



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE VALE DE CAMBRA**

Memória descritiva e justificativa

Município de Vale de Cambra

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. ÂMBITO

Decorridos que são cerca de vinte e cinco anos a receber apoios de fundos comunitários, e planeadas e executadas que foram ações primordiais para o desenvolvimento, no domínio dos anteriores QCA's, pretende-se agora, que começa a delinear-se o novo Portugal 2020, dar rumo a novas medidas e ações estruturantes, fundamentais para o desenvolvimento equilibrado e integrado do concelho de Vale de Cambra.

A nível de oportunidades o Portugal 2020 permite a obtenção de financiamentos que possam responder às debilidades e fortalecê-las. Do mesmo modo e face ao património do concelho surge a oportunidade de apostar nesse património.

Este investimento assentará, necessariamente, num envolvimento da Autarquia mas, também, de uma atitude pró-activa por parte dos privados, os quais poderão traduzir-se nos principais motores desta dinâmica. Uma aposta na qualificação e potenciação para turismo pressupõe uma estratégia Municipal mas, também, o contributo de potenciais investidores. São aspetos indissociáveis e que se condicionam mutuamente.

Em resposta ao Aviso para apresentação de candidaturas para “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano” decorrentes do Programa Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial (EIDT) – Código EIDT-99-2015-03, vêem o Município de Vale de Cambra encetar processo de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, ou seja, numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase seguinte a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondendo a um programa estratégico de reabilitação urbana integrado neste território.

O documento que agora se apresenta visa sustentar e fundamentar a oportunidade de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do Município de Vale de Cambra, constituindo-se como um documento de suporte à deliberação em sede de Reunião de

Câmara e de Assembleia Municipal da delimitação da Área Central da Cidade de Vale de Cambra. O processo de delimitação da referida ARU enquadra-se no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

2. CONTEXTO

Nas últimas décadas e decorrente da evolução urbanística das nossas cidades assistiu-se, a um processo progressivo de degradação dos edifícios e, simultaneamente, dos espaços públicos que integram os núcleos e as centralidades urbanas tradicionais.

Hoje, em matéria de políticas de requalificação das nossas cidades, continua a ser imprescindível promover e incentivar a implementação de processos de reabilitação urbana integrada, que promovam a recuperação física e funcional dessas estruturas edificadas e dos espaços públicos e que possibilitem a recuperação da importância dos centros e das centralidades enquanto lugares privilegiados de encontro e de sociabilidade urbana.

Esta opção aliada à estratégia de reabilitação urbana exige, no entanto, um esforço financeiro significativo, quer das entidades públicas, intervindo nos espaços e em tudo o que é público, como também dos particulares e proprietários, intervindo na recuperação e requalificação efetiva do património edificado. E só intervindo nestes dois níveis, edificado e espaço público, será possível devolver aos centros tradicionais a sua condição e carácter de centralidade, atraindo e fixando gente e atraindo e fixando atividades que animem esses centros.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece na sua alínea j) do artigo 2º que Reabilitação Urbana é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou

beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

Uma vez que o RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana tendo por base dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU, surge a necessidade de esclarecer os conceitos.

Assim sendo, nos termos das alíneas b) e h) do artigo 2º do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2º do RJRU).

Conforme o estipulado no artigo 7º do RJRU “a reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação”:

a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vale de Cambra;

b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através

de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

“A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (nº 3 e 4 do artigo 7º do RJRU), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15º do RJRU)”. Será de realçar ainda que, nos termos do nº 4 do artigo 7º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no artigo 14º do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

- a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais, à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- c) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei no 53/2014, de 8 de Abril de 2014;

A aprovação da delimitação de ARU obedece a preceituado previsto no artigo 13º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (nº 2 do artigo 13º do RJRU):

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) Planta com a delimitação da área abrangida;

c) Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13º do RJRU).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

a) Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da Republica, e divulgado na página eletrónica do município (nº 4 do artigo 13º do RJRU);

b) Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (nº 5 do artigo 13º do RJRU).

4. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO

4.1 FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO

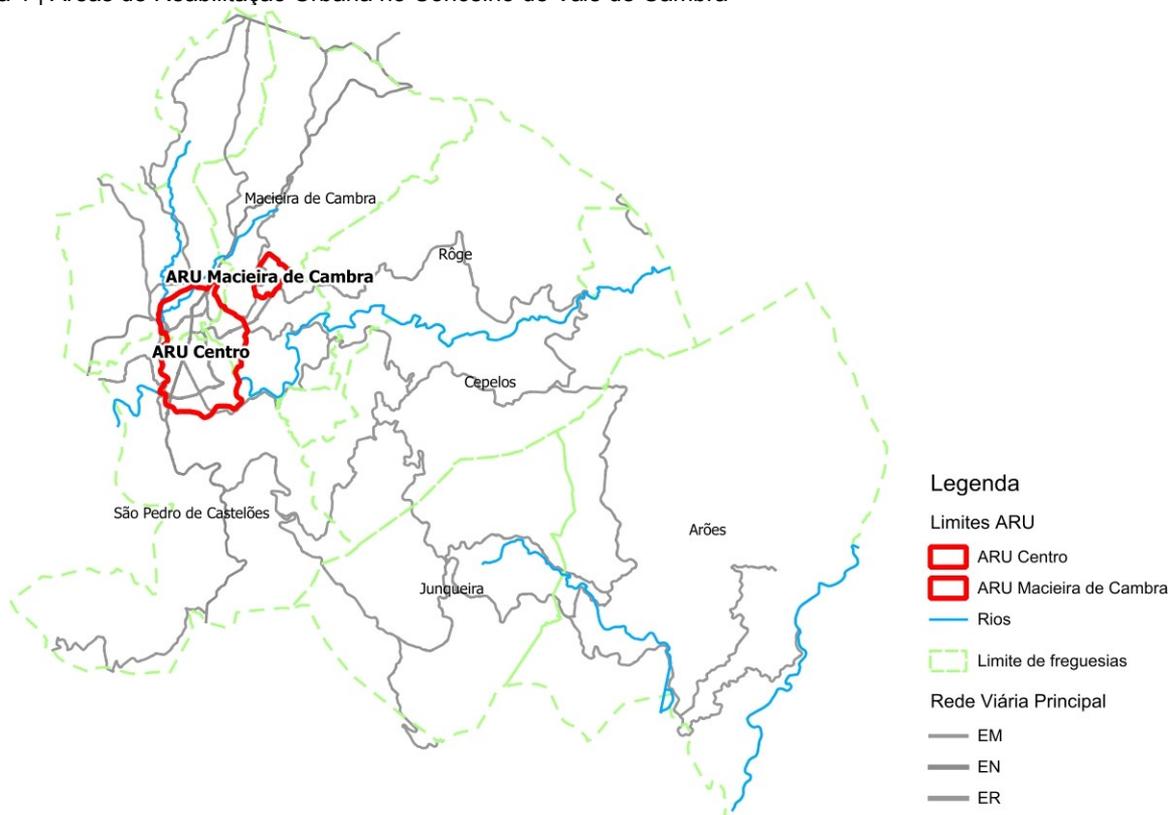
D. Manuel I outorgou foral à vila de Vale de Cambra a 10 de Fevereiro de 1514. Em 1832 é criado o concelho de Macieira de Cambra sendo este composto por quatro freguesias – Arões, Vila Chã, Rôge e Vila Cova de Perrinho. Este concelho teve uma existência atribulada, com várias extinções seguidas de restaurações.

A sede do Município esteve em Macieira de Cambra até 31 de Dezembro de 1926, sendo extinta pelo Decreto 12.976, transferindo-se para o lugar da Gandra na freguesia de Vila Chã, passando o concelho e a povoação a denominar-se Vale de Cambra.

Considerava o Decreto que Macieira de Cambra, pela sua posição geográfica, estava fora do eixo central de comunicações, contrariamente à povoação da Gandra, onde toda a gente, por força da sua situação geográfica, era obrigada a passar e a abastecer-se.

A 20 de Maio de 1993 a vila de Vale de Cambra foi elevada à categoria de cidade. No mesmo dia, Macieira de Cambra e S. Pedro de Castelões passaram a ter estatuto de vila.

Figura 1 | Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Vale de Cambra



O Município de Vale de Cambra integra a NUT III – Entre Douro e Vouga conjuntamente com os Municípios de Arouca, Oliveira de Azeméis, Santa Maria da Feira e São João da Madeira. O território do município estende-se por cerca de 147 Km² e encontra-se administrativamente dividido em sete freguesias (Arões; Cepelos; Junqueira; Macieira de Cambra; Rôge; S. Pedro de Castelões União das Freguesias de Vila Chã, Codal e Vila Cova de Perrinho).

O Concelho beneficia da proximidade relativa de importantes centros urbanos, como Aveiro, Porto e da proximidade de três dos principais eixos rodoviários portugueses, a A1 que liga Lisboa ao Porto, a A25, via de acesso à Europa e A32 que liga ao Porto.

4.3 ÁREA DE INTERVENÇÃO: DIAGNÓSTICO

No presente ponto pretende fazer-se uma caracterização da área de intervenção a que corresponde a ARU, em processo de delimitação do aglomerado da Cidade de Vale de Cambra. Não se pretende que seja exaustivo, uma vez que o conhecimento sobre este território já se encontra disseminado em instrumentos de gestão territorial.

Apenas serão focados os elementos fundamentais para a problematização e dinâmica da reabilitação urbana: estrutura edificada, o seu estado de conservação, a dinâmica populacional, o espaço público e a mobilidade e acessibilidade dentro da área de intervenção e sua articulação com o exterior.

A área objeto de intervenção corresponde a 3,27 km² e insere-se na Área Central da Cidade.

No município de Vale de Cambra, de acordo com o Censos de 2011, residiam 22864 habitantes, sendo que na área objeto de intervenção residiam, de acordo com os Censos 2011, 5235 habitantes (22,9% do total da população residente no Concelho), distribuídos por 2004 famílias (o que resulta numa dimensão média de 2,61 indivíduos por família).

Importa ainda referir que se efetuou uma interligação dos dados do INE, relativos aos Censos 2011, com a área de intervenção da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra, através do Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal. Deste facto, resulta que os resultados obtidos permitem uma abordagem mais fina relativos aos dados em consideração.

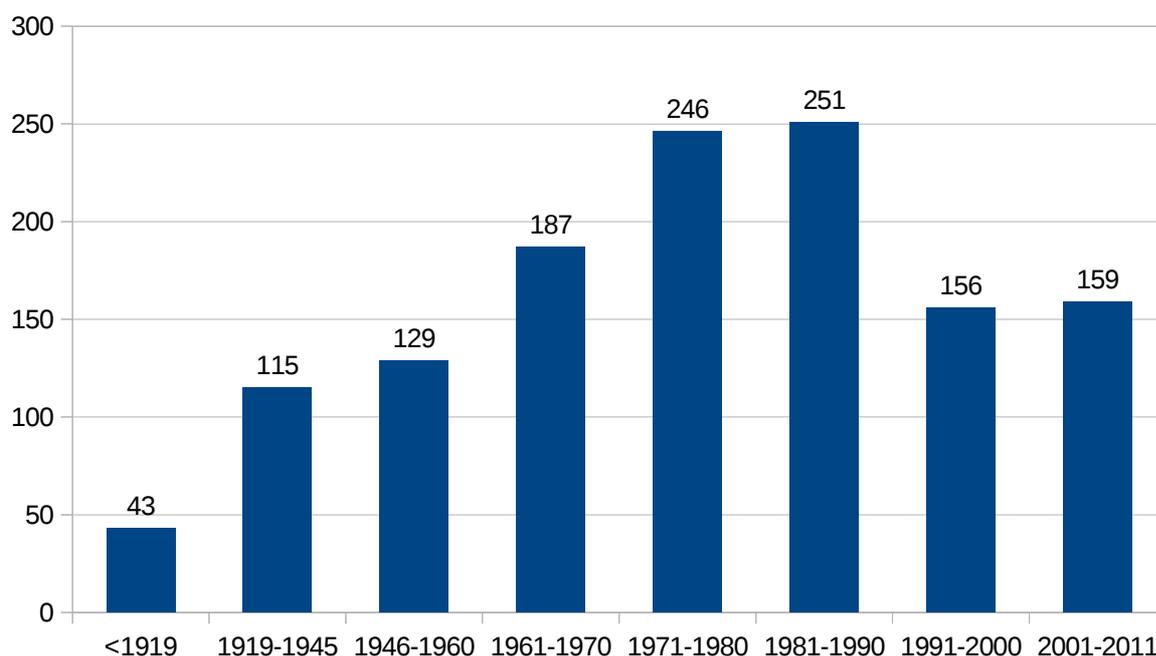
O tecido edificado compreendido nesta área é constituído por 1286 edifícios, que contemplam 2743 alojamentos.

Do ponto de vista da tipologia de habitação verifica-se que 34,6% são habitações unifamiliares e 65,4% são habitações multifamiliares, pressupondo a presença de outras funções que não habitacionais (temos como exemplo atividades comerciais e de serviços).

No que diz respeito às cêrceas dos edifícios, constata-se que 15,9% dos edifícios presentes na ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra têm apenas 1 piso e 84,1% dos edifícios têm mais do que um piso.

No que concerne à época de construção, podemos verificar que 36,9% dos edifícios são anteriores a 1970, 38,6% dos edifícios foram construídos entre 1970-1990 e 24,5% dos edifícios tiveram a sua época de construção no período de 1991-2011. Realça-se o facto de 56,0% dos edifícios existentes terem sido construídos há mais de 35 anos (construídos até ao ano de 1980).

Figura 2 | Época de construção dos edifícios em presença na área de intervenção

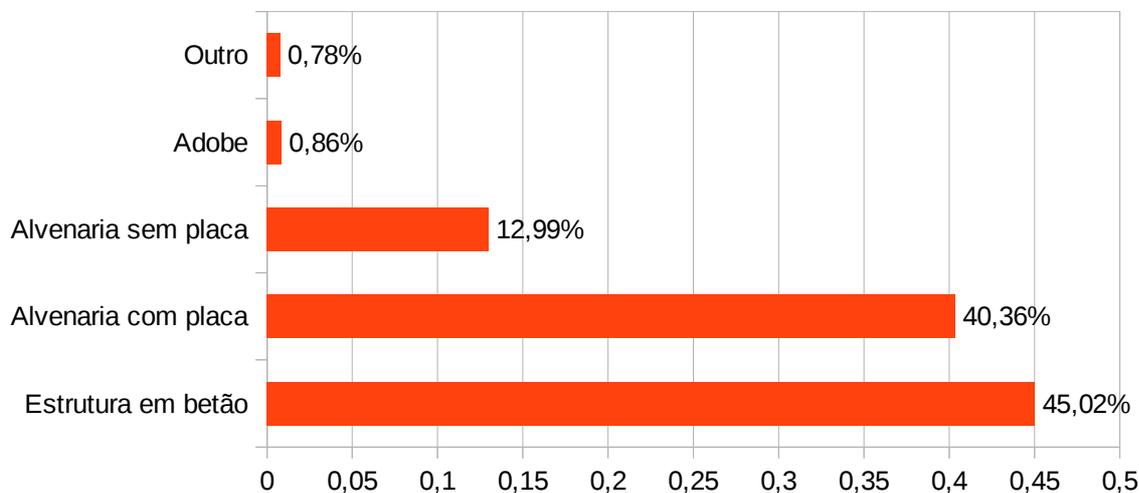


Fonte: INE, Censos, 2011

Relativamente aos sistemas construtivos presentes na área de intervenção, podemos constatar que há um equilíbrio claro da estrutura em betão (45,0%) e da estrutura de alvenaria com placa (40,4%), seguido da alvenaria sem placa (13,0%) e de adobe (0,85%)

e por fim outro tipo (0,75%).

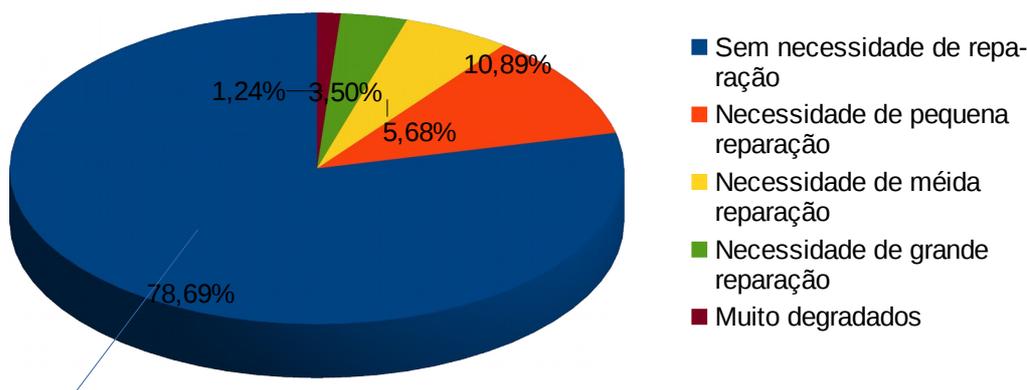
Figura 3 | Tipo de materiais construtivos dos edifícios em presença na área de intervenção



Fonte: INE, Censos, 2011

No que se refere, ao estado de conservação dos edifícios verifica-se que 20,1% dos edifícios apresentava necessidades de grandes, médias ou pequenas reparações, sendo que 1,2% dos edifícios encontram-se em estado muito degradado.

Figura 4 | Estado de conservação dos edifícios em presença na área de intervenção



Fonte: INE, Censos, 2011

Os inquéritos dos Censos 2011 indicam que a maioria dos inquiridos considera que o edificado não necessita de reparação (78,7%). Esta informação deverá ser confirmada na

fase posterior da ARU, mais concretamente na ORU.

A importância que o espaço público desempenha como elemento de estruturação urbana, enquanto local de encontros, convívio, permanência, lazer, circulação, descanso, e em geral de interação ou lugar de acontecimentos, é muitas vezes desvalorizada. É frequentemente deixado para segundo plano.

Como já foi referenciado, a área de intervenção apresenta uma matriz marcadamente urbana, sendo o principal aglomerado e centro prestador de serviços, com uma estrutura urbana consolidada e em expansão.

O processo de requalificação urbana do centro da Cidade de Vale de Cambra centrar-se-á no espaço público como elemento chave. É o espaço público que determina a estrutura do tecido urbano e é, também, o espaço público que convida e incentiva ao uso e fruição do espaço, seja atraindo pessoas, seja atraindo atividades económicas.

Assim será importante efetuar um conjunto de intervenções de regeneração de um espaço ambientalmente muito valioso, mas que atualmente apresenta marcas claras de degradação.

Como centralidade de relevância podemos destacar os Paços do Município, na qual se localiza a Câmara Municipal. Neste centro encontram-se alguns elementos e edifícios distintivos, nomeadamente o Santuário de S. António, Capela de S. António e outros edifícios privados de alguma nobreza construtiva.



Como outros equipamentos e áreas públicas relevantes destacam-se o Parque da Cidade

Dr. Eduardo Coelho e a Praia Fluvial de Burgães.



Respeitante à mobilidade, o automóvel apresenta-se como o meio de transporte privilegiado.

O concelho de Vale de Cambra, não é atravessado por qualquer Itinerário Principal, estando a rede rodoviária nacional circunscrita a Estradas Nacionais e Regionais.

As estradas nacionais que atravessam a Área Central da Cidade são:

- a EN 224, que assegura a ligação entre Entre-os-Rios - Castelo de Paiva – Arouca – Rossas - Vale de Cambra - Oliveira de Azeméis – Estarreja, sendo que esta via atravessa 10km o concelho;

- a EN 328 que permite a ligação entre Vale de Cambra – Sever do Vouga – nó de Talhadas - A25.

A E.R. 227 é a estrada regional que garante a ligação entre S. João da Madeira / Vale de Cambra / Oliveira de Frades.

O estacionamento em áreas públicas é essencialmente formal, existindo pontualmente áreas privilegiadas com marcação formal de estacionamento automóvel.

Em muitos locais da cidade não é possível caminhar ao longo de uma via por não existirem passeios, daí a necessidade de criação de amplas zonas de circulação pedonal, de forma a colmatar esta carência urbanística e socialmente importante.

Importa, por outro lado, salientar que este trabalho de caracterização será enriquecido numa segunda fase deste processo, aquando da elaboração da ORU.

5 . FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE VALE DE CAMBRA

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é numa primeira fase essencialmente uma opção política. No entanto, a mesma carece de uma fundamentação técnica plausível, não só em termos de estratégia de desenvolvimento territorial, como também em função de dinâmicas, projetos, ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

A proposta de delimitação da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra foi objeto de uma reflexão profunda e teve como princípios orientadores um conjunto de pressupostos base e critérios técnicos amplamente discutidos. Destes momentos de discussão e reflexão foi possível identificar um conjunto de critérios que permitem fundamentar tecnicamente a aposta neste território.

O principal pressuposto que esteve na origem desta proposta de delimitação da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra deve-se essencialmente ao facto de existirem diversos instrumentos de gestão territorial em vigor que atendem a uma série de problemáticas e dinâmicas urbanas quer da área consolidada, quer das áreas de expansão mais contíguas.

A aposta na renovação do centro urbano, melhorando a qualidade de vida dos seus habitantes, constitui um objetivo estratégico para Vale de Cambra, combatendo a diminuição da população e tirando partido da boa dinâmica económica que conhece para a fixação de população.

A Cidade apesar de ser atravessada por dois rios (O Viques e o Caima) sempre viveu de “costas voltadas” para aqueles, não tirando qualquer partido ao nível do recreio e do lazer. O estabelecimento de uma franca relação do centro urbano com a zona ribeirinha, através

da valorização ambiental da envolvente dos Rios Vígues e Caima, contribui de forma relevante para a melhoria da imagem da cidade e da qualidade de vida que oferece.

Por outro lado, o sistema de regadio que a partir da Barragem Eng.º Duarte Pacheco alimenta os terrenos agrícolas do vale é parte integrante da história deste território e, enquanto tal, elemento a proteger e valorizar.

Assim, a área de intervenção definida segue o perímetro da cidade acrescida da área envolvente aos Rios Vígues e Caima, assim como parte do Canal de Rega de Burgães.

Esta proposta concreta de delimitação da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra, em termos de estratégia de requalificação urbana, tem como objetivos principais:

- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, apostando na estruturação de uma rede ciclável e pedonal, na sinalização para direcionamento de veículos e na valorização do transporte público, contribuindo para a descarbonização;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, particularmente no centro da cidade, assegurando a ligação entre os equipamentos estruturantes e o principal eixo comercial;
- Qualificar ambiental, urbanística, cultural e socialmente o território urbano definido pelo percurso do Rio e espaços envolventes, promovendo a sua integração com a restante malha urbana e renovando funções e usos de algumas áreas abandonadas ou desqualificadas, constituindo-o como eixo estruturante nas ligações norte | sul (ligando Vila Chã e S. Pedro de Castelões) para os modos suaves;
- Fortalecer o carácter polarizador do concelho, em consonância com as orientações estratégicas em matéria de desenvolvimento urbano (nomeadamente o PDM),

contribuindo para o reforço da urbanidade e condições de vida dos núcleos de equilíbrio territorial concelhios, promovendo os usos mistos;

- Abarcar um número significativo de edifícios ou frações com necessidades de obras de reabilitação, apoiando os privados, através do acesso a financiamento, nas intervenções sobre o edificado particularmente no destinado a uso habitacional, próprio ou integrando o mercado de arrendamento;
- Abranger os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos, de qualificação e infraestruturização do espaço público mais relevantes numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento, contribuindo para a melhoria do serviço prestado às populações;
- Respeitar os conjuntos urbanísticos existentes, reforçar e fazer sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional afirmando a sua história e a sua memória.

A figura seguinte expõe a proposta final da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra, que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 1).

Figura 5 | Proposta de delimitação da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra



6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE VALE DE CAMBRA

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral um conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município tenha um papel mais ativo e dinamizador, ao mesmo tempo que cria condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Com efeito, a política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos. A reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6.5% do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37% (conforme disposto no Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, que estabelece o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana).

Desta forma, torna-se altamente necessário a criação de objetivos gerais para uma intervenção cuidada e adequada.

Os objetivos a prosseguir têm como base motivações comuns às duas áreas de estudo em processo de delimitação, que podem resumir-se através dos seguintes vetores:

- Resolução de problemas de degradação física da estrutura urbana e tecido edificado, com impacto no desenvolvimento socioeconómico e na qualidade de vida, procurando incrementar uma nova estratégia de renovação urbana;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação (espaço público e infraestruturas, património edificado público e privado);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a

operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos).

Face ao território delimitado pela ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra, estabelece-se a seguinte visão estratégica:

- Promover a coesão territorial, incidindo na necessidade de definir e implementar políticas urbanas que favoreçam a coesão social e a inclusão universal no modelo de vida urbana. A intervenção sobre os edifícios abandonados ou degradados, o incentivo ao arrendamento, a intervenção sobre os espaços públicos, a requalificação das frentes ribeirinhas ou mesmo, o incentivo à instalação de atividades de animação urbana (comércio e serviços) podem proporcionar melhores condições de vida aos residentes.

Esta visão materializa-se num conjunto de objetivos estratégicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana da cidade, a seguir discriminados:

- Promover a qualificação e regeneração do espaço público, proporcionando condições de atratividade e de fixação de gente e de atividades nos centros.
- Contribuir para a inversão das dinâmicas demográficas regressivas do território, estimulando o investimento na reabilitação e refuncionalização de edifícios residenciais e de apoio a atividades económicas neste núcleo urbano.
- Promover a reabilitação física, a revitalização funcional do parque edificado e proporcionar incentivos aos proprietários.
- Qualificar o espaço público e o ambiente urbano;
- Qualificar a oferta comercial à população e aos visitantes e reforçando a rede de equipamentos e serviços;

- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva.
- Valorizar uma área que se pretende de excelência urbana, apoiada num contínuo de grande valor ambiental (valorização das áreas ribeirinhas), gerando uma nova centralidade e um espaço de representação de cidadania e de uma nova forma de viver a Cidade de Vale de Cambra.
- Valorização da memória e génese agrícola do território através da proteção integral do sistema de regadio e da requalificação e integração na estrutura urbana dos troços que apresentam potencialidades na qualificação paisagística da Cidade.
- Promover uma estratégia de marketing urbano, nomeadamente desenvolvendo um projeto de promoção da cidade.

Desta forma, pretende-se contribuir para a requalificação do tecido urbano histórico e respetivo enquadramento no território e paisagem envolvente, numa perspectiva de estruturação urbana e da criação de uma efetiva interligação entre tecido urbano e a área envolvente essencial para a fruição de atividades de recreio e lazer que possam possibilitar a elevação do nível de qualidade de vida dos cambrenses e um bom acolhimento para quem nos visita.

7. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação, o município optou pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que se pretende uma intervenção dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a programas públicos de apoio aos privados. As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um

programa estratégico de reabilitação urbana. (conforme artigo 8º e artigo 33º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

8. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU

Conforme a alínea c) do n.º2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei n.º32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, mais concretamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Os incentivos e os benefícios aplicáveis na área de intervenção da ARU da Área Central da Cidade de Vale de Cambra são de natureza fiscal.

Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

O Artigo 14º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: se por um lado “obriga à definição, pelo município, 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 termos da legislação aplicável”, por outro “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos 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”.

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Vale de Cambra, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU da Área Central da Cidade de

Vale de Cambra.

De facto, o artigo 71º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “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”.

Com a aprovação de uma ARU (e publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- IMI – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- IMT – são passíveis de isenção 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 (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário

relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);

- Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, a saber:

- Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do artigo 16º do regime Financeiro das Autarquias Locais, Lei n.º73/2013, de 03 de setembro).

Mais recentemente, o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D.L. 53/2014, de 8 de abril) veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar dispensadas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios, o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distancia mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros (artigo 3º do D.L. n.º53/2014, de 8 de abril)

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos (artigo 5º do D.L. n.º53/2014, de 8 de abril) e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás (artigo 7º do D.L. n.º53/2014, de 8 de abril), desde que esteja prevista outra fonte energética (artigo 6º do D.L. n.º53/2014, de 8 de abril). É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios (artigo 8º do D.L. n.º53/2014, de 8 de abril), mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e a uma das divisões secas de maior divisão de cada fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais (artigo 4º do D.L. n.º53/2014, de 8 de abril).

Posteriormente à aprovação da primeira fase deste trabalho (delimitação da ARU), o Município de Vale de Cambra poderá considerar ser necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação no seu património, mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado.

9. ANEXOS

Índice

| | |
|--|----|
| 1. ÂMBITO..... | 2 |
| 2. CONTEXTO..... | 3 |
| 3. ENQUADRAMENTO LEGAL..... | 3 |
| 4. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO..... | 6 |
| 4.1 FORMAÇÃO DO MUNICÍPIO..... | 6 |
| 4.2 INSERÇÃO GEOGRÁFICA..... | 7 |
| 4.3 ÁREA DE INTERVENÇÃO: DIAGNÓSTICO..... | 8 |
| 5 . FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE VALE DE CAMBRA..... | 13 |
| 6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE VALE DE CAMBRA..... | 17 |
| 7. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA..... | 19 |
| 8. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU. . | 20 |
| 9. ANEXOS..... | 24 |

MUNICÍPIO DE VALE DE CAMBRA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA **ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE VALE DE CAMBRA**
