CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO TIRSO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Área de Reabilitação Urbana de Vila das Aves

Proposta de Programa

janeiro 2019

ÍNDICE

Índice Geral

Índice de Figuras 4

Índice de Tabelas 5

Abreviaturas 6

Introdução 1

- Enquadramento Geral 1
- Enquadramento Legal 2
- Estrutura 5

ARU de Vila das Aves 7

- Apresentação 7
- Objetivos Gerais 7
- Síntese 8
- Abrangência Territorial 8
- Critérios de Delimitação 9
- Objetivos Estratégicos 12
  - Estado de Conservação do Edificado 12
  - Saúde e Bem-estar 12
  - Cultura e Turismo 12
  - Mobilidade 12

Estado Atual 13

- Avenida Conde Vizela – Melhoria das áreas de circulação pedonal | Ação n.º 1 13
- Alteração do perfil transversal da Rua Silva Araújo para acolher funções pedonais | Ação n.º 3 13
- Alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela para acolhimento de percursos pedonais | Ação n.º 5 14
- Reordenamento da área envolvente ao entroncamento da EN 105 com a EM 209-2 | Ação n.º 7 15
- Beneficiação da Rua Pedro Dioga| Ação n.º 11 15
- Intervenção no Cemitério de Vila das Aves| Ação n.º 12 15
- Construção de zona de paragem de transportes públicos junto à Escola Secundária D. Afonso Henriques| Ação n.º 14 16
- Beneficiação do JI das Fontaínhas | Ação n.º 15 16
- Requalificação da Escola Básica de Bom Nome | Ação n.º 16 16

Modelo de Operacionalização da ORU 19

- Tipologia da ORU 19

ÍNDICE

Prazo de Execução da ORU 19
Modelo de Gestão da ARU e de Execução da ORU 20
Programa de Ação da ORU 22
Opções Estratégicas, Objetivos, Medidas e Ações 22
Parque Silvestre do Verdeal, incluindo acesso pedonal e ciclável ao Edifício de Passageiros da Linha de Guimarães | Ação n.º 2 24
Mercado Municipal - Espaço público e edifício | Ação n.º 4 25
Rotunda no entroncamento das EN 105 e EM 644 | Ação n.º 6 26
Reformulação do perfil transversal da Avenida 4 de Abril para acolhimento de funções pedonais | Ação n.º 8 26
Estruturação viária do Bom Nome | Ação n.º 9 26
Requalificação da Escola Básica Ave de Vila das Aves | Ação n.º 10 26
Bairro de Vila das Aves: Reabilitação das habitações sociais propriedade do IHRU e beneficiação do espaço público envolvente | Ação n.º 13 27
Drenagem de águas pluviais na Rua Prof. Mário Figueiredo e Rua do Longal | Ação n.º 17 27
Beneficiação da Avenida Silva Araújo| Ação n.º 18 27
Reabilitação do piso térreo do Conjunto Habitacional de Poldrães| Ação n.º 19 27
Rua do Espírito Santo - S. Tomé de Negrelos| Ação n.º 21 28
Beneficiação do Largo dos Correios| Ação n.º 22 28
Beneficiação da Rua do Conde de Vizela| Ação n.º 23 29
Adaptação da Estação de Vila das Aves para acolhimento de serviços municipais| Ação n.º 24 29
Ligação pedonal do Parque Silvestre do Verdeal ao Parque Urbano Sara Moreira| Ação n.º 25 29
Núcleo Museológico da Fábrica do Rio Vizela | Ação n.º 26 29
Percurso ribeirinho do Rio Vizela| Ação n.º 27 30
Obras de melhorias e conservação do Centro Cultural de Vila das Aves| Ação n.º 28 31
Requalificação da Rua D. Afonso Henriques| Ação n.º 29 31
Requalificação da Ruas do Cruzeiro de Romão e Luís G.M. de Carvalho| Ação n.º 30 31
Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para Vila das Aves| Ação n.º 31 31
Calendarização de Ações e Projetos 32
Plano de Investimento Público | Custos e Financiamento das Ações e Projetos 34
Quadro de Apoios e Incentivos aos Proprietários 36
Benefícios Fiscais 36
Outros Incentivos 44
IFRRU 2020 47
Programa “Reabilitar para Arrendar” 48
Programa “Reabilitar para Arrendar” – Habitação Acessível 48

ÍNDICE

Procedimento 48
Conceito "Ação de Reabilitação" 49
Critérios de Determinação do Nível de Conservação dos Edifícios 50
Considerações finais 51
Anexos 52

ÍNDICE

Índice de Figuras

Figura 1| Vista aérea de Vila das Aves.....7
Figura 2| Extrato da planta de delimitação da ARU de Vila das Aves.....9
Figura 3| Extrato da planta de diagnóstico da ARU de Vila das Aves.....11
Figura 4| Avenida Conde Vizela 13
Figura 5| Rua Silva Araújo (antes e depois).....14
Figura 6| Ponte sobre o Rio Vizela (antes e depois).....14
Figura 7| Rotunda da EN 105 com a EM 209-2.....15
Figura 8| Paragem de transportes públicos com abrigo de passageiros.....16
Figura 9| Escola Básica de Bom Nome.....16
Figura 10| Estudo prévio do futuro Parque Silvestre do Verdeal.....25
Figura 11| Avenida 4 de Abril de 1955.....26
Figura 12| Bairro de Vila das Aves.....27
Figura 13| Rua do Espírito Santo.....28
Figura 14| Largo dos Correios.....28
Figura 15| Fábrica do Rio Vizela 30
Figura 16| Rua D. Afonso Henriques 31

ÍNDICE

Índice de Tabelas

Tabela 1| Dados estatísticos | Processos com entrada na CMST.....17
Tabela 2| Objetivos, medidas, ações e projetos.....23
Tabela 3| Cronograma da calendarização.....33
Tabela 4| Custos estimados para as ações e projetos e fontes de financiamento.....35
Tabela 5| Benefícios fiscais.....44
Tabela 6| Outros benefícios.....46
Tabela 7| Critérios de determinação do nível de conservação dos edifícios.....50

ÍNDICE

Abreviaturas

ARU - Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

BDCE - Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa

CMST – Câmara Municipal de Santo Tirso

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

EN – Estrada Nacional

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

ME – Ministério da Educação

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAICD – Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas

PAMUS – Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PDCT - Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial da Área Metropolitana do Porto

PDM - Plano Diretor Municipal

PIDDAC - Plano de Investimentos e Despesas de Desenvolvimento da Administração Central

PU – Plano de Urbanização

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

Introdução

ENQUADRAMENTO GERAL

Este documento constitui proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila das Aves, a aprovar através de instrumento próprio.

A elaboração do PERU constitui uma obrigação legal decorrente da instituição da ARU, conforme determina o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila das Aves foi constituída por aprovação na reunião ordinária da Assembleia Municipal de Santo Tirso de 29 de fevereiro de 2016, com publicação no Diário da República de 05 de abril de 2016.

A referida deliberação além de aprovar a delimitação da ARU, foi acompanhada da definição dos objetivos estratégicos a prosseguir e dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, resultando a obrigação de no prazo de três anos ser aprovada a respetiva ORU.

Nestes termos, a presente proposta pretende definir os objetivos a implementar no âmbito da ORU, procedendo à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da ARU, incluindo o respetivo planeamento e programa de financiamento, bem como a fixação do tipo de operação a realizar e respetivo modelo de gestão.

Da circunstância da ARU ter sido aprovada em 2016, resulta que até ao momento já tenham sido desenvolvidas diversas ações, designadamente intervenções de requalificação do espaço público aproveitando os recursos financeiros disponíveis.

A coincidência da abrangência temporal da ARU com a vigência do Quadro Comunitário de Apoio, do Acordo de Parceria (PORTUGAL2020) e Programas Operacionais (NORTE2020), bem como da elaboração do Plano Estratégico de Base Territorial da Área Metropolitana do Porto, permite uma articulação efetiva entre estes, que tem como objetivo otimizar os impactos no território objeto de

intervenção com a aplicação dos fundos estruturais e garantir o desenvolvimento de um processo integrado e continuado de regeneração urbana.

ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano Diretor Municipal (PDM) inclui nos seus objetivos estratégicos a reabilitação dos principais centros urbanos, a promoção de uma gestão sustentável e o reforço da coesão social.

O modelo urbano proposto nesse plano tem também como objetivos: o reforço das centralidades urbanas existentes e a consolidação das estruturas e do tecido urbano dos aglomerados, salvaguardando a identidade dos lugares, e garantindo a qualificação dos canais da rede viária e dos espaços públicos adequada à ocupação prevista; a preservação, integração e requalificação dos elementos naturais e dos imóveis com interesse patrimonial; e a requalificação de áreas industriais ou outras com impacto paisagístico e ambiental.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, determina que incumbe ao Estado e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

O objetivo principal do RJRU é estabelecer um regime que fazendo o enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução, dê enfoque à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Para o efeito, o atual "regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana", (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Assim, de acordo com o RJRU e em cumprimento do objetivo estratégico do PDM de reabilitação dos principais centros urbanos e da promoção de uma gestão sustentável, a Câmara Municipal de Santo Tirso

deliberou na reunião ordinária de 06 de outubro de 2011, dar início ao processo de delimitação das áreas de reabilitação urbana para os centros urbanos da cidade de Santo Tirso, Vila das Aves, S. Martinho do Campo e Areias.

À delimitação de uma ARU estão associadas vantagens financeiras e processuais, quer para o município quer para os particulares, nomeadamente:

- Aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações confere o direito de acesso aos apoios financeiros à reabilitação urbana e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;
- Procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas;
- Utilização de mecanismos e instrumentos de política urbanística que apoiam a execução das obras de reabilitação, nomeadamente imposição de obras e demolições, direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade;
- A opção por uma operação de reabilitação urbana sistemática tem como imediata consequência a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes (que obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública) ou, da constituição de servidões;
- Pode ser estabelecido um regime especial de taxas e compensações, em regulamento municipal, como medidas de incentivo à reabilitação e à urbanização;
- Apoios financeiros e possibilidade de contrair empréstimos que não relevem para efeitos do montante da dívida do município, desde que autorizados pelo ministro das finanças.

O RJRU prevê a possibilidade da aprovação ARU e da correspondente ORU não ser simultânea, impondo contudo que neste caso, a ORU seja aprovada no prazo de três anos, sob pena de caducidade da delimitação da ARU.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila das Aves foi aprovada em reunião ordinária da Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2016 (item 6) e publicada no Diário da República, 2.ª série, de 05 de abril de 2016 (Aviso n.º 4592/2016).

De acordo com a ARU aprovada, a ORU deve ser aprovada em instrumento próprio (sem recurso a planos de pormenor), nos termos do artigo 16.º do RJRU e conforme a referida deliberação da Câmara Municipal da reunião de 6 de outubro de 2011 que deu início ao processo de delimitação das áreas de reabilitação urbana.

A aprovação de ORU através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, conforme previsto no artigo 17.º do RJRU.

A ARU em vigor estabelece que a reabilitação pretendida além de ser dirigida ao edificado, deve integrar um conjunto de intervenções destinadas à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

Deste modo, de acordo com o disposto nos artigos 8.º e 33.º do RJRU, está em causa a execução de uma ORU Sistemática, que implica a elaboração do respetivo programa estratégico de reabilitação urbana.

Ainda de acordo com o já referido artigo 17.º do RJRU, o projeto de operação de reabilitação urbana está sujeito a parecer não vinculativo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), e tem de ser submetido a discussão pública.

Assim, a presente proposta será a base deste processo de discussão e deliberação em sede de Reunião de Câmara, e em caso de aprovação será remetida ao IHRU, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias, e simultaneamente, será remetida para discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, (para a discussão pública dos planos de pormenor).

Para conclusão do processo, sob proposta da Câmara Municipal, esta será submetida a apreciação da Assembleia Municipal, órgão que tem também a competência para aprovar uma eventual alteração deste instrumento ou do tipo de operação de reabilitação urbana a executar.

A eficácia da aprovação da ORU depende da respetiva publicitação através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgação na página eletrónica do município.

Finalmente é de referir que a aprovação de uma ORU obriga a respetiva entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal, a promovê-la, no quadro do atual RJRU (artigo 19.º).

ESTRUTURA

O presente documento encontra-se organizado em 4 capítulos, complementado com anexos, e os seus conteúdos correspondem ao que, de acordo com o artigo 33.º do RJRU, um programa estratégico de reabilitação urbana deve conter e se referem em seguida:

I. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
II. Estabelecer o prazo de execução da ORU;
III. Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da ORU;
IV. Estabelecer o programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
V. Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
VI. Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
VII. Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
VIII. Definir o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Assim, no primeiro capítulo faz-se o enquadramento geral e legal da proposta, identificando as etapas antecedentes, os diplomas legais a ter em conta nesta matéria e os princípios de referência para a elaboração do PERU.

No segundo capítulo faz-se a apresentação da ARU de Vila das Aves em vigor, designadamente da área de abrangência, dos critérios subjacentes à sua delimitação e da estratégia delineada.

No terceiro capítulo faz-se uma descrição sucinta das ações implementadas desde a vigência da ARU.

O quarto capítulo é dedicado à caraterização da ORU, compreendendo a tipologia, o âmbito temporal e o modelo de gestão da operação.

O quinto capítulo refere-se ao programa de ação da ORU, com a apresentação das opções estratégicas, objetivos e ações previstas, respetiva calendarização e programa de investimento público.

Finalmente, o sexto e último capítulo destina-se à apresentação do quadro de apoios fiscais e financeiros, a que os particulares podem aceder para realização de ações de reabilitação.

ARU de Vila das Aves

APRESENTAÇÃO

Elaborada nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a ARU de Vila das Aves foi aprovada em reunião ordinária da Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2016 (item 6), publicada através do Aviso n.º 4592/2016 na 2.ª série do Diário da República de 05 de abril de 2016 e divulgada na página eletrónica do município.

Em termos de divisão administrativa a área em estudo integra-se na maioritariamente na Freguesia de Aves, incluindo uma faixa de território da freguesia de Negrelos (São Tomé) e outra parcela de menor expressão da freguesia de Rebordões.

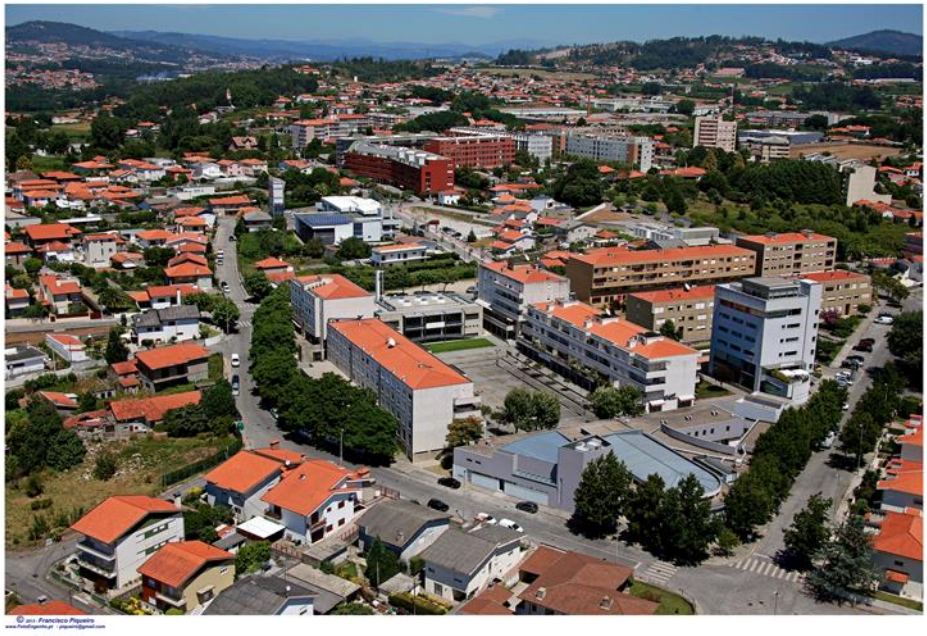


Figura 1| Vista aérea de Vila das Aves

OBJETIVOS GERAIS

De acordo como o RJRU, a área de reabilitação urbana deve incindir sobre espaços urbanos que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos

equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifiquem uma intervenção integrada.

Vila das Aves constitui o segundo núcleo urbano de maior expressão do concelho, o que por si só justifica a pretensão da autarquia de desenvolver um conjunto de investimentos ao nível da regeneração urbana e de prosseguir a sua visão de desenvolvimento reforçando o policentrismo a nível concelhio.

Assim, os objetivos gerais que presidiram à delimitação da ARU e que se enquadram nas prioridades estratégicas estabelecidas no PDM para o Concelho de Santo Tirso, foram os seguintes:

- A requalificação e valorização do espaço público e dos equipamentos coletivos e ainda a proteção e valorização do património cultural;
- Melhorar a acessibilidade, incluindo a dos cidadãos com mobilidade condicionada, aos espaços, equipamentos e serviços públicos;
- O incentivo à reabilitação do edificado e ao arrendamento e reforço da consolidação e concentração urbana, contribuindo para aumentar a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- A monitorização e controlo da conservação periódica dos imóveis, para suporte de ações destinadas à redução do número de imóveis degradados e devolutos.

SÍNTESE

A ARU em vigor, de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, foi aprovada por proposta constituída por memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à respetiva delimitação, os objetivos estratégicos a prosseguir, planta com delimitação da área abrangida e quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

Com uma área de cerca de 260,3 hectares - de acordo com o limite definido na Planta de delimitação da ARU de Vila das Aves e que constitui o Anexo 1 do presente documento - a ARU de Vila das Aves

corresponde à área central da freguesia de Aves, onde se localizam equipamentos e serviços, e inscreve-se numa área propícia à constituição de uma "parcela territorial que justifica uma intervenção integrada".

Figura 2| Extrato da planta de delimitação da ARU de Vila das Aves

A ARU de Vila das Aves é atravessada na parte mais a sul pela ferrovia – Linha de Guimarães, pelo Rio Vizela e pela Estrada Nacional (EN) 105, importante ligação entre Santo Tirso e Guimarães.

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

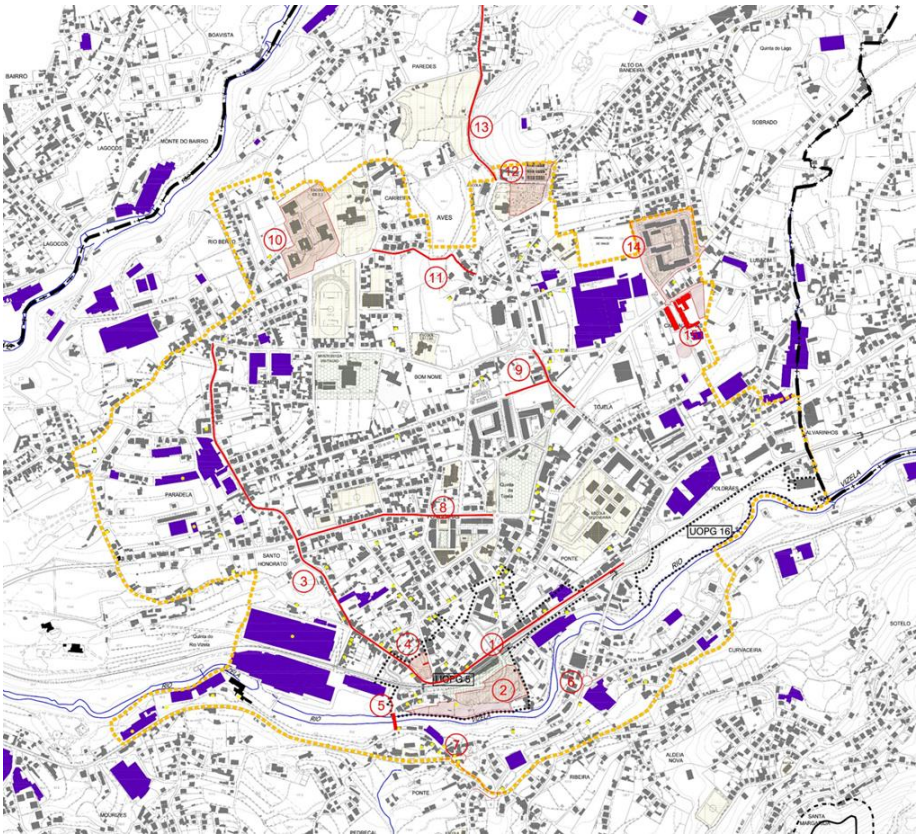
Conforme referido na proposta aprovada de delimitação desta área, foram consideradas as áreas urbanas onde se justificam ações de reabilitação do edificado existente e ações de requalificação e valorização do espaço público, equipamentos e do património cultural e natural, tendo por base o levantamento do

estado de conservação dos edifícios, em articulação com algumas das grandes opções do município, nomeadamente a lista de obras públicas previstas.

Foram também considerados os objetivos definidos no PDM, incluindo os relativos à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 5 – Verdeal:

- Minorar o impacto negativo provocado pelos novos acessos executados no âmbito das obras da REFER na linha Porto/Guimarães, na área urbana envolvente;
- Reconstrução e requalificação da malha urbana afetada pelas obras referidas na alínea anterior;
- Criação de um parque verde urbano.

Esta informação foi agregada na planta de diagnóstico que integrou a proposta de aprovação da ARU.



LEGENDA:

- Limite da ARU - Vila das Aves
- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - UOPG (previsto no PDM)
  UOPG 5 - Verdeal ; UOPG 16 - Frente Ribeirinha do Rio Vizela
- Espaço de equipamento (previsto no PDM)
- Espaço de verde urbano (previsto no PDM)
- Imóveis de Interesse Municipal não classificados (previsto no PDM)
- Ações com área de intervenção definida
- Ações relacionadas com o edificado
- Ações relacionadas com a rede viária
- Edifícios degradados

Identificação das ações:

1. Requalificação da Avenida Conde de Vizela
2. Parque de lazer da Quinta do Verdeal
3. Beneficiação da Rua Silva Araújo
4. Mercado Municipal - Espaço público e edifício
5. Nova Ponte sobre o Rio Vizela
6. Rotunda no entroncamento das EN105 e da EM 644
7. Reformulação do entroncamento entre a EN209-2 e a EN105
8. Requalificação da Avenida 4 de Abril
9. Estruturação Viária do Bom Nome
10. Beneficiação da EB 2/3 de Vila das Aves
11. Beneficiação da Rua Pedro Dioga
12. Intervenção no cemitério de Vila das Aves
13. Beneficiação da EM 511
14. Requalificação de espaços públicos - Complexo Habitacional de Ringe
15. CDH (construído e em projecto)

Figura 3| Extrato da planta de diagnóstico da ARU de Vila das Aves

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos para a intervenção na ARU de Vila das Aves foram plasmados na respetiva proposta de aprovação e podem ser agrupados nas seguintes temáticas:

Estado de Conservação do Edificado

- Incentivar a reabilitação do edificado, contribuindo para aumentar a habitabilidade, a qualidade ambiental e a eficiência energética, através da conjugação dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, bem como demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Saúde e Bem-estar

- Requalificação de equipamentos coletivos, estimulando a atratividade da área para morar e trabalhar;
- Requalificação e valorização do espaço público como enquadramento e incentivo a ações de reabilitação do edificado, por iniciativa de proprietários e investidores;
- Revitalização de áreas urbanas mais vulneráveis, contribuindo para a integração e inclusão social, através dos incentivos à reabilitação de imóveis;
- Recuperação e qualificação do espaço público ao nível da infraestruturação e criação de novos espaços de lazer.

Cultura e Turismo

- Preservação da identidade do núcleo central das Caldas da Saúde, através da valorização do seu património histórico e arquitetónico e da proteção e valorização do seu património natural.

Mobilidade

- Melhorar a acessibilidade e mobilidade, promovendo os meios de transporte favoráveis ao ambiente, à circulação pedonal, à reestruturação da rede viária e à supressão de barreiras arquitetónicas;
- Reordenar o estacionamento, salvaguardando espaços para os modos suaves de mobilidade, garantindo mais segurança e qualidade de circulação.

Estado Atual

Atendendo a que a vigência da ARU de Vila das Aves se iniciou em 2016, verifica-se que algumas das ações então previstas, designadamente na Planta de Diagnóstico, já foram entretanto realizadas ou iniciadas, o que documenta o estado de maturidade do diagnóstico que fundamentou a presente operação.

Segue-se assim, síntese dessas intervenções de requalificação quer do espaço público quer do edificado, da exclusiva ou parcial responsabilidade da câmara municipal, já executadas no âmbito territorial da ARU.

Avenida Conde Vizela – Melhoria das áreas de circulação pedonal | Ação n.º 1

A intervenção incluiu a reformulação de passadeiras, áreas de circulação pedonal e de espaços verdes.

Figura 4| Avenida Conde Vizela

Alteração do perfil transversal da Rua Silva Araújo para acolher funções pedonais | Ação n.º 3

A requalificação da Rua Silva Araújo teve como objetivo adequar o espaço público às novas exigências, em que prevalecem outros valores de qualidade urbana.

Assim esta intervenção passou pela alteração do perfil transversal do arruamento, de modo a criar um equilíbrio entre o tráfego automóvel e pedonal, criando e dando aos passeios dimensões adequadas, com inclusão, sempre que possível, de arborização.

Figura 5| Rua Silva Araújo (antes e depois)

Alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela para acolhimento de percursos pedonais | Ação n.º 5

A Ponte sobre o Rio Vizela constitui um importante acesso a Vila das Aves, ao futuro Parque do Verdeal e à Fábrica do Rio Vizela, cuja nova ocupação é potencial gerador de tráfego. Constitui a principal ligação de S. Tomé de Negrelos ao interface de passageiros da Linha de Guimarães.

A ponte apresentava um perfil transversal reduzido, que dificultava a circulação viária nos dois sentidos e ausência de passeios.

Com as obras executadas de reformulação do perfil da ponte, esta passou a ser dotada de passeios que permitem a circulação de peões em adequadas condições de segurança e conforto e a melhorar as condições de circulação dos veículos, melhorando a capacidade de tráfego e acessibilidade local.

Figura 6| Ponte sobre o Rio Vizela (antes e depois)

Reordenamento da área envolvente ao entroncamento da EN 105 com a EM 209-2 | Ação n.º 7

As obras executadas abrangeram as áreas envolventes e o próprio entroncamento, o qual foi transformado numa rotunda, foram criadas áreas pedonais (antes inexistentes ou consideravelmente inseguras), acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada.

Esta operação teve assim como objetivos resolver um ponto de conflito e constrangimento rodoviário, bem como problemas de conflito entre veículos e os modos suaves de deslocação.

Figura 7| Rotunda da EN 105 com a EM 209-2

Este projeto articula-se com outras intervenções, nomeadamente o alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela, Rua do Conde de Vizela e Rua do Espírito Santo.

Beneficiação da Rua Pedro Dioga| Ação n.º 11

A Rua Pedro Dioga estabelece ligação entre a área poente e nascente de Vila das Aves, relacionando a zona desportiva com a área da igreja e cemitério.

Ao nível da rede viária, a criação desta via permite rematar a malha urbana, otimizando as circulações, através de um atravessamento franco.

Intervenção no Cemitério de Vila das Aves| Ação n.º 12

Esta intervenção visou beneficiar as infraestruturas existentes, incluindo a construção de instalações sanitárias de apoio.

Construção de zona de paragem de transportes públicos junto à Escola Secundária D. Afonso Henriques| Ação n.º 14

No âmbito desta obra procedeu-se à construção de uma via de acesso, retificação dos espaços verdes e instalação de um abrigo de passageiros na paragem de transportes públicos.

Figura 8| Paragem de transportes públicos com abrigo de passageiros

Beneficiação do JI das Fontaínhas | Ação n.º 15

A intervenção destinou-se à substituição das caixilharias para melhoria do comportamento térmico do edifício.

Requalificação da Escola Básica de Bom Nome | Ação n.º 16

O edifício com mais de trinta anos, necessitava de obras profundas de requalificação. As intervenções recentes incluíram a substituição da cobertura e alpendres, de revestimentos exteriores e caixilharias, arranjos exteriores, remodelação das instalações sanitárias e cozinha, revisão das redes de abastecimento de água, águas residuais e pluviais, rede elétrica e renovação do mobiliário.

Figura 9| Escola Básica de Bom Nome

Foram objetivos desta intervenção, a criação de condições mais adequadas as desenvolvimento das atividades escolares, com a melhoria do conforto térmico e acústico.

Estão atualmente em curso outras intervenções de requalificação urbana na ARU, circunstância que se espera venha a constituir um enquadramento favorável e indutor da reabilitação a nível mais global.

No que se refere à reabilitação do edificado, é de referir que embora se verifiquem alguns sinais de iniciativa privada, esta é ainda muito ténue.

DADOS ESTATÍSTICOS | PROCESSOS COM ENTRADA NA CMST		
	ANTES DA APROVAÇÃO DA ARU	DURANTE A VIGÊNCIA DA ARU
N.º DE EDIFÍCIOS NA ARU	1462	
N.º DE ALOJAMENTOS NA ARU	2268	
N.º DE EDIFÍCIOS DEGRADADOS	93	
PEDIDOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS		48
PEDIDOS DE DETERMINAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS		2
PEDIDOS DE CERTIFICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO EM ARU		5

Fonte: "Relatório de Avaliação do Plano Diretor Municipal de Santo Tirso 2011-2018"

Tabela 1| Dados estatísticos | Processos com entrada na CMST

Da análise dos pedidos rececionados na câmara municipal, relacionados com operações urbanísticas verifica-se a existência de apenas dois pedidos de determinação do estado de conservação do imóvel localizado no perímetro da ARU, e cinco pedidos de declaração de localização na ARU para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% na empreitada, o que permite concluir que os incentivos fiscais disponibilizados tiveram pouca repercussão ao nível da reabilitação na presente ARU.

Este facto salienta a importância deste programa, sendo expectável que o desenrolar das obras em curso e programadas, acentue o processo de reabilitação, ou seja, que ações promovidas pela autarquia tenham um efeito indutor da reabilitação ao nível dos particulares e assim se alcance o objetivo de uma regeneração mais abrangente.

Modelo de Operacionalização da ORU

À delimitação de uma ARU segue-se a elaboração do projeto da correspondente ORU, ou seja, a definição do "conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana" (RJRU, artigo 2.º).

De acordo com o artigo 16.º do referido RJRU, a proposta de aprovação de uma ORU deve conter:

- definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática);
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

TIPOLOGIA DA ORU

No presente caso e conforme previamente foi definido, estamos perante uma **ORU sistemática**, ou seja, uma operação dirigida à reabilitação do edificado, público e privado, e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos, aprovada em instrumento próprio e associada a um programa de investimento público, sem prejuízo de se pretender também articular e promover o investimento privado.

Da opção por este tipo de ORU resulta a necessidade de elaboração do PERU, que será o referencial orientador de toda a operação.

Mas importa ainda salientar que desta opção revertem também as consequências previstas no artigo 32.º do RJRU, ou seja, a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

O âmbito temporal da presente ORU é fixado em 15 (quinze) anos, contados a partir da publicitação da aprovação por aviso no Diário da República.

Por coincidir com limite máximo estabelecido no RJRU para o efeito, este prazo não é passível de ser prorrogado, podendo em todo o caso, ser aprovada nova ORU para a mesma área.

A opção por este prazo alargado resulta da intenção da Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da ORU, de levar a cabo uma política duradoura e eficaz de reabilitação urbana no concelho, e dar continuidade ao processo de planeamento municipal desenhado nos últimos anos.

Em cumprimento do disposto no artigo 20.ºA do RJRU, a entidade gestora, terá de elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal, os seguintes documentos:

- anualmente, um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso e;
- a cada cinco anos, um relatório de avaliação da execução da operação, eventualmente acompanhado de proposta de alteração do instrumento de programação;

os quais, deverão permitir a avaliação da execução calendarizada e financeira, e serão objeto de divulgação na página eletrónica do município.

MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

Sem prejuízo do dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana, as operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.

A entidade gestora da presente ORU sistemática é o Município de Santo Tirso.

O modelo de execução da ORU sistemática de Vila das Aves adotado consiste na repartição da iniciativa entre particulares e câmara municipal, nos seguintes termos:

- Por iniciativa dos particulares no que se refere à reabilitação dos edifícios;
- Por iniciativa da Câmara Municipal no que concerne a infraestruturas urbanas, equipamentos propriedade do Município, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.

Como se depreende facilmente, o sucesso de uma operação com este alcance e modelo de gestão, depende da efetiva articulação entre os intervenientes e das parcerias estratégicas que estes forem capazes de desenvolver.

No entanto, considerou-se também ser o modelo mais viável e eficaz, criando oportunidades para as entidades privadas se associarem e integrarem um processo mais global de reabilitação urbana.

Programa de Ação da ORU

OPÇÕES ESTRATÉGICAS, OBJETIVOS, MEDIDAS E AÇÕES

O presente programa estratégico de reabilitação urbana, enquanto referencial orientador da ORU de Vila das Aves, tem a pretensão de ser um instrumento de natureza estratégica e operacional, ou seja, um documento integrador da visão estratégica e das opções do município de desenvolvimento da parcela territorial em causa, e que prevê ações concretas a implementar para esse fim.

Partindo dos objetivos estratégicos que foram estabelecidos aquando da constituição da ARU, das ações programadas no PDM e previstas na Planta de Diagnóstico da ARU, e tendo em também em consideração os projetos previstos no Plano Plurianual de Investimento (PPI) da câmara municipal, e ainda a gestão efetuada desde a entrada em vigor da ARU, chegou-se a um conjunto de propostas.

A tabela seguinte agrega a proposta de medidas gerais de intervenção que são consubstanciadas por um conjunto de ações e projetos a implementar, enquadrando-as nos objetivos estratégicos definidos para a intervenção na ARU de Vila das Aves, de acordo com as temáticas em que os mesmos foram agrupados.

OBJETIVOS, MEDIDAS, AÇÕES E PROJETOS			
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS / TEMÁTICAS	MEDIDAS	N.º	AÇÕES E PROJETOS
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	Quadro de apoios e incentivos aos proprietários para a reabilitação de imóveis degradados, funcionalmente inadequados ou para os quais se preveja necessidade de intervenção, garantindo a melhoria das condições de habitabilidade dos mesmos		Benefícios fiscais: isenção do IMI e IMT, dedução à coleta em sede de IRS, tributação a taxa reduzida de mais-valias e rendimentos prediais, isenção de IRC
			Outros incentivos: taxa reduzida de IVA, redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, redução das taxas municipais sobre obras de reabilitação de imóveis
			Acesso a programas de financiamento
		13	Bairro de Vila das Aves: Reabilitação das habitações sociais propriedade do IHRU e beneficiação do espaço público envolvente
		19	Reabilitação do piso térreo do Conjunto Habitacional de Poldrães
		20	Reformulação viária do entroncamento de Poldrães e nó da Ponte Nova e reabilitação da Fábrica de Poldrães
SAÚDE E BEM-ESTAR	Requalificação de equipamentos coletivos públicos	4	Mercado Municipal - Espaço público e edifício
		10	Requalificação da Escola Básica Ave de Vila das Aves
		12	Intervenção no Cemitério de Vila das Aves
		15	Beneficiação do JI das Fontaínhas
		16	Requalificação da Escola Básica de Bom Nome
		24	Adaptação da Estação de Vila das Aves para acolhimento de serviços municipais
	Recuperação e qualificação do espaço público e criação de espaços de lazer	2	Parque Silvestre do Verdeal, incluindo acesso pedonal e ciclável ao Edifício de Passageiros da Linha de Guimarães
		25	Ligação pedonal do Parque Silvestre do Verdeal ao Parque Urbano Sara Moreira
		27	Percurso ribeirinho do Rio Vizela
CULTURA E TURISMO	Proteção e valorização do património histórico, arquitetónico e natural	26	Núcleo Museológico da Fábrica do Rio Vizela
		28	Obras de melhorias e conservação do Centro Cultural de Vila das Aves

MOBILIDADE	Melhoria da acessibilidade, otimização da gestão dos espaços de circulação	1	Avenida Conde Vizela - Melhoria das áreas de circulação pedonal
		3	Alteração do perfil transversal da Rua Silva Araújo para acolher funções pedonais
		5	Alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela para acolhimento de percursos pedonais
		6	Rotunda no entroncamento das EN 105 e EM 644
		7	Reordenamento da área envolvente ao entroncamento da EN 105 com a EM 209-2 para construção de vias partilhadas
		8	Reformulação do perfil transversal da Avenida 4 de Abril para acolhimento de funções pedonais
		9	Estruturação viária do Bom Nome
		11	Beneficiação da Rua Pedro Dioga
		14	Construção de zona de paragem de transportes públicos junto à Escola Secundária D. Afonso Henriques
		17	Drenagem de águas pluviais na Rua Prof. Mário Figueiredo e Rua do Longal
		18	Beneficiação da Avenida Silva Araújo
		20	Reformulação viária do entroncamento de Poldrães e nó da Ponte Nova e reabilitacão da Fábrica de Poldrães
		21	Rua do Espírito Santo - S. Tomé de Negrelos
		22	Beneficiação do Largo dos Correios
		23	Beneficiação da Rua do Conde de Vizela
		29	Requalificação da Rua D. Afonso Henriques
		30	Requalificação da Ruas do Cruzeiro de Romão e Luís G.M. de Carvalho
		31	Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Vila das Aves

Tabela 2| Objetivos, medidas, ações e projetos

Segue-se uma breve descrição individualizada das intervenções previstas.

Parque Silvestre do Verdeal, incluindo acesso pedonal e ciclável ao Edifício de Passageiros da Linha de Guimarães | Ação n.º 2

Este é um projeto de requalificação das margens do Rio Vizela, em situação urbana, de implantação de equipamentos públicos e de um parque verde de lazer, que decorre do Plano de Pormenor da Quinta do Verdeal. Abrange área envolvente à Linha de Guimarães e à Quinta do Verdeal, propriedade municipal.

Figura 10| Estudo prévio do futuro Parque Silvestre do Verdeal

Constitui um dos projetos prioritários para Vila das Aves, que permitirá qualificar este espaço recuperando-o para funções urbanas dada a sua excelente localização - recentemente beneficiada com a remodelação da linha de Guimarães e com a integração urbanística decorrente da construção do novo edifício de passageiros-, da proximidade ao núcleo urbano mais central da vila e ao Rio Vizela, e das características excecionais da área a intervencionar, ponto de vista das espécies arbóreas que possui.

Além do parque em si, a intervenção abrange ainda os respetivos acessos pedonais e cicláveis ao edifício de passageiros da Linha de Guimarães.

Mercado Municipal - Espaço público e edifício | Ação n.º 4

O mercado municipal está urbanisticamente muito degradado, merecendo uma urgente requalificação, ao nível da reformulação das plataformas da praça, da recuperação das lojas semi-enterradas, do tratamento paisagístico e da racionalização dos espaços de circulação.

Rotunda no entroncamento das EN 105 e EM 644 | Ação n.º 6

Este projeto refere-se à reformulação do entroncamento da EN 105EM com a 644, estando prevista a construção de uma rotunda, para beneficiar a inserção na EN 105 do fluxo de trânsito proveniente de Vila Nova do Campo.

Reformulação do perfil transversal da Avenida 4 de Abril para acolhimento de funções pedonais | Ação n.º 8

Este arruamento encontra-se pouco qualificado urbanisticamente, sendo necessário intervir no sentido de melhorar a qualidade ao nível dos materiais e soluções construtivas utilizadas.

Figura 11| Avenida 4 de Abril de 1955

Estruturação viária do Bom Nome | Ação n.º 9

O lugar do Bom Nome, em Vila das Aves, sofreu profundas alterações nas últimas décadas, com a deslocação para este do centro da freguesia. Para esta mudança contribuiram operações de loteamento que levaram à construção de edifícios multifamiliares para onde, progressivamente se foram deslocando serviços/ funções centrais, como bancos, correios, e outro comércio, o que conduziu à consolidação deste novo centro.

Há necessidade de adequar a rede viária a esta realidade, pelo que este projeto de visa o ordenamento viário e do estacionamento, a melhoria das condições de segurança e conforto dos peões, e a criação de novas ligações ao Bom Nome.

Requalificação da Escola Básica Ave de Vila das Aves | Ação n.º 10

Esta obra encontra-se em curso, contempla intervenções ao nível dos edifícios, instalações técnicas e arranjos exteriores.

Em geral, os edifícios no seu todo, apresentam um estado de degradação avançado, com patologias graves, pelo que era premente intervir no sentido de melhorar estas condições físicas.

Pretende-se que estas melhorias se traduzam também na melhoria das condições pedagógicas e que futuramente seja garantida uma maior oferta de atividades curriculares e complementares nos domínios desportivo, artístico, científico e tecnológico.

Bairro de Vila das Aves: Reabilitação das habitações sociais propriedade do IHRU e beneficiação do espaço público envolvente | Ação n.º 13

Este projeto prevê a beneficiação e requalificação do exterior e interior do edificado e a requalificação dos espaços públicos envolventes ao complexo habitacional de Ringe.

Figura 12| Bairro de Vila das Aves

Drenagem de águas pluviais na Rua Prof. Mário Figueiredo e Rua do Longal | Ação n.º 17

Intervenção em curso que inclui rede de drenagem de águas pluviais e levantamento e reposição do pavimento da via e construção de passeios.

Beneficiação da Avenida Silva Araújo| Ação n.º 18

Esta obra terá como objetivo principal a resolução de algumas deficiências existentes ao nível dos pavimentos.

Reabilitação do piso térreo do Conjunto Habitacional de Poldrães| Ação n.º 19

Intervenção reabilitação ao nível do edifício, nas frações de que a Câmara Municipal é proprietária.

Rua do Espírito Santo - S. Tomé de Negrelos| Ação n.º 21

A área desta intervenção relaciona-se com as intervenções de reformulação do entroncamento da EM 209-2 com a EN 105, do alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela e da Rua do Conde de Vizela.

Com a construção da nova rotunda da EN 105, a Rua do espírito Santo deixa de ter ligação com esta, passando a ser um arruamento sem saída. O desenho previsto no projeto prevê a salvaguarda do acesso aos armazéns instalados e ao futuro Parque Silvestre do Verdeal e a melhoria da acessibilidade e integração dos modos pedonal e ciclável.

Figura 13| Rua do Espírito Santo

Beneficiação do Largo dos Correios| Ação n.º 22

Esta intervenção surge na continuidade da obra de alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela.

Pretende-se requalificar este largo, dando-lhe uma imagem mais atrativa e em consonância com a envolvente.

Figura 14| Largo dos Correios

Beneficiação da Rua do Conde de Vizela| Ação n.º 23

O troço da Rua do Conde de Vizela do qual faz parte a ponte rodoviária sobre o Rio Vizela, constitui um importante acesso ao centro de Vila das Aves, pela ligação a importantes equipamentos como a estação ferroviária, o futuro Parque Silvestre do Verdeal e a Fábrica do Rio Vizela, que perante uma nova ocupação poderá resultar num polo gerador de grande fluxo de tráfego.

O estado atual desta artéria apresenta uma imagem de alguma degradação, com um atrofiamento do perfil da via, deficiente entroncamento na N105 e margens com construções e espaços públicos e privados necessitando de requalificação urgente, tendo em conta que a ponte já foi alargada, permitindo agora o cruzamento desafogado entre dois veículos.

Adaptação da Estação de Vila das Aves para acolhimento de serviços municipais| Ação n.º 24

Trata-se essencialmente de obras de conservação do edifício e de adaptação do mesmo para novas funções, tendo em conta o acordo de gestão estabelecido entre a autarquia e a Infraestruturas de Portugal relativo à cedência de espaços do mesmo.

Ligação pedonal do Parque Silvestre do Verdeal ao Parque Urbano Sara Moreira| Ação n.º 25

Esta ação relaciona-se com a ação n.º 27 que se refere ao percurso ribeirinho do Rio Vizela.

O objetivo desta intervenção é a reabilitação e valorização fluvial, através da melhoria dos sistemas naturais ribeirinhos, da biodiversidade e da valorização paisagística, aumentar a atratividade destes espaços fluviais promovendo a sua utilização pública e contribuir para a qualidade de vida da população local.

Este troço assume particular relevância por ligar o futuro parque ao atual Parque Urbano Sara Moreira, que por sua vez liga à cidade de Santo Tirso pelo Percurso das Margens do Ave.

Núcleo Museológico da Fábrica do Rio Vizela | Ação n.º 26

A Fábrica de Fiação do Rio Vizela, património industrial municipal, com localização privilegiada, sobranceira ao rio Vizela, estende-se por uma vasta área.

Alguns dos edifícios que a compõe, estão devolutos e em avançado estado de degradação. Os edifícios principais, anteriormente utilizados pela parte administrativa, comercial e de gestão, está em razoável estado de conservação.

É nestes onde se localiza um pequeno museu da indústria têxtil e uma escola profissional.

Pretende-se dinamizar a recuperação do edificado e a sua reafectação a novas funções, dar protagonismo ao núcleo museológico, articulando esta ação com a ação n.º 25 – Ligação pedonal ao Parque Silvestre do Verdeal ao Parque Urbano Sara Moreira.

Figura 15| Fábrica do Rio Vizela

Percurso ribeirinho do Rio Vizela| Ação n.º 27

Este percurso dá continuidade ao previsto na ação n.º 25.

A AMAVE – Associação de Municípios do Vale do Ave, nomeadamente os Municípios de Fafe, Guimarães, Vizela e Santo Tirso, conjuntamente com o Município de Felgueiras, promoveram a elaboração do projeto-base "Reabilitação e Valorização dos Rios Vizela, Bugio e Ferro – Da Nascente até à Foz".

O projeto-base define os princípios da reabilitação e valorização fluvial a seguir nas futuras intervenções para valorizar o corredor ribeirinho e propõe a criação de trilhos ecológicos ao longo do rio.

O único dos rios mencionados que passa no concelho de Santo Tirso, é o rio Vizela, que delimita a norte a ARU de S. Martinho e simultaneamente de Concelho de Santo Tirso, e atravessa a parte sul da ARU de Vila das Aves.

O percurso previsto nesta ação corresponde a um troço dos 10.212 km de caminhos que este projeto prevê implantar na área geográfica de Santo tirso.

Obras de melhorias e conservação do Centro Cultural de Vila das Aves| Ação n.º 28

A intervenção tem como objetivo a realização de obras de conservação do edifício.

Requalificação da Rua D. Afonso Henriques| Ação n.º 29

O projeto visa a requalificação desta artéria, com o desenvolvimento de um desenho urbano adequado à localização e funções da via, que constitui o acesso à Escola Secundária D. Afonso Henriques, bem como que proporcione uma melhoria da qualidade do espaço público ao nível dos materiais e do conforto dos peões.

Figura 16| Rua D. Afonso Henriques

Requalificação da Ruas do Cruzeiro de Romão e Luís G.M. de Carvalho| Ação n.º 30

Pretende-se requalificar estes arruamentos, que constituem acesso à Escola Básica Ave de Vila das Aves, prevendo a instalação de infraestruturas e beneficiação dos pavimentos.

Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para Vila das Aves| Ação n.º 31

Esta ação imaterial refere-se à elaboração de um Plano de Mobilidade com o objetivo principal de promover a melhoria da mobilidade e da acessibilidade principalmente no núcleo central da vila.

Do crescimento urbano das últimas décadas e da consolidação da malha urbana, resultou a atual rede viária e percursos pedonais, os quais não oferecem ainda o conforto e a segurança adequadas.

Por outro lado, o concelho e Vila das Aves podem beneficiar das profundas transformações que a evolução do quadro das acessibilidades rodo e também ferroviárias ajudaram a concretizar nas últimas décadas no Norte de Portugal.

Embora esta área não apresente graves problemas de congestionamento de tráfego - pelas características urbanísticas da Vila, onde numa parte significativa predomina ainda uma urbanização de baixa densidade construtiva assente em tipologias de moradia unifamiliar e existe uma estrutura de espaço público organizada e relativamente bem dimensionada - verifica-se, no entanto, quanto à qualidade dos espaços de circulação de peões e estacionamento a realidade difere, sendo de salientar, sobretudo nas ruas mais antigas, a total ausência de passeios.

Pretende-se identificar e estabelecer um programa mais abrangente para resolver estas debilidades, sobretudo na qualificação dos espaços públicos demonstrada pela ausência e mau estado de alguns dos passeios e das faixas de rodagem, pela insuficiência ou deficiente localização de passadeiras para peões, pela existência de algum estacionamento ilegal, pela ausência de paragens de transportes públicos e favorecer a acessibilidade e a circulação pedonal em condições de segurança e conforto.

Estas ações, mais do que visar diretamente a reabilitação do edificado, conjugam objetivos de nível ambiental, social e económico, que se espera tenham um alcance futuro que garanta a sustentabilidade do processo de regeneração urbana e do processo de revitalização da exploração termal, dinamizando o tecido social e económico e potenciando novas atividades, e incrementando o turismo termal como elemento diferenciador deste território.

CALENDARIZAÇÃO DE AÇÕES E PROJETOS

No cronograma da Tabela 3 apresenta-se a programação para o calendário proposto ou previsto de acordo com as atuais intenções do executivo, para concretização durante os próximos quinze anos de vigência da ORU, das ações e projetos atrás referidos.

O facto de, desde o início da entrada em vigor da ARU em 2016, terem já sido executadas algumas ações e projetos, reflete-se na programação agora definida.

CRONOGRAMA DA CALENDARIZAÇÃO

N.º	DESIGNAÇÃO DA AÇÃO	2016	2017	2018	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030	13 2031	14 2032	15 2033
1	Avenida Conde Vizela - Melhoria das áreas de circulação pedonal																		
2	Parque Silvestre do Verdeal, incluindo acesso pedonal e ciclável ao Edifício de Passageiros da Linha de Guimarães																		
3	Alteração do perfil transversal da Rua Silva Araújo para acolher funções pedonais																		
4	Mercado Municipal - Espaço público e edifício																		
5	Alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela para acolhimento de percursos pedonais																		
6	Rotunda no entroncamento das EN 105 e EM 644																		
7	Reordenamento da área envolvente ao entroncamento da EN 105 com a EM 209-2																		
8	Reformulação do perfil transversal da Avenida 4 de Abril para acolhimento de funções pedonais																		
9	Estruturação viária do Bom Nome																		
10	Requalificação da Escola Básica Ave de Vila das Aves																		
11	Beneficiação da Rua Pedro Dioga																		
12	Intervenção no Cemitério de Vila das Aves																		
13	Bairro de Vila das Aves: Reabilitação das habitações sociais propriedade do IHRU e beneficiação do espaço público envolvente																		
14	Construção de zona de paragem de transportes públicos junto à Escola Secundária D. Afonso Henriques																		
15	Beneficiação do JI das Fontaínhas																		
16	Requalificação da Escola Básica de Bom Nome																		
17	Drenagem de águas pluviais na Rua Prof. Mário Figueiredo e Rua do Longal																		
18	Beneficiação da Avenida Silva Araújo																		
19	Reabilitação do piso térreo do Conjunto Habitacional de Poldrães																		
20	Reformulação viária do entroncamento de Poldrães e nó da Ponte Nova e reabilitação																		
21	Rua do Espírito Santo - S. Tomé de Negrelos																		
22	Beneficiação do Largo dos Correios																		
23	Beneficiação da Rua do Conde de Vizela																		
24	Adaptação da Estação de Vila das Aves para acolhimento de serviços municipais																		
25	Ligação pedonal do Parque Silvestre do Verdeal ao Parque Urbano Sara Moreira																		
26	Núcleo Museológico da Fábrica do Rio Vizela																		
27	Percurso ribeirinho do Rio Vizela																		
28	Obras de melhorias e conservação do Centro Cultural de Vila das Aves																		
29	Requalificação da Rua D. Afonso Henriques																		
30	Requalificação da Ruas do Cruzeiro de Romão e Luís G.M. de Carvalho																		
31	Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Vila das Aves																		

Tabela 3| Cronograma da calendarização

PLANO DE INVESTIMENTO PÚBLICO | CUSTOS E FINANCIAMENTO DAS AÇÕES E PROJETOS

Na Tabela 4 apresenta-se a estimativas de custos e provável fonte de financiamento, de todas as ações e projetos a promover pelo município.

Ressalva-se a intenção municipal de maximizar o programa pelo acesso a todas as fontes de financiamento que forem disponibilizadas, pelo não será de excluir a possibilidade de obter fontes de financiamento suplementares além das agora consideradas, nomeadamente em resultado de candidaturas ainda em curso ou preparação.

CUSTOS ESTIMADOS PARA AS AÇÕES E PROJETOS E FONTES DE FINANCIAMENTO

N.º	AÇÃO	PROGRAMA / TIPOLOGIA	INVESTIMENTO TOTAL	FUNDO DE APOIO	COMPARTICIPAÇÃO DO FUNDO	COMPARTICIPAÇÃO DO MST
1	Avenida Conde Vizela - Melhoria das áreas de circulação pedonal	-	75 260,00 €	-	-	75 260,00 €
2	Parque Silvestre do Verdeal incluindo acesso pedonal e ciclável ao Edifício de Passageiros da Linha de Guimarães	PEDU / PAMUS	2 100 000,00 €	FEDER	748 000,00 €	1 352 000,00 €
3	Alteração do perfil transversal da Rua Silva Araújo para acolher funções pedonais	-	946 978,27 €	-	-	946 978,27 €
4	Mercado Municipal - Espaço público e edifício	(Junta de Freguesia)	-	-	-	-
5	Alargamento da Ponte sobre o Rio Vizela para acolhimento de percursos pedonais	PEDU / PAMUS	356 007,89 €	FEDER	121 525,88 €	234 482,01 €
6	Rotunda no entroncamento das EN 105 e EM 644	-	184 067,47 €	-	-	184 067,47 €
7	Reordenamento da área envolvente ao entroncamento da EN 105 com a EM 209-2 para construção de vias partilhadas	PEDU / PAMUS	742 268,48 €	FEDER	252 079,84 €	490 188,64 €
8	Reformulação do perfil transversal da Avenida 4 de Abril para acolhimento de funções pedonais	-	451 296,74 €	-	-	451 296,74 €
9	Estruturação viária do Bom Nome	-	-	-	-	-
10	Requalificação da Escola Básica Ave de Vila das Aves	PDCT / Eq. Escolares	1 121 002,65 €	FEDER	637 500,00 €	427 252,65 €
		Acordo C. c/ ME (*)		PIDDAC	56 250,00 €	
11	Beneficiação da Rua Pedro Dioga	(Junta de Freguesia)	-	-	-	-
12	Intervenção no Cemitério de Vila das Aves	-	76 355,89 €	-	-	76 355,89 €
13	Bairro de Vila das Aves: Reabilitação das habitações sociais propriedade do IHRU e beneficiação do espaço público envolvente	PEDU / PAICD	848 000,00 €	FEDER	652 800,00 €	0,00 €
		PEDU / PAICD	331 172,00 €	FEDER	281 496,20 €	49 675,80 €

CUSTOS ESTIMADOS PARA AS AÇÕES E PROJETOS E FONTES DE FINANCIAMENTO						
N.º	AÇÃO	PROGRAMA / TIPOLOGIA	INVESTIMENTO TOTAL	FUNDO DE APOIO	COMPARTICIPAÇÃO DO FUNDO	COMPARTICIPAÇÃO DO MST
14	Construção de zona de paragem de transportes públicos junto à Escola Secundária D. Afonso Henriques	-	40 174,63 €	-	-	40 175,06 €
15	Beneficiação do JI das Fontaínhas	-	9 540,00 €	-	-	9 540,00 €
16	Requalificação da Escola Básica de Bom Nome	PDCT / Eq. Escolares	715 936,90 €	FEDER	340 000,00 €	375 936,90 €
17	Drenagem de águas pluviais na Rua Prof. Mário Figueiredo e Rua do Longal	-	151 580,00 €	-	-	151 580,00 €
18	Beneficiação da Avenida Silva Araújo	-	60 420,00 €	-	-	60 420,00 €
19	Reabilitação do piso térreo do Conjunto Habitacional de Poldrães	-	-	-	-	-
20	Reformulação viária do entroncamento de Poldrães e nó da Ponte Nova e reabilitação da Fábrica de Poldrães	-	-	-	-	-
21	Rua do Espírito Santo - S. Tomé de Negrelos	PEDU / PAMUS	225 597,26 €	FEDER	77 865,50 €	147 731,76 €
22	Beneficiação do Largo dos Correios	-	72 319,03 €	-	-	72 319,03 €
23	Beneficiação da Rua do Conde de Vizela	-		-	-	
24	Adaptação da Estação de Vila das Aves para acolhimento de serviços municipais	-	70 100,00 €	-	-	70 100,00 €
25	Ligação pedonal do Parque Silvestre do Verdeal ao Parque Urbano Sara Moreira	-	501 000,00 €	-	-	501 000,00 €
26	Núcleo Museológico da Fábrica do Rio Vizela	-	-	-	-	-
27	Percurso ribeirinho do Rio Vizela	-	-	-	-	-
28	Obras de melhorias e conservação do Centro Cultural de Vila das Aves	-	100 000,00 €	-	-	100 000,00 €
29	Requalificação da Rua D. Afonso Henriques	-	150 000,00 €	-	-	150 000,00 €
30	Requalificação da Ruas do Cruzeiro de Romão e Luís G.M. de Carvalho	-	150 000,00 €	-	-	150 000,00 €
31	Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Vila das Aves	-	-	-	-	-

(*) Acordo de Colaboração com Ministério da Educação

Tabela 4| Custos estimados para as ações e projetos e fontes de financiamento

Quadro de Apoios e Incentivos aos Proprietários

De acordo com o disposto no artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações dentro dos seus limites, 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.

Neste sentido, no âmbito da aprovação da ARU o município definiu os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Posteriormente, e de forma a promover as ações de reabilitação urbana de iniciativa particular ao nível do edificado, a câmara municipal entendeu ainda de reforçar os incentivos de natureza financeira com a criação de um regime especial de taxas municipais.

Uma vez que uma das componentes de um programa estratégico elaborado para orientação de uma ORU é a apresentação de um quadro de apoios e incentivos e a proposta de soluções de financiamento dessas ações, segue-se uma descrição dos apoios e incentivos a que privados podem aceder caso pretendam implementar projetos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU.

BENEFÍCIOS FISCAIS

Os incentivos fiscais considerados na proposta de aprovação da ARU, de acordo a legislação em vigor à data, foram os seguintes:

a) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU, ficam isentos de pagamento de IMI por um período de cinco anos, prorrogável por um período adicional de cinco anos, como definido no n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
b) São isentas de IMT, as 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, quando localizado na ARU;

c) Para efeitos da isenção de IMI e IMT, prevista nos números anteriores, fica sujeito aos procedimentos definidos na legislação aplicável em vigor e pela Câmara Municipal.

No entanto, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), designadamente os seus artigos 45.º e 71.º, sofreram alterações, tendo nova redação dada pelos artigos 170.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, e 263.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, pelo que se segue síntese dos benefícios fiscais em vigor.

BENEFÍCIOS FISCAIS

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais na redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12

BENEFÍCIO	Isenção do IMI por um período de 3 anos (com possibilidade de renovação por mais 5 anos)
NORMA	artigo 45.º, n.º 2, alínea a) do EBF
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
	a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
	b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
CONDICIONANTES	O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação.
	A renovação por mais 5 anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
	A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.
	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
	Cabe à CMST comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.
	O benefício não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela CMST.

BENEFÍCIO	Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
NORMA	artigo 45.º, n.º 2, aínea b) do EBF
PRESSUPOSTOS	1. Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação;
	2. Adquirente tem de iniciar as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição;
	3. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
	a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
	b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
CONDICIONANTES	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
	Cabe à CMST comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.
	O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela CMST.

BENEFÍCIO	Isenção do IMT na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
NORMA	artigo 45.º, n.º 2, alínea c) do EBF
PRESSUPOSTOS	1. Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar, quando localizado em ARU, a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente;
	2. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
	a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
	b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
CONDICIONANTES	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
	Cabe à CMST comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.
	O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela CMST.

BENEFÍCIO	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação
NORMA	artigo 71.º, n.º 4 do EBF
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de:
	a) Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
	b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	São ações de reabilitação as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
	i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
	ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.
	Este incentivo fiscal é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
	A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da CMST, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.
	ARU delimitada nos termos do RJRU.
RECONHECIMENTO	Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.
	O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos

BENEFÍCIO	Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais - valias
NORMA	artigo 71.º, n.º 5 do EBF
PRESSUPOSTOS	1. Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;
	2. Mais - valias decorrentes da alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
CONDICIONANTES	Este incentivo fiscal é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
	ARU delimitada nos termos do RJRU.

BENEFÍCIO	Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento
NORMA	artigo 71.º, n.º 7 do EBF
PRESSUPOSTOS	Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:
	a) Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
	b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	São ações de reabilitação as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
	i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
	ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.
	Este incentivo fiscal é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
	A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.
	ARU delimitada nos termos do RJRU.

BENEFÍCIO	Isenção do IRC
NORMA	artigo 71.º, n.º 1 do EBF
PRESSUPOSTOS	1. Rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional;
	2. Fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;
	3. Fundos de investimento imobiliário em que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas ARU.
CONDICIONANTES	Este incentivo fiscal é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
	São ações de reabilitação as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
	i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
	ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
	ARU delimitada nos termos do RJRU.

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html, acedido em 18/12/2018

Tabela 5| Benefícios fiscais

OUTROS INCENTIVOS

Além dos já referidos, os particulares podem aceder a outros incentivos caso pretendam implementar projetos de reabilitação urbana, que são descriminados de forma sucinta neste subcapítulo.

No que respeita à reabilitação física do edificado destinado a habitação para particulares, podem os projetos, complementarmente, beneficiar de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis para autoconsumo.

OUTROS INCENTIVOS

CIVA - Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado

BENEFÍCIO	Taxa reduzida de IVA 6%
NORMA	artigo 18.º, n.º 1, alinea a) – Lista I 2.23 do CIVA
PRESSUPOSTOS	1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico;
	2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público;
	3. Localizados em ARU.
CONDICIONANTES	ARU delimitada nos termos legais.
RECONHECIMENTO	A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.
	Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

BENEFÍCIO	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação
NORMA	artigo 45.º, n.º 2, alinea d) do EBF
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
	a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
	b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
CONDICIONANTES	-
RECONHECIMENTO	-

BENEFÍCIO	Redução das taxas municipais sobre obras de reabilitação de imóveis até 50%
NORMA	artigo 15.º, n.º 4, alínea a) do Regulamento de liquidação, cobrança e pagamento de taxas e outras receitas municipais, Edital n.º 660/2018, DRE n.º 133, Série II de 12/07/2018
PRESSUPOSTOS	Obras de reabilitação urbana de edifícios, enquadráveis no regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, que sejam destinados a fins habitacionais que deem origem à criação de um ou fogos.
CONDICIONANTES	-
RECONHECIMENTO	Redução concedida caso a caso por despacho do presidente da CMST, com faculdade de subdelegação nos vereadores, mediante requerimento dos interessados e apresentação de prova da qualidade em que requerem e dos requisitos exigidos para a concessão da redução.

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html, acedido em 18/12/2018

Tabela 6| Outros incentivos

IFRRU 2020

O IFRRU 2020 é um Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e é gerido pelo IHRU.

Reúne várias fontes de financiamento, desde fundos europeus dos Programas Operacionais (PO) do PORTUGAL 2020, dos PO Regionais, do PO da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), da eficiência energética da habitação para particulares, fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e de outras entidades financeiras, nomeadamente das escolhidas por concurso público, com quem a Estrutura de Gestão do IFRRU 2020 celebrou Acordos de Financiamento: o Santander Totta, o Banco BPI, o Millenium BCP, o Popular.

Consiste em empréstimos financeiros ou garantias associadas a empréstimos, para apoio a operações de reabilitação urbana, disponibilizados pelas referidas entidades da banca comercial, em condições mais vantajosas do que as restantes existentes no mercado, a que os interessados podem aceder mediante o preenchimento de um formulário de candidatura.

São apoiadas as intervenções das seguintes tipologias:

a) A reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);

b) A reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas (podendo incluir, neste caso, não só a reabilitação de edifícios, mas também a construção de edifícios e a reabilitação do espaço público);

c) Reabilitação integral de edifícios de habitação social;

d) Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral;

e) Reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado de habitação social envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

No mesmo pedido de financiamento, o interessado pode incluir medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Os edifícios reabilitados poderão destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Programa "Reabilitar para Arrendar"

Consiste na contratualização de empréstimos com condições mais atrativas para os interessados, que podem ser pessoas individuais ou coletivas, de natureza pública ou privada, desde que comprovem a qualidade de proprietários do edifício a reabilitar Terá que manter o arrendamento no regime de renda

São considerados elegíveis para candidatura ao programa, os edifícios que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos: terem idade igual ou superior a 30 anos; serem constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias; serem localizados preferencialmente em ARU; destinarem-se a arrendamento habitacional em qualquer regime, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo (condição a manter até ao termo da amortização do empréstimo correspondente a essa fração); estejam livres de ónus e encargos.

Programa "Reabilitar para Arrendar" – Habitação Acessível

Trata-se de um programa de financiamento de operações de reabilitação, gerido pelo IHRU, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, proprietária de edifícios ou parte de edifícios a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente ao arrendamento habitacional.

PROCEDIMENTO

Os interessados em ações de reabilitação na ARU poderão usufruir dos benefícios fiscais previstos tendo em atenção os necessários procedimentos, que se expõem de seguida:

1. Antes da realização de qualquer obra, ou no caso de obras iniciadas desde que existam no edifício suficientes indícios demonstrativos do seu estado de conservação anterior ao início da obra e sejam apresentados documentos comprovativos, deve ser requerido junto da câmara municipal a determinação do nível de conservação do imóvel anterior à ação de reabilitação.
2. A câmara municipal procede a vistoria ao imóvel para determinação do nível de conservação do imóvel anterior à ação de reabilitação, sendo o requerente notificado do resultado.
3. O requerente de proceder à comunicação do início das obras à câmara municipal, estejam ou não sujeitas a controlo prévio urbanístico.
4. Após a conclusão das obras deve ser comunicada à câmara municipal a data da sua conclusão e solicitada a determinação do nível de conservação do imóvel após as ações de reabilitação.
5. A câmara municipal procede a nova vistoria ao imóvel para determinação do nível de conservação do imóvel após a ação de reabilitação, sendo o requerente notificado do resultado.
6. O interessado requer à câmara municipal certidão de atribuição dos níveis de conservação (inicial e final).

No caso da aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% a obras de reabilitação urbana, os interessados só precisam de requerer à câmara municipal uma declaração a confirmar a incidência das mesmas em imóvel localizado em ARU.

Conceito "Ação de Reabilitação"

De salientar que por "ações de reabilitação" deve entender-se o conceito que consta da alínea a) do n.º 22 artigo 71.º EBF, ou seja, as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (Artigo 71º, nº 22, a) do EBF).

São de reabilitação integral as obras relativas a um edifício, no seu todo.

Não são consideradas obras de reabilitação, neste âmbito, as obras de mero restauro, manutenção, limpeza, embelezamento ou equipamento do edifício.

Critérios de Determinação do Nível de Conservação dos Edifícios

Os critérios para avaliação e determinação do nível de conservação dos edifícios foram definidos por adaptação do disposto nos artigos 3.º e 4.º da Portaria n.º 1192-B/2006, tendo como base o disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012.

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS				
NÍVEL 1 - PÉSSIMO	NÍVEL 2 -MAU	NÍVEL 3 - MÉDIO	NÍVEL 4 - BOM	NÍVEL 5 - EXCELENTE
Construção desprovida de funcionalidade que apresenta desmoronamento total ou parcial de elementos estruturais. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e que requerem extensos e difíceis trabalhos de correcção. Os critérios para avaliação e determinação do nível de conservação dos edifícios foram definidos por adaptação do disposto nos artigos 3º e 4º da Portaria n.º 1192-B/2006, tendo como base o disposto no artigo 8º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012.	Construção que não garante as funcionalidades mínimas e apresenta anomalias e patologias estruturais e não estruturais ligeiras. Anomalias que prejudicam o uso e o conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Colocam em risco a saúde e a segurança podendo motivar acidentes.	Construção que satisfaz minimamente as exigências funcionais mas que carece de obras de reabilitação e de melhoramentos ao nível do conforto. Anomalias que prejudicam o aspecto e/ou o conforto e que requerem trabalhos de correcção.	Construção que satisfaz todas as exigências funcionais mas que requer intervenções de manutenção e pequenas reparações pontuais. Anomalias sem significado que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.	Satisfaz plenamente todas as exigências funcionais e não necessita de intervenção. Ausência de anomalias.

Tabela 7| Critérios de determinação do nível de conservação dos edifícios

Considerações finais

Num contexto em que ainda é mais frequente a opção pela construção de novos edifícios e o nível de investimento em reabilitação urbana é ainda insuficiente, apesar da existência de um elevado número de edifícios que carece de obras, é fundamental uma política pública em matéria de reabilitação urbana, que se articule com as questões ambientais e de eficiência energética.

A delimitação das ARU e a aprovação das correspondentes ORU é um processo determinante no domínio da reabilitação urbana, independentemente do tipo de intervenção, seja de iniciativa privada e/ou pública, ou do objeto da mesma, edifícios de relevância social ou patrimonial, espaço público e infraestruturas.

O programa de investimento público apresentado para os próximos 15 anos de vigência da ORU, beneficiará de um quadro de financiamento altamente favorável à implementação de ações que promovam a qualificação do ambiente urbano e será decisivo para o desenvolvimento urbanístico, para a regeneração e revitalização física, económica e social desta área territorial em particular e do concelho em geral.

Câmara Municipal de Santo Tirso
Departamento de Urbanismo e Ambiente
Divisão de Ordenamento do Território e informação Geográfica

Anexos

01- Planta de delimitação da ARU

02 – Planta de identificação das ações

03 – Planta de análise/síntese