ÍNDICE

1 | INTRODUÇÃO……2

2 | CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE NTERVENÇÃO……3

2.1 Breve caracterização istórica……3

2.2 Aspetos da paisagem urbana – Evolução até aos nossos dias……6

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA ELIMITAÇÃO……..8

4 | OBJETIVOS STRATÉGICOS……..9

5 | BENEFÍCIOSFISCAIS……10

5.1 Apoios e incentivos à reabilitação……..10

5.2 Quadro de Benefícios Fiscais……12

6 | Delimitação da Área de ARU……..……14

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Em detrimento do parque edificado existente nas cidades e que continuou a degradar-se, construiu-se e ampliou-se desmesuradamente as áreas urbanas, apostou-se em novas infraestruturas de apoio a todas estas áreas novas, esquecendo-se de requalificar as já existentes.

Milhares de novas unidades de alojamento foram construídas, que com a ajuda do crédito fácil se aliviou as pessoas a abandonaram as "velhas casas", e a irem viver a periferia, erradamente sob a justificação da existência de melhores condições.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana de por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal *vs* motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) *e Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Câmara Municipal de Vizela decidiu avançar com esta delimitação com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana da sua sede de concelho.

Estando o setor da construção civil e atividades satélites em recuperação é esta também uma forma de incentivar e reavivar esta atividade económica, criando

emprego, gerando novas oportunidades de negócio.

Sabemos que uma das grandes apostas da política europeia é sem dúvida alguma a regeneração urbana e a reabilitação, e para que estas políticas tenham sucesso, e no âmbito do quadro comunitário de ajudas financeiras, e designadamente no Quadro comunitário estratégico 2014-2020, estão a surgir programas de apoio á reabilitação, no âmbito da eficiência energética e coesão social, de acesso público e privado.

O Município da Vizela tem feito um esforço para manter a sua cidade cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

A recente alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, veio trazer novas possibilidades. A lei refere que "*a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.*"

É neste sentido que a Câmara Municipal iniciou o procedimento com vista à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro de Vizela, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta delimitação, o Município de Vizela dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana do Centro de Vizela.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 Breve caracterização histórica

O tecido urbano de qualquer cidade é um sistema vasto e complexo de várias variáveis, que no seu todo definem a forma, o ambiente e o modo de vida das populações que nele habitam. Depois de mais de duas décadas de proliferação construtiva, nem sempre cuidada e com atenção ao contexto, o ritmo de crescimento de Vizela atingiu, tendo em conta os fatores endógenos e exógenos (como em outras cidades) um ponto de estagnação, refletido no decrescimento acelerado da construção ao mesmo tempo que se assiste ao desaparecimento do volume de investimento, nos moldes em que estávamos habituados.

Mas esta estagnação, sobretudo do sector privado, não implica que a regeneração urbana, fator essencial na reformulação de áreas degradadas e/ou devolutas ou em zonas antigas, não se faça. Pelo contrário, á falta de investimento nas áreas ditas de

expansão, são exatamente as áreas do centro, por serem mais contidas e por não obrigarem (á primeira vista) uma estrutura "empresarial" tão forte, que de forma natural se tornam polo de atuação. Assim sendo as dinâmicas e/ou políticas em curso no território vizelense são uma ferramenta imprescindível para esta transformação. Ações como a recuperação e revitalização do Parque das Termas; recuperação das margens fluviais; criação de uma área de lazer junto ao Rio Vizela, construção da ciclovia; a construção do novo campo de Peter e Mini-Golfe; a reabertura das termas assim como a recuperação do Hotel Bienestar; a criação de um regulamento de salvaguarda do centro histórico assim como um maior cuidado nas intervenções no centro; a abolição de barreiras arquitetónicas são tudo fatores fundamentais para o desenvolvimento gradual e sustentável da cidade.

Luta Vizelense

Vizela foi concelho, primeiramente, entre o ano de 1361 e 1406. Posteriormente, face a um acontecimento de mau fortúnio, perdeu essa sua autonomia. Um dos algozes de D. Inês era do Vale do Vizela e a autonomia diluiu-se, favorecendo Guimarães. Mas desde sempre que o desejo de autonomia, se recriava no imaginário do povo de Vizela. Com as reformas feitas por Mouzinho da Silveira, face ao número excedente de concelhos existentes então, o número foi reduzido para cerca de quinhentos, a nível nacional. No entanto não se fecharam portas para a criação de novos, à luz de condições excecionais. Foi por esta via que Vizela tentou, desde então, a recuperação de sua autonomia. E conseguiu-o ao fim de muitos anos de reivindicação e de luta, sobretudo com Guimarães, no dia 19-03 1998.
Hoje em dia todas as cidades têm que competir entre si (ou serem complementares), sobretudo as mais próximas, no sentido da sua sobrevivência enquanto aglomerado e no sentido da sua sustentabilidade. Vizela como cidade de pequena dimensão (assim como o seu território) apresenta-se num contexto de envolvimento com quatro concelhos vizinhos que lhe delimitam os contornos, a saber: Guimarães, Sto. Tirso, Felgueiras e Lousada. Todos eles com polos de atratividade muito fortes, desde a indústria ao património, os concelhos que circunscrevem Vizela apresentam-se com vetores assumidos de desenvolvimento, delineando assim uma linha de evolução que, em alguns casos como o de Guimarães e do seu centro histórico, em que se chega a ter um trabalho já desenvolvido com mais de 20 anos de idade. Daí que Vizela, concelho ainda muito jovem neste panorama, tenha sentido necessidade de assumir as suas premissas, objetivos e prioridades, face a políticas de convergência que acentuem o caracter identitário do lugar assim como as potencialidades. Foi dentro desta dinâmica de procura dentro de portas, dentro dos seus limites, que se tomou o

peso da realidade por primeira vez, de um concelho que tem apenas 24 km2 e apenas 5 freguesias (com cerca de 25000 hab.), mas que apesar disso mantém um forte caracter territorial (que advém da sua história e do facto de ter sido já concelho entre 1361 a 1406) e a relação constante da cidade com as suas termas. Neste sentido medem-se as potencialidades e projetam-se as possibilidades.

Território de grandes assimetrias sociais e com freguesias de densidade demográfica alta e outras extremamente baixas, Vizela foi palco, al longo da última década, de transformações constantes. Durante a década de 70, 80 o *boom* industrial alterou significativamente a morfologia da paisagem, sobretudo no centro da cidade. Aquela Vizela termal e bucólica, que outrora tinha dois casinos e onde o rei (D. Carlos) vinha a banhos, deixou de existir. Por um lado, a força do progresso, aliada à falta de regulamentação, castraram a qualidade urbana da paisagem, caracterizada por um centro relativamente pequeno, mas agregado e aglutinado na envolvente do largo da Lameira, ao mesmo tempo que a urbe dialogava com o rio, entre ambas as margens. Por outro lado, porque o paradigma termal mudou, cingindo as termas e as suas infraestruturas a moldes cada vez mais débeis. Vizela verá assim, com a implantação da indústria o volume do emprego crescer, mas à custa da perda de identidade enquanto cidade e á custa da perda do seu rio, já que durante muito tempo funcionou como artéria de transporte dos efluentes dos tintos das empresas.

No entanto, a partir de 1989 Vizela ganha novo ânimo e constitui-se novamente como concelho, deixando por isso de estar sob alçada de Guimarães (que até aqui tinha administrado parte do território), e tendo agora estatuto de deliberação sobre os seus próprios desígnios.

Assim o olhar sobre o território, sobre todos os seus constituintes naturais; sobre a sua orgânica; sobre a presença humana neste território; a sua cultura; o seu saber; as suas tradições, voltam a ganhar novo ânimo e estratégia. Dentro desta estratégia o turismo, sobretudo o de caracter sustentável, ganha preponderância, dentro de um quadro que se quer, de todo, evolutivo no sentido do ajuste à verdadeira capacidade do território.

Desta forma o município tem demonstrado dinamismo na elaboração de determinadas propostas, que tendem a cumprir parte dos objetivos propostos. O facto de o "Dossier Termas" ter chegado ao fim, após tantos anos de impasse entre autarquia e entidade privada, tendo-se conseguido chegar a um acordo para a elaboração de um concurso internacional para exploração das infraestruturas termais, é um fator decisivo na alavancagem da economia local e na construção de um motor de dinamismo que se entende ser imprescindível; a recuperação do Parque das Termas e das margens do Rio Vizela, criaram novas condições vivenciais dos respetivos espaços e áreas adjacentes, contribuindo por isso para a qualidade de vida; a

construção do novo campo de Mini e Peter-Golfe (modalidade que nasce em Portugal precisamente em Vizela), contribuindo para a emancipação de uma modalidade que é querida a todos os Vizelenses e que tem dado mostras de grande dinamismo assim como á realização, em 2012, de uma prova do campeonato europeu, em Vizela; a execução de uma ciclovia, inaugurando desta forma os percursos cicláveis no perímetro urbano da cidade; a criação de uma área de *playground* para diversas atividades desportivas em área devoluta; a criação de um circuito de marcha e corrida, dando corpo à forte tradição de atletismo que Vizela tem; a criação de um prato saudável a ser promovido por vários restaurantes da cidade, abrindo assim o leque às possibilidades gastronómicas oferecidas a locais e visitantes são vários exemplos do trabalho que se tem vindo a realizar nestes dois últimos anos. Numa altura em que o tema da política publica cada vez se debate mais em sede de administração geral, e da sua pertinência emancipadora da melhoria do ambiente construído e, respetivamente, da qualidade de vida das populações, o exemplo dado por um pequeno território quanto Vizela, demonstra atenção aos temas e aos valores contemporâneos, que suportam as políticas locais de desenvolvimento territorial (e não só) e aquilo que queremos deixar às gerações vindouras.

2.2 Aspetos da paisagem urbana – Evolução até aos nossos dias

Sob o seu aspeto dominantemente oitocentista, a cidade de Vizela não demarcou e remota viagem do seu povoamento. A pré-história associa à região envolvente de Vizela um ancestral povoamento quanto do Neolítico ou da Idade do Bronze.

Posteriormente a romanização do território a partir do século II A.C., dando-se assim origem à implementação de uma nova forma de povoamento, as *Villas* que irão contrastar com os castros e as citânias das épocas anteriores. Serão aliás durante o período de romanização que o lugar da atual Vizela acolheria, dada a abundância das suas águas termais, uma povoação no mesmo espaço urbano de agora.

O núcleo romano terá persistido ao longo da idade média, não deixando nesse facto de influir nas potencialidades dos vales agrícolas envolventes, a existência de águas termais e a imagem paradisíaca que da região nos dão alguns escritores do século XIX – fatores estes que foram permitindo ao longo do tempo, o ressurgimento da vila após períodos, por vezes longos, de estagnação. Posteriormente há referência a Vizela como "*Oculis Calidarum*" no século VII assim como pequeno povoado nos finais do século XVIII.

Será a partir dos finais do século XVIII e inícios do século XIX, com o ressurgimento da importância dos banhos que Vizela ganhou uma nova dinâmica.

É também durante o século XIX que a indústria faz o seu aparecimento em Vizela (papel e tinturaria). Pinho Leal refere que as construções de maior vulto surgem depois de 1868, ano em que se pensa pela primeira vez numa companhia para a exploração das águas termais, que se vem a constituir em 1873.

Neste período são, portanto, construídos os edifícios de apoio termal, como hoje se conhecem, e ainda o Parque das Termas.

Pelo menos em 1890 Vizela já compreendia algum tipo de equipamento de referência: 4 restaurantes, 7 hotéis, vários cafés e 10 estabelecimentos comerciais. A parte central da cidade, aquela que hoje podemos designar com "zona antiga" dá-se na transição do século XIX para XX. É esta altura que se generaliza vários tipos de construção, sem, no entanto, se comprometer paisagem equilibrada.

Assim a presença da arquitetura oitocentista marca fortemente a cidade, ainda nos dias de hoje, sobretudo nos arruamentos centrais e espaços principais.

Nos anos 50 a via mantém as suas características de encanto, desenvolvendo-se ao longo da sua via principal e, simultaneamente adensando-se no seu núcleo central.

Foi, no entanto, a partir da década de 70 que Vizela altera a sua imagem, com o surgimento sobretudo do lado poente da cidade, de construções de grandes unidades industriais. O avanço desenfreado da indústria, sobretudo através de uma política com pouco ou nenhum planeamento e aproveitando a linha de água do rio como vazadouro a céu aberto, descaracterizou tremendamente a paisagem urbana, perdendo-se o caracter idílico de outros tempos. Vizela entreva assim num período de crescimento desenfreado, onde a proliferação das zonas residenciais, que muitas vezes cresceram nas imediações da indústria, conferindo aos espaços características pouco definidas, e com uma sobreposição de funções pouco sustentável.

Depois de anos de crescimento, apesar da escala pequena da cidade, e com o surgimento da crise no sector têxtil, muitas das empresas, que outrora fizeram da paisagem de Vizela um território tão característico como singular (constante ao longo de todo o vale do Ave) desapareceram do seu "assentamento" dinâmico e laboral, para permanecerem hoje em dia, muitas delas, como construções devolutas, como grandes massas construídas descaracterizadoras do recorte urbano de fundo de vale, com uma componente agrícola ainda muito forte.

O centro da cidade mantém ainda, face à existência de algumas construções de valor patrimonial oitocentista, o seu caracter de "Vila", alongada na extensão da Rua Dr. Abílio Torres, até ao encontro com o rio. A partir do centro a expansão permaneceu radial ao longo das estradas que avançam noutros sentidos, seja ao longo da EN 106 para Penafiel; seja ao longo da EM 512 para Guimarães sem, no entanto, carregar uma identidade como a do centro da cidade, antes comportando-se como um crescimento inconsequente no seu relacionamento com a paisagem ou

com elementos mais antigos de permanência humana.

Atualmente Vizela caracteriza-se por ser, segundo os últimos censos, uma cidade de aproximadamente 10.000 habitantes, distribuídos por duas freguesias: S. João e S. Miguel, estando os restantes habitantes distribuídos pelas outras freguesias do concelho.

Do ponto de vista viário Vizela é caracterizada pela passagem da EN 106 pelo centro da cidade, situação que aliás marcou de forma inegável a sua evolução urbana ao longo dos anos. Assim como a presença do rio, lhe demarca claramente um limite muito forte, no seu lado sul. Outro sistema de comunicação que caracteriza Vizela, e a une com o território, é o caminho-de-ferro com origem na linha do Norte, em Lousado, e que acompanhando os vales do Ave e do Vizela, inflete em Vizela para norte, e em direção a Guimarães.

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caraterizou a atuação da Câmara Municipal de Vizela é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila, nomeadamente pela manutenção do bom estado dos jardins e parques, em especial do parque das termas a este município concessionado.

O centro apresenta algum dinamismo pelo pequeno comércio e serviços que alberga, em torno da praça principal e envolvente da camara municipal, tendo-se verificado pelo contrário um decréscimo de dinamismo em torno das termas pelos problemas que este equipamento sofreu até á bem pouco tempo. A recuperação das margens do rio Vizela, a aposta na relação entre este espaço e o parque das termas e consequente entrada na cidade, assim como a nova paralela à EN 106, vem certamente fomentar novas dinâmicas sociais e económicas, que vão exigir respostas urbanas ao nível do equipamento e do edificado. Tendo em conta a caraterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas e situações que interferem com a qualidade do ambiente urbano e que necessitam de resolução e soluções que venham a suportar as previsíveis naturais e legítimas exigências das novas intervenções e utilizadores, assim como tenham um efeito atrativo e gerador de novos investimentos.

A nova proposta de delimitação que se apresenta, com uma área aproximada de 52 ha (à luz de uma nova interpretação do desenho da estrutura urbana da cidade tendo em conta um mapa de 1867 até hoje desconhecido), integra um conjunto de situações urbanas que necessitam de ser intervencionadas com vista á sua coesão para que a identidade da vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que

a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Centro de Vizela terá em conta a prossecução dos seguintes objetivos:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética.
b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
f) Modernizar as infra -estruturas urbanas;
g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos 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;
i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu

potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

r) Fomentar e potenciar a relação entre o parque das termas e a marginal do Rio Vizela com a cidade.

s) Promover o turismo de saúde e bem-estar, tendo como base as infraestruturas existente, como forma de potenciar a pequena economia de cidade, designadamente o comércio, serviços e restauração.

t) Desenvolver parcerias com as atividades em presença, nomeadamente o parque termal, com vista á criação de dinâmicas e sinergias integradas que permitam a valorização de toda a área a intervir.

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

5.1 Apoios e incentivos à reabilitação

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU do Centro de Vizela revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Os incentivos de natureza financeira, correspondem á atribuição das comparticipações pecuniárias com montantes variáveis em função da tipologia dos casos de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central e local, ou ainda à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais, como por exemplo a isenção da taxa de licença de ocupação do espaço publico para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas ou isenção de taxa de reforço das infraestruturas urbanas, entre outras.

Os incentivos de natureza fiscal estão inscritos no Estatuto dos benefícios fiscais dependem de deliberação de Câmara e aprovação da assembleia municipal, para as ações enquadráveis nas operações de RU.

Os benefícios administrativos podem comportar medidas de apoio aos proprietários no sentido da celeridade processual, facilitação dos atos de inspeção e verificação da

boa execução.

Conforme alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro na sua redação atual a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos 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):

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos, prorrogável por mais cinco anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação;
- São isentas de IMT 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;
- São isentas de IMT as aquisições de imóveis, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana», 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;

Para aceder aos benefícios fiscais, de acordo com a alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) o imóvel terá de se localizar na ARU e a ação de reabilitação do imóvel deve resultar numa subida de 2 níveis na conservação do imóvel em relação ao verificado antes do seu inicio, determinado nos teros do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Assim, o EBF determina que o acesso a estes benefícios decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. De acordo com a alínea c) do nº 23 do artigo 71.º do EBF, o estado de conservação de um edifício ou habitação é determinado, pelos competentes serviços municipais, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 5.º do mesmo diploma legal. A análise do estado de Conservação terá de base o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, na sua atual redação, segundo os níveis de conservação, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente

4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A aplicação dos incentivos fiscais 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 (n.º 24 do artigo 71.º do EBF). Sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela.

5.2 . Quadro de Benefícios Fiscais

Nos termos estabelecidos nos nº 4, 5 e 7 do artigo 71.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro de Vizela, designadamente na realização de ações de reabilitação, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis para efeitos de penalização, os seguintes benefícios fiscais:

1.IRS e IVA

- IRS – Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;
- IRS - Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- IRS - Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;

- IVA – IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

2. IMT e IMI

- IMT - Isenção do imposto municipal 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;
- IMT - Isenção do imposto municipal 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;
- IMI - Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três 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;
- IMI - agravamento até ao dobro da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.

Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, devendo ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.

3. Incentivos financeiros

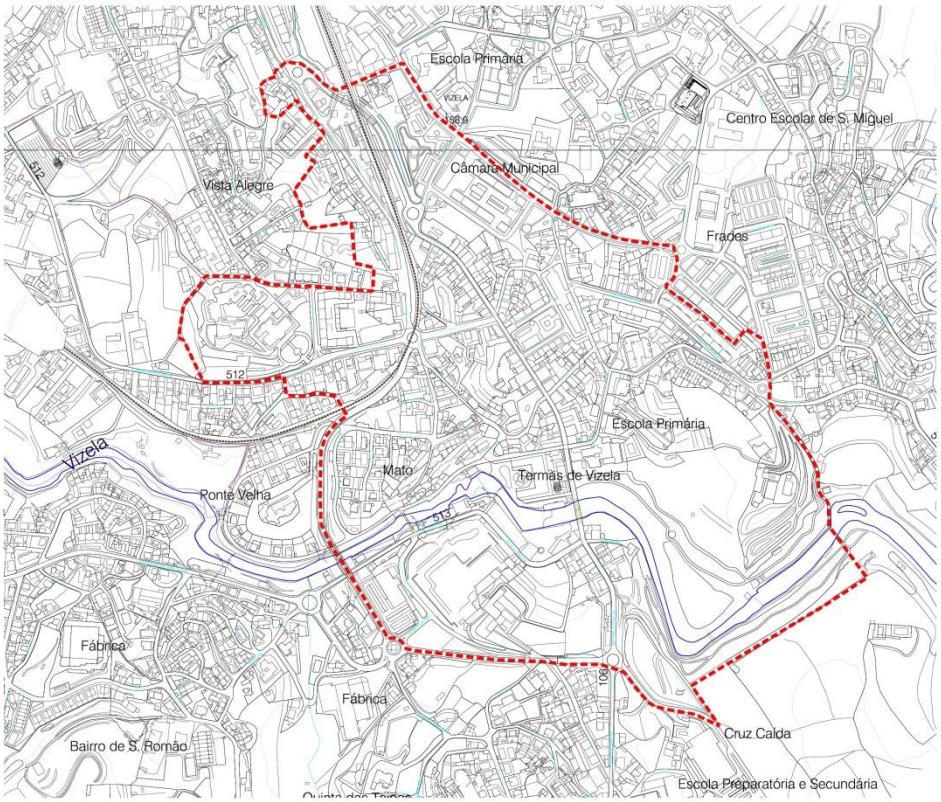
O Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela poderá prever a possibilidade da Câmara Municipal dispensar do pagamento total ou parcial de Taxas Municipais de Urbanização, as pessoas singulares e coletivas que realizem:

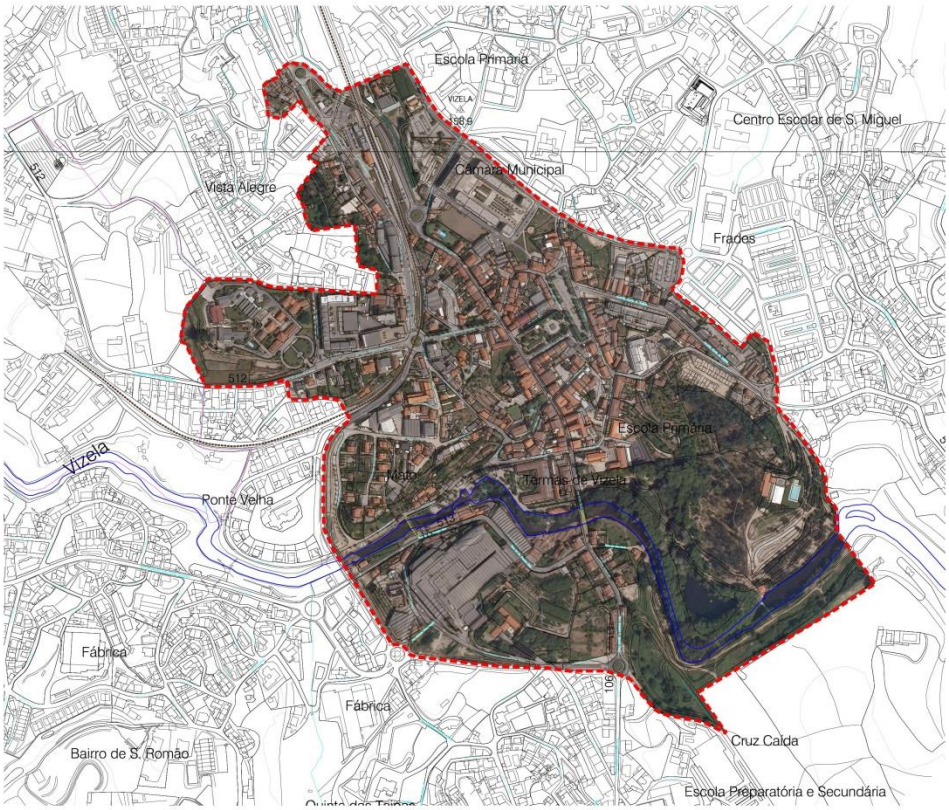
- Operações urbanísticas, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social ou interesse coletivo relevante, que a Câmara Municipal delibere dispensar total ou parcialmente do pagamento da taxa, estabelecendo que devem ser privilegiadas as operações que promovam a criação de novas polaridades e a reabilitação urbana e ambiental;
- Obras de conservação, alteração ou reconstrução, que promovam a reabilitação dos edifícios, conjuntos edificados ou outras construções, integrados no inventário

do Património Arquitetónico de Vizela, que acompanha o PDM em vigor, estabelecendo que a redução de taxas pode ir de 50% a 100% consoante a natureza da operação urbanística e o valor patrimonial dos imóveis a reabilitar, bem como, no caso da introdução de novas edificações, privilegiando a criação de novas polaridades, a requalificação do espaço público e a ambiental.

Vizela, fevereiro 2018

Em anexo: Planta com a delimitação da ARU do Centro da Cidade de Vizela
Delimitação da área de ARU de Vizela




Escola Primária
Centro Escolar de S. Miguel
Câmara Municipal
Vista Alegre
Frades
Escola Primária
Vizela
Ponte Velha
Fábrica
Fábrica
Bairro de S. Romão
Cruz Calda
Escola Preparatória e Secundária