



**ÁREA DE  
REGENERAÇÃO URBANA  
(ARU)**

---

**SANTO ADRIÃO**

## Índice

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO .....                                         | 3  |
| 2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....                | 4  |
| 2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA.....                     | 4  |
| 2.2. ASPETOS DA PAISAGEM .....                              | 5  |
| 3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....                       | 6  |
| 4. OBJETIVOS .....                                          | 7  |
| 5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....                                  | 9  |
| 5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO .....               | 9  |
| 5.2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....                      | 11 |
| 5.3. INCENTIVOS FINANCEIROS.....                            | 13 |
| 6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DE VIZELA (SANTO ADRIÃO)..... | 14 |



## 1. INTRODUÇÃO

Inserido num contexto de evidente degradação urbana das áreas mais antigas ao nível municipal, realidade que se extrapola a todo o País, o desenvolvimento de ações de reabilitação urbana assume-se como uma prioridade em matéria das políticas públicas, tanto a nível local, como nacional.

A legislação define Área de Regeneração Urbana (ARU) como uma área geograficamente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade), justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A cada ARU corresponde uma ORU, sendo que, quando uma ORU se dirige fundamentalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação e adota a designação de ORU SIMPLES. Por outro lado, quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas, também, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um programa estratégico de reabilitação, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

A delimitação de uma ARU surge da necessidade de congregar numa determinada área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, garantindo a salvaguarda do património edificado, assim como o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Este é um instrumento dirigido à requalificação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.



## 2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA

A freguesia de Vizela (Santo Adrião) localiza-se na margem sul do rio Vizela, estende-se por uma área de 3,01 km<sup>2</sup>, dispersos por terras de cultivo e de zonas de habitação, e conta com uma população de 2.264 pessoas. É uma freguesia com baixa densidade populacional, apresentando, por isso, uma maior dispersão ao longo do território. A maior parte da população ativa trabalha na indústria, sobretudo na indústria do calçado, devido, ainda, ao facto de esta freguesia ter pertencido ao concelho de Felgueiras, onde aquele tipo de indústria está muito implantado. Mas a indústria de calçado não é a única com representatividade na freguesia, sendo que, na margem norte do Rio Vizela, existem bastantes fábricas, designadamente fiações, confeções e cartonagens.

A grande atração da freguesia é o Monte da Senhora da Tocha. Através da rua com esse nome, do lado direito, encontramos a Quinta do Castro Velho que, embora não apresente nenhum elemento de destaque a nível arquitetónico, tem um elemento que marca a história da freguesia – o nome. O nome da quinta é um indício de que neste local existiria um importante castro pré-romano, onde foram encontrados vários utensílios que teriam sido utilizados por estes povos e, mais tarde, pelos contemporâneos dos romanos. A influência dos romanos nesta região fez a população descer do castro até ao rio e habitar as margens. Não é possível datar a Capela de Nossa Senhora da Tocha e, em termos arquitetónicos, também, é difícil definir o estilo desta construção, que tem traços nitidamente românicos, mas com traços, ainda, muito toscos, o que dificulta a sua datação.

A igreja paroquial de Santo Adrião é uma construção românica que foi sofrendo várias obras de recuperação e é datada do século XI, às portas da nacionalidade. No exterior encontramos um cruzeiro marcadamente românico.



## 2.2. ASPETOS DA PAISAGEM

A partir da capela da Senhora da Tocha, subindo o Monte da Santa, temos uma das mais bonitas vistas sobre o Vale de Vizela, apresentando-se como um dos locais do concelho com melhor vista, quer sobre o rio, quer sobre Tagilde e sobre o Monte de São Bento. Este território detém, também, um rico património cultural, muito rico em lendas e tradições.



### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da ARU para a freguesia de Vizela (Santo Adrião) prende-se com a necessidade de criar sinergias, criar ligações, unificar o território, eliminar barreiras e estabelecer conexões.

Importa criar uma conexão entre os dois polos da freguesia – a Igreja Paroquial e a Capela da Senhora da Tocha, interrompida pela Estrada Nacional. Além deste facto, importa, também, de forma assertiva, criar uma ligação condigna entre Vizela (Santo Adrião) e a cidade de Vizela, visando-se um novo eixo de atravessamento sobre o Rio Vizela, a jusante da Ponte Nova (existente), antigo ponto de atravessamento do território, mas, manifestamente, insuficiente para o volume de tráfego atual. É preciso criar estratégias de modernização das atividades económicas e de atração de população e dinâmicas para Vizela (Santo Adrião), afirmando a sua centralidade e, a partir daí, estender conexões com as áreas contíguas.



#### 4. OBJETIVOS

A proposta de criação da ARU de Vizela (Santo Adrião) 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 infraestruturas urbanas, sobretudo com a nova forma de atravessamento sobre o rio Vizela a jusante da Ponte Nova;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em 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 de uma nova forma de atravessamento sobre o rio Vizela a jusante da Ponte Nova, bem como o melhoramento 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.



## 5. BENEFÍCIOS FISCAIS

### 5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU de Vizela (Santo Adrião) 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 à 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 público 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 e dependem de deliberação de Câmara e aprovação da Assembleia Municipal para as ações enquadráveis nas ORU's.

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 a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a delimitação de uma ARU 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) nos seguintes termos:

a) 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;

- b) 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;
- c) 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 início, determinado nos termos 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 n.º 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 03 de novembro, segundo os níveis de conservação, nos



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

termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

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 n.ºs 4, 5 e 7 do artigo 71.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos que são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU de Vizela (Santo Adrião), designadamente na realização de ações de reabilitação, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis para efeitos de penalização, são considerados os seguintes benefícios fiscais:

### a) IRS e IVA

- i. IRS – Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;



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

b) IMT e IMI

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. 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;
- iv. IMI – Agravamento até ao dobro da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 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.



### 5.3. 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, às pessoas singulares e coletivas que realizem:

- a) 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;
- b) 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.



## 6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DE VIZELA (SANTO ADRIÃO)

