

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VOUZELA (ORU)

1. PREÂMBULO

O presente documento consubstancia a proposta do Município de Vouzela para o Projeto de Operação de Reabilitação Urbana de Vouzela, de acordo com o normativo estipulado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.

Apresenta-se neste relatório não só os conteúdos definidos em sede do RJRU, ou seja, o programa estratégico de reabilitação urbana da ORU sistemática de Vouzela, mas também o programa de execução definido para esta área territorial.

2. ENQUADRAMENTO

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional, assumidos no RJRU, estabelecendo, na atual política do ordenamento do território, uma aposta num paradigma de cidades e vilas com sistemas coerentes e bairros vividos.

Desta forma, a reabilitação urbana, associada também à requalificação e regeneração, deverá contribuir para a promoção da melhoria da qualidade ambiental e paisagística do território urbano, através da recuperação dos tecidos urbanos, incluindo espaços públicos e espaços verdes, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas e da integração funcional de equipamentos de utilização coletiva e atividades económicas.

Neste contexto, deverá a reabilitação urbana ser integrada na política pública urbana, em que a autoridade pública será o motor de todo o processo, através da implementação de ações de reabilitação e regeneração, bem como da mobilização dos

atores locais, garantindo uma gestão concertada, com apoio de uma equipa técnica interdisciplinar e com o envolvimento dos cidadãos.

Assim, o RJRU define que compete aos municípios desenvolverem as estratégias de reabilitação assumindo-se como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

O RJRU, define ainda no seu artigo 30.º que a estratégia de reabilitação urbana deve apresentar opções compatíveis com as do desenvolvimento do município, no sentido do reforço de esforços para um objetivo comum de progresso coordenado do território municipal. Neste sentido, a compreensão do conceito de reabilitação urbana é crucial para promover uma estratégia coordenada e sustentável a longo prazo.

3. REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (RJRU)

Com a aprovação da delimitação da ARU e do respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

4. REGIME EXCEPCIONAL DA REABILITAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua atual redação estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O presente regime prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios.

5. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o tipo de ORU que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar. De acordo com o RJRU uma ORU não é mais do que a *"estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana"*, podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU: simples ou sistemática.

Uma ORU simples visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários. Por seu turno, uma ORU sistemática *"consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público"*.

A área da ARU de Vouzela, com uma dimensão territorial de 108 hectares e com vários edifícios encontrando-se em mau estado de conservação, necessitando de intervenções profundas, e muitos outros a requererem pequenas e médias reparações, reclama pela realização de intervenções médias e profundas em muitos espaços de natureza pública (ruas, praças, largos), consistindo em obras de iniciativa municipal, direccionadas para a renovação das infraestruturas viárias, modernização e regularização de pavimentos, beneficiação de mobiliário urbano, qualificação ambiental dos espaços coletivos e maior segurança dos utilizadores.

A integração de intervenções públicas no respetivo domínio e responsabilidade, e de

intervenções privadas no edificado corrente, é indispensável para atingir os objetivos de:

- requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, designadamente, através da beneficiação dos espaços coletivos e do incremento das condições de acessibilidade e de transporte de bens e pessoas;
- dinamização das atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local e aos serviços de proximidade,
- desenvolvimento da atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e habitação dos atuais residentes, com especial atenção à dotação de equipamentos de apoio aos residentes;
- valorização dos bens patrimoniais que caracterizam esta área, com relevo para a proteção e conservação da paisagem urbana consolidada, dos espaços verdes subsistentes, dos edifícios de valor e dos sistemas arquitetónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão substância ao edificado corrente.

A par de obras de reabilitação do edificado e dos espaços coletivos, tornam-se necessárias ações imateriais de diversa índole, que estimulem a revitalização do tecido económico e social, a consolidação das suas características únicas e irrepetíveis e a promoção da sua imagem.

Em consequência, atentas as necessidades de intervenções públicas descritas, a Área de Reabilitação Urbana de Vouzela implica a realização de uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento.

O Município de Vouzela, consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária não se resumirá apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade, preferiu uma abordagem mais abrangente e

que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física (edifícios, espaço público, infraestruturas urbanas), a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

De acordo com o RJRU, ao optar por este tipo de ORU, a entidade gestora da operação, neste caso o Município, fica obrigada a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. Este documento procura dar resposta a esta exigência apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (distinguindo o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

6. PROGRAMA ESTRATÉGICO

Com o RJRU, deixa de ser excepcional e de estar limitado a zonas históricas e a áreas críticas de reconversão e recuperação urbanísticas e passa a ser o regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana. Entendendo-se estas como a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

No presente RJRU, os instrumentos de execução estão bem definidos e clarificou-se a atribuição de alguns aspetos importantes, como a possibilidade de executar obras coercivas (sem ter que recorrer ao procedimento da Lei dos Solos). Clarificou-se a

possibilidade de reestruturação da propriedade e a possibilidade de recurso à expropriação.

Apesar das obras de requalificação que ao longo dos anos foram sendo realizadas, verifica-se que ainda existem problemas a superar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano e de condições socioeconómicas, pelo que se torna inevitável a atuação e a definição de uma estratégia adequada, constituindo a oportunidade legal dada pelo atual enquadramento da reabilitação urbana, um importante incentivo à intervenção e que o Município de Vouzela procurou concretizar pela via da delimitação da ARU e sua operacionalização com a presente ORU.

Com este procedimento está-se a dar um passo importante no sentido da revitalização e requalificação com incentivos à iniciativa privada.

Desta forma, o programa estratégico da reabilitação urbana, concretizado na intervenção no espaço público, na colmatação urbana e na reabilitação do edificado, sairá reforçado pelo envolvimento das entidades públicas e privadas na prossecução de objetivos comuns à afirmação de Vouzela enquanto destino que alia a qualidade urbana à qualidade ambiental, natural, social e humana.

Atenta à grande dimensão da ARU, o Município de Vouzela, consciente das suas responsabilidades, das dificuldades e das implicações, estabelece o prazo máximo de quinze anos para a execução das operações de reabilitação, sendo de prever que a reabilitação urbana esteja concluída em 2041. O que exigirá uma atividade persistente e continuada do Município, assente num amplo consenso social e político.

Nestas circunstâncias, o programa estratégico proposto pretende responder por inteiro aos desafios do atual momento.

O programa estratégico que aqui se define estende a condução da atividade de reabilitação urbana a grande parte do território do concelho. Esta circunstância tem

consequências muito significativas:

- a agilização da apreciação e licenciamento das operações urbanísticas, o que irá impulsionar a predisposição dos agentes para investirem na reabilitação urbana;
- a execução, faseada e graduada, do investimento municipal e na recuperação dos espaços públicos, dos equipamentos e das infraestruturas técnicas que servem a área, assim como na reabilitação e conservação das edificações a cargo do município e demais entidades públicas. Pretende-se que, no fim da operação, cujo horizonte temporal é de quinze anos, toda a área esteja, nestes domínios, completamente reabilitada, requalificada e modernizada.

Nestes termos, de acordo com as opções estratégicas municipais, a ORU de Vouzela estruturar-se-á conforme os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Valorizar o património (edificado, cultural, natural e ambiental) como fator de identidade e competitividade;
- b) Criar dinâmicas para a fixação da população;
- c) Potenciar o desenvolvimento turístico, associado aos valores locais e à oferta regional;
- d) Promover a colmatação urbana pela ocupação dos espaços intersticiais;
- e) Diversificar e potenciar uma oferta urbana qualificada.

Nos termos dos objetivos estratégicos enunciados e inerentes a estas preocupações, integram-se, de forma articulada, outros objetivos específicos que permitirão a implementação do programa estratégico de intervenção, que de seguida se formulam:

- a) **Valorizar o parque edificado** – adaptação de edifícios que se destinam a habitação, comércio e serviços; valorização de edifícios e pormenores notáveis; divulgação do património local.
- b) **Promover a colmatação urbana intersticial** – diversificar a oferta de espaços urbanos; criar novos espaços infraestruturados promovendo o aparecimento de alternativas funcionais complementares às existentes; estabelecer continuidades de espaço público e dinamizar a ocupação de espaços devolutos.
- c) **Promover a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade** – adequação

da imagem urbana conferindo-lhe um ambiente moderno e socialmente responsável; adaptação do edificado e espaço público às novas condições de acessibilidade e mobilidade (rampas, rebaixamento de soleiras, sistemas mecânicos, criação e redefinição de passeios, passadeiras sobrelevadas, etc.).

- d) **Promover estacionamento e melhoria da circulação viária** – redefinir a circulação; criação e redefinição de parques e lugares de estacionamento; introduzir elementos que visam a segurança, com prioridade nos percursos preferenciais da população escolar.
- e) **Valorizar e requalificar espaços públicos** – beneficiação de arruamentos, largos, praças; valorizar espaços verdes, execução ou reestruturação de infraestruturas.
- f) **Promover o desenvolvimento do turismo** – criação e valorização de referências gastronómicas, qualificação de produtos, criação de marcas próprias; criação de oficinas destinadas à produção e comercialização de doçaria tradicional; dar continuidade a festivais e eventos de maior visibilidade acompanhados por workshops; aposta em percursos pedestres, centro de BTT e desportos de natureza.

7. OPÇÕES ESTRATÉGICAS FUNDAMENTAIS

A definição de opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana, baseada no conjunto de objetivos formulados, tem que ter como preocupação a sua articulação com o quadro de ações de projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas.

Neste sentido, as opções estratégicas em matérias de reabilitação urbana para Vouzela assentam nas seguintes linhas programáticas:

- i) Projetos estruturantes de iniciativa pública
- ii) Medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana
- iii) Modelo de *governance* urbana

7.1. PROJETOS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA

Considerando os diversos Planos e Programas promovidos pelo município, o presente documento integra na sua programação uma parte dos projetos e ações definidas, selecionados de acordo com as prioridades entretanto estabelecidas pelo próprio município. No mapa seguinte está representada a localização dos projetos estruturantes, apesar de nem todos estarem neste momento na mesma fase de programação.

A concretização destas iniciativas de natureza municipal poderão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização de todo o tecido urbano do centro histórico e da Vila de Vouzela. De facto, pelo seu carácter, alguns destes projetos assumem-se como verdadeiras âncoras para o desenvolvimento urbano deste território, uma vez que combina intervenções de requalificação do espaço público e das infraestruturas urbanas com projetos de reabilitação de edifícios e equipamentos públicos, operações de valorização da identidade e memória de Vouzela e do centro histórico em particular e ainda com projetos que visam estimular o empreendedorismo e a dinamização económica de base local.

As evidências recentes em Portugal mostram que, em muitos casos, os privados (proprietários ou arrendatários, empresarias ou particulares) veem nos projetos de reabilitação e revitalização urbana de iniciativa pública a alavanca necessária para eles próprios intervirem no seu património, envolvendo-se deste modo na dinâmica global da reabilitação urbana. O Município de Vouzela espera com estes projetos cativar precisamente a dinâmica privada.

Face ao definido, as prioridades do Município são:

1. PARU de Vouzela (espaço público)
2. PARU de Vouzela – Pólo Criativo
3. Alameda D. Duarte de Almeida
4. [C@deia](#) – Incubadora de Empresas de Vouzela

5. Rua dos Bombeiros Voluntários
6. Requalificação da Avenida Sidónio Pais

7.2. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A definição das medidas de política complementares a incluir no quadro da estratégia de reabilitação urbana de Vouzela reforçam a formulação das opções estratégicas propostas.

Considerando os objetivos estratégicos enunciados propõem-se medidas de política que devem ser formatadas e conjugadas, no quadro da promoção e gestão da estratégia de reabilitação, segundo 3 domínios:

i. Fomento do mercado de reabilitação do edificado

As medidas de política a adotar neste domínio incidem particularmente no estímulo ao desenvolvimento de condições locais, mais qualificadas, ao nível das competências empresariais e organizativas, mas também da população residente, para a matéria específica da manutenção, reabilitação, recuperação e restauro do edificado.

ii. Dinamização do mercado de habitação e do arrendamento

É fundamental retomar um posicionamento mais competitivo de Vouzela no mercado da habitação, conseguindo assegurar uma oferta de habitação diversificada, em termos dos segmentos de mercado, seja no mercado de arrendamento, seja no mercado de aquisição, incluindo habitação reabilitada ou em edifícios reabilitados.

Entende-se que é necessário atrair população para este território. Este aumento da população deverá fazer-se de forma orientada, conseguindo aumentar a presença de alguns segmentos de população que contribuam para equilibrar a estrutura etária e social da população residente. Deste modo, torna-se prioritário atrair segmentos de população jovem e de população qualificada.

iii. Revitalização económica e social do centro histórico

As estratégias de reabilitação urbana incorporam, em geral, dimensões de revitalização ou requalificação das atividades urbanas instaladas, nomeadamente, de atividades económicas.

A estratégia traçada identifica um potencial de transformação sectorial e económico da Vila de Vouzela, com aposta na modernização e inovação de estruturas de serviços (comerciais, turísticos e de lazer, terciário superior, entre outros) e beneficiando da sua notoriedade urbana, histórico e patrimonial.

Para além da intervenção física ao nível do edificado, dos espaços públicos, da criação de equipamentos ou infraestruturas que contribuam para a inserção social de segmentos da população mais desfavorecidos, os processo de reabilitação urbana inscrevem dentro da sua estratégia integrada, outros domínios de intervenção imaterial que procuram assegurar um impacto positivo ao nível do empowerment da população residente e mitigar os problemas sociais mais prementes na área de intervenção.

Deste modo, propõe-se dentro desta estratégia assumir as seguintes medidas:

- (i) criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas (ex. redução de taxas de licenciamento; criação de medidas de apoio ao empreendedorismo – espaços de incubação e aceleração);
- (ii) criação de incentivos para instalação de esplanadas;
- (iii) plano de comunicação e marketing integrado para dinamização do Centro Histórico e Vila de Vouzela.

7.3. MODELO DE GOVERNAÇÃO

Tendo em consideração as exigências que requer a execução das intervenções, planeadas nos diversos programas e planos assumidos pelo município, é fundamental que o plano defina as prioridades e orientações em matéria de *governance*.

Os desafios que tanto os responsáveis autárquicos como os agentes públicos e

privados têm pela frente no sentido de responder às necessidades e às oportunidades de reabilitação apontam para novas formas de governação e de participação no processo de gestão, e particularmente, de reabilitação urbana.

As experiências e as boas práticas mais recentes ao nível do planeamento, da gestão e da governação das cidades, nomeadamente, de processos de reabilitação de zonas urbanas consolidadas, têm confirmado as vantagens da cooperação entre os responsáveis públicos e os agentes privados, bem como os benefícios da participação pública. A responsabilização de todos os agentes, públicos e privados, nos processos de revitalização e de regeneração das áreas urbanas fisicamente degradadas ou em perda de competitividade e centralidade funcional constitui atualmente um princípio básico, ao nível das orientações de política nacional e europeia e ao nível das soluções institucionais e de gestão adotadas pelos municípios.

O Município de Vouzela é a ***entidade gestora*** da ORU de Vouzela. Para tal, o Município concebeu uma estrutura de gestão que compreende uma Unidade de Coordenação e uma Unidade de Apoio Técnico.

No que diz respeito à primeira, esta será presidida pelo Presidente da Câmara Municipal e Vereador com o pelouro do Planeamento e Urbanismo, competindo-lhe:

- ✓ A coordenação global do Programa de Ação;
- ✓ O controlo do cumprimento das responsabilidades dos diversos parceiros;
- ✓ A procura de complementaridades e soluções inovadoras para fomentar os resultados das operações e a articulação dos diversos parceiros.

A Unidade de Apoio Técnico será constituída pelo Chefe de Divisão de Obras Municipais, Ambiente e Gestão Territorial, pelo Chefe de Divisão Administrativo e Financeiro e pelo responsável pela área do Planeamento e Gestão Urbanística, os quais concederão todos os recursos necessários ao seu funcionamento.

Esta Unidade contará, ainda, com um elemento do Gabinete de Imprensa do Município, competindo-lhe:

- ✓ Manter atualizado o quadro de cumprimento físico e financeiro do Programa de Ação;
- ✓ A monitorização do Programa de Ação;
- ✓ Elaborar relatórios de execução periódicos;
- ✓ Executar o Plano de Comunicação e Marketing.

O Município de Vouzela assumirá as funções de entidade gestora da ORU de Vouzela, no uso das competências ao seu dispor e no âmbito da legislação em vigor, na execução do presente Programa de Reabilitação Urbana.

O Município de Vouzela, enquanto entidade gestora da ORU, irá exercer os poderes previstos no RJRU, nomeadamente, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- a) a imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- b) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- c) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- d) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU e) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- f) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- g) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- h) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;

i) a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do RJRU, **o Município de Vouzela, enquanto entidade gestora da ORU de Vouzela, irá exercer os seguintes poderes:**

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 67.º e 68.º do RJRU, **serão também exercidos pelo Município de Vouzela**, enquanto entidade gestora, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

- a) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- b) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- c) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e

verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos pontos 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;

d) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

7.4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

Conforme estipulado no RJRU, é conteúdo obrigatório do programa estratégico de reabilitação urbana a definição do âmbito temporal da operação de reabilitação urbana. O artigo 20.º do RJRU estabelece 15 anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Neste sentido, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que a ORU de Vouzela vigore por um período de 15 (anos) anos, decorrendo entre 2026 e 2041.** A estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

7.5. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

Contam-se diferentes tipos de apoios e incentivos à reabilitação urbana, destinados aos proprietários e investidores. A Câmara Municipal procura, para além de divulgar também incrementar e diversificar as formas de apoio disponíveis.

É muitas vezes apontada a insuficiência quanto a instrumentos fiscais e financeiros ou linhas de crédito dirigidas à administração local ou a particulares e entidades privadas que verdadeiramente despoletem intervenções de reabilitação urbana. Contudo, têm surgido no campo da fiscalidade, por exemplo, regimes especiais de impostos sobre rendimentos e regimes especiais de impostos e taxas municipais com incidências sobre o património imobiliário. Outras medidas de apoio têm sido dirigidas a edifícios tomados isoladamente, nomeadamente, apoios financeiros à reabilitação. Num outro

âmbito, os incentivos à reabilitação fazem-se também no plano da agilização e simplificação dos processos administrativos. Na realidade, a obrigatoriedade de cumprimento de determinados processos burocráticos resulta em atrasos na intervenção no terreno e respectivos prejuízos económicos que importa serem eliminados.

Na operacionalização de um programa estratégico de reabilitação urbana, nos termos do RJRU, compete ao município sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação do programa estratégico de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada:

- incentivos de natureza fiscal;
- incentivos de natureza administrativa;
- instrumentos de apoio financeiro.

ÂMBITO DE APLICAÇÃO (*)	– Nos termos definidos pelo artigo 45.º do EBF.
IMT	<p>– Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. <i>[alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º EBF]</i></p> <p>– Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. <i>[alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º EBF]</i></p>
TAXAS URBANÍSTICAS	– Redução em 75% das taxas municipais para a realização das operações urbanísticas.
IVA	<p>– Aplica-se a taxa reduzida (6%) às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana. <i>[ponto 2.23, lista I, CIVA]</i></p>
IMI	– Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da

	<p>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.</p> <p style="text-align: right;"><i>[alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º EBF]</i></p>
--	--

(*) ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2041.

7.6. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Conforme previsto no RJRU que enquadra a política nacional para a reabilitação urbana, um programa estratégico como o que se apresenta deve definir o programa de investimento, evidenciando o investimento de carácter público e privado e de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento (conforme artigo 33.º do RJRU).

Designação	Promotor	Natureza do investimento	Estimativa Orçamental
PARU de Vouzela – Requalificação do Espaço Público	Município de Vouzela	Público	700.000,00 €
PARU de Vouzela – Pólo da Criatividade	Município de Vouzela	Público	1.500.000,00 €
Alameda D. Duarte de Almeida	Município de Vouzela	Público	1.200.000,00 €
Loja do Cidadão	Município de Vouzela	Público	1.453.381,26 €
C@deia – Incubadora de Empresas de Vouzela	Município de Vouzela	Público	800.000,00 €
Rua dos Bombeiros Voluntários	Município de Vouzela	Público	80.000,00 €
Requalificação da Avenida Sidónio Pais	Município de Vouzela	Público	75.000,00 €
Reabilitação integral de edifícios (ex. Restaurante Paulo, edifício da antiga serração, etc.)	Proprietários	Privado	5.000.000,00 €

Importa referir que, para muitos destes projetos e ações, os valores estimados poderão sofrer variações, uma vez que nesta fase do estudo não é possível estimar com o rigor

desejado a intervenção a realizar.

7.7 - FONTES DE FINANCIAMENTO

7.7.1 - Quadro Estratégico Portugal 2030 (e outros que lhe sucedam):

A Operação de Reabilitação Urbana de natureza sistemática, enquanto instrumento de intervenção integrada previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, encontra no Portugal 2030 um dos seus principais referenciais de financiamento, no âmbito da Política de Coesão da União Europeia para o período 2021–2027.

Os apoios enquadrados no Portugal 2030 são operacionalizados através de programas que visam, designadamente, o reforço das competências da população ativa, o incentivo ao empreendedorismo, a qualificação e modernização das infraestruturas urbanas, a promoção da eficiência energética e a proteção do ambiente, contribuindo para a coesão económica, social e territorial. Estes objetivos articulam-se de forma direta com o caráter integrado e estruturante da ORU sistemática, que pressupõe a conjugação de intervenções no edificado, no espaço público, nos equipamentos e na dinamização socioeconómica da área de intervenção.

No âmbito do Portugal 2030, encontram-se previstas dotações financeiras destinadas à reabilitação urbana, enquadradas nos objetivos de regeneração urbana, sustentabilidade e inclusão social. A concretização destes apoios está dependente da abertura de avisos de concurso, das condições definidas pelos respetivos programas operacionais e de eventuais processos de reprogramação financeira, em função da evolução das necessidades e prioridades territoriais.

No plano regional, a NUTS II – Centro, na qual se integra a NUTS III – Viseu Dão Lafões, é abrangida pelo Programa Regional CENTRO 2030, que contempla instrumentos de apoio às operações de reabilitação urbana de natureza sistemática, orientados para a valorização dos centros urbanos, a melhoria do ambiente urbano e o reforço da atratividade e competitividade territorial. Os montantes atualmente programados poderão, contudo, revelar-se insuficientes face à dimensão e complexidade da intervenção prevista, admitindo-se a sua revisão em sede de reprogramação.

7.7.2 - Orçamento Municipal

No âmbito da Operação de Reabilitação Urbana de natureza sistemática, o Município de Vouzela assume um papel central enquanto entidade gestora, assegurando o financiamento público da operação através das Grandes Opções do Plano (GOP) e dos respetivos orçamentos municipais, nos quais são inscritos os investimentos necessários à execução do programa de ação da ORU.

As dotações municipais destinam-se, nomeadamente, à realização de intervenções estruturantes no espaço público, à requalificação de infraestruturas urbanas, à valorização de equipamentos coletivos e à dinamização funcional e social da área de intervenção, em conformidade com os objetivos e fases de execução definidos para a ORU sistemática.

A afetação das verbas necessárias à execução integral da ORU será realizada de forma faseada e plurianual, em função da capacidade financeira do Município, das prioridades estratégicas estabelecidas e da articulação com os instrumentos de financiamento comunitário, nacionais e regionais disponíveis, garantindo a sustentabilidade financeira, a coerência programática e a adequada operacionalização da estratégia integrada de reabilitação urbana.

Futuramente, o Município definirá os montantes a afetar aos restantes investimentos previstos no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana de natureza sistemática de Vouzela, em função da capacidade financeira municipal, das prioridades estratégicas estabelecidas e da articulação com os instrumentos de financiamento disponíveis, assegurando a adequada operacionalização da estratégia integrada de reabilitação urbana.

7.7.3 - Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após a sua reabilitação, se destinem predominantemente a fins habitacionais, sendo as respetivas frações afetadas a arrendamento em regime de renda condicionada.

O programa dispõe de uma dotação financeira inicial de 50 milhões de euros, contando

com o apoio do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, podendo ser objeto de reforços ou ajustamentos nos termos da regulamentação aplicável.

Podem candidatar-se ao programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, que sejam proprietárias de edifícios, ou de partes de edifícios, a reabilitar, bem como entidades que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e atuar como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.