mateus, tendo a mesma sido aprovada por maioria.

Em outubro de 2015, através do aviso n.º 11362/2015, foi publicada em Diário da República, 2.ª série, a delimitação Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d' Ave e do centro de Oliveira São Mateus, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação.

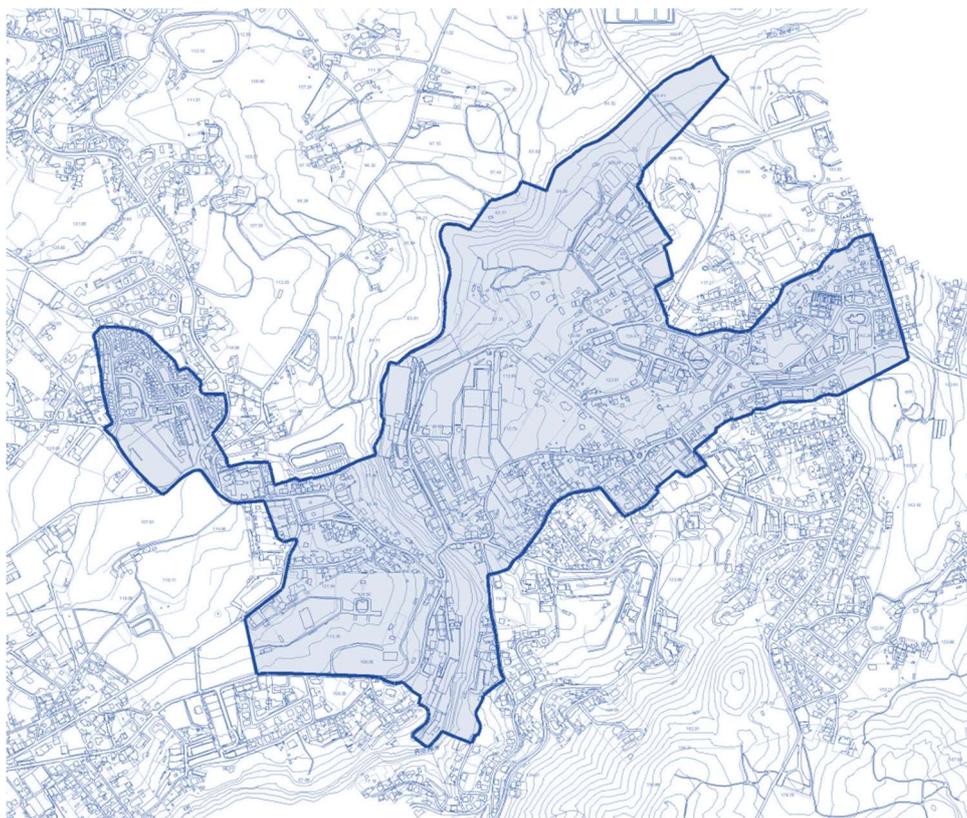


Figura 4 - Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira São Mateus, 2015

3.3 Área de Reabilitação Urbana publicada em 2017

No âmbito do trabalho de campo para início da elaboração da operação de reabilitação urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU.

Na sequência da aprovação do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), e após a assinatura do contrato entre a Autoridade de Gestão do Programa Regional Norte 2020 e o Município de Vila Nova de Famalicão, verificou-se que estavam criadas as condições para desenvolver operações neste território, enquadráveis nas prioridades de investimento 4.5 e 6.5. Esta oportunidade permitiu repensar uma estratégia de atuação mais abrangente e realista.

As áreas integradas em 2017 correspondem a zonas adjacentes à área inicialmente delimitada, designadamente:

- Zona do Quinteiro;
- Zona da Travessa do Bocage;
- Zona da Rua do Rio Ave e zona nascente da Rua do Caminho Real;
- Zona de equipamentos (compreende o Externato Delfim Ferreira, edifício da Santa Casa da Misericórdia e a ampliação do Hospital Narciso Ferreira – Irmandade da Santa Casa da Misericórdia e espaços adjacentes);
- Zona do “Bairro do Careca”;
- Zona da capela de São Roque;
- Zona nascente da Rua da Liberdade;
- Zona da GNR – Posto Territorial de Riba d’Ave.

O resultado da aplicação dos critérios subjacentes e dos motivos referidos conduzem a uma alteração delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro de Riba d’ Ave e do centro de Oliveira S. Mateus.

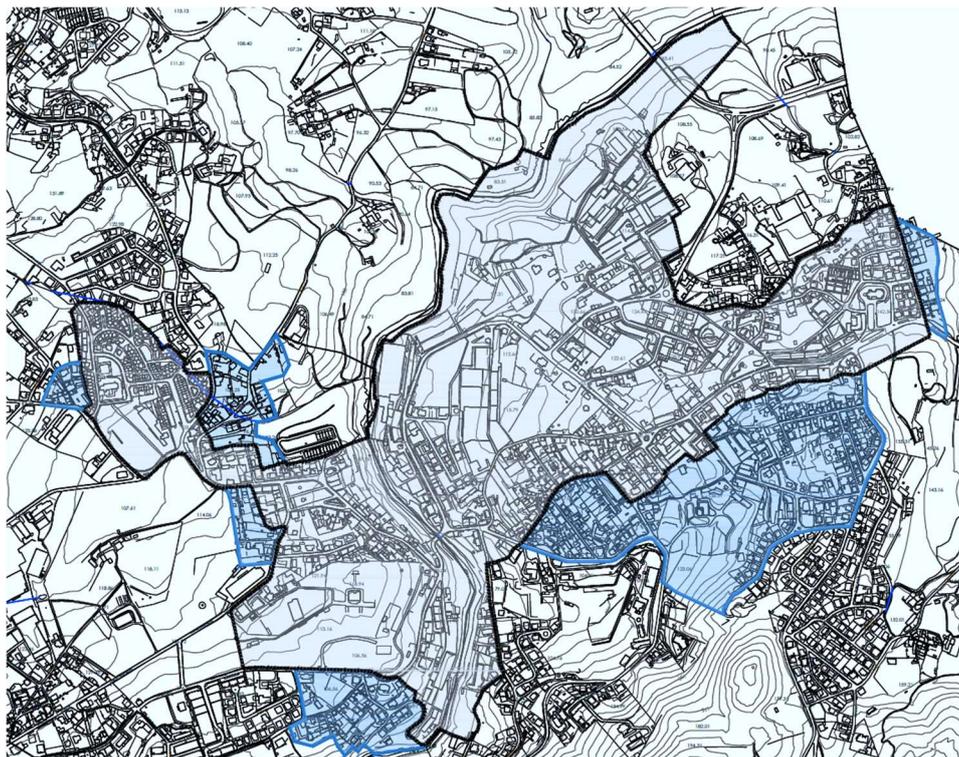


Figura 5 - Áreas incluídas, 2017

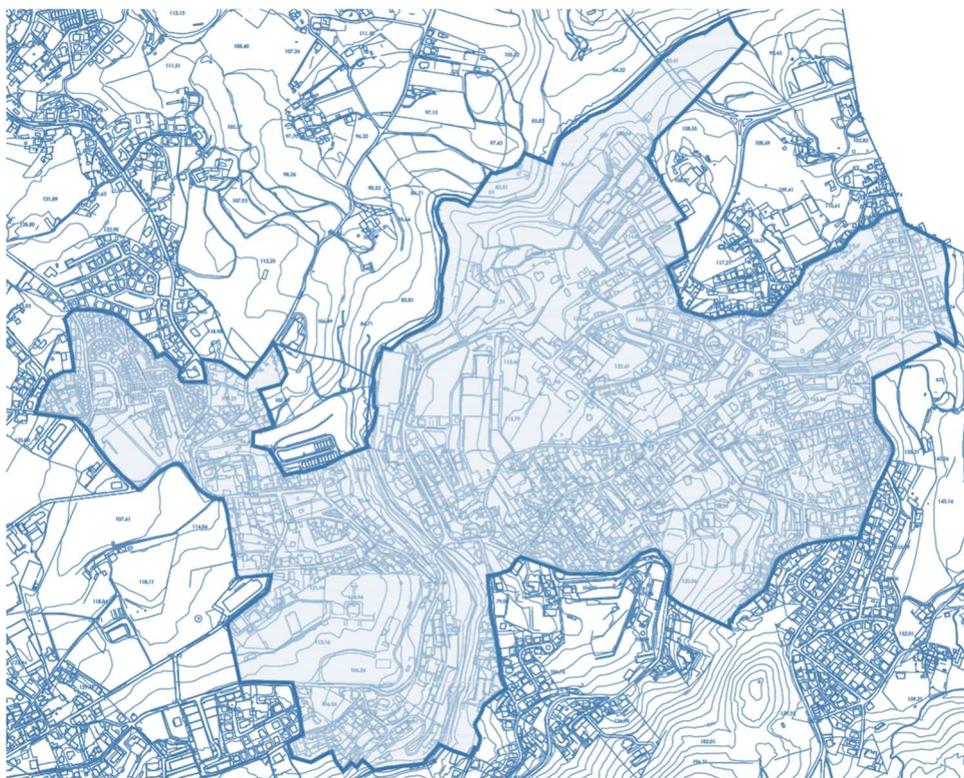


Figura 6 - Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus, 2017

A Área de Reabilitação dos centros de Riba d'Ave e de Oliveira São Mateus passou a abranger uma área territorial com 136ha.

3.4 Área de Reabilitação Urbana

O Programa Estratégia de Reabilitação Urbana (PERU) que se encontra em elaboração, tem como objetivo a implementação de ações de base territorial que desencadeiem reações na comunidade nas vertentes social, cultural, ambiental e económica.

Riba d'Ave e Oliveira S. Mateus constituem um núcleo urbano onde as dinâmicas e impactos negativos no território incidem nas camadas sociais mais vulneráveis, em particular no que se refere ao acesso à habitação, e também, face aos processos de desindustrialização e desinvestimento, que tiveram como consequência um retrocesso na fixação de população nestas freguesias.

Perceciona-se que uma abordagem holística do quadro com que este território se depara, poderá contribuir para soluções estruturais que se podem cruzar em temas essenciais na atualidade, face a programas e perspetivas de investimento, em matéria de habitação, reabilitação de edificado e espaço público, sustentabilidade ambiental e mobilidade.

Perante este enquadramento, sente-se a necessidade que integrar no novo limite áreas adjacentes, cuja ligação às áreas já integradas contribuem para gerir de forma mais eficaz algumas debilidades identificadas no quadro de patologias e outras relacionadas com o reforço ambiental, lazer e de mobilidade.

Para robustecer a estratégia, pretende-se integrar em Riba d'Ave as seguintes áreas:

- Vale adjacente à Rua 5 de Outubro e Rua David António Alves;
- Núcleo rural da Rua Primeiro de Maio;
- Loteamento adjacente à Rua 5 de Outubro;
- Zona ribeirinha a nascente da Didáxis.

Em Oliveira São Mateus pretende-se integrar:

- Quinta de Gavim e estabelecimento de ensino adjacente à Avenida Dr. Ângelo Vidal Pinheiro;
- Loteamento e terrenos adjacentes ao Rio Ave na margem que confronta com a Fábrica Sampaio Ferreira;
- Faixa adjacente à EM574.

Também na freguesia de Oliveira Santa Maria, uma parte do território será integrada, atendendo à continuidade de um sistema verde que se pretende potenciar, composto por aglomerados rurais e áreas livres de cultivo. Este sistema, a norte coze com o sistema que quintas a sul localizadas nas freguesias de Oliveira São Mateus e Riba d'Ave. A nascente, o vale adjacente à Rua 5 de Outubro e Rua David António

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DOS CENTROS DE RIBA D'AVE E OLIVEIRA SÃO MATEUS

Alves e o núcleo rural da Rua Primeiro de Maio, na freguesia de Riba d'Ave completam esta nova cintura com expressão territorial e que se pretende integrar na estratégia.

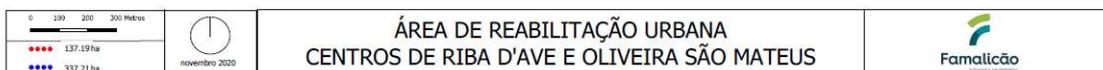
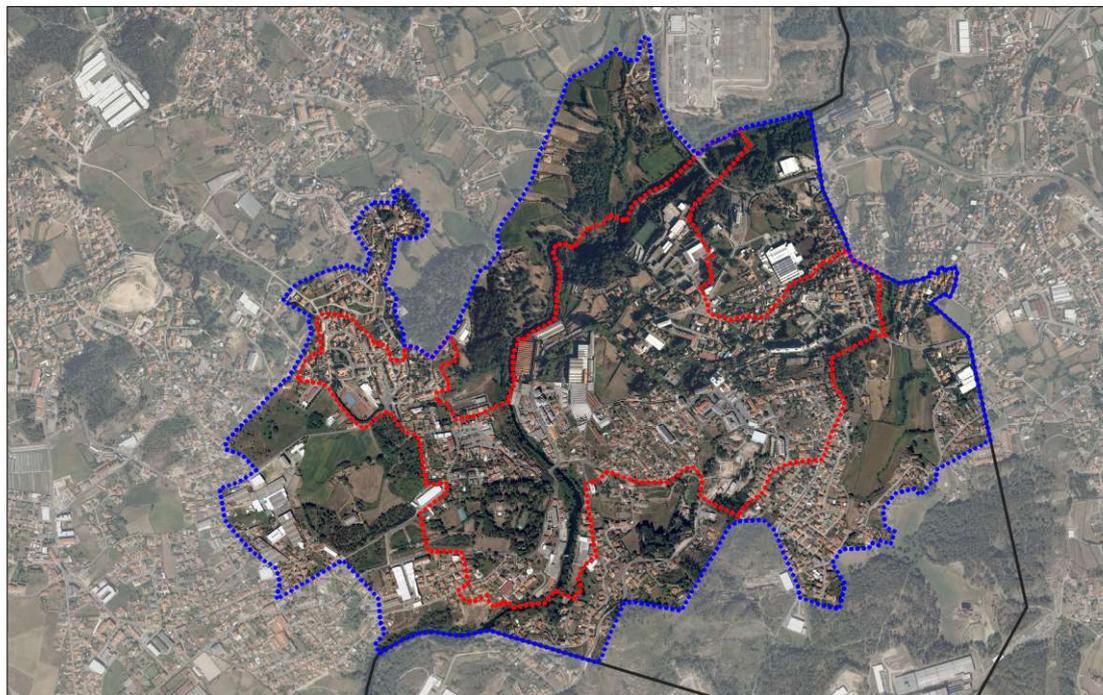


Figura 7 - Áreas incluídas, 2020

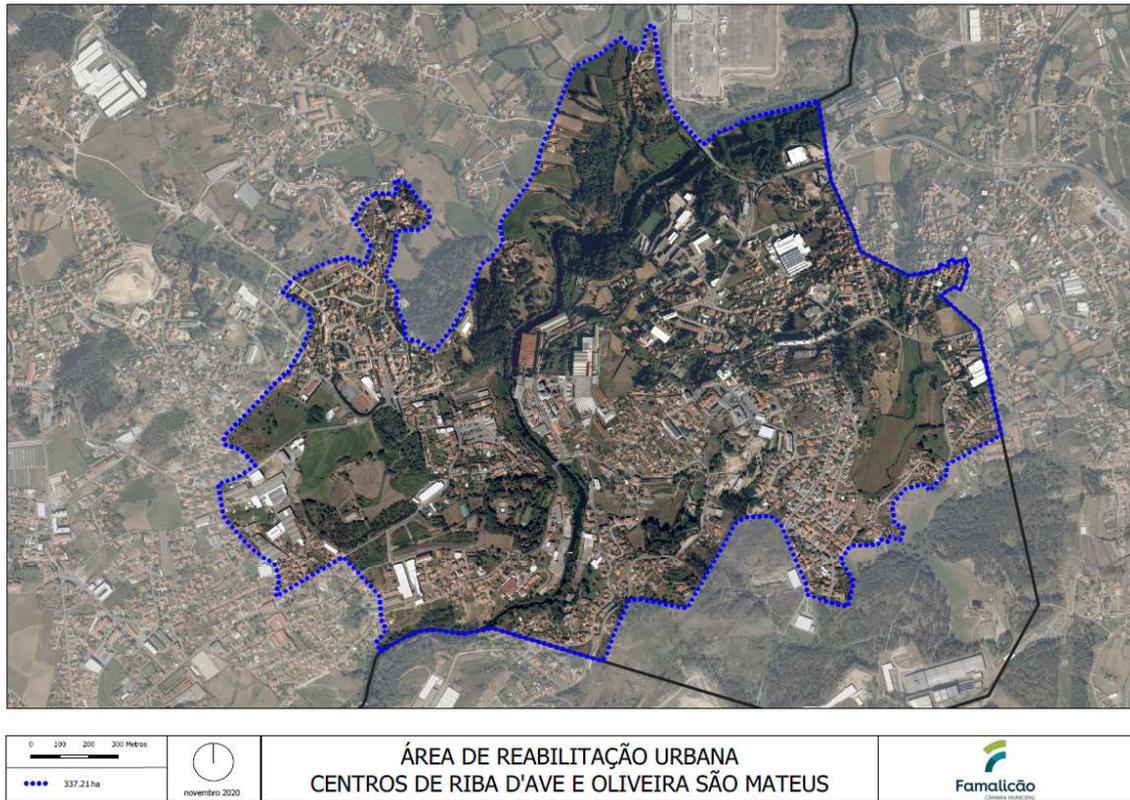


Figura 8 - Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus, 2020

A Área de Reabilitação dos centros de Riba d'Ave e de Oliveira São Mateus passa a abranger uma área territorial com 337ha.

4. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Desde 2017, o Governo entendeu oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais, como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas.

Nos termos deste documento, os benefícios fiscais encontram-se traduzidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), designadamente, no artigo 45.º e artigo 71.º.

Além destes, também o CIVA contempla uma redução do IVA para as empreitadas de reabilitação urbana e, o Município prevê um conjunto de reduções e isenções nas taxas administrativas decorrentes de obras de reabilitação de edifícios.

Em suma, a conjugação de vontades e valores conduziram à definição, quer por parte do estado, quer por parte do Município, de um conjunto de incentivos de interesse para os particulares.

4.1 Níveis de conservação do edifício

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais (IMI e IMT) decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

A avaliação ao *Estado de Conservação* de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto. A análise do *Estado de Conservação* terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 3 - Níveis de Conservação

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI e IMT depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do *Estado de Conservação* dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal. A avaliação do *Estado de Conservação* tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam

para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, em que o mínimo tem que ser *Bom*.

Outro benefício fiscal que decorre do presente processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, é a aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbanas, definidas nos termos da lei, com base no artigo 18º do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA) e do ponto 2.23 da Lista I anexa ao diploma em questão (na redação dada pela Lei nº64-A/2008). Este incentivo fiscal não depende do processo de vistorias mencionado anteriormente, mas de uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção da ARU.

4.2 Apoios e incentivos fiscais

O quadro global dos benefícios fiscais associados a processos de reabilitação urbana enquadrados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), advém da obrigatoriedade que recai sobre a entidade gestora, que neste caso é o Município de Vila Nova de Famalicão, em definir e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos de natureza fiscal, financeira e administrativa à Reabilitação Urbana.

Desde 2009, Orçamento de Estado tem vindo a consagrar benefícios fiscais e normativos, à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas, traduzidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF.

Com a aprovação de uma ARU e respetiva publicação em Diário da República, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação, passam a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais.

O artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação -, prevê que os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos desde sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e, em consequência da intervenção, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

- A. Cumpridos estes requisitos, os prédios urbanos objeto de reabilitação beneficiam dos seguintes incentivos:
- a. IMI - os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de três anos, anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a), nº 2 do artigo 45.º do EBF);
 - b. IMT - são passíveis de isenção sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, e ainda sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (alíneas b) e c), nº 2 do artigo 45.º do EBF);
 - c. Vistorias - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (alíneas d), nº 2 do artigo 45.º do EBF);
- B. Relativamente ao previsto no artigo 71.º, Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis, associa-se os seguintes benefícios:
- a. IRS - dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (nº 4 do artigo 71.º do EBF);
 - b. Mais-valias - tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 5 do artigo 71.º do EBF);
 - c. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - aplica-se o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio (nº 6 do artigo 71.º do EBF);
 - d. Rendimentos Prediais - tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos

termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

- C. Com o foco em programas municipais em matéria de habitação, associa-se os seguintes benefícios:
- a. IRS e IRC - Isenção pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais (n.º 27 do artigo 71.º do EBF).
- D. Consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho (n.º 28 do artigo 71.º do EBF).

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana e no caso específico dos benefícios associados ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 12.º da Lei das Finanças Locais).

- E. Finalmente, e como referido no ponto anterior, outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:
- a. IVA - será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

4.3 Apoios e incentivos de natureza administrativa

A atividade municipal rege-se por critérios dirigidos à promoção da gestão racional e eficiente dos recursos disponíveis.

A prestação de serviços a particulares, por parte do Município, obedece à regra da onerosidade, regendo-se a atribuição de benefícios a título gratuito por rigorosos critérios de aferição da existência de interesse municipal e de verificação do modo de utilização dos recursos disponibilizados e do cumprimento das obrigações correspondentemente assumidas.

Ainda que não detenha um carácter obrigatório nos termos da lei, decorrente da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, julga-se pertinente incluir no presente documento a proposta de alargamento da redução das taxas administrativas e urbanísticas municipais à área agora consagrada.

Para além dos apoios e incentivos de natureza fiscal, a nível municipal também se promove a reabilitação urbana, através de incentivos de natureza administrativa, consagrada em regulamentação municipal em vigor à data de submissão de pedido de controlo prévio.

4.4 Quadro geral de incentivos

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos centros de Riba d' Ave e Oliveira S. Mateus obedece ao previsto na alínea c) do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sobre a necessidade de apresentar o quadro dos Benefícios Fiscais e os de natureza municipal.

Taxa/Imposto	Incentivo
IMI (alínea a), nº 2 do artigo 45.º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Isenção por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos.
IMT (alíneas b) e c), nº 2 do artigo 45.º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Isenção sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão.
Vistorias (alíneas d), nº 2 do artigo 45.º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.
IRS (nº 4 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€.
Mais-valias (nº 5 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • 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;
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (nº 6 do artigo 71.º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Aplica-se o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional.
Rendimentos Prediais (nº 7 do Artigo 71º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana;
IRS e IRC (nº 27 do artigo 71.º do EBF)	<ul style="list-style-type: none"> • Isenção pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis.
IVA (Artigo 18º do CIVA, verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA)	<ul style="list-style-type: none"> • Taxa reduzida de 6% em 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.
Taxas administrativas	<ul style="list-style-type: none"> • Isenção ou redução de pagamento, mediante o estipulado em regulamentação municipal em vigor.

Tabela 4 - Incentivos fiscais e administrativos

5. AÇÕES COMPLEMENTARES

No quadro abaixo, apresenta-se o conjunto de ações de suporte ao encaminhamento procedimental em matéria de incentivos e benefícios aplicados à reabilitação, assim como, na orientação para o tipo de intervenção a levar a cabo em edifícios por parte dos particulares.

Tipologia da ação	Descrição
Atendimento	Informação sobre os incentivos à Reabilitação
	Informação sobre programas de promoção da Habitação
	Informação sobre a condução processual (reabilitação e habitação)
Operações urbanísticas	Análise arquitetónica
	Avaliação do estado de conservação de edifícios
	Avaliação do valor cultural de edifícios
	Definição de estratégias de intervenção
Comunicação	Prémio Januário Godinho
	Disponibilização de informação sobre a dinâmica de reabilitação urbana, no portal do Município
Divulgação	Sessões de esclarecimento sobre os incentivos à reabilitação urbana, sempre que haja matéria suficiente e de interesse público, envolvendo entidades e peritos externos
	Introdução de regulamentação municipal, de regras, orientações e procedimentos em matéria de reabilitação urbana e de edifícios
	Caracterização e divulgação do património arquitetónico
Monitorização	Elaboração de um guia/ manual de boas práticas de reabilitação de edifícios
	Prémio Januário Godinho
Monitorização	Monitorização, acompanhamento e avaliação do PERU

Tabela 5 - Ações complementares

Na reabilitação de edifícios, é desejável que a condução do processo de licenciamento ou de comunicação prévia da operação urbanística, siga os passos seguintes:



Figura 9 - Condução processual de obras de reabilitação de edifícios

01. Reunião prévia com o Requerente e/ou autor ou coordenador do processo;
02. Visita ao local onde se pretende a realização da pretensão (pode ser em simultâneo com o ponto 3);
03. Elaboração da Ficha de Inventário do Património Cultural e realização da 1.ª avaliação nos termos do MAEC - Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (pode ser em simultâneo com o ponto 2);
04. Comunicação da Ficha de Inventário do Património Cultural e da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
05. Instrução do processo de Reabilitação de Edifício e apreciação da arquitetura de Reabilitação de Edifício segundo os procedimentos previstos do RJUE;
06. Comunicação do início dos trabalhos;
07. Comunicação do fim dos trabalhos;
08. Realização da 2.ª avaliação nos termos do MAEC - Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
09. Emissão de Certidão e comunicação ao Serviço de Finanças.

Este encadeamento de passos permite esclarecer atempadamente, se o tipo de operação urbanística a levar a cabo se enquadra no entendimento sobre o conceito de reabilitação de edifício. Este conceito é a chave que permitirá ou não aceder a certos benefícios e incentivos previstos.

A intervenção em património deverá ter em conta as suas características físicas e cultural, pelo que deverão ser sempre alvo de consulta toda a regulamentação municipal que recaia sobre esta matéria.

ANEXO

Ortofotomapa de delimitação da ARU dos centros de Riba d'Ave e Oliveira São Mateus

