Vila do Conde
Câmara Municipal

aru

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MACIEIRA DA MAIA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Delimitação da ARU – julho de 2016
Operação de Reabilitação urbana - novembro de 2018

Equipa técnica

Carla Cruz, Arq.ª
Márcia Campos, Eng.ª

Contributos

Manuel Maia Gomes, Arq.º

Índice

1. Introdução 4
1.1. Enquadramento legal 5
2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação 6
3. Diagnóstico 7
3.1. História e morfologia urbana 7
3.2. Edificado e Património 8
3.3. Mobilidade 16
3.4. Espaço público 18
3.5. Infraestruturas 19
3.6. Demografia 20
4. Análise SWOT 26
5. Programa estratégico de Reabilitação Urbana 28
5.1. Tipo de operação de reabilitação urbana 28
5.2. Opções estratégicas da reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município 28
5.3. Opções estratégicas da ARU 29
5.4. Prioridades e Objetivos a prosseguir na execução da ORU 30
5.5. Prazo de execução 31
5.6. Programa da ORU 31
5.7. Programa de investimento público 33
5.8. Modelo de gestão da ARU e de execução da ORU 33
5.9. Acompanhamento e avaliação da ORU 36
6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos particulares e soluções de financiamento das ações de reabilitação 36
6.1. Benefícios fiscais 36
6.2. Outros apoios públicos à Reabilitação e soluções de financiamento 41
6.3. Soluções de financiamento às empresas 42
6.4. Penalizações 43
GLOSSÁRIO 44

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, garantindo para todos uma habitação condigna.

A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com a recente alteração ao Regime Jurídico, e a publicação, a 30 de maio de 2014, da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, abre a possibilidade aos Municípios de agilizarem os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana. A autarquia, dando continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana do Núcleo Antigo alarga agora ao concelho, aquilo que constituirá um estímulo adicional para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional e para a captação de novas atividades económicas, bem como para a fixação de novos públicos.

A Câmara Municipal, orientada para um conceito de desenvolvimento harmónico e humanizado do concelho e ciente da importância do seu território, pretende alargar às suas freguesias a politica de regeneração urbana que há mais de três décadas vem implementando, promovendo assim as noções de centralidade e urbanidade de um território marcado ao longo dos séculos pela dispersão dos aglomerados urbanos, distribuídos por áreas onde atividades agrícolas coexistem com atividades industriais, que vieram absorver a mão-de-obra dispensada pela agricultura.

De facto, urge instituir formas de centralidade neste território, criando condições ao nível de infraestruturas a potenciar, em função das carências detetadas a nível urbano, dinamizando os espaços e promovendo a coesão social.

A área de reabilitação proposta corresponde ao centro histórico da freguesia, visa essencialmente enquadrar e regular o desenvolvimento das dinâmicas em curso, introduzindo novas abordagens na requalificação do território disperso. O local foi escolhido em função da necessidade e obrigação de orientar e enriquecer o território concelhio com novas abordagens no campo dos investimentos, quer municipais quer privados, em locais onde se pressente uma dinâmica tendente à valorização económica do território evitando um acréscimo de deslocações às áreas urbanas existentes na envolvente.

As ações de regeneração urbana propostas visam criar condições para a implementação de uma política de gestão sustentada dos recursos disponíveis, introduzindo fatores de racionalidade no que se refere ao consumo e produção de carbono e combustíveis fosseis, promovendo a mobilidade dos modos suaves e mais amigos do ambiente.

O reforço das condições de centralidade neste território, marcado por uma suburbanidade geradora de deslocações para os centros urbanos limítrofes, contribuirá para a fixação das pessoas e para a redução das deslocações da população, complementando deste modo o esforço que a autarquia desenvolve no sentido de descentralizar os seus serviços para a esfera das juntas de freguesia, através da criação de espaços de apoio ao cidadão, em instalação junto das diferentes comunidades que constituem o Concelho.

1.1. Enquadramento legal

A alínea j) do artigo 2.º do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (RJRU) estabelece 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."

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.
Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em 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.

Assim sendo, nos termos 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 2.º 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 2.º do RJRU).

A aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Vila do Conde foi publicitada em Diário da República em 19 de julho de 2016, no Aviso n.º 8995/2016. Na sequencia dessa delimitação, o processo tem continuidade com a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A ORU será definida através deste documento, devendo ser aprovada no prazo máximo de três anos após a delimitação da ARU nos termos do artigo 15.º do RJRU.
A ORU a desenvolver na área delimitada, poderá ser através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana. Neste caso, o município optou pela criação de uma ORU sistemática, enquadrada por um programa estratégico de reabilitação urbana, conforme o nº4 do artigo 8º do RJRU.

2. Enquadramento territorial e critérios subjacentes à delimitação

Esta localidade é atravessada por três estradas nacionais implantadas sobre vias medievais de origem romana: a EN104 que liga Vila do Conde à Trofa, de onde arranca a EN318 que liga à Maia e a EN306 que ligava o Porto a Braga, passando por Barcelos. 0 Largo de Vilarinho tem origem na ramificação que liga Vila do Conde à Trofa, Santo Tirso e Guimarães, que convergem para o largo de Vilarinho.
A via historicamente mais importante é aquela sobre a qual incide um dos Caminhos de Santiago mais utilizados (percorridos) em Portugal, sendo o que liga a cidade do Porto a Santiago de Compostela, passando por Barcelos. A passagem do Rio Ave era feita até aos anos setenta do seculo passado pela ponte D. Zameiro, data em que foi construída nova ligação viária, com a construção de uma nova ponte.

O Largo de Vilarinho é assumido como a grande centralidade da freguesia de Macieira da Maia, tendo ainda grande relevo regional em função do seu atravessamento para quem de Vila do Conde através das estradas nacionais se desloca para a Maia, Trofa, Santo Tirso ou Pacos de Ferreira. Neste Largo localizam-se um conjunto de equipamentos, de estabelecimentos comerciais e de serviços, nomeadamente dos sectores da restauração, atividade bancaria, saúde, automóvel e maquinas, etc. Está ainda localizada neste Largo a Capela de Nª. Sra. da Lapa, templo setecentista que ainda se abre ao culto.

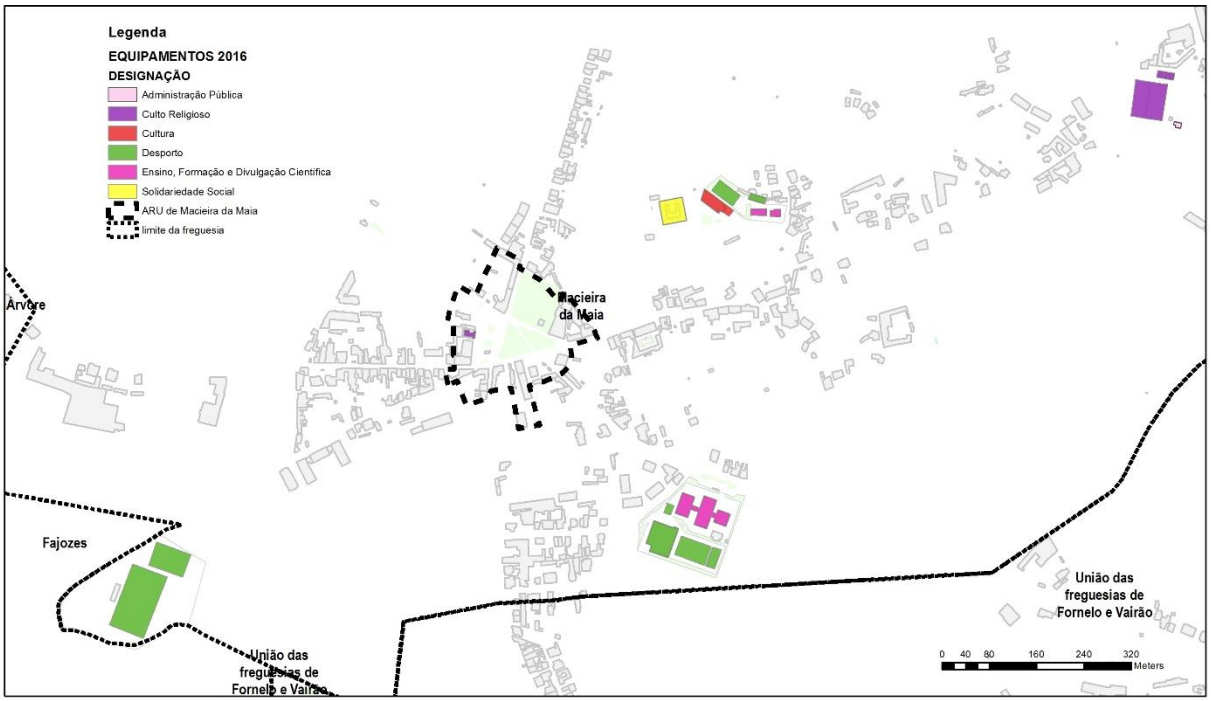


Figura 1 | Localização dos equipamentos da freguesia

Este Largo assume-se, assim, como centro histórico da freguesia, sendo um espaço onde a Camara Municipal e a Junta de Freguesia tem realizado intervenções de requalificação tendo em vista a melhoria das condições de utilização pública. No entanto, subsiste ainda uma zona do mesmo Largo onde é necessário realizar uma intervenção que permita restituir-lhe características de local de encontro, convívio e lazer da população, promovendo a coesão social da comunidade.

É ainda neste local que se desenvolvem um conjunto de eventos já com carater tradicional como pequenas feiras, festivais de folclore e romarias que tem na Junta de Freguesia o seu principal promotor, e cujo alcance vai muito para além dos limites territoriais da freguesia.

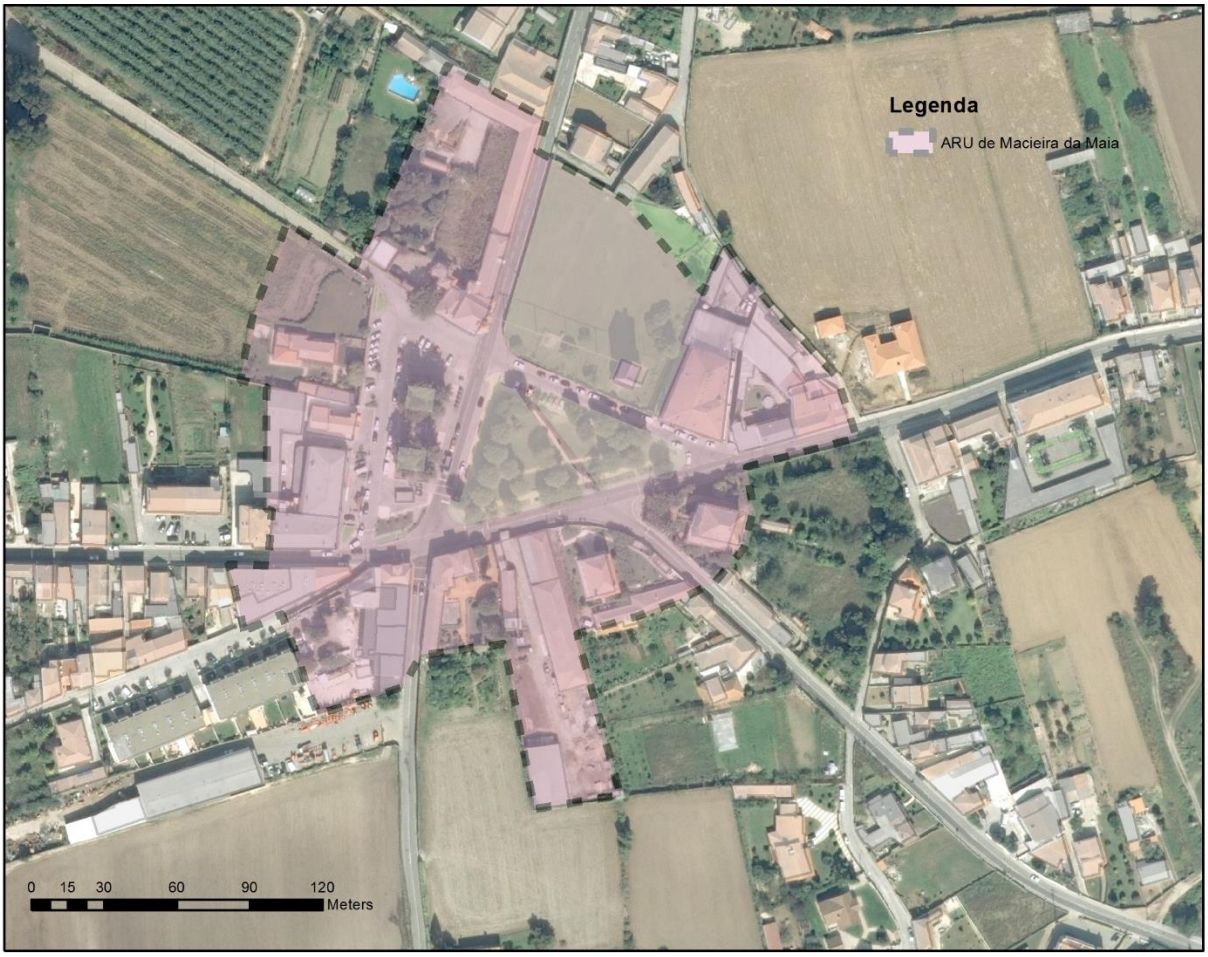


Figura 2 | Planta de delimitação da ARU

3. Diagnóstico

3.1. História e morfologia urbana

A sua ocupação

Macieira da Maia, tal como outras freguesias do concelho, apresenta evidências de ocupação humana desde pelo menos o Neolítico. Existe, no lugar de Sabariz, uma Mamoa que apesar de meia destruída é ainda visível, embora aparentemente não tenha sido nem estudada nem escavada.

O documento mais antigo que fez referência a este território data de 12 de maio de 974. Trata-se de uma carta de doação em que o nome pelo qual é designado é "VILLA MAZANARYA".

No século XI, há registos de um pequeno mosteiro sob o nome de "Macenarijs" associado à Igreja de S. Salvador de Macieira. A sua comunidade deveria ser diminuta e de poucos recursos tendo o mesmo desaparecido em meados do século XIII.

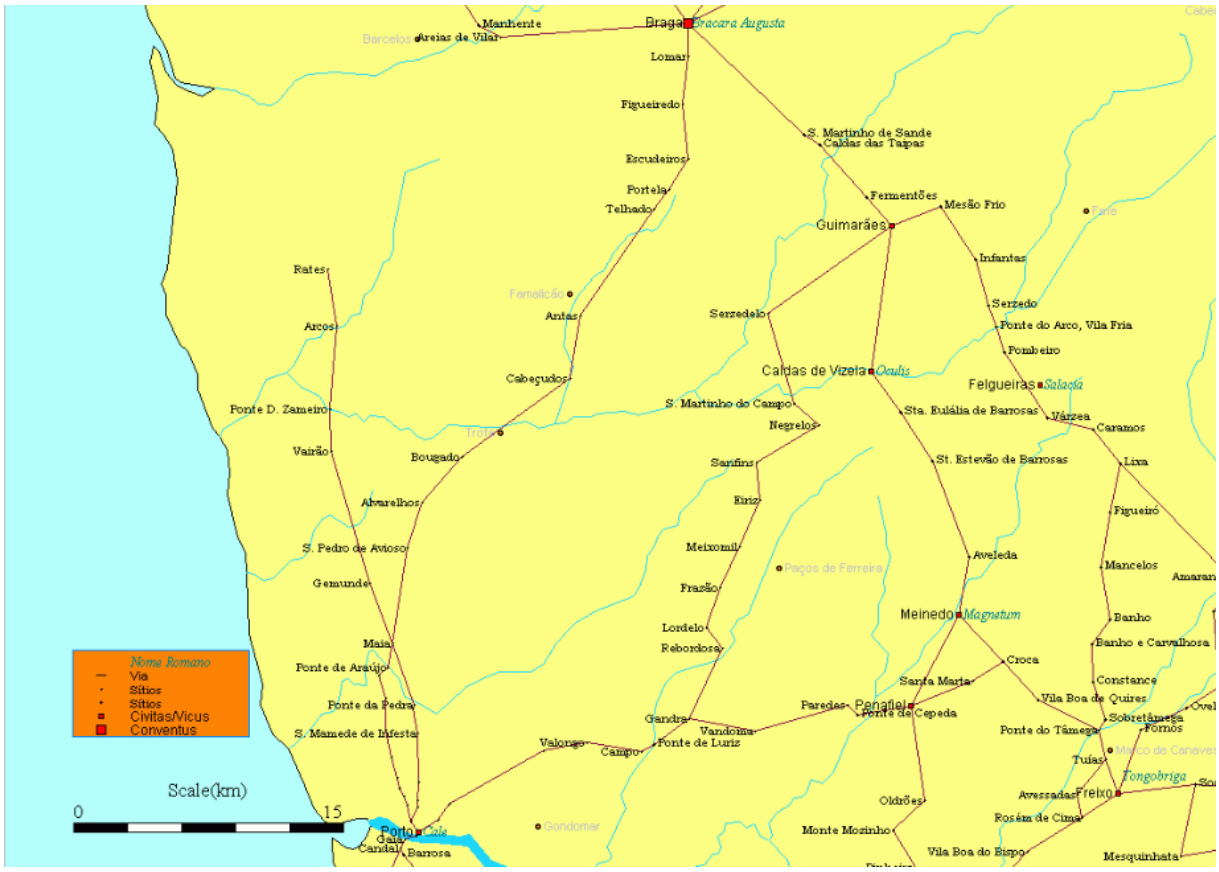


Figura 3 | Mapa das vias romanas

Macieira da Maia fez parte integrante do percurso integrante romana "Karrara antiqua" de ligação do Porto a Rates e que atravessava o Rio Ave na Ponte D. Zameiro.
Em 1258, havia uma outra estrada designada por "via veteris" que seguia a orla marítima, mas que se bifurcava e seguia para Modivas e entroncava na "Karrara antiqua" para a travessia do Ave.
Naturalmente a rede viária reflete a continuidade que se prolonga até à Idade Média, eixos viários romanos que se projetaram até aos dias de hoje como as grandes rotas comerciais da região.

No século XVI, este território fez parte do foral concedido à Maia, designado por Terras da Maia. Com as reformas administrativas iniciadas em 1836, passou a pertencer ao concelho de Vila do Conde.
No inicio do século XVI, adveio também a abertura da designada "estrada dos 9 irmãos", uma variante à "via veteris", estrada que passou a ser a ligação mais utilizada na ligação Porto-Vila do Conde, antes da abertura da atual estrada nacional em 1867.

Macieira da Maia dista 6 Km da sede do concelho e é a freguesia mais central do concelho, onde cruzam várias estradas nacionais tornando-se, por isso, um acesso fácil de qualquer ponto deste.

3.2. Edificado e Património

A caraterização tipológica do edificado é uma ferramenta essencial para conhecer o território e para poder definir estratégias para a renovação urbana da cidade.
Da análise do edificado existente no Largo de Vilarinho, ao nível da estrutura funcional, do tipo de alojamento, da volumetria, da tipologia edificativa, do estado de conservação, do património assim

como das infraestruturas existentes, consegue-se definir áreas de intervenção prioritária e estratégias de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios é um dos vetores indispensáveis da reabilitação urbana e deve incluir a preservação do património arquitetónico assim como a reabilitação do espaço público. Esta tem sido a prática corrente do município ao longo dos anos.

Ocupação funcional do edificado

As freguesias, menores em dimensão e em concentração, regulam-se por uma maior proximidade da natureza da qual dependem. A agricultura é, geralmente, a base económica que fundamenta a forma do aglomerado, não se articulando no meio rural as forças complexas que determinam a estrutura urbana. A habitação dispersa-se, sendo naturalmente constituída por casas isoladas, unifamiliares, com terreno sobrante, e por pátios e quintais que são utilizados como complemento à atividade agrícola de maior escala.

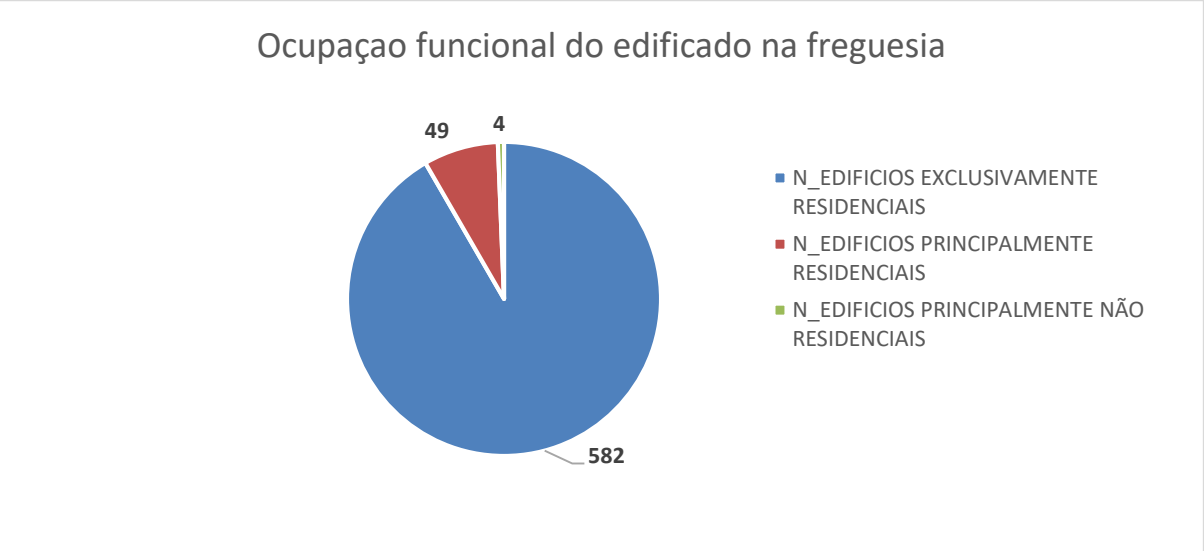


Gráfico 1 | Ocupação funcional do edificado na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Macieira da Maia apresenta um perfil residencial expressivo com 91,6% dos edifícios exclusivamente residenciais e 7,7% dos edifícios predominantemente residenciais os quais associam a função habitação ao comércio de proximidade. Nestes casos, as atividades comerciais ocupam o rés-do-chão dos edifícios. Apenas 0,7% dos edifícios não têm a função habitacional ou esta não é o seu principal uso.

Macieira da Maia revela algumas das características de uma zona de periferia relativamente à cidade de Vila do Conde. É o grau de afastamento a um centro que clarifica a sua posição periférica, por apresentar um perfil dominantemente residencial, acompanhada por ausência ou défice de espaço público, défice de serviços e de equipamentos públicos e privados, em quantidade e qualidade.

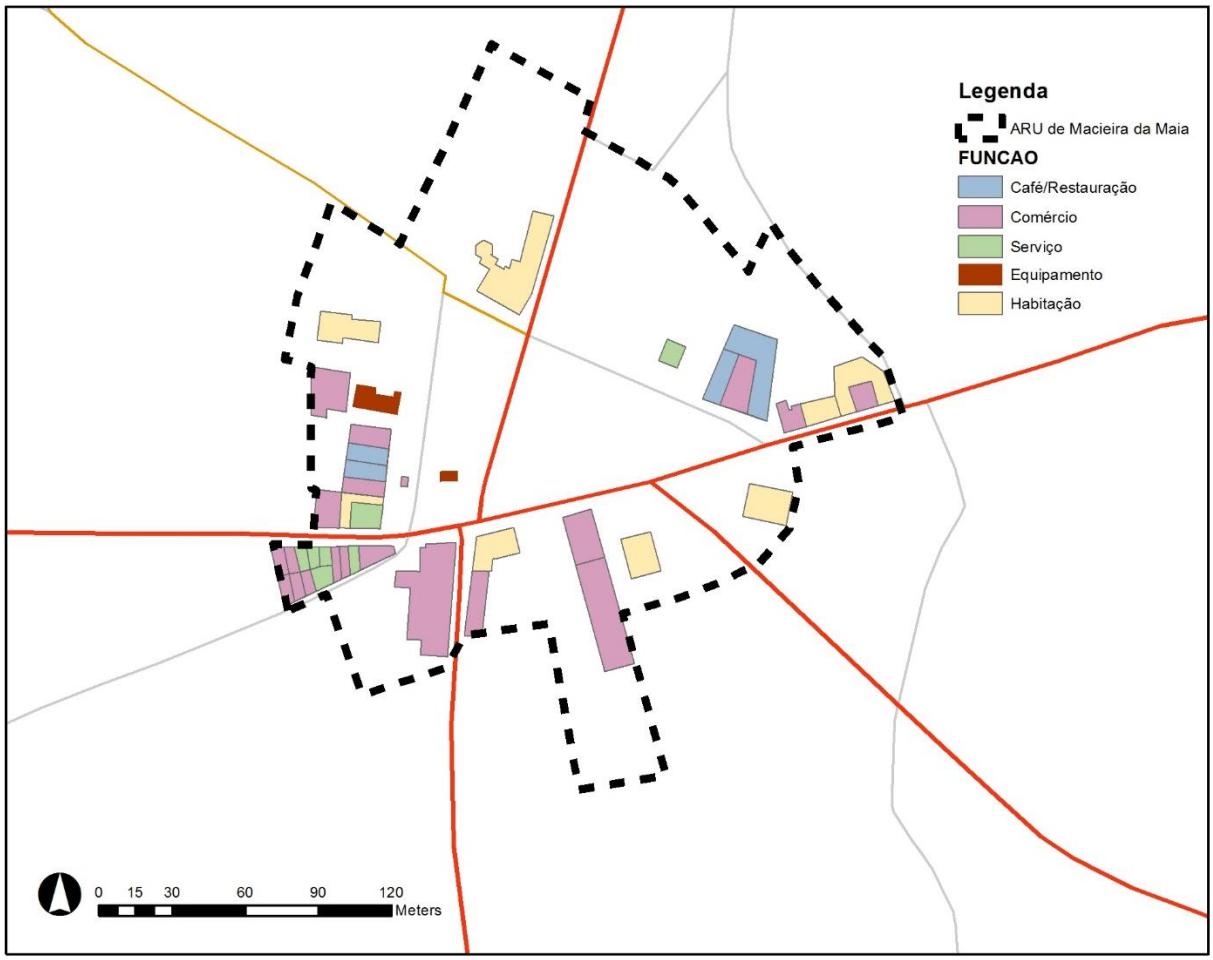


Figura 4 | Levantamento funcional do piso térreo na ARU – Fonte: levantamento - maio 2016

O Largo de Vilarinho contraria claramente a caracterização funcional da freguesia, assumindo claramente a centralidade através da concentração da oferta de comércio, serviços e equipamentos. Considerando que o reforço da centralidade é um dos objetivos estratégicos da ARU de Macieira da Maia, importa estabelecer incentivos e criar plataformas de atratividade e complementar com um espaço público que promova as atividades comerciais e de serviços.

A recolha de dados sobre os edifícios devolutos entende-se ser muito pertinente uma vez que permite identificar que edifícios ou frações poderão estar disponíveis para reocupar, quer seja como habitação, negócios ou outra, ou que à data possam representar perigo para a salubridade dos edifícios/frações contíguas. Este indicador permite ao município concentrar esforços no sentido de acionar os mecanismos previstos na lei, de modo a que os proprietários procedam à reabilitação dos seus imóveis, se for esse o caso, e a disponibilizar no mercado esses imóveis para arrendamento ou venda.

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

De acordo com os dados dos censos de 2011, a freguesia de Macieira da Maia compreende um número significativo de edifícios com um ou dois fogos por edifício, os quais correspondem 68% a construções isoladas no lote, 23% a edifícios geminados e 9% a edifícios em banda.

Assim, a tipologia presente compreende a habitação unifamiliar ou bifamiliar como predominante no território que se desenvolveu de forma sistemática ao longo das principais estradas e se espalha pela rede de caminhos rurais.

Gráfico 2 | Número de fogos/edifício na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

Os edifícios multifamiliares ou de habitação coletiva correspondem a 10% da totalidade das construções existentes na freguesia. A transformação tipológica está associada à mudança do tipo de alojamento, de construção mais recente, que são implantadas em parcelas vazias, ocupando zonas recuadas relativamente à estrutura viária principal.
O Largo de Vilarinho é representativo deste cenário e introduz mesmo novas tipologias, de construção atual como sejam os edifícios exclusivamente de comércio e serviços que concentram estas atividades. Esta atitude e dinâmica de mercado evidenciam a centralidade do largo na estrutura da freguesia.

Volumetria

A nível volumétrico a freguesia apresenta uma regularidade significativa com 88% de edifícios com um ou dois pisos que está claramente associada à tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar.
Os edifícios de três ou quatro pisos correspondem a 12% das construções existentes e estão diretamente relacionados com a construção de edifícios mais recentes, de habitação coletiva.
A inexistência de cérceas mais elevadas promove a homogeneização do conjunto, de onde ainda se evidenciam no território os pontos singulares tal como a Igreja.

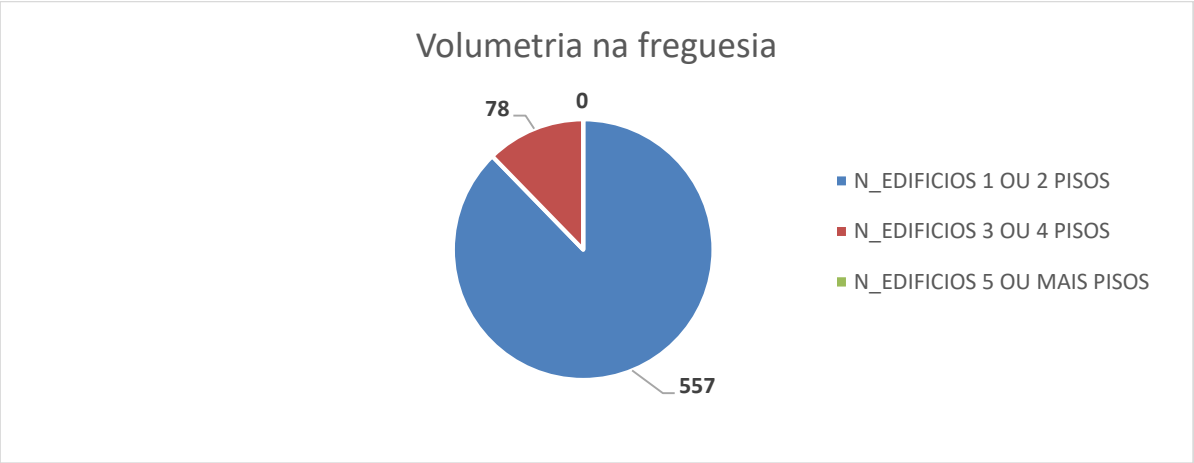


Gráfico 3 | Número de pisos acima da cota de soleira dos edifícios da freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo de Vilarinho manifestada de forma expressiva esta diferenciação de cérceas e tipologias associadas que existe ao nível da freguesia: as habitações/quintas do seculo XIX, de dois pisos e os novos edifícios de três pisos, multifuncionais de habitação coletiva, comércio e serviços.
O ponto singular do largo ainda subsiste na Capela de N. Sr.ª da Lapa, e na torre/cisterna construída no início do século XX, numa atitude revivalista, mas cuja imagem tem uma preponderância muito forte no espaço urbano.

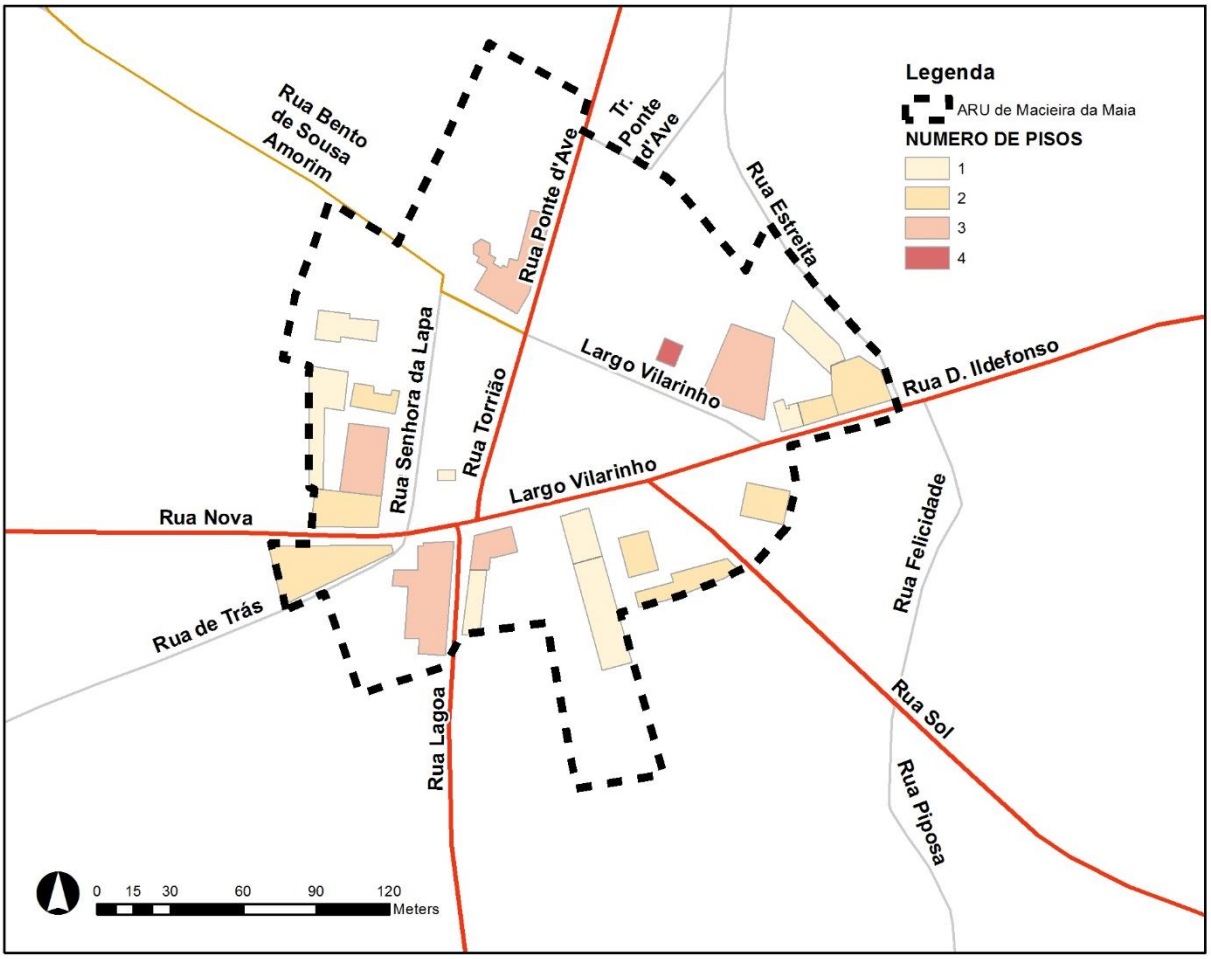


Figura 5 | Levantamento das cérceas dos edifícios da ARU – Fonte: levantamento - maio 2016

Estado de conservação do edificado

De acordo com os dados dos censos verifica-se que o conjunto do parque edificado da freguesia é de construção relativamente recente, onde os edifícios de construção anterior a 1919 representam 13% da totalidade dos edifícios e os edifícios construídos após 1980 representam uma percentagem considerável de 55%.

Relativos ao estado de conservação, os níveis considerados neste levantamento para cada edifício foram três: Excelente/Bom, Médio e Mau/Péssimo, atribuídos com base na observação exterior das características que se considerou fundamentais, nomeadamente a fachada, os vãos exteriores e a cobertura.
As situações de maior degradação das construções ocorrem de forma pontual na freguesia, mas tornam-se mais problemáticas quando se localizam em áreas de maior visibilidade e promovem a desqualificação urbana.

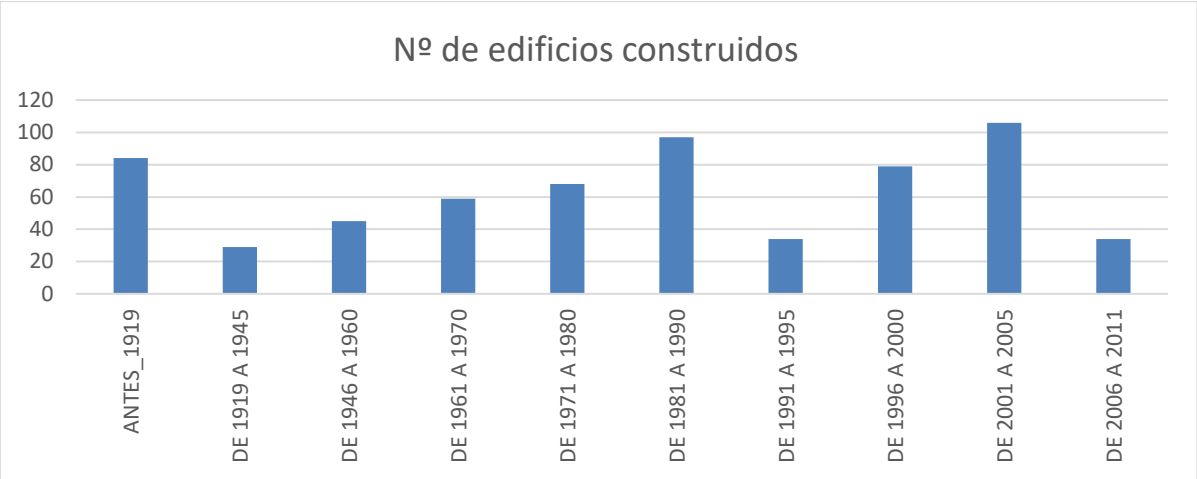


Gráfico 4 | Data de construção dos edifícios na freguesia - Fonte: INE, Censos BGRI 2011

O Largo de Vilarinho abarca um conjunto edificado cuidado com exceção de duas construções existentes, implantadas no meio do espaço público, que apresentam algum grau de degradação. Uma das construções corresponde a um posto de abastecimento de combustível desativado, pelo que está devoluta e cujas estruturas ainda se encontram no local. O outro edifício corresponde a um antigo posto de abastecimento de combustível, que não foi demolido na sua totalidade, tendo subsistido e adaptado para sanitários públicos, mas que apresenta riscos acrescidos de salubridade. Estas duas situações correspondem a estruturas abandonadas e que podem desencadear processos catalíticos de desqualificação urbana.

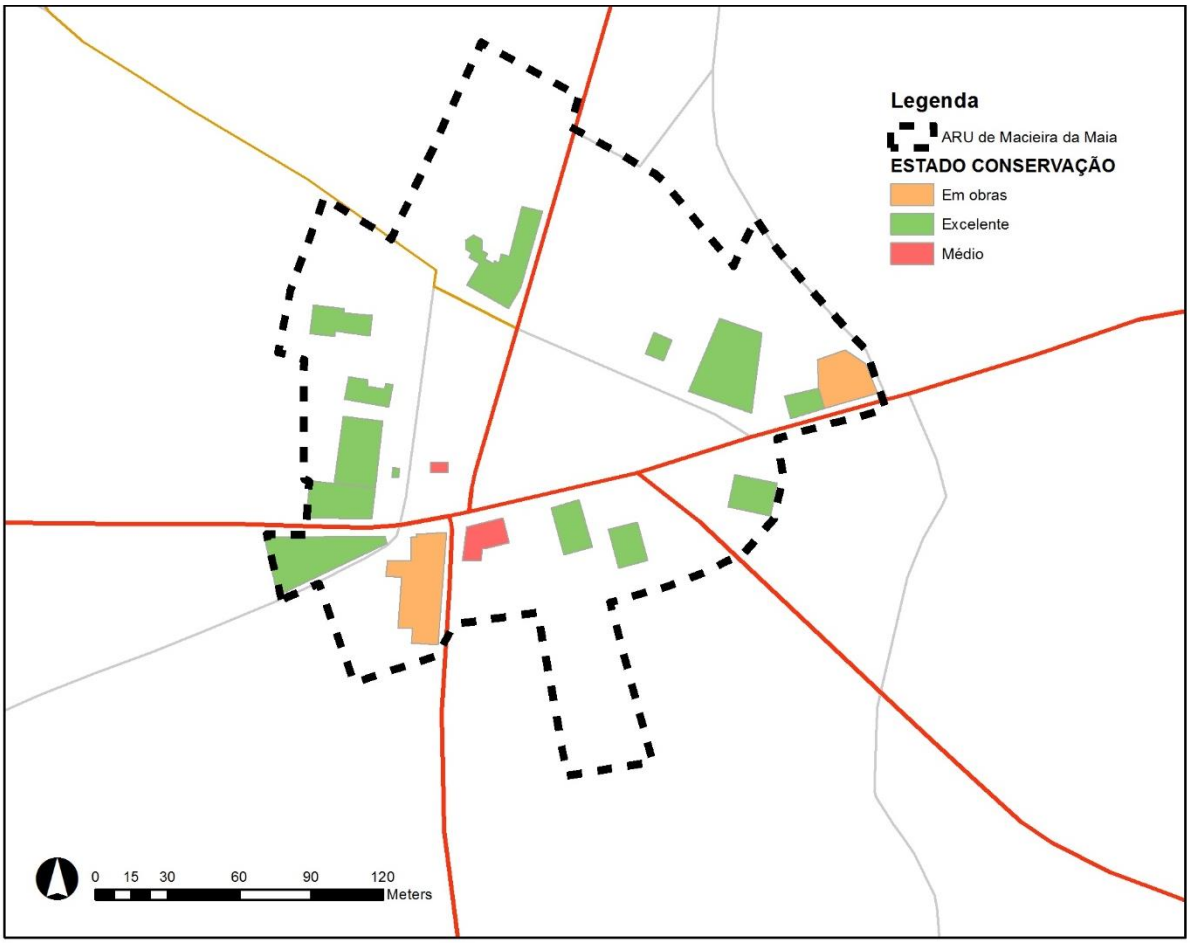


Figura 6 | Levantamento do estado de conservação dos edifícios da ARU – Fonte: levantamento - maio 2016

Património

A freguesia apresenta um conjunto de edifícios com interesse patrimonial, que pontuam território, e dos quais se destacam:

- A **ponte D. Zameiro**, uma construção românica que remonta ao seculo XII, uma das várias estruturas de passagem que existem no Rio Ave. A ponte era parte integrante da estrada romana Karraria Antigua que ligava o Porto a Rates, mais tarde designada "via veteris", cujo trajeto coincide ainda em parte com o designado caminho de Santiago. O processo de classificação como imóvel de interesse Público caducou em 2012, estando em curso o estudo para reabertura do processo. Este conjunto compreende a casa rural e a azenha existente, testemunhos das antigas atividades da população.

Figura 7 | Ponte D. Zameiro

- A **Capela de N. Sr.ª da Lapa**, erguida no seculo XVIII no Largo de Vilarinho, proposta para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio.

- **Edifícios urbanos do seculo XIX** que correspondem a casas de quinta / senhoriais de influencia brasileira, disseminados pela freguesia, propostos para classificação no âmbito do PDM como Valor Concelhio. Alguns destes exemplares situam-se no Largo de Vilarinho.

- **Igreja de S. Salvador de Macieira**, com génese num pequeno mosteiro no século XI e que foi completamente renovada no século XIX.

Figura 8 e 9 | Edifícios urbanos do século XIX existente no Largo de Vilarinho

Alguns dos edifícios referidos estão inseridos dentro do limite da ARU de Macieira da Maia, caraterizando este espaço e qualificando-o de forma positiva.
Destacam-se neste espaço os dois edifícios dissonantes referidos anteriormente, implantados no meio do espaço publico que estão devolutos e com algum grau de degradação

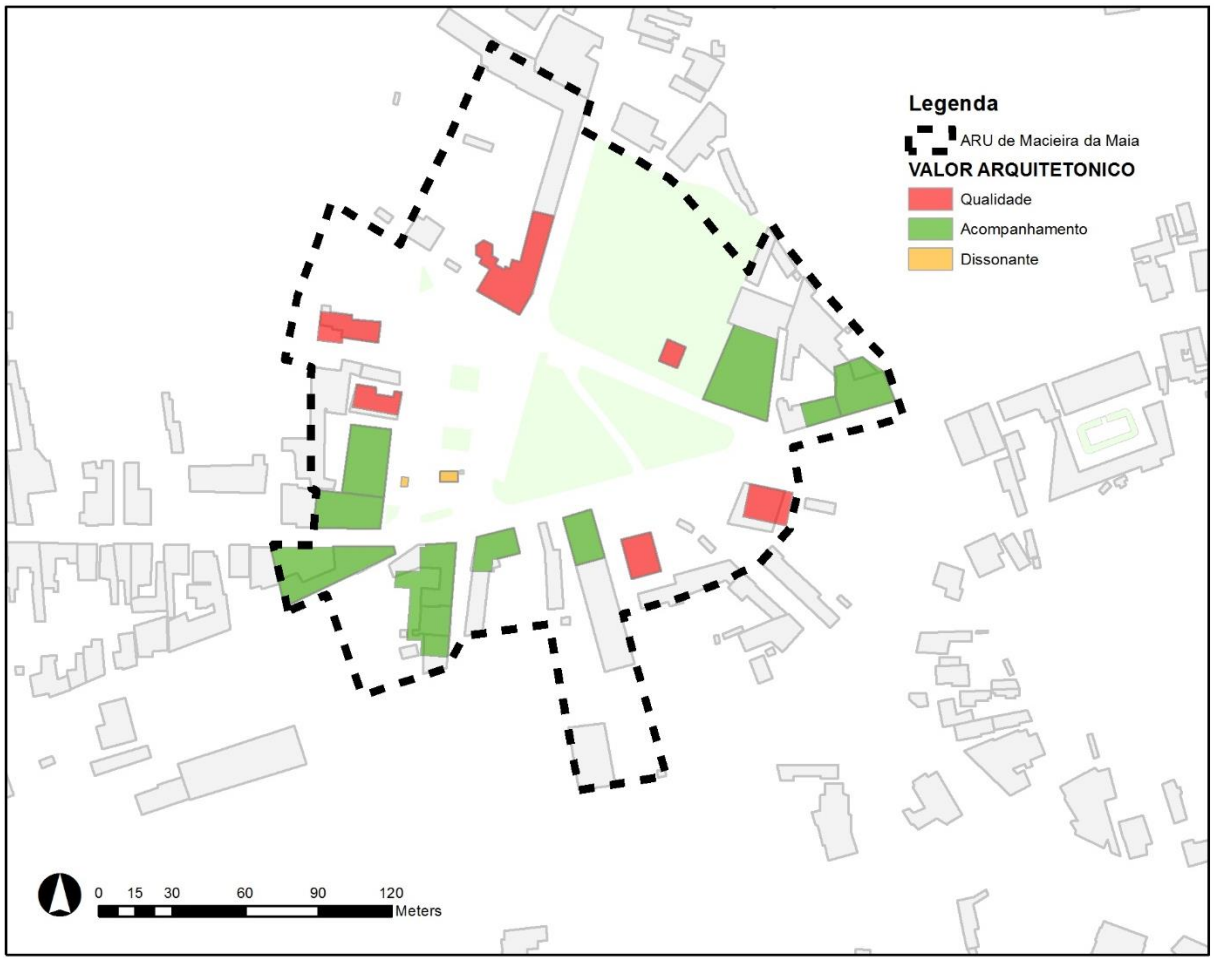


Figura 10 | Levantamento do valor arquitetónico dos edifícios da ARU – Fonte: levantamento - maio 2016

3.3. Mobilidade

Práticas de mobilidade

Os estudos de mobilidade ao nível do concelho demonstram que as deslocações entre freguesias são quase inexistentes. A maior parte das freguesias regista apenas deslocações para a sede do concelho, que se deve principalmente pela concentração de serviços e equipamentos aí existentes. Registam-se, ainda, um número significativo de deslocações das diversas freguesias para a cidade do Porto e para os concelhos limítrofes de Póvoa de Varzim, Maia e Matosinhos.

Relativamente aos meios de transporte utilizados nas deslocações dentro de uma freguesia, o estudo comprova os dados provenientes do Censos 2011, já que considerando como modos suaves as deslocações não motorizadas, efetuadas a pé ou de bicicleta, verifica-se que grande parte das freguesias apresenta uma percentagem significativa neste modo, constatando-se uma tendência crescente de utilização. Existem freguesias onde a população começa a utilizar a bicicleta para pequenas deslocações no dia-a-dia, incluindo para ligação ao metro. O automóvel, embora ainda muito utilizado pela população para deslocações dentro da freguesia, começa a perder alguma preponderância. É frequentemente referida a motorizada como um meio de transporte muito utilizado.
Relativamente às deslocações para o exterior da freguesia de residência, verifica-se que a utilização dos modos suaves não tem expressão. Nestes casos o automóvel é o modo mais utilizado em todas as freguesias nas deslocações para o exterior, com exceção dos utentes que são alunos até ao 3° ciclo que têm transporte escolar assegurado. As razões apontadas prendem-se com a falta de alternativas e rentabilização do tempo. Verifica-se que o transporte público rodoviário é fundamentalmente utilizado nas deslocações para o exterior das freguesias, sendo apontado por parte da população grandes lacunas quanto a rotas, horários e frequência. Nos casos em que este transporte é simultaneamente transporte escolar, só operam no período escolar, sendo suspensas no período das férias de Verão e fins-de-semana, já que a sua maioria são programadas para servirem as escolas básicas do 2º, 3º ciclo e secundarias do município.
Constatou-se ainda que os transportes entre freguesias não se encontram assegurados uma vez que o principal foco de todos é a sede do concelho.
Assim, identificam-se diversos indicadores de insuficiência da oferta e de debilidade operacional, destacando-se problemas de acesso e acessibilidade inadequadas, de baixas frequências de serviço e de ligações deficientes entre as freguesias e sede do concelho, assim como entre modos de transporte.

Rede viária

As deslocações dentro da freguesia, assim como aquelas que se processam entre freguesias e a sede do concelho processam-se através da rede viária constituída por caminhos, estradas municipais e nacionais de calibre rodoviário, geralmente de perfil reduzido. Os veículos automóveis, são o modo de transporte prevalecente, circulando muitas vezes a grande velocidade, constituem pela sua natureza um desincentivo à expansão de modos de deslocação mais suaves; bicicleta ou marcha a pé.
Em alguns casos, seria possível através da canalização das águas pluviais que correm através das valetas, construir passeios ou pistas de ciclismo onde as dimensões das vias o permitam. Este procedimento poderia ser conjugado através da redução criteriosa do perfil dos arruamentos, cuja velocidade máxima por força do código da estrada não deveria exceder os 50Km/h.

Seria assim aconselhável a redução para o máximo de 6m de largo o que na maior parte dos troços permitiria tornar as vias de uso partilhado entre peões bicicletas e veículos automóveis.
Assinale-se que várias vias, designadamente a via dos Nove Irmãos antiga estrada de Barcelos é atravessada por um elevado número de peregrinos, que caminham em direção a Santiago de Compostela.
Registe-se ainda que até final dos anos 70 existia uma via dedicada a velocípedes ao longo da EN13, a qual apoiava o numeroso número de ciclista que a usavam como modo de circulação entre freguesias e a cidade do Porto. Esta via de ciclistas foi eliminada para alargamento da estrada, que passou a assumir um perfil de quase autoestrada em plena zona urbana onde a velocidade não pode ultrapassar os 50Km/h.

A rede viária distribuidora principal compreende:

- A EN 104 que a partir da EN 13 funciona como distribuidora nas freguesias a sul do rio Ave, atravessando Azurara, Arvore, Macieira da Maia e Fornelo, estabelecendo ligação à Trofa e a Vila Nova de Famalicão

- A EN 306, com inserção da EN 13 na freguesia de Vilar, constitui um eixo viário distribuidor na faixa central do território concelhio, servindo as freguesias de Vilar, Modivas, Gião, Vairão e Macieira da Maia, onde cruza a EN 104 no Largo de Vilarinho, e, liga as freguesias de Bagunte, Junqueira e Arcos, e prossegue para Barcelos.

- A EN 318 com início na EN 104, no Largo de Vilarinho, e que se apresenta como via distribuidora na parte nascente do concelho, atravessando as freguesias de Vairão, Canidelo e Guilhabreu e estabelece a ligação ao concelho da Maia.

Acessibilidade ferroviária

A linha do caminho-de-ferro, construída em 1873, ligava o Porto à Póvoa de Varzim e atravessava todo o concelho de Vila do Conde na direção Norte – Sul. Ao longo de mais de um século esta ferrovia constituiu o principal modo de transporte de pessoas, nas ligações de Vila do Conde com a cidade do Porto, posição que viria a perder somente nas duas últimas décadas, após a forte expansão que o automóvel teve como meio de transporte.
Recentemente esta linha ferroviária foi convertida em metropolitano de superfície, conciliando as vantagens de um transporte interurbano rápido no acesso aos concelhos limítrofes, com particular destaque para a cidade do Porto, a 45 minutos de distância, e com uma frequência de comboio a cada 15/20minutos, da integração num sistema viário articulado à escala metropolitana e uma alternativa aos transportes urbanos rodoviários, dentro da cidade e na ligação desta com as freguesias.
A freguesia não se encontra servida pela rede ferroviária da CP, mas a estação de metropolitana da Linha B do sistema do Metro do Porto mais perto, encontra-se a menos de 4Km do Largo de Vilarinho, um percurso de carro com a duração de cerca de 6 minutos.

Transportes públicos

A ARRIVA é uma das empresas que assegura o transporte público entre Vila do Conde e a freguesia com uma frequência de cerca de 1hora entre as 7h e as 19h, principalmente em horário escolar.
Quanto à informação existente relativa à mobilidade fora da cidade de Vila do Conde, foi efetuada uma análise considerando a estrutura etária dos utentes dos transportes público, concluindo-se que a maior parte das crianças e jovens do concelho utilizam o transporte publico partilhado com outros utentes,

sendo o transporte escolar garantido através da atribuição de passes pelo Município. Relativamente aos idosos, verifica-se que na grande maioria das freguesias existe um número significativo de idosos que, apesar de ter a necessidade de utilização dos transportes públicos, dada a sua pouca frequência, assegurada sobretudo nos horários escolares, e a falta de lugares sentados nas viaturas devido à elevada lotação, desmotiva esta classe etária à sua utilização. Verifica-se ainda que algumas juntas de freguesia disponibilizam viaturas ligeiras para transporte de idosos a centros de saúde, a serviços na sede do concelho e até à feira semanal.

3.4. Espaço público

A intervenção no espaço exterior público assumida como elemento fundamental de requalificação de áreas urbanas tem, desde há alguns anos, sido um dos motes da ação municipal, resultando numa ação continuada e qualificadora do ambiente urbano, pese embora o enorme esforço despendido, nomeadamente financeiro.

O Largo de Vilarinho encontra-se descaraterizado através do aumento do tráfego, usos e desenho indevido sem respeitar a matriz do local, etc…

A avaliação e diagnóstico da qualidade do espaço público atual, tendo por objeto atingir uma adequação do desenho antigo não sujeito a apuramento ou refinamento estético, motivado por usos inadequados.

Figura 11 | Largo de Vilarinho

O desenho para este local deverá, também, ter em conta o facto deste largo ser atravessado por três estradas nacionais, fator a ponderar considerando e harmonizando a necessária polivalência de usos.

O desenho deste espaço deve prever um uso multifacetado, tendo em conta as realizações que aqui são levadas a efeito, que vão desde a feira semanal que se realiza á segunda-feira, às esplanadas de apoio aos estabelecimentos restaurativos, á feira de velharias, de carácter quinzenal, às festas e festivais de folclore e música popular.

A naturalização destes espaços deve ser fundamentalmente assegurada pelas espécies arbóreas existentes ou a plantar ou estratos arbustivos, já que a criação de canteiros ou relvados se pode revelar de difícil manutenção, tendo em conta a sobrecarga a que estes espaços poderão vir a sofrer devido sobretudo a usos indevidos.

O caráter lúdico deste espaço, deverá tendencialmente reverter o processo de desqualificação operado, criando condições para a afirmação do Largo de Vilarinho enquanto centralidade reconhecida pela população, no que se refere à localização de serviços, estabelecimentos comerciais e atividades restaurativas.

3.5. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, estas são constituídas pelas redes de energia elétrica; abastecimento de água potável; drenagem das águas residuais e pluviais; gás; telecomunicações; fibra ótica; recolha e transporte, eliminação e tratamento de resíduos sólidos urbanos. São todas estas infraestruturas que no seu conjunto dão sentido ao uso regrado da cidade e do seu núcleo histórico, permitindo uma vida com qualidade a toda a população. Deste modo, as infraestruturas assumem-se como uma condição base da produção e ocupação do espaço, sendo um conjunto de estruturas, quase sempre organizadas numa rede, destinadas a garantir a satisfação das necessidades básicas das populações e das atividades económicas que sem elas teriam dificuldade em subsistir.
O município tem promovido ao longo dos anos a extensão da rede de infraestruturas básicas a todo o concelho.

O Largo de Vilarinho está dotado de infraestruturas mínimas e adequadas ao nível de serviços requeridos nomeadamente:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento básico
- Rede de drenagem de aguas pluviais
- Rede de iluminação publica
- Rede de telecomunicações

As outras infraestruturas de implementação mais recente, como sejam da rede de gás e a rede de telecomunicações eletrónicas ainda não foram implementadas no largo, provavelmente devido à disseminação dos potenciais clientes no território face ao investimento necessário para os servir.

Estas infraestruturas adquiriram um relevo muito superior ao que detinham, na medida em que, para além das instalações telefónicas por cabo (telefone fixo) e da televisão e rádio por radiodifusão (ondas hertzianas), a rede de telecomunicações inclui as valências cada vez mais relevantes de televisão, internet fixa e móvel e telefone móvel.
As redes de comunicações eletrónicas abrangem agora o envio de sinais por cabo, meios radielétricos, meios óticos e outros meios eletromagnéticos, incluindo as redes de satélites, as redes terrestres fixas e móveis, os sistemas de cabos de eletricidade, na medida em que sejam utilizados para a transmissão de sinais, as redes utilizadas para a radiodifusão sonora e televisiva e as redes de televisão por cabo.

3.6. Demografia

Caracterização socioeconómica Município de Vila do Conde

O Município de Vila do Conde localiza-se no Distrito do Porto, fazendo parte da Área Metropolitana do Porto, com 149,03 km² de área e 79 533 habitantes (censos de 2011), subdividido em 21 freguesias. O Município é limitado a norte pelo Município da Póvoa de Varzim, a leste por Vila Nova de Famalicão e Trofa, a sul pela Maia e por Matosinhos e a oeste tem litoral no oceano Atlântico.
O crescimento coalescente dos núcleos urbanos de Vila do Conde, verificado nas últimas décadas, resultou num contínuo urbano que tende a densificar ainda mais nos anos mais próximos. Os últimos indicadores sociodemográficos disponíveis, referentes aos Censos de 2011, apontam para um significativo dinamismo demográfico do território. Em 2011 a população residente da cidade de Vila do Conde representava 36% da população residente do município. Um aumento de cerca de 1,5% face ao ano de 2001. Numa análise de cada unidade territorial, a cidade aumentou a sua população residente em 11,3% enquanto a média do concelho cresceu 6,9%, valor significativamente superior ao da média nacional (2,0%), da Região Norte (0,1%) ou ainda do Grande Porto (2,1%).

Indicadores Sociodemográficos			
População residente	2001	2011	Var (%)
Portugal	10353117	10562178	2,00%
Norte	3687283	3689682	0,10%
Grande Porto	1260680	1287282	2,10%
Vila do Conde	74391	79533	6,90%

Tabela 1 | Indicadores sociodemográficos/ população residente

O aumento da população verificado repercutiu-se num aumento da densidade populacional, que cresceu na última década, para os 4.211,2 hab./Km2 na cidade, valor que representa cerca do dobro da média das cidades de Portugal (2238,1 hab/Km2) e ligeiramente acima da média das cidades do Grande Porto (4087,60 hab/Km2), e que contrasta com as freguesias mais afastadas da sede do município, que apresentam uma matriz menos urbana, enquanto as freguesias do litoral e na envolvente próxima da sede do município, dada a sua localização, configurem espaços de expansão e de constituição de estruturas de caráter mais urbano. A média do concelho apresenta uma densidade populacional com cerca de 533 hab./Km2.

Indicadores Sociodemográficos			
Densidade Populacional	2001	2011	Var (%)
Portugal	112,3	114,5	2,00%
Norte	173,2	173,3	0,10%
Grande Porto	1548,6	1580	2,00%
Vila do Conde	499,3	533,7	6,90%

Tabela 2 | Indicadores sociodemográficos/ densidade populacional

A evolução do número de famílias no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. Efetivamente, o Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 14% do número de famílias, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 11% e a média do Grande Porto ultrapassou ligeiramente os 12%.

Indicadores Sociodemográficos			
Famílias	2001	2011	Var (%)
Portugal	3650757	4043726	10,81%
Norte	1210631	1330892	9,90%
Grande Porto	436346	489471	12,20%
Vila do Conde	23829	27210	14,20%

Tabela 3 | Indicadores sociodemográficos/ famílias

O n.º de alojamentos no concelho de Vila do Conde, para o mesmo período intercensitário, foi superior ao verificado nas restantes unidades territoriais de referência. O Município de Vila do Conde teve um aumento de cerca de 21,20% do número de alojamentos, enquanto o aumento da média nacional foi aproximadamente de 16,10%.

Indicadores Sociodemográficos			
Alojamentos	2001	2011	Var (%)
Portugal	5046744	5859540	16,10%
Norte	1611643	1846589	14,60%
Grande Porto	540337	623085	15,30%
Vila do Conde	31113	37697	21,20%

Tabela 4 | Indicadores sociodemográficos/ alojamentos

Em síntese, considerando os últimos indicadores sociodemográficos conhecidos poder-se-á afirmar que o território é caracterizado por uma significativa densidade populacional, de cerca de 533 hab./Km2 e uma forte dinâmica demográfica e construtiva, comparativamente com os indicadores médios do país, da região Norte e do Grande Porto.

Caracterização socioeconómica Macieira da Maia

Macieira da Maia é uma das 21 freguesias do município de Vila do Conde. Macieira da Maia integra o concelho de Vila do Conde desde a divisão administrativa de 1836.

Para além dos aspetos anteriormente abordados de caracter mais abrangente que permitem uma leitura da unidade territorial em estudo enquadrada numa escala territorial mais ampla, importa concretizar, do ponto de vista social e económico a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana.

A população da freguesia de Macieira da Maia foi evoluindo ao longo dos tempos, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População), no ano de 1864 eram 720 habitantes e em 2011 a população era de 2325 habitantes.

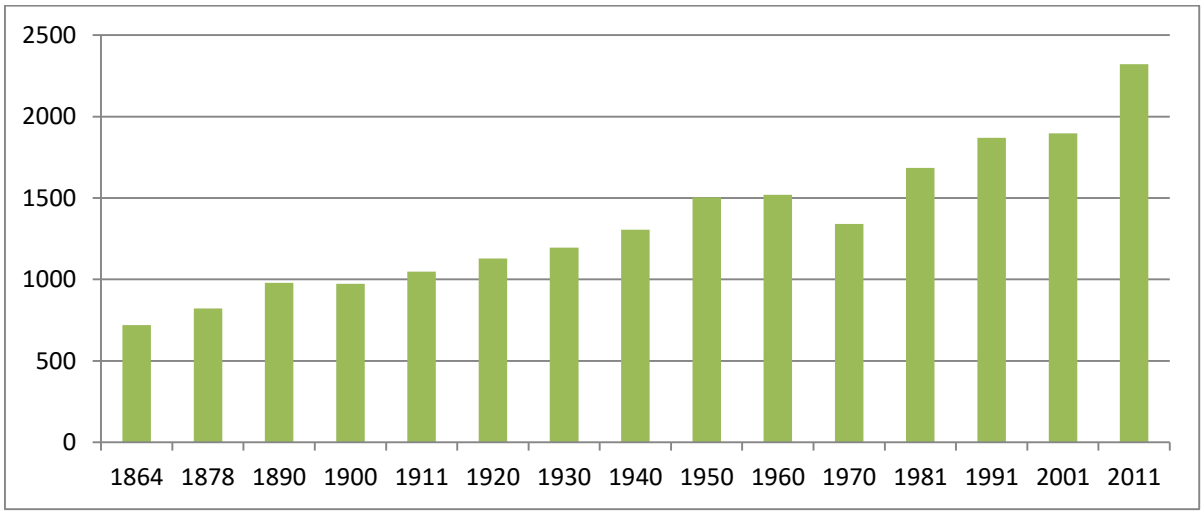


Gráfico 5 | População de Macieira da Maia entre 1864 e 2011

No último Censo de 2011, a população residente no concelho de Vila do Conde é de 79.390 e 2325 o número de residentes na freguesia de Macieira da Maia.

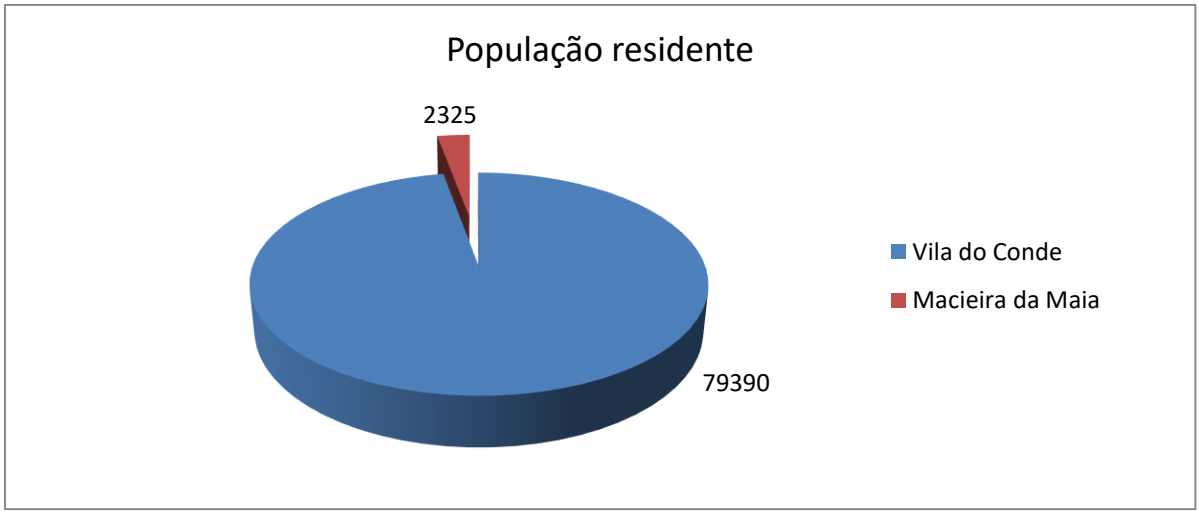


Gráfico 6 | População residente no concelho de Vila do Conde

No âmbito da população de Portugal, a relação de masculinidade apurada através dos Censos 2011 acentuou o predomínio do número de mulheres face ao de homens. Em 2011 a relação de masculinidade é de 91,5 homens para 100 mulheres enquanto que este indicador era em 2001 de 93,4 homens por 100 mulheres. A preponderância da população feminina é reforçada à medida que a idade avança. Em 2011 a relação de masculinidade da população com 65 ou mais anos de idade desce para 72,4. A sobremortalidade da população masculina e a menor esperança de vida à nascença dos homens relativamente às mulheres ajudam a explicar estes resultados.

A população de Vila do Conde e de Macieira da Maia apresenta a mesma tendência conforme valores do gráfico seguinte, a população de Macieira da Maia é de 1067 homens e 1140 Mulheres.

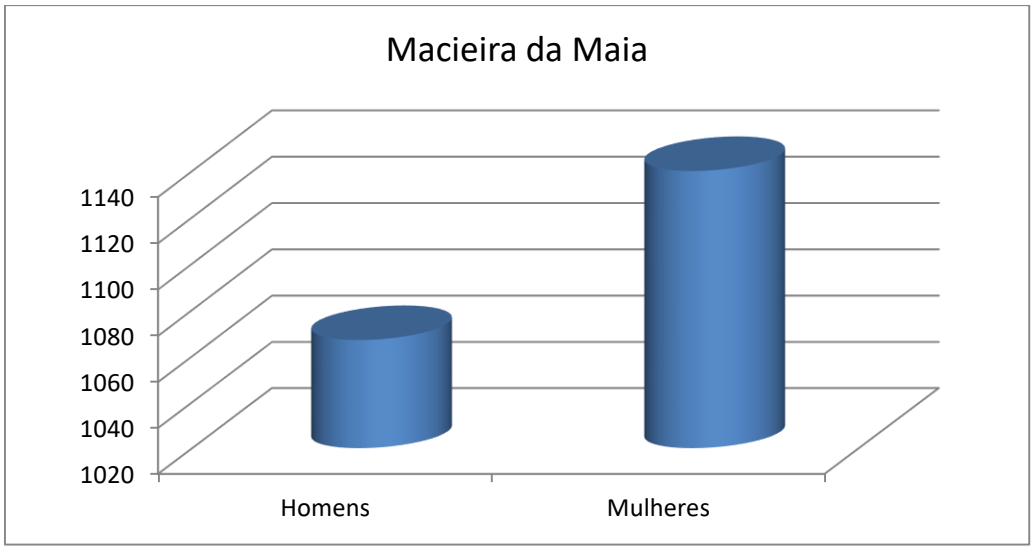


Gráfico 7 | População Residente/Sexo

O envelhecimento da população representa um dos fenómenos demográficos mais preocupantes das sociedades modernas do século XXI. Este fenómeno tem marcadamente reflexos de âmbito sócio – económico com impacto no desenho das políticas sociais e de sustentabilidade, bem como alterações de índole individual através da adoção de novos estilos de vida. Em Portugal, a proporção da população com 65 ou mais anos é, em 2011, de 19%. Este valor contrasta com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% da década anterior. O índice de envelhecimento da população reflete também esta tendência. Em 2011 o índice de envelhecimento acentuou o predomínio da população idosa sobre a população jovem. Os resultados dos Censos 2011 indicam que o índice de envelhecimento do país é de 129, o que significa que Portugal tem hoje mais população idosa do que jovem. Em 2001 havia 85 municípios com o índice de envelhecimento menor ou igual a 100. Em 2011, este valor é de 45.

O fenómeno do duplo envelhecimento da população, caracterizado pelo aumento da população idosa e pela redução da população jovem, continua bem vincado nos resultados dos Censos 2011. Em 2011, Portugal apresenta cerca de 15% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 19% da população tem 65 ou mais anos de idade. Os dados de Macieira apresentam cerca de 18% da população no grupo etário mais jovem (0-14 anos) e cerca de 11% da população tem 65 ou mais anos de idade valores que apresentam uma variação relativamente ao verificado para o país, neste momento o n.º de jovens ainda é superior ao n.º da população com mais de 65anos.

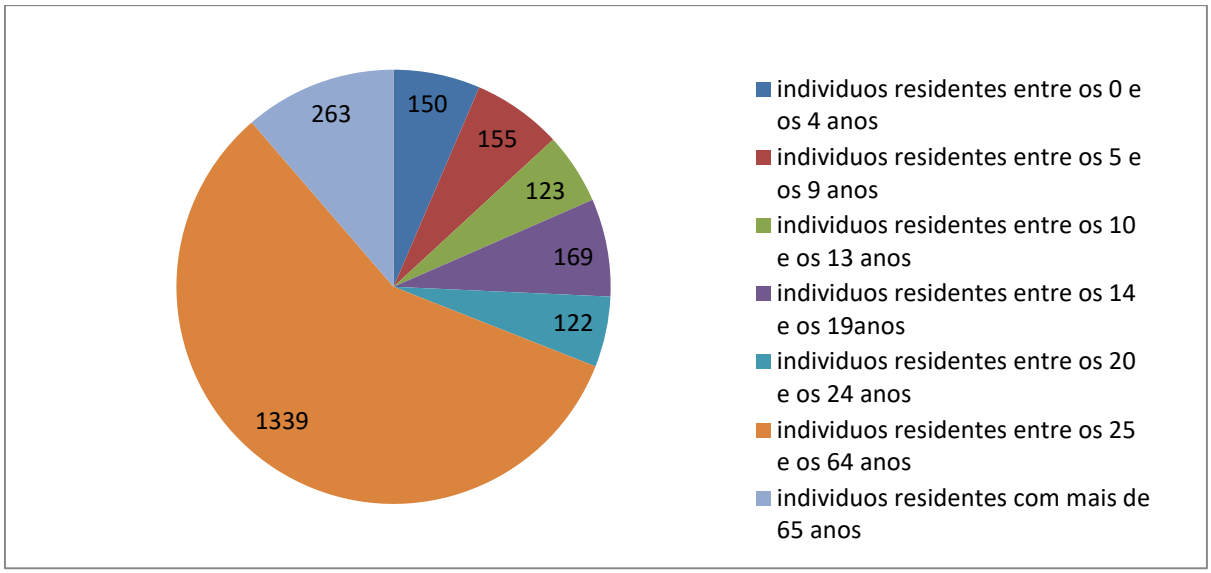


Gráfico 8 | População residente por grupo etário

O nível de instrução atingido pela população em Portugal progrediu de forma muito expressiva na última década. Relativamente aos Censos 2001, observa-se um recuo da população com níveis de instrução mais reduzidos, designadamente até ao ensino básico 2º ciclo e um aumento dos níveis de qualificação superiores. A população apurada nos Censos 2011 que possui o ensino superior completo quase duplicou na última década. Passámos das 674 094 pessoas que tinham o ensino superior completo para as 1 262 449.

Na população residente em Macieira da Maia podemos observar que 159 indivíduos possuem curso superior completo o que corresponde a 8% da população e cerca de 3% dos indivíduos não sabem ler nem escrever. Para o nível de ensino básico do 1º ciclo verifica-se a percentagem mais elevada de 32%, o ensino básico de 2º e 3º ciclo é de respetivamente 24% e 19% e o numero de indivíduos com ensino secundário completo é de 13%.

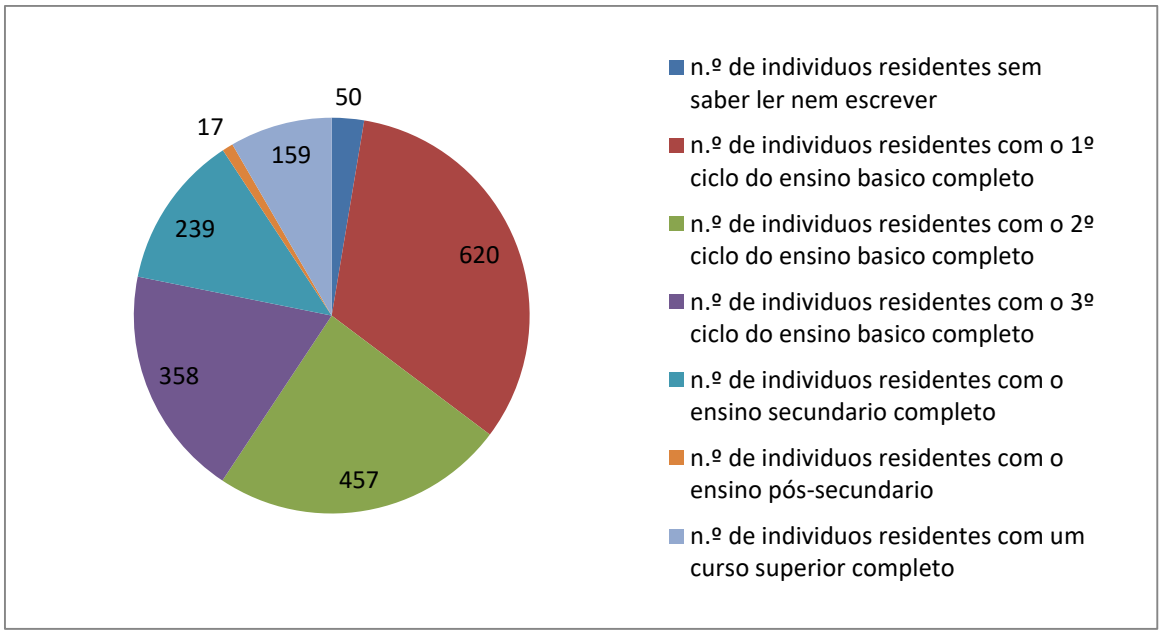


Gráfico 9 | População residente/habilitações literárias

Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes em Macieira da Maia, 29% das pessoas encontravam-se desempregados à procura de emprego, 15% eram pensionistas/reformados e 47% encontravam-se empregados.

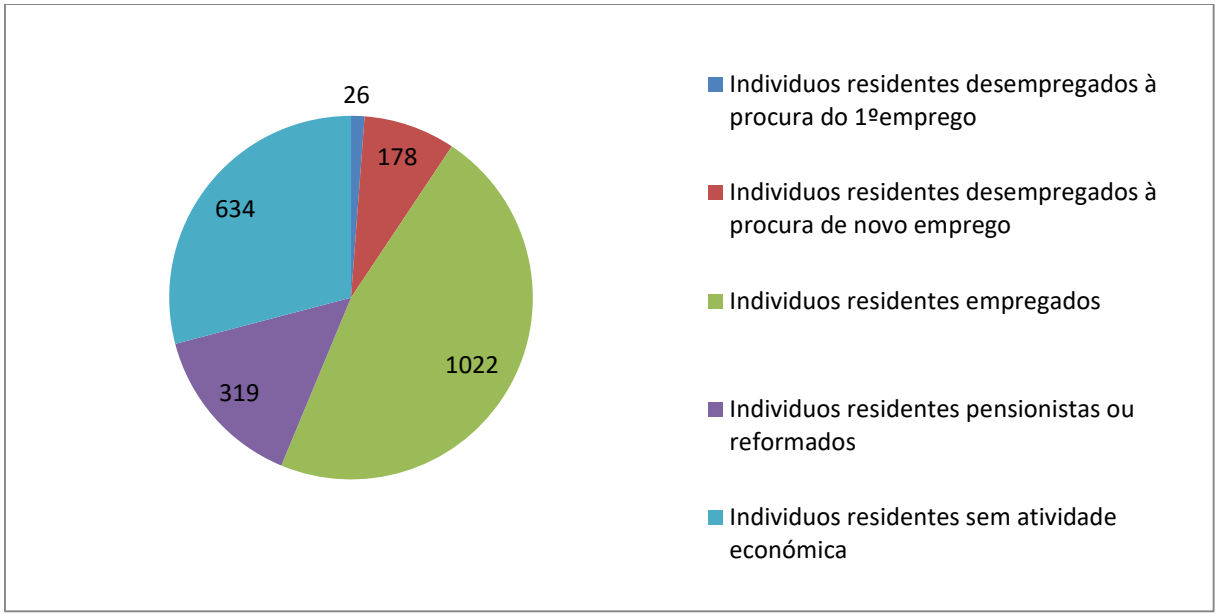


Gráfico 10 | População residente/desemprego e situação perante a atividade económica

Num universo de 1022 indivíduos residentes empregados cerca de 4% exerciam atividade no setor primário, 43% no setor secundário e 53% no setor terciário.

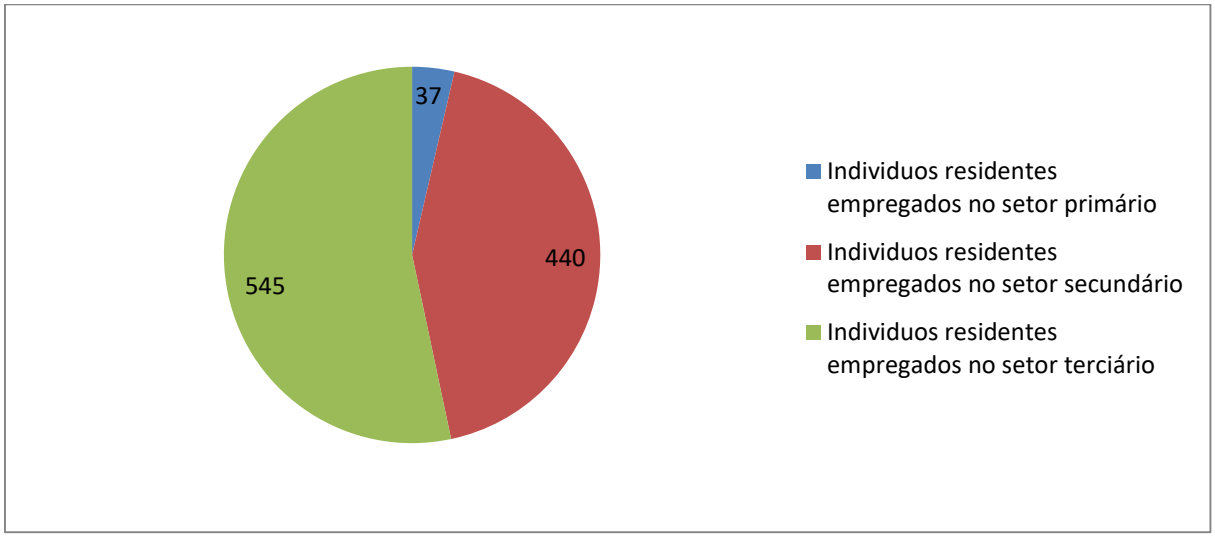


Gráfico 11 | População residente/setor de atividade

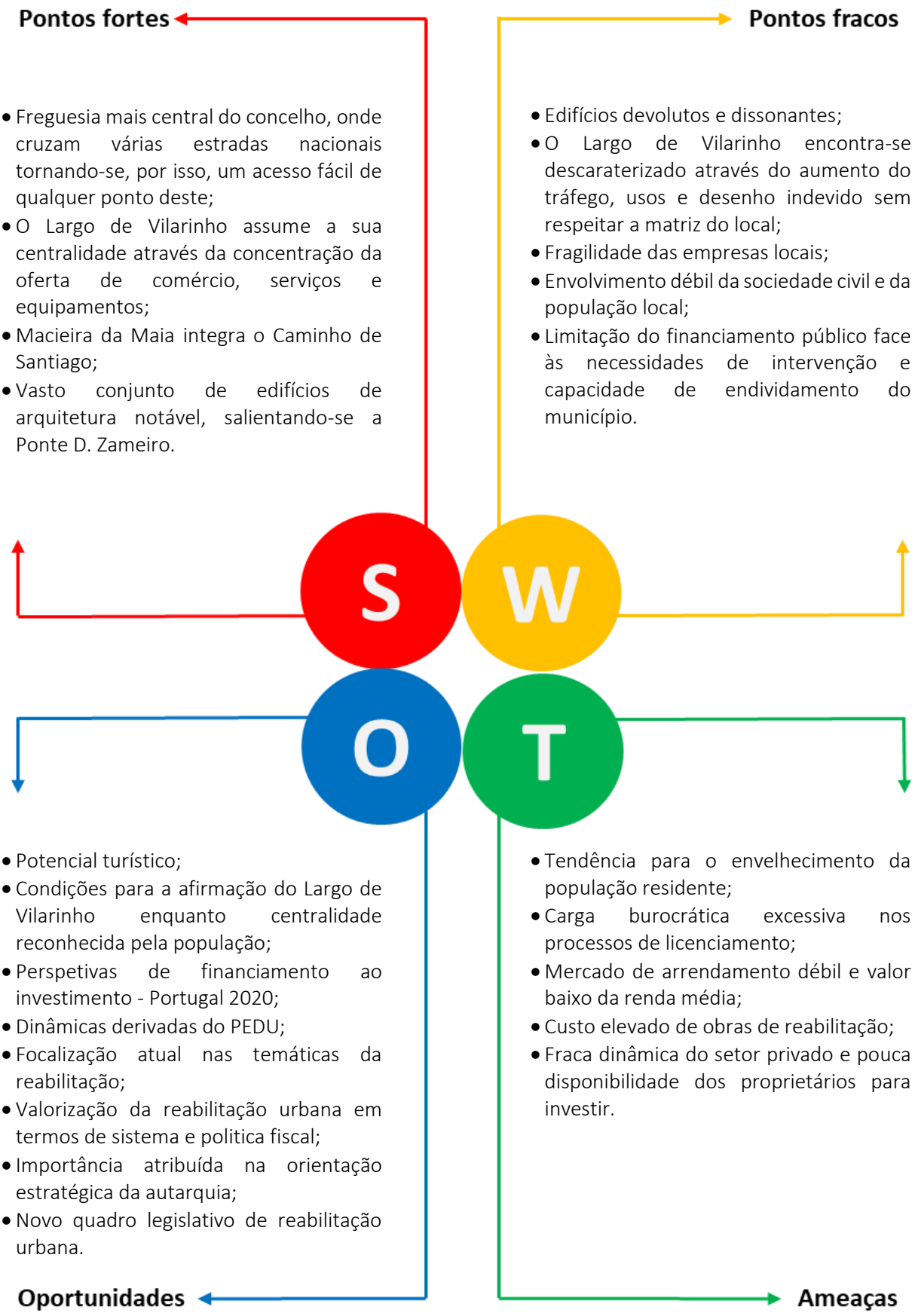
A mecanização do setor primário provocou uma diminuição do número de pessoas ligadas à agricultura, no entanto Macieira da Maia possui uma grande extensão de terrenos agrícolas cultivados. De referir ainda que outrora no Largo de Vilarinho realizava-se a Feira de Gado, atividade reveladora da força do setor pecuário da região.
Atualmente verifica-se uma concentração de mão-de-obra no setor terciário e secundário, transportando a maior parte da massa de assalariados para o comércio e os serviços.

4. Análise SWOT

A regeneração urbana do concelho de Vila do Conde ao assumir-se como um elemento estratégico de desenvolvimento concelhio num contexto local, para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, pretende também, conferi-lhe urbanidade e garantir a dinamização do tecido social e económico, bem como promover a coesão social. É necessário, para tal, conhecer e maximizar as forças, potenciar oportunidades, reconverter fraquezas e responder a ameaças como forma de desenvolvimento territorial em termos de competitividade e coesão.
A análise SWOT permite efetuar uma síntese das observações internas e externas, identificar elementos chave para a gestão da ORU, o que implica estabelecer prioridades de atuação e preparar opções estratégicas.

A análise SWOT faz o diagnóstico da ARU de Macieira da Maia, identifica os pontos positivos, indica quais os pontos que devem melhorar, mostra as chances de crescimento, aumentando as oportunidades e alertando diante de riscos, para que, de forma critica, construtiva e participada, se possam construir os respetivos projetos e ações a priorizar no sentido de dar corpo à estratégia de desenvolvimento pretendida.

Figura 12 | Casa de quinta no Largo de Vilarinho



- Freguesia mais central do concelho, onde cruzam várias estradas nacionais tornando-se, por isso, um acesso fácil de qualquer ponto deste;
- O Largo de Vilarinho assume a sua centralidade através da concentração da oferta de comércio, serviços e equipamentos;
- Macieira da Maia integra o Caminho de Santiago;
- Vasto conjunto de edifícios de arquitetura notável, salientando-se a Ponte D. Zameiro.

- Edifícios devolutos e dissonantes;
- O Largo de Vilarinho encontra-se descaraterizado através do aumento do tráfego, usos e desenho indevido sem respeitar a matriz do local;
- Fragilidade das empresas locais;
- Envolvimento débil da sociedade civil e da população local;
- Limitação do financiamento público face às necessidades de intervenção e capacidade de endividamento do município.

- Potencial turístico;
- Condições para a afirmação do Largo de Vilarinho enquanto centralidade reconhecida pela população;
- Perspetivas de financiamento ao investimento - Portugal 2020;
- Dinâmicas derivadas do PEDU;
- Focalização atual nas temáticas da reabilitação;
- Valorização da reabilitação urbana em termos de sistema e politica fiscal;
- Importância atribuída na orientação estratégica da autarquia;
- Novo quadro legislativo de reabilitação urbana.

- Tendência para o envelhecimento da população residente;
- Carga burocrática excessiva nos processos de licenciamento;
- Mercado de arrendamento débil e valor baixo da renda média;
- Custo elevado de obras de reabilitação;
- Fraca dinâmica do setor privado e pouca disponibilidade dos proprietários para investir.

5. Programa estratégico de Reabilitação Urbana

5.1. Tipo de operação de reabilitação urbana

O Município optou pela realização de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática e o instrumento próprio que a concretizará será assim um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com o nº 4 do artigo 8º do RJRU.

5.2. Opções estratégicas da reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana enquadra a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Macieira da Maia e está em linha com as opções de desenvolvimento do município preconizadas pelos instrumentos de planeamento e desenvolvimento em vigor, sendo de salientar as respetivas opções estratégicas e prioridades consideradas no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e o Plano Estratégico de Desenvolvimento e Marketing Turístico.

O **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)** constitui o elemento de integração dos seguintes instrumentos de planeamento, que suportam cada uma das prioridades de investimento: plano de mobilidade urbana sustentável; plano de ação de regeneração urbana; e plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas. Caracterizam-se por:

- **Mobilidade sustentável**

Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para a globalidade da área do Município, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável, com investimentos em medidas que incrementam os modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de redes de ciclovias ou vias pedonais, a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas, assim como, a eliminação de barreiras arquitetónicas em espaço público por forma a beneficiar a circulação pedonal.

Prevê-se o reforço da integração multimodal para os transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada. Ao nível das Tecnologias da informação e comunicação (TIC) prevê-se a adoção de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real.

Estão ainda previstas ações específicas no âmbito da implementação de estruturas e equipamentos de transporte elétricos e mais amigos do ambiente, assim como uma aposta em sistemas de transporte flexível e mobilidade elétrica.

- **Reabilitação urbana**

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, investindo em medidas que contribuam para a preservação do património edificado e que estejam abrangidos pelas Áreas de Regeneração Urbana (ARU), nomeadamente a reabilitação de edifícios públicos e a requalificação de espaços públicos e espaços verdes. O PEDU prevê ainda intervenções para a reabilitação de imóveis privados, abrindo a possibilidade de os munícipes acederem a fundos que financiem as operações de reabilitação.

• Comunidades desfavorecidas

Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas de uma zona urbana com determinadas características socioeconómicas, particularmente com alta prevalência de desemprego de longa duração, incidência de fenómenos de pobreza, baixo nível de escolarização, abandono escolar e violência doméstica. Enquadradas no Plano de Ação Integrado para Comunidades desfavorecidas, estão previstas a reabilitação de bairros sociais e espaços públicos adjacentes.

No âmbito do PEDU, são objetivos estratégicos do Plano de ação da regeneração urbana (PARU):

- Valorizar a área central da cidade/freguesia tendo em vista o equilíbrio urbano e a qualidade de vida das populações;
- Promover a vitalização urbana, social e económica;
- Recuperar o parque habitacional existente;
- Qualificar a oferta de equipamentos;
- Revitalizar os espaços públicos.

O Plano Estratégico de Desenvolvimento e Marketing Turístico de Vila do Conde estabelece uma linha orientadora que contribui para o crescimento da economia local, para que o turismo também seja um motor de desenvolvimento dos negócios locais e da valorização das tradições. A "Proposta de Valor" do turismo de Vila do Conde incide em fatores que realçam a sua identidade, como destino turístico, permitindo a sua diferenciação, nomeadamente a sua história, a diversidade do seu território, as suas tradições, o bem receber e a boa acessibilidade.

5.3. Opções estratégicas da ARU

A visão estratégica para a ARU de Macieira da Maia enquadra estas opções de desenvolvimento do município, que se traduzem na melhoria da atratividade desta área e na sua dinamização económica e social, na afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, e na promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis.

O turismo pode ser um dos motores no desenvolvimento e crescimento da ARU de Macieira da Maia. O atravessamento do Largo de Vilarinho pela via que liga a cidade do Porto a Santiago de Compostela, passando por Barcelos, via historicamente importante constitui um dos Caminhos de Santiago mais utilizados (percorridos) em Portugal.

O número de peregrinos que se sentem atraídos por percorrer as rotas de Santiago tem vindo a aumentar muito rapidamente. O caminho não é feito apenas de monumentos religiosos, incorpora também os cheiros, comidas, etc. de cada local.

O contexto de peregrinação incorpora uma forte componente turística, pelas motivações identificadas dos peregrinos que tendem a ser mais espirituais e de caráter experiencial. O turismo de peregrinos é, por isso, enquadrado nas atividades de marketing turístico, considerando tanto os efeitos económicos da existência dessas rotas de peregrinação, como a forma como essas mesmas rotas se posicionam junto do mercado, numa orientação para diferentes procuras experienciais.

Espera-se ainda que, das intervenções públicas, nomeadamente as inseridas no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), já planeadas para execução no espaço público, possam resultar efeitos de "contágio", dinâmica e mobilização das vontades individuais dos proprietários privados.
O Largo de Vilarinho, espaço com um uso multifacetado, tendo em conta as realizações que aqui são levadas a efeito, que vão desde a feiras, às esplanadas de apoio aos estabelecimentos, às festas e festivais de folclore e música popular possui um efeito polarizador.
O caráter deste espaço associado a esta estratégia de desenvolvimento, deverá tendencialmente reverter o processo de desqualificação existente promovendo a recuperação da função residencial, a revitalização do comércio tradicional e da restauração, bem como a recuperação das atividades culturais e sociais.

Desta forma, não se pode deixar de salientar a vantagem da recuperação e valorização dos imóveis degradados em áreas residenciais, numa perspetiva da sua revitalização colocando os fogos disponíveis ao seu uso para habitação própria ou no mercado do arrendamento.

5.4. Prioridades e Objetivos a prosseguir na execução da ORU

A delimitação da ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, todos os esforços para a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.
A prioridade desta ORU sistemática é adaptar os recursos existentes, públicos e privados, incentivando a população e entidades locais a participarem no processo de regeneração urbana de forma coordenada.

A definição de prioridades e objetivos de intervenção no âmbito da ORU ajusta-se às opções estratégicas estabelecidas para esta operação tendo em consideração a politica de desenvolvimento definida para o município, assim como aos objetivos da reabilitação urbana definidos no artigo 3º do RJRU.
O município optou por uma ORU sistemática, a qual consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área e, por isso, dirigida à reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, introduzindo melhorias nas condições de habitabilidade e de valorização do parque imobiliário urbano e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural, mas também orientada à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associado a um programa de investimento público.

Assim, com base na análise e diagnóstico elaborados na proposta de delimitação da ARU, bem como nas opções estratégicas da ORU, estabelecem-se como prioridades e objetivos os seguintes:

- Estimular a reabilitação dos edifícios degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos, procurando a melhoria das condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade e eficiência energética;
- Criar incentivos para a colocação no mercado de arrendamento de edifícios ou partes de edifícios intervencionados, especialmente na área da habitação e do comércio, aproveitando os incentivos

financeiros existentes, priorizando e enquadrando as intervenções que poderão vir a merecer apoios;

- Promover a manutenção e conservação periódica das edificações, intensificando ações locais de sensibilização sobre arquitetura e reabilitação, valorizando os aspetos construtivos tradicionais, com a criação de novos suportes de comunicação e divulgação associados às boas praticas de reabilitação e que melhorem a segurança e o desempenho funcional e energético das construções existentes;
- Fortalecer a centralidade da freguesia, requalificando o Largo de Vilarinho enquanto espaço lúdico e de apoio ao conjunto existente de comércio, serviços e equipamentos;
- Valorizar e dinamizar o espaço público, aumentando o conforto na sua utilização coletiva e da mobilidade, enquadrando estas intervenções na estratégia de regeneração urbana;
- Reforçar a polarização comercial, através do reforço da estratégia comercial de marketing e comunicação do comércio tradicional, assim como valorizar as estruturas comerciais existentes e promover novos projetos comerciais;
- Reforçar as vivencias urbanas e sociabilidade, incentivando a instalação de esplanadas em restaurantes e cafés, com a promoção de atividades culturais artísticas no espaço público;
- Reforçar o turismo cultural e religioso, através do reforço da estratégia de marketing turístico, reforço da sinalética e comunicação, assim como valorizar as estruturas turísticas existentes;
- Fomentar a acessibilidade e mobilidade, melhorando a articulação com o centro do município e zonas limítrofes, desenvolvendo a mobilidade clicável e a sua interoperabilidade com outros meios de transporte.

5.5. Prazo de execução

A execução da presente operação de reabilitação urbana tem o prazo de 10 anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

5.6. Programa da ORU

Em função dos objetivos enunciados anteriormente, a presente estratégia de intervenção assenta num conjunto de intervenções integradas, cujas ações estruturantes que a seguir se enunciam acompanhadas por uma pequena descrição das suas especificidades e têm por objeto:

• Edifícios

Esta ação é direcionada à reabilitação dos edifícios existentes, que passa por qualificar e adaptar os edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação, diversificar as tipologias habitacionais, dinamizando o mercado de arrendamento, promovendo a diversificação da população em termos etários e sociais.

Trata-se de uma intervenção que procura sobretudo inverter a tendência de perda demográfica enquanto fator fundamental para a revitalização da área. Para tal, são considerados os edifícios em pior estado de conservação e os edifícios devolutos.

A recuperação do edificado, criando ou melhorando as condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade depende dos proprietários e é decisivo para a promoção de um meio ambiente urbano saudável e sustentado.
Esta intervenção assenta, em grande medida, na mobilização dos particulares, que atuam numa lógica económica de mercado, pelo que irá ser fortemente influenciada pelo resultado das intervenções a efetuar no espaço público, que resultarão em conjunto para uma maior atratividade desta zona.
Igualmente importante para o sucesso desta operação é o acesso aos benefícios fiscais e aos instrumentos de financiamento que a localização na ARU possibilita. Neste sentido, é importante que a intervenção seja acompanhada por uma campanha de divulgação que informe e mobilize proprietários, arrendatários e promotores para este objetivo.

• Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva

O Largo de Vilarinho é "palco" dos principais eventos culturais em espaço livre, que decorrem na freguesia. Consiste num espaço verde com funções lúdicas e recreativas, densamente arborizado e rodeado por arruamentos urbanos e estacionamento.
O Largo de Vilarinho é assumido como a grande centralidade da freguesia de Macieira da Maia, onde se localizam um conjunto de equipamentos, de estabelecimentos comerciais e de serviços, nomeadamente dos sectores da restauração, atividade bancaria, saúde, automóvel e maquinas, etc.
A intervenção visa disciplinar a circulação automóvel e pedonal e a requalificação do espaço verde através da substituição do pavimento, iluminação cuidada, apostando-se fundamentalmente no desenho de arquitetura. Prevê-se a criação de percursos pedonais e/ ou requalificação dos existentes com vista a uma circulação pedonal mais segura, confortável e inclusiva.
Serão selecionados materiais de construção segundo o critério de melhor integração no espaço de forma a garantir os menores impactos no meio e evitar qualquer perturbação na unidade paisagística.
Desta forma, pretende-se que a requalificação do largo de Vilarinho, espaço central da freguesia, potencie e consolide as manifestações populares de características culturais genuínas numa espécie de símbolo identitário de um grupo e de um local.
A reabilitação do Largo de Vilarinho pressupõe duas ações inscritas no PEDU, uma relacionada com a mobilidade e outra com a reabilitação urbana.

• Ambiente

Esta ação imaterial pressupõe iniciativas de Sensibilização Ambiental, nomeadamente difundir medidas para reduzir a poluição do ar, materializar novas soluções de trânsito automóvel e de regras de estacionamento através de um conjunto de atividades que visam contribuir para fomentar a adoção e implementação de boas práticas ambientais, sensibilizando a comunidade e envolvendo as famílias no processo de conservação e de garantia da sustentabilidade ambiental.
Com o envolvimento dos munícipes, promoveremos a materialização de novas soluções de trânsito automóvel e de regras de estacionamento em diversos locais da freguesia, contribuindo para a fluidez das deslocações e para a segurança de pessoas e bens.

As atividades desta ação imaterial passam por exposição de rua sobre temáticas ambientais e outras, nomeadamente:
a) Realização de um modelo de workshop demonstrativo, sobre as vantagens e potencialidades de soluções de mobilidade sustentável, ao nível socioeconómico (balança comercial) e ambiental

(qualidade do ar e ruído), com a exposição e demonstração no local de meios de deslocação sustentável (e.g. veículos elétricos, segways);
b) Realização de uma peça de teatro, com flexibilidade para ser de interior ou de rua, destinada ao público em geral, a qual deverá versar numa visão holística do Planeta Terra, da sua fragilidade, dos problemas e desafios atuais e da nossa responsabilidade e papel enquanto cidadãos, numa perspetiva do "Pensar Global, Atuar Local";
c) Realização de 2 palestras, com a duração média de cerca de 45 minutos cada, abrangendo, de forma sintética e prática, do global para o local, os principais desafios e o papel e responsabilidade de cada um na melhoria da qualidade ambiental da sua freguesia;

Para cada uma destas ações realizadas, (workshops, peças de teatro e palestras), no sentido da respetiva divulgação, serão concebidos folhetos, cartazes e conteúdos para divulgação no site do município.

5.7. Programa de investimento público

O programa estratégico da reabilitação urbana (PERU) define a programação das 4 ações previstas, o investimento (público e outros) envolvido nas ações de reabilitação urbana, bem como os custos estimados de execução das ações, a previsão temporal da execução física das ações e a identificação das respetivas fontes de financiamento.
O quadro seguinte apresenta estes elementos relativo às ações de reabilitação urbana previstas quer sejam ações imateriais e materiais.

Ações estruturantes	Investimento total	Comparticipação Pública Nacional	Comparticipação FEDER	Investimento privado	Programação	Fundo financiamento
Edifícios						
Reabilitação de edifícios privados				500.000€	2019/ 2029	PT2020/ PT2030/ IFRRU
Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva						
Requalificação do Largo de Vilarinho	165.818 €	24.873 €	140.945 €		2019/ 2020	PMUS
Requalificação do Largo de Vilarinho	134.182,35 €	20.127,35 €	114.055 €		2019/ 2020	PARU
Ambiente						
Iniciativas de gestão e animação	24.973€	3.746€	21.227€		2020/ 2021	PARU

Tabela 5 | Programa / cronograma do PERU

5.8. Modelo de gestão da ARU e de execução da ORU

A Câmara Municipal de Vila do Conde assumirá as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana de Macieira da Maia, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no

âmbito da lei, na execução da presente estratégia de Reabilitação Urbana. Assim, a Câmara Municipal irá dispor de todos os Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, previstos nos artigos 54º e seguintes do RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), nomeadamente:
a) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
b) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
c) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57º do RJRU;
d) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
e) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59º do RJRU;
f) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;
g) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61º do RJRU;
h) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62º do RJRU;
i) a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do nº 2 do artigo 33º, do artigo 36º, dos artigos 44º a 48º do RJRU, a Câmara Municipal, na qualidade de entidade gestora da ORU de Macieira da Maia, mantém os seguintes poderes:
a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
c) adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na versão atualizada;
d) cobrança de taxas;
e) receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65º e 68º do RJRU, a Câmara Municipal, através de outros instrumentos de política urbanística, tem também a competência de:
a) determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
b) identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

c) estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
d) estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
e) estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos nº 4 e 5 do artigo 44º do RJUE;
f) constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

A política de reabilitação urbana seguida pelo atual regime jurídico assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (conforme estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação). O artigoº 6.º do RJRU também imputa aos proprietários o dever da sua reabilitação, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.
A iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume, assim, um papel preponderante, implicando, igualmente, a sua responsabilidade pelo respetivo financiamento.

Assim, o modelo de execução da ORU a adotar na presente estratégia de reabilitação urbana é o da iniciativa da entidade gestora, na modalidade de execução através de administração conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela ORU.
Contudo, a execução da ORU, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas nos termos legais pelo município que também promoverá as intervenções preconizadas para o espaço público.

Do ponto de vista operacional, a Câmara Municipal de Vila do Conde assume, por um lado, um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação e procederá à divulgação da ORU junto dos particulares, promovendo ações de sensibilização sobre a importância e dever de conservação do património construído, colaborando com os privados a nível do acompanhamento da reabilitação de edifícios e/ou das operações de reabilitação urbana, divulgando informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, e apresentando de soluções de financiamento.
O sucesso da execução da presente operação de reabilitação urbana também depende, em grande medida, da celeridade e eficácia dos respetivos procedimentos de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização de edifícios aquando da realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana pelos particulares.

O Município de Vila do Conde associou-se ao projeto Metropolis Digital – fase II, aprovado no âmbito do ON2 – Programa Operacional Regional do Norte, que visa a modernização administrativa, nomeadamente através da desmaterialização de processos. Este projeto permitiu ao Município de Vila do Conde realizar alguns investimentos em infraestruturas e serviços, que conjugados, melhoraram substancialmente as condições de atendimento ao munícipe, nomeadamente nos tempos de resposta, no acesso à informação e na simplificação de processos.
Por outro lado, a Câmara Municipal de Vila do Conde organizará uma estrutura técnica constituída por técnicos municipais das várias áreas de intervenção, organizada em função da natureza específica das atividades a desenvolver, do seu volume e da respetiva programação, que assegurará as funções de monitorização e avaliação global, assim como, o acompanhamento da sua execução física e financeira

5.9. Acompanhamento e avaliação da ORU

De acordo com o artigo 20ºA do RJRU, a Câmara Municipal elabora anualmente um relatório de monitorização da ORU, que será submetido à apreciação da assembleia municipal. Ao final de cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal elabora um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, que será submetido à apreciação da assembleia municipal. Ambos os relatórios e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal serão divulgados na página eletrónica do município.

6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos particulares e soluções de financiamento das ações de reabilitação

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente do investimento público. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através, entre outros, de incentivos fiscais a conceder aos promotores de ações de reabilitação que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

É também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de caráter fiscal e financeiro disponível.

Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após reconhecimento pelos serviços competentes do Município, quando se aplicar, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

6.1. Benefícios fiscais

A Câmara Municipal definiu que os benefícios fiscais associados à Área de Reabilitação Urbana de Macieira da Maia são os legalmente previstos e em vigor, nomeadamente em sede de IMI e IMT (artigo 45º do EBF), IRS (artigo 71º, nº4 e nº7 do EBF) e IVA (numero 2.23 da lista I a que se refere o artigo 18º, nº1, alínea a) e nº 3 do Código do IVA).

Assim, a requerimento dos interessados poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizadas dentro do perímetro da ARU, os seguintes **benefícios fiscais associados à reabilitação urbana**:

IVA à taxa reduzida de 6%

Norma: artigo 18º, n.º 1, alínea a) – número 2.23 da Lista I do Código do IVA

Pressupostos:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços público, localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Reconhecimento:

A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo, uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do artigo 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

Isenção IMI por um período de 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)

Norma: artigo 45º, n.º 2, alínea a) do EBF

Pressupostos:

Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Condicionantes:

O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento:

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à Câmara Municipal comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela Câmara Municipal.

Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação

Norma: artigo 45.º, n.º 2, alínea b) do EBF

Pressupostos:

1. Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação;
2. Adquirente tem de iniciar as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
3. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Condicionantes:

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento:

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

Cabe à Câmara Municipal comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela Câmara Municipal.

Isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação

Norma: artigo 45º, n.º 2, alínea c) do EBF

Pressupostos:

1. Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente;

2. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Condicionantes:

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento:

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

Cabe à câmara municipal comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela Câmara Municipal.

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação

Norma: artigo 45º, n.º 2, alínea d) do EBF

Pressupostos:

Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do

Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Dedução à coleta de IRS de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, até ao limite de €500

Norma: artigo 71º, n.º 4 do EBF

Pressupostos:

Encargos relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou encargos relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Reconhecimento:

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.

Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento

Norma: artigo 71º, n.º 5 do EBF

Pressupostos:

Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da alienação de imóveis localizado em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos da estratégia de intervenção.

Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento

Norma: artigo 71.º, n.º 7 do EBF

Pressupostos:

Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Fundo de investimento

Ao nível dos fundos de investimento, existem uma série de benefícios fiscais associados às áreas de reabilitação urbana, no âmbito do artigo 71º do EBF, nomeadamente:

- Isenção de IRC, no âmbito do nº 1;
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 % no âmbito do nº 2;
- Tributação à taxa de 10 % do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF, no âmbito do nº 3:

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais no âmbito do artigo 71º do EBF, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontram concluídas até 31 de dezembro de 2020.

O nº 23 do artigo 71º do EBF estabelece que:

a) as "Ações de reabilitação" são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

b) "Área de reabilitação urbana" é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

c) O "estado de conservação" é o estado do edifício ou da habitação determinada nos termos do disposto do decreto lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Estabelece ainda o nº 24 do artigo 71º do EBF que:

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.

6.2. Outros apoios públicos à Reabilitação e soluções de financiamento

A aprovação da delimitação da ARU constitui uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- **Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível"**

O Programa "Reabilitar para Arrendar" é gerido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

- PORTA 65 Jovem

O Programa Porta 65 Jovem tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. Este programa poderá constituir-se como um importante contributo para a dinamização do mercado de arrendamento na ARU, e indireta, mas consequentemente para a reabilitação do edificado.

- IFFRU 2020

O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, do Portugal 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros (empréstimos ou garantias), criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

- Casa eficiente 2020

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no invólucro do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

O Portal "Casa Eficiente 2020" é o balcão de apoio aos interessados no Programa, o qual apresenta informação, disponibiliza um simulador e apoia a preparação de candidaturas.

- Programa 1º direito

O 1.º Direito consiste num programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O programa prevê soluções de arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

6.3. Soluções de financiamento às empresas

Em funcionamento desde março de 2015, o "Vila do Conde 2020" é um gabinete de apoio aos empreendedores e empresários de Vila do Conde, que promove a competitividade e a internacionalização da economia local, potencia recursos e competências, com vista à criação de mais e melhor emprego.

Pretende colmatar algumas lacunas no domínio da capacitação dos agentes do meio empresarial – empreendedores, empresários e trabalhadores no ativo. Os domínios do planeamento, gestão, contabilidade e fiscalidade são as áreas temáticas a abordar nas ações de formação, por forma a dotar estes agentes de competências técnicas para a criação e gestão das suas empresas.
Ao nível dos fundos comunitários do Portugal 2020, o gabinete é uma estrutura de apoio ao empresário que numa fase inicial, após a auscultação das pretensões e objetivos do promotor, faz uma avaliação do projeto e propõe ajustamentos por forma a permitir um melhor enquadramento numa posterior candidatura aos programas operacionais nos domínios da Competitividade e Internacionalização, Sustentabilidade e Eficiência dos Recursos, Capital Humano ou ainda da Inclusão Social e Emprego.
No âmbito das pequenas empresas e no apoio ao empreendedorismo, existem atualmente programas com soluções de financiamento, cujos interessados poderão obter mais informações no espaço "Vila do Conde 2020", dos quais se destacam:

- Programa Nacional de Microcrédito

A Câmara Municipal de Vila do Conde tem um protocolo com uma entidade sem fins lucrativos, a Novos Percursos que presta serviço gratuito no âmbito do Programa Nacional de Microcrédito. Esta entidade tem em funcionamento o Programa de apoio ao empreendedorismo e à criação do próprio emprego com recurso à linha de crédito Microinvest (linha de crédito bonificada e garantida cujo montante mínimo é de 1.000 euros e máx. de 20.000 euros). Entre os serviços de apoio estão a elaboração do plano de negócios e a avaliação da viabilidade do investimento a realizar, entre outros.
Este programa destina-se a facilitar o acesso ao crédito a pessoas com especiais dificuldades de integração no mercado de trabalho, que estejam em risco de exclusão social e possuam uma ideia de negócio viável.

- SI2E – Fundos comunitários

No âmbito dos apoios comunitários do Portugal 2020, e assente numa lógica de estimular pequenos negócios o Sistema de Incentivos ao Empreendedorismo e ao Emprego – SI2E – prevê a aplicação de fundos para a criação de micro e pequenas empresas ou a expansão ou modernização de micro e pequenas empresas. Este fundo é gerido pela AMP para investimentos entre 100 e 235 mil euros e pelo Grupo de Ação Local – Litoral Rural – na sua área de intervenção, para investimentos até aos 100 mil euros.
Este programa tem como destinatários micro e pequenas empresas, incluindo entidades que exerçam uma atividade artesanal ou outras atividades a título individual ou familiar, sociedades de pessoas ou associações que exerçam regularmente uma atividade económica.

6.4. Penalizações

Por fim, entende-se majorar em 20% o valor do IMI para os prédios urbanos, que se encontrem devolutos, abandonados e com sinais evidentes de degradação e falta de segurança, pelo período de tempo em que tais condições se verificarem, estimulando assim à sua conservação ou colocação no mercado, e procurando mitigar o seu impacto nas construções adjacentes e imagem da cidade.

GLOSSÁRIO

"Acessibilidade" o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a mobilização livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada. (artigo 2º, a) do RJRU)

"Área de reabilitação urbana" a 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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. (artigo 2.º b) do RJRU)

"Edifício" a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins. (artigo 2º c) do RJRU)

"Entidade gestora" a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; (artigo 2º e) do RJRU)

"Imóvel devoluto" o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2º e 3º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; (artigo 2º d) do RJRU)

O Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto estabelece que se considera **devoluto** o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;

c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;

d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3º do Decreto-Lei nº 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados.

“Operação de reabilitação urbana” o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. (artigo 2º h) do RJRU)

“Reabilitação de edifícios” a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas. (artigo 2º i) do RJRU)

“Reabilitação urbana” 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. (artigo 2º j) do RJRU)

Vila do Conde
Câmara Municipal