

15. PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE RABILITAÇÃO URBANA BRAGA SUL; BRAGA NORTE E BRAGA NASCENTE:

Do **Sr. Vereador Miguel Bandeira** submetendo proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana Braga Sul, Braga Norte e Braga Nascente, cujo documentos vão em anexo.



Miguel Bandeira

Vereador

Mobilidade, Trânsito, Património, Ligação
à Universidade, Planeamento,
Ordenamento e Urbanismo

A ns do Executivo.

2022/19

ASSUNTO: Proposta de deliberação da aprovação do projeto de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana Braga Sul; Braga Norte e Braga Nascente.

Em 2016 o executivo considerou ser oportuno prosseguir de forma mais alargada a política municipal de estímulo à reabilitação urbana, determinando a delimitação de duas novas ARU na cidade e a alteração de uma das ARU já existentes, a de Braga Sul. Esta decisão fundamenta-se, essencialmente, em quatro motivos:

- De um entendimento distinto, por parte deste Executivo Municipal, do que deve ser uma estratégia municipal de incentivo e estímulo à reabilitação urbana, procurando abranger todo o território urbano consolidado da cidade de Braga e o primeiro anel de expansão urbana envolvente ao centro histórico (que também começa a evidenciar sinais de degradação da paisagem e ambiente urbano), dando assim maior coerência aos territórios abrangidos por políticas específicas em matéria de reabilitação e regeneração urbanas e alargando a base dos potenciais beneficiários (sejam atores públicos ou privados) dos instrumentos que permitirão consubstanciar estas políticas;
- Da necessidade de abarcar um conjunto de investimentos estruturantes em matéria de reabilitação urbana, essencialmente de natureza pública, mas também privada, permitindo deste modo o acesso aos mecanismos de financiamento da política de cidades previstos no "Portugal 2020" (sob a forma de incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis), mais especificamente ao Eixo 5 do Programa Operacional Regional do Norte, referente ao Sistema Urbano, e que condiciona a elegibilidade de investimentos no domínio da reabilitação e regeneração urbanas a apenas algumas áreas urbanas, designadamente, as que estiverem dentro de Áreas de Reabilitação Urbana e que disponham de um "Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano" (PEDU);
- Da ambição, a médio prazo, de se estender a dinâmica privada recente de revitalização económica e de reabilitação urbana (no sentido mais restrito da reabilitação do parque edificado) para lá dos limites do centro histórico da cidade, favorecendo o surgimento e a afirmação de novas centralidades com potencial de atração e de transformação;
- Da imprescindível coerência e articulação entre este processo e os restantes instrumentos de planeamento territorial e orientações estratégicas em matéria de desenvolvimento urbano.

Conjugado com os seguintes fatores:

- do interesse de se manter a delimitação atual da ARU do Centro Histórico de Braga, território objeto de um regulamento municipal específico e em vigor, e sobre o qual

existe um capital de conhecimento e de regulação urbanística decorrente do quadro da atuação da Divisão do Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico (antiga Divisão de Renovação Urbana);

- da necessidade de não existirem “vazios” entre os limites da ARU do Centro Histórico e os limites das ARU na envolvente imediata;
- da pertinência de englobar nestes novos processos de delimitação um número muito significativo de edifícios abandonados e/ou em ruína, quer sejam de natureza industrial, comercial ou habitacional (com destaque para edifícios multifamiliares inacabados);
- da importância de “preencher” as novas ARU a delimitar com áreas já urbanizadas, que evidenciem níveis de degradação física do parque edificado e que revelem maior potencial de transformação;
- da necessidade de salvaguardar a inclusão da principal rede de espaços verdes urbanos (existentes ou a criar) em presença na cidade, casos do Parque do Monte do Picoto e do Parque das Sete Fontes, configurando-se como as grandes “manchas” não urbanizadas, mas de enorme potencial do ponto de vista da fruição urbana.
- e, por fim, do interesse em abarcar instituições relevantes no panorama da cidade e região, com intenção e capacidade de transformação de setores da cidade e de criação de novas dinâmicas económicas, sociais e culturais, com impacto na qualidade de vida urbana, nomeadamente, a Universidade do Minho, o INL – Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia, o Sporting Clube de Braga, a InvestBraga – Agência para a Dinamização Económica de Braga e algumas empresas instaladas que pretendem expandir a sua operação (como é o caso da BOSCH, S.A.).

Mantendo os objetivos e a estratégia delineada para a regeneração urbana em 2017, os estudos conducentes à aprovação das Operações de Reabilitação Urbana, acompanhado de manifestações por parte das instituições, das autarquias e dos municípios, evidenciaram uma necessidade de alteração das ARU em vigor considerando a seguinte ampliação:

- a) áreas de atividades económicas contíguas à zona consolidada da cidade, como é o caso da área de atividades económicas de Nogueira e de Frossos;
- b) investimentos estruturantes de iniciativa pública e privada, de que é exemplo o edifício propriedade da Junta de Freguesia de Gualtar, destinado a investimentos na área social;
- c) as áreas construídas nos anos 80/90 localizadas em áreas residenciais contíguas às atuais ARU's em vigor, cujo exemplo compreende o edificado confinante à rua Frei Bartolomeu dos Mártires; do loteamento da Gandra, em Ferreiros; área envolvente à Escola Secundária de Maximinos, e área ajustada à estrada nacional 319 em Lomar;
- d) área habitacional localizada na frente sul/poente da rua 5 de Outubro e o loteamento do Feital, com mais de 30 anos, e que evidencia necessidades de intervenção.

A Reabilitação Urbana, segundo os dados de 2012/2018 do INE, representa 13,8% das operações urbanísticas, das quais: 41,4% estão localizadas na ARU Norte; 48% na ARU Nascente; e, 33,3% na ARU Sul. Importa prosseguir o estímulo à reabilitação urbana, considerando que os dados apresentados apenas incidem num ano do processo em vigor das ARUS, e dos seus incentivos. De salientar ainda que, no período de janeiro de 2017 a dezembro de 2019, foram solicitadas 304 certidões de localização para efeito de acesso aos benefícios fiscais. Para além disso, está atualmente em curso um forte investimento público, suportado por financiamento obtido pelo PEDU, onde se destaca a intervenção no Fórum Braga; nos quatro quarteirões piloto (Praça João Beltrão junto à “Makro”; em Montélios; Praça do Bocage e Quinta da Fonte) e os que estão

previstos. A tudo isto se soma o investimento feito na ampliação dos Campos da Rodovia e do projeto em curso para o convento de S. Francisco em Real, e para o Parque das Sete Fontes.

Neste sentido, remeto proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana Braga Sul, Braga Norte e Braga Nascente.

À consideração superior,

Braga, 19 de fevereiro de 2020

O Vereador do Planeamento, da Mobilidade, da Regeneração Urbana e do Ordenamento do Território

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Miguel Sopas de Melo Bandeira', is written over a horizontal line.

(Miguel Sopas de Melo Bandeira)

Relatório do Documento interno n.º 7471 de 19/02/2020

DOCUMENTO Nº

DATA 00/00/0000

REFERÊNCIA

REGISTADO: filipe.vilasboas

ATUALIZADO: filipe.vilasboas

ASSUNTO

Alteração de Delimitação das ARU Braga Norte, Braga Nascente e Braga Sul (segue físico).

REMETENTE FUNC.: FILIPE MANUEL DA SILVA VILAS BOAS

TIPO DE DOCUMENTO INFORMAÇÃO DE CARÁCTER TÉCNICO

LIVRO DE REGISTO LIVRO DE CORRESPONDÊNCIA

Detalhes do Documento

1. Original Enviado para Func.: Luis Miguel Mesquita Sousa Pereira Araujo

PROCESSO N.º

CLASSIFICAÇÃO

OBSERVAÇÕES

Movimentos

(2) Movimentado no dia 19/02/2020 12:35 para Serv: GABINETE VEREADOR MIGUEL BANDEIRA

Efetuada por Func.: 765 - Luis Miguel Mesquita Sousa Pereira Araujo(miguel.mesquita)

Motivo: Envio, no documento de entrada, o processo de alteração da delimitação da ARU de Braga Sul, Braga Norte e Braga Nascente para apreciação do Sr. Vereador.

Havendo aprovação a proposta deverá ser encaminhada para reunião de câmara.

(1) Movimentado no dia 19/02/2020 12:20 para Func.: Luis Miguel Mesquita Sousa Pereira Araujo

Efetuada por Func.: 5648 - Filipe Manuel da Silva Vilas Boas(filipe.vilasboas)

Motivo: Registo original!

Conhecimentos do documento

Enviado para o Func. 5339 - Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho, no dia 19/02/2020 12:20, por filipe.vilasboas

Alteração de delimitação da ARU de
Braga Sul, Braga Norte, Braga Nascente

Uma porta

aberta à

Regeneração



BRAGA
Município

regulhaço

Alteração de Delimitação das ARU Braga Norte, Braga Nascente e Braga Sul

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

EQUIPA TÉCNICA

**Vereação dos Pelouros da Regeneração Urbana, Património, Relação com as Universidades,
Urbanismo, Planeamento, Ordenamento e Mobilidade**

Miguel Bandeira, Professor Dr. (Vereador)

Manuel Ferreira, Arq. (Gabinete de apoio à vereação)

Fátima Pereira, Arq.^a (Gabinete de apoio à vereação)

Luís Vaz, Arq. (Gabinete de Apoio à Vereação)

Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento

António Zamith Rosas, Dr. (Diretor Municipal)

Departamento de Planeamento e Ordenamento Territorial

Miguel Mesquita, Eng. (Diretor de Departamento)

Divisão de Planeamento

Filomena Farinhas, Arq.^a

Ana Fernandes, Dr.^a

Filipe Vilas Boas, Arq.

Fevereiro de 2020

Sumário

1.	INTRODUÇÃO.....	7
2.	ENQUADRAMENTO	7
2.1.	Plano Estratégico do Desenvolvimento Urbano – PEDU.....	7
2.2.	“Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente” 2017.....	7
2.3.	Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga 2014-2026.....	7
2.4.	Plano Diretor Municipal de Braga 2015	8
2.5.	Plano de Atividades 2019/2020 do Pelouro de Regeneração Urbana, Património, Relação com as Universidades, Urbanismo, Planeamento, Ordenamento e Mobilidade.....	8
2.6.	Programa Local de Habitação (PLH) do Concelho de Braga.....	8
3.	ANÁLISE DE IMPACTOS APÓS 3 ANOS DE DELIMITAÇÃO DAS ARU.....	9
3.1.	As Áreas de Reabilitação Urbana	9
3.2.	Impactos urbanísticos	12
3.3.	Impactos financeiros	13
3.4.	Impactos sócio-económicos.....	15
4.	ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ARU.....	16
5.	ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BRAGA NORTE	18
5.1.	Objetivos estratégicos a prosseguir definidos anteriormente.....	18
5.2.	Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU Braga Norte e os objetivos estratégicos a prosseguir	20
5.3.	4.3. Planta da delimitação.....	24
5.4.	Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais	24
6.	ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BRAGA NASCENTE	26
6.1.	Objetivos estratégicos a prosseguir definidos anteriormente.....	26
6.2.	Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU Braga Nascente e os objetivos estratégicos a prosseguir	26

6.3.	5.3. Planta da delimitação.....	30
6.4.	Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais	30
7.	ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BRAGA SUL	32
7.1.	Objetivos estratégicos a prosseguir definidos anteriormente.....	32
7.2.	Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU Braga Sul e os objetivos estratégicos a prosseguir	33
	34
7.3.	Planta da delimitação.....	41
7.4.	Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais	41
8.	BIBLIOGRAFIA.....	43
	ANEXO.....	44

Índice de Figuras

Figura 1: Limites das ARU existentes. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	9
Figura 2: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	16
Figura 3: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	17
Figura 4: Limites das ARU proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	18
Figura 2: Edificado habitacional com mais de 30 anos, INE, 2011 – Rua 5 de Outubro e Lugar do Feital	21
Figura 3: Edificado habitacional, estado de conservação, INE, 2011 - Rua 5 de Outubro e Lugar do Feital ...	21
Figura 7: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	22
Figura 8: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	23
Figura 9: Proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	24
Figura 10: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	27

Figura 11: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a sul da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	28
Figura 12: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a nordeste da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	29
Figura 13: Proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	30
Figura 11: Edifício habitacional com mais de 30 anos, INE, 2011 - Lugar da Coutada, Lomar.....	33
Figura 12: Edifício habitacional, estado de conservação, INE, 2011 - Lugar da Coutada, Lomar.....	34
Figura 13: Edifício habitacional com mais de 30 anos, INE, 2011 - Zona envolvente da Escola Secundária de Maximinos	34
Figura 14: Edifício habitacional, estado de conservação, INE, 2011 - Zona envolvente da Escola Secundária de Maximinos	35
Figura 18: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020.....	36
Figura 19: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a poente da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	37
Figura 20: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a sudoeste da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	38
Figura 21: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a sudeste da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	39
Figura 22: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a nascente da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	40
Figura 23: Proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	41

Índice de Tabelas

Tabela 1: Coleta de IMI. Fonte: CMB – Divisão de Contabilidade, 2020.....	13
Tabela 2: N.º de Isenções de IMI. Fonte: CMB – Divisão de Contabilidade, 2020.....	14
Tabela 3: N.º de pedidos de Certidões de Localização em ARU. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020	15

Handwritten signature

Índice de Gráficos

Gráfico 1: N.º de pedidos de Certidões de Localização em ARU. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

..... 14

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

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

No âmbito da elaboração da Operação de Reabilitação Urbana das Áreas de Reabilitação de Braga Norte, Braga Nascente e Braga Sul, verificou-se a necessidade de ajustar os limites destas áreas tendo em conta:

- Áreas de Atividades Económicas;
- Integração de investimentos estruturantes de iniciativa pública e privada;
- Edifícios habitacionais dos anos 80/90 carentes de intervenção.

2. ENQUADRAMENTO

2.1. Plano Estratégico do Desenvolvimento Urbano – PEDU

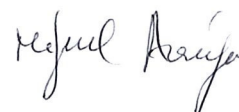
Datado de setembro de 2015, visa que os fundos destinados à melhoria do ambiente urbano e à regeneração física, económica e social sejam aplicados de forma integrada, através da concertação entre as políticas de regeneração urbana (PARU), de mobilidade urbana sustentável (PAMUS) e de intervenção social em comunidades desfavorecidas (PAICD). Este plano incide sobre os limites das ARU existentes.

2.2. "Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente" 2017

Mantendo os objetivos e pressupostos estabelecidos para as Áreas de reabilitação em vigor e da necessidade de paralelamente ao desenvolvimento das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, alterar a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana integrando outras áreas de Atividades Económicas e habitação a necessitar de intervenção.

2.3. Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga 2014-2026

Desde 2014 que se preconiza a regeneração urbana como um vetor indissociável do empreendedorismo em Braga, com significativos impactos no comércio, serviços, turismo e espaços industriais.



2.4. Plano Diretor Municipal de Braga 2015

A nova proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana pretende ir ao encontro das políticas municipais de gestão territorial definidas no Plano Diretor Municipal, nomeadamente quanto à:

Contenção de dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados;

Necessidade de reordenar o território, sem acréscimo significativo da área total de solo urbano;

A melhoria do nível da programação da ocupação urbana, fazendo depender a expansão urbana da capacidade de reabilitar as zonas urbanas consolidadas ou áreas urbanizadas, garantindo um desenvolvimento mais compacto e permitindo o reforço de centralidades intraurbanas;

Incentivar a valorização do património, através de medidas que potenciem a reabilitação do património edificado do concelho; Promoção da cidade favorecendo a maior articulação entre estruturas urbanas, parâmetros de qualidade urbanística e arquitetónicas superiores, requalificação do espaço urbano e integração da rede de espaços públicos e, em especial, a consolidação da identidade da cidade.

2.5. Plano de Atividades 2019/2020 do Pelouro de Regeneração Urbana, Património, Relação com as Universidades, Urbanismo, Planeamento, Ordenamento e Mobilidade

É referido, na página 19, que a Reabilitação Urbana é assumida pelo município como um pilar estratégico para o desenvolvimento territorial, para a coesão social, para a sustentabilidade económica e ambiental e para a valorização patrimonial e turística do concelho. Neste contexto foram delimitadas Áreas de Reabilitação Urbana, criado um órgão consultivo, o Conselho Estratégico de Reabilitação Patrimonial e Urbana de Braga, e instituído um prémio bianual, o Prémio Municipal de Reabilitação Urbana.

2.6. Programa Local de Habitação (PLH) do Concelho de Braga

Iniciado em 2019, é encarado como um instrumento de planeamento, programático e de caráter estratégico, de âmbito municipal, que deve estar articulado com o Plano Diretor Municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na reabilitação urbana.

3. ANÁLISE DE IMPACTOS APÓS 3 ANOS DE DELIMITAÇÃO DAS ARU

3.1. As Áreas de Reabilitação Urbana

As ARU em análise, Braga Norte, Braga Nascente e Braga Sul, correspondem à delimitação da coroa urbana envolvente ao Centro Histórico de Braga.

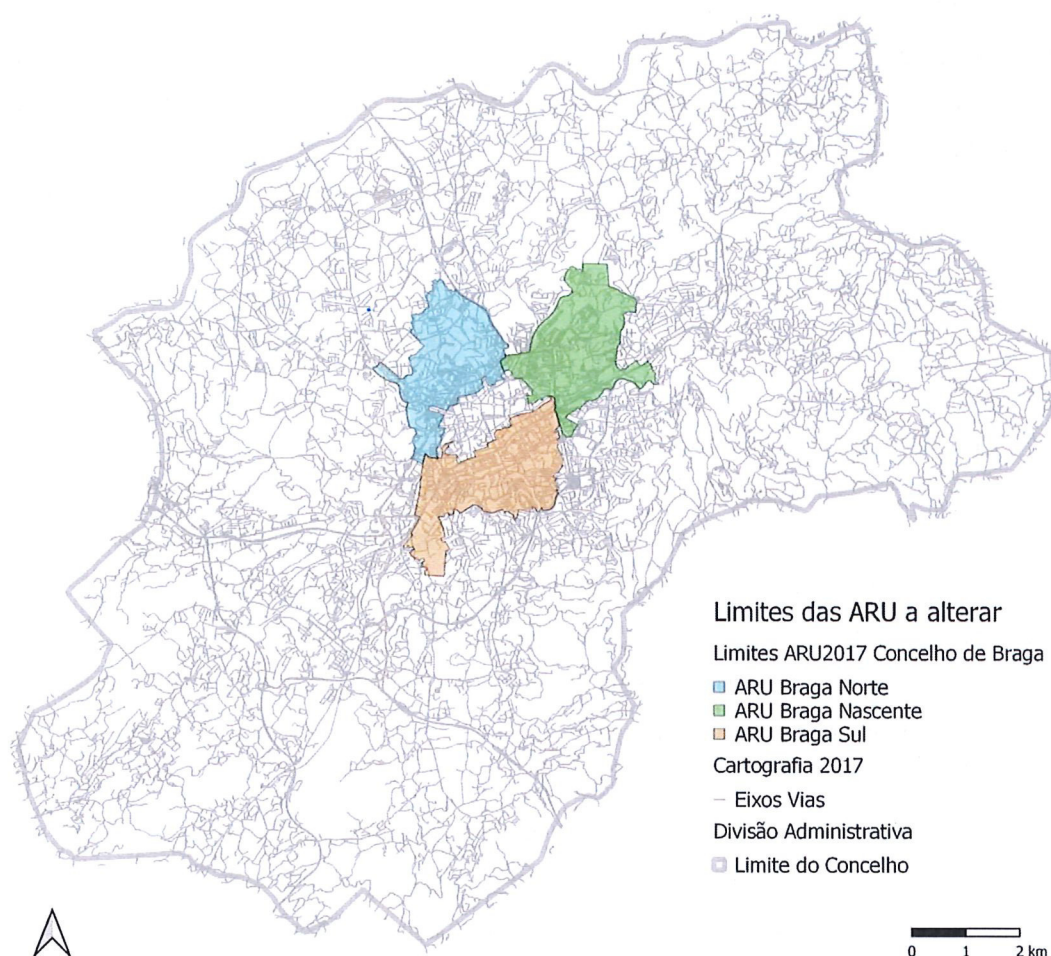


Figura 1: Limites das ARU existentes. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

Esta delimitação suporta-se nos critérios explicitados no "Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente", aprovado na reunião de câmara de 2016/09/05. Estes critérios foram:

ARU Braga Norte
<p><u>Pressupostos específicos:</u></p> <p>Abarcar o conjunto de grandes equipamentos desportivos em presença, com destaque para o Estádio Municipal de Braga e sua envolvente;</p> <p>Envolver o relevante conjunto patrimonial constituído pela Capela de São Frutuoso, Igreja e Convento de São Francisco, incluindo a Quinta Pedagógica;</p> <p>Englobar o aglomerado histórico de Dume;</p> <p>Abarcar o núcleo mais antigo de Real, a necessitar de obras de requalificação urbana e de reabilitação do parque edificado;</p> <p>Abranger o conjunto de bairros de matriz social;</p> <p>Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 80-90 do século anterior;</p> <p>Abranger áreas residenciais mais recentes e de elevada densidade, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano e presença de edifícios inacabados e devolutos;</p> <p>Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU Braga Norte;</p> <p>Incluir duas importantes infraestruturas do sistema de transporte público da Cidade de Braga: e Estação Ferroviária e o Centro Coordenador de Transportes.</p>
<p><u>Critérios técnicos:</u></p> <p>Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;</p> <p>Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;</p> <p>Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de redelimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;</p> <p>Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011.</p>
ARU Braga Nascente
<p><u>Pressupostos específicos:</u></p> <p>Reforçar a oferta de espaços verdes urbanos, estando prevista a criação do eco-parque de Sete Fontes;</p> <p>Abarcar o conjunto de grandes equipamentos em presença (Campus de Gualtar da UM, Hospital de Braga, INL) e previstos (MEDTECH e Innovtion Arena);</p> <p>Abranger o conjunto de bairros de matriz social;</p>

Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 70-90 do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano;
Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU Braga Nascente;
Englobar edifícios industriais abandonados e/ou em ruína, com destaque para a antiga Fábrica Confiança.

Critérios técnicos:

Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;
Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;
Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de redelimitação, permitindo assim acentuar a tônica da preocupação com a requalificação do espaço público;
Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011.

ARU Braga Sul

Pressupostos específicos:

Necessidade de regenerar o eixo da Avenida, a relação entre o Parque da ponte, o PEB, o Estádio e o Monte do Picoto, o Centro Histórico de Braga e as áreas adjacentes, compostas pelos Centros Comerciais de 2ª geração;
A preexistência de uma ACRRU, numa área restrita que abrange o Sítio dos Galos;
Abarcar o sistema ecológico que abrange três elementos de relevância urbana significativa – o Rio Este e as suas margens, o Parque de S. João da Ponte e o Parque do Monte do Picoto;
Abarcar o conjunto de grandes equipamentos desportivos em presença (Estádio Municipal 1º de Maio, Piscina Municipal, Parque de Campismo Municipal, PEB, as sedes da AIMinho e da Idite Minho, Campo da feira)
Abranger o conjunto de bairros de matriz social (Bairro Social de Santa Tecla, Complexo Habitacional do Picoto, Bairro Social Ponte dos Falcões, Bairro Nogueira da Silva, Bairro da Imaculada Conceição, Bairro Duarte Pacheco);
Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 70-90 do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano;
Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU Braga Sul;
Abarcar edifícios industriais devolutos em presença;
Abarcar todo o complexo industrial e empresarial de Ferreiros, com perspetiva de crescimento.

Critérios técnicos:

Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;
Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;

região de Braga

Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente percetíveis para o processo de redelimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público; Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011.

3.2. Impactos urbanísticos

De acordo com os dados recolhidos do INE, SIOU de 2012 a 2018:

- Apenas 13,8% das operações urbanísticas ocorridas no Concelho de Braga neste período temporal (2012/2018) incidiram em operações de reabilitação e ampliação de edificado existente, mas constata-se que nas áreas de reabilitação urbana os valores são superiores: 41,4% na ARU Braga Norte, 48% na ARU Braga Nascente e 33,3% na ARU Braga Sul. Contudo, destes dados também é possível perceber que a delimitação das ARU ainda não apresenta reflexos neste resultado, uma vez que o número de intervenções não aumentou em 2017 e 2018.
- Em termos de impacto sobre o edificado existente este é ainda insignificante, na medida em que as referidas operações urbanísticas de reabilitação apenas incidem sobre 0,5% dos edifícios existentes, e destes os que têm mais de 30 anos atingem 69,6% na ARU Braga Norte, 54,4% na ARU Braga Nascente e 80,3% na ARU Braga Sul.

O Censos de 2011 identificou que cerca de 10% dos edifícios existentes no Concelho precisavam de obras de reabilitação face aos estados de conservação diagnosticados (níveis Médio, Mau e Péssimo). Os valores para as ARU são próximos: 11% na ARU Braga Norte, 8,2% na ARU Braga Nascente e 10,3% na ARU Braga Sul. Teremos de esperar por 2022, com a publicação dos dados definitivos do próximo Censos, para aferirmos se o somatório das obras isentas de controlo prévio (obras de conservação) e as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios alteraram este panorama.

Do cruzamento dos dados referentes ao estado de conservação dos edifícios e do número de operações urbanísticas de reabilitação contabilizadas é patente o enorme passivo de edifícios que precisam de intervenção, mesmo se considerarmos que todas as reabilitações ocorridas incidiram sobre imóveis com estados de conservação críticos, o que pode não ser verdadeiro:

- Dos 4107 edifícios existentes em 2011 na ARU Braga Norte, 421 apresentavam estados de conservação a necessitar de intervenção e apenas 18 foram reabilitados;
- Dos 6684 edifícios existentes em 2011 na ARU Braga Nascente, 331 apresentavam estados de conservação a necessitar de intervenção e apenas 25 foram reabilitados;

- Dos 7331 edifícios existentes em 2011 na ARU Braga Sul, 664 apresentavam estados de conservação a necessitar de intervenção e apenas 28 foram reabilitados.

3.3. Impactos financeiros

No que à colecta do IMI concerne verificam-se variações anuais positivas consecutivas, ainda que não se consiga estabelecer um crescimento linear de ano para ano.

	Colecta			Colecta estimada 2019	Variação		
	2016	2017	2018		2016/17	2017/18	2018/19
Concelho	23 811 909,22 €	24 114 575,11 €	26 328 035,13 €	26 938 421,41 €	302 665,89 €	2 213 460,02 €	610 386,28 €
Freguesias abrangidas por ARU	15 822 299,11 €	15 998 594,49 €	16 976 963,60 €	17 352 604,94 €	176 295,38 €	978 369,11 €	375 641,34 €
Real, Dume, Semelhe	1 558 881,02 €	1 570 865,63 €	1 485 968,30 €	1 552 876,95 €	11 984,61 €	-84 897,33 €	66 908,65 €
São Vicente	1 686 822,56 €	1 707 487,00 €	1 835 531,43 €	1 872 785,10 €	20 664,44 €	128 044,43 €	37 253,67 €
Máximos, Sé, Cívidade	2 029 326,51 €	2 049 510,12 €	2 186 235,33 €	2 230 522,06 €	20 183,61 €	136 725,21 €	44 286,73 €
São Vitor	4 076 863,60 €	4 131 067,75 €	4 471 459,73 €	4 560 456,43 €	54 204,15 €	340 391,98 €	88 996,70 €
São José São Lázaro, São José Souto	2 700 736,69 €	2 729 142,64 €	2 738 498,64 €	2 780 322,46 €	28 405,95 €	9 356,00 €	41 823,82 €
Lomar, Arcos	864 736,45 €	874 255,91 €	784 574,27 €	802 909,74 €	9 519,46 €	-89 681,64 €	18 335,47 €
Ferreiros, Gondizalves	1 053 562,22 €	1 064 269,90 €	1 207 018,52 €	1 241 073,00 €	10 707,68 €	142 748,62 €	34 054,48 €
Gualtar	864 736,45 €	874 255,91 €	1 187 980,78 €	1 215 218,51 €	9 519,46 €	313 724,87 €	27 237,73 €
Nogueiró, Tenões	986 633,61 €	997 739,63 €	1 079 696,60 €	1 096 440,69 €	11 106,02 €	81 956,97 €	16 744,09 €

Tabela 1: Coleta de IMI. Fonte: CMB – Divisão de Contabilidade, 2020

As isenções de IMI por 3 anos, prevista no artigo 45.º do EBF, requerem a demonstração de um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel, e a esta data apenas foram requeridas 87 vistorias iniciais (de 2017 a 2019, 40 nestas ARU e 47 na ARU do Centro Histórico), e 5 vistorias finais (todas a incidir na ARU do Centro Histórico), de acordo com dados obtidos junto do Departamento de Urbanismo, 2020. Por outro lado, o reflexo das isenções temporárias de IMI já conhecidas (sem identificação da causa de atribuição da isenção) apenas incide sobre 1,3% dos prédios inseridos em ARU.

	N.º Prédios	Data de Término de Isenções Temporárias									
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2026	2028	2033
Concelho	160998	17858	2500	1537	584	3	3	1	1	1	2
Freguesias abrangidas por ARU	90387	8459	1656	1133	568	3	3	1	1	1	2
UF Vilaça Fradelos	1620	159	11	5							
UF Sta Lucrecia Navarra	1395	223	11	1							
UF Dume Real semelhe	8944	1123	286	262	27						
UF Nogueiró Tenões	4098	222	56	56							
UF Nogueira Fraião Lamações	10667	947	238	173	15						
UF Morreira Trandeiras	1463	266	37	2							
UF Merelim S Pedro Frossos	3208	231	54	29							
UF Merelim Panoias P Tibães	3494	477	54	14							
UF Lomar Arcos	4752	683	73	55	9						
UF Guisande Oliveira	1378	268	13	5							
UF Ferreiros Gondizalves	6638	763	159	104	11						
UF Este S Pedro S Mamede	3916	471	47	31							
UF Escudeiros Penso	2454	307	25	5							
UF Crespos Pousada	2030	372	10	11							
UF Celeirós Aveleda Vimieiro	5468	573	57	29							
UF Cabreiros Passos S Julião	2113	406	12	7							
UF Braga S José S Lázaro S João Souto	14763	1059	208	98	7	2	3	1	1	1	1
UF Braga Maximinos Sé Cividade	13306	1368	220	157	66						
UF Arentim Cunha	2172	411	11	5							
Tebosa	1124	164	9	5							
Tadim	1091	115	15	11							
Sobreposta	2604	659	11	1							
Sequeira	1928	237	13	5							
Braga S Vitor	22647	1914	375	271	308	1					
Braga S Vicente	10371	984	177	80	140						1
Ruilhe	1106	151	9	2							
Priscos	1576	216	23	4							
Pedralva	2451	532	8								
Palmeira	5020	478	67	24	1						
Padim da Graça	1378	244	10	4							
Mire Tibães	2118	245	23	4							
Lamas	671	99	15								
Gualtar	4868	343	102	50							
Figueiredo	954	106	9	2							
Esporões	1760	201	15	12							
Espinho	1727	362	10	4							
Adaúfe	3725	479	27	9							

Tabela 2: N.º de Isenções de IMI. Fonte: CMB – Divisão de Contabilidade, 2020

Já os pedidos de certidão de localização para efeitos de redução do IVA (de 23% para 6%) atingiram as 304 solicitações até 31 de dezembro de 2019, verificando-se um aumento de pedidos ao longo dos anos. Os pedidos de certidão para imóveis situados fora de ARU foram 3 em 2018, mas aumentaram para 8 em 2019.

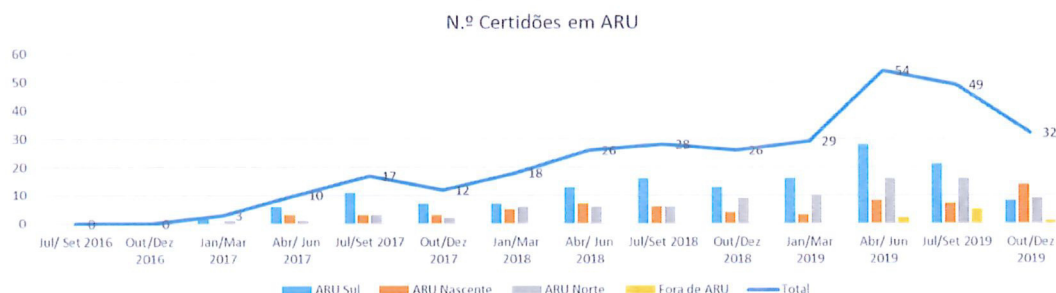


Gráfico 1: N.º de pedidos de Certidões de Localização em ARU. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

	2017	2018	2019	Total por ARU
ARU Braga Sul	31	47	74	152
ARU Braga Nascente	10	22	33	65
ARU Braga Norte	9	26	52	87
TOTAL por ano	50	95	159	304
Pedido certidão fora de ARU	0	3	8	

Tabela 3: N.º de pedidos de Certidões de Localização em ARU. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

3.4. Impactos sócio-económicos

Em termos demográficos, as projeções conhecidas da PORDATA para o Concelho suscitam-nos reservas na sua utilização, pelo que apenas em 2022 teremos dados fiáveis para um diagnóstico mais conclusivo.

As intervenções públicas previstas no PEDU estão a ser implementadas, com exceção do Altice Fórum Braga cuja obra já se encontra concluída, pelo que ainda é cedo para se apurarem os impactos sócio-económicos das mesmas.

4. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ARU

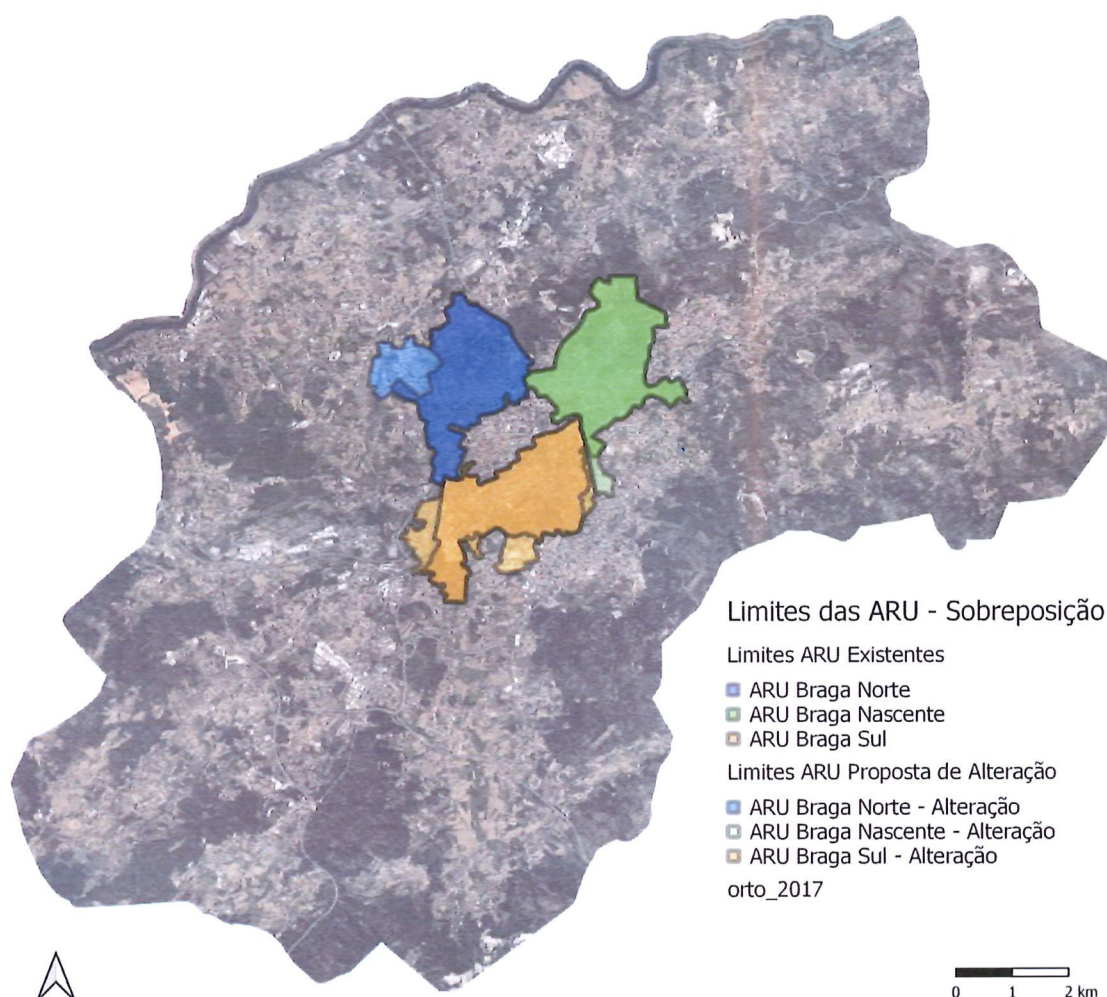


Figura 2: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

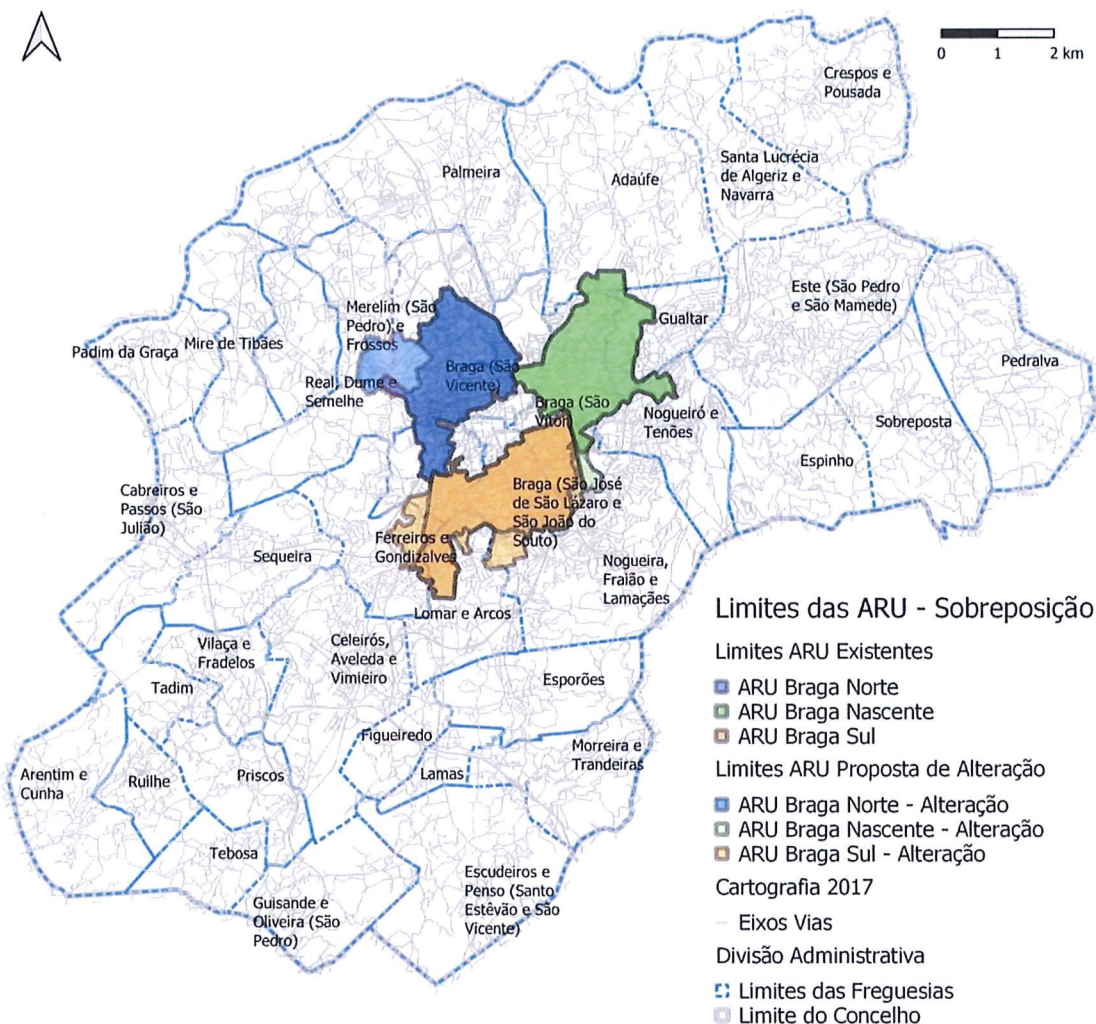


Figura 3: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

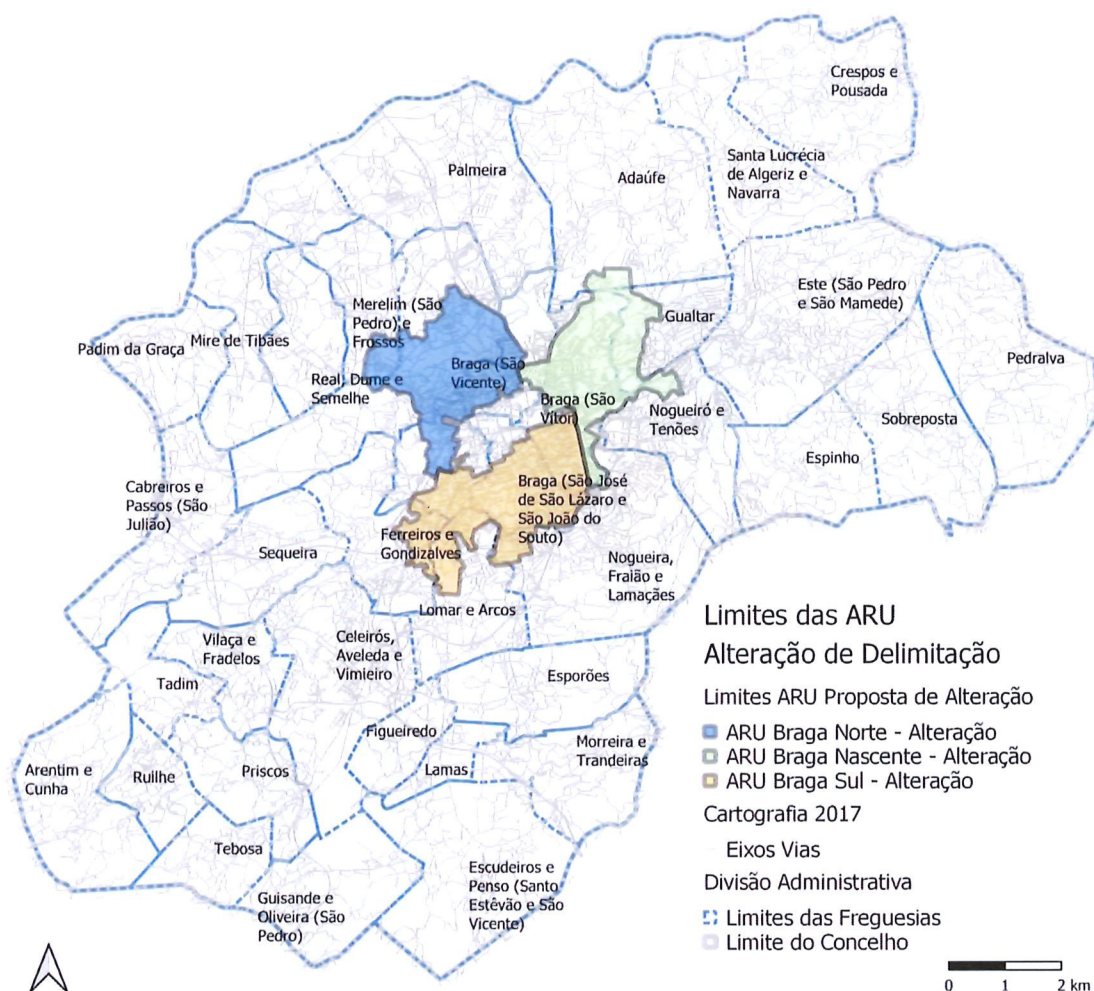


Figura 4: Limites das ARU proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

5. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BRAGA NORTE

5.1. Objetivos estratégicos a prosseguir definidos anteriormente

De acordo com o “Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente” e o PEDU, a estratégia para esta ARU é, precisamente, dotar esta área de elementos urbanísticos e ambientais qualificados, com capacidade para lhe conferirem o estatuto de polo urbano atrativo dentro das funções desportivas, de lazer e residenciais.

São temas centrais da estratégia:

- Consolidação do complexo de equipamentos desportivos;
- Consolidação da malha urbana e hierarquização da rede viária;
- Valorização da estrutura ambiental;
- Requalificação de áreas residenciais;
- Requalificação de conjuntos com valor patrimonial, cultural e natural;
- Qualificação do espaço público.

Os objetivos específicos da estratégia de reabilitação urbana para Braga Norte são, desde 2017:

1. Promover a elaboração de um PU que permita enquadrar as opções de ocupação das áreas vazias e expectantes, articular com as áreas envolventes mais próximas e consolidar a malha urbana existente.
2. Requalificar as duas áreas ocupadas por bairros (de matriz social), nas suas vertentes edificadas e de espaços públicos, conferindo-lhes melhor urbanidade.
3. Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação de zonas urbanizadas intersticiais atualmente sem qualquer identidade e frequentemente descaracterizadas.
4. Salvaguardar mecanismos de gestão e acompanhamento à ocupação dos vazios e áreas expectantes que garantam a coerência, integração e qualidade da área de intervenção no seu todo (utilizações efémeras).
5. Reestruturar toda a rede viária interna à área de intervenção e melhorar a sua articulação com rede exterior (nas componentes rodoviária e pedonal).
6. Melhorar o sistema de transporte público de passageiros através da construção de um Interface Multimodal junto à estação ferroviária que contribua para desviar o tráfego de pesados de passageiros da cidade, melhorando o ambiente urbano e permitindo uma intervenção de refuncionalização e integração urbana da atual Central de Camionagem.
7. Valorizar os recursos e equipamentos existentes na área, com prioridade para o projeto da piscina municipal (cenários de engenharia financeira) e para o Convento de S. Francisco.
8. Estruturar soluções de estacionamento na envolvente do Estádio Municipal que permitam não colidir com as funcionalidades e os perfis de ocupação da rede viária envolvente, em especial no Bairro da Misericórdia.

9. Melhorar a relação e qualificar as fronteiras entre as áreas urbanizadas e as áreas naturalizadas.
10. Encontrar soluções qualificadas de inserção de estruturas edificadas e agrícolas ainda existentes na malha urbana envolvente e em consolidação.

5.2. Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU Braga Norte e os objetivos estratégicos a prosseguir

- Abarcar Áreas de Atividades Económicas na zona consolidada de Braga, nomeadamente a AE de Frossos;
- Ampliação a edifícios habitacionais próximos aos atuais limites, concretamente o Loteamento do Feital, Real, e ampliação à frente sul/poente da rua de 5 de Outubro, integrando área habitacional carente de intervenção, qualificação, e com mais de 30 anos.

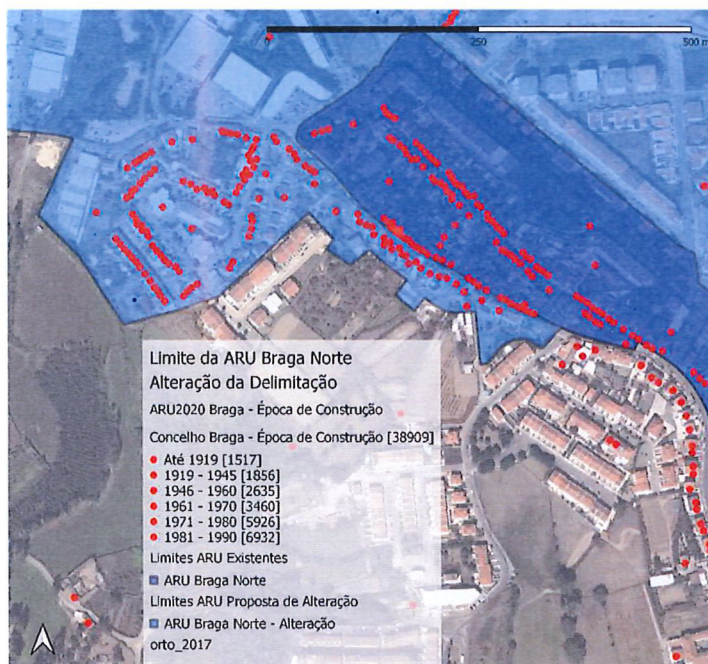


Figura 5: Edifício habitacional com mais de 30 anos, INE, 2011 – Rua 5 de Outubro e Lugar do Feital



Figura 6: Edifício habitacional, estado de conservação, INE, 2011 - Rua 5 de Outubro e Lugar do Feital

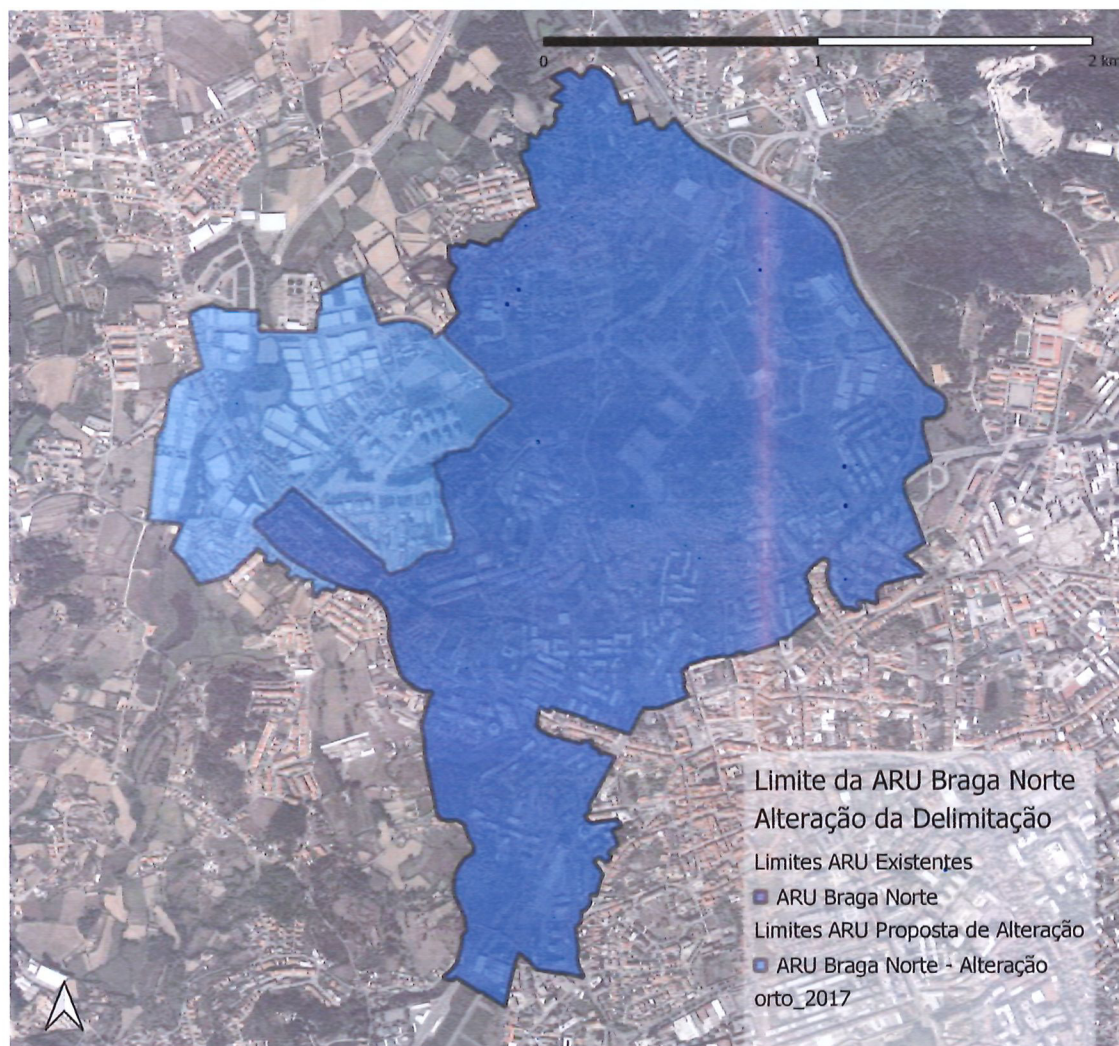


Figura 7: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

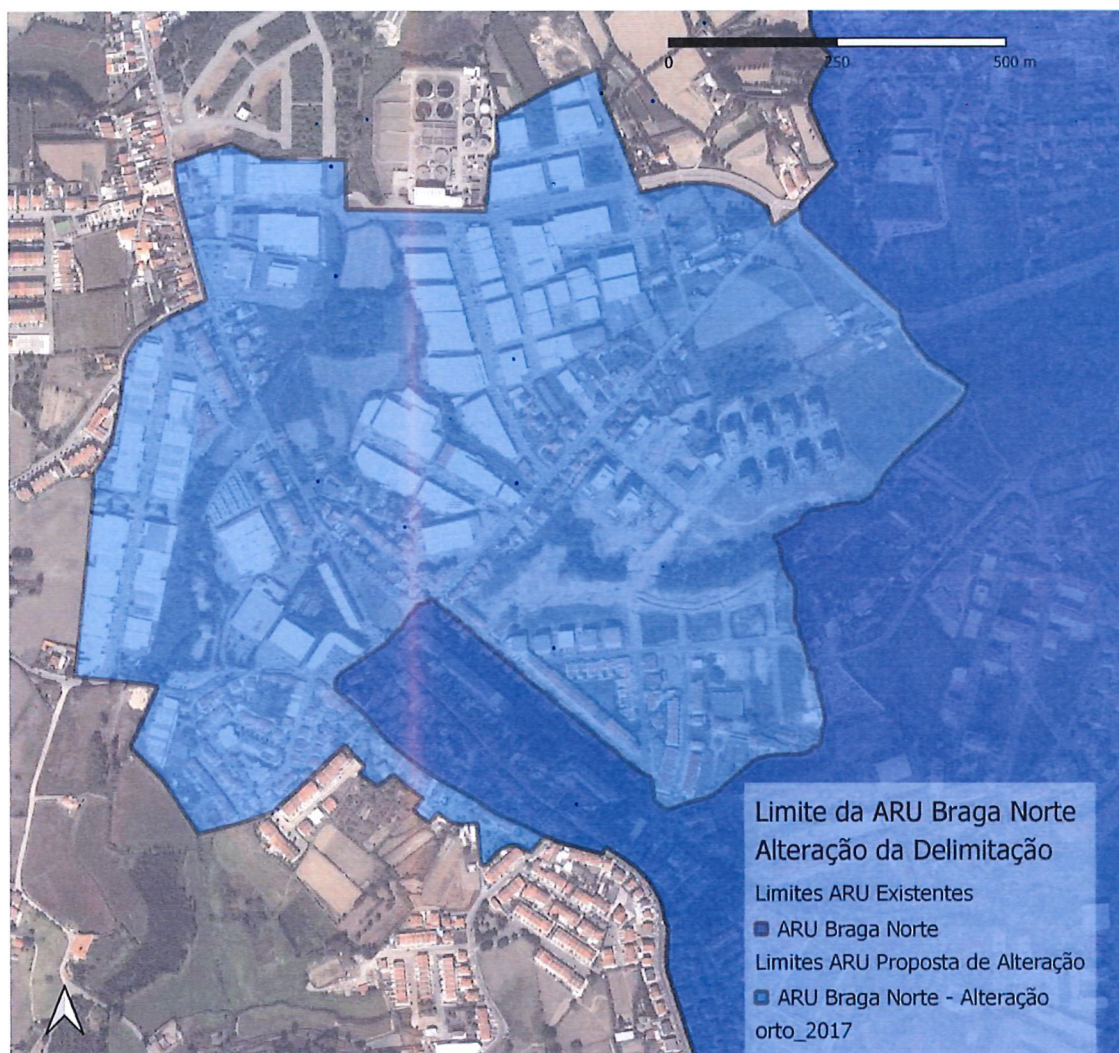


Figura 8: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

5.3. 4.3. Planta da delimitação



Figura 9: Proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

5.4. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

O artigo 13.º, n.º 2, alínea c) 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 municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sob a epígrafe "Prédios urbanos objeto de reabilitação", dispõe que os prédios inseridos em áreas de reabilitação urbana que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, e que dessa intervenção o estado de conservação do imóvel esteja

dois níveis acima do anteriormente atribuído (com o mínimo de nível bom), e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, beneficiam de:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário e por decisão da assembleia municipal, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

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

Em termos administrativos a obtenção destes benefícios implica o requerimento, por parte dos interessados, numa vistoria ao estado de conservação do imóvel antes do início das obras de reabilitação, e de uma segunda vistoria ao estado de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação. Caso se verifique um aumento de dois níveis, com o mínimo de bom, no estado de conservação, a câmara municipal dispõe de 20 dias para o comunicar ao serviço de finanças. A contagem deste prazo de 20 dias poderá ter início na data de apresentação do certificado energético do imóvel se este ainda não existir à data da realização da segunda vistoria.

Relega-se para a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, através de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, a possibilidade do município determinar a aplicação de outros benefícios, tais como isenções, totais ou parciais, de taxas municipais (ocupação de via pública, taxas de apreciação ou emissão de títulos...).

Contudo o acesso a benefícios fiscais sobre intervenções de reabilitação urbana não termina na aplicação do artigo 45.º do EBF. Outros benefícios encontram-se explicitados em documento anexo.

6. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BRAGA NASCENTE

6.1. Objetivos estratégicos a prosseguir definidos anteriormente

De acordo com o “Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente” e o PEDU, a estratégia para esta ARU é reforçar a ligação desta área da cidade, que integra equipamentos estruturantes (Campus Universitário, Hospital, Laboratório Internacional de Nanotecnologias), ao centro histórico.

São temas centrais da estratégia e objetivos a prosseguir:

1. Reforçar a oferta de espaços verdes urbanos de qualidade valorizando simultaneamente o monumento nacional das Sete Fontes;
2. Aproximar duas importantes áreas da cidade, o Centro Histórico e o Pólo da Universidade do Minho, e a população estudantil que vive no seu entorno através da requalificação do principal eixo de ligação entre elas e a sua envolvente, amenizando o “efeito barreira” que a variante urbana constitui;
3. Necessidade de englobar edifícios abandonados e/ ou em ruína, de natureza comercial ou habitacional, mas também de natureza industrial, com destaque para a Fábrica Confiança;
4. Abarcar as áreas urbanizadas contíguas à ARU do Centro Histórico, que se constituem como o primeiro anel de expansão urbana da cidade e que evidenciem níveis de degradação física do parque edificado e que revelem maior potencial de transformação;
5. Qualificar o ambiente urbano da envolvente à Universidade do Minho, não só através de ações de reabilitação do parque edificado, mas também de requalificação das infraestruturas urbanas e do espaço público, da criação de novos espaços verdes, da reabilitação e criação de equipamentos públicos e privados de utilização coletiva e de novas infraestruturas de investigação e desenvolvimento.

6.2. Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU Braga Nascente e os objetivos estratégicos a prosseguir

- Integração de investimentos estruturantes de iniciativa pública e privada, como é exemplo da propriedade em Gualtar para equipamento social;
- Ampliação a edifícios habitacionais próximos aos atuais limites, nomeadamente a área confinante à Rua Frei Bartolomeu dos Mártires.

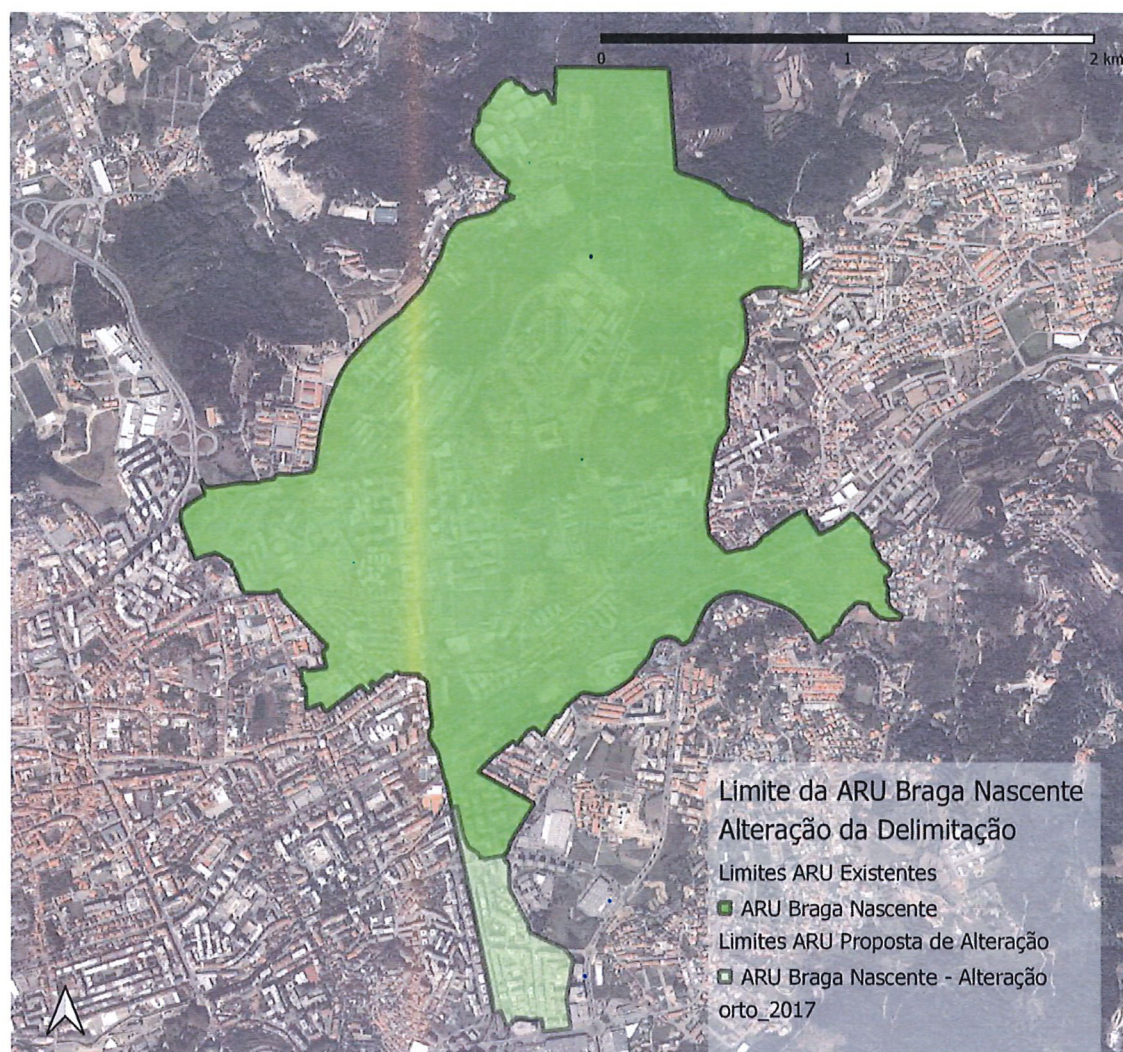


Figura 10: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020



Figura 11: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a sul da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020



Figura 12: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a nordeste da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

6.3. 5.3. Planta da delimitação

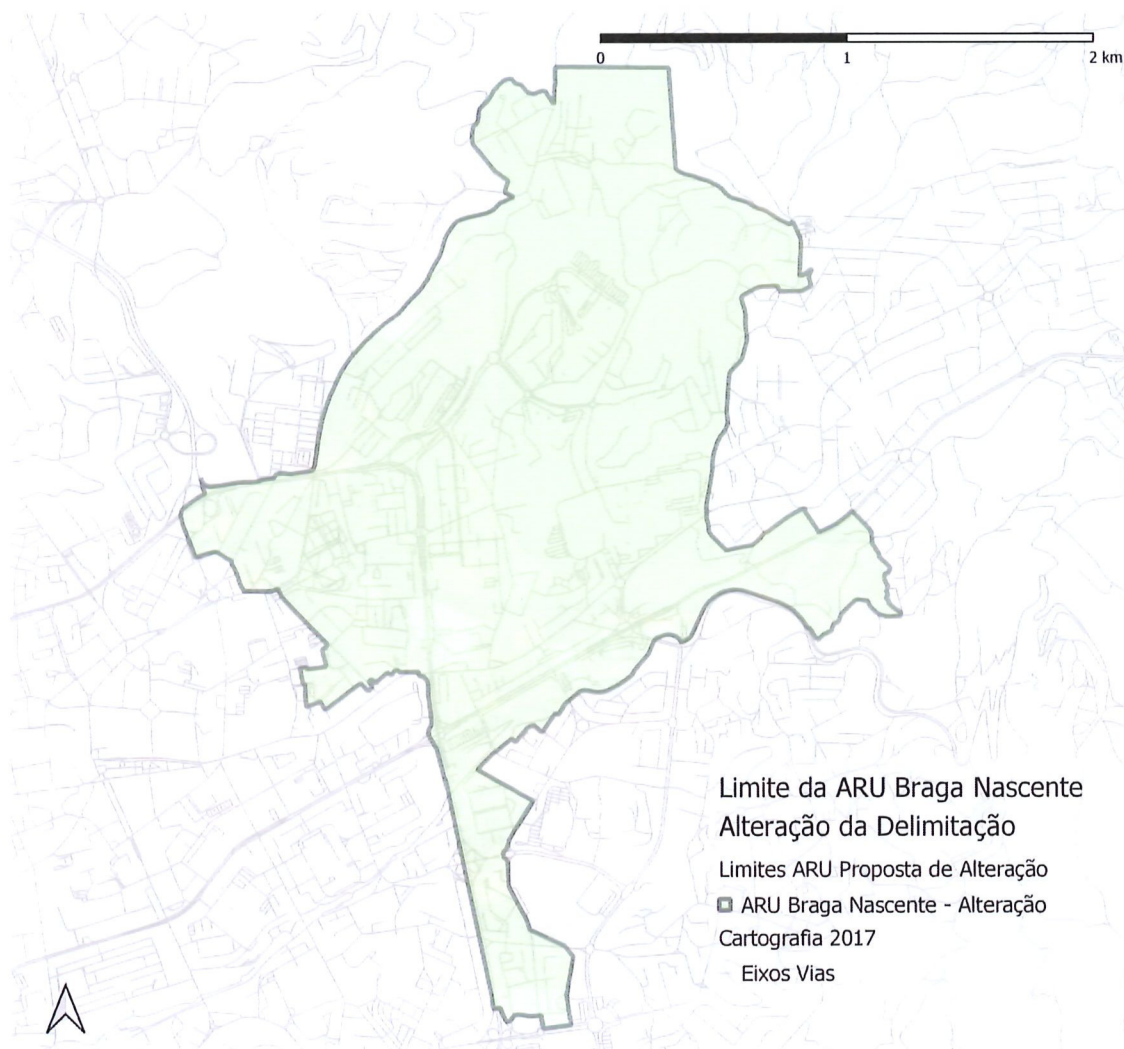


Figura 13: Proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

6.4. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

O artigo 13.º, n.º 2, alínea c) 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 municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sob a epígrafe "Prédios urbanos objeto de reabilitação", dispõe que os prédios inseridos em áreas de reabilitação urbana que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, e que dessa intervenção o estado de conservação do imóvel esteja

dois níveis acima do anteriormente atribuído (com o mínimo de nível bom), e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, beneficiam de:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário e por decisão da assembleia municipal, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

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

Em termos administrativos a obtenção destes benefícios implica o requerimento, por parte dos interessados, numa vistoria ao estado de conservação do imóvel antes do início das obras de reabilitação, e de uma segunda vistoria ao estado de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação. Caso se verifique um aumento de dois níveis, com o mínimo de bom, no estado de conservação, a câmara municipal dispõe de 20 dias para o comunicar ao serviço de finanças. A contagem deste prazo de 20 dias poderá ter início na data de apresentação do certificado energético do imóvel se este ainda não existir à data da realização da segunda vistoria.

Relega-se para a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, através de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, a possibilidade do município determinar a aplicação de outros benefícios, tais como isenções, totais ou parciais, de taxas municipais (ocupação de via pública, taxas de apreciação ou emissão de títulos...).

Contudo o acesso a benefícios fiscais sobre intervenções de reabilitação urbana não termina na aplicação do artigo 45.º do EBF. Outros benefícios encontram-se explicitados em documento anexo.

7. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU BRAGA SUL

7.1. Objetivos estratégicos a prosseguir definidos anteriormente

De acordo com o “Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente” e o PEDU, a estratégia para esta ARU é incentivar o potencial de transformação setorial e económico de alguns eixos e zonas limítrofes às margens do rio Este, beneficiando do seu potencial ambiental e natural e fortalecendo um novo contexto de fruição desses espaços por parte da população residente (de proximidade) ou de visitantes (residentes de outras zonas da cidade ou visitantes da cidade).

A visão para esta ARU era consolidar no sector sul da cidade e dentro de uma forte articulação entre as estruturas ecológicas do Rio Este e do Monte Picoto, uma área ambientalmente qualificada, onde se venham a concentrar funções coletivas múltiplas, favoráveis à intensificação de dinâmicas urbanas vivenciais, de fruição ambiental e prática desportiva e atrativas à localização de novas atividades criativas.

Os objetivos estratégicos passam por:

1. Aumentar o nível de articulação urbana entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais;
2. Qualificar e melhorar a acessibilidade e fruição das estruturas ecológicas presentes na zona, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas consolidadas;
3. Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos, adequando-os aos seus usos diferenciados e consolidando seja os percursos internos, seja os de penetração na área;
4. Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos;
5. Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação ou revitalização das frentes urbanas que impactem de forma mais significativa as estruturas ecológicas e o sistema de equipamentos coletivos, contribuindo para atrair novas atividades económicas urbanas;
6. Valorizar e dinamizar os ativos culturais e simbólicos que configuram o interesse patrimonial do Sítio dos Galos;
7. Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais no sector sul da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;

8. Promover a reabilitação de conjuntos edificados favorecendo, designadamente, a dinamização do mercado de arrendamento habitacional na cidade.

7.2. Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU Braga Sul e os objetivos estratégicos a prosseguir

- Abracar Áreas de Atividades Económicas na zona consolidada de Braga, nomeadamente a AE de Nogueira;
- Integração de investimentos estruturantes de iniciativa pública e privada, como é exemplo do Colégio da Nossa Senhora das Graças;
- Ampliação a edifícios habitacionais dos anos 80/90, próximos aos atuais limites, nomeadamente do loteamento da Gandra, em Ferreiros, da Área envolvente à Escola Secundária de Maximinos e do Lugar da Coutada, Lomar.

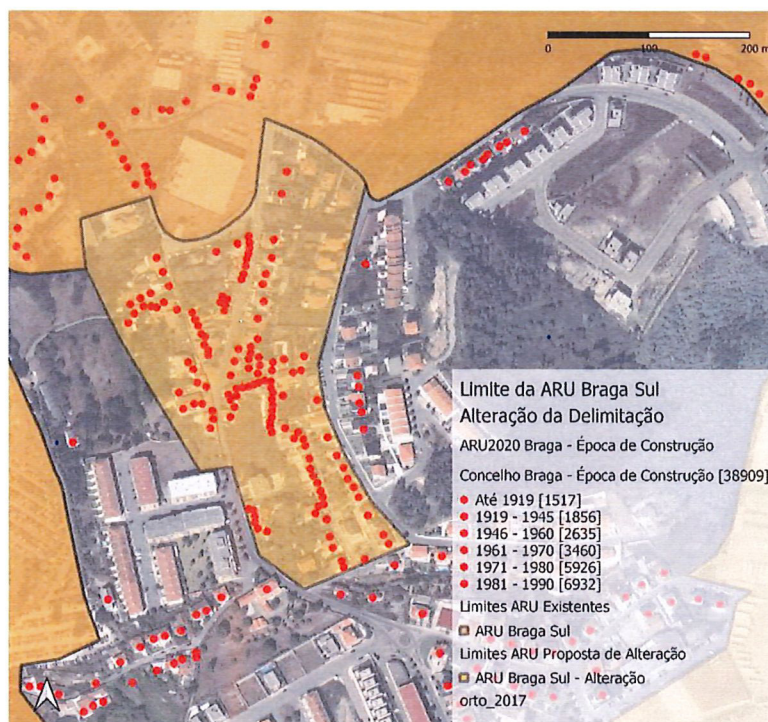


Figura 14: Edificado habitacional com mais de 30 anos, INE, 2011 - Lugar da Coutada, Lomar

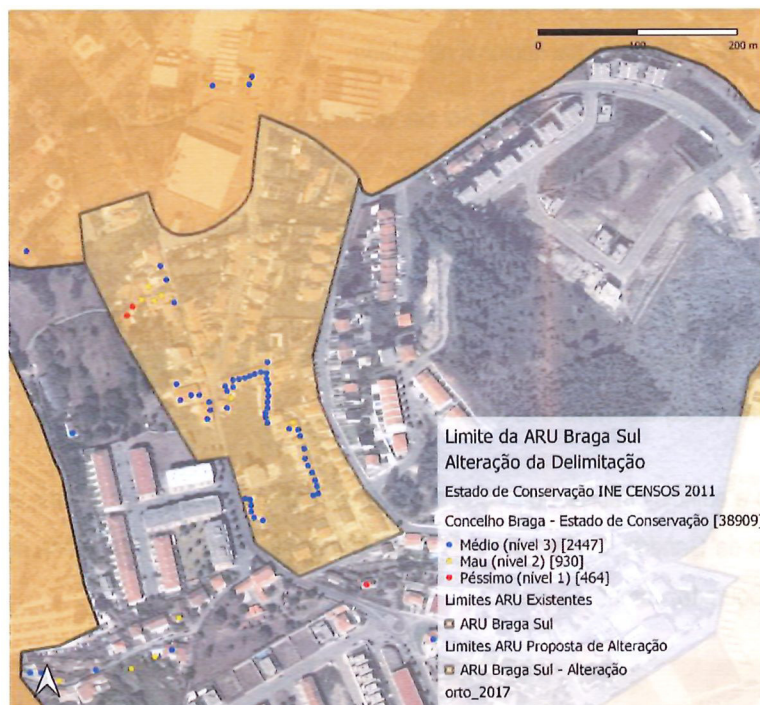


Figura 15: Edificado habitacional, estado de conservação, INE, 2011 - Lugar da Coutada, Lomar

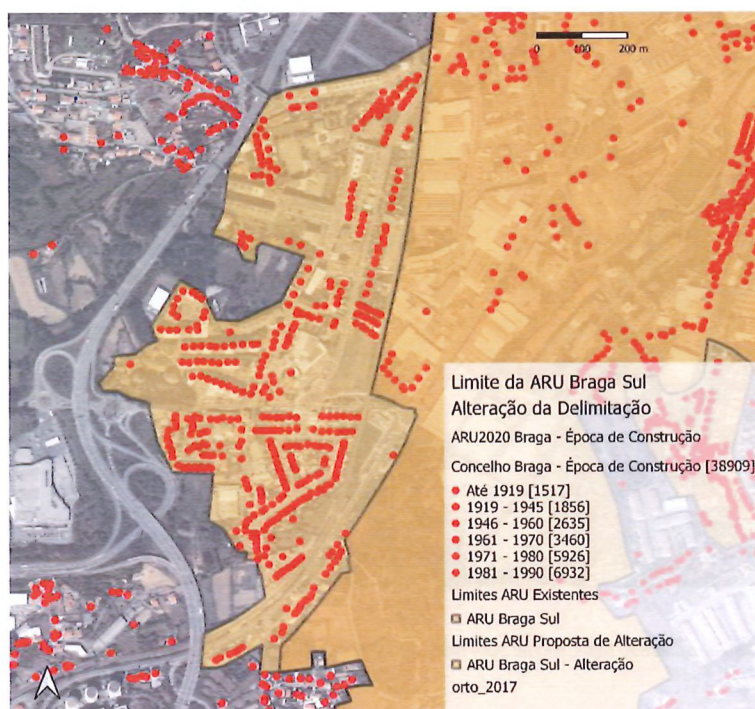


Figura 16: Edificado habitacional com mais de 30 anos, INE, 2011 - Zona envolvente da Escola Secundária de Maximinos

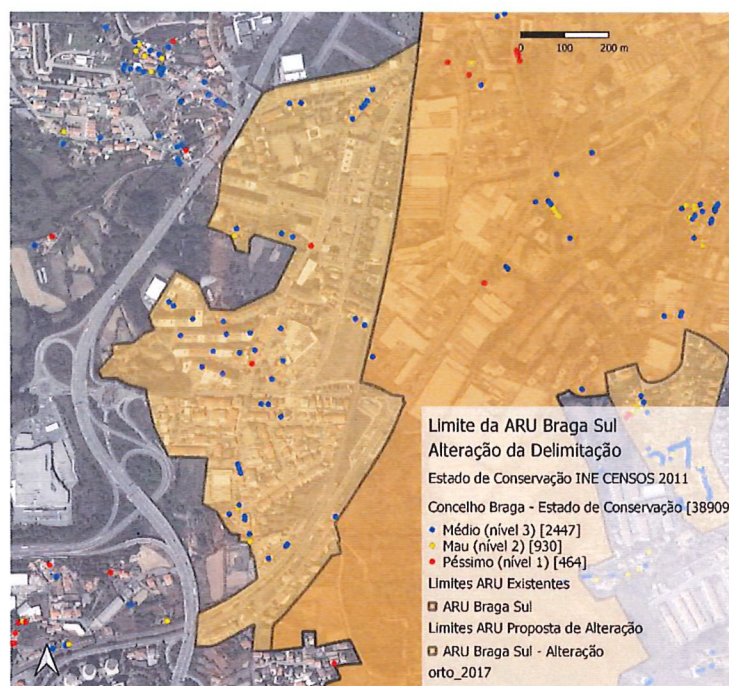


Figura 17: Edificado habitacional, estado de conservação, INE, 2011 - Zona envolvente da Escola Secundária de Maximinos

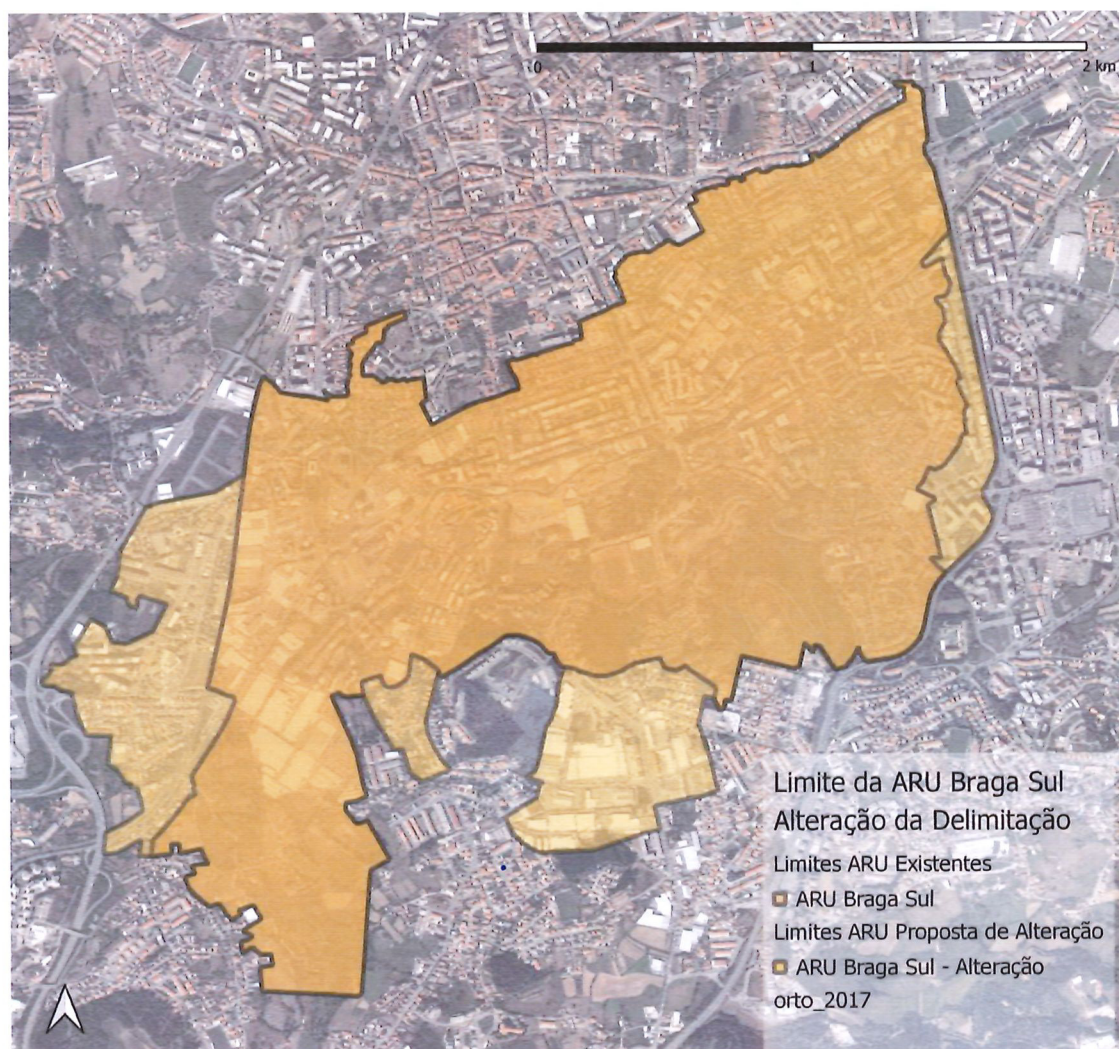


Figura 18: Sobreposição de limites da ARU existente e proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

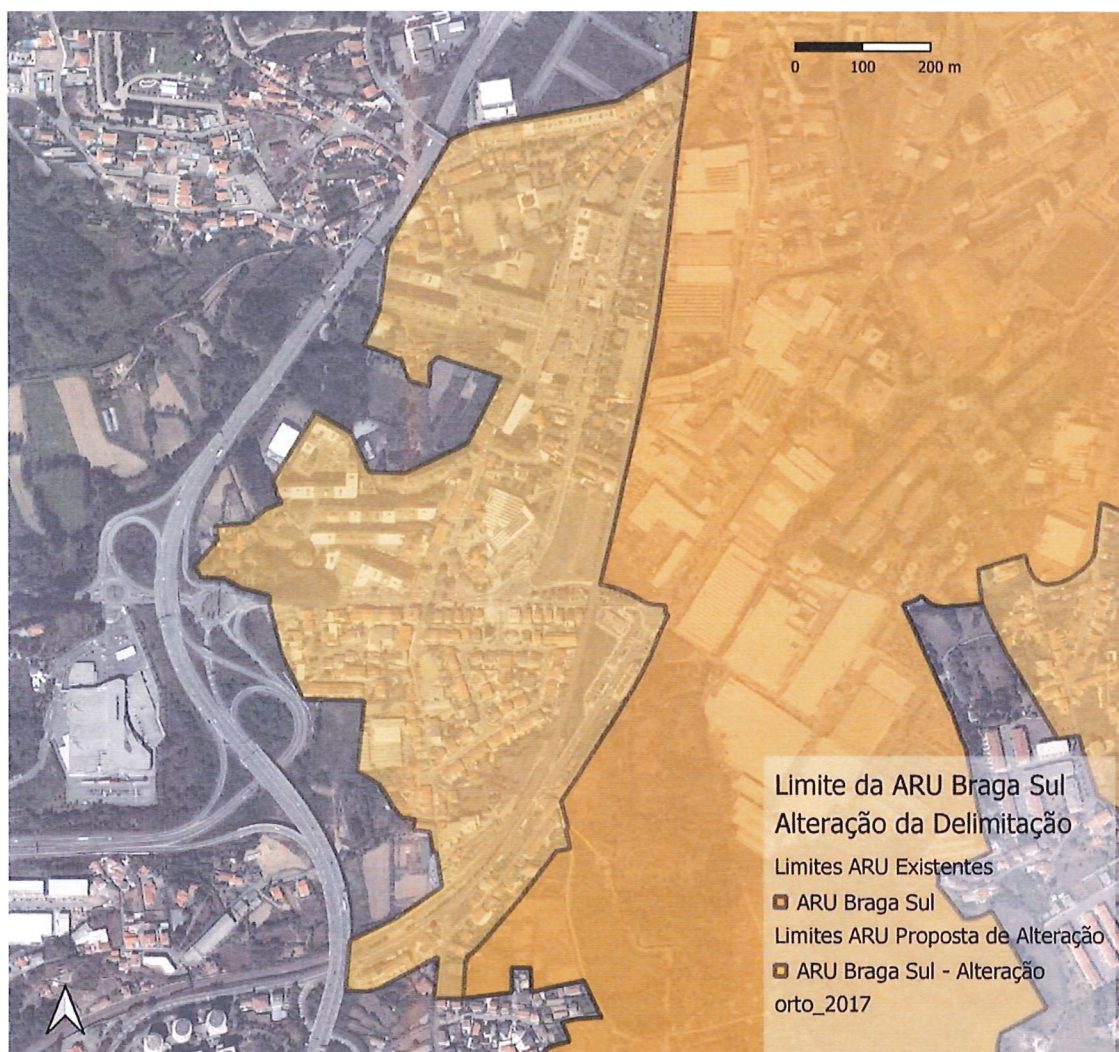


Figura 19: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a poente da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

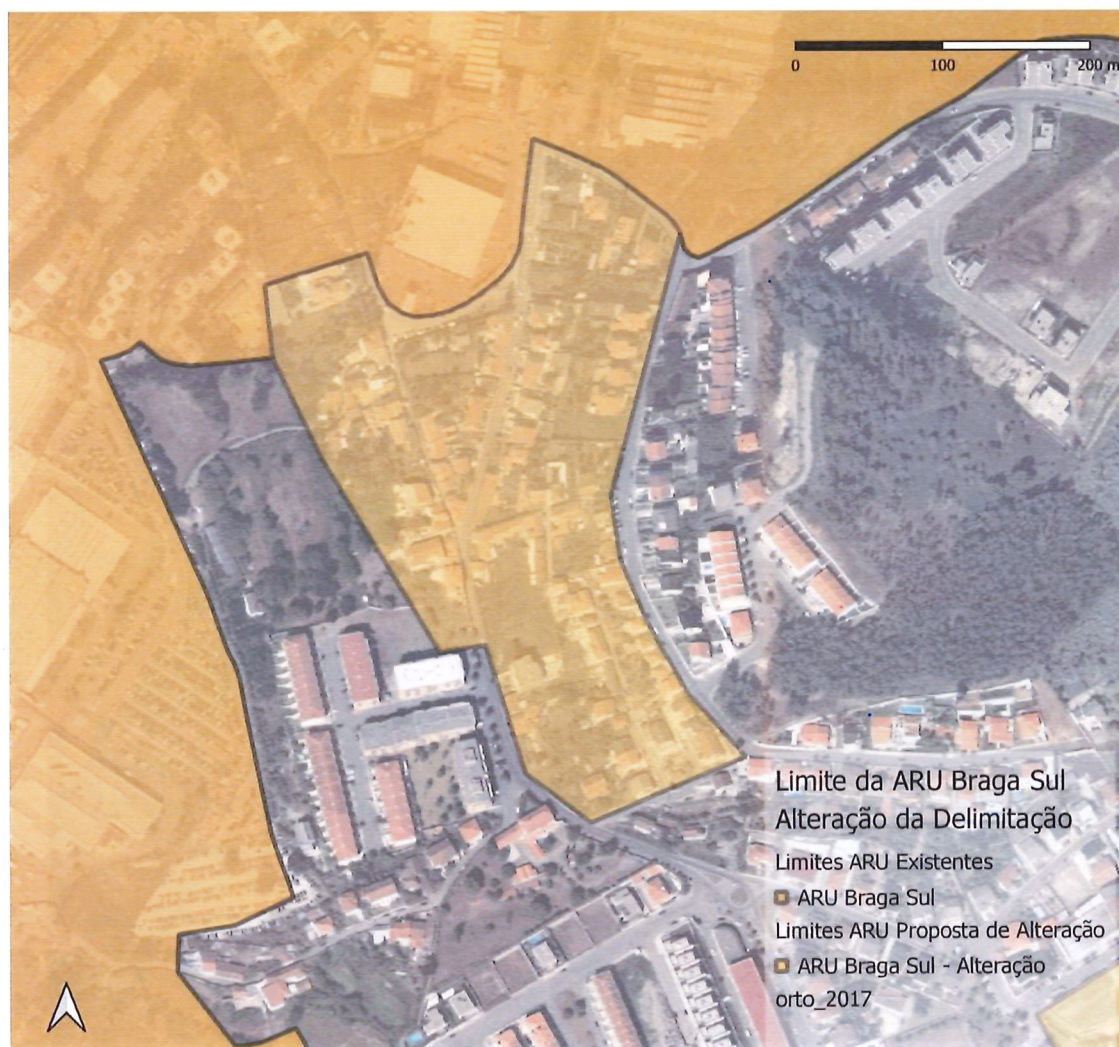


Figura 20: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a sudoeste da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

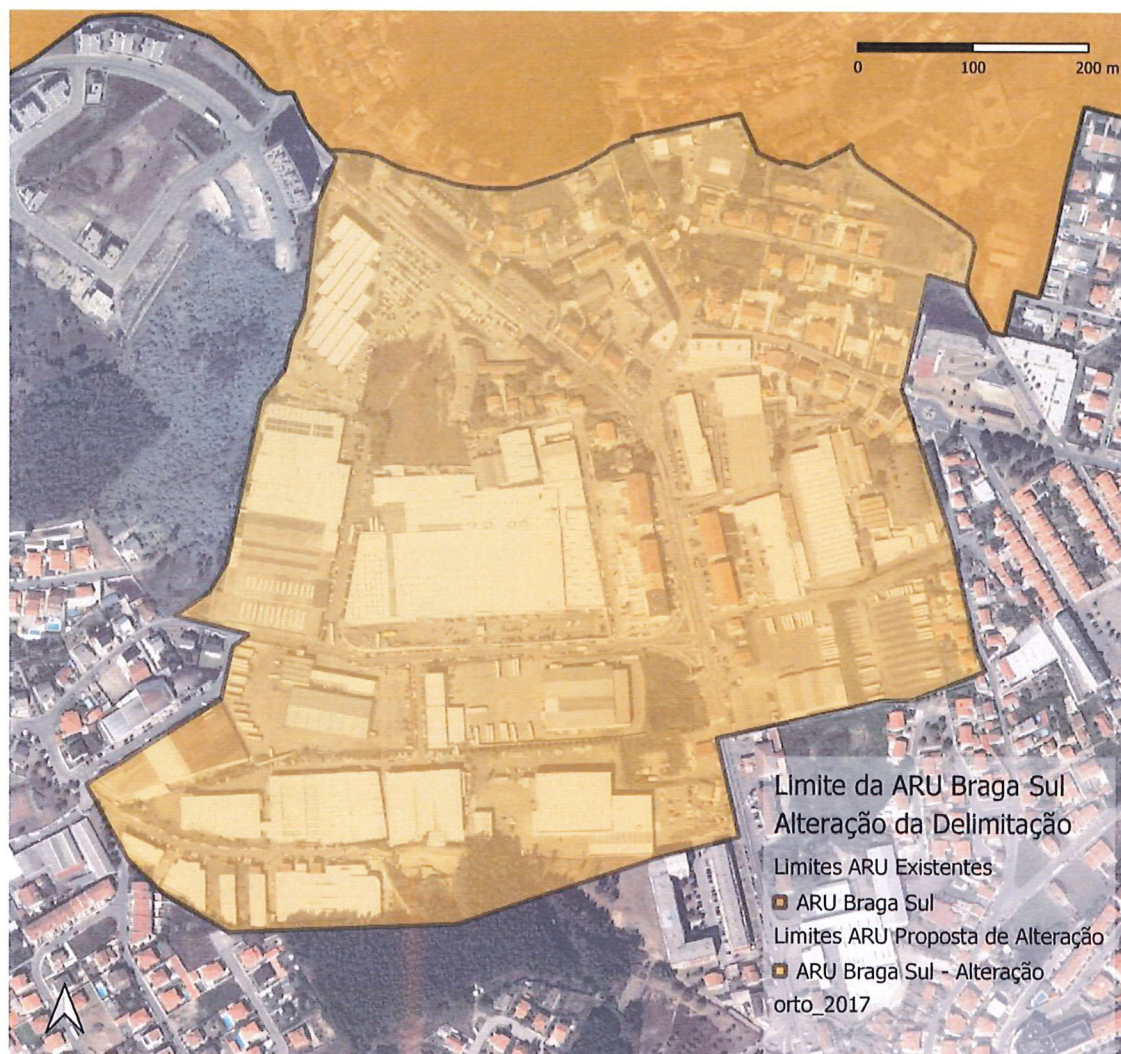


Figura 21: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a sudeste da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

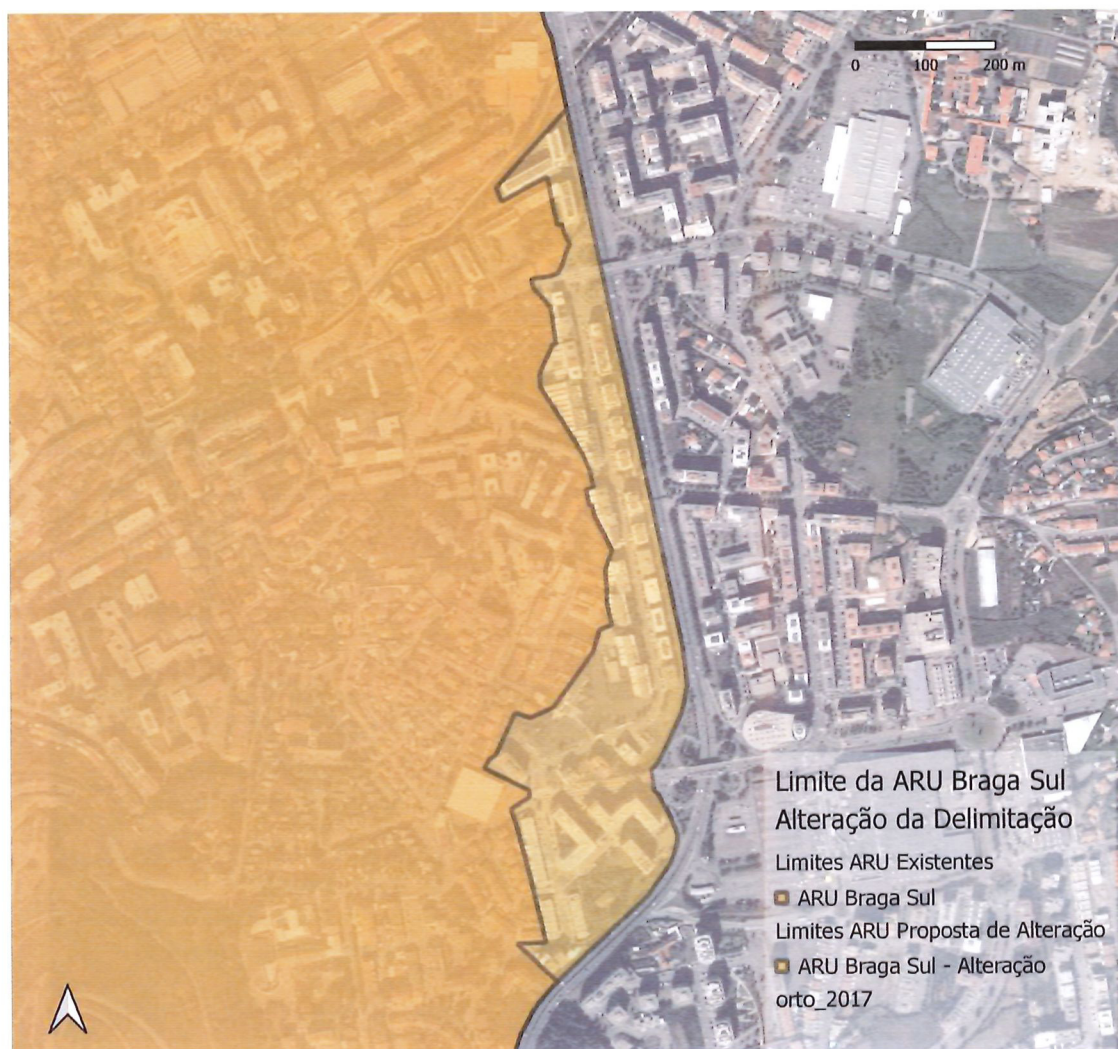


Figura 22: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a nascente da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

7.3. Planta da delimitação

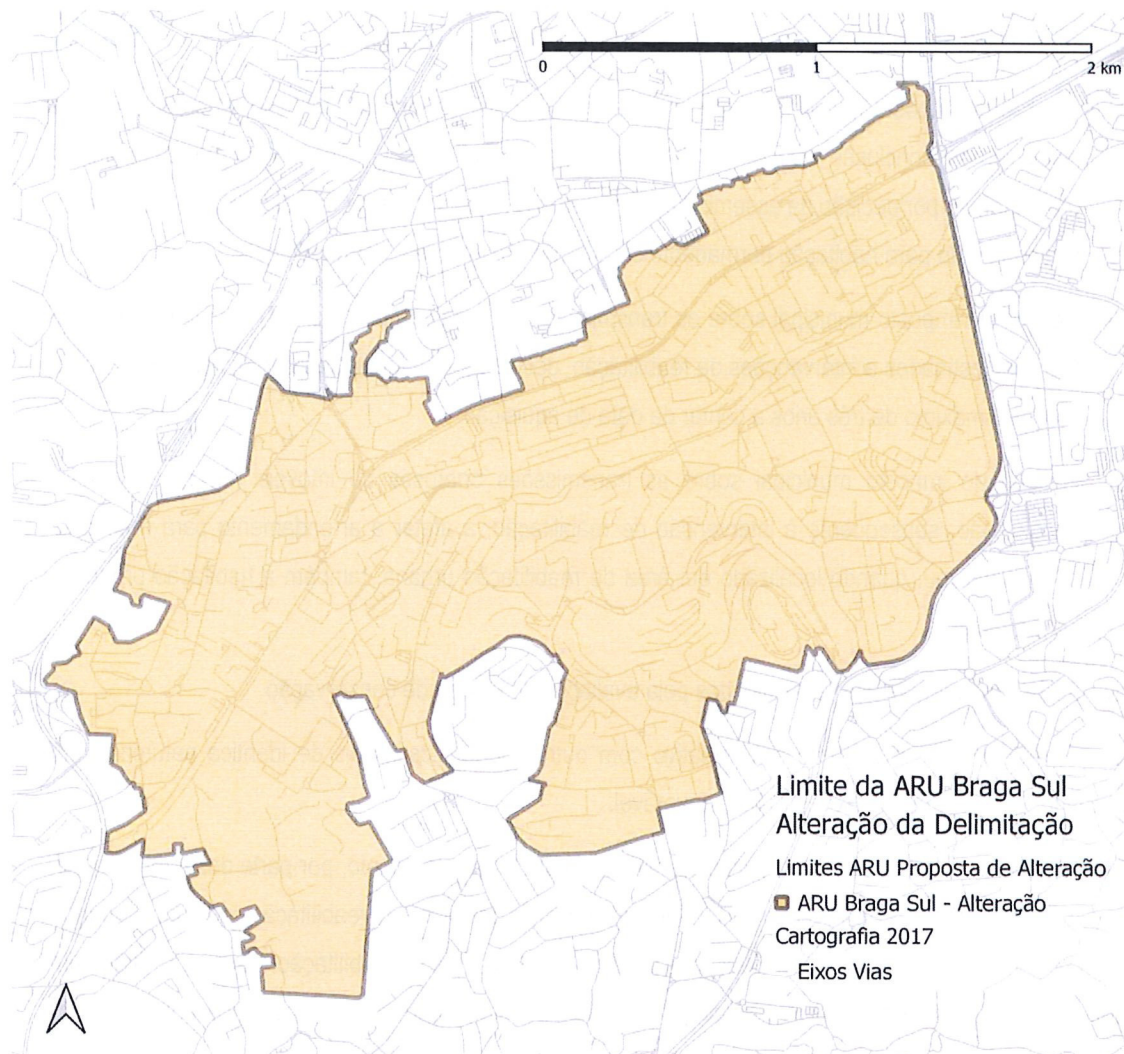


Figura 23: Proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB – Divisão de Planeamento, 2020

7.4. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

O artigo 13.º, n.º 2, alínea c) 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 municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sob a epígrafe "Prédios urbanos objeto de reabilitação", dispõe que os prédios inseridos em áreas de reabilitação urbana que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, e que dessa intervenção o estado de conservação do imóvel esteja

dois níveis acima do anteriormente atribuído (com o mínimo de nível bom), e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, beneficiam de:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário e por decisão da assembleia municipal, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

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

Em termos administrativos a obtenção destes benefícios implica o requerimento, por parte dos interessados, numa vistoria ao estado de conservação do imóvel antes do início das obras de reabilitação, e de uma segunda vistoria ao estado de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação. Caso se verifique um aumento de dois níveis, com o mínimo de bom, no estado de conservação, a câmara municipal dispõe de 20 dias para o comunicar ao serviço de finanças. A contagem deste prazo de 20 dias poderá ter início na data de apresentação do certificado energético do imóvel se este ainda não existir à data da realização da segunda vistoria.

Relega-se para a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, através de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, a possibilidade do município determinar a aplicação de outros benefícios, tais como isenções, totais ou parciais, de taxas municipais (ocupação de via pública, taxas de apreciação ou emissão de títulos...).

Contudo o acesso a benefícios fiscais sobre intervenções de reabilitação urbana não termina na aplicação do artigo 45.º do EBF. Outros benefícios encontram-se explicitados em documento anexo.

8. BIBLIOGRAFIA

"Projeto de Alteração da ARU de Braga Sul e de delimitação das ARU Braga Norte e Braga Nascente",

<https://www.cm-braga.pt/pt/0101/viver/urbanismo/regeneracao-e-reabilitacao-urbana>

PEDU Braga 2020 disponível em <https://www.cm-braga.pt/pt/0101/viver/urbanismo/regeneracao-e-reabilitacao-urbana>

Programa Local de Habitação do Concelho de Braga, disponível em <http://programalocaldehabitacaobraga.pt/>

Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga 2014-2026 disponível em https://www.investbraga.com/files/strategicplans/planoestrategicoeconomicobraga_1.pdf

Relatório de Delimitação de Unidades de Paisagem, CMB 2018, disponível em http://pdmbraga.cm-braga.pt/images/relatorioponderacao/PDM_Estudo_Paisagem.pdf

Plano de Atividades 2019/2020 dos Pelouros da Regeneração Urbana, Património, Relação com as Universidades, Urbanismo, Planeamento, Ordenamento e Mobilidade

ANEXO

QUADROS DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais IMI, IMT e taxas

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sob a epígrafe "Prédios urbanos objeto de reabilitação", dispõe que os prédios inseridos em áreas de reabilitação urbana que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, e que dessa intervenção o estado de conservação do imóvel esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído (com o mínimo de nível bom), e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, beneficiam de:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário e por decisão da assembleia municipal, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

(Consultar o texto integral no [Portal das Finanças](#))

Benefícios fiscais incidentes em IVA, IRS e IRC

IVA

O Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado define que estão sujeitos a taxa reduzida, os bens e serviços que correspondem a "Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional." (Verba 2.23 da Lista I do [CIVA](#))

IRS e IRC

O Estatuto dos Benefícios Fiscais define, no seu artigo 71º, "Incentivos à reabilitação urbana", diversos benefícios em sede de IRS e IRC. Destacam-se os seguintes:

4 - São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

21 - Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20.)

(consultar o texto integral no [Portal das Finanças](#))

