



MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS
Núcleo de Competências de Planeamento e Projetos

**Proposta de Alteração da
Delimitação da Área de
Reabilitação Urbana do
Centro da Cidade de Oliveira
de Azeméis**

Agosto 2023



FICHA TÉCNICA

TÍTULO: Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis

AUTORIA: Andreia Xará (Geógrafa)

COORDENAÇÃO: Arq.ª Ana Filipa Oliveira (Vereadora)

ELABORAÇÃO: Núcleo de Competências de Planeamento e Projetos

DATA: Agosto 2023

INDICE

1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – TERCEIRA ALTERAÇÃO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	4
Área A.....	6
Área B.....	7
Área C.....	8
Área D.....	9
Área E	10
Área F	11
2.1. CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU	12
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	13
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	14

1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – TERCEIRA ALTERAÇÃO

Estando a Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis legalmente constituída e em vigor desde abril de 2014 (publicação em Diário da República através da Deliberação (extrato) n.º 955/2014, de 17 de abril de 2014) ao longo do tempo tem sido necessário proceder a alterações nos seus limites.

A primeira alteração ocorreu em outubro do mesmo ano, através da Deliberação n.º 1950/2014, de 27 de outubro, com a inclusão de duas áreas a sul e a norte da ARU.

A sul, a delimitação da ARU passou a integrar a nova centralidade que a zona educacional e desportiva representa para a cidade e a alteração a norte justificou-se pela grande importância das vias estruturantes para a circulação automóvel, e seu conseqüente desvio do centro urbano.

A segunda alteração publicada através do Aviso n.º 10439/2022, de 23 de maio deveu-se a pequenos ajustamentos na periferia da atual ARU, que se justifica pelo conjunto de imóveis degradados.

A terceira alteração desta ARU decorre da importância da reabilitação dos edifícios e da requalificação do espaço público na proximidade do centro da cidade de Oliveira de Azeméis.

De acordo com o RJRU, a Reabilitação Urbana é a “forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que 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.”

De acordo com o nº 2 do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis é fundamentada, na presente memória descritiva, com base nos seguintes elementos:

Este documento inclui os critérios subjacentes à delimitação da nova ARU, os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a nova delimitação e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da ARU atualmente em vigor teve como base o núcleo original da cidade e as ruas paralelas que foram surgindo com o crescimento da cidade, assim como as novas centralidades, designadamente, o Largo Luís de Camões, a Praça da Cidade, a Zona Educacional e Desportiva e o local onde está localizada a Junta de Freguesia de Oliveira de Azeméis e o Centro Lúdico, também conhecido pela “Feira dos 11”.

Percorrendo a cidade deparamo-nos com alguns dos problemas característicos dos centros urbanos.

Na cidade de Oliveira de Azeméis o mais preocupante é o abandono de edifícios, quer de habitação quer de comércio, que em alguns casos devido ao seu estado de conservação preocupante constituem uma ameaça para a segurança pública. Estes imóveis localizam-se sobretudo em zonas em que os espaços públicos são de qualidade deficiente, nomeadamente passeios subdimensionados ou inexistentes, estacionamento desordenado, espaços verdes e paisagem urbana descaracterizada.

A falta de “vitalidade” das atividades económicas, sobretudo do comércio tradicional, com o encerramento de várias lojas, a inexistência de estabelecimentos atrativos e modernizados, assim como âncoras comerciais (vestuário, restauração, cultura) e âncoras funcionais, cuja capacidade de atração é forte, é uma temática que necessita de atenção e de uma intervenção assertiva.

A ARU proposta integra no seu perímetro imóveis de valor patrimonial que urge proteger e valorizar, não só pelo seu valor intrínseco mas, pelas mais-valias que acrescentam às respetivas envolventes e à história local.

Desde que a ARU foi aprovada pela primeira vez, tem-se assistido a uma sucessão de intervenções quer públicas quer privadas no edificado do centro da cidade.

Apesar de ainda haver edifícios no centro da cidade a necessitar de uma reabilitação, é oportuno a delimitação de uma ARU que promova a reabilitação do edificado e do espaço público na periferia da cidade de forma a torná-la mais aprazível e atrativa.

Acrescenta-se ainda que, numa altura em que está instalada em Portugal uma crise na habitação é importante promover e incentivar a reabilitação de todo o edificado.

Na imagem seguinte está representada a ARU atualmente em vigor e a proposta de delimitação da nova ARU, cuja ampliação é significativa.



Imagem 1 – Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis

Legenda:

— ARU publicada no Aviso n.º 10439/2022, de 23 de maio

— Proposta de delimitação da nova ARU

As imagens seguintes correspondem às áreas assinaladas na imagem anterior, e, permitem ter uma noção mais aproximada das novas áreas que integram a proposta de delimitação da ARU.

Área A

Esta zona contígua ao centro urbano da cidade de Oliveira de Azeméis onde se localiza o cemitério, a estação ferroviária da linha do Vouga e a Santa Casa da Misericórdia, que possui valências de apoio à família e proteção à infância e à velhice, através do centro de dia, creche e jardim de Infância, caracteriza-se por ser uma área maioritariamente de habitação tanto multifamiliar como unifamiliar.

Nesta área a rede viária possui lacunas ao nível da hierarquização, estruturação e articulação, faltando a execução de alguns troços para que esta fique completa.

Podemos acrescentar ainda a pouca oferta de espaços verdes urbanos públicos.



Imagem 2 — Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis
Fonte: Google Earth Pro

Área B

Esta é a zona mais a poente da ARU onde a habitação é essencialmente unifamiliar, e apesar de haver uma via rodoviária relativamente recente existem ainda vias de comunicação a necessitar de requalificação.



Imagem 3 – Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis
Fonte: Google Earth Pro

Área C

A ARU a nascente será delimitada pelo IC2, incluindo assim na área de reabilitação urbana a área C, onde para além da função habitacional com edifícios unifamiliares e multifamiliares encontramos o Estádio Carlos Osório, o Hospital de São Miguel e o Arquivo Municipal.

A via que liga o centro da cidade ao Parque de La Salette, mais concretamente, a Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto possui passeios estreitos, não acessíveis e com vários tipos de pavimento.



Imagem 4 – Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis
Fonte: Google Earth Pro

Área D

A ampliação da área de reabilitação urbana para esta zona que se caracteriza pela função habitacional, maioritariamente em edifícios unifamiliares, deve-se sobretudo, à proximidade a equipamentos desportivos (Centro de Formação Ápio Assunção, Campos de Ténis, Pavilhão Municipal, Pavilhão Dr. Salvador Machado, Piscinas Municipais) educativos (Escola Básica n.º 4 de Oliveira de Azeméis e a Escola Básica e Secundária Soares de Basto) e culturais da cidade (Biblioteca Municipal).

Também aqui a rede viária possui lacunas ao nível da hierarquização, estruturação e articulação.



Imagem 5 – Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis
Fonte: Google Earth Pro

Área E

A presença do IC2 nesta área delimita a nascente a ARU.

Será aqui que se irá localizar o futuro Parque Urbano da Cidade, o que levará a uma reorganização da estrutura viária, assim como a uma requalificação do espaço público.

Assim, é importante incentivar a reabilitação do edificado privado que aqui é maioritariamente de habitação unifamiliar.



Imagem 6 – Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis
Fonte: Google Earth Pro

Área F

A área F será a área mais a sul da ARU cuja função principal é habitacional em edifícios unifamiliares.

Aqui encontramos em avançado estado de degradação a Quinta do Alméu, cujo solar datado do século XVIII é considerado o melhor conjunto arquitetónico da freguesia de Macinhata da Seixa, sendo composto por uma monumental vivenda, voltada para nascente, dentro duma quinta vedada, por alto muro a ladear o flanco sudeste da antiga estrada real, com ampla entrada, jardim, capela, albergaria, casas de lavoura e de caseiros. A capela dedicada a Nossa Senhora da Guia completa o conjunto.

Por aqui passa a Estrada Nacional n.º 1, cuja importância para o desenvolvimento da cidade no passado foi primordial. Porém a inexistência de passeios ao longo desta via de comunicação torna perigosa a circulação a pé entre o lugar de Silvares e o centro da cidade.



Imagem 7 – Proposta de ampliação da ARU do Centro da Cidade de Oliveira de Azeméis
Fonte: Google Earth Pro

2.1. CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU

A presente proposta de delimitação da ARU teve como critérios a existência de:

- Edifícios de habitação e de comércio devolutos e/ou em mau estado de conservação;
- Edifícios de valor patrimonial, cultural e histórico em mau estado de conservação;
- Comércio tradicional obsoleto;
- Espaço público de qualidade deficiente com passeios subdimensionados ou inexistentes;
- Estacionamento desordenado;
- Espaços verdes e paisagem urbana descaracterizada.

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A presente proposta de delimitação da ARU não altera os objetivos estratégicos da anterior delimitação, constantes na operação de reabilitação urbana (ORU), materializada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - (PERU), aprovada e publicada no Diário da República, 2ª Série, n.º 99 de 23 de maio, através do Aviso n.º 10439/2022.

Objetivos Estratégicos

1. MELHORAR A PAISAGEM URBANA

- 1.1. REABILITAR E VALORIZAR OS EDIFÍCIOS MUNICIPAIS
- 1.2. INCENTIVAR A NOVA EDIFICAÇÃO
- 1.3. REQUALIFICAR O ESPAÇO PÚBLICO
- 1.4. REQUALIFICAR OS ESPAÇOS VERDES, DE ESTADIA E LAZER

2. PROMOVER E APOIAR A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

- 2.1. AGILIZAR O PROCEDIMENTO DE LICENCIAMENTO DOS IMÓVEIS ALVO DE REABILITAÇÃO

3. PROMOVER O PATRIMÓNIO HISTÓRICO E CULTURAL

- 3.1. VALORIZAR O PATRIMÓNIO HISTÓRICO E ÁREA ENVOLVENTE

4. MELHORAR AS CONDIÇÕES DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

- 4.1. EXECUTAR OS PROJETOS VIÁRIOS PREVISTOS NO PDM2013
- 4.2. IMPLEMENTAR O PLANO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DE ACESSIBILIDADE

5. DINAMIZAR O CENTRO URBANO

- 5.1. DINAMIZAR O CENTRO URBANO

6. SENSIBILIZAR OS MUNÍCIPES PARA A REABILITAÇÃO URBANA

- 6.1. CRIAR MECANISMOS DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÃO

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

De forma a incentivar a reabilitação urbana, o regime jurídico de reabilitação urbana prevê a possibilidade dos proprietários e demais titulares de direitos, beneficiarem de um conjunto de incentivos e apoios, de natureza regulamentar e de procedimentos, assim como, de natureza fiscal, definidos pelo município.

Para além dos apoios e incentivos municipais, os proprietários e demais titulares de direitos poderão ainda contar com os apoios e incentivos nacionais.

BENEFÍCIOS FISCAIS

DESCRIÇÃO DA TAXA COBRADA

DESCRIÇÃO DOS BENEFÍCIOS A CONCEDER PELO MUNICÍPIO

1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI – PARA OS PRÉDIOS REABILITADOS

1.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

1.1.1. Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a), do n.º 2, do artigo 45.º EBF)

2. AGRAVAMENTO DA TAXA RELATIVA AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

2.1. AGRAVAMENTO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

2.1.1. Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas como tal definidos em diploma próprio; (n.º 3 do artigo 112º do CIMI)

2.1.2. Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

3. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSAÇÕES – IMT

3.1. BENEFÍCIO FISCAL A CONCEDER PELO MUNICÍPIO

3.1.1. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, a habitação própria e permanente (alínea c), do n.º 2, do art.º 45.º EBF).

4. IMPOSTO SOBRE RENDIMENTOS PESSOAS SINGULARES – IRS

4.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

4.1.1. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do art.º27 do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (a) n.º 4 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais).

4.1.2. Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas, sem prejuízo pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis, subsequente à intervenção de imóvel. (n.º 5 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais).

4.1.3. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais sem prejuízo pelo seu englobamento quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do art.º27 do NRAU e que sejam objeto de ações de reabilitação.

5. IMPOSTO SOBRE RENDIMENTOS DE PESSOAS COLETIVAS – IRC

5.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

5.1.1. Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais).

6. IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO – IVA

6.1. BENEFÍCIO FISCAL DECORRENTE DO ATUAL QUADRO LEGAL

6.1.1. Aplicação da taxa reduzida de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas em diploma específico realizadas nos imóveis ou em espaço público localizados em áreas de reabilitação urbana.

As ações de reabilitação urbana, executadas pelos proprietários e demais titulares de direito, poderão ainda contar com uma discriminação positiva, relativamente às seguintes taxas municipais:

TAXAS MUNICIPAIS

1. TAP - TAXA RELATIVA À APRECIÇÃO DE PROCESSOS URBANÍSTICOS -

1.1. TAXA PELA PRÁTICA DE ATOS ADMINISTRATIVOS, EMISSÃO DE INFORMAÇÕES PRÉVIAS, RECEÇÃO DE COMUNICAÇÕES, REALIZAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS E DE VISTORIAS, INCIDINDO SOBRE OS BENEFÍCIOS PRESTADOS AOS PARTICULARES

1.1.1. Isenção de pagamento de taxas correspondentes aos serviços administrativos e apreciação técnica das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios nos termos definidos no RJRU a promover nas áreas de reabilitação urbana.

1.1.2. Redução em 50% das taxas correspondentes aos serviços administrativos e apreciação técnica para restantes operações urbanísticas que se localizem em área de reabilitação urbana.

2. TE - TAXA RELATIVA À EMISSÃO DE TÍTULOS PARA AS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

2.1. TAXAS DEVIDAS PELA EMISSÃO DE TÍTULOS - ALVARÁ DE LICENÇA, ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO OU RECIBO DE ADMISSÃO

- 2.1.1. Isenção de pagamento de taxas devidas pela emissão de alvará de licença, alvará de autorização ou recibo de admissão para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios nos termos definidos no RJRU nas áreas de reabilitação urbana quando o prazo de execução desta não ultrapasse os 24 meses.
- 2.1.2. Redução em 50% das taxas devidas pela emissão de alvará de licença, alvará de autorização ou recibo de admissão para as restantes operações urbanísticas nas áreas de reabilitação urbana quando o prazo de execução desta não ultrapasse os 36 meses.

3. TMU - TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

3.1. TAXA RELATIVA À REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS (TMU) E CONSTITUI A CONTRA PRESTAÇÃO DEVIDA AO MUNICÍPIO PELOS ENCARGOS SUPORTADOS PELA AUTARQUIA COM A REALIZAÇÃO, MANUTENÇÃO OU O REFORÇO DA INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS PRIMÁRIAS E SECUNDÁRIAS DA SUA COMPETÊNCIA

- 3.1.1. Isenção de TMU para as operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios nos termos definidos no RJRU a promover nas áreas de reabilitação urbana - ARU. Isenção também aplicável às alterações de uso.
- 3.1.2. Redução da TMU em 50% para as restantes operações urbanísticas inseridas na área de reabilitação urbana.

4. TODP - TAXAS DE OCUPAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO POR MOTIVO DE OBRAS

4.1. TAXA DEVIDA PELA OCUPAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO E OU PRIVADO DO MUNICÍPIO DECORRENTE DA EXECUÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO, TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS, OBRAS DE EDIFICAÇÃO OU DE DEMOLIÇÃO

- 4.1.1. Isenção da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas áreas de reabilitação urbana para períodos de ocupação inferiores a 18 meses.
- 4.1.2. Redução em 50% da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas áreas de reabilitação urbana para períodos de ocupação inferiores a 30 meses.