

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA | | |
|--|-------------------|------------------------------------|
| ID da proposta | Processo | Atividade / Procedimento |
| PR/2025/27449 | 35794/2025 | Proposta à Câmara Municipal |
| Unidade Administrativa | | |
| DPO-DRUH [ENTRADAS] | | |
| Propósito | | |
| Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal | | |
| Órgão/Cargo que resolve | | |
| Câmara Municipal de Braga | | |

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

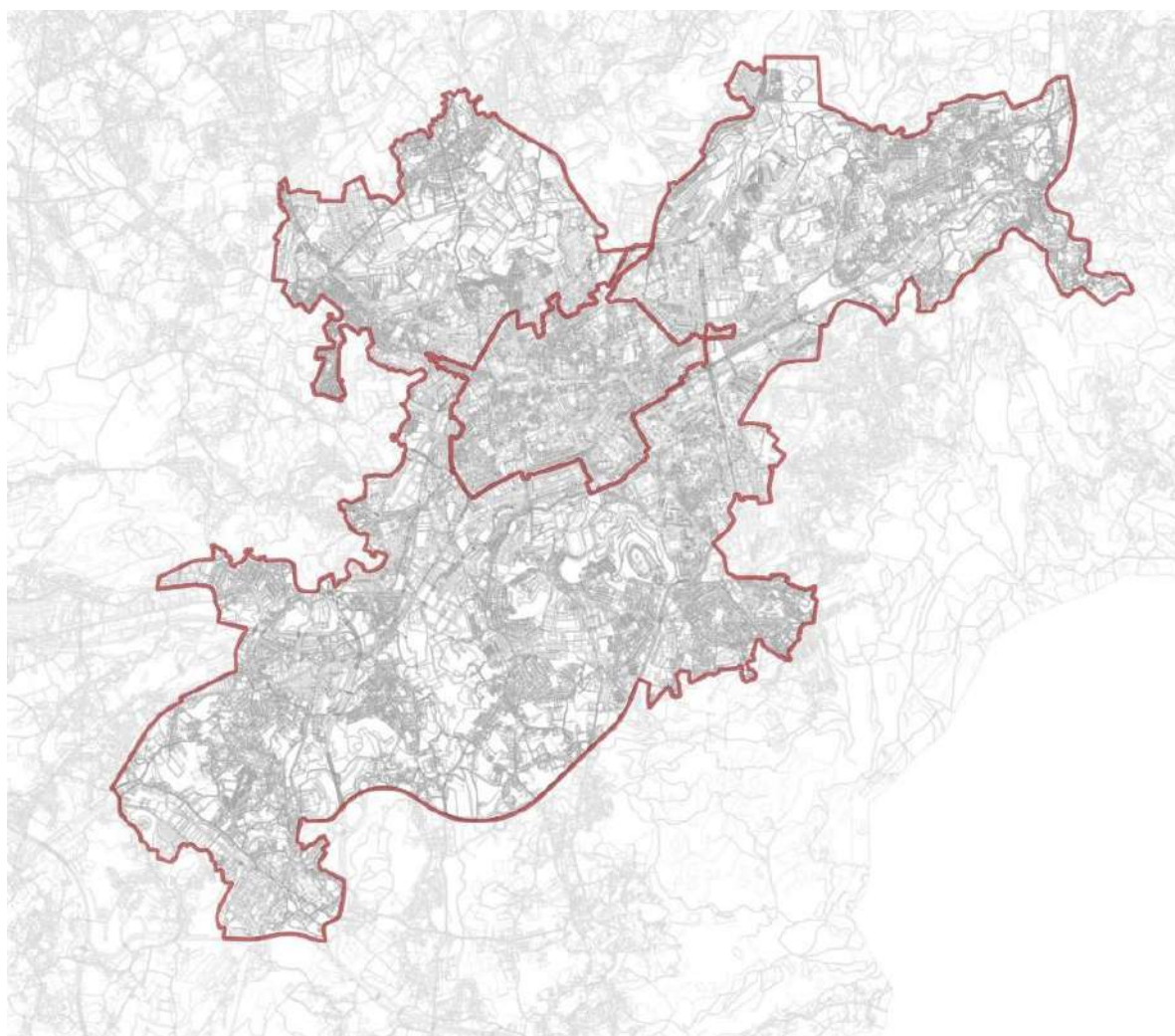
À Reunião de Câmara Relatório anual de monitorização das Operações de Reabilitação Urbana - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e Estratégia de Reabilitação Urbana.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



2º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EXPANSÃO DA CIDADE



Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação
Agosto 2025



Ficha Técnica

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

Dr. João Rodrigues, Vereador

**Direção Municipal de Gestão do Território
Departamento de Planeamento e Ordenamento
Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação**

Nuno Azevedo, Chefe de Divisão

Ana Fernandes, Técnica Superior



ÍNDICE

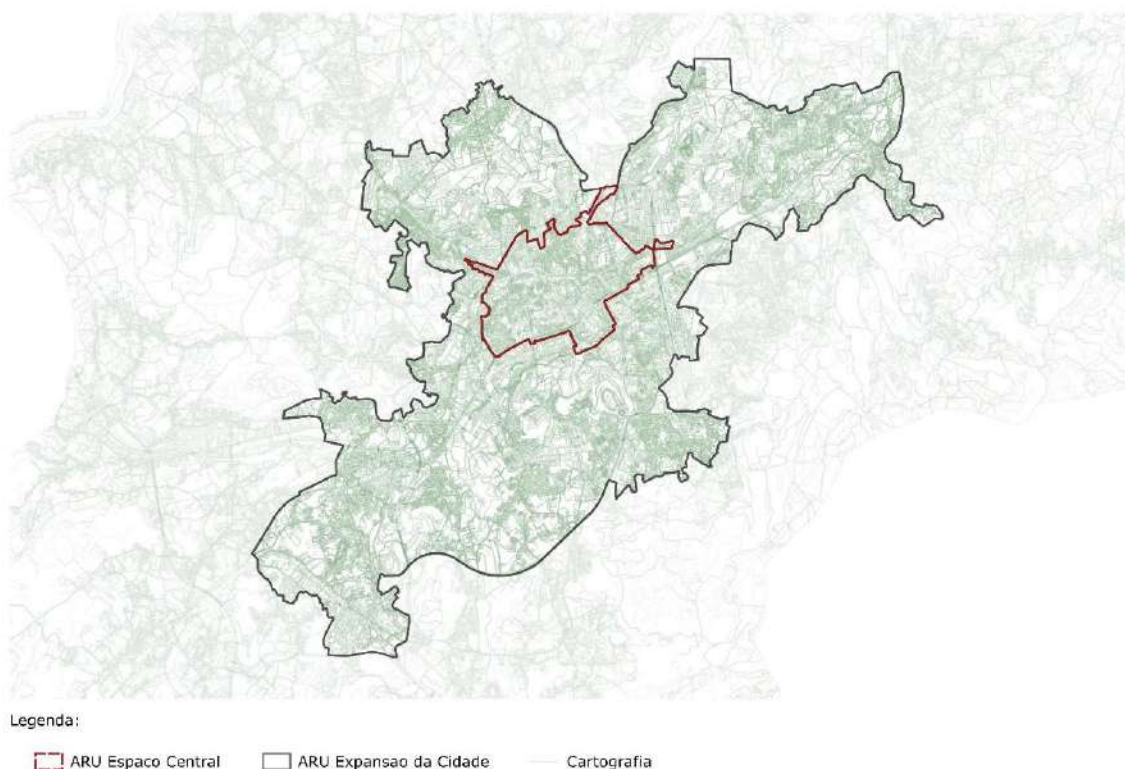
| | |
|---|-----------|
| 1. NOTA INTRODUTÓRIA | 4 |
| 1.1 Enquadramento legislativo | 5 |
| 1.2 Enquadramento cronológico | 5 |
| 1.3 Entidade gestora | 6 |
| 2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL | 7 |
| 2.1 Ações estruturantes e complementares | 8 |
| 2.2 Ações imateriais complementares | 16 |
| 2.3 Levantamento do estado de conservação do edificado | 17 |
| 3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EXPANSÃO DA CIDADE | 19 |
| 4 .BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS | 23 |
| 4.1 Taxa de Ocupação do Domínio Público (ORU Espaço Central) | 24 |
| 4.2 Taxas Relativas a operações urbanísticas (ORU Expansão da Cidade) | 24 |
| 4.3 Avaliação do estado de conservação | 24 |
| 4.4 Emissão de certidões para efeito de redução da taxa do IVA | 24 |
| 6. ANÁLISE PROSPETIVA | 26 |



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, em 2023, 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**



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 (ER)

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.
- 22 de julho de 2024 – Aprovação do 1º Relatório Anual de Monitorização em sede de executivo municipal da Operação de Reabilitação Urbana Espaço Central e Operação de Reabilitação Urbana Expansão da Cidade pelo Executivo Municipal.

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



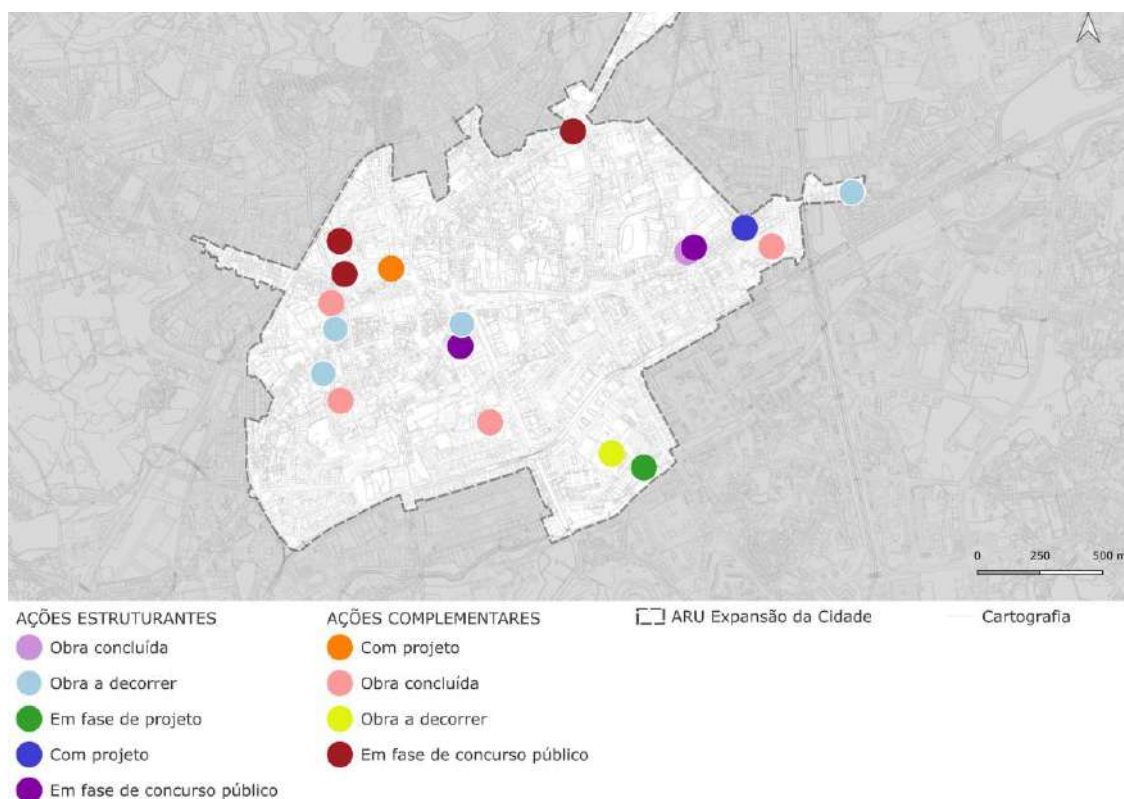
Legenda:

 ARU Espaço Central



2.1. Ações estruturantes e complementares

Para a concretização destes objetivos, têm-se dado continuidade a 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 obra encontra-se a decorrer, estando prevista a sua conclusão para o início de 2026.



Obra da musealização das ruínas romanas das Carvalheiras

• 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.



Imagens virtuais do projeto do Cineteatro São Geraldo, Braga Media Arts.



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 foi recentemente apresentado, estando em fase de concurso para execução da empreitada.

- **REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA DR. FRANCISCO SANCHES (1ª Fase)**

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. O novo Arquivo Municipal foi inaugurado em outubro de 2024.



Edifício da antiga escola Francisco Sanches reabilitado (1ª fase)

- **2ª FASE DA REABILITAÇÃO DA ESCOLA FRANCISCO SANCHES**

Esta intervenção corresponde à adaptação dos pisos superiores do edifício para instalação do projeto museográfico do Museu de Braga e respetivos espaços administrativos.

Encontra-se em fase de concurso público.



- **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 disponibilizará cerca de 750 camas para alojamento 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 m2.

Este projeto, que resulta de uma parceria entre o Município, 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 apoiada no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

A obra encontra-se a decorrer, com conclusão prevista para o 1º trimestre de 2026.



Obra da reabilitação da Fábrica Confiança

- **SÍTIO DOS GALOS**

Para a Zona dos Galos, área central da cidade com valor patrimonial e que se encontra degradada, foi submetida candidatura ao aviso N.º 01/CO2-i01/2021 para reabilitação de Núcleos Degradados, enquadrado na Estratégia Local de Habitação e no âmbito do 1º Direito, Programa de Apoio ao 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.

No âmbito da atualização da ELH foi elaborado o levantamento desta área, verificando-se a existência de agregados familiares a viver em situações de insalubridade, insegurança e precariedade.





Estudo prévio para 4 fogos

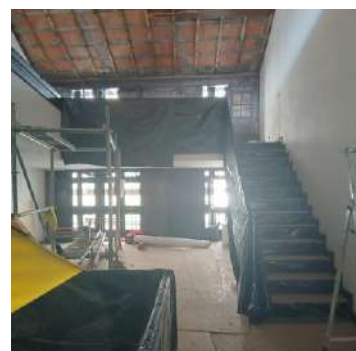
A intervenção para a reabilitação de 19 fogos, com um investimento programado de 2 327 880,00€, continua a carecer de negociação com alguns proprietários. No entanto, para parte da intervenção, já foi possível a aquisição de 5 parcelas, estando a ser elaborado o respetivo projeto para 4 fogos, para um investimento de 566 820,00€.

- **CASA DOS CRIVOS**

Serão realizadas obras de beneficiação e será feito o restauro integral dos elementos em madeira das gelosias, assim como das restantes caixilharias, pintura integral do edifício.



Obra da reabilitação da Casa dos Crivos



Será reorganizado o espaço interior de forma a aumentar a área de exposição, transformando os atuais arrumos em salas de exposição e salas de atividades educativas.

A obra encontra-se a decorrer estando a sua conclusão prevista ainda em 2025.



- **MUSEU DA IMAGEM**

Proceder-se-á a obras de beneficiação integral do edifício considerando a preservação das características principais do edifício. Todos os equipamentos obsoletos serão substituídos sendo delineado um novo sistema de climatização e renovação do ar.

A obra encontra-se a decorrer, estado prevista a sua conclusão ainda em 2025.



Obra da reabilitação do Museu da Imagem

Quanto às intervenções em **espaço público** destaca-se a conclusão de todos os trabalhos que envolveram as obras nas duas 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.

Obra concluída em agosto de 2024.

- **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 São João da Ponte, previu a inserção de vias cicláveis autónomas em



relação à faixa de rodagem, novas travessias pedonais sobrelevadas, eliminação de barreiras arquitetónicas promovendo a circulação inclusiva, plantação de árvores, semáforos inteligentes e várias melhorias em termos de mobilidade e segurança. Obra concluída em agosto e 2024.

No âmbito das ações estruturantes em espaço público, encontra-se com projeto elaborado:

- **REQUALIFICAÇÃO DA RUA D. PEDRO V**

A intervenção pretende solucionar os problemas que atualmente aquela artéria enfrenta como tráfego elevado, estacionamento abusivo e passeios estreitos.

- **OBRAS COMPLEMENTARES**

As obras de reabilitação no espaço público, nas infraestruturas e equipamentos, são indispensáveis para a reabilitação urbana, gerando atratividade e alavancando a reabilitação do edificado privado.

Espaço Público

Neste âmbito, foi realizada uma intervenção conjunta nas **ruas Sá de Miranda, Marcelino Sá Pires e 25 de Abril**. Esta iniciativa surgiu de uma proposta submetida pelos cidadãos ao Orçamento Participativo - originalmente denominada 'Eu Não Passo Aqui!' - que sugeria a eliminação de barreiras arquitetónicas para assegurar um espaço pedonal mais livre, confortável e inclusivo.

Estão previstas outras intervenções no espaço público, a iniciar brevemente, nomeadamente:

- Reabilitação da **Praça Conde de Agrolongo**, com o objetivo da melhoria das condições de fruição do espaço, propondo novas zonas de coexistência que melhoram a interligação pedonal com a plataforma baixa do Convento do Pópulo e também a articulação com as ruas adjacentes a norte, promovendo novas acessibilidades, por exemplo ao Mercado.
- Requalificação da **Rua do Ferraz** com o objetivo da melhoria das condições de mobilidade, especialmente no tramo mais estreito no seu extremo a nascente, local onde atualmente só existe um passeio com dimensões



exíguas, sem condições de segurança e de acessibilidade. Em fase de concurso para execução da empreitada

- Repavimentação e melhoria das condições de mobilidade e segurança da **Rua Conselheiro Bento Miguel e Largo Monte d'Arcos**. Com solicitação de tráfego muito elevada, pela proximidade as duas das principais instituições de ensino do concelho, zona habitacional e serviços, com constantes engarrafamentos. Prevê-se a sectorização do perfil transversal com a aplicação diferenciada de matérias, regular o estacionamento, consolidar zonas BUS, melhoramento das zonas pedonais, passeadeiras, plantação de árvores, recolocação de mobiliário urbano, etc. Em fase de concurso para execução da empreitada

Edificado

Quanto a intervenções realizadas no edificado destaca-se:

- Intervenção conjunta com o Património Cultural, I.P. no **Museu dos Biscaínhos e Jardim** que contemplou a conservação e restauro do edifício, e a implantação de um novo programa museológico. A obra pretendeu tornar o espaço mais inclusivo, sustentável e acessível, para assim fortalecer os laços com a comunidade.
- **Pavilhão das Goladas**, adaptado às exigências desportivas atuais e com condições de excelência para a prática do hóquei em patins e da patinagem artística. A intervenção possibilitou a duplicação da capacidade do pavilhão, passando de 430 lugares sentados para 854. O equipamento desportivo passou a contar com mais um piso, onde foi criada uma sala polivalente para a patinagem artística.
- Beneficiação da **Escola Básica da Sé** com intervenção de reabilitação e beneficiação das salas, coberturas, recreio e muros exteriores.
- Requalificação do **Mercado Cultural do Carandá**. A intervenção incide na substituição do revestimento da cobertura, a melhoria do sistema de drenagem de águas pluviais e das instalações elétricas emergentes na cobertura; o tratamento dos lanternins e da cobertura envidraçada, bem como a alteração/adaptação dos vãos envidraçados. Contemplou ainda o tratamento do sistema de ventilação e aquecimento dos espaços interiores e das fachadas com revestimento exterior, do revestimento dos pavimentos



interiores e dos paramentos interiores, e a substituição do pavimento das salas de dança.

Está ainda prevista a obra, já aprovada:

- **Reabilitação do Convento do Pópulo** que tem como objetivo principal a reabilitação e modernização do edifício, garantindo a preservação do património histórico, a melhoria da eficiência energética e a adequação funcional dos espaços.

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.

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, Semana Santa, Braga Romana, Festividades do São João, Mimarte – Teatro de Rua, Vaudeville Rendez Vous – circo de rua, Noite Branca, Braga Barroca, Braga é Natal.

Estas ações geram um fluxo significativo e uma forte dinamização da ARU Espaço Central. Trata-se de uma programação diversificado, valorizando as diferentes épocas da cidade de Braga, dirigida para diferentes público-alvo.





Semana Santa

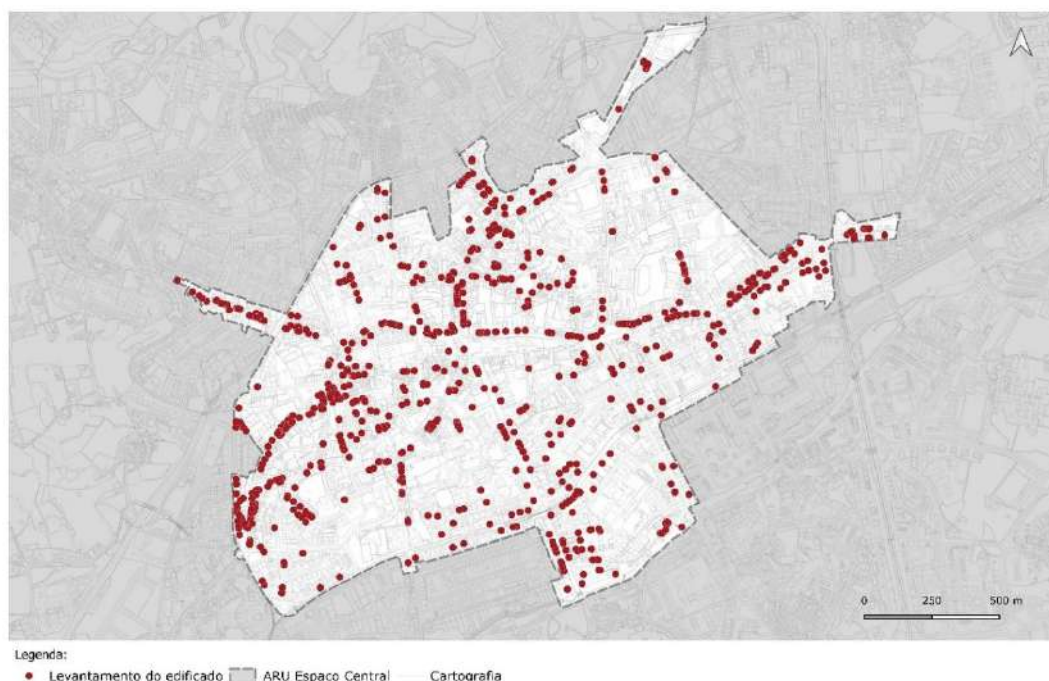


Braga Romana

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.

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



Levantamento do estado de conservação do edificado



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.

Deste modo, é possível aplicar a majoração de IMI, prevista no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Espaço Central.

O levantamento foi concluído em 2025, identificando 768 imóveis. Fica agora a base de trabalho para se atualizar o estado de conservação desses imóveis, assim como inserir outros que, entretanto, se enquadrem nos requisitos de sinalização.



3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EXPANSÃO DA CIDADE



Legenda:

☐ ARU 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:

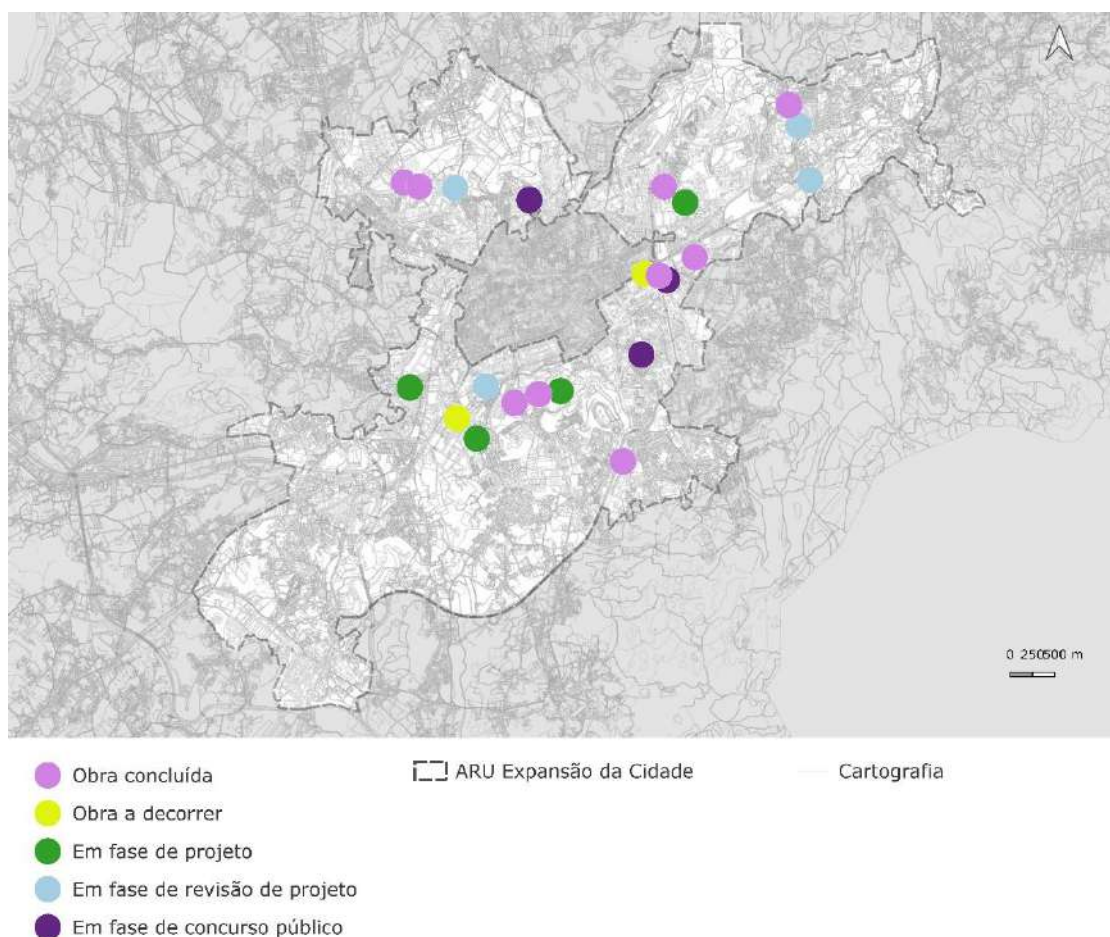
- OE1 – Apoiar a reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto e a colmatção dos vazios urbanos, sem descurar a proteção e valorização do património edificado e ambiental;
- OE2 – Definir um padrão urbanístico e arquitetónico de referência (para as ações de reabilitação e/ou de nova construção), 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.

Neste âmbito, e embora se trate de uma ORU simples, o Município entende que é importante a reabilitação do espaço público que acaba por atrair investimento dos privados no edificado. Destacam-se as seguintes **intervenções em espaço público e edificado**:



Espaço Público, entre outros destaca-se:

- Regularização do Rio Torto e margens da Ribeira de Castro;
- Renaturalização do Rio Este, zona da lagoa;
- Requalificação do Percurso Pedonal entre a Praça Flávio Sá Leite e o Parque Desportivo da Rodovia;
- Repavimentação dos Quarteirões Residenciais da Quinta dos Congregados, S. Victor.

Reabilitação de edificado (equipamentos), entre outros destaca-se:

- Piscina da Ponte;
- Convento de São Francisco;
- Novos balneários, edifício de apoio e beneficiação do complexo desportivo das Camélias;
- Requalificação e ampliação da Escola Básica de Nogueira;
- Requalificação e ampliação do Jardim de Infância de Gualtar.

Estão ainda a ser desenvolvidas **outras intervenções de reabilitação em espaço público e em edificado**, destacando-se:

Em fase de projeto:

1. Pavilhão Flávio Sá Leite;
2. Reabilitação Escola Básica Frei Caetano Brandão;
3. Rua dos Presidentes e Rua 5 de outubro;
4. Unidade de Saúde de Campus de Vilar.

Em fase de revisão de projeto:

1. “Áreas Mais” Fase II: Intervenção em Montélhos;
2. Requalificação da Variante do Fojo – Fase II;
3. Requalificação da Escola Básica da Ponte Pedrinha;
4. Ordenamento viário e Mobilidade do Centro Escolar de Gualtar;



Em fase de concurso público:

1. Requalificação do Jardim de Infância e Escola Básica da Quinta da Veiga;
2. Renaturalização do Rio Este, entre a Lagoa e a Av. Frei Bartolomeu dos Mártires;
3. Requalificação e Ampliação da Escola Básica do Bairro Duarte Pacheco (Bairro Económico).

Em fase de obra:

1. Ecovia entre a rua 5 de Outubro e Rua da Ponte Pedrinha;
2. Requalificação dos campos de ténis do Complexo Desportivo da Rodovia.



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 (ARU Espaço Central)

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

Neste contexto foram isentadas 51 operações de reabilitação urbana, correspondendo ao valor de 63.861,95€.

4.2 Taxas relativas a operações urbanísticas (ARU Espaço Central)

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

Neste contexto foram isentadas 24 operações de reabilitação urbana, correspondendo ao valor de 25.975,37€.

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.

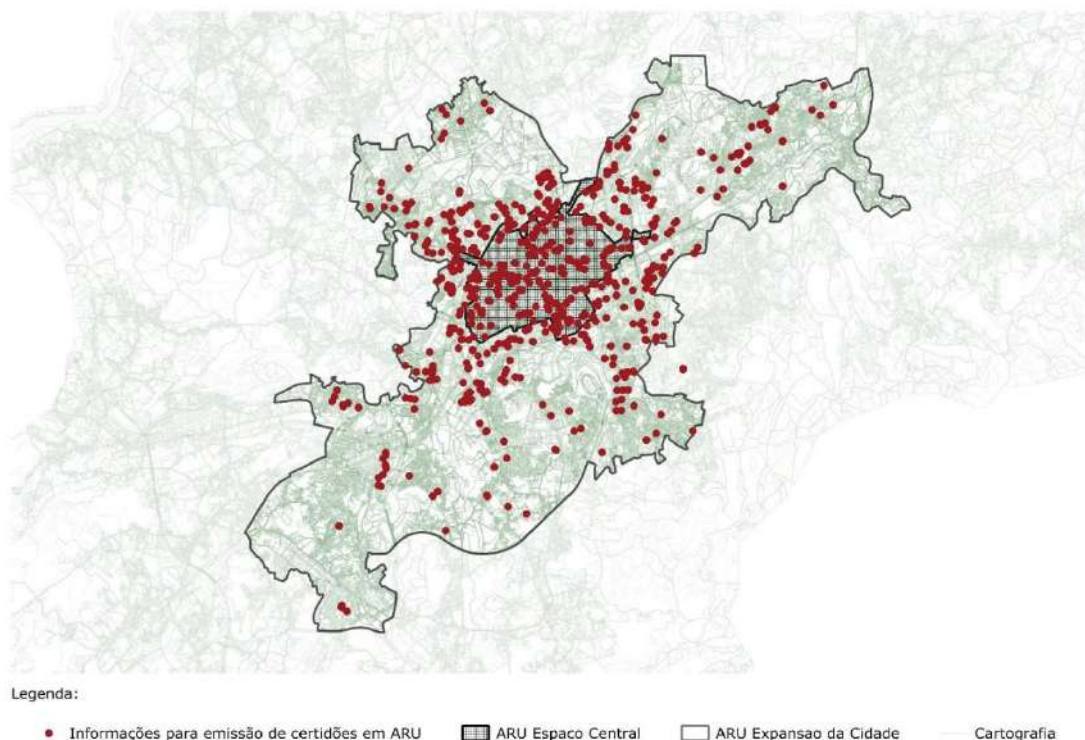
Neste contexto, desde a entrada em vigor, foram realizadas 14 vistorias para determinação do estado de conservação inicial. Destas, 11 são de imóveis localizados na ARU Espaço Central, 3 na ARU Expansão da Cidade. Após o término da obra, se estes imóveis subirem 2 níveis de conservação, poderão usufruir 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 4 vistorias, 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.





No segundo ano de vigência das Áreas de Reabilitação Urbana, foram emitidas 1.040 informações para emissão de certidões de localização em ARU para efeito de redução da taxa do IVA.

Comparando com os dados relativos ao primeiro ano de vigência, em que se verificou um aumento significativo de municípios abrangidos, no mesmo período homólogo, verificou-se novamente um aumento de emissão de certidões, o que se traduz num aumento de beneficiários abrangidos pela redução do IVA nas obras de reabilitação urbana, cerca de 11%.



6. ANÁLISE PROSPETIVA

Os resultados do segundo 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 um balanço positivo.

Esta análise é 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 dois anos, destaca-se o desenvolvimento de obras em edificado previstas no PERU da ARU Espaço Central que no relatório anterior se encontravam em fase de estudo ou projeto e que neste momento se encontram com obra decorrer ou estado mais avançado em termos processuais.

Quanto a obras inseridas na ARU Expansão da Cidade, destaca-se o investimento municipal feito com vista à reabilitação do espaço público e de equipamentos de modo a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos e a requalificar a paisagem urbana de modo a incentivar a reabilitação dos privados.

Salienta-se que a ERU da ARU Expansão da Cidade, se trata de uma ORU Simples, isto é, a estratégia não define o investimento público a realizar nesta área, ao contrário do PERU.

Em 2025 terminou-se o levantamento do estado de conservação dos imóveis da ARU Espaço Central, o que permite ter uma leitura global do estado do edificado nesta área da cidade. Este levantamento, funcionando como base de trabalho, vai permitir a monitorização anual destes imóveis, tendo em consideração possíveis intervenções que se venham a realizar, assim como incluir outros que, entretanto, se venham a degradar.

Continua a evidenciar-se, à semelhança do relatório do ano anterior, a aplicação dos incentivos e benefícios fiscais aplicados, concretamente quanto à redução do IVA para 6% em obras de reabilitação urbana, uma vez que 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 colmatção 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 no primeiro ano de vigência, na medida em que aumentou significativamente os beneficiários abrangidos pela redução do IVA a 6%. Neste segundo ano de vigência, embora mais moderado, verificou-se igualmente um aumento dos beneficiários abrangidos em cerca de 11% o que reforça as positivas consequências do aumento da área abrangida pelas Áreas de Reabilitação de 2023.

