

7212810025

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
DGU/gabinete de reabilitação urbana



PARECER:

DESPACHO:

Assunto: Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Barcelos Nascente Dois e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), do tipo sistemática, enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

A reabilitação urbana constitui uma das prioridades de intervenção estratégica da Câmara Municipal de Barcelos, e nesse sentido, entendeu levar a efeito o Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Barcelos Nascente Dois a aprovar em simultâneo com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), do tipo sistemática, enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), elaborado nos termos do artigo 33º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

O projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Barcelos Nascente Dois e a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, encontra-se concluído, retratando a necessidade de promover a reabilitação deste território, no sentido de requalificar e revitalizar o tecido urbano e ao mesmo tempo, proporcionar uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano.

Segue em anexo a esta informação o Projeto identificado em epígrafe.

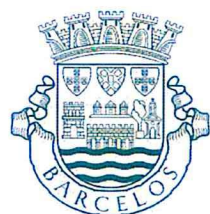
À consideração superior,

Barcelos, 26 de novembro de 2025,

Gabinete de Reabilitação Urbana,

Ana Maria Santos Vânia Gonçalves

Ana Maria Santos *Vânia Gonçalves*



BARCELOS
MUNICÍPIO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) BARCELOS NASCENTE DOIS

Proposta de Delimitação e Programa Estratégico
de Reabilitação Urbana

Outubro de 2025

Ficha Técnica do Documento

Título:	Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Dois: Proposta de Delimitação e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.
Descrição:	Documento que consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Barcelos Nascente Dois e de operacionalização da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).
Data de produção:	1 de setembro de 2025
Data da última atualização:	21 de outubro de 2025
Versão:	04
Desenvolvimento e produção:	Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território
Equipa técnica:	Rosa Silva Licenciatura em Educação; Mestrado em Estudos de Gestão
Código de documento:	033
Estado do documento:	Versão Final.
Código do Projeto:	051030202
Nome do ficheiro digital:	ARU_PERU_BN2_docx
Colaboração e acompanhamento dos trabalhos	Município de Barcelos DPGU/equipa técnica do Gabinete de Reabilitação Urbana_Ana Maria Santos e Vânia Gonçalves

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO.....	8
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE DOIS.....	10
2.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	13
2.2	PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU BARCELOS NASCENTE DOIS.....	13
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO.....	15
3.1	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E URBANÍSTICO.....	15
3.1	USO DO SOLO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....	16
3.2	SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	17
	Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU.....	18
	Parque Edificado.....	19
	Estado de Conservação do Edificado.....	23
	Condições de Circulação e Mobilidade.....	25
	Espaço Público e Zonas Verdes.....	28
	Rede de Equipamentos.....	28
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	30
4.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU.....	30
4.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	31
5.	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	33
5.1	EDIFÍCIOS.....	34
5.2	INFRAESTRUTURAS URBANAS.....	34
5.3	EQUIPAMENTOS.....	35
6.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	37
6.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL.....	37
	Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais.....	40
	Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais.....	41
6.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA.....	41
6.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA.....	44
6.4	MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL.....	48
7.	MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	50
7.1	TIPOLOGIA.....	50
7.2	MODELO DE GESTÃO.....	51

7.3	MODELO DE EXECUÇÃO.....	55
7.4	PRAZO DE EXECUÇÃO.....	57
7.5	PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU.....	57
7.6	MONITORIZAÇÃO DA ORU.....	62
8.	BIBLIOGRAFIA.....	63
	ANEXO.....	65

ÍNDICE DE QUADROS

- Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU Barcelos Nascente Dois e concelho18
- Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU Barcelos Nascente Dois e concelho18
- Quadro 3. Ações de reabilitação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois34
- Quadro 4. Ações a realizar sobre infraestruturas na ARU Barcelos Nascente Dois35
- Quadro 5. Ação a realizar sobre equipamentos na ARU Barcelos Nascente Dois36
- Quadro 6. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC40
- Quadro 7. Modelo de governação e execução da ORU54
- Quadro 8. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU Barcelos Nascente Dois58
- Quadro 9. Programa de investimento e financiamento da ORU Barcelos Nascente Dois59
- Quadro 10. Cronograma das intervenções previstas para a ORU Barcelos Nascente Dois, por Eixo Temático62

ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1. Tramitação para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada por instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana11
- Figura 2. Processo de Reabilitação Urbana12
- Figura 3. Exemplificação de estacionamento na berma da estrada, na ARU Barcelos Nascente Dois – Rua de Santa Marta28
- Figura 4. Exemplificação de estacionamento indevido, na ARU Barcelos Nascente Dois – Rua Dom Afonso I28
- Figura 5. Dimensões a considerar no modelo de gestão e execução da ORU51

ÍNDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico 1. Ocupação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois19
- Gráfico 2. Usos predominantes e do 1.º piso do edificado da ARU Barcelos Nascente Dois20
- Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU Barcelos Nascente Dois21
- Gráfico 4. Local de trabalho e estudo da população residente na Freguesia de Arcozelo e na União das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro)26

Gráfico 5. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na Freguesia de Arcozelo e na União das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro)27

ÍNDICE DE MAPAS

- Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Dois14
- Mapa 2. Enquadramento geográfico da ARU Barcelos Nascente Dois15
- Mapa 3. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU Barcelos Nascente Dois17
- Mapa 4. Ocupação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois19
- Mapa 5. Usos predominantes do edificado da ARU Barcelos Nascente Dois20
- Mapa 6. Usos do 1.º piso do edificado da ARU Barcelos Nascente Dois21
- Mapa 7. Número de pisos (acima da cota da soleira) dos edifícios existentes na ARU Barcelos Nascente Dois22
- Mapa 8. Dinâmica imobiliária na ARU Barcelos Nascente Dois23
- Mapa 9. Estado de conservação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois24
- Mapa 10. Valor patrimonial do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois25
- Mapa 11. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU Barcelos Nascente Dois29
- Mapa 12. Ações de reabilitação urbana na ARU Barcelos Nascente Dois33

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BEI	Banco Europeu de Investimento
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CEB	Council of Europe Development Bank
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EM	Estrada Municipal
EN	Estrada Nacional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IMI	Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDCT	Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PT2020	Portugal 2020
PT2030	Portugal 2030
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se como uma *“componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem com 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 garantia, para todos, de uma habitação condigna”* (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro). Face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana que se observou ao longo das últimas décadas, a reabilitação urbana surge, atualmente, como uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social do meio urbano,

Assim, e de forma articulada, a reabilitação urbana deve contribuir, para a resolução de problemas resultantes da degradação física e socioeconómica, com o intuito de revitalizar os tecidos urbanos, de melhorar as condições de habitabilidade e funcionais do parque edificado, de garantir a proteção e valorização do património cultural, de modernizar infraestruturas e, ainda, de promover a sustentabilidade ambiental dos espaços urbanos. Desta forma, a delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e a execução da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) pressupõe uma política de incentivo à regeneração do espaço urbano público e/ou privado, bem como, de envolvimento dos diversos agentes do território, sejam eles coletivos ou individuais.

Seja no domínio público ou no espaço privado, a reabilitação urbana é portadora de um potencial que integra dimensões económicas, sociais e culturais, determinantes para a consolidação dos fatores de sustentabilidade e de identidade que são referências da qualidade de vida dos núcleos urbanos.

O processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana tem enquadramento no Artigo 13º do RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

A delimitação de uma ARU determina, assim, a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A aprovação de tal delimitação, por sua vez, obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana (IHRU, 2013).

De acordo com o preconizado no supracitado regime, e decorrente da republicação em 2012 do diploma legal, a *“reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.”*. Na legislação vigente é ainda indicada a possibilidade de os municípios optarem por uma tramitação simultânea ou faseada, nomeadamente no que concerne à

aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e da correspondente operação de reabilitação urbana.

No caso da tramitação faseada, a delimitação da ARU ocorre numa primeira fase e, num limite de três anos após a sua aprovação, terá de acontecer a sua operacionalização pela transposição numa ORU. Em contrapartida, no caso da tramitação simultânea, seguem-se os procedimentos estabelecidos para a aprovação da ORU, enquadrada por instrumento de programação próprio (ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana ou PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), anexando a planta com a delimitação da ARU proposta.

É no suprarreferido procedimento simultâneo que se enquadra a presente proposta de delimitação da ARU Barcelos Nascente Dois. Da presente proposta de delimitação da ARU fazem parte os seguintes elementos da (de acordo com o estabelecido no RJRU):

- A **memória descritiva e justificativa**, que compreende as motivações e os critérios inerentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A **planta** com a delimitação da área definida;
- O **quadro dos benefícios fiscais** associados à reabilitação urbana em áreas abrangidas por ARU.

Os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33.º) são incorporados no presente documento, com uma organização compartimentada em quatro capítulos, que se encontram discriminados de seguida:

- No **capítulo 2** são apresentados os pressupostos de base e os critérios técnicos implícitos ao processo de delimitação da ARU, assim como a correspondente proposta de delimitação;
- No **capítulo 3** é estabelecido o enquadramento territorial da área delimitada e exposto o diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU (breve análise da população, do parque edificado e o respetivo estado de conservação, da acessibilidade e mobilidade dos residentes e das características do espaço público e das infraestruturas e equipamentos urbanos);
- No **capítulo 4** são enunciadas genericamente as linhas estratégicas de reabilitação urbana para a ARU, pensando-se numa análise prospetiva no contexto daquilo que se projeta para o futuro (visão de médio / longo prazo), aferindo-se, ainda, sobre a compatibilidade com as opções de desenvolvimento urbano municipal;
- Por fim, no **capítulo 5**, são esquematizados os benefícios fiscais enquadrados no processo de delimitação da ARU, incluindo a elucidação das condições de acesso e procedimentos obrigatórios para que os proprietários usufruam de tais vantagens.

Refira-se, ainda, que a planta com a delimitação proposta para a ARU Barcelos Nascente Dois é apresentada em anexo ao presente relatório.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE DOIS

A política do ordenamento do território aposta cada vez mais num paradigma de cidades com sistemas mais coerentes e democráticos onde a salubridade na habitação deve ser transversal e o património existente valorizado. Com efeito, a valorização do património histórico, a qualidade do espaço público e a regeneração urbana são pressupostos que emanam da atual política de ordenamento do território. Por conseguinte, a reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente.

Neste contexto, e de acordo com o RJRU, a **reabilitação urbana** é entendida como a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* (artigo 2.º, alínea j)).

Por sua vez, nos termos da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, uma **área de reabilitação urbana** pode ser definida como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

Atualmente, a habitação e a reabilitação assumem um papel central na melhoria da qualidade de vida das populações, na revitalização e competitividade das cidades, na coesão social e territorial (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho). Esta importância é igualmente reconhecida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), onde a habitação e a reabilitação são mencionadas como *“domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações”*. O mesmo diploma legal preconiza que a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Ademais, estabelece como uma das missões da NGPH *“criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas”*.

Há, portanto, a nível nacional, um contexto político fortemente promotor da reabilitação urbana, em relação sinérgica com a prioridade de garantir o acesso a uma habitação adequada e condigna.

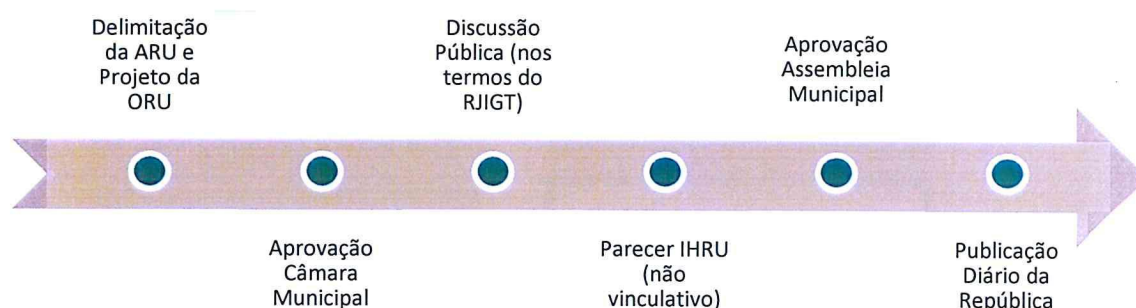
Ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Conforme estabelecido no RJRU, e já mencionado anteriormente neste documento, a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 2 e 3 do artigo 7º).

Em conformidade com tal pressuposto legal, e no que se refere à ARU Barcelos Nascente Dois, há a mencionar que o **Município de Barcelos pretende adotar um processo simultâneo de aprovação da ARU e da correspondente ORU.**

Nestas circunstâncias de aprovação simultânea, em conformidade com o previsto no RJRU, seguir-se-ão os procedimentos estabelecidos para a aprovação da ORU e anexando a planta com a delimitação da ARU proposta. A aprovação do referido instrumento, em consonância com o estabelecido na legislação em vigor, caberá à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal (artigo 17.º, Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), conforme tramitação esquematizada na Figura 1.

Figura 1. Tramitação para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada por instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

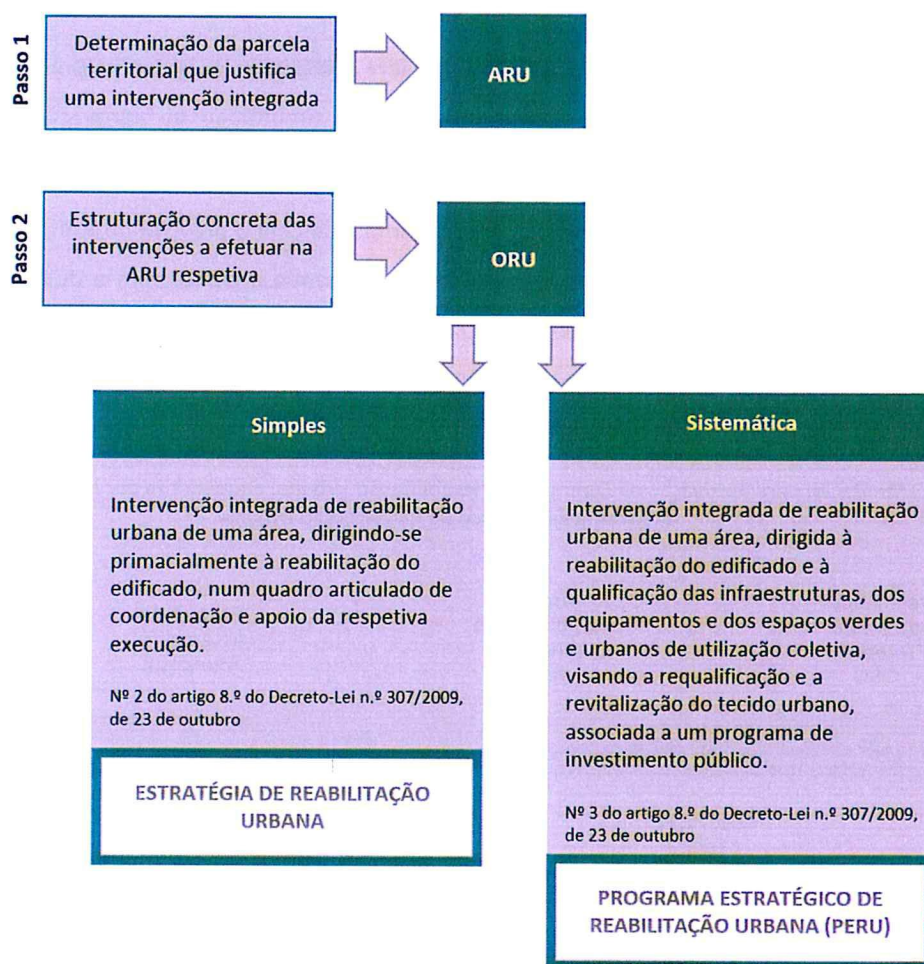


Os trâmites processuais são então os seguintes: 1) Aprovação em reunião de Câmara Municipal; 2) Discussão Pública (nos termos do RJGT) - 20 dias (anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, mediante aviso no DR); 3) Parecer do IHRU (não vinculativo) - 15 dias (em paralelo com o passo 2); 4) Aprovação em Assembleia Municipal; e 5) Publicação em Diário da República.

O processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana, seguindo os ditames do RJRU, orienta as intervenções com base nas duas conceções referidas: Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana. Segundo a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação da ARU pode acontecer em simultâneo ou preceder a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana. Não podem, contudo, acontecer uma sem a outra, dado que *“a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”* (ponto 4, artigo 7º, capítulo I da referida Lei).

Dependendo do propósito de atuação no processo de reabilitação urbana, os municípios têm a liberdade de escolher uma Operação de Reabilitação Urbana do tipo Simples ou Sistemática. O RJRU indica as diferenças entre elas bem como os instrumentos de programação que as enquadram (Figura 2).

Figura 2. Processo de Reabilitação Urbana



Apesar de caber ao município (ou entidade gestora) a escolha do tipo de ORU a empreender, definindo os objetivos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, o dever de reabilitação impende sobre os proprietários e titulares de edifícios ou frações compreendidas na ARU, estando a sua atuação orientada pelos pressupostos regulamentados no processo de reabilitação urbana.

No presente processo, entendeu o Município enquadrar a ORU Barcelos Nascente Dois, em termos de instrumento de programação, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

2.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

A proposta de delimitação da ARU Barcelos Nascente Dois visa a implementação de uma estratégia de revitalização integrada, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre o espaço público e privado, estimulando a reabilitação e dando nova vida ao tecido urbano.

A requalificação do espaço público pressupõe como premissa fundamental a captação de particulares e entidades privadas para o processo de reabilitação urbana, daí que o propósito do Município de Barcelos enquadre, por um lado, a intervenção nos espaços públicos e, por outro, a reabilitação do conjunto edificado envolvente com afirmação dos valores patrimoniais existentes.

Considerando o exposto, as principais motivações para avançar com este processo e os critérios base que catalisaram este processo são os que seguidamente se enumeram:

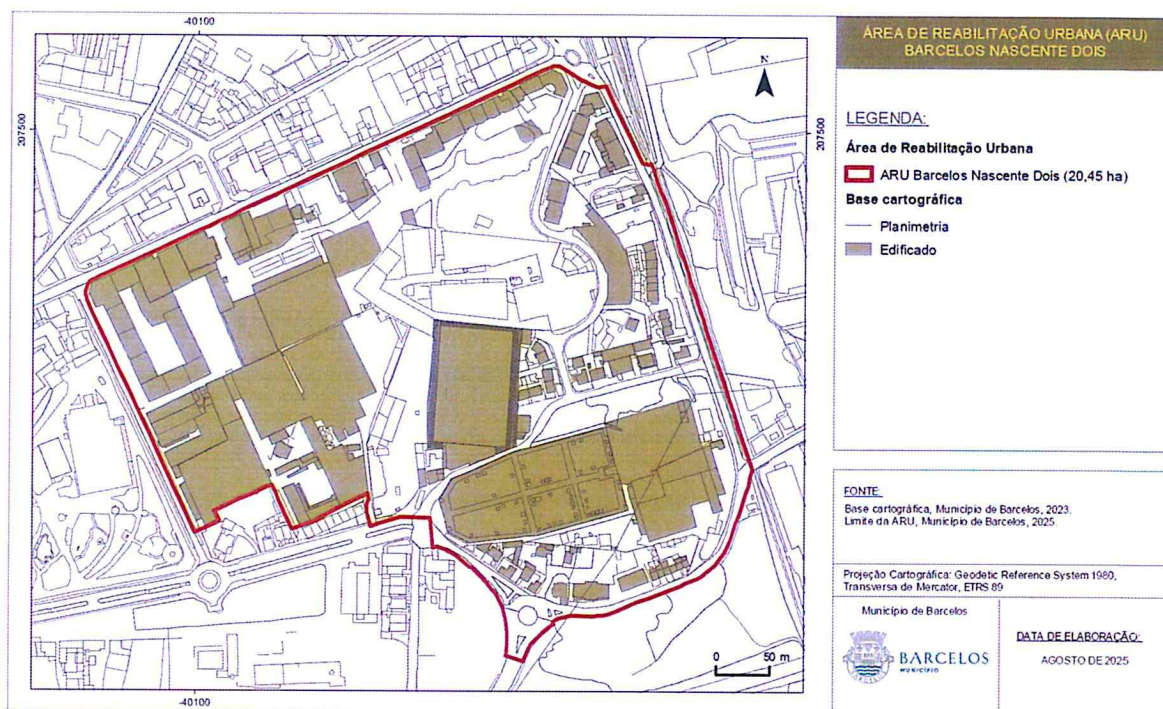
- Abracar o maior número de edifícios degradados ou em processo de degradação;
- Abranger projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de desenvolvimento do núcleo urbano (intervensões em espaço público, equipamentos e/ou edificado de propriedade municipal), como meio de alavancagem da atividade económica e da regeneração urbana;
- Dinamizar e criar estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos, bem como eventual acesso a mecanismos de financiamento a entidades privadas/ proprietários);
- Viabilizar o acesso do município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado);
- Alcançar um equilíbrio entre a promoção de oportunidades de apoio ao financiamento de projetos privados, a eventual perda de receita municipal associada aos impostos sobre o património (IMI e IMT) e a dinâmica e impulso económico que deste processo pode resultar;
- Respeitar, sempre que possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes, privilegiando a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes.

2.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU BARCELOS NASCENTE DOIS

Estabelecidos os pressupostos de base e critérios de delimitação, e decorrente da devida ponderação dos mesmos, procedeu-se à delimitação da ARU Barcelos Nascente Dois, cuja área integra território contíguo da

freguesia de Arcozelo e da União de freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíña (São Martinho e São Pedro), abrangendo um total de 20,45 ha (Mapa 1).

Mapa 1. Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Dois



A área delimitada é composta por cinco quarteirões e 86 lotes, dos quais dois não são edificados. A mancha do edificado surge principalmente ao longo da Avenida Alcides de Faria, da Rua da Estrada da Estação e da Rua de Valpaços, consideradas os eixos estruturantes desta parte da cidade.

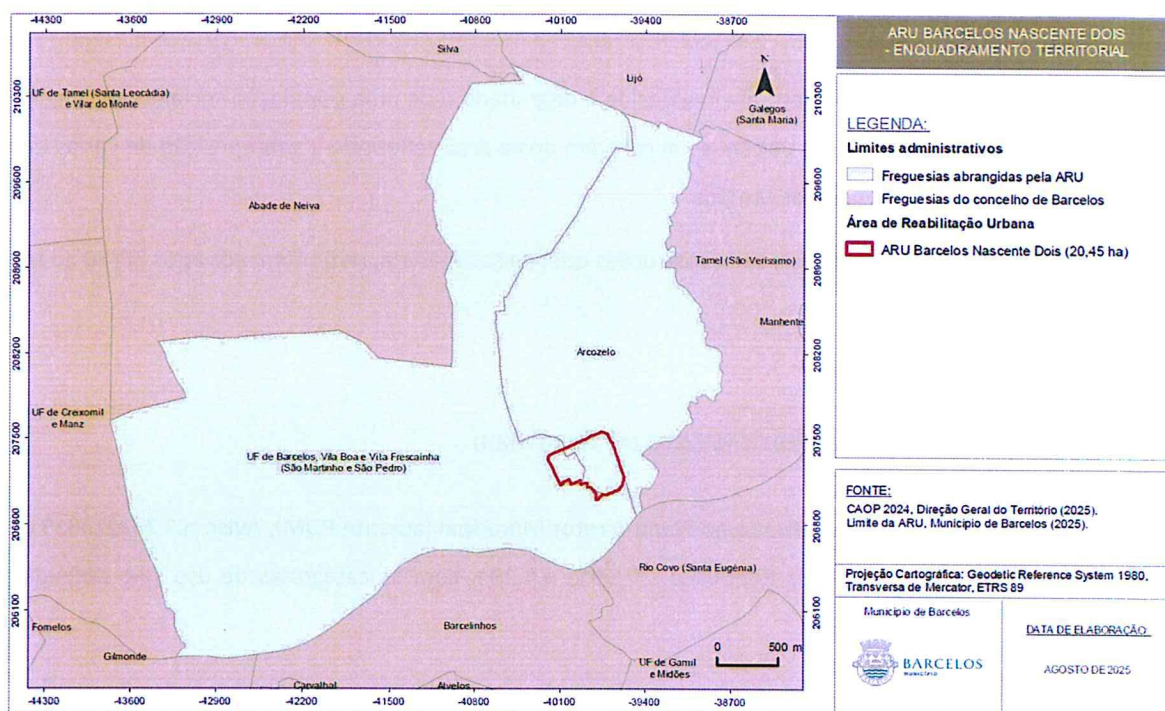
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

Tendo por objetivo a caracterização da área de intervenção, no presente capítulo procede-se a um enquadramento da área delimitada, seguindo-se um diagnóstico conciso, mas integrado da mesma, contemplando: indicadores socioeconómicos da população residente; parque edificado; estado de conservação do edificado; condições de circulação e mobilidade; espaço público e zonas verdes; e rede de equipamentos.

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E URBANÍSTICO

Conforme referido anteriormente, a ARU Barcelos Nascente Dois agrega território da Freguesia de Arcozelo e da União de freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíña (São Martinho e São Pedro) e incide sobre espaços urbanos formados por uma estrutura edificada de morfologia urbana de carácter contemporâneo, cuja expansão ocorreu a partir dos finais do século XIX e que se desenvolveu ao longo do século XX.

Mapa 2. Enquadramento geográfico da ARU Barcelos Nascente Dois



A abertura da linha-férrea até Barcelos, em 1877, com a implantação da estação no limite nascente da cidade, para além do progresso que advém desta nova via de comunicação, obtêm-se ainda todo um novo espaço urbano a ser construído, polarizado na estação, e que se prolongou ao longo do século XX. Esta área foi alvo de um forte processo de urbanização a partir dessa época, como já foi referido, dando origem a novos arruamentos de ligação ao centro da cidade, como é o caso da Avenida Alcades de Faria, e ainda com a

abertura da Avenida Dr. Sidónio Pais, com a construção do cemitério. Implantaram-se fábricas, principalmente têxteis, entre as quais, a Barcelense, Tebe e Tor, armazéns e oficinas (devido à facilidade de acesso das matérias-primas e a um melhor escoamento dos produtos acabados), o que levou ao aparecimento de um tipo de habitação económica e social ligada a estas unidades fabris, como é o caso, do Bairro de Santa Marta (anos 50).

Por consequência, a trama urbana possui, características diversas, zonas habitacionais de densidade superior às do centro histórico, em contraste com a existência de habitação social, diversas áreas industriais obsoletas e terrenos privados ao abandono.

Esta evolução tem igualmente reflexos nas características das funções urbanas preponderantes na área. Tal como referido anteriormente, a presença da estação ferroviária e a herança histórica de uma atividade industrial e logística importante contribuíram para a manutenção de tecidos urbanos complexos, caracterizados pela coexistência de funções residenciais, económicas e sociais.

A desindustrialização desta área foi-se verificando a partir da 2.ª metade do século XX, e em consequência desse facto, verifica-se o encerramento de algumas fabricas, nomeadamente a fábrica Tor que encerrou em 2008, levando quer à degradação dos edifícios que faziam parte do complexo fabril, quer à degradação da sua envolvente.

A presença de um parque residencial envelhecido e degradado e de uma população socialmente fragilizada são alguns dos problemas que também se encontram nesta área refletindo a sobreposição de várias lógicas de desenvolvimento ao longo dos tempos.

Os edifícios localizados nesta área, são construções que, na sua maioria, remontam aos anos 70/80 do século XX.

3.1 USO DO SOLO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O território delimitado é caracterizado no Plano Diretor Municipal (adiante PDM), Aviso n.º 7722/2015 de 13 de julho publicado no Diário da República, 2ª Série n.º 134, com as categorias de uso solo definidas do seguinte modo:

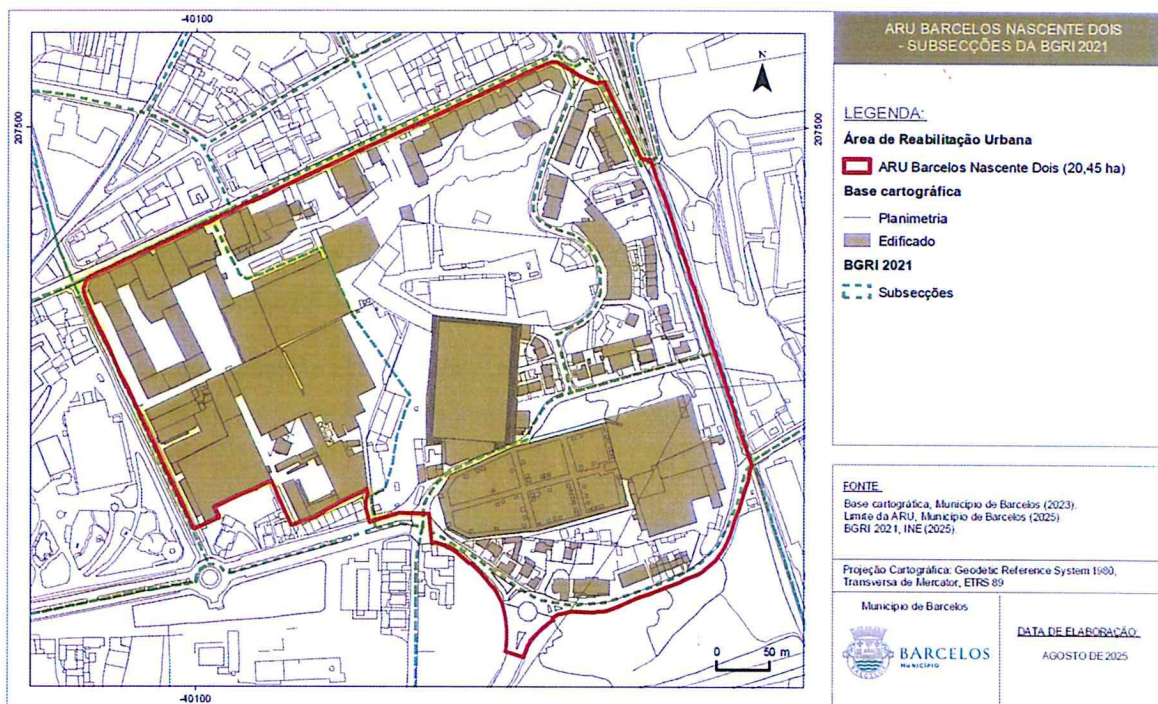
- **Espaço Central nível II** – (na sua maioria) áreas que apresentam um carácter fortemente urbano e que, para além da função residencial, se caracteriza pela elevada concentração de atividades terciárias, abrangendo zonas consolidadas ou em consolidação, onde predomina a edificação em altura, em regime de propriedade horizontal. (artigo 78.º- identificação e caracterização-ponto 1 e 2).
- **Espaços de Uso Especial** – consubstanciam espaços afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos que, pela sua localização e relação com os

sistemas de estruturação territorial, têm um papel fundamental no reforço, no equilíbrio e na qualificação dos tecidos urbanos, assumindo neste contexto um valor estruturante do território (artigo 100.º - identificação e caracterização).

3.2 SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Com o propósito de estabelecer uma visão global da realidade observada na ARU Barcelos Nascente Dois, ao nível da **população residente**, da **mobilidade** e **acessibilidades**, recorreu-se à informação oficial do INE, proveniente do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação, à escala da subsecção estatística – Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI) de 2021, conforme representado cartograficamente no Mapa 3.

Mapa 3. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU Barcelos Nascente Dois



Relativamente à **caraterização do edificado**, recorreu-se à informação disponibilizada pelo Município de Barcelos, cujos dados obtidos resultam do trabalho de campo realizado no período compreendido entre outubro de 2022 e fevereiro de 2023. Embora esta informação seja tida como referência, denote-se, porém, que a mesma poderá não representar a realidade atual.

Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU

Na ARU Barcelos Nascente Dois residiam, no ano de 2021, cerca de 1195 indivíduos, o que correspondia a 1,02% da totalidade da população do concelho de Barcelos. No que se refere à **estrutura etária**, mais de metade dos residentes (57,15%) da área delimitada enquadravam-se no grupo etário com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos (683 residentes), proporção que se encontra em consonância com o panorama concelhio (55,64%). Os grupos etários associados aos jovens (entre os 15 e os 24 anos) e às crianças (dos 0 aos 14 anos) eram aqueles que evidenciavam um menor número de indivíduos, quer na ARU (11,88% e 15,40% respetivamente), quer no território concelhio (12,04% e 12,60% respetivamente) (Quadro 1).

Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU Barcelos Nascente Dois e concelho

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	CONCELHO
Crianças (0-14 anos)	15,40%	12,60%
Jovens (15-24 anos)	11,88%	12,04%
Adultos (25-64 anos)	57,15%	55,64%
Idosos (65 ou mais anos)	15,56%	19,71%

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística (2025).

No mesmo ano censitário, contabilizavam-se 475 **agregados domésticos privados** na ARU Barcelos Nascente Dois, dos quais 266 (56,00%) eram constituídos por 1 ou 2 pessoas e 209 (44,00%) eram compostos por 3 ou mais pessoas. Em termos gerais, estes agregados domésticos tinham uma dimensão média de 2,5 pessoas.

Quanto ao contexto concelhio (Quadro 2), observa-se que a maioria dos agregados privados barcelenses eram compostos por 3 ou mais pessoas (56,37%), verificando-se uma inversão das proporções comparativamente à ARU.

Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU Barcelos Nascente Dois e concelho

COMPOSIÇÃO DOS AGREGADOS	ARU	CONCELHO
Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	56,00%	43,63%
Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	44,00%	56,37%

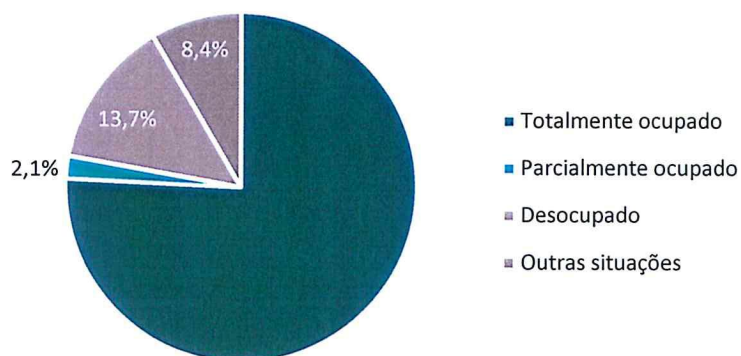
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística (2025).

Por último, e referente a **núcleos familiares**, na ARU Barcelos Nascente Dois contabilizavam-se 361 núcleos familiares, sendo que 52,91% dos mesmos correspondem a núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos. Na globalidade do território concelhio, a realidade era semelhante (51,07%).

Parque Edificado

No que subjaz à **ocupação dos edifícios** da ARU Barcelos Nascente Dois (Gráfico 1), e tratando-se de uma área fortemente urbanizada, importa referir que a grande maioria do edificado encontra-se ocupado (75,8%) e 2,1% encontra-se parcialmente ocupado. Contudo, 13,7% do parque construído está desocupado.

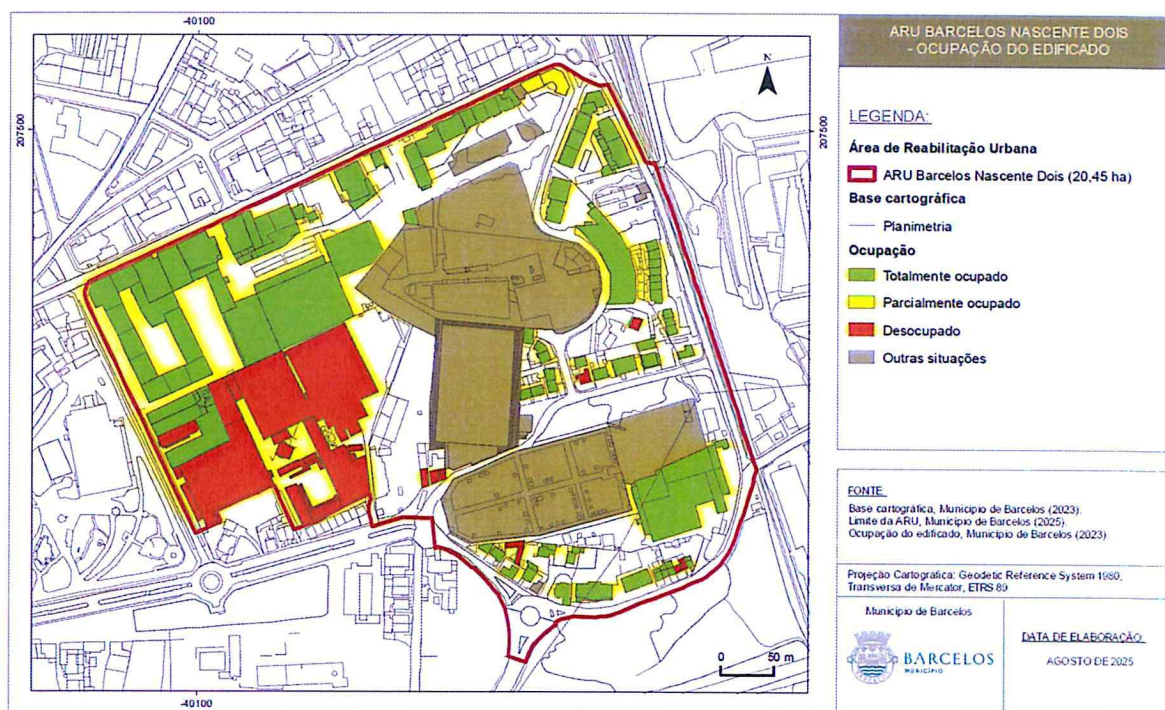
Gráfico 1. Ocupação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois



Fonte: Município de Barcelos (2023).

A caracterização da ocupação do edificado na área delimitada encontra-se representada espacialmente no Mapa 4.

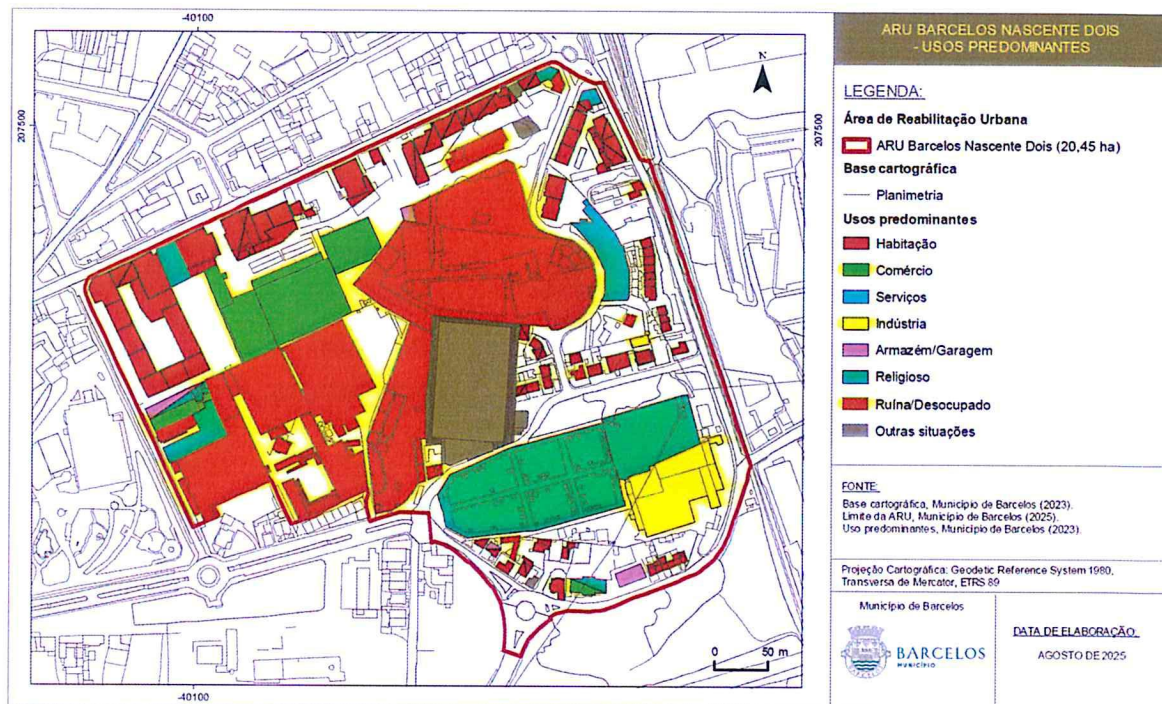
Mapa 4. Ocupação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois



O edificado da ARU apresenta **usos diversos**, embora seja predominantemente utilizado para fins habitacionais (68,3%). Além dos edifícios que se encontram em ruína e/ou desocupados, o restante parque

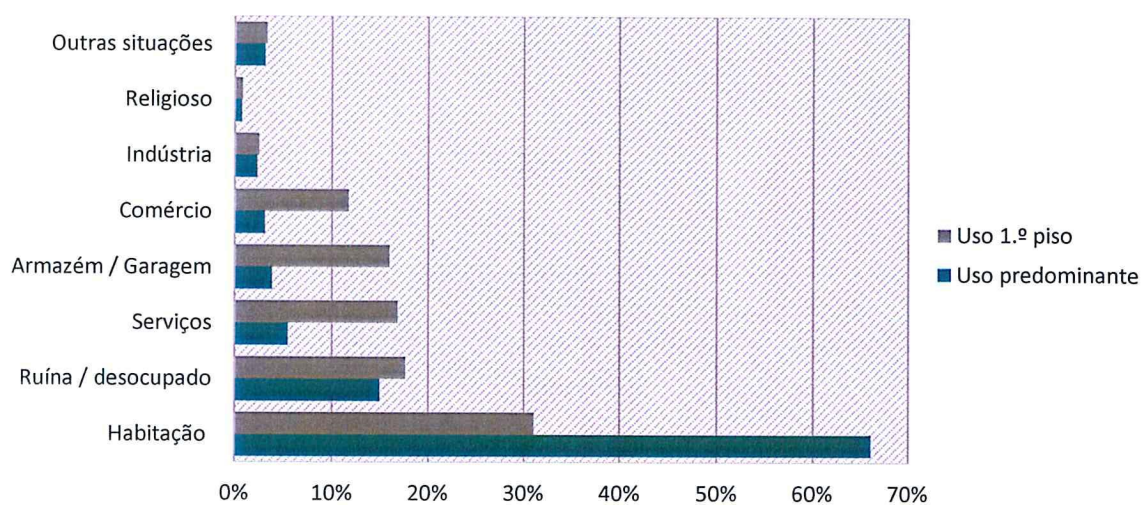
edificado é destinado a usos variados (como comércio, serviços ou indústria), mas bastante menos significativos comparativamente ao parque habitacional existente conforme é possível verificar pelo Mapa 5.

Mapa 5. Usos predominantes do edificado da ARU Barcelos Nascente Dois



Por outro lado, se considerarmos apenas a **utilização do 1.º piso**, a habitação perde representatividade, correspondendo a uma proporção de 31,1%. Em sentido inverso, os serviços e o comércio ganham uma maior proporção, enquadrando, no seu conjunto, 28,6% do edificado (16,8% e 11,8% respetivamente).

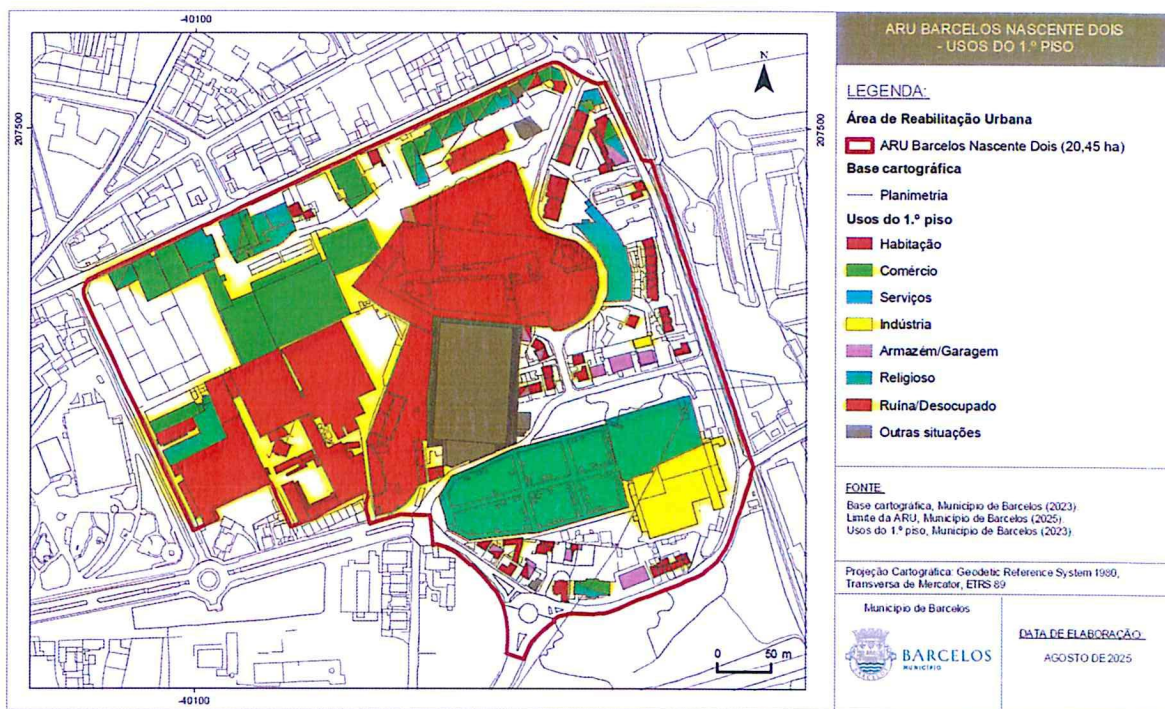
Gráfico 2. Usos predominantes e do 1.º piso do edificado da ARU Barcelos Nascente Dois



Fonte: Município de Barcelos (2023).

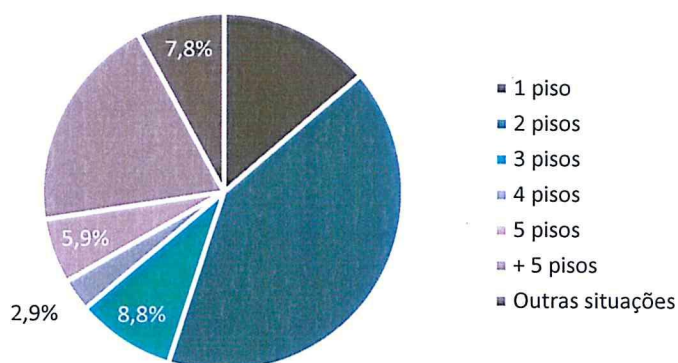
No Mapa 6 estão representados os usos do edificado em primeiro piso na área delimitada Barcelos Nascente Dois. Como é possível observar, os serviços e comércio estão concentrados, sobretudo, na zona mais periférica a norte da ARU, enquanto o uso habitacional de rés-do-chão assume um carácter mais disperso.

Mapa 6. Usos do 1.º piso do edificado da ARU Barcelos Nascente Dois



No que se refere ao **número de pisos** (acima da cota da soleira) dos edifícios existentes na ARU Barcelos Nascente Dois, em 2023, cerca de 41,2% correspondiam a edifícios com 2 pisos, 19,6% abarcavam mais de 5 pisos e 13,7% tinham apenas 1 piso. Às restantes tipologias correspondem proporções inferiores a 10%, conforme representado no Gráfico 3.

Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU Barcelos Nascente Dois

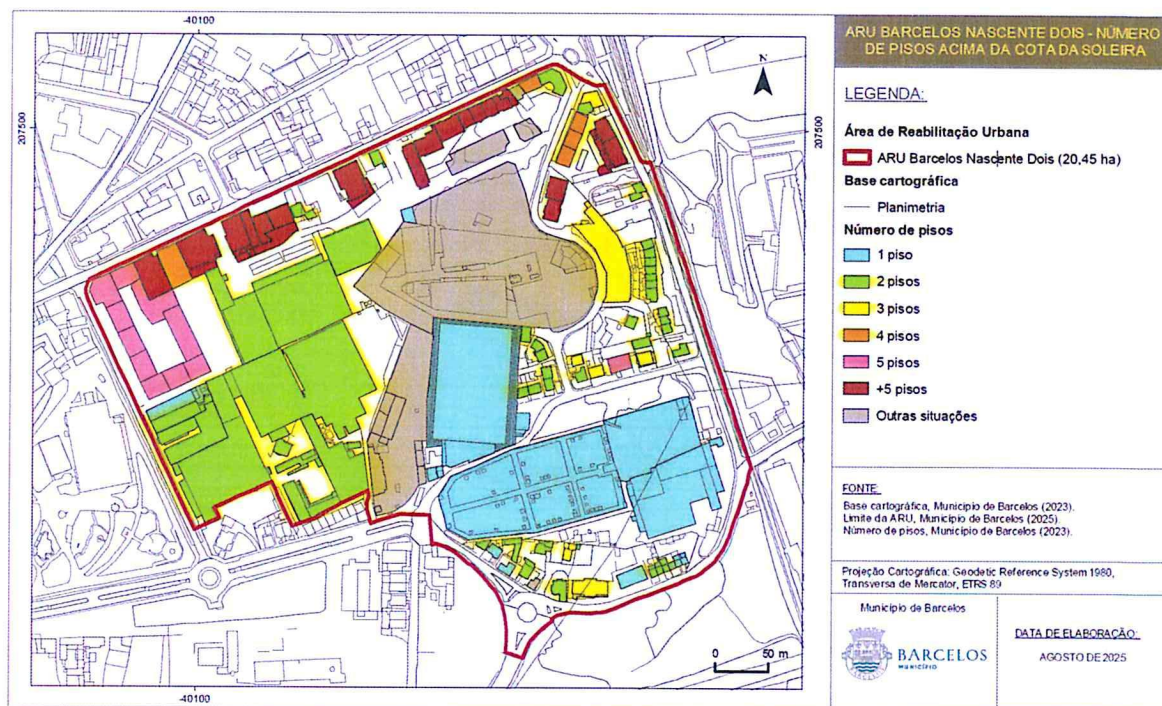


Fonte: Município de Barcelos (2023).

Grande parte da construção com 4 ou mais pisos corresponde a edifícios com finalidade habitacional, enquanto os edifícios com menor número de andares correspondem a equipamentos, áreas desocupadas ou em ruína, ou, ainda, habitação dispersa.

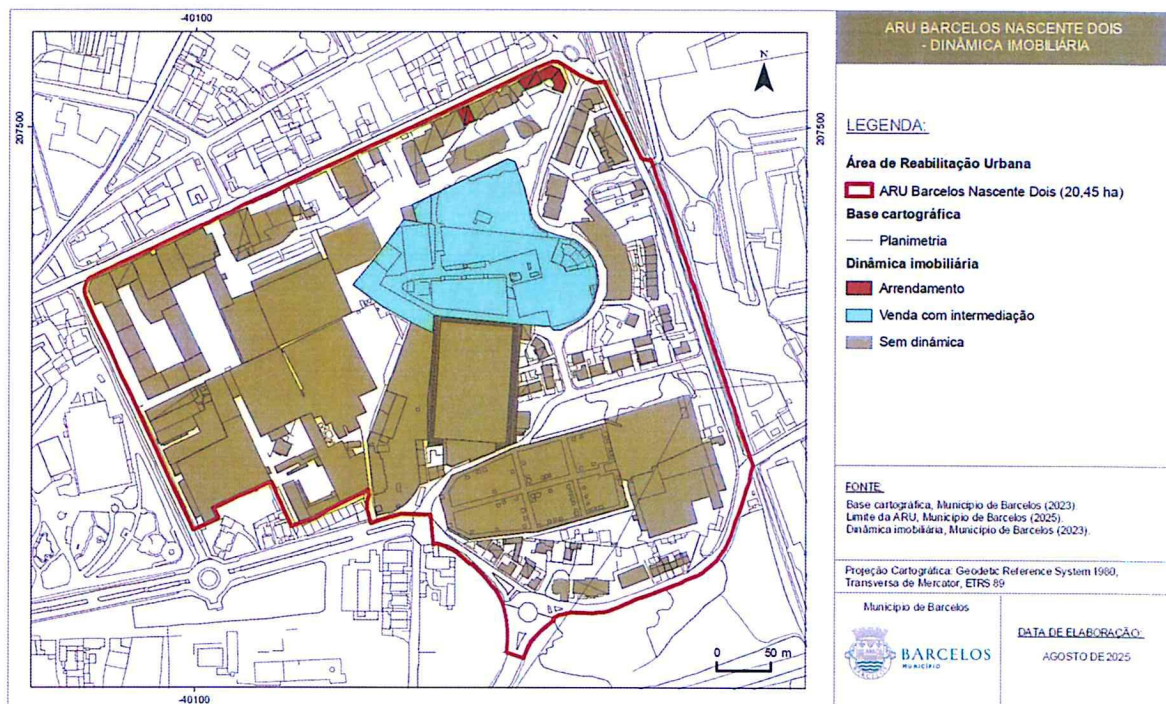
No **Mapa 7** estão representados, geograficamente, os edifícios existentes na ARU Barcelos Nascente Dois, de acordo com o número de pisos acima da cota da soleira.

Mapa 7. Número de pisos (acima da cota da soleira) dos edifícios existentes na ARU Barcelos Nascente Dois



Por fim, importa referir que a dinâmica imobiliária é praticamente inexistente na área delimitada, havendo a registar, apenas, pontuais espaços para arrendamento ou para venda (**Mapa 8**).

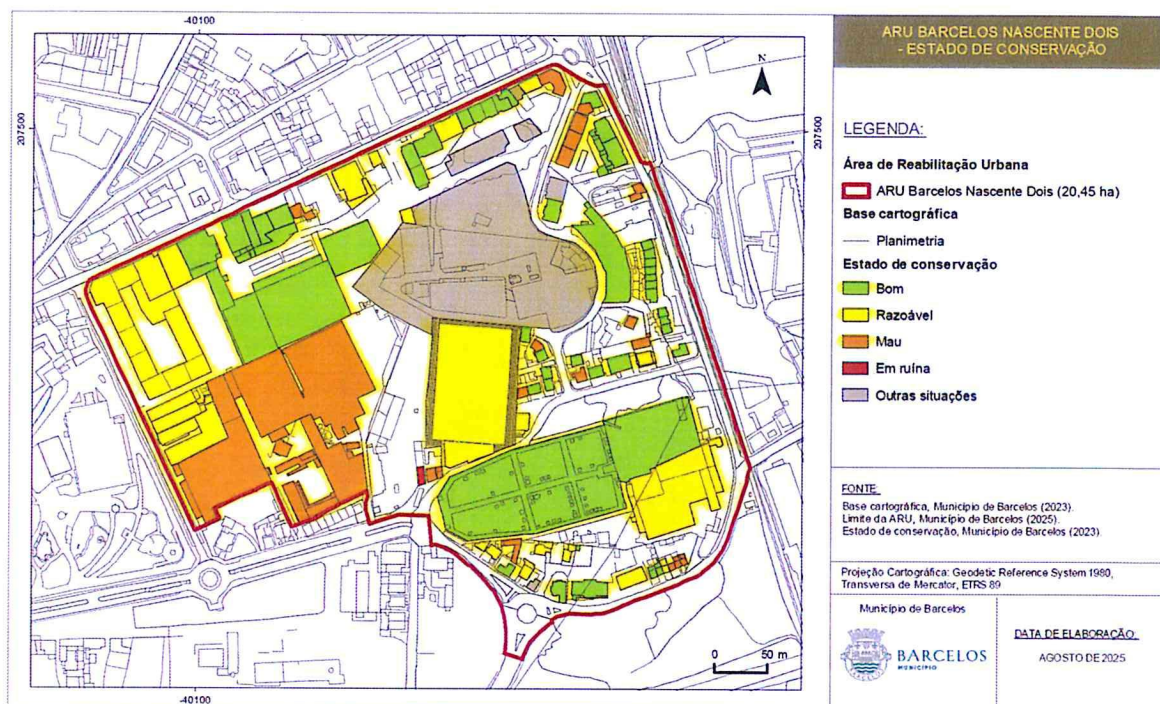
Mapa 8. Dinâmica imobiliária na ARU Barcelos Nascente Dois



Estado de Conservação do Edificado

Conforme é possível verificar pelo Mapa 9, a maioria dos edifícios enquadrados pela ARU Barcelos Nascente Dois encontra-se em bom (45,2%) ou razoável (25,8%) estado. No entanto, regista-se, ainda, uma significativa parte do edificado em mau estado de conservação (21,5%). Por sua vez, apenas um edifício (correspondente a 1,1% da globalidade do edificado) está em ruína.

Mapa 9. Estado de conservação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois

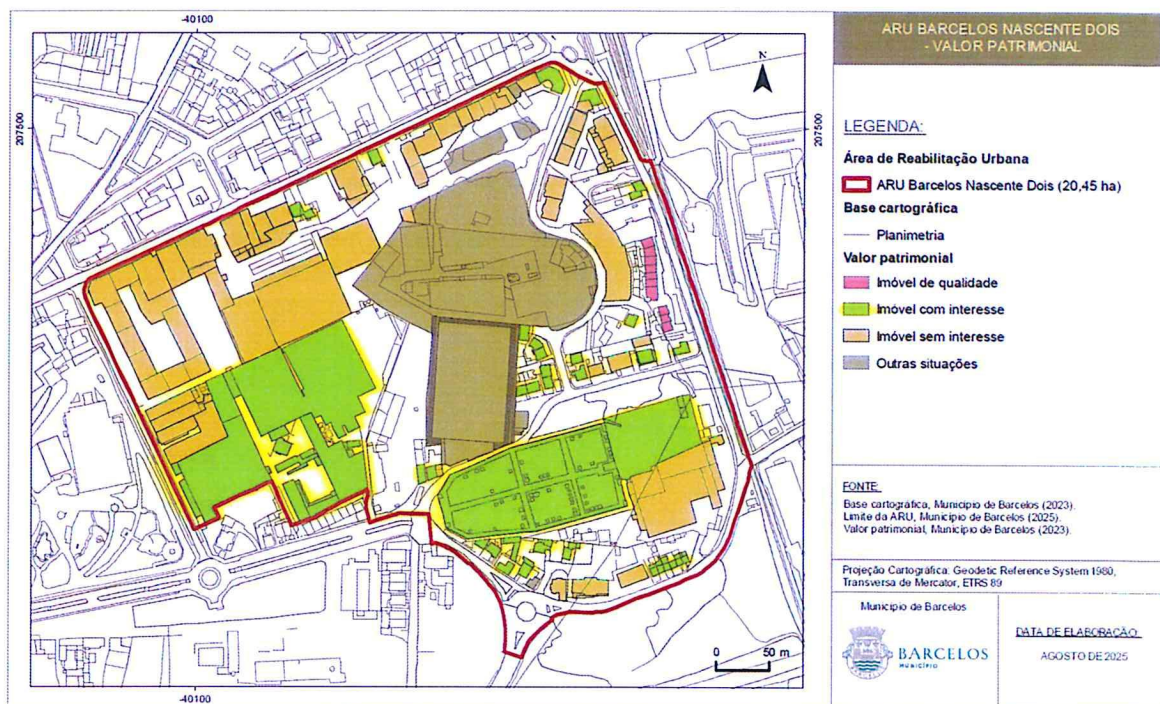


Em termos de património classificado, a ARU Barcelos Nascente Dois urbana não possui imóveis classificados ou em vias de classificação. No entanto, aquando do levantamento da informação no terreno, foram identificadas três categorias de edifícios consoante o seu valor patrimonial, que se definem da seguinte forma:

- **Imóvel de qualidade:** um exemplar significativo, enquanto expressão arquitetónica de uma época e ou uma atitude de construir, erudita ou popular; a sua traça apresenta características de homogeneidade e coerência formal;
- **Imóvel com interesse:** edifício que isoladamente não apresenta grande interesse arquitetónico, mas que, pelo seu contexto histórico-social evidencia aspetos qualitativos da arquitetura local;
- **Imóvel sem interesse:** imóvel que, na sua expressão geral, não apresenta elementos que, de alguma forma, possam ser considerados com interesse, não revestindo também uma traça erudita ou popular.

Face ao exposto, 40,2% dos edifícios foram classificados como sendo de interesse, enquanto (quase na mesma proporção) 41,2% não apresenta interesse. Por sua vez, apenas 5,9% dos imóveis da área delimitada são considerados de qualidade, correspondendo aos edifícios que compõem o Bairro de Santa Marta e Fachada da antiga Fábrica Barcelense (Mapa 10).

Mapa 10. Valor patrimonial do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois



Condições de Circulação e Mobilidade

As relações intermunicipais baseiam-se na capacidade que cada território concelhio apresenta para exercer alguma atração sobre municípios vizinhos, além de se bastar a si próprio em determinados setores. Neste sentido, estabelecem-se polos de atração, movimentos pendulares (de trabalhadores e estudantes) e de abastecimento de bens e serviços.

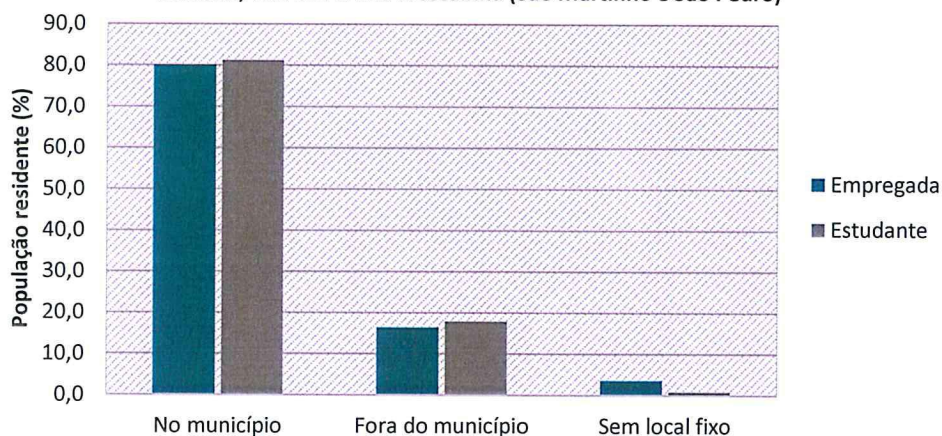
Os **movimentos pendulares** são definidos pelo INE como correspondendo às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma elevada importância, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Para a análise de indicadores referentes a esta componente do diagnóstico, recorreu-se à informação estatística do INE, resultante dos censos de 2021, tendo sido apenas possível obter a informação ao nível da freguesia de Arcozelo e União das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro). Considerando que ARU de Barcelos Nascente Dois agrega território de ambas as freguesias, optou-se pela análise conjunta dos dados.

Relativamente à população empregada ou estudante nas freguesias da ARU, 79,04% dos efetivos trabalhava, em 2021, no concelho, 17,59 deslocava-se para fora do território concelhio para exercer a sua atividade e os demais 3,37% não tinham um local de trabalho fixo (Gráfico 4).

No que respeita à população estudante, por sua vez, 80,76% dos habitantes estudava no território concelhio, enquanto 18,57% faziam-no fora do município e, ainda, um valor residual (0,67%) não tinha local fixo.

Gráfico 4. Local de trabalho e estudo da população residente na Freguesia de Arcozelo e na União das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro)

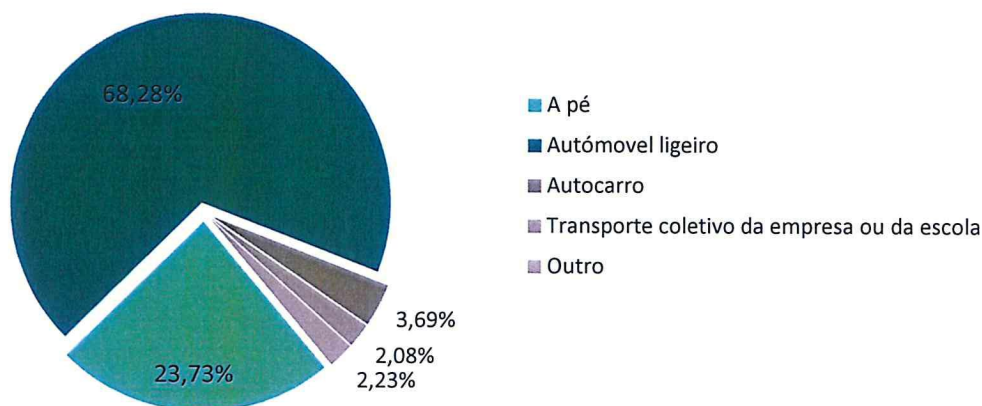


Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2025).

No que subjaz ao tempo despendido nos movimentos pendulares, em 2021, os residentes das freguesias em análise gastavam, em média, cerca de 15 minutos nas deslocações desde a sua residência ao respetivo local de trabalho/estudo.

Para os referidos movimentos pendulares, no mesmo ano, o meio de transporte mais utilizado era o automóvel ligeiro, abarcando 68,28% dos residentes das freguesias, seguindo-se as deslocações pedonais (23,73%), o autocarro (3,69%) e o transporte coletivo da empresa ou da escola (2,08%). Uma proporção menos significativa da população (2,23%) optava, ainda, por outros meios de transporte.

Gráfico 5. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na Freguesia de Arcozelo e na União das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro)



Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2025).

Relativamente a **acessibilidades**, importa denotar que o concelho de Barcelos dispõe de um conjunto de acessos, com ligação aos concelhos limítrofes. Em concreto, o concelho de Barcelos é servido pela autoestrada n.º 11 (A11), que atravessa o concelho numa zona central, com um percurso quase paralelo à margem esquerda do rio Cávado, efetuando a ligação aos concelhos vizinhos de Esposende e Braga. Por sua vez, a A3 abrange também o concelho de Barcelos na fronteira nordeste do território, ligando os concelhos de Braga e Ponte de Lima. O extremo sudoeste do concelho é ainda atravessado pela A28, que efetua a ligação entre Porto e Viana do Castelo.

Integradas na rede rodoviária municipal, encontramos, ainda, um conjunto de estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação rodoviária e dos transportes.

No que se refere, concretamente, à estrutura e circulação viária da ARU Barcelos Nascente Dois, importa salientar que a mesma dispõe de um conjunto de arruamentos e caminhos municipais que permitem a circulação entre a malha urbana. Em termos gerais, a ARU é delimitada pelas estradas municipais EM103 (sul) e EM205 (norte e este), que se apresentam como importantes vias de acesso às freguesias limítrofes, bem como ao concelho de Braga.

Ainda que a rede rodoviária se encontre em relativo bom estado de conservação (salvo pontuais exceções), verificam-se alguns constrangimentos relativamente à **disponibilidade de estacionamento**, sendo identificadas algumas situações de estrangulamento da circulação em algumas vias devido ao estacionamento de veículos na berma da faixa de rodagem ou estacionamento indevido em passeios destinados à circulação pedonal, motivadas pela ausência de espaços especificamente destinados a esse efeito (Figura 3 e Figura 4).

Figura 3. Exemplificação de estacionamento na berm da estrada, na ARU Barcelos Nascente Dois – Rua de Santa Marta



Fonte: Google Earth, 2025 (imagens de julho de 2020).

Figura 4. Exemplificação de estacionamento indevido, na ARU Barcelos Nascente Dois – Rua Dom Afonso I



Fonte: Google Earth, 2025 (imagens de julho de 2020).

Neste contexto importa referir que, aproximadamente 52% dos alojamentos familiares clássicos existentes na área delimitada (2021) não dispunham de estacionamento, o que poderá implicar uma pressão acrescida sobre a gestão do estacionamento em espaço público, nomeadamente nos arruamentos mais periféricos.

Espaço Público e Zonas Verdes

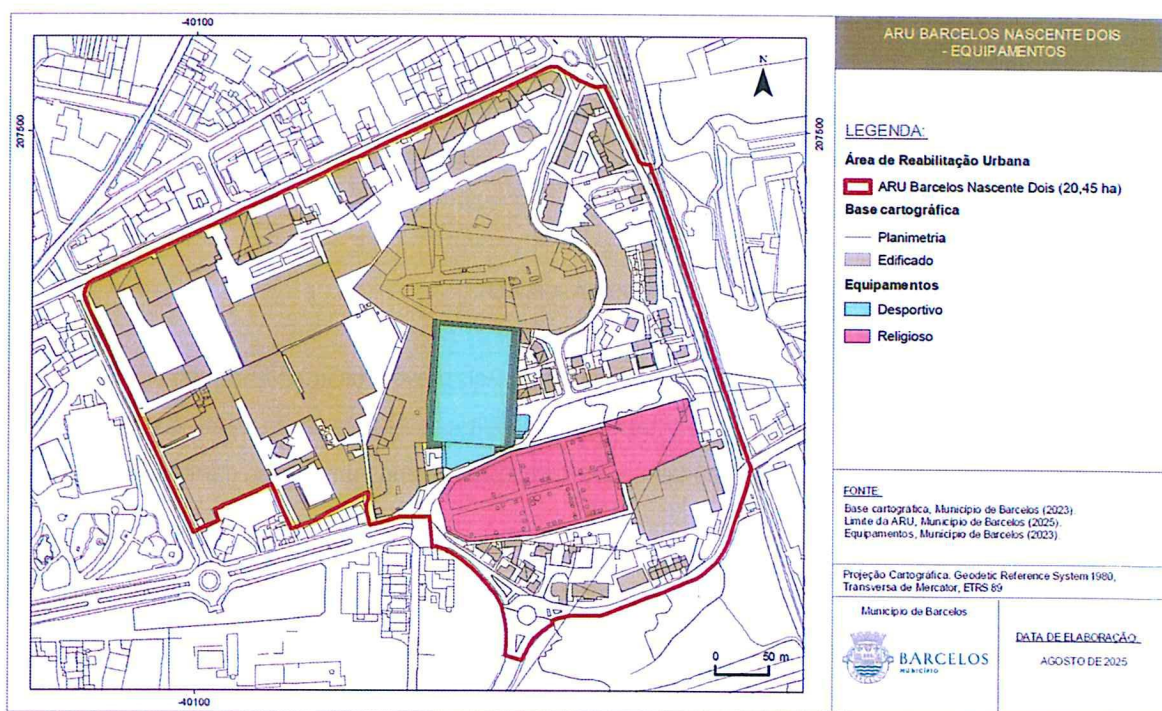
A ARU Barcelos Nascente Dois abrange uma área fortemente urbana, com função primordialmente residencial ou de instalação de serviços. Por esse motivo, não se localizam na área delimitada espaços

públicos ou zonas verdes de dimensão ou significância assinalável na vivência urbana deste núcleo. Contudo, importa mencionar a sua proximidade ao Parque Municipal, espaço frondoso e de diversa arborização.

Rede de Equipamentos

A área delimitada beneficia da existência dois **equipamentos de utilização coletiva**, de diferentes tipologias, designadamente, um equipamento religioso (cemitério municipal) e um equipamento desportivo (estádio Adelino Ribeiro Novo). Ambos encontram-se representados no Mapa 11.

Mapa 11. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU Barcelos Nascente Dois



4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (RJRU) indica que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve, entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana, como também enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do município, atestando o alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Partindo da reflexão acerca das motivações e critérios que originaram o processo de delimitação da ARU, apresentam-se, neste capítulo, as linhas estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU Barcelos Nascente Dois que suportarão a operacionalização da ORU. As estratégias alinham-se com a visão do que se pretende para o espaço da ARU a médio/longo prazo, integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando cada vez mais este local pelo reforço da sua atratividade.

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

Em primeiro lugar, a delimitação da ARU Barcelos Nascente Dois prevê uma intervenção no plano urbanístico, de modo integrado e obedecendo aos critérios de reabilitação (adicionando valor ao construído), de harmonia (no respeito pela natureza) e de democratização (promovendo um espaço marcado pela integração funcional e social).

Privilegiar-se-á a qualidade urbanística da área delimitada, promovendo a reabilitação dos edifícios, em particular os que apresentam um avançado estado de degradação, requalificando as infraestruturas e o espaço público, de forma a proporcionar uma nova imagem urbana, e aumentar a sua competitividade.

Constitui principal prioridade o combate aos sinais de insuficiência e degradação física do edificado, sem prejuízo da também beneficiação das infraestruturas e espaço público, mediante a realização de investimentos públicos de requalificação urbana e a criação de condições de incentivo à intervenção dos particulares.

Com efeito, e para além das motivações já apresentadas, o processo de delimitação da ARU permitirá operacionalizar um conjunto de projetos a submeter, por entidades públicas / privadas e pessoas singulares, ao novo quadro comunitário (Portugal 2030), a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português.

O propósito passa pela criação de um espaço atrativo e competitivo marcado pela promoção da qualidade de vida e coesão social e pela aposta na mobilidade e acessibilidade.

Cada objetivo estratégico deverá concorrer para a implementação de um conceito mais vasto de espaço urbano que se pretende instaurar não apenas no espaço delimitado pela ARU, mas estendendo-se à escala concelhia. Por conseguinte, os desafios estratégicos a prosseguir na ARU Barcelos Nascente Dois deverão, em linhas com as premissas anteriores, refletir uma visão integrada de médio / longo prazo para o território.

4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Alinhados com os pressupostos estabelecidos no RJRU, os objetivos estratégicos do Município no desenvolvimento e operacionalização da ORU Barcelos Nascente Dois são os que se enumeram de seguida:

- Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser opção pelo Município;
- Reabilitar o tecido urbano degradado ou em degradação;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Incentivar a instalação de unidades destinadas a indústrias criativas e equipamentos;
- Possibilitar o uso quotidiano do espaço público qualificado;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica.

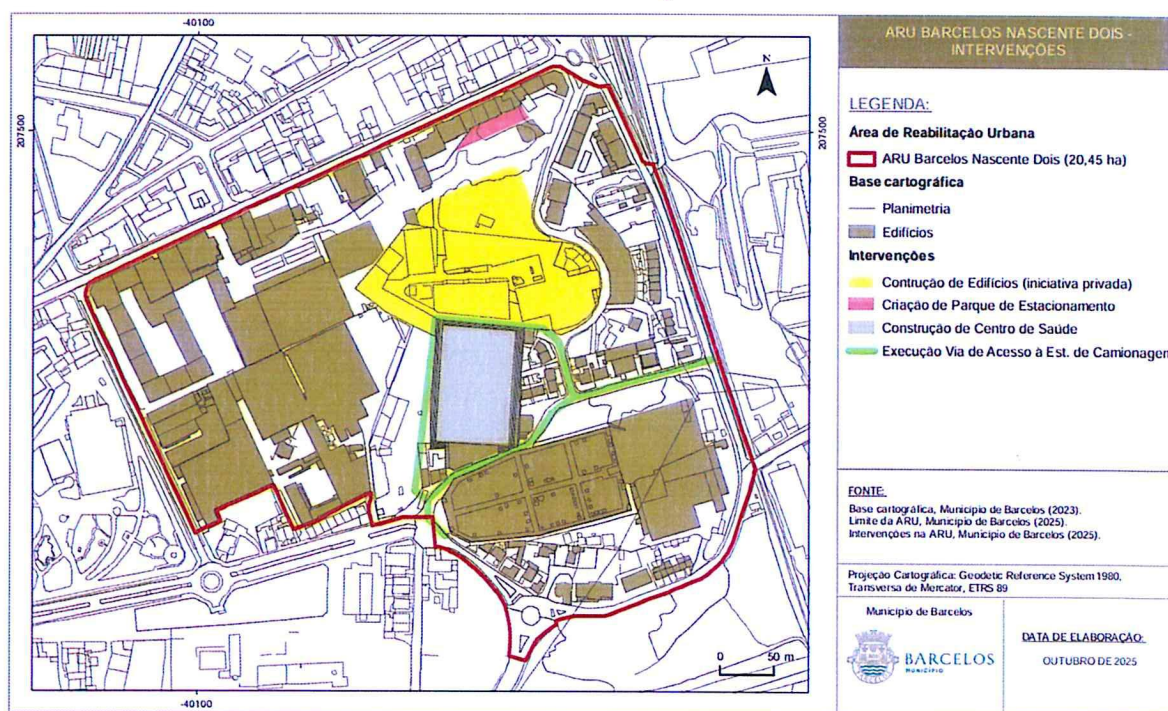
5. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

As ações territoriais estruturantes de reabilitação urbana a implementar no âmbito da ORU Barcelos Nascente Dois são o resultado de um diagnóstico das necessidades e potencialidades do território, e visam a concretização da visão estratégica de médio/longo prazo para a área delimitada. Tais intervenções foram definidas com base nos princípios do RJRU e em alinhamento com as demais políticas e instrumentos de desenvolvimento municipal.

As ações territoriais estruturantes estão organizadas em áreas de intervenção complementares, conforme expectável numa ORU do tipo sistemático, implicando uma intervenção integrada de reabilitação urbana. Cada uma das áreas de intervenção será individualmente apresentada nos pontos seguintes, explicitando-se as ações concretas a desenvolver e as entidades responsáveis pela sua implementação (promotores).

O conjunto destas ações torna-se fundamental para a transformação urbana desejada, tornando a área delimita num espaço mais qualificado, dinâmico, sustentável e inclusivo. A implementação destas ações (Mapa 12¹) visa ainda a potenciação da complementaridade entre as diferentes áreas de intervenção, contribuindo para um desenvolvimento harmonioso e integrado do território.

Mapa 12. Ações de reabilitação urbana na ARU Barcelos Nascente Dois



¹ As ações programadas relativas à reabilitação do edifício privado não se encontram representadas no cartograma, uma vez que não é conhecida a localização exata à data de elaboração deste instrumento.

Para a ARU Barcelos Nascente Dois estão previstas ações de reabilitação em edifícios, em infraestruturas urbanas e equipamentos. Com efeito, não se preveem intervenções incidentes em espaços urbanos e verdes de utilização coletiva ou em atividades económicas.

5.1 EDIFÍCIOS

A dinamização e intervenção no património edificado surge como estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas, que descaracterizam o núcleo urbano.

Por outro lado, e à luz das mais recentes orientações políticas nacionais, a reabilitação do edificado surge como forma de dar resposta às carências habitacionais de um determinado território, em particular em áreas sobre maior pressão do ponto de vista da procura, bem como naquelas com grande potencial de reabilitação e reconversão, em virtude da existência de uma significativa concentração de edifícios com necessidades de reparação ou de edifícios devolutos.

A intervenção de reabilitação urbana sobre edifícios, na ARU Barcelos Nascente Dois, incide no edificado privado, esperando-se que a mesma decorra do esforço do Município na dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada. Além da reabilitação do edificado, à data de elaboração do presente instrumento, já se encontra em curso a construção de novos edifícios para habitação, comércio e serviços em locais desocupados/ruína (Quadro 3).

Quadro 3. Ações de reabilitação do edificado na ARU Barcelos Nascente Dois

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ARU BARCELOS NASCENTE DOIS	Reabilitação da estrutura edificada de cariz privado. Pretende dotar os espaços de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética. Tem por objetivos: a qualificação urbana; a regeneração do edificado; e a promoção da qualidade ambiental e urbanística.	Particulares e Entidades Privadas
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS PARA HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS	Investimentos de iniciativa privada com a construção de edifícios em altura para habitação, comércio e serviços em terrenos onde se localizavam as antigas fábricas têxteis, cuja construção já foi iniciada.	Entidades Privadas

5.2 INFRAESTRUTURAS URBANAS

As intervenções físicas e funcionais ao nível das infraestruturas urbanas mostram-se como estruturantes na organização e qualificação do espaço público, servindo frequentemente de estímulo para outras intervenções, nomeadamente de natureza privada.

A este respeito, o RJRU refere que a reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos tais como *“modernizar as infraestruturas urbanas”* e *“promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação”* (artigo 3.º).

As ações sobre infraestruturas programadas na ARU Barcelos Nascente Dois alinham-se com tais pressupostos, ao pretender beneficiar as condições de circulação e segurança, criar acessos e infraestruturas de apoio. As ações previstas neste âmbito encontram-se descritas no Quadro 4.

Quadro 4. Ações a realizar sobre infraestruturas na ARU Barcelos Nascente Dois

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
CRIAÇÃO DE PARQUE DE ESTACIONAMENTO ENTRE A RUA D. AFONSO E A RUA DE STA. MARTA	A construção de novo Parque de Estacionamento pretende contribuir para a resolução de constrangimentos relativamente à disponibilidade de estacionamento na malha urbana. A intervenção define-se pela materialização de um arruamento interno com a largura de 5,80 metros ladeado por um estacionamento para 31 lugares e 3 lugares para mobilidade condicionada. Os passeios, parque de estacionamento e arruamento a merecer, faz-se numa perspetiva de continuidade das infraestruturas existentes, nomeadamente quanto aos materiais. O projeto encontra-se em fase de estudo prévio.	Município de Barcelos
EXECUÇÃO DA VIA DE ACESSO À ESTAÇÃO CENTRAL DE CAMIONAGEM DE BARCELOS	É proposta uma ligação da Avenida Dr. Sidónio Pais/Av. Santa Marta à Estação Central de Camionagem de Barcelos, com ligação à rotunda das Pontes, numa extensão de via a conceber e a projetar de 690 metros e outro de 470 metros, já existente, mas a necessitar de ser reabilitado e adaptado à nova via. Esta intervenção visa a melhoria da mobilidade na área delimitada. Embora já tenha sido realizado o estudo prévio, o mesmo ainda não se encontra aprovado.	Município de Barcelos

5.3 EQUIPAMENTOS

Com um efeito determinante nas dinâmicas urbanas, os equipamentos de utilização coletiva são muitas vezes percussores de novas centralidades, da revitalização de espaços ou do recrudescimento de novas dinâmicas. A este respeito note-se que o artigo 3.º do RJRU reconhece como um dos objetivos a prosseguir no âmbito da reabilitação urbana *“requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva”*.

No que aos equipamentos se refere, a operação de reabilitação urbana a levar a cabo na ARU Barcelos Nascente Dois prevê a criação de um novo equipamento de saúde, cuja descrição se encontra no Quadro 5.

Quadro 5. Ação a realizar sobre equipamentos na ARU Barcelos Nascente Dois

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE SAÚDE DE BARCELOS	A construção do novo Centro de Saúde de Barcelos tem subjacente a demolição completa do estádio Adelino Ribeiro Novo, a regularização do terreno para criar condições para a edificação e a construção do novo equipamento de saúde, assim como o alargamento do arruamento da Avenida Santa Marta junto do cemitério. O estudo prévio dá resposta integral ao conteúdo funcional aprovado pela ULS, prevendo, ainda, a construção de um parque de estacionamento com dois pisos abaixo da cota de soleira do edifício do Centro de Saúde. É ainda proposta uma nova praça, que permite fazer uma transição de cotas entre a zona do cemitério e a nova zona habitacional a norte, requalificando parte da rede de espaços públicos da cidade ao mesmo tempo que desenvolve uma área de estar com zona verde que irá servir, não só o edifício proposto, mas também toda a nova área habitacional que se prevê para a envolvente próxima.	Município de Barcelos

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Enquanto estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRU).

Assim, na operacionalização do programa de intervenção, compete ao sector público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Este capítulo sistematiza alguns mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a ARU Barcelos Nascente Dois. Apresenta, ainda, o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

6.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

A delimitação de uma área de reabilitação urbana, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*.

Assim, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU Barcelos Nascente Dois, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Barcelos.

A aprovação da ARU Barcelos Nascente Dois habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com

algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução do artigo 71.º no EBF, que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Considerando assim o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a “*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

- i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.*

Além do artigo 71.º do EBF, também o artigo 45.º estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU.

Como resultado da aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação, passam a usufruir dos benefícios fiscais que a seguir se elencam:

IMI

- Os prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção 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 a habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMT

- São passíveis de isenção 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 artigo 45.º do EBF).
- São passíveis de isenção na aquisição 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 da aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

TAXAS DEVIDAS A AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IRS

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF).

Quanto ao IMI e IMT denote-se que a sua isenção, pelo período de três anos, depende da aprovação, em reunião de câmara, do relatório de reconhecimento da intervenção de reabilitação que posteriormente é remetido à Autoridade Tributária (n.º 4 do artigo 45.º do EBF). Por sua vez, a prorrogação da isenção do IMI, por mais cinco anos, depende da aprovação da Assembleia Municipal (n.º 6 do artigo 45.º do EBF).

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados, o incentivo seguinte:

IVA

- Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de:
 - Construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos fins e certificadas pelo IHRU, I. P.
 - Reabilitação de edifícios e de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Nos subpontos seguintes serão explicitados as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF, anteriormente enunciado, permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 23 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação, apresentados no Quadro 6 e preconizados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Quadro 6. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Importa referir o artigo 7.º do mesmo diploma, que considera a possibilidade de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Refere-se, ainda, que este processo administrativo aplica-se ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45.º e 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que o imóvel ou fração se localiza na ARU e que as obras de reabilitação estão abrangidas pela respetiva ORU aprovada.

Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais

Em concordância com o que foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Barcelos) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Importa referir, neste contexto, que o Município de Barcelos dispõe do Gabinete de Reabilitação Urbana (desde 2010), inserido no Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, que é a unidade responsável por todas as questões relacionadas com a reabilitação urbana. Por força da aprovação das ARU do Centro Histórico e Barcelos Nascente UM, em 2014, e posteriormente das respetivas ORU, possui experiência relativa aos procedimentos e acompanhamento dos processos nestas matérias.

6.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

Em 2017, iniciava-se o projeto Reabilitar como Regra (RcR) que teve como principal objetivo apresentar uma proposta de “*revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação*”, conciliando os “*atuais padrões de segurança, habitabilidade,*

conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro).

Neste âmbito, surge o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que vem estabelecer o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, definindo três princípios fundamentais, designadamente: o princípio da proteção e valorização do existente; o princípio da sustentabilidade ambiental; e o princípio da melhoria proporcional e progressiva.

O **princípio da proteção e valorização do existente** defende que a *“atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação”, a “proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores (artísticos ou estéticos; científicos ou tecnológicos; e socioculturais)”, e por fim, que os valores “assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade” (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).*

O **princípio da sustentabilidade ambiental** preconiza que a *“atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos”, a “reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis” e, por último, que “no fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva” (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).*

O **princípio da melhoria proporcional e progressiva** indica que *“a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção” e ainda que “as intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato,*

segundo diferentes perspetivas”, nomeadamente: i) Curto e longo prazo; ii) Financeira, social e cultural; iii) Individual e coletiva; iv) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

O novo regime propõe alterações regulamentares no domínio do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), da segurança contra incêndios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, das acessibilidades e instalações. Faz ainda a articulação com o domínio da segurança estrutural, incluindo a segurança sísmica, revogando inclusivamente os regulamentos nacionais de Estruturas que serão substituídos pelos Eurocódigos. Nestes termos, para a regulamentação destes domínios, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias, respetivamente:

- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro, que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

O regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, esclarece ainda o entendimento de:

- a) «**Operações de reabilitação**» como as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:

i) Obras de alteração;

ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.

- b) «**Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional**», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Com a criação deste regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, como tal, foi revogado o anterior Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

6.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Atendendo à complexidade que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

O Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de Operações de Reabilitação Urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU Barcelos Nascente Dois.

I - Programas de apoio ao investimento público no âmbito do Quadro de Apoio Comunitário

Desde o período de programação 2007-2013, com a iniciativa JESSICA, até ao período de programação 2014-2020, com o IFRRU, que as iniciativas de reabilitação do edificado têm vindo a ser apoiadas através de instrumentos financeiros.

No Período de Programação 2014-2020, o Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2020 – contemplou, no respetivo Eixo 4 “*Reforço da Competitividade do Território*”, diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

No referido enquadramento estratégico, em fase de conclusão da execução física e financeira, tiveram relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5 - *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; 6.5 - *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades,*

recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído; e 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

No atual Período de Programação 2021-2027, o novo Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2030 – inclui o Objetivo Estratégico 5 (OP5) *“Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos”*, que prevê, entre outras áreas, as intervenções das entidades municipais, intermunicipais e metropolitanas para a *“reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética; autoconsumo e comunidades de energia renovável (OP2)”*.

O Portugal 2030 será implementado através de 12 programas: quatro de âmbito temático; cinco Regionais; dois das Regiões Autónomas; e um de Assistência Técnica. Entre tais programas, os Programas Regionais, referentes a cada uma das NUTS II do Continente, mobilizam a generalidade dos Objetivos Estratégicos, com particular destaque para aqueles focados na dimensão territorial das políticas públicas/territorialização das políticas públicas, onde se inclui o OP5 supramencionado.

Pelo contexto geográfico da presente ARU, importa destacar o Programa Regional do Norte – **Norte 2030** – cuja programação inclui seis objetivos estratégicos alinhados com as prioridades da União Europeia, entre os quais se destacam os objetivos *“Mobilidade e Descarbonização”* e *“Coesão Social e Territorial”* que enquadram, por um lado, investimentos na sustentabilidade, transição energética e mobilidade urbana sustentável, e, por outro lado, a redução das desigualdades territoriais, a promoção do desenvolvimento equilibrado e o fortalecimento da coesão social.

O Norte 2030 reconhece a importância de revitalizar os centros urbanos, promovendo a sua regeneração e tornando-os mais atrativos para viver, trabalhar e visitar. Em concreto, há a destacar a *“Prioridade: 5A. Norte mais Próximo dos Cidadãos”, “Objetivo específico: RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas (FEDER)”*, que prevê entre os tipo de ação a apoiar a *“reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética”*².

Para a prossecução de objetivos e ações referidas, o Norte 2030 prevê a mobilização de instrumentos financeiros, bem como abordagens territoriais especificamente associadas a intervenções de urbanização e

² Disponível em: https://portugal2030.pt/wp-content/uploads/sites/3/2023/05/sfc2021-PRG-2021PT16FFPR003-1.2_PRNorte.pdf (acedido a 30 de julho de 2025).

regeneração urbana. Mais prevê, tendo em consideração as lições da experiência da iniciativa JESSICA (2007-13) e do IFRRU (2014-20), que tais instrumentos financeiros serão utilizados para a reabilitação integral de edifícios (habitação própria e para o mercado de arrendamento, habitação social e a custos controlados e atividades sociais e produtivas).

II – Instrumento de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

A NGPH é resultado da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, na qual se estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação. Os principais objetivos são garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público e criar condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos disponíveis organizam-se consoante os objetivos preconizados, destacando-se, relativamente à reabilitação do edificado, o ***Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano***, no âmbito do qual se referem os seguintes instrumentos:

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU 2020)**³: destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, num alógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

As intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020 referem-se à reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas

³ Disponível em: https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O_QUE_%C3%89 (acedido a 30 de julho de 2025).

e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

- **Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU):** incidindo diretamente nas ARU e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado, consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o Município de apoios financeiros a intervenções de regeneração urbana.
- **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética:** apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.

No âmbito do **Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional** da NGPH, importa destacar o seguinte instrumento de política passível de mobilização para fins de reabilitação:

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação⁴:** passa por garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo especificamente no âmbito do presente documento: a reabilitação de prédios ou de frações para habitação; a aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação; e a aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

Por fim, refere-se ainda um instrumento de política adotado no âmbito do **Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado** da NGPH, a saber:

⁴ Disponível em: [//www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito](http://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito) (acedido a 30 de julho de 2025).

- **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**⁵: pretende o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Na senda evolutiva das políticas de habitação nacionais, na sequência da NGPH, o Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026 (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro) veio congregar, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Ao abrigo deste instrumento, foi reforçado e atualizado o quadro de instrumentos passíveis de mobilização, em alinhamento com o conjunto de medidas preconizadas até 2026, destacando-se, pela sua particular sinergia com a reabilitação urbana, o seguinte:

- **IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**: dando continuidade ao IFRRU 2020, visa a promoção de reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e garantia de eficiência energética. Para este instrumento, são assumidas como metas para 2026:
 - Concretizar os projetos ainda em curso, no âmbito do atual instrumento (IFRRU 2020);
 - Aprovar o novo instrumento financeiro IFRRU 2030, com o objetivo de o tornar mais compatível com os objetivos de política pública, avaliando a redefinição das áreas territoriais de incidência, uma maior flexibilidade na atribuição dos apoios, a reavaliação da tipologia dos beneficiários finais, tendo em conta os objetivos do presente diploma, uma maior adequação às especificidades territoriais e uma maior abrangência das fontes de financiamento.

6.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

O RJRU (artigo 67º) viabiliza a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para *“incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”*.

⁵ Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado> (acedido a 30 de julho de 2025).

Considerando as opções estratégicas territoriais do Município de Barcelos para a delimitação da ARU e desenvolvimento da respetiva ORU, e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio / promoção da reabilitação urbana.

Tais ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana, como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste seguimento, e enquanto iniciativa municipal, importa referir que o Município dispõe do “*Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos*”⁶ que aprova as condições e estabelece os critérios de reconhecimento das isenções relativas aos impostos e taxas municipais do Município de Barcelos, designadamente, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Derrama, bem como as taxas municipais.

Ainda neste contexto, sugerem-se algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à reabilitação urbana captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo, designadamente:

- Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- Operacionalização de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, como o IHRU, I.P., as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação, para além de permitir uma atuação mais eficaz, põe em prática os princípios de coordenação de interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (artigo 4.º do RJRU).

⁶ “Os benefícios previstos no presente regulamento são de natureza temporária, limitada a cinco anos eventualmente prorrogáveis por igual período, e a sua atribuição depende de reconhecimento por parte da câmara municipal de Barcelos de acordo com o procedimento aqui previsto.” (n.º 3 do artigo 2.º do “Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos”).

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

7.1 TIPOLOGIA

A reabilitação urbana, conforme disposto pelo RJRU, pode ser entendida como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* [álínea j) do artigo 2.º]. Para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, é essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana.

Em seguimento do exposto, a ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Por sua vez, A ORU, que estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, é definida no RJRU como *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* [álínea h) do artigo 2.º].

Nos termos do mesmo regime, importa ainda referir que as Operações de Reabilitação Urbana podem ser simples ou sistemáticas, consoante o seu âmbito de atuação e de acordo com a opção do Município:

- **ORU Simples:** Consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (n.º 2 do artigo 8.º do RJRU);
- **ORU Sistemática:** 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 a revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (artigo 8.º do RJRU).

No que se refere aos instrumentos de programação de ambas as tipologias, as operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por *“estratégia de reabilitação urbana”*, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por *“programas estratégicos de reabilitação urbana”*.

A opção do Município, relativamente à ARU Barcelos Nascente Dois, recaiu sobre o desenvolvimento de uma **ORU do tipo sistemático**, por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de

atuação territorial na área delimitada, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores, associada, em grande parte, a um programa de investimento público.

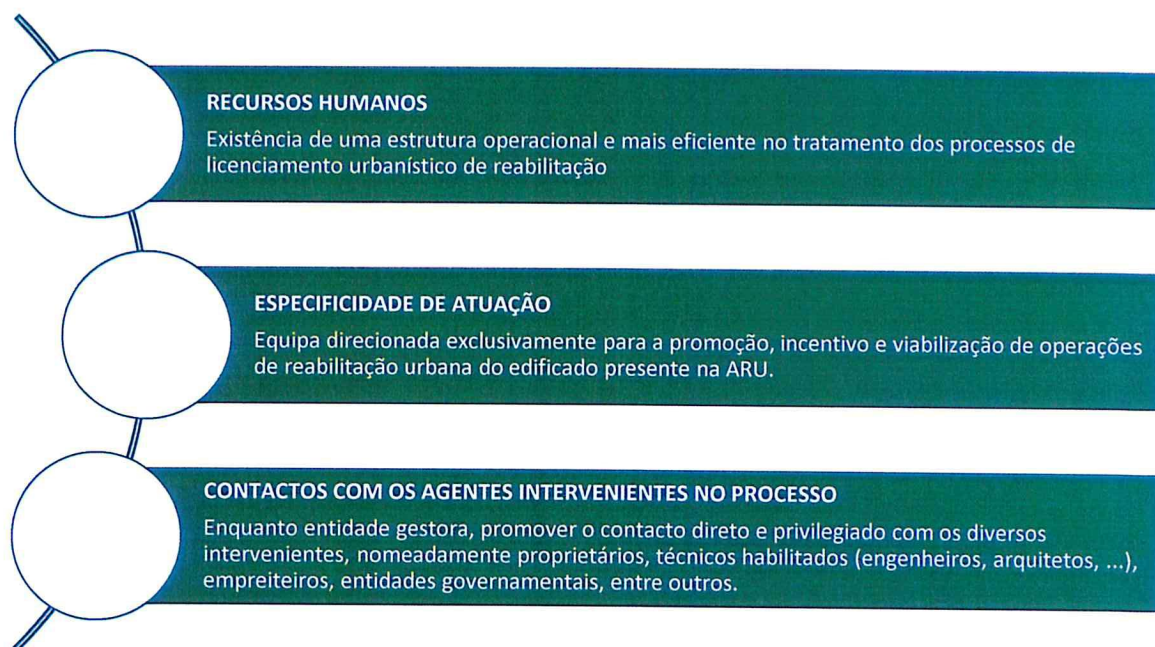
A ORU Barcelos Nascente Dois pretende adotar soluções integradas que possam ir ao encontro das aspirações não só do Município, mas também de todos os munícipes, interessados e investidores (públicos e privados).

No seguimento do exposto, importa ainda aludir ao artigo 32.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU deste tipo como causa de utilidade pública, mais concretamente que *“a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”*.

7.2 MODELO DE GESTÃO

O modelo de gestão e de execução da ORU assume como objetivo primordial agilizar e otimizar todo o processo de reabilitação, nomeadamente ao nível de recursos humanos, especificidade de atuação e contactos com os agentes intervenientes no processo (Figura 5).

Figura 5. Dimensões a considerar no modelo de gestão e execução da ORU



Como linhas orientadoras, o modelo de gestão a implementar partilha os objetivos com o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027 que inclui, sinteticamente, e entre outros, os seguintes princípios orientadores:

- **Simplificação:** prosseguir uma estratégia de redução dos custos administrativos associados à gestão e tramitação processual, refletida numa redução e simplificação das interações necessárias dos beneficiários com o sistema;
- **Orientação para resultados:** assegurar que a aplicação do financiamento está centrada nos resultados a atingir, aprofundando os mecanismos de apropriação e responsabilização dos beneficiários;
- **Transparência:** aplicar à gestão de financiamentos boas práticas de informação pública dos apoios a conceder e concedidos e de avaliação dos resultados obtidos;
- **Segregação das funções** de gestão e de prevenção de conflitos de interesse: subordinar o modelo de gestão do financiamento ao primado da separação rigorosa de funções de análise, decisão e controlo;
- **Sinergias entre fontes de financiamento** nacionais e europeias: assegurar, quer na dimensão de programação estratégica e orçamental, quer na vertente de acompanhamento e avaliação, uma visão global dos recursos mobilizados ao serviço da estratégia.

Constituindo a governação uma componente vital para o sucesso da operacionalização da ORU pretende-se que o modelo adotado promova a eficácia e eficiência na gestão financeira e do território, assente num processo ativo, comunicado e proactivo. Portanto, a boa execução da ORU exige um modelo de gestão e governação claro, eficiente, transparente, ágil e flexível, que promova sinergias e complementaridades com outras estratégias, programas e fontes de financiamento e no qual esteja assegurada a parceria com a sociedade civil.

Desde logo, a definição desse modelo implica o estabelecimento da entidade gestora da ORU. Sobre esta figura, o RJRU prevê que a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades: Município ou empresa do setor empresarial local (n.º 1 do artigo 10.º). Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se o tipo de entidade gestora que é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

No presente caso, a **Câmara Municipal de Barcelos** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU Barcelos Nascente Dois, garantindo a execução da respetiva ORU, assentando numa estrutura que assegure a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações.

Ao assegurar-se como entidade gestora, a Câmara Municipal procurará garantir:

- A colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.);
- O desenvolvimento (e implementação) de um plano comunicação e promoção da reabilitação urbana, destinado aos públicos interno e externo, para divulgação das intervenções no espaço público e dimensão económico-social;
- A normalização de procedimentos urbanísticos, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território;
- A implementação de métodos de avaliação e monitorização da situação atual e concretização do programa estratégico;
- Alterações normativas dependentes do município, através da aplicação de regulamentos municipais a rever e/ou a elaborar para a área abrangida pela ARU e outros instrumentos de gestão do território;
- A candidatura a apoios financeiros no quadro comunitário de apoio vigente (período de programação 2021-2027);
- A promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística, nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação;
- A criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana;
- A dinamização e intervenção no património municipal;
- A disponibilização de informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes possam aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano;
- A coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e muito especialmente à regeneração das infraestruturas urbanas.

Balizado pelos princípios orientadores anteriormente elencados, o modelo de governação proposto assenta em dois níveis que incluem os setores de coordenação política e técnica (Quadro 7).

Quadro 7. Modelo de governação e execução da ORU

ESTRUTURA	EXECUÇÃO
Coordenação política e estratégica	Presidente da Câmara Municipal
Equipa estratégica – operacional	Vereador; Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU); Equipa Técnica do Gabinete de Reabilitação Urbana (inserida no DPGU); Colaboração do Departamento de Obras Municipais e Divisão de Gestão de Candidaturas e Financiamentos, relativamente à execução dos projetos e das candidaturas.
Monitorização e acompanhamento	Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Gabinete de Reabilitação Urbana, com a colaboração do Departamento de Obras Municipais e Divisão de Gestão de Candidaturas e Financiamentos

Como forma de rentabilizar a estrutura já instalada e, respeitando o organigrama do Município, pretende-se utilizar um modelo simples que se enquadre na organização existente evitando complexificação de funções e duplicação de tarefas ou sobrecarga das equipas técnicas. Efetivamente, a estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Barcelos, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU.

O nível da **Coordenação Política e Estratégica** será assumido pelo Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por vogais (a designar pelo município).

Em articulação com este nível estará a **equipa estratégica e operacional**, a qual será composta pela vereação e membros da equipa técnica do Município. Esta equipa terá como responsabilidades principais:

- O acompanhamento da implementação do PERU, através da apreciação de relatórios de execução e resultados das operações;
- A monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados;
- A emissão de recomendações e propostas de melhoria.

A **monitorização e acompanhamento** será da responsabilidade do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Gabinete de Reabilitação Urbana, com a colaboração do Departamento de Obras Municipais, tal como acontece com as ORU já aprovadas.

A **Comunicação** será assegurada através da disponibilização de informação via *internet* e canais convencionais, com a prestação regular de informação ao público, através da divulgação das ações e iniciativas da ORU, assim como dos progressos da sua realização e dos resultados.

Por fim, reitere-se que, mais do que criar uma estrutura funcional de resposta à governação e gestão exigidas pela execução da ORU, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já instalados no Município, como de toda a sua estrutura organizacional, a qual se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da referida operação.

7.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O RJRU estabelece para as ORU dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras. Não obstante, as intervenções tendentes à execução de uma ORU do tipo sistemático, como a ORU Barcelos Nascente Dois, devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31.º RJRU).

Com efeito, no caso da ORU de Barcelos, o modelo de execução da ORU a adotar prevê a execução das ações por iniciativa da entidade gestora (Município de Barcelos), mas também dos particulares (com o apoio da entidade gestora), nomeadamente na componente da reabilitação do edificado. Assim, a ação de iniciativa pública pretenderá servir de estímulo e alavanca à ação por parte dos privados, numa lógica de sinergia e concertação em prol de objetivos comuns.

Deste modo, prevê-se que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

A inclusão dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além do exposto, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública. Aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais, considerando-se, a título excecional, que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Nos termos do RJRU (n.º 1 do artigo 44.º), a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;

- Receção das cedências ou compensações devidas.

Ainda de acordo com o estabelecido no RJRU (n.º 1 do artigo 54.º), o Município de Barcelos poderá utilizar os Instrumentos de Execução da ORU que a seguir se apresentam:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Barcelos pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

2. Empreitada única

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Barcelos terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliada casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

3. Demolição de edifícios

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;

- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

4. Direito de preferência

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridas em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

5. Arrendamento forçado

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executando as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

7.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) estabelece que a ORU Barcelos Nascente Dois vigorará por um período de **15 anos**, prazo máximo estipulado no Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (artigo 20.º). Correspondendo este período à baliza temporal máxima estabelecida pela legislação vigente, este prazo não é prorrogável, sem prejuízo de poder vir a ser determinada e aprovada, caso se justifique, uma nova ORU para a mesma área.

7.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

A definição do programa de investimento e de financiamento público da ORU é uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Com efeito, como forma de estruturar

o investimento e as ações a realizar no âmbito da ORU Barcelos Nascente Dois, é seguidamente apresentada, no Quadro 8, a estimativa dos custos totais da execução da operação (cf. Artigo 33.º do RJRU).

Quadro 8. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU Barcelos Nascente Dois

EIXO TEMÁTICO	INVESTIMENTO
I - Edifícios	-
II - Infraestruturas	4.950.425,00 €
III - Equipamentos	11.900.000,00 €
IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	-
V – Atividades económicas	-
TOTAL	16.850.425,00 €

Note-se que o valor de investimento estimado decorre da consideração daquelas ações para as quais é possível apresentar, à data de elaboração deste PERU, a respetiva estimativa de custos.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, embora o mesmo não se encontre aqui quantificado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços. Note-se, a este respeito, que a reabilitação do edificado privado localizado na ARU Barcelos Nascente Dois constitui uma das ações de intervenção preconizadas para a ORU.

Tendo em conta o exposto, e apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente apresentado, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU Barcelos Nascente Dois, no que ao investimento público diz respeito, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções (quando possível), às entidades envolvidas na sua concretização, à identificação das eventuais fontes de financiamento mobilizáveis, assim como ao respetivo nível de prioridade (Quadro 9).

Quadro 9. Programa de Investimento e financiamento da ORU Barcelos Nascente Dois

AÇÃO / PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ⁷			PRAZO	FONTE DE FINANÇEIRO	PRIORIZAÇÃO
		TOTAL	Público	Privado			
I – Edifícios							
Reabilitação do Edifício da ARU Barcelos Nascente Dois	CM / Privados	A definir	A definir	A definir	2039	IFFRU / Invest. privado	2
Construção de Edifícios para Habitação, Comércio e Serviços	Privados	A definir	A definir	A definir	2039	IFFRU / Invest. privado	1
II – INFRAESTRUTURAS							
Criação de Parque de Estacionamento entre a Rua D. Afonso e a Rua de Sta. Marta	CM	A definir	A definir	-	A definir	OM	1
Execução da Via de Acesso à Estação Central de Camionagem de Barcelos	CM	4.950.425,00 €	4.950.425,00 €	-	2028	OM / FEDER	1
III – EQUIPAMENTOS							
Construção do Centro de Saúde de Barcelos	CM	11.900.000,00 €	11.900.000,00 €	-	2026	PRR	1

Legenda:

CM | Câmara Municipal

OM | Orçamento Municipal

IFFRU | Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030

PRR | Plano de Recuperação e Resiliência

7 Valores sem IVA.

Além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas, dentro do prazo global de execução estabelecido.

Recorde-se que RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de 15 anos considerado para execução da presente Operação (Quadro 10).

Denote-se, no entanto, que a intervenção *“Criação de Parque de Estacionamento entre a Rua D. Afonso e a Rua de Sta. Marta”* não se encontra listada no quadro seguinte, uma vez que o projeto encontra-se em fase de estudo prévio e, portanto, não existe ainda uma previsão de início e fim de obra. Contudo, estima-se que o projeto venha a ser executado no decorrer do período de vigência da ORU Barcelos Nascente Dois.

Quadro 10. Cronograma das intervenções previstas para a ORU Barcelos Nascente Dois, por Eixo Temático

INTERVENÇÕES A REALIZAR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
I - EDÍFÍCIOS															
Reabilitação do Edifício da ARU Barcelos Nascente Dois	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
Construção de Edifícios para Habitação, Comércio e Serviços	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶	▶▶
II - INFRAESTRUTURAS															
Execução da Via de Acesso à Estação Central de Camionagem de Barcelos			▶▶	▶▶											
III - EQUIPAMENTOS															
Construção do Centro de Saúde de Barcelos	▶▶	▶▶													

Legenda:

▶▶ Previsão de execução.

7.6 MONITORIZAÇÃO DA ORU

A monitorização da ORU constitui uma componente vital para o sucesso da respetiva operacionalização, permitindo acompanhar o progresso das ações implementadas, avaliar o seu impacto e realizar os eventuais ajustes necessários.

Neste contexto, a Entidade Gestora – Câmara Municipal de Barcelos – elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

De acordo com o artigo 20.º-A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a cada cinco anos de vigência da ARU, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da correspondente ORU, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios – e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal – serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Não estando estabelecido em diploma legal, mas inerente ao sucesso de toda a operação, está a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, tornando-se uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território. Para o efeito, o plano de comunicação do PERU Barcelos Nascente Dois, previsto a realizar pelo Município, será ferramenta central e orientadora.

Findo este processo de definição da ORU Barcelos Nascente Dois, e servindo como estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que o Município deverá encetar um processo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação na ARU Barcelos Nascente Dois.

8. BIBLIOGRAFIA

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Câmara Municipal de Barcelos (2019). Delimitação Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Dois. Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Gabinete de Reabilitação Urbana.
- Câmara Municipal de Barcelos (2023). ARU/ORU BN2 - Caracterização/Diagnóstico Edificado. Dados Levantamento 2022/2023. Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Gabinete de Reabilitação Urbana.
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>

PÁGINAS DE INTERNET

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Nacional de Estatística - <https://www.ine.pt>

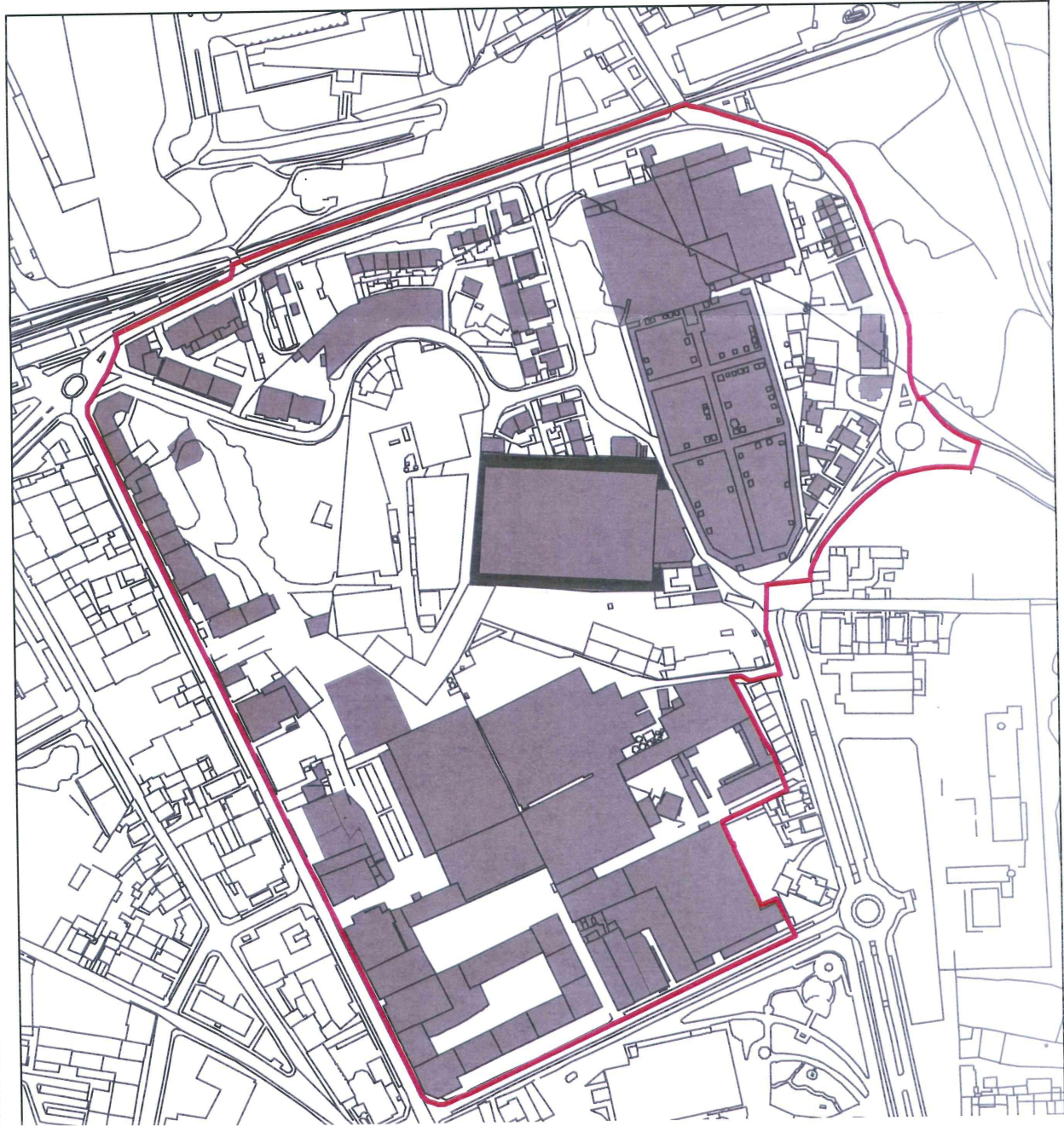
DOCUMENTOS LEGAIS

- Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro [Programa Nacional de Habitação 2022-2026];
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro [Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas];
- Decreto-Lei n.º 5/2023, de 25 de janeiro [Estabelece o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027];
- Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho [Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas];
- Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação];
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio [Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação];
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro [Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra»];
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado].

- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana];
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (na sua redação atual) [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana];
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009];
- Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) [Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios];
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (na sua redação atual) [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis];
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho (na sua redação atual) [Estatuto dos Benefícios Fiscais].

ANEXO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU



LEGENDA

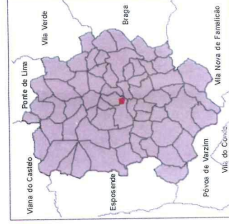
Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Dois (20,45 ha)

Identificação da Cartografia de Referência

Base Cartográfica: Município de Barcelos (2023)



MUNICÍPIO DE BARCELOS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Planta da Delimitação da ARU

Barcelos Nascente Dois

1:3 000



Data: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transversa Mercator
Sistema de Referência: GRS50