



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

EDITAL N.º 352-A/2021

DRA. MARIA ELISA DE CARVALHO FERRAZ, Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde, torna público o AVISO N.º 18583-B/2021, publicado na 2.ª Série do Diário da República número 191, de 30 de setembro do corrente ano, relativo à aprovação da confirmação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila do Conde e Azurara, da aprovação do Regulamento da ORU – Operação de Reabilitação Urbana, a sistemática, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) relativa à Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila do Conde e Azurara, com efeitos jurídicos imediatos, com caráter urgente, e disponível para consulta **no sítio institucional do Município de Vila do Conde em www.cm-viladoconde.pt** ou no Serviços Municipais competentes, no horário normal de expediente.

Para constar e não poder ser alegado desconhecimento, se publica o presente edital, que vai ser afixado nos lugares públicos do costume e nos jornais locais.

E eu, , o Diretor de Departamento de Administração Geral e Financeira, o subscrevi.

Paços do Município de Vila do Conde, 4 de outubro de 2021

A Presidente da Câmara Municipal,


Dra. Elisa Ferraz



MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE

Aviso n.º 18583-B/2021

Sumário: Aprova a confirmação da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Vila do Conde e Azurara, aprova o regulamento da ORU — operação de reabilitação urbana, a sistemática, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) relativa à área de reabilitação urbana (ARU) de Vila do Conde e Azurara.

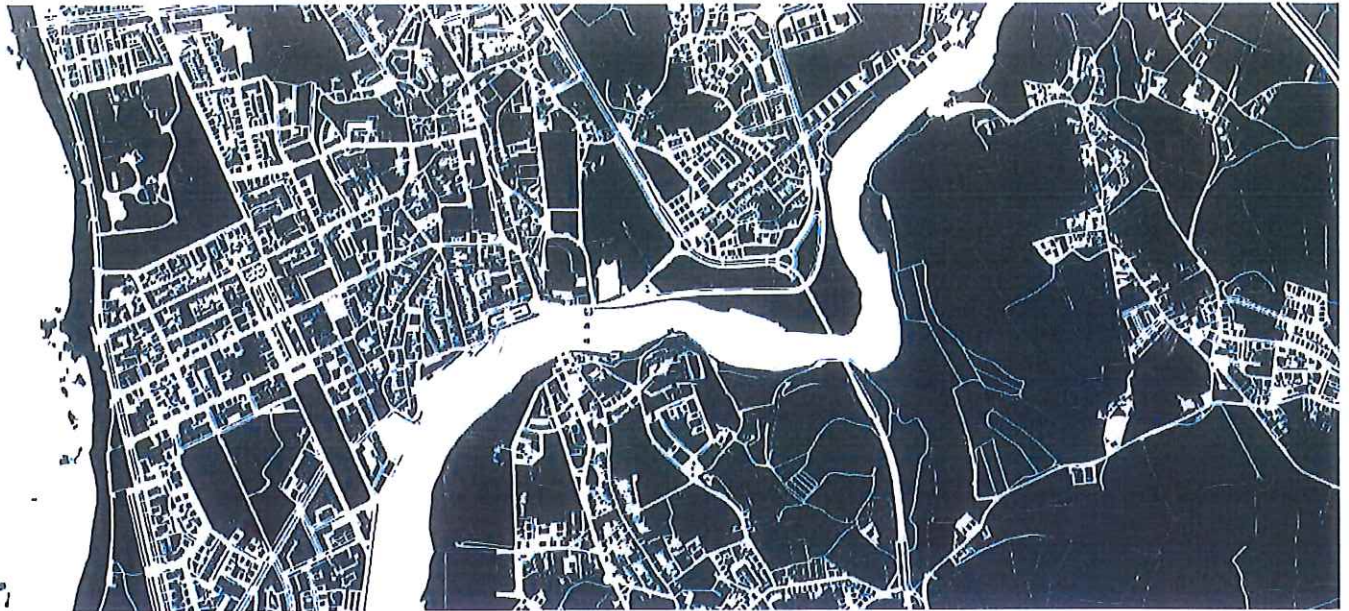
Dr.ª Maria Elisa de Carvalho Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde, torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e de acordo com o n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Vila do Conde, em reunião realizada no dia 23 de setembro de 2021, deliberou, por unanimidade, aprovar a confirmação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila do Conde e Azurara, aprovar o Regulamento da ORU — Operação de Reabilitação Urbana, a sistemática, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) relativa à Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila do Conde e Azurara, com efeitos jurídicos imediatos, com caráter urgente, e com posterior ratificação pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto no artigo 164.º do Código do Procedimento Administrativo.

O processo encontra-se disponível para consulta na página eletrónica do Município de Vila do Conde, em www.cm-viladoconde.pt, ou nos Serviços Municipais competentes.

Para constar e não poder ser alegada ignorância, se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República* e vai ser afixado nos lugares públicos do costume.

28 de setembro de 2021. — A Presidente da Câmara Municipal, *Elisa Ferraz*, Dr.ª

314615295



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
VILA DO CONDE E AZURARA



Vila do Conde
CÂMARA MUNICIPAL

Julho 2021



Vila do Conde
CIVILIZAÇÃO



Vila do Conde
CIVILIZAÇÃO

Este documento, que constitui propriedade do Município de Vila do Conde, foi produzido com o apoio técnico da ImproveConsult - Consultoria e Estudos, Lda.

ImproveConsult 
Consultoria e Estudos 

IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.
Rua Latino Coelho, nº87
1050-134 Lisboa
Tel: 213 502 536
e-mail: improve@improveconsult.pt
www.improveconsult.pt

Julho'2021

Principais siglas e acrónimos utilizados no presente documento

AMP: Área Metropolitana do Porto

ARU: Área de Reabilitação Urbana

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRS: Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAEC: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

RJGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RTTM: Regulamento e Tabela de Taxas Municipais



Índice Geral

1. INTRODUÇÃO	4
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	5
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	16
4. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL.....	18
5. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL	21
6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA	25
7. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS	30
8. MODELO DE GESTÃO E IMPLEMENTAÇÃO.....	32
ANEXO – FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS.....	34

1. INTRODUÇÃO

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] materializa a Operação de Reabilitação Urbana [ORU] de natureza sistemática da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Vila do Conde e Azurara. Com este PERU, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], pretende o Município de Vila do Conde criar condições favoráveis à emergência de um maior número de iniciativas de reabilitação do parque edificado localizado no interior do território da ARU por parte dos seus proprietários, complementares da ação direta do próprio Município, potenciando a qualidade do ambiente urbano, a sua atratividade para fixação de usos residenciais e não residenciais e a emergência/consolidação de dinâmicas económicas, sociais e culturais neste território.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em torno dos seguintes sete Capítulos principais:

- ▶ Caracterização da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo 2);
- ▶ Objetivos Estratégicos (Capítulo 3);
- ▶ Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal (Capítulo 4);
- ▶ Programa de Investimento Municipal (Capítulo 5);
- ▶ Instrumentos de Execução da Política Urbanística (Capítulo 6);
- ▶ Carteira de Incentivos aos Proprietários (Capítulo 7);
- ▶ Modelo de Gestão e Implementação (Capítulo 8).

O presente documento inclui ainda um Anexo contendo as Fichas Descritivas de cada um dos instrumentos que integram a Carteira de Incentivos aos Proprietários.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Vila do Conde e Azurara congrega um conjunto de espaços com reconhecida relevância urbanística, socioeconómica e cultural, combinando a presença de elementos patrimoniais prioritários em termos de salvaguarda e valorização com situações de clara insuficiência, degradação e/ou obsolescência do edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade. Este é um território que tem sido alvo de um vasto conjunto de iniciativas promovidas pelo Município no sentido de reverter a situação de degradação física e perda de atratividade que o caracterizava no início dos anos 80 do século XX, a qual foi largamente tributária da saída de importantes serviços públicos para as novas áreas urbanas da cidade e da própria atratividade que estas exibiam ao nível da captação de residentes e atividades económicas.

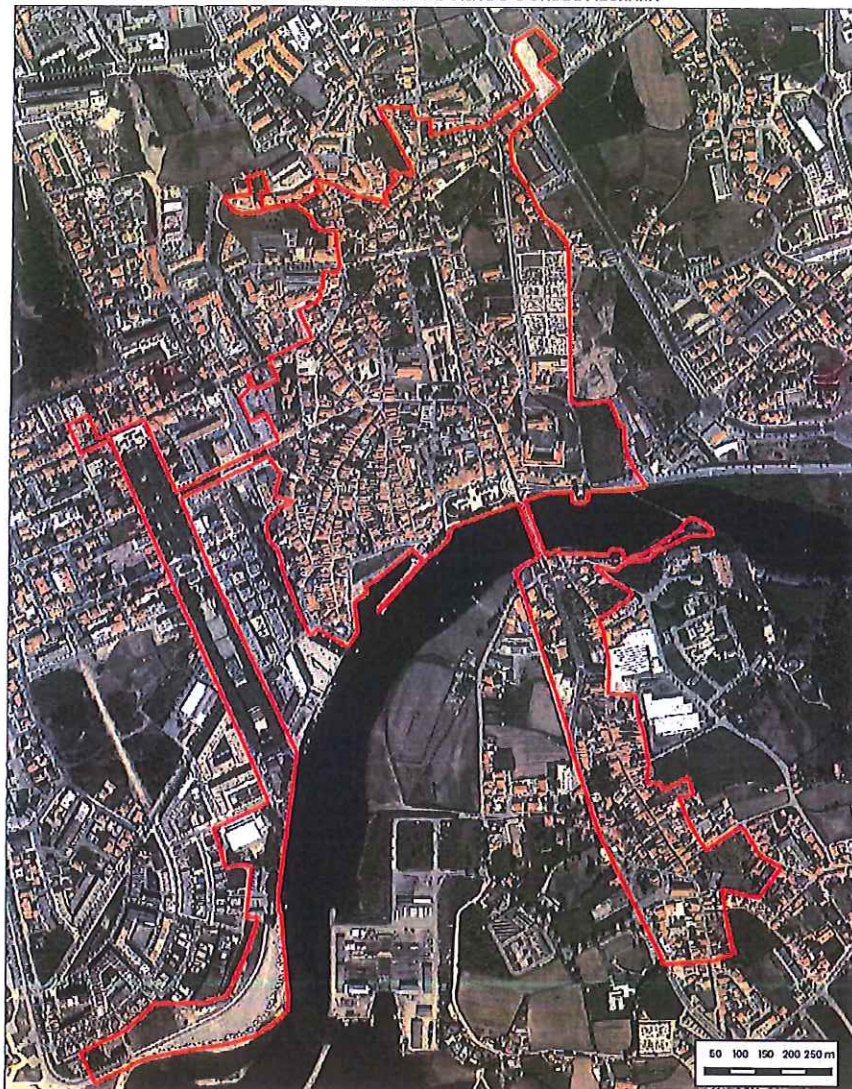
A delimitação deste território como ARU foi originalmente concretizada em 2016¹ com o intuito de dar continuidade e novo alento à atividade de recuperação de edifícios e espaço público que foi sendo paulatinamente desenvolvida pelo Município nas últimas décadas, procurando assim tirar pleno partido das possibilidades e oportunidades adstritas a esse estatuto. Esta ARU foi alvo de redelimitação em 2018² de modo a integrar outros espaços e edifícios contíguos não abrangidos no seu perímetro inicial, cobrindo desde então uma área total com cerca de 74 hectares (Figura 1).

No essencial, esta ARU apresenta uma forte correspondência com aquele que é considerado o núcleo histórico da cidade de Vila do Conde, o qual tem suporte em três polos principais que constituem um triângulo com vértices situados no Monte do Mosteiro, na Praça Velha (atual Largo Antero de Quental) e na Capela do Socorro/zona ribeirinha.

¹ Cf. Aviso nº8995/2016, de 19 de julho.

² Cf. Aviso nº10093/2018, de 26 de julho.

FIGURA 1 – LIMITE DA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA



FONTE: MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE SOBRE ORTOFOTOMAPA DE 2018 DA DIREÇÃO-GERAL DO TERRITÓRIO

O primeiro ponto de implantação da *villa* terá sido precisamente o Castelo de S. João (Monte do Mosteiro), existindo referências do século VI que já o permitem posicionar enquanto local de fixação populacional. A partir do século X, este castro passa a ser mencionado como sede religiosa (fruto da implantação da Igreja de S. João Baptista) e como espaço sob o qual já se desenvolvia a *villa* marítima. Na atualidade, este polo é marcado pela imponente presença do Mosteiro de Santa Clara, estrutura fundada em 1318 por D. Teresa Martins (descendente de D. Sancho I e D. Maria Pais Ribeiro) e D. Afonso Sanches (filho ilegítimo de D. Dinis).



A designada Praça Velha, por seu turno, perfilou-se a partir do século XIII como o principal núcleo das atividades mercantis que se então se esboçavam, inserindo-se na dinâmica de expansão da malha urbana a partir do Monte do Mosteiro. Para a afirmação desta centralidade terá contribuído decisivamente o facto de aí confluir uma extensa rede de caminhos e estradas de ligação ao exterior, patente também na (presumível) implantação do primitivo edifício dos Paços do Concelho nesta zona da cidade.

Finalmente, o terceiro destes vértices corresponde à zona ribeirinha que se estende para Poente do Monte do Mosteiro, a qual deve a sua dinâmica inicial às atividades relacionadas com as pesqueiras e salinas localizadas no troço final do rio Ave e, de forma progressivamente mais expressiva, às atividades de construção naval, pesca, cabotagem e comércio internacional. Após o declínio das salinas, consumado no século XII, é sobretudo este último conjunto de atividades que irá afirmar externamente Vila do Conde, reforçando uma ligação ao rio e ao transporte marítimo que atingiria o seu expoente máximo nos séculos XV e XVI. Para além de estaleiros de construção naval e dos cais de acesso marítimo, é também aqui que se vêm a implantar a Alfândega do Mosteiro e Alfândega Régia (atual Museu de Construção Naval, complementado pela réplica de uma nau quinhentista fundeada no cais adjacente desde 2007), assim como o edifício de coleta da dzima do pescado.

O século XVI fica também marcado pela definição de um novo polo localizado no centro deste triângulo, correspondente à designada Praça Nova. Este novo polo deve o seu desenvolvimento à decisão de construção da atual Igreja Matriz (a qual pretendia substituir a antiga igreja localizada no Monte do Mosteiro), a qual foi complementada pela instalação do novo edifício dos Paços do Concelho, pela transferência do pelourinho e pela construção da Casa e Igreja da Misericórdia. É o conjunto destas intervenções, acompanhado pela abertura de vários eixos viários sobre a malha medieval pré-existente para ligação franca à sua envolvente e, em especial à zona ribeirinha (com destaque para a construção da Rua Nova – atual Rua do Lidador – e a retificação do traçado da Rua de São Bento), que fez deste polo e das ruas que lhe são adjacentes (Rua da Cruz, Rua Direita, Rua da Senra, Rua da Laje e Rua dos Mourilheiros – atual Rua da Misericórdia) a principal centralidade política, religiosa e social de Vila do Conde.

Após esta fase de grande desenvolvimento urbano, em larga medida decorrente da expansão marítima que então se operou em Portugal e no qual Vila do Conde desempenhou um importante papel, segue-se um período (correspondente, grosso modo, aos séculos XVII e XVIII) de relativa estagnação em termos de crescimento demográfico e urbanístico. Deve notar-se, porém, que esta ausência de crescimento não foi sinónimo de declínio, correspondendo antes a uma fase de consolidação da vitalidade económica e social de Vila do Conde que, inclusivamente, registou um importante enriquecimento do seu património arquitetónico através da construção de



edifícios notáveis de natureza civil e religiosa (são desta época a maior parte das casas fidalgas e solares urbanos existentes em Vila do Conde e Azurara).

Interessa assinalar, ainda, que é também no final do século XVIII (1792) que se materializa a primeira ligação permanente entre Vila do Conde e Azurara (na margem esquerda do rio Ave), a qual, apesar de há muito ambicionada, terá visto a sua construção sistematicamente condicionada pelo poder religioso instalado no Mosteiro de Santa Clara (tributários dos rendimentos da designada *barca de passagem*). Apesar da sua curta existência, precipitada pelas cheias que tiveram lugar em 1821, esta ligação viria a ser posteriormente reposta através da construção de uma ponte provisória de madeira e, já em 1893, de uma ponte metálica, proporcionando também a *conquista* ao rio dos terrenos onde se veio a implantar a nova Praça da República.

A segunda metade do século XIX será marcada pela construção da nova estrada Porto-Viana do Castelo (atual EN13) e da linha de caminho-de-ferro (Linha da Póvoa), assim como de criação da chamada Zona de Expansão Balnear, despoletando um conjunto de transformações muito relevantes com tradução direta e indireta no território da ARU. Com efeito:

- ▶ o traçado da estrada Porto-Viana do Castelo (concluída em 1865) criou um *efeito-barreira* entre as áreas Nascente e Poente da cidade, isolando a zona do Monte do Mosteiro do resto do núcleo histórico e, em especial, da zona ribeirinha;
- ▶ o desenvolvimento da Zona de Expansão Balnear consubstanciou-se progressivamente numa nova frente do crescimento urbano, *obrigando* ao posterior alargamento – conseguido pela demolição de vários edifícios – dos antigos arruamentos do núcleo histórico que asseguravam a ligação entre a EN13 e a linha de costa (caso das Ruas Conde D. Mendo e 25 de Abril);
- ▶ o corredor da Linha da Póvoa (concluída em 1875) induziu a fixação de várias unidades industriais na zona a Nascente do núcleo histórico, incluindo a criação de alguns conjuntos habitacionais para alojamento da respetiva mão-de-obra (como os Bairros Delfim Ferreira e Rio Ave).

Como facilmente se depreende, estas opções estiveram na origem de uma clara alteração – ou mesmo rutura – da escala da malha urbana medieval de Vila do Conde, fragmentando a organicidade que até então havia caracterizado o desenvolvimento do seu núcleo primitivo em várias subzonas. De entre outros fatores, é a necessidade de gestão destas transformações estruturais que justifica a elaboração e subsequente aprovação em 1952 do Ante-Plano de Urbanização de Vila do Conde, o qual foi parte integrante da política de planeamento urbano iniciada a nível nacional por Duarte Pacheco a partir dos anos 30 do século XX.

Apesar da escassa concretização das suas propostas, como a criação de uma variante à EN13 e conseqüente afirmação desta via como arruamento urbano, este instrumento



de planeamento permitiu enquadrar a construção de um conjunto significativo de equipamentos estruturantes (e.g. Palácio da Justiça e Mercado Municipal), assim como a transferência dos estaleiros de construção e reparação naval da margem direita para a margem esquerda do rio Ave. Contudo, a grande marca deste período reside na saída de importantes serviços públicos do núcleo histórico para a sua zona limítrofe, de construção mais recente, abrindo caminho à sua desvitalização funcional e consequente degradação física. Os anos 70 e 80 são já caracterizados por uma clara intensificação destes processos, observando-se simultaneamente a ocorrência de iniciativas pontuais de substituição de edifícios antigos e degradados por novas unidades habitacionais cujo porte e linguagem arquitetónica vieram descaracterizar a imagem urbana pré-existente.

É a tomada de consciência destas mudanças – e do seu sentido negativo – que alicerça a adoção pelo Município de uma postura orientada para a preservação e valorização das características urbanas singulares do centro histórico de Vila do Conde. Este movimento, que se prolonga até aos dias de hoje, foi inicialmente formalizado através da constituição de uma Comissão de Defesa do Património em 1984, a qual teria como missão central a emissão de pareceres sobre todas as operações urbanísticas incidentes na zona antiga da cidade. Esta Comissão, em conjunto com o Gabinete de Planeamento e Gestão Urbanística do Município criado em 1986 sob a liderança dos Arquitetos Nuno Portas e Maia Gomes, teria também um papel fundamental na elaboração do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, aprovado em 1987, o qual, tendo sido posteriormente integrado no Plano Diretor Municipal [PDM] ratificado em 1995, mantém-se ainda hoje em vigor.

Sem pretender reproduzir exaustivamente o vasto leque de intervenções entretanto desenvolvidas nas últimas 3-4 décadas, é no entanto essencial assinalar o esforço que o Município tem vindo desde então a colocar na materialização de importantes operações de requalificação do espaço público no território da ARU, as quais foram recorrentemente acompanhadas pela reabilitação e refuncionalização de diversos edifícios aí localizados. Para a materialização destas intervenções tem vindo a ser fundamental a capacidade de mobilização de recursos de financiamento externos ao Município, merecendo especial realce as concretizações produzidas através de instrumentos como o PPU – Projeto Piloto Urbano de Vila do Conde, o PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (onde se incluiu a criação do Gabinete Técnico Local de Vila do Conde), o PROCOM – Programa de Apoio à Modernização do Comércio, o PRU – Programa de Reabilitação Urbana, o POLIS – Programa de Requalificação Urbana e Valorização das Cidades, a PRU – Parceria para a Regeneração Urbana ou o PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila do Conde (ainda em fase de implementação). Para além de inúmeras referências em publicações, *websites* e eventos da especialidade, realça-se que muitas das intervenções realizadas foram também premiadas por diversas entidades públicas e privadas de referência. É

de assinalar, por outro lado, a reconversão operada na antiga Linha da Póvoa, que acolhe desde 2006 a Linha Vermelha do Metro do Porto e serve tangencialmente o território da ARU através das Estações de Azurara, Santa Clara e Vila do Conde.

Tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População e da Habitação disponível, relativo a 2011, é possível constatar que o território da ARU era composto em 2011 por um *stock* total de 1.259 edifícios total ou parcialmente afetos à função habitacional (Quadro 1)³. Este *stock* equivale a cerca de 1/5 (21%) do total de edifícios recenseados no conjunto da cidade de Vila do Conde, dos quais 77% (i.e. 933 edifícios) na margem direita do rio Ave (Vila do Conde) e os restantes 23% (i.e. 286 edifícios) na sua margem esquerda (Azurara). Uma parcela claramente maioritária destes edifícios está inserida em lógicas de construção em banda (51% do total) e geminada (36%), sendo que cerca de 4/5 (82%) possui 1 a 2 pisos de cêrcea; os edifícios com 3 e mais pisos de cêrcea estão maioritariamente localizados no núcleo histórico de Vila do Conde (85% do total).

QUADRO 1 – STOCK DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS DA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO (2011)

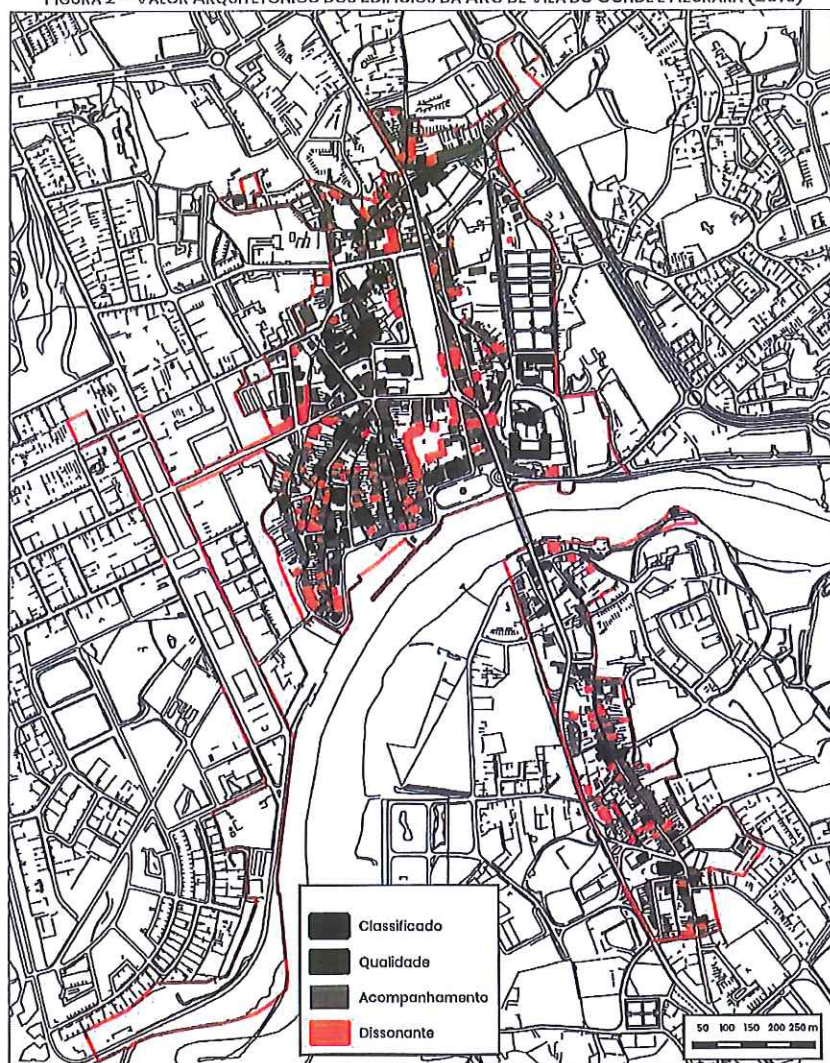
Época de Construção		ARU	Cidade	Concelho	AM Porto	Portugal
Construção anterior a 1919	%	6,1	1,8	6,1	6,2	5,8
Construção entre 1919 e 1945	%	6,7	3,5	5,9	8,5	8,6
Construção entre 1946 e 1960	%	15,3	9,5	9,0	10,9	10,9
Construção entre 1961 e 1980	%	32,3	35,7	28,8	28,7	28,1
Construção entre 1981 e 2000	%	30,1	35,2	35,6	33,1	32,1
Construção entre 2001 e 2011	%	9,5	14,3	14,4	12,6	14,4
Total	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	nº	1 219	5 940	22 895	391 818	3 544 389

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Em termos de antiguidade, verifica-se que 28% dos edifícios localizados no território da ARU foram construídos até 1960, dos quais 13% até 1945 (contra apenas 15% e 5% no conjunto da cidade, respetivamente); em contraponto, observa-se que 40% dos edifícios são de construção posterior a 1980, dos quais somente 10% são posteriores ao ano 2000 (contra 49% e 14% no conjunto da cidade, respetivamente). Apesar da valia intrínseca do conjunto arquitetónico e urbanístico implantado neste território, superiormente evidenciada pelo elevado número de edifícios classificados enquanto Monumentos Nacionais e Imóveis de Interesse Público e também por outros edifícios de reconhecida qualidade e/ou com contributo essencial para a formação da sua imagem urbana, não deve mesmo assim ignorar-se a existência de diversos elementos dissonantes cuja expressão importará contar e, sempre que possível, mitigar (Figura 2).

³ Os valores extraídos a partir desta fonte de informação tomam como referência um conjunto de subsecções estatísticas cuja configuração espacial corresponde a uma aproximação ao limite da ARU, dado não existir uma correspondência perfeita entre si; atendendo a que algumas das subsecções selecionadas extravasam o limite da ARU, será de admitir alguma sobrecontabilização das grandezas estudadas (em especial o número de alojamentos e a população residente).

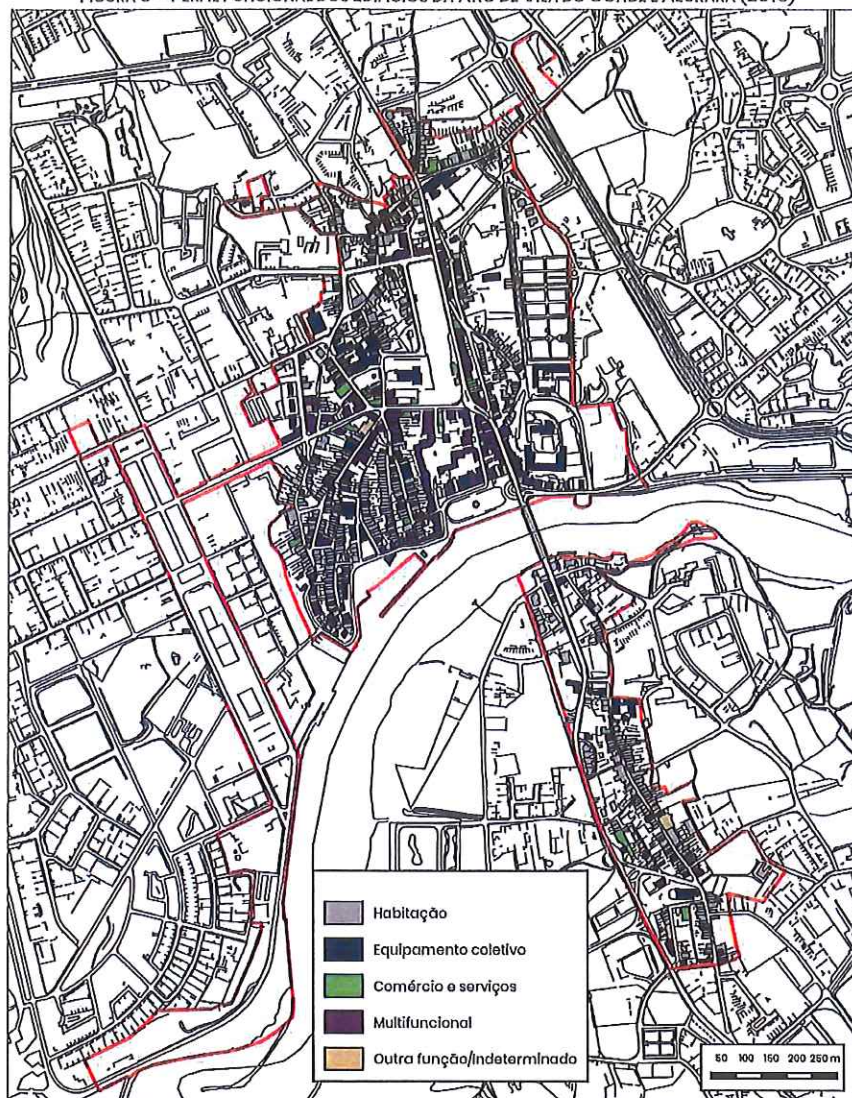
FIGURA 2 – VALOR ARQUITETÓNICO DOS EDIFÍCIOS DA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA (2015)



FONTE: MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE

Do ponto de vista funcional, o perfil dos edifícios localizados no território da ARU releva a importância das valências diretamente relacionadas com a habitação, presentes em 89% dos 1.087 edifícios abrangidos no levantamento efetuado em 2015 pelos serviços municipais, seja como função exclusiva (65% dos casos), seja em coexistência com outras valências funcionais (24% dos casos) (Figura 3). Sem prejuízo desta dominância, é de realçar a presença de alguns eixos/zonas com forte presença de atividades comerciais e de serviços (como o troço urbano da EN13 ou as Praças da República e José Régio), assim como o papel assumido pelos equipamentos coletivos na estruturação física e funcional do núcleo histórico de Vila do Conde, em especial nos arruamentos e zonas onde aquelas atividades estão ausentes ou têm uma expressão mais limitada.

FIGURA 3 – PERFIL FUNCIONAL DOS EDIFÍCIOS DA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA (2015)



FONTE: MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE

Retomando os dados do Recenseamento de 2011, e no que à valência habitacional diz respeito, compete aqui referir que 71% dos 1.712 alojamentos integrados nestes edifícios encontravam-se ocupados como residência habitual (i.e. pouco acima dos 68% do conjunto da cidade), embora a proporção de alojamentos vagos se apresentasse especialmente elevada (18% do total, contra somente 9% no conjunto da cidade) (Quadro 2). Para além desta especificidade, interessa realçar dois outros aspetos distintivos:

- ▶ o primeiro prende-se com a maior expressão relativa assumida pelo arrendamento, que abrangia 1/3 do total de alojamentos ocupados como residência habitual no território da ARU (contra apenas 20% no conjunto da cidade) (Quadro 3);

- o segundo prende-se com a menor expressão relativa do fenómeno de residência secundária no território da ARU face ao apurado para o conjunto da cidade (11% e 23%, respetivamente), o que sinaliza uma menor exposição à natureza balnear que caracteriza a faixa costeira da cidade/concelho.

QUADRO 2 – STOCK DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA SEGUNDO A FORMA DE OCUPAÇÃO (2011)

Regime de Ocupação		ARU	Cidade	Concelho	AM Porto	Portugal
Residência habitual	%	70,7	67,9	71,1	78,2	68,1
Residência secundária	%	11,2	23,1	20,6	10,0	19,3
Alojamentos vagos	%	18,0	9,0	8,3	11,7	12,5
Total	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	nº	1 712	14 832	37 729	739 794	5 866 152

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

QUADRO 3 – STOCK DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL DA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO (2011)

Regime de Ocupação		ARU	Cidade	Concelho	AM Porto	Portugal
Ocupante proprietário	%	57,9	73,4	75,1	68,0	73,2
Ocupante arrendatário	%	33,4	20,4	17,8	24,8	19,9
Outra situação	%	8,7	6,2	7,1	7,2	6,8
Total	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	nº	1 211	10 071	26 783	578 100	3 991 112

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Ainda de acordo com aquela fonte, o efetivo populacional residente no território da ARU em 2011 seria de 3.398 habitantes, os quais encontravam-se agrupados em torno de 1.222 famílias clássicas (Quadro 4). O principal traço distintivo desta população assenta no facto de apresentar uma estrutura etária substancialmente mais envelhecida por comparação com a realidade média da cidade, bem patente em indicadores como o índice de envelhecimento demográfico (232 idosos por 100 jovens) ou o índice de dependência dos idosos (46 idosos por 100 pessoas em idade ativa). Esta é uma situação que deverá ser merecedora de especial atenção, sinalizando que a revitalização sociodemográfica do território da ARU não se fará sem um reforço expressivo da sua capacidade para atrair e fixar novos residentes.

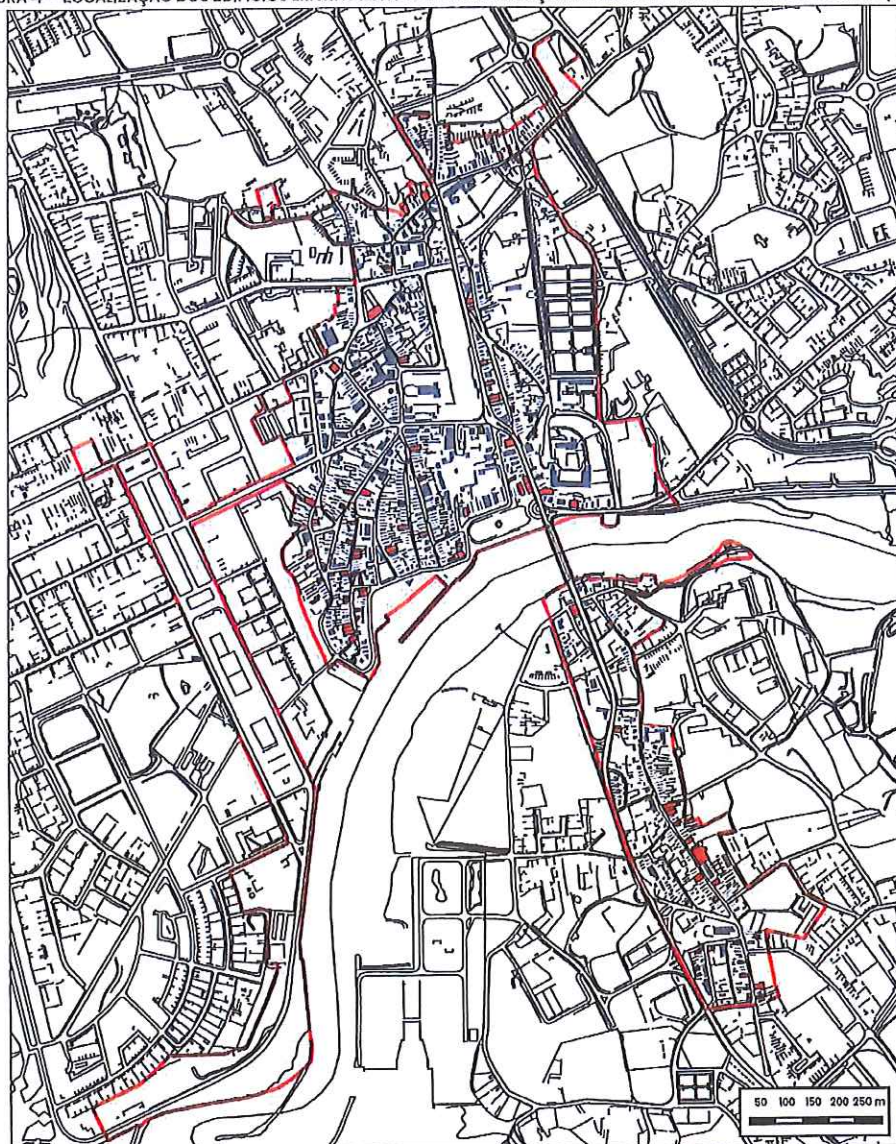
QUADRO 4 – PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA (2011)

Regime de Ocupação		ARU	Cidade	Concelho	AM Porto	Portugal
População residente	nº	3 398	28 636	79 533	1 591 061	10 562 178
Famílias clássicas	nº	1 222	10 192	27 210	583 933	4 043 726
Dimensão média das famílias	nº	2,8	2,8	2,9	2,7	2,6
Taxa de atividade	%	53,0	53,5	41,5	50,3	55,9
Índ. de envelhec. demográfico	%	232,4	81,0	90,5	107,4	127,8
Índ. de dependência dos jovens	%	19,7	23,9	23,6	21,9	22,5
Índ. de dependência dos idosos	%	45,7	19,3	21,3	23,6	28,8
Índice de dependência total	%	65,4	43,2	44,9	45,5	51,3

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Por último, e atenta a sua especial relevância na ótica do presente PERU, interessa assinalar que o levantamento realizado pelos serviços municipais em 2015 permitiu identificar 114 edifícios em mau estado de conservação (boa parte dos quais em situação devoluta), o que permite ostimar a existência de necessidades de intervenção mais pesadas em cerca de 10% do parque de edifícios localizado no território da ARU (Figura 4).

FIGURA 4 – LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO NA ARU DE VILA DO CONDE E AZURARA (2015)



FONTE: MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE



É importante realçar, a este respeito, que as situações de degradação do edificado identificadas no território da ARU resultam frequentemente da combinação de diversos fatores, não sendo a sua mera antiguidade uma condição explicativa suficiente para a aceleração ou consolidação desse processo. Com efeito, e sem prejuízo das limitações estruturais que caracterizam muitos destes edifícios, é forçoso reconhecer que tanto a falta de condições económicas de algumas famílias/proprietários para a realização de obras de conservação/reabilitação como a simples falta de utilização efetiva têm atuado como poderosos *aceleradores* do processo de degradação do edificado, justificando assim a necessidade de uma abordagem integrada que alie expressamente a intervenção física no edificado com o objetivo de aumento da sua taxa de ocupação/utilização.

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] posiciona-se como um instrumento específico de política urbanística orientado para responder às principais necessidades, desafios e oportunidades que presentemente se colocam no território da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Vila do Conde e Azurara no domínio da reabilitação urbana. Enquanto instrumento elaborado ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], este PERU assume integralmente os grandes desafios enunciados no Preâmbulo daquele diploma legal, designadamente:

- ▶ a articulação do dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- ▶ a garantia de complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU, cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- ▶ a diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- ▶ a criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- ▶ o desenvolvimento de novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Como anteriormente se procurou demonstrar, a ARU de Vila do Conde e Azurara corresponde a um território que tem vindo a acolher e ser palco de um vasto conjunto de iniciativas promovidas pelo Município no sentido de reverter a situação de degradação física e perda de atratividade que a caracterizava no início dos anos 80 do Século XX. Estas iniciativas tiveram suporte numa estratégia faseada de regeneração urbana que tem vindo a ser paulatinamente prosseguida pelo Município desde então, consubstanciando uma prática consistente de intervenção que este PERU virá consolidar e aprofundar.

Neste contexto, a fixação de Objetivos Estratégicos para o presente PERU pretende deixar claras as principais finalidades que deverão ser prosseguidas através da sua



implementação, devidamente complementada/acompanhada por intervenções municipais de natureza diversa, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para o território da ARU de Vila do Conde e Azurara num horizonte temporal de médio/longo prazo (i.e. próximos 10 anos). Estes Objetivos são, designadamente, os seguintes:

OE.1 | Valorizar a Rede Estruturante de Espaços Públicos de Estadia e Circulação

OE.2 | Promover a Conservação, Reabilitação e Utilização do Parque Edificado

OE.3 | Fomentar Padrões de Mobilidade Mais Sustentáveis, Seguros e Saudáveis

O primeiro Objetivo Estratégico [**Valorizar a Rede Estruturante de Espaços Públicos de Estadia e Circulação**] visa reforçar a capacidade de estruturação e polarização urbanas dos principais espaços públicos de referência do território da ARU, estimulando assim uma maior intensidade e diversidade das respetivas dinâmicas de animação urbana. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a concretização de intervenções que promovam a (re)qualificação urbanística do espaço público, designadamente com vista a fomentar níveis acrescidos de utilização e apropriação por parte de residentes, agentes económicos e visitantes.

O segundo Objetivo Estratégico [**Promover a Conservação, Reabilitação e Utilização do Parque Edificado**] visa assegurar o pleno aproveitamento do potencial de uso do parque edificado implantado no território da ARU, condição essencial para evitar a progressão de processos de degradação do edificado. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património, a qual deverá ser acompanhada pela implementação de medidas de incentivo ao cumprimento pleno dos seus deveres nessa matéria.

Finalmente, o terceiro Objetivo Estratégico [**Fomentar Padrões de Mobilidade Mais Sustentáveis, Seguros e Saudáveis**] visa acelerar a transição para formas de mobilidade que consigam produzir ganhos de sustentabilidade e segurança face ao modelo atualmente dominante (muito centrado na utilização do automóvel particular), incluindo a adoção de práticas de mobilidade mais saudáveis. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a materialização das condições materiais e funcionais necessárias para viabilizar a mudança de padrões de mobilidade preconizada, combinando intervenções de natureza física com intervenções direcionadas para a gestão integrada do sistema de mobilidade.

4. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL

A concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] será largamente tributária do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venha a ser alcançado junto dos vários *stakeholders* com contributos potenciais para atingir esse desiderato. Com efeito, e dada a magnitude das necessidades detetadas e dos desafios em presença, é fundamental assumir, desde já, que a ação isolada de cada um desses *stakeholders* será por si só insuficiente para materializar aqueles Objetivos, raciocínio que, por maioria de razão, se aplica também ao campo de intervenção futura do Município.

Neste contexto, e sem prejuízo da natureza coletiva que se associa a este desafio, o PERU posicionar-se-á como um instrumento de política pública ao qual competirá explicitar o papel que o Município se propõe assumir nesse processo, consagrando um perfil de intervenção abrangente que conjuga lógicas tão distintas como as de agente regulador, investidor, dinamizador e facilitador.

Assim, o enquanto agente regulador, o papel a assumir pelo Município deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários de edifícios ou frações de edifícios localizados na Área de Reabilitação Urbana [ARU] se encontram legalmente obrigados (e, sempre que aplicável, a outros titulares de direitos, ónus ou encargos sobre esse património). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- ▶ consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente em termos de utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e tratamento sistemáticos de informação de suporte à tomada de decisão;
- ▶ implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;

- ▶ promover o pleno aproveitamento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto agente investidor, o papel a assumir pelo Município deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- ▶ concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- ▶ proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva;
- ▶ assegurar a conservação e manutenção correntes dos espaços públicos e equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto agente dinamizador, o papel a assumir pelo Município deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para concretizar os Objetivos Estratégicos preconizados para a ARU. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- ▶ promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios de natureza fiscal e financeira a intervenções de reabilitação;
- ▶ viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, potencialmente abrangidos pela carteira de incentivos e apoios financeiros atrás referida;
- ▶ fomentar a colmatação de *vazios* remanescentes no tecido urbano existente, nomeadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à edificação em lotes já infraestruturados localizados em zonas urbanas consolidadas.

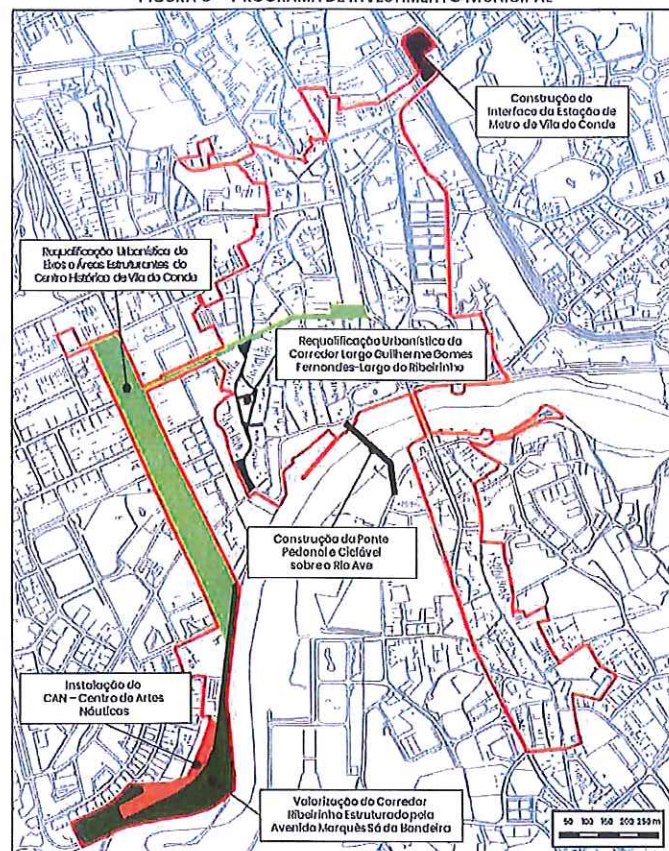
Finalmente, e enquanto agente facilitador, o papel a assumir pelo Município deverá permitir reduzir de forma substancial os *custos de contexto* que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada dos respetivos direitos e deveres. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- ▶ simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio de operações urbanísticas, tornando-os mais transparentes, entendíveis e céleres para todos os intervenientes envolvidos;
- ▶ promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores de operações urbanísticas, mitigando por esta via os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;
- ▶ comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação e revitalização urbana preconizada para a ARU, assim como dos termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus beneficiários potenciais.

5. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL

A associação de um programa de investimento municipal ao presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] materializa o papel de agente investidor que o Município se propõe assumir no quadro da implementação deste instrumento (cf. Capítulo 4), reconhecendo-se assim que o mesmo é essencial para despoletar um conjunto mais vasto de processos e dinâmicas conducentes à concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados para o território da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Vila do Conde e Azurara.

FIGURA 5 – PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL



FONTE: MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE



Neste contexto, as intervenções-chave que consubstanciam o programa de investimento municipal proposto para este território são as seguintes (Figura 5):

A > Requalificação Urbanística do Corredor Rua da Senra-Largo do Ribeirinho

B > Valorização do Corredor Ribeirinho Estruturado pela Avenida Marquês Sá da Bandeira

C > Instalação do CAN -- Centro de Artes Náuticas

D > Construção da Ponte Pedonal e Ciclável sobre o Rio Ave

E > Construção do Interface da Estação de Metro de Vila do Conde

F > Requalificação Urbanística de Eixos e Áreas Estruturantes do Centro Histórico de Vila do Conde

A > Requalificação Urbanística do Corredor Largo Guilherme Gomes Fernandes-Largo do Ribeirinho

Esta intervenção consiste na requalificação urbanística do corredor Rua da Senra-Largo do Ribeirinho, abrangendo um vasto e importante conjunto de arruamentos localizados no coração do centro histórico de Vila do Conde que carecem de ser renovados e/ou adaptados de modo a promover a valorização do espaço público, disciplinar a circulação e o estacionamento automóvel e assegurar melhores condições de conforto e segurança para a circulação pedonal. Os arruamentos e espaços abrangidos nesta intervenção incluem o Largo Guilherme Gomes Fernandes, a Rua da Senra, a Rua Dr. Elias de Aguiar, a Travessa do Ferreiro, a Travessa Dr. Elias de Aguiar, a Rua Joaquim Maria de Melo, a Rua Rancho da Praça, a Travessa Joaquim Maria de Melo e o Largo do Ribeirinho.

O custo estimado para esta intervenção é de €800.000.

B > Valorização do Corredor Ribeirinho Estruturado pela Avenida Marquês Sá da Bandeira

Esta intervenção consiste na valorização do corredor ribeirinho estruturado em torno da Avenida Marquês Sá da Bandeira, combinando as componentes de qualificação dos espaços públicos envolventes a Norte (antiga *zona da seca do bacalhau*) e a Sul (espaço multiusos localizado junto ao rio) deste eixo viário e de criação/melhoria das condições de suporte à mobilidade com recurso a modos suaves (e.g. pedonal e ciclável). Paralelamente, a intervenção contempla também a requalificação do espaço lúdico e desportivo do Parque do Castelo, assim como a criação de um novo parque de estacionamento junto a este equipamento.

O custo estimado para esta intervenção é de €1.850.000.

C > Instalação do CAN – Centro de Artes Náuticas

Esta intervenção consiste na reabilitação e reconversão funcional do antigo Edifício da Seca do Bacalhau com vista à instalação do CAN – Centro de Artes Náuticas, valorizando assim um espaço atualmente abandonado num marco urbanístico de grande valor simbólico, ambiental, vivencial e identitário. A intervenção inclui também a requalificação e valorização da zona envolvente ao edifício, na qual persistem elementos materiais representativos da atividade de seca do bacalhau desenvolvida até há pouco mais de duas décadas, configurando uma abordagem integrada a este espaço recentemente classificado como Conjunto de Interesse Municipal.

O custo estimado para esta intervenção é de €885.000.

D > Construção da Ponte Pedonal e Ciclável sobre o Rio Ave

Esta intervenção consiste na construção de uma nova infraestrutura de atravessamento do rio Ave exclusivamente baseada nos modos pedonal e ciclável, a qual permitirá estabelecer uma ligação franca entre a Avenida da República (junto ao Monumento à Rendilheira) e o Parque Ribeirinho de Azurara. Esta infraestrutura terá uma extensão aproximada de 126,50m, potenciando assim o recurso mais recorrente e sistemático aos modos suaves na articulação e interação entre as duas margens do rio Ave.

O custo estimado para esta intervenção é de €2.550.000.

E > Construção do Interface da Estação de Metro de Vila do Conde

Esta intervenção consiste na construção do Interface da Estação de Metro de Vila do Conde, o qual será implantado num terreno adjacente da empresa Metro do Porto que, estando abandonado/expectante, tem vindo a ser informalmente apropriado enquanto zona de estacionamento automóvel por parte dos utilizadores daquele meio de transporte público. Para além da criação de um parque de estacionamento descoberto destinado a veículos motorizados (e.g. automóveis ligeiros, motociclos e ciclomotores) e não motorizados (e.g. bicicletas), passível de ampliação em altura, esta infraestrutura irá ainda acolher uma Loja da Mobilidade.

O custo estimado para esta intervenção é de €1.500.000.

F > Requalificação Urbanística de Eixos e Áreas Estruturantes do Centro Histórico de Vila do Conde

Esta intervenção consiste na requalificação urbanística de um conjunto de eixos e áreas (i.e. praças e jardins públicos) estruturantes do centro histórico de Vila do Conde, com destaque para a Rua 25 de Abril, Praça de São João, Avenida Dr. João Canavarro e Avenida e Jardim Júlio Graça (sem prejuízo do seu alargamento a outras vias e espaços



confinantes). No essencial, e através de ações que vão desde a beneficiação/valorização até à reconversão destes eixos e espaços, pretende-se disciplinar as condições de circulação e estacionamento de veículos (automóveis, bicicletas, trotinetes e outros meios de locomoção) e reorganizar a via pública.

O custo estimado para esta intervenção é de €3.000.000.

6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA

A conservação e reabilitação do parque edificado correspondem a deveres básicos cuja prossecução compete aos proprietários de edifícios e/ou frações de edifícios, matéria que se encontra devidamente regulamentada no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação [RJUE]⁴ e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU]⁵, assim como em diversa legislação complementar e/ou relacionada. Contudo, e apesar destas obrigações legais, constata-se a existência de múltiplos casos no interior da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Vila do Conde e Azurara em que é manifesto o seu incumprimento por parte dos respetivos proprietários.

Perante este contexto, considera-se que tanto a reversão da situação existente como a prevenção do seu agravamento futuro impõem a assunção de um comportamento mais ativo e atuante por parte do Município, designadamente por via da ativação do conjunto de instrumentos legais de execução da política urbanística que lhe são disponibilizados através do RJRU, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT]⁶ e, igualmente, do RJUE⁷. Tendo em conta a natureza destes instrumentos, em particular o facto de a sua utilização poder induzir comportamentos de desresponsabilização junto dos proprietários e, no limite, uma intervenção de carácter substitutivo por parte do Município, considera-se também ser desde já fundamental realçar que a mesma observará estritamente o princípio da subsidiariedade da ação pública⁸ e estará naturalmente sujeita aos recursos disponíveis e a outras condicionantes que sobre ela venham a impender.

Assim, e de modo a facilitar a plena compreensão do alcance e contributo deste conjunto de instrumentos para a concretização da estratégia preconizada pelo PERU, procede-se em seguida à explicitação dos termos e condições ao abrigo das quais se

⁴ Cf. nº1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de Setembro.

⁵ Cf. nº1 do artigo 6º do RJRU.

⁶ Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio.

⁷ Cf. Secção II do Capítulo VI do RJRU, Secção II do Capítulo V do RJIGT e Secção IV do Capítulo III do RJUE.

⁸ Cf. alínea b) do artigo 4º do RJRU.

regerá a sua aplicação. Segue-se, para este efeito, um modelo expositivo assente na seguinte cadeia de etapas processuais:

- ▶ avaliação do estado de conservação do edificado;
- ▶ imposição de obrigações de intervenção sobre o edificado;
- ▶ verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas;
- ▶ aplicação de medidas de carácter sancionatório e/ou substitutivo dos proprietários.

A primeira etapa processual apontada corresponde à base fundamental que suporta a verificação do cumprimento do dever de conservação/reabilitação legalmente atribuído aos proprietários de edifícios e frações de edifícios, a qual é materializada através da avaliação do respetivo estado de conservação. Esta avaliação, a ordenar pela Câmara Municipal (oficiosamente ou a requerimento das partes interessadas), deverá assentar em procedimentos expeditos de vistoria, os quais, sempre que aplicável, deverão ser complementados com a utilização da metodologia técnica constante do regime legal aplicável a esta matéria (Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios [MAEC])⁹.

Tendo em conta que o último levantamento de informação sistematizada sobre o parque edificado localizado na ARU que o Município dispõe remonta a 2015, deverá proceder-se à sua atualização regular e sistemática mediante o desenvolvimento faseado das seguintes tarefas técnicas:

- ▶ referenciação dos edifícios cujo estado de conservação se afigure mais problemático através de métodos expeditos de análise no terreno;
- ▶ cruzamento dos edifícios referenciados com informação residente nos serviços municipais relativa a processos vivos de controlo prévio e execução de operações urbanísticas;
- ▶ determinação prioritária do nível de conservação de acordo com o MAEC para os edifícios referenciados sem operações urbanísticas submetidas para controlo prévio ou em execução¹⁰.

Interessa salientar, nesta matéria, que a deterioração dolosa da edificação por parte do proprietário ou de terceiros e a violação grave do dever de conservação constituem contraordenações puníveis pelo Município com coima graduada¹¹, o mesmo se aplicando a situações de tentativa ou negligência¹². De igual modo, assinala-se também a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os prédios em deficiente estado

⁹ Cf. Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e Portaria nº1192-B/2006, de 3 de Novembro.

¹⁰ Cf. nº1 do artigo 65º do RJRU e nº2 do artigo 90º do RJUE.

¹¹ Cf. artigo 89º-A e alínea t) do nº1 do artigo 98º do RJUE. De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

¹² Cf. nº9 do artigo 98º do RJUE.

de conservação por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] (vd. Capítulo 7).

De forma associada e complementar, considera-se que esta etapa deve também incluir o levantamento regular e sistemático do parque de edifícios em situação devoluta, combinando o recurso inicial a métodos expeditos de análise no terreno com a recolha de informação junto de fornecedores de *utilities* (água, gás, eletricidade, etc.) que possa confirmar essa situação¹³. Estes procedimentos constituem a base fundamental para ativar a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património edificado, designadamente por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao IMI (vd. Capítulo 7).

A segunda etapa processual apontada consiste na imposição pelo Município de obrigações concretas de conservação/reabilitação aos proprietários dos edifícios vistoriados aos quais tenham sido atribuídos os níveis de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau). Tal como consta do quadro legal aplicável, a notificação destas obrigações (passíveis de inscrição como ónus em sede de registo predial) deverá explicitar as obras e os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos edifícios em apreço, assim como o prazo para a sua realização¹⁴. Em alternativa à conservação/reabilitação, o Município poderá também ordenar a demolição dos edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável¹⁵, assim como sempre que aqueles ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas¹⁶.

A terceira etapa processual corresponde a um *ponto de controlo* que assenta na verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas pelo Município aos proprietários notificados para o efeito, sejam elas relativas a obras de conservação/reabilitação ou de demolição. No essencial, trata-se de confirmar o cumprimento integral (sem prejuízo de verificações intercalares) das obrigações atribuídas do proprietário ou, em caso de incumprimento, de fundamentar a necessidade de adoção de medidas adicionais por parte do Município.

Finalmente, a quarta e última etapa da cadeia processual preconizada aplica-se às situações em que se verifique incumprimento das obrigações de intervenção notificadas aos proprietários, exigindo do Município a tomada de decisões de carácter sancionatório e/ou substitutivo em relação àqueles.

¹³ Cf. Decreto-Lei n.º159/2006, de 8 de Agosto.

¹⁴ Cf. n.º1 do artigo 55.º do RJRU e n.º2 do artigo 89.º e alínea a) do n.º3 do artigo 102.º do RJUE.

¹⁵ Cf. n.º1 do artigo 57.º do RJRU.

¹⁶ Cf. n.º3 do artigo 89.º e alínea b) do n.º3 do artigo 102.º do RJUE.

No primeiro caso, o principal instrumento de intervenção ao dispor do Município consiste na penalização dos atos de contraordenação praticados pelos proprietários, designadamente ao nível da não realização/conclusão das operações urbanísticas para as quais foram anteriormente notificados¹⁷. Esta penalização é, nos termos do RJUE, suscetível de aplicação de coima graduada¹⁸.

Já no que se refere ao segundo caso, os principais instrumentos de intervenção disponibilizados pelo RJRU correspondem à execução coerciva pelo Município das obras por si ordenadas¹⁹ ou, em alternativa, à sua expropriação²⁰ ou venda forçada do imóvel a intervencionar em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir o dever de conservação/reabilitação originalmente imposto ao proprietário²¹. Tal como foi inicialmente apontado, a ativação deste tipo de instrumentos corresponderá sempre a uma *solução de último recurso*, dado o largo espectro de responsabilidades e riscos que a mesma comporta para o Município (muitas vezes em benefício do proprietário inadimplente), devendo sempre ser alvo de aturada avaliação numa base caso-a-caso.

De forma complementar a esta perspetiva de conservação/reabilitação do parque edificado de propriedade privada, considera-se também pertinente mobilizar a carteira de instrumentos legais de execução da política urbanística disponibilizados conjuntamente através do RJRU e do RJGT para efeitos de concretização das orientações e disposições constantes quer dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, quer do presente PERU. A este respeito, assinala-se desde já a possibilidade do Município poder vir a ativar instrumentos como a expropriação²², a constituição de servidões administrativas²³, a reestruturação da propriedade²⁴ e o exercício do direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos, edifícios ou frações de edifícios²⁵.

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente

¹⁷ Cf. alínea s) do nº1 do artigo 98º do RJUE.

¹⁸ De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

¹⁹ Cf. nº2 do artigo 55º do RJRU.

²⁰ Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 61º do RJRU. Deve notar-se que as expropriações realizadas ao abrigo do RJRU possuem carácter urgente e a competência para emissão da resolução de expropriar e do ato administrativo que individualiza os bens a expropriar pertence à Câmara Municipal (cf. nº3 do artigo 61º do RJRU).

²¹ Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 62º do RJRU.

²² Cf. nº1 do artigo 61º do RJRU e artigo 159º do RJGT.

²³ Cf. nº1 do artigo 60º do RJRU.

²⁴ Cf. nº1 do artigo 64º do RJRU e artigos 162º, 164º e 165º do RJGT.

²⁵ Cf. nº1 do artigo 58º do RJRU e artigo 155º do RJGT. Deve notar-se que o exercício deste direito impõe a prévia manifestação de interesse por parte do Município através do *website* do serviço Casa Pronta (a cargo do Ministério da Justiça).



de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

7. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Vila do Conde e Azurara e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com a estratégia preconizada materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU]. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal e tributária por parte do Município.

Assim, a carteira de incentivos fiscais proposta para esta ARU foi desenhada com o triplo intuito de promover **(i)** a conservação e reabilitação do parque edificado, **(ii)** a dinamização do mercado imobiliário e **(iii)** a ocupação e utilização do parque edificado (cf. Quadro 5 e Anexo).

QUADRO 5 – CARTEIRA DE INCENTIVOS FISCAIS

Objetivo	Identificação e Características do Incentivo	
Conservação e reabilitação do parque edificado	IMI.1	Isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por 5 anos adicionais) para imóveis reabilitados
	IVA.1	Taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana
	IRS.1	Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação de imóveis (até €500)
	IMI.2	Agravamento da taxa de IMI para imóveis degradados
	IMI.3	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em ruínas
Dinamização do mercado imobiliário	IMT.1	Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação
	IMT.2	Isenção de IMT na 1ª aquisição de imóveis reabilitados destinados a habitação própria e permanente
	IRS.2	Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias com a alienação de imóveis reabilitados
Ocupação e utilização do parque edificado	IRS.3	Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais de imóveis reabilitados
	IMI.4	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em situação devoluta

NOTA: VER DETALHE NAS FICHAS DESCRITIVAS APRESENTADAS EM ANEXO

No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT], Imposto Municipal sobre



Imóveis [IMI] e Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] e das regras de tributação/dedução no âmbito do Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS], conforme decorre do Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF] e dos Códigos do IMI e do IVA, podendo assumir o carácter de benefício ou, alternativamente, de penalização.

Do ponto de vista tributário, por seu turno, a carteira de incentivos proposta visa estimular a concretização de operações urbanísticas às quais se reconheça um contributo relevante para a (re)qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano do território da ARU. Estes incentivos são materializados através da redução em 50% de determinados encargos urbanísticos previstos no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais [RTTM] de Vila do Conde (ver detalhe na Ficha Descritiva TAX.1 apresentada em Anexo).

8. MODELO DE GESTÃO E IMPLEMENTAÇÃO

A gestão da implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] de Vila do Conde e Azurara será assegurada diretamente pelo Município de Vila do Conde, opção que encontra suporte numa aposta de valorização estrutural das capacidades já instaladas no seio dos respetivos Serviços Municipais e que se pretendem vir a reforçar/consolidar ao longo do seu período de vigência. Não está previsto, portanto, que esta missão venha a ser total ou parcialmente externalizada para qualquer unidade do setor empresarial local existente ou que possa vir a ser criada ao longo do referido horizonte temporal, tal como admitido pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU]²⁶.

A implementação deste PERU irá previsivelmente mobilizar os dois modelos executórios previstos no RJRU, designadamente o modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município) e o modelo por iniciativa dos particulares²⁷.

Relativamente ao primeiro modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU (cf. Capítulo 5); sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas²⁸.

Relativamente ao segundo modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução por

²⁶ Cf. artigo 10º do RJRU.

²⁷ Cf. nº1 do artigo 11º do RJRU.

²⁸ Cf. nº3 do artigo 11º do RJRU.

administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas²⁹.

O PERU de Vila do Conde e Azurara terá um período de vigência de 10 anos, passível de prorrogação por um máximo de 5 anos adicionais mediante proposta a submeter pela Câmara Municipal para efeitos de aprovação por parte da Assembleia Municipal³⁰.

Do ponto de vista do acompanhamento da implementação do PERU, e tal como decorre do RJRU, a Câmara Municipal será responsável pela elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal³¹:

- ▶ um Relatório Anual de Monitorização do PERU;
- ▶ um Relatório Quinquenal de Avaliação da Execução do PERU.

Para além da lógica de prestação de contas (*accountability*) que está subjacente à produção deste conjunto de elementos de reporte, pretende-se também que os mesmos constituam um suporte fundamental para introduzir as alterações ao PERU que possam vir a ser consideradas necessárias no decurso da sua implementação. É de realçar, relativamente a esta última situação, que os eventuais procedimentos de alteração do PERU e/ou da própria delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] que venham a ter lugar serão obrigatoriamente submetidos a aprovação por parte da Assembleia Municipal, na sequência de propostas a submeter pela Câmara Municipal³².

²⁹ Cf. n.º2 do artigo 11º e n.º1 do artigo 39º do RJRU.

³⁰ Cf. n.º1 e n.º2 do artigo 20º do RJRU.

³¹ Cf. artigo 20º-A do RJRU.

³² Cf. artigos 13º e 20º-B do RJRU.

ANEXO – FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS

IMT.1 Aquisição de imóveis para reabilitação

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT] relativamente às operações de aquisição de imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que venham a ser alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no respetivo nível de conservação e/ou desempenho funcional com início no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMT pago na aquisição do imóvel após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e implica o cumprimento dos termos e requisitos mínimos associados às seguintes componentes de avaliação:

Componente A: Estado de Conservação

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº286-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas, assegurando cumulativamente a obtenção do nível mínimo de 4 (Bom).

Componente B: Eficiência Energética e Qualidade Térmica

A obtenção de certificação nesta componente depende do cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto, na redação em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de Abril.

Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior; recomenda-se que este requerimento seja feito em paralelo com a contratação de serviços de avaliação energética do imóvel antes das obras atrás referidas
2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas; recomenda-se que este requerimento seja acompanhado pelo certificado energético obtido após a realização dessas obras

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 20 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar em simultâneo o proprietário desse facto, cabendo àquele, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMT e subsequente restituição ao adquirente.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 45º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMT.2 | Aquisição de imóveis rehabilitados para habitação própria e permanente

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT] relativamente às operações de aquisição de imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que tenham sido alvo de obras de reabilitação devidamente certificadas pela Câmara Municipal, desde que as mesmas correspondam à primeira transmissão onerosa do imóvel rehabilitado e se destinem exclusivamente a habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da isenção de pagamento do IMT no ato de aquisição do imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a certificação por parte da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas por parte do proprietário vendedor.

Normas de procedimento

Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local para obtenção do incentivo devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas; este requerimento deve ser anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão e sempre antes da liquidação de IMT que toria lugar.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 45º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMI.1 Reabilitação de imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que tenham sido alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no seu nível de conservação e/ou desempenho funcional durante um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão dessas obras, o qual poderá ser renovado a requerimento do proprietário por 5 anos adicionais no caso de imóveis afetos a habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMI pago (e/ou, sendo o caso, da dispensa do seu pagamento) após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e implica o cumprimento dos termos e requisitos mínimos associados às seguintes componentes de avaliação:

Componente A: Estado de Conservação

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas, assegurando cumulativamente a obtenção do nível mínimo de 4 (Bom).

Componente B: Eficiência Energética e Qualidade Térmica

A obtenção de certificação nesta componente depende do cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto, na redação em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de Abril.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior; recomenda-se que este requerimento seja feito em paralelo com a contratação de serviços de avaliação energética do imóvel antes das obras atrás referidas
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para

certificação das mesmas; recomenda-se que este requerimento seja acompanhado pelo certificado energético obtido após a realização dessas obras

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 20 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar simultaneamente o proprietário desse facto, cabendo àquele, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMI e subsequente restituição ao proprietário (o/ou, sendo o caso, a dispensa do seu pagamento).

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 45º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMI.2	Imóveis degradados
Descrição do incentivo	Este incentivo consiste na majoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem degradados.
Forma do incentivo	Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.
Requisitos específicos	A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como degradado por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo; sempre que dessa audição resulte discordância face à classificação proposta para o imóvel, deverá o proprietário requerer a sua reavaliação com recurso a método mais rigoroso (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro), ficando a manutenção de tal classificação dependente da atribuição de nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ou, sendo este superior, da existência de anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados ou situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.
Normas de procedimento	<p>Sempre que o proprietário discorde do projeto de decisão de classificação do imóvel como degradado, este deverá requerer à Câmara Municipal a determinação do nível de conservação do imóvel e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior.</p> <p>Nota: havendo lugar à classificação do imóvel como degradado, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária até 31 de Dezembro do ano em que essa classificação tenha lugar para vigorar no ano seguinte; caso contrário, compete ao Município restituir ao proprietário os valores pagos por este com vista à determinação do nível de conservação do imóvel.</p>
Enquadramento legal	Código do IMI [nº8 e nº14 do artigo 112º]
Observações	<ul style="list-style-type: none"> ■ Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis ■ A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMI.3 Imóveis em ruínas

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em ruínas.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como estando em ruínas por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se enquadrem numa ou mais das seguintes situações:

- espaços murados e confinados com o interior do terreno livre de quaisquer construções, escombros ou entulhos;
- edifícios antigos que ruíram ou desmoronaram, ou que foram parcialmente demolidos, que mantenham as fachadas exteriores, desde que estas estejam devidamente travadas ou escoradas, com garantia de estabilidade e desde que o interior do prédio, esteja totalmente limpo e livre de escombros ou entulhos;
- edifícios descritos no ponto anterior que, para além das fachadas, mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes (mestras), desde que os espaços vazios estejam completamente limpos e livres de escombros ou entulhos;
- restos de construções antigas que ruíram, desmoronaram, ou foram demolidas, nomeadamente fundações e paredes mestras, desde que a altura média não ultrapasse os 0,50 metros acima do solo e os espaços interiores estejam totalmente limpos, desmatados e livres de escombros;
- edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura estava em risco de ruína ou era irrecuperável, desde que o espaço se mostre devidamente limpo.

A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como estando em ruínas, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI [n.º3, n.º14 e n.º15 do artigo 112.º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMI.4	Imóveis devolutos
	<p>Descrição do incentivo</p> <p>Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em situação devoluta.</p>
	<p>Forma do incentivo</p> <p>Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.</p>
	<p>Requisitos específicos</p> <p>A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como devoluto por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se encontrem desocupados por período superior a 1 ano. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em análise a cargo do Município nos termos legais aplicáveis (cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei nº67/2019, de 21 de Maio), devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.</p>
	<p>Normas de procedimento</p> <p>Havendo lugar à classificação do imóvel como devoluto, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.</p>
	<p>Enquadramento legal</p> <p>Código do IMI [nº3, nº14 e nº15 do artigo 112º]</p>
	<p>Observações</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis ■ A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IVA.1 Empreitadas de reabilitação urbana

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na aplicação da taxa reduzida de 6% do Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] relativamente a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis e/ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU].

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas no âmbito da empreitada de reabilitação urbana contratada.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a incidência da empreitada de reabilitação urbana em imóveis e/ou espaços públicos localizados em ARU.

Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para emissão de Declaração da Área de Situação do Imóvel
2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização

Enquadramento legal

Código do IVA (alínea a) do nº do artigo 18º e rubrica 2.23 da Lista I]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IRS.1 | Alienação de imóveis reabilitados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na aplicação da taxa autónoma de 5% à tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) que sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias em sede de IRS.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação implica o cumprimento de uma das seguintes condições:

Condição A

A obtenção de certificação depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas.

Condição B

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de um nível de conservação mínimo de 4 (Bom) em resultado das obras de reabilitação do imóvel, desde que o custo das obras (incluindo IVA) ascenda a pelo menos 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior (apenas para cumprimento da Condição A)
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicar esses elementos ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº5, nº23 e nº24 do artigo 71º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IRS.2 Reabilitação de imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na dedução à coleta em sede de Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS] de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a realização de obras indutoras de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU], até ao limite máximo de €500.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da dedução à coleta em sede de IRS de parte dos encargos suportados com as obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação implica o cumprimento de uma das seguintes condições:

Condição A

A obtenção de certificação depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas.

Condição B

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de um nível de conservação mínimo de 4 (Bom) em resultado das obras de reabilitação do imóvel, desde que o custo das obras (incluindo IVA) ascenda a pelo menos 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior (apenas para cumprimento da Condição A)
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas
4. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para comprovação dos encargos suportados com a realização das obras de reabilitação (dependente da sua prévia certificação)

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas e à comprovação dos encargos suportados nesse âmbito, compete ao Município comunicar esses elementos ao



Vila do Conde
COMUNIDADE

serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.

Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº4, nº23 e nº24 do artigo 71º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IRS.3 Arrendamento de imóveis reabilitados	
Descrição do incentivo	Este incentivo consiste na tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS] que sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.
Forma do incentivo	Este incentivo é materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais em sede de IRS.
Requisitos específicos	A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel reabilitado em consequência das obras realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe uma avaliação antes e depois das obras de reabilitação do imóvel (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) e depende da atribuição de nível de conservação após a realização daquelas obras superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas.
Normas de procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior (apenas para cumprimento da Condição A) 2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização 3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas <p>Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicar esses elementos ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.</p>
Enquadramento legal	Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº7, nº23 e nº24 do artigo 71º]
Observações	<ul style="list-style-type: none"> ■ Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis ■ A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

TAX.1 Realização de Obras de Edificação

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na redução em 75% dos seguintes encargos previstos no Regulamento e Tabela Geral de Taxas Municipais de Vila do Conde:

- Informação prévia (artigo 36º e linha L do Quadro I do Anexo I)
- Alvará de licença (artigo 26º e linha D do Quadro I do Anexo I + artigo 27º e linha E do Quadro I do Anexo I)
- Comunicação prévia (artigo 26º e linha D do Quadro I do Anexo I + artigo 27º e linha E do Quadro I do Anexo I)
- Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (artigos 42º a 48º)
- Ocupação da via pública por motivo de obras (artigo 40º e linha M do Quadro I do Anexo I)
- Vistorias (artigo 37º e linha N do Quadro I do Anexo I)
- Alvará de autorização de utilização e alteração ao uso (artigo 29º e linhas F e G do Quadro I do Anexo I)

Tipo de intervenções abrangidas

- Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais
- Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes
- Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes
- Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações

Abrangência territorial

Todo o território integrado na Área de Reabilitação Urbana [ARU].

Observações

- A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável



[página intencionalmente em branco]