

**ÁREA DE
REGENERAÇÃO URBANA
(ARU)**

CENTRO

Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	5
2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA.....	5
2.2. LUTA VIZELENSE	6
3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	12
4. OBJETIVOS	14
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	16
5.2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	18
5.3. INCENTIVOS FINANCEIROS	20
6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DO CENTRO DA CIDADE DE VIZELA	21



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 com a ajuda do crédito fácil, facilitando as pessoas a abandonarem as "velhas casas" e a irem viver a periferia, erradamente sob a justificação da existência de melhores condições (ex. 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 algumas autarquias estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, a reorganização dos espaços de circulação pedonal, as 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 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, o Município de Vizela decidiu avançar com a definição da Área de Reabilitação Urbana (ARU) com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana da sua sede de concelho.

Tendo em consideração o estado do setor da construção civil e atividades satélites, esta é, também, uma forma de incentivar esta atividade económica, criando emprego, gerando novas oportunidades de negócio.

Sendo certo 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, existem programas de apoio à 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 setor privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

A legislação define 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

O tecido urbano de qualquer cidade é um sistema vasto e complexo de várias variáveis que, no seu todo, define a forma, o ambiente e o modo de vida das populações que nele habitam. Depois de mais de décadas de proliferação construtiva, nem sempre cuidada e sem a devida atenção ao contexto, o ritmo de crescimento de Vizela, tendo em conta os fatores endógenos e exógenos, atingiu um ponto de maior equilíbrio, refletindo-se numa maior sustentabilidade do ritmo de construção, aliada ao forte investimento municipal na recuperação do espaço público, através da regeneração urbana sustentável.

De qualquer modo, este maior equilíbrio da construção 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, são exatamente as áreas do centro, por serem mais



contidas e por não obrigarem 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, a recuperação das margens fluviais, a construção da ciclovia, a regeneração urbana nas principais artérias do centro da cidade (Rua Joaquim Pinto, Avenida Eng.º Sá e Melo, Rua Dr. Abílio Torres, Rua Dr. Pereira Caldas, Rua Ferreira Caldas, Avenida dos Bombeiros Voluntários, Avenida Abade Tagilde), a regeneração e requalificação da Praça da República e do Jardim Manuel Faria, a recuperação do Túnel da Cor e do Túnel do Povo de Vizela, a reabertura das Termas, a criação de um regulamento de salvaguarda do centro histórico, assim como um maior cuidado nas intervenções no centro e a abolição de barreiras arquitetónicas são tudo fatores fundamentais para o desenvolvimento gradual e sustentável da cidade.

2.2. 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 da sua autonomia. E conseguiu-o ao fim de muitos anos de reivindicação e de luta, sobretudo com Guimarães, no dia 19 de março de 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 mais 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. 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 carácter identitário do lugar, assim como as suas potencialidades. Foi dentro desta dinâmica de procura dentro de portas, dentro dos seus limites, que se tomou o peso da realidade de um concelho que tem cerca de 24.000 habitantes em, apenas, 24 km² e, apenas, 5 freguesias, mas que, apesar disso, mantém um forte carácter territorial, que advém da sua história e da 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, ao longo das últimas décadas, de transformações constantes. Durante as décadas 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 viu, assim, com a implantação da indústria o volume do emprego crescer, mas à custa da perda de identidade, enquanto cidade.

No entanto, a partir de 1998 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, 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 carácter 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. A reabertura das Termas 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, a regeneração urbana nas principais artérias do centro da cidade, a regeneração e requalificação da Praça da República e do Jardim Manuel Faria, a recuperação do Túnel da Cor e do Túnel do Povo de Vizela criaram novas condições vivenciais dos respetivos espaços e áreas adjacentes, contribuindo por isso para a qualidade de vida, a execução de uma ciclovia, inaugurando desta forma os percursos cicláveis no perímetro urbano da cidade, a elevação do Bolinhol a uma das Sete Maravilhas Doces de Portugal são vários exemplos do trabalho que se tem vindo a realizar nestes seis últimos anos. Numa altura em que o tema da política pública 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 como 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.



2.3. 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 castras 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 "*Oculus 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, designadamente 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 nesta altura que se generalizam 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 caráter idílico de outros tempos. Vizela entrava, assim, num período de crescimento desenfreado, com 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 carácter 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 ou da EM 512, 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 11.072 habitantes. Sucede que, para além da sua área territorial, a cidade de Vizela, por questões de proximidade, serve, ainda, mais freguesias de outros Concelhos, que utilizam vários dos seus serviços, designadamente serviço de finanças, serviço de segurança social, notário, conservatória, correios, centro de saúde, entre outros, a saber Moreira de Cónegos (concelho de Guimarães), com 4.853 habitantes, Lordelo (concelho de Guimarães), com 4.287 habitantes, Regilde (concelho de Felgueiras), com 1.284 habitantes, S. Jorge de Vizela (concelho de Felgueiras), com 574 habitantes, Lustosa (concelho de Lousada), com 4.792 habitantes, Vilarinho (concelho de Santo Tirso), com 3.788 habitantes, e S. Martinho do Campo (concelho de Santo Tirso) com 3.470 habitantes. Significa isto que, diretamente, e por estas freguesias se encontrarem mais próximas do centro de Vizela do que do centro das respetivas sedes de Concelho, a cidade de Vizela serve, ainda, mais 23.048. 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, que 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 Lousada, 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, caracterizou a atuação do Município de Vizela, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na cidade, nomeadamente pela recuperação do Parque das Termas e das margens do Rio Vizela, a regeneração urbana nas principais artérias do centro da cidade, a regeneração e requalificação da Praça da República e do Jardim Manuel Faria, a recuperação do Túnel da Cor e do Túnel do Povo de Vizela, a construção da ciclovía, a construção de parques de estacionamento, assim como a manutenção do bom estado dos jardins e parques.

O centro apresenta algum dinamismo pelo pequeno comércio e serviços que alberga, em torno da praça principal, das principais artérias e envolvente da Câmara Municipal.

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 caracterização 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 definição da ARU integra um conjunto de situações urbanas que necessitam de ser intervencionadas com vista à sua coesão para que a identidade da cidade não se perca ou sofra descaraterizações 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.

Torna-se, assim, fundamental a abrangência com as outras "áreas" envolventes, assim como o seu peso, cada vez maior, em sede de programas e quadros de apoio, assim como de financiamentos conjecturados que possam alavancar o desenvolvimento dos espaços. Desta



forma torna-se pertinente, no âmbito da criação de dinâmicas que possam consolidar o acesso à área nuclear da cidade de Vizela (valorizando a sua singularidade) a definição da área de ARU, no sentido de abranger novas áreas da cidade.

Com a nova 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 potencializar a intervenção pública e dos privados.

A área definida atualmente como área de reabilitação urbana (ARU), resulta, em grande escala, da necessidade de consolidar as áreas nevrálgicas da vida dos núcleos urbanos, mas tendo, sempre, em mente a preservação da identidade no lugar.

A estrutura desta área define claramente como fundamental a abrangência com as outras "áreas" envolventes, que devem ser consideradas como novos núcleos urbanos moderadamente compactos, que evoluíram ao longo das principais artérias de comunicação sem que, no entanto, se denote uma intenção aglutinadora e organizacional. Os esforços a fazer devem ir do sentido de inverter a tendência do progressivo abandono e consequente degradação física dos espaços, tentando revitaliza-los.

Pretende-se, assim, estender a intervenção, bem como os efeitos benéficos daí procedentes, a uma área mais extensa, promovendo o desenvolvimento de um espaço urbano uniforme, apostando na reabilitação das construções mais degradadas. Importa, ainda, desenvolver esforços no sentido de melhorar os arruamentos, apostando na criação de passeios pedonais, a criação de espaços públicos de descanso e convívio através de mobiliário urbano adequado, assim como compreender a importância da organização das áreas de estacionamento, confinando-o a zonas específicas e que não incomodem o natural usufruto do espaço público, onde muitas vezes, os carros indevidamente estacionados se apresentam como barreiras consideráveis.

De igual modo, importa também, de forma assertiva, criar estratégias de modernização das atividades económicas e de atração de população e dinâmicas para Vizela, afirmando a sua centralidade e, a partir daí, estender conexões com as áreas contíguas.



4. OBJETIVOS

A proposta de criação da ARU de Infias 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, nomeadamente através da criação de uma nova e mais condigna entrada da freguesia;
- 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 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 do Centro da Cidade 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 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 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) 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 do Centro da Cidade 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, 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 DO CENTRO DA CIDADE DE VIZELA

