

## **Urbanismo**

### **4. 1ª Relatório anual de monitorização: Operação de Reabilitação Urbana Espaço Central e Operação de Reabilitação Urbana Expansão da Cidade.**

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, o primeiro relatório anual de monitorização: Operação de Reabilitação Urbana Espaço Central e Operação de Reabilitação Urbana Expansão da Cidade, em conformidade com o número 1 do artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

## PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

**N.º Informação:** 71717

**Data:** 17/07/2024

| Deliberações                    |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Deliberação da Câmara Municipal | Deliberação da Assembleia Municipal: |

| Despachos  |  |
|--|--|
| <b>O(a) Vereador(a)</b>  | <b>O Presidente, à reunião de Câmara,</b>  |
| Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021, | <b>O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara,</b><br>(Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro) |

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <b>O(a) Diretor de Departamento</b> | <b>O(a) Diretor(a) Municipal</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------|

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>O(a) Chefe Unidade</b> | <b>O(a) Chefe Divisão</b> |
|---------------------------|---------------------------|

**Assunto: 1ª Relatório anual de monitorização: Operação de Reabilitação Urbana Espaço Central e Operação de Reabilitação Urbana Expansão da Cidade**

**PROPOSTA:**

No âmbito da estratégia municipal de urbanismo para incentivar a reabilitação de imóveis e áreas degradadas, assim como tornar os espaços da cidade mais agradáveis, apelativos e sustentáveis, contribuindo para o desenvolvimento urbano e melhoria da qualidade de vida da população, a Câmara Municipal de Braga procedeu à revisão das suas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), ARU Braga Nascente, Braga Sul, Braga Norte e Centro Histórico, que resultou na criação de duas novas ARUs:

- ARU Espaço Central e ARU Expansão da Cidade e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), publicadas a 15 de maio de 2023 pelo Aviso nº 9460/2023, DR 2ª série nº 93 e Aviso nº 9461/2023, DR 2ª série nº 93.

De acordo com o número 1 do Artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização.

O presente relatório procura dar conta do exercício da execução das Operações de Reabilitação

**O (a) Técnico(a)**

---

**Ana Fernandes**

**Anexos:**

1. Relatório\_anual\_ORUs



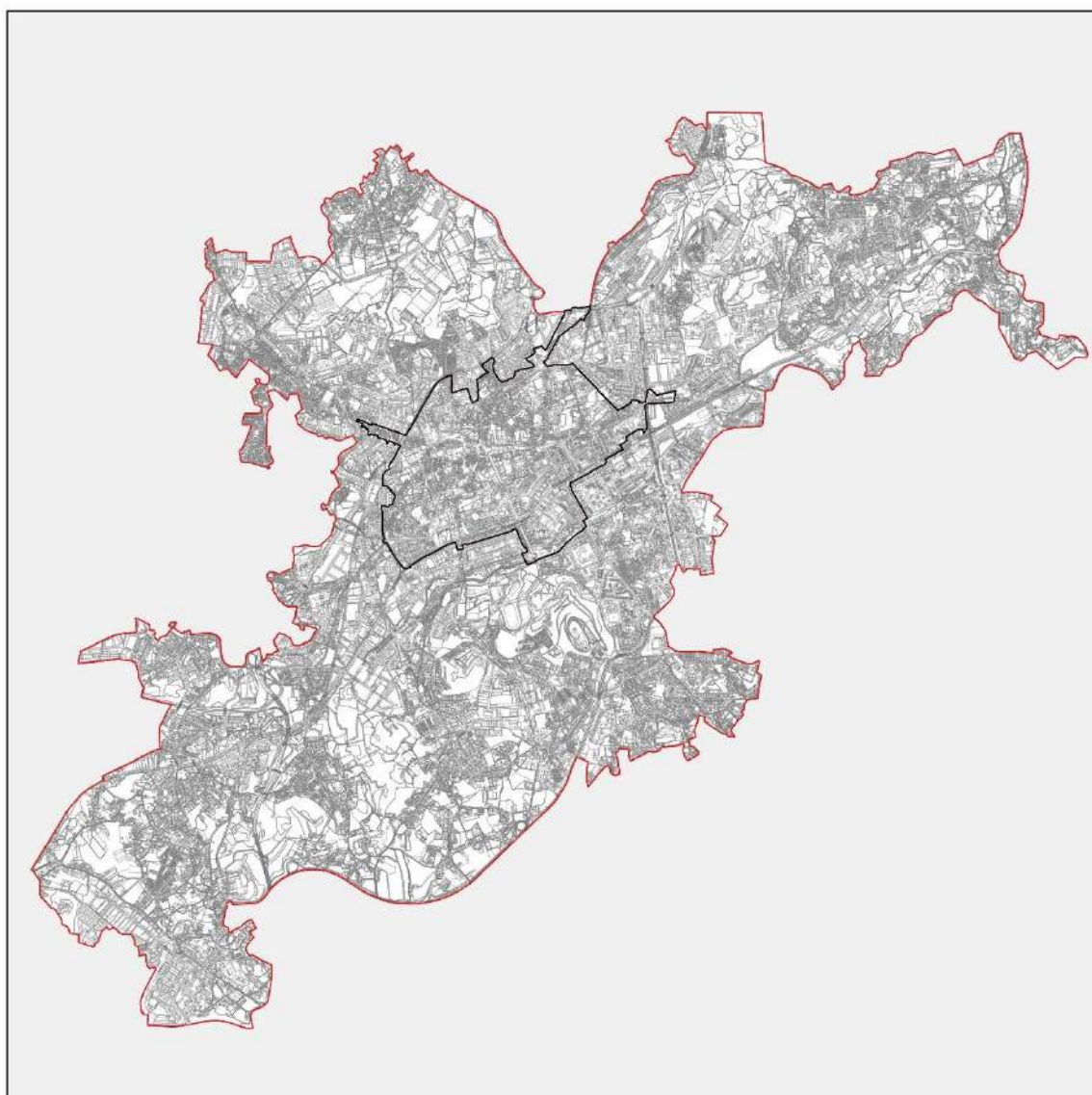
**BRAGA**  
Município

Pelouros do Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão  
Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inteligência Urbana e  
Inovação e Tecnologia

## 1º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EXPANSÃO DA CIDADE



DMUOP - DPOT - Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação

Junho de 2024

## Ficha Técnica

**Pelouros do Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inteligência Urbana e Inovação e Tecnologia**

Vereador João Rodrigues

**Direção Municipal de Gestão do Território**

**Departamento de Planeamento e Ordenamento**

**Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação**

Nuno Azevedo

Ana Fernandes

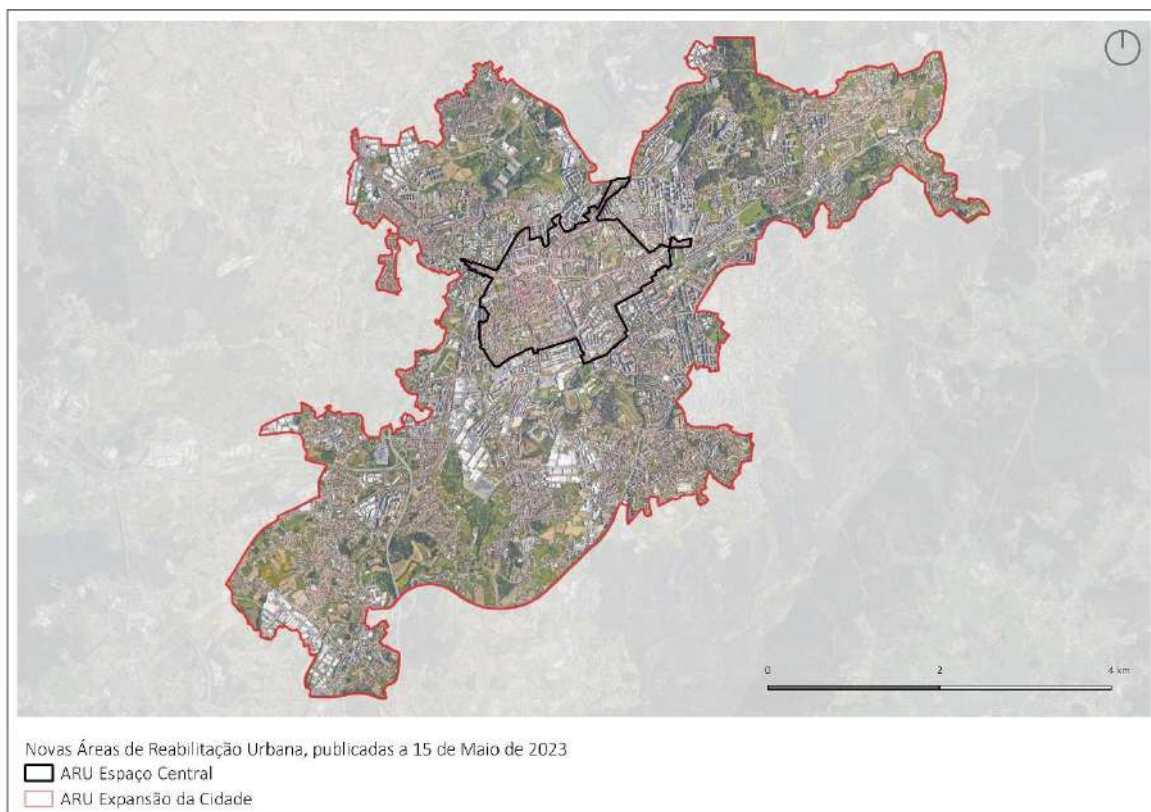
## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. NOTA INTRODUTÓRIA</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Enquadramento legislativo   | 6         |
| 1.2 Enquadramento cronológico   | 6         |
| 1.3 Entidade gestora  | 7         |
| <b>2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL</b>              | <b>8</b>  |
| 2.1 Ações estruturante e complementares                               | 9         |
| 2.2 Ações imateriais complementares                                   | 12        |
| 2.3 Levantamento do estado de conservação do edificado                | 14        |
| <b>3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EXPANSÃO DA CIDADE</b>          | <b>16</b> |
| <b>4 .BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS</b>                             | <b>17</b> |
| 4.1 Taxa de Ocupação do Domínio Público (ORU Espaço Central)          | 18        |
| 4.2 Taxas Relativas a operações urbanísticas (ORU Expansão da Cidade) | 18        |
| 4.3 Avaliação do estado de conservação                                | 18        |
| 4.4 Emissão de certidões para efeito de redução da taxa do IVA        | 19        |
| <b>5. OUTROS PROGRAMAS</b>  | <b>22</b> |
| <b>6. ANÁLISE PROSPETIVA</b>  | <b>23</b> |

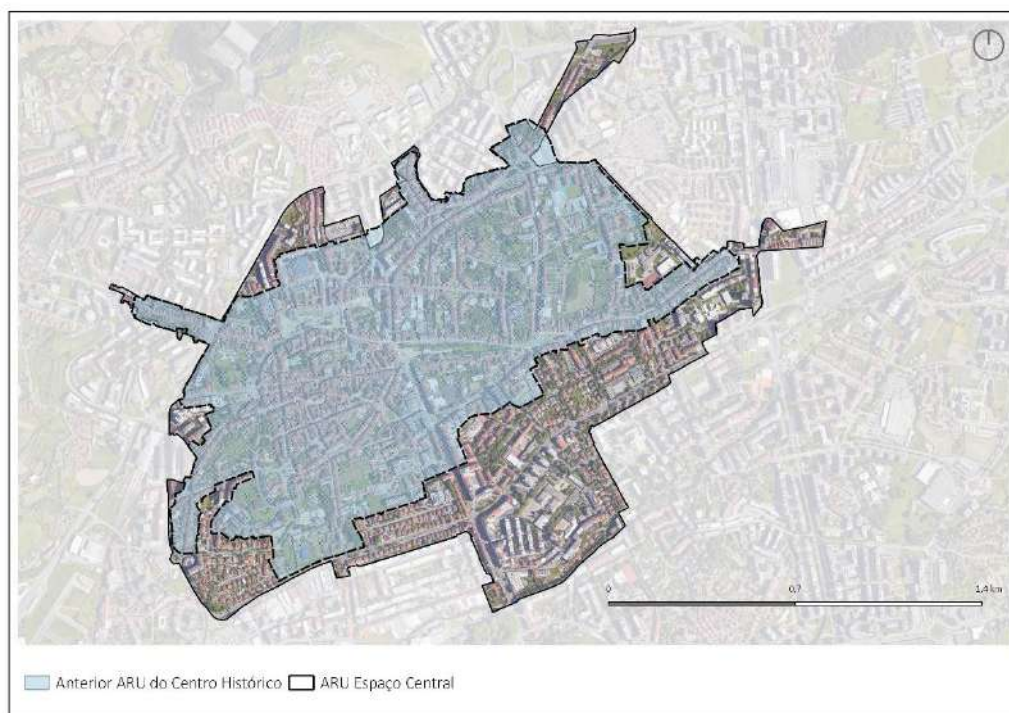
## 1. NOTA INTRODUTÓRIA

No âmbito da estratégia municipal de urbanismo para incentivar a reabilitação de imóveis e áreas degradadas, assim como tornar os espaços da cidade mais agradáveis, apelativos e sustentáveis, contribuindo para o desenvolvimento urbano e melhoria da qualidade de vida da população, a Câmara Municipal de Braga procedeu à revisão das suas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), ARU Braga Nascente, Braga Sul, Braga Norte e Centro Histórico, que resultou na criação de duas novas ARUs:

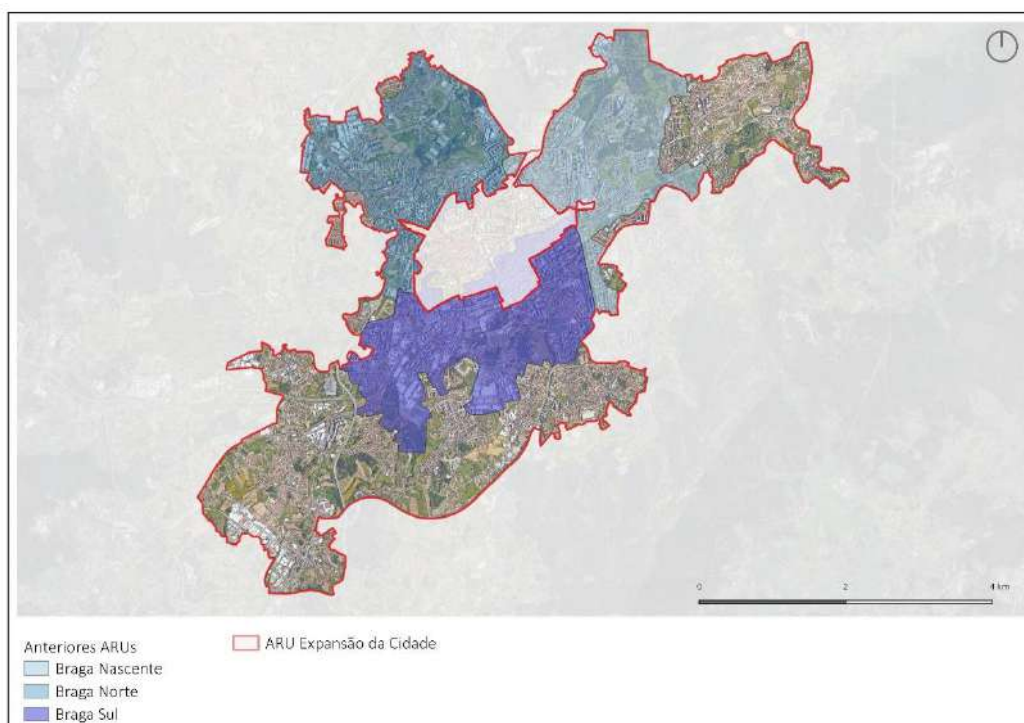
- ARU Espaço Central
- ARU Expansão da Cidade







Sobreposição da anterior ARU do Centro Histórico e da atual ARU Espaço Central



Sobreposição das anteriores ARUs Nascente/Norte/Sul e da atual ARU Expansão da Cidade



Destas duas novas Áreas de Reabilitação Urbana, resultaram as Operações de Reabilitação Urbana (ORU), nomeadamente:

- ARU Espaço Central – ORU Sistemática – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)
- ARU Expansão da Cidade – ORU Simples – Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)

Na ORU Simples, a Operação de Reabilitação dirige-se essencialmente para reabilitação do edificado privado, enquanto que a ORU Sistemática se dirige não só ao edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamento, espaços públicos urbanos e espaços verdes, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, normalmente associado a investimento público.

### **1.1 Enquadramento legislativo**

De acordo com o número 1 do Artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização.

O presente relatório procura dar conta do exercício da execução das Operações de Reabilitação Urbana em vigor: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU Espaço Central, e Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU Expansão da Cidade.

### **1.2 Enquadramento cronológico**

De seguida apresenta-se a cronologia das ações conducentes à aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana Espaço Central e Expansão da Cidade e respetivas Operações de Reabilitação Urbana:

- 23 de janeiro de 2023 – Aviso 7/2023 – Aprovação de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Espaço Central e da Área de Reabilitação Urbana Expansão da Cidade e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU);
- 6 de fevereiro de 2023 – Aviso nº 2527/2023, DR, 2ª série, nº 26 – Abertura do período de Discussão Pública da delimitação da ARU Espaço Central e respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), e da ARU Expansão da Cidade e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU);

- 18 de abril de 2023 - Aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana e suas Operações de Reabilitação Urbana pelo Executivo Municipal;
- 28 de abril de 2023 – Aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana e suas Operações de Reabilitação Urbana em Assembleia Municipal;
- 15 de maio de 2023 – Aviso nº 9460/2023, DR 2ª série nº 93 – Delimitação da Área de Reabilitação Espaço Central e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, consubstanciada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
- 15 de maio de 2023 – Aviso nº 9461/2023, DR 2ª série nº 93 – Delimitação da Área de Reabilitação Expansão da Cidade e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, consubstanciada na Estratégia de Reabilitação Urbana.

### **1.3 Entidade Gestora**

A entidade gestora de ambas as operações de reabilitação urbana é o Município de Braga - Pelouro da Habitação e Regeneração – Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação.

Esta Divisão Municipal fica responsável pela realização do acompanhamento e avaliação das presentes ORUs, através da recolha de indicadores, elaborando para o efeito um relatório anual de monitorização que será submetido à apreciação do Executivo Municipal.

Refere-se ainda o preconizado no Art.º 20.º-A do RJRU: “A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.).”

## **2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL**

A Operação de Reabilitação da ARU Espaço Central é sistemática, consubstanciada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e define os seguintes objetivos:

- OE1 – Requalificar o espaço público e incrementar as áreas verdes;
- OE2 – Proteger o património arquitetónico, cultural e artístico;
- OE3 – Valorizar os espaços comerciais, promovendo a sua dinamização e modernização;
- OE4 – Promover a reabilitação e revitalização do edificado devoluto, potenciando a sua eventual re-funcionalização;

- OE5 – Consolidar o centro da Cidade de Braga, através da reabilitação do parque edificado e da ocupação dos vazios urbanos.



2.1. Para a concretização destes objetivos, com apenas um ano de vigência, têm-se desenvolvido um conjunto de ações que estão definidas no PERU, nomeadamente estudos e projetos, obras em curso e ações imateriais.

Quanto aos estudos e projetos de edificado identificados nas Ações Estruturantes do PERU, destaca-se:

- **MUSEALIZAÇÃO DAS RUÍNAS ROMANAS DAS CARVALHEIRAS**

O projeto de musealização das Insulae Romana das Carvalheiras propõe uma intervenção integral do complexo arqueológico uma vez que não é apenas necessário salvaguardar os vestígios existentes no local como capacitar o local para fruição da população.

Os vestígios correspondem a uma domus (casa) que à época ocupava uma insulae (quarteirão) da cidade romana, definida por duas ruas perpendiculares, e pórticos circundantes, sendo a zona habitacional mais vasta posta a descoberto até hoje na cidade. Além de exemplo de arquitetura urbana privada da época, a descoberta deste quarteirão permitiu identificar, através do módulo identificado no quarteirão, parte da matriz urbana de Braga romana, e elaborar a primeira proposta de um traçado ortogonal para a cidade.

A empreitada já foi adjudicada, encontrando-se em fase de execução.

- **REABILITAÇÃO DO CINETEATRO SÃO GERALDO**

Um dos desafios mais importantes do século XXI foca-se numa necessidade cada vez maior de criatividade e imaginação nas sociedades multiculturais – necessidades que a Educação Artística pode claramente ajudar a satisfazer.

Reconhece-se que as nossas sociedades contemporâneas têm necessidade de desenvolver estratégias educativas e culturais que transmitam e apoiem valores estéticos e uma identidade suscetíveis de promover e valorizar a diversidade cultural e o desenvolvimento de sociedades sem conflitos, prósperas e sustentáveis.

É neste contexto que surge a proposta de reabilitação do edifício para um Centro de Inovação Artística e Cultural – Braga *Media Arts*.

O projeto do Cineteatro S. Geraldo encontra-se em fase final, após alterações várias em função das patologias detetadas no estudo de “Trabalhos de inspeção, diagnóstico e avaliação de segurança...” realizado pela equipa de engenharia da Universidade do Minho.

- **REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA DR. FRANCISCO SANCHES**

O edifício da antiga Escola Dr. Francisco Sanches, com significado histórico relevante encerrou a sua atividade enquanto equipamento escolar em 2015.

Marcada pela casa “mãe” de tipo senhorial de finais do século XIX, com imponente escadaria frontal, foi alvo de sucessivas ampliações executadas a partir dos anos trinta do século XX.

O edifício dispõe de uma organização funcional compatível com as futuras especificidades culturais e espaciais. A compartimentação atual, quantidade e sua qualidade espacial são passíveis de fácil adaptação a outros usos permitindo racionalizar os espaços em função de novas necessidades.

Destaca-se a adequação do piso 1 para Arquivo Municipal incluindo o arquivo histórico, criação de salas de consulta, biblioteca, zona de tratamento e higienização de documentos,

A Antiga Escola Francisco Sanches encontra-se em fase final de obra, estando já a decorrer a elaboração de sinalética exterior e interior, assim como a transição do arquivo municipal para o edifício.

- **REABILITAÇÃO DA FÁBRICA CONFIANÇA**

O edifício será reabilitado para uma Residência Universitária, estando previsto um programa misto que engloba áreas partilhadas e uma residência universitária, cumprindo as especificações estabelecidas pelo regime aplicável em matéria de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior.

O novo espaço terá mais de 750 camas a preços acessíveis, ajudando a resolver a falta de alojamento estudantil. O projeto vai ainda preservar o valor histórico do edifício e incluir um espaço cultural de 1200 m<sup>2</sup>, com museus e lojas de produtos da antiga fábrica.

Este projeto, que resulta de uma parceria entre a Universidade do Minho e o Instituto Politécnico do Cávado e Ave, enquadra-se no Programa de Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis e é uma resposta ao Plano de Recuperação e Resiliência.

Proposta de deliberação do relatório final para adjudicação.

- **ZONA DOS GALOS**

Para a Zona dos Galos, área central da cidade com valor patrimonial e que se encontra degradada, foi submetida uma candidatura para reabilitação de Núcleos Degradados, no âmbito do 1º Direito, Programa de Acesso à Habitação.

Esta solução vai contribuir não só para dar resposta às necessidades habitacionais, como vai permitir a reabilitação do edificado e do espaço público envolvente.

Neste âmbito, foi elaborado o levantamento da zona da zona degradada existente, verificando-se pessoas a viver em situações de insalubridade, insegurança e precariedade, arrendamentos antigos com situações de rendas precárias, assim como ocupações indevidas.

Trabalho realizado implicou:

- Reuniões com a junta de freguesia no local;
- Reuniões com os proprietários;
- Levantamento topográfico;
- Aferição de situação de elegibilidade para financiamento no âmbito do 1º Direito;
- Levantamento cadastral;

- Levantamento do estado de conservação do edificado.

Neste momento, a intervenção nesta área carece de fase final de negociação com alguns proprietários e de aprovação da mesma junto do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP., das candidaturas submetidas.

- **CASA DOS CRIVOS**

Serão realizadas obras de manutenção, uma vez que se verificam infiltrações e será feito o restauro integral dos elementos em madeira das gelosias, assim como das restantes caixilharias com a renovação integral de caixilharias de madeira em portas e janelas, pintura integral de todo o interior, pintura integral do exterior do edifício, renovação de caleiros e tubos de queda de águas pluviais.

Serão demolidas paredes situadas em diferentes compartimentos do piso térreo para aumentar a área de exposição, transformando os atuais arrumos em salas de exposição e salas de atividade educativas.

Serão renovadas integralmente as instalações sanitárias.

A Casa dos Crivos encontra-se com projeto de arquitetura e especialidades pronto, a aguardar análise das entidades competentes.

- **MUSEU DA IMAGEM**

Proceder-se-á ao restauro integral de tetos e paredes interiores, renovação da cobertura e revestimento, tratamento de pavimentos de madeira em pisos e escadas. Será renovada a drenagem de pavimento em virtude de ter aparecido água na caixa do elevador, com colocação de rede em espinha e renovação de pavimentos.

Todos os equipamentos obsoletos, serão removidos. Será criado novo sistema de climatização e renovação do ar.

O edifício será integralmente pintado nos seus planos de parede, caixilharias de madeira em portas e janelas e gradeamento da varanda existente.

Será renovada a instalação sanitária existente.

O Museu da Imagem também se encontra com projeto de arquitetura e especialidades pronto, a aguardar análise das entidades competentes.

Quanto às intervenções em **espaço público**, destacam-se as duas principais obras, uma vez que contemplam duas das principais vias da cidade, que estão diretamente ligadas, reforçando a pedonalização, acessibilidade e segurança rodoviária, nomeadamente:

- **REQUALIFICAÇÃO DO TÚNEL DA AVENIDA ANTÓNIO MACEDO/ AVENIDA DA LIBERDADE**

Esta obra contempla uma intervenção de fundo por forma a melhorar as condições de segurança e de circulação rodoviária, sendo também valorizado do ponto de vista estético com pinturas e arranjos.

Empreitada em fase terminal.

- **REQUALIFICAÇÃO DA RESTANTE AVENIDA DA LIBERDADE ATÉ AO PARQUE DA PONTE**

A intervenção na Avenida da Liberdade, desde o cruzamento com a rua do Raio até à rotunda de S. João da Ponte, previu a inserção de vias cicláveis autónomas em relação à faixa de rodagem, novas travessias pedonais sobrelevadas ao nível dos passeios, eliminação de barreiras à circulação inclusiva, plantação de árvores, semáforos inteligentes e várias melhorias em termos de mobilidade e segurança.

Empreitada em fase terminal.

## **2.2 AÇÕES IMATERIAIS COMPLEMENTARES**

É pertinente evidenciar a importância do valor patrimonial da ARU Espaço Central, conforme estabelecido no objetivo estratégico 2 do PERU e, consequentemente as ações imateriais de valorização e divulgação do património através de inúmeras iniciativas culturais, sociais, turísticas. Estas ações geram um fluxo de cidadãos que contribuem para a dinamização desta ARU.

Refere-se também a importância das dinâmicas do setor turístico que não só contribuem para a atratividade da cidade, como também contribuem para a dinamização e revitalização económica.

### **Salvaguarda, estudo e ações de valorização e dinamização do Património Arqueológico e Azulejar**

Associado ao Património Arqueológico e Azulejar, estão as ações de valorização e dinamização que se desenvolvem nos diferentes espaços musealizados da ARU Espaço Central, nomeadamente as Termas Romanas, Fonte do Ídolo, Domus da Escola Velha da Sé e Azulejos do Convento do Pópulo. Neste período, entre exposições, ateliers, visitas temáticas, comemoração de dias evocativos como as Jornadas Europeias do Património, **foram desenvolvidas 76 ações, com um total de 249 edições e 16.762 participantes.**



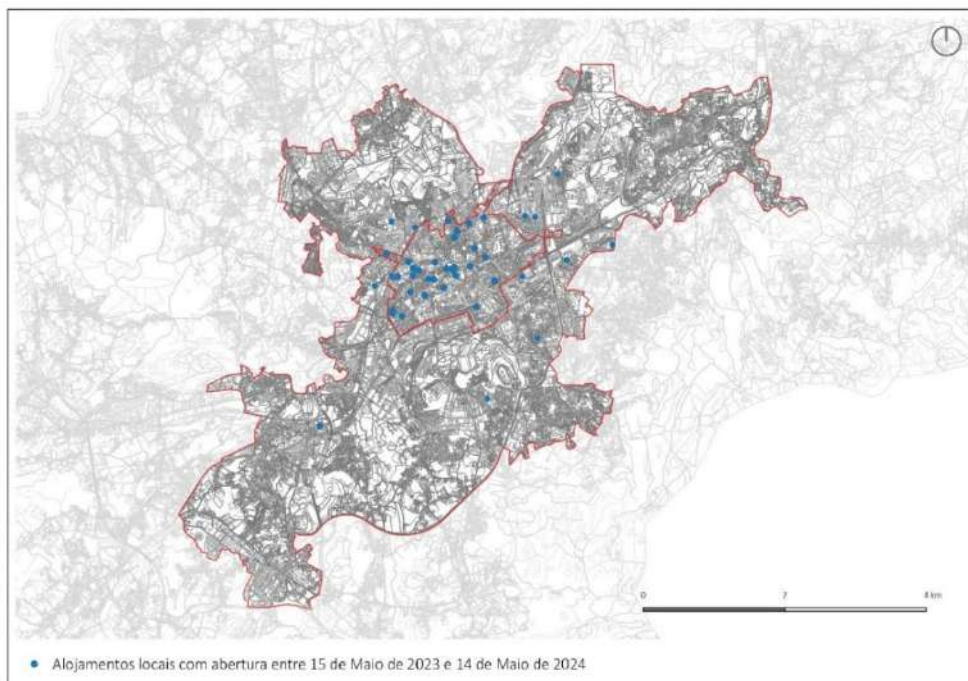
### Dinâmica Turística e Sociocultural

Em termos de dinamização turística e sociocultural, salienta-se a continuidade de eventos com periodicidade anual e que decorreram neste período como **visitas guiadas, a Braga Romana, as Festividades do São João, Mimarte – Teatro de Rua, Vaudeville Rendez Vous – circo de rua, Noite Branca, Braga Barroca, Braga é Natal**. Este último, por exemplo, correspondeu à realização de 133 eventos como espetáculos de música, teatro, magia, dança, animações de rua, etc., o que gera um fluxo significativo e uma forte dinamização da ARU Espaço Central naquela época do ano. Trata-se de um programa turístico-cultural diversificado, fazendo um percurso civilizacional documentado desde a Pré-História até aos nossos dias e viver a autêntica cultura do Minho, gravada no vasto património, nos grupos etnográficos, nas festas, feiras e romarias.

Estes eventos dinamizam a ARU Espaço Central, não só pela afluência da população bracarense, como também pela atratividade e consequência afluência de turistas. A taxa de ocupação turística tem subido em Braga, assim como a abertura de novos Alojamentos Locais, reflexo da procura turística.

Na ARU Espaço Central, no período abrangido pelo presente relatório, **abriram 50 alojamentos locais, dos quais 37 na ARU Espaço Central (para 189 utentes) e 13 (para 74 utentes) na ARU Expansão da Cidade**.

Também o Posto de Turismo realiza atividades dirigidas ao público estrangeiro, nomeadamente visitas e colaboração com reportagens de promoção da cidade de Braga.



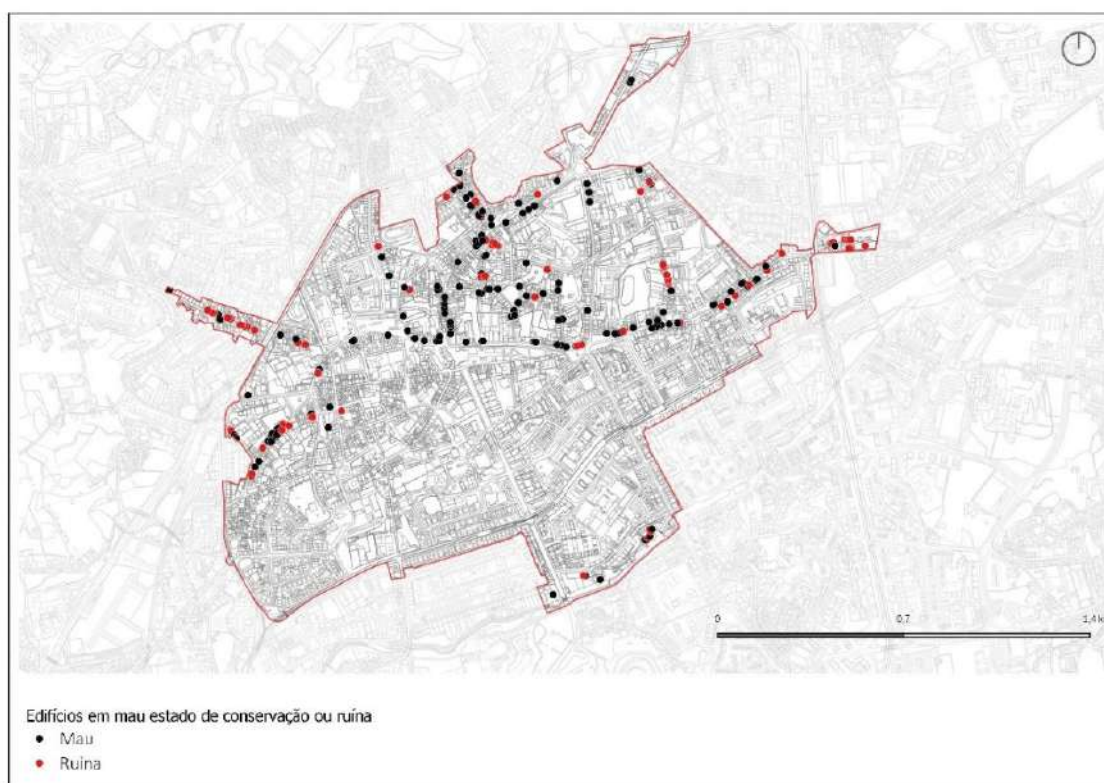
### 2.3 Levantamento do estado de conservação

O levantamento do estado de conservação do edificado iniciou-se em 2023 e tem como objetivo identificar os edifícios degradados, em ruína e total ou parcialmente desocupados inseridos na ARU Espaço Central.

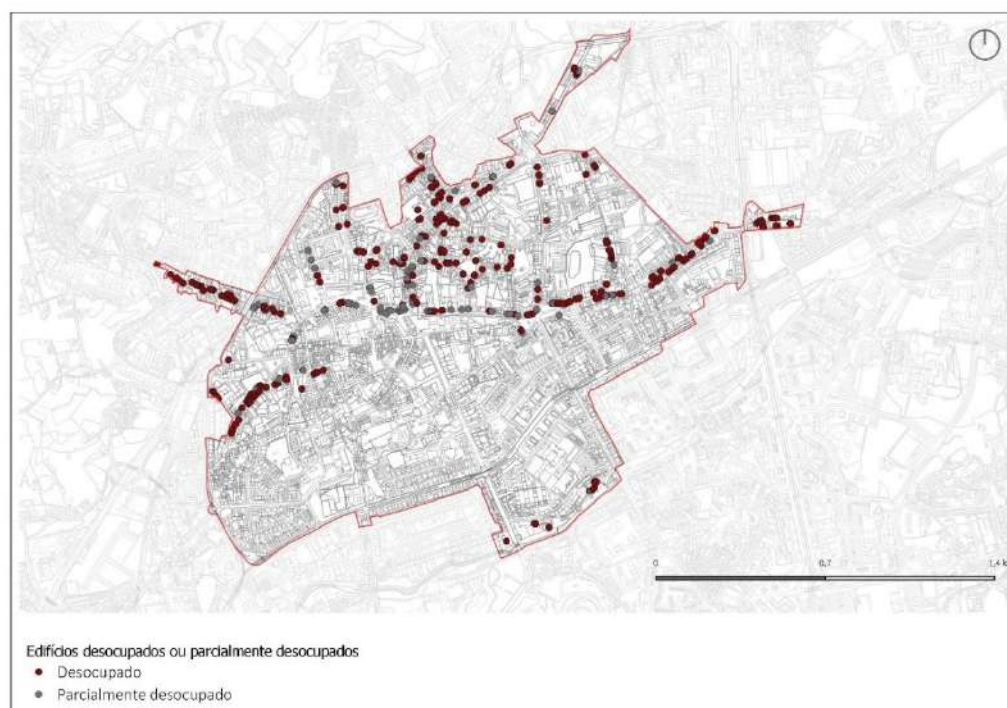


Até ao momento foi levantada a área a norte da ARU formado pelas ruas Regimento de Infantaria 8, D. Pedro V, S. Vitor, Largo Senhora-A-Branca, Largo de São Francisco, Rua dos Capelistas, Praça Conde de Agrolongo, Praça do Comércio, Rua da Boavista, Rua dos Biscaínhos e Rua Cruz de Pedra. O levantamento efetuado até ao momento incluiu também a Zona dos Galos, uma vez que a sua reabilitação está prevista nas candidaturas do 1º Direito, e a qual integra o Largo 1.º de Dezembro, Caminho dos Barbosas e Rua dos Galos.

Do levantamento elaborado até ao momento, foram registados 383 imóveis, sendo que 151 imóveis em mau estado de conservação e 88 em ruína.

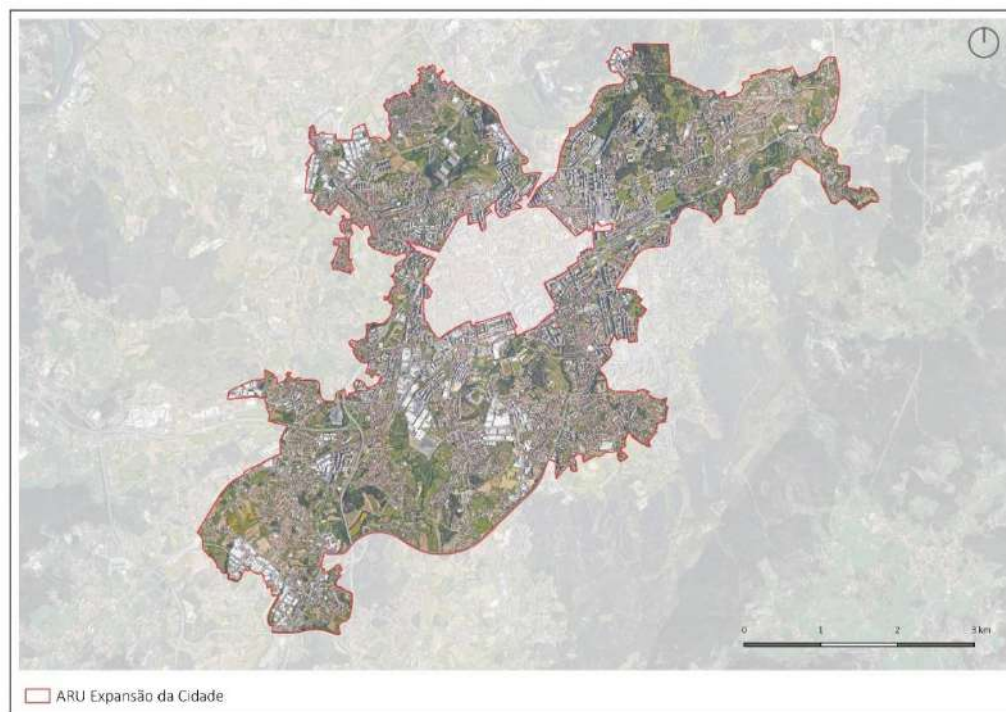


Através ainda deste levantamento estão a ser identificados imóveis que se encontram desocupados ou parcialmente desocupados.





### 3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EXPANSÃO DA CIDADE



A Operação de Reabilitação da ARU Expansão da Cidade é simples, consubstanciada na Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) e define os seguintes objetivos:

- OE1 – Apoiar a reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto e a colmatção dos vazios urbanos, sem descuidar a proteção e valorização do património edificado e ambiental;
- OE2 – Definir um padrão urbanístico e arquitetónico de referência (para as ações de reabilitação e/ou de nova construção), alinhado e integrado com os demais instrumentos e estratégias de gestão urbana;
- OE3 – Criar condições para aumentar a atratividade, por via da sua qualificação, do território da ARU, apoiando a diversificação de usos e funções;
- OE4 – Sensibilizar os proprietários e investidores a adotarem elevados padrões de eficiência energética, contribuindo para a redução da pegada carbónica dos edifícios, do seu custo de exploração e da pobreza energética;
- OE5 – Incentivar o desenvolvimento de ações de manutenção e conservação regular do edificado.

Esta Operação de Reabilitação Urbana é dirigida maioritariamente para o investimento privado. Compete, no entanto, ao Município, criar mecanismos que incentivem à reabilitação desta ARU, o que se concretiza, por exemplo, através do alargamento significativo da Área de Reabilitação envolvente ao espaço central e consequentemente, dos beneficiários abrangidos pelos benefícios fiscais.

#### **4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS**

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), define na alínea a) do seu Art.º 14º a “delimitação de uma área de reabilitação urbana” “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”, conferindo “aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”.

Enquadra-se também aqui benefícios do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado, nomeadamente a aplicação de taxa reduzida de 6%, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Para as Operações de Reabilitação Urbana Espaço Central e Expansão da Cidade, o Município de Braga entendeu que o que estava definido no Código do IVA, concretamente quanto ao conceito “reabilitação urbana”, que aqui estaria incluído não só a reabilitação do edificado, como também a reabilitação urbana. Para tal, também as construções novas que contribuíssem para a reabilitação urbana de determinada área também poderiam usufruir da redução do IVA.

**Com a publicação da Lei nº56/2023, de 6 de Outubro, que aprova as medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, é alterado a redução de IVA para reabilitação urbana, mantendo-se os 6% mas apenas para “as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.”, reduzindo assim o âmbito de aplicação para os privados para a reabilitação apenas de edificado.

Além dos benefícios fiscais previstos na legislação nacional, o Município pode conceder outros benefícios, quando se trata de uma ORU Sistemática, neste caso, na ARU Espaço Central.

São eles:

#### **4.1 Taxa de Ocupação do Domínio Público**

Benefício: isenção para operações de reabilitação urbana por um período máximo de 18 meses.

Neste contexto foram isentadas **52 operações** de reabilitação urbana, correspondendo ao valor de **53.337,17€**.

#### **4.2 Taxas relativas a operações urbanísticas**

Benefício: isenção para operações de reabilitação urbana, com exceção da Taxa Municipal de Urbanização.

Neste contexto foram isentadas **28 operações** de reabilitação urbana, correspondendo ao valor de **45.691,54€**.

#### **4.3 Avaliação do Estado de Conservação**

Enquadramento: Alínea d), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.

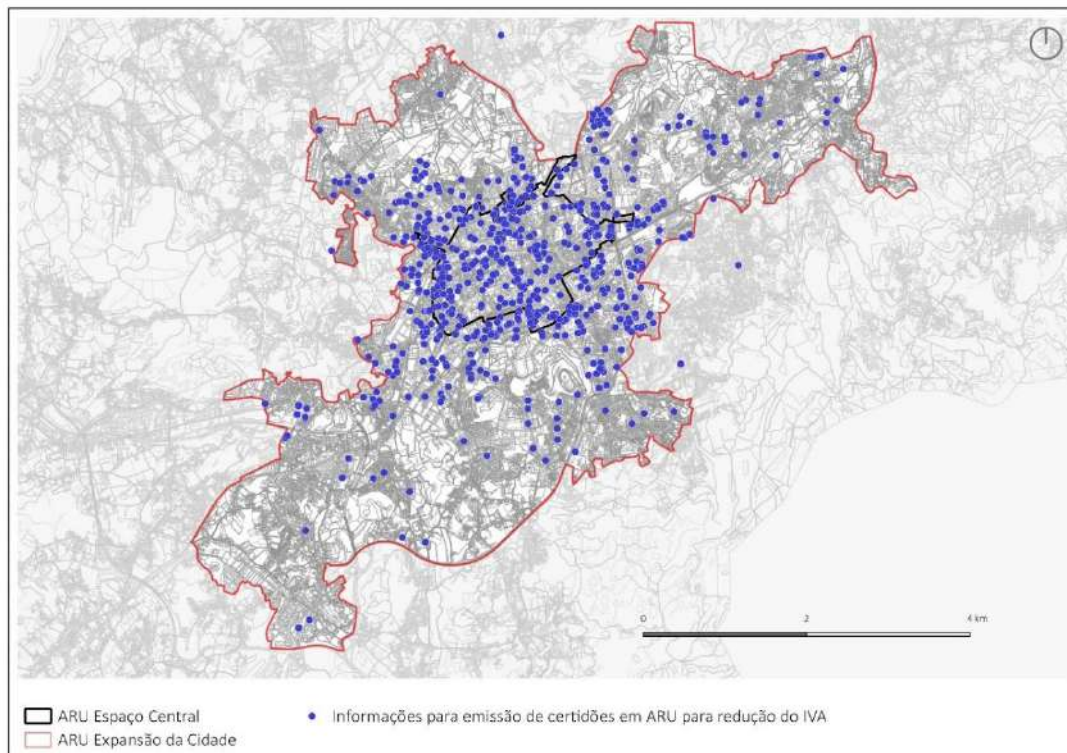
Benefício: Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Neste contexto, desde a entrada em vigor, foram realizadas **57 vistorias para determinação do estado de conservação inicial**. Destas, **43 são de imóveis localizados na ARU Espaço Central, 13 na ARU Expansão da Cidade e 1 fora das Áreas de Reabilitação, mas com mais de 30 anos**. Após o término da obra, se estes imóveis subirem 2 níveis de conservação, poderão usufruir de benefícios fiscais quanto ao IMI e IMT.

Quanto às **vistorias para determinação do estado final de conservação** e subida de 2 níveis de conservação para efeito de benefícios fiscais, **foram efetuadas 20 vistorias, 2 na ARU Expansão da Cidade e 18 na ARU Espaço Central**.

#### 4.4 Emissão de certidões para efeito de redução da taxa do IVA

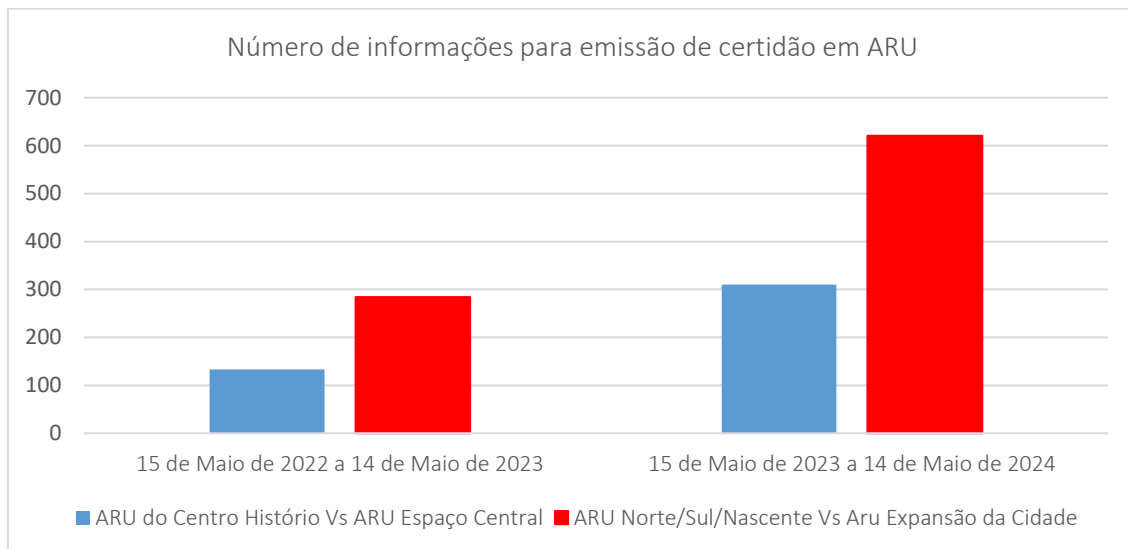
O Município de Braga procede à emissão de certidões de localização em ARU's para os beneficiários usufruírem da redução da taxa do IVA, apresentando a respetiva certidão no serviço de finanças correspondente.



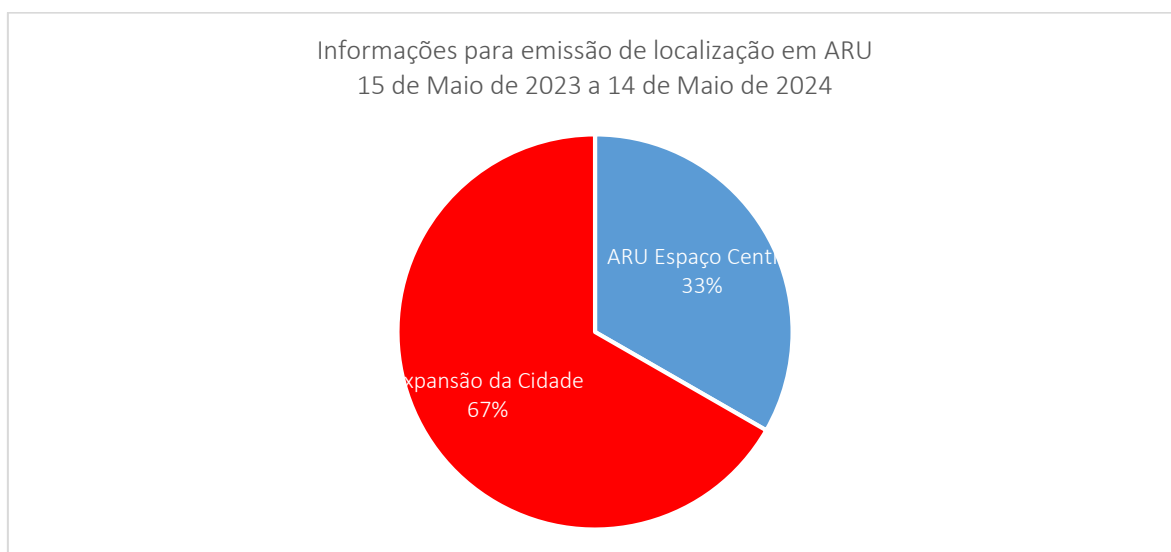
Desde a entrada em vigor das novas Áreas de Reabilitação Urbana a 15 de Maio de 2023, foram emitidas **931 informações para emissão de certidões** de localização em ARU para efeito de redução da taxa do IVA.

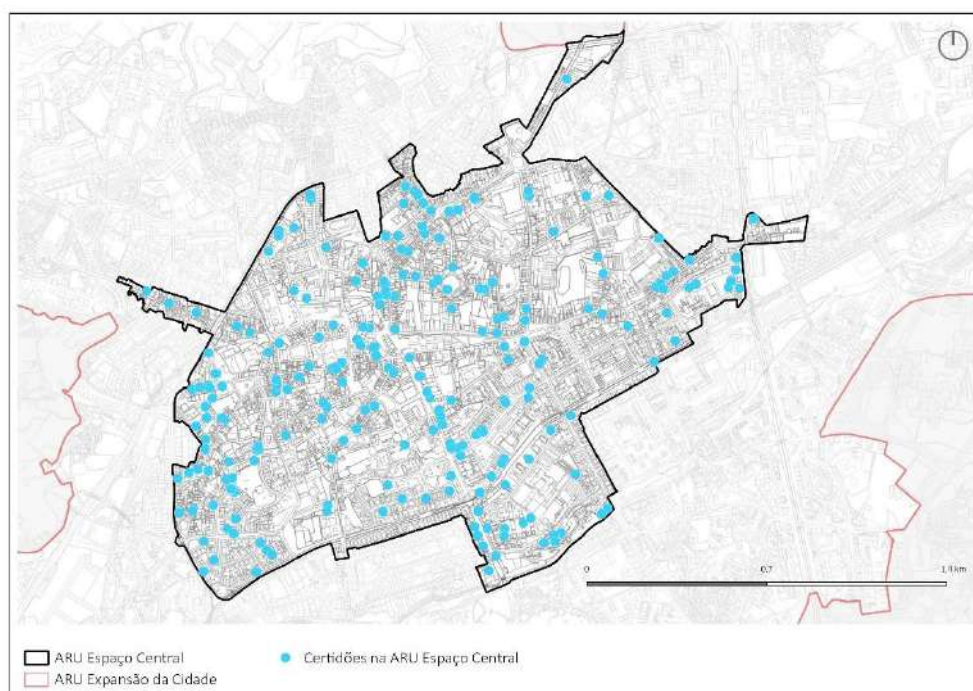
Comparando com os dados relativos a 2022, no mesmo período homólogo, em que foram emitidas 417 informações para emissão de certidão, verificou-se um aumento de certidões, o que se traduz num **aumento significativo de beneficiários abrangidos pela redução do IVA nas obras de reabilitação urbana, 514.**



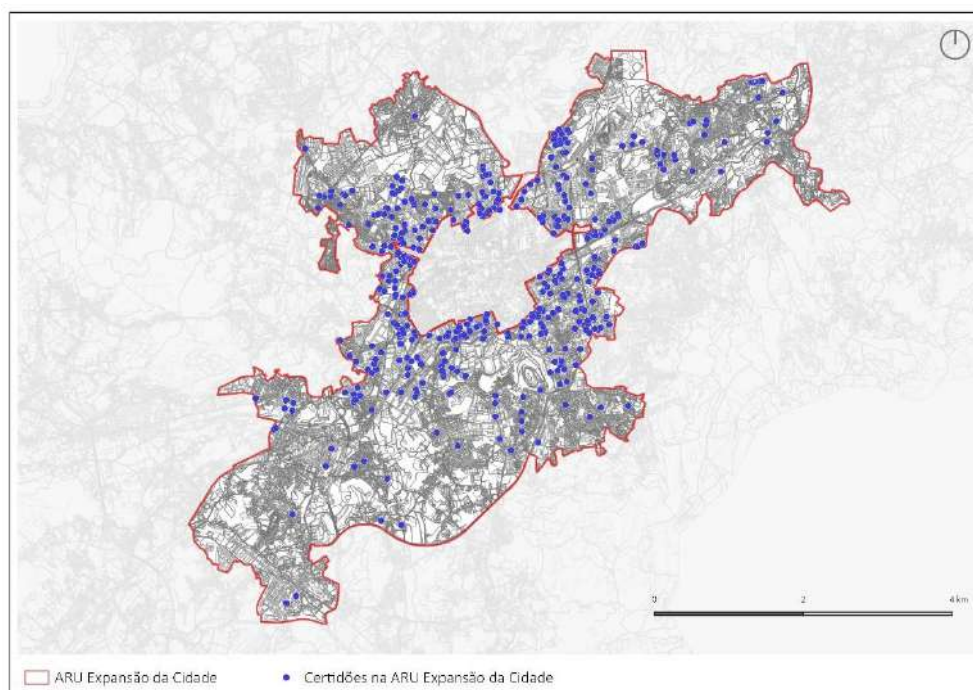


Quanto à sua localização, a emissão de certidões para a ARU Expansão da Cidade é muito mais expressiva, tendo em conta também o alargamento desta área.





Certidões emitidas para efeitos de redução do IVA - ARU Espaço Central, no 1º ano de vigência



Certidões emitidas para efeitos de redução do IVA - ARU Expansão da Cidade, no 1º ano de vigência

## 5. OUTROS PROGRAMAS

É importante fazer referência a um conjunto de programas que apoiam a reabilitação e revitalização urbana. Nesta temática, como:

- **IFRRU 2020** É um instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas. Tem com objetivos a reabilitação e revitalização das cidades, conjugado com a eficiência energética na habitação, dando uma resposta mais favorável aos interessados a investir, quanto à diversificação da oferta de soluções de financiamento mais favoráveis do que as disponíveis no mercado. O IFRRU 2020 tem uma capacidade de financiamento de 1.400 milhões de euros, gerando um investimento de cerca de 2.000 milhões de euros. **Neste âmbito, formam informados 3 processos, 2 com parecer vinculativo.**

- **PRR - 1º DIREITO**

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Este programa em termos de financiamento, pode integrar uma componente não reembolsável e um empréstimo bonificado para a parte não comparticipada. Este programa envolve os Municípios, que é quem recebe os pedidos de apoio, que analisa, elabora a candidatura e remete todas as candidaturas ao IHRU. Neste âmbito foram sinalizados beneficiários diretos para reabilitação de frações ou de prédios habitacionais no concelho, dos quais foram submetidas 33 eram elegíveis para candidaturas. Destes, 13 imóveis localizam-se em ARU, 12 na ARU Expansão da Cidade e 1 na ARU Espaço Central.

- **CANDIDATURAS NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO**

Neste âmbito, o Município de Braga candidatou-se ao financiamento para a reabilitação de imóveis já existentes, um para conversão em habitação para arrendamento acessível - Quinta da Arcela (Casa do Guarda) e que se localiza na ARU Expansão da Cidade e para programa 1º Direito, a Antiga Escola Primária de Penso São Vicente (fora das ARU's), assim como o Sítio dos Galos, este último na ARU Espaço Central.

No âmbito da construção nova que contribuí para a reabilitação urbana de determinada área do concelho, o Município apresentou candidatura para habitação destinada a arrendamento

acessível de outros terrenos na Quinta da Arcela, assim como para o Programa 1º Direito para construção em Adaúfe, ambos na ARU Expansão da Cidade.

Fora das ARUS, o Município está a promover construção nova em Este S. Pedro, Frossos e Panoias. Embora se trate de construção nova, o Município entende que a utilização de vazios urbanos como os indicados, vão contribuir para a reabilitação de aéreas urbanas já consolidadas.

## 6. ANÁLISE PROSPETIVA

Os resultados do primeiro ano em vigor das duas Operações de Reabilitação Urbana de Braga – Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU Expansão da Cidade e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Espaço Central apresentam-se de forma distinta.

Esta análise é, no entanto, essencial como documento de gestão e taxa de execução das Operações de Reabilitação Urbana que, ao fim de 5 anos tem a obrigatoriedade de apresentação de um relatório de Avaliação onde seja possível avaliar a necessidade de alterações ou não, da sua estratégia.

Estando em vigor há apenas um ano, obras em edificado previstas no PERU encontram-se em fase de estudo e projeto, conforme supra descrição, à exceção da Reabilitação da Antiga Escola Francisco Sanches em fase final de obra e da Musealização das Ruínas Romanas das Carvalheiras, com início da obra para breve.

Destaca-se, neste período, a aplicação dos incentivos e benefícios fiscais aplicados, concretamente quanto à redução do IVA para 6% em obras de reabilitação urbana.

A criação da ARU Expansão da Cidade, teve como um dos principais objetivos **“OE1 – Apoiar a reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto e a colmatação dos vazios urbanos, sem descuidar a proteção e valorização do património edificado e ambiental:**

A reabilitação do edificado é uma das prioridades do Município de Braga no âmbito da presente estratégia. Tratando-se, no entanto, de iniciativa privada, caberá ao Município ser um agente incentivador, facilitador e dinamizador deste processo.

Importará ainda incentivar a colmatação dos vazios urbanos, por forma a que a expansão da cidade assente numa concentração territorial e não em modelos de dispersão como os que se registaram ao longo das últimas décadas um pouco por todo o território nacional.”

Este objetivo superou as expectativas, na medida em que o aumentou de beneficiários abrangidos pela redução do IVA a 6%. Embora não seja um benefício que dependa diretamente do Município, este, ao definir novas Áreas e Operações de Reabilitação Urbana e sobretudo, ao alargar geograficamente as já existentes, o **Município contribuiu de forma expressiva para um aumento de 123% de beneficiários abrangidos, melhorando as condições de habitabilidade dos seus cidadãos e, consequentemente a reabilitação e valorização de áreas que não estavam contempladas nas anteriores Áreas de Reabilitação Urbana.**