

# ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Fevereiro 2023



# ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	ENQUADRAMENTO .....	7
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	8
3.1	CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS .....	11
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS .....	14

## ANEXO I

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015

## ANEXO II

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2018

## ANEXO III

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras



## 1. INTRODUÇÃO

A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

A maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX incidiram quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociando as intervenções físicas do tecido económico e social. O conceito de reabilitação urbana evoluiu e apresenta hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do seu território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.



urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>3</sup> e revitalização<sup>4</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto<sup>5</sup>.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei, nº307/2009 procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

- 1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

---

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

<sup>4</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

<sup>5</sup> O Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.



- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>6</sup>, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

E mais tarde com a programação e implementação do Portugal 2020, no domínio temático do Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, veio reforçar a necessidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Uma vez que era fundamental para a candidatura do Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Felgueiras, aos fundos financeiros do Portugal 2020, em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Nesse sentido, foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FELGUEIRAS, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2015 e publicada em Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, através do Aviso n.º 15017/2015. Porém a Área de Reabilitação Urbana tem validade de 3 anos, a partir da qual caduca a sua eficácia, com consequências óbvias em termos legais, nos benefícios fiscais. Para que isso não acontecer procedeu-se à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

---

<sup>6</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.





No caso de Felgueiras, a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

No âmbito da discussão pública da ORU, foi apresentada alteração da ARU, de modo a incluir áreas contíguas, que apresentavam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU. Tornando-se portanto relevante a inclusão dessa área em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana. Esta alteração foi aprovada juntamente com a ORU, em Assembleia Municipal no dia 25 de setembro de 2018, e publicada em Diário da República n.º 201/2018, Série II de 2018-10-18, através do Aviso n.º 15030/2018.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DE FELGUEIRAS sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a qual deverá ser revista em conformidade com novos limites.



## 2. ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU de Felgueiras, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta, anexo III, e visa assegurar uma extensão da área abrangida, de modo a considerar uma parte muito significativa do edificado privado da freguesia, e que de alguma forma poderá beneficiar do incentivos previstos no presente documento, a fim de melhorar as condições de vida das pessoas. Será assim assegurada e reforçada a implementação de uma estratégia de requalificação e revitalização, já definida no documento da ARU aprovada em simultâneo com a ORU 2018, bem como as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redelimitação proposta apenas incide no que diz respeito aos limites da ARU, e à atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros, segundo o mais recente quadro legislativo, mantendo-se na sua totalidade os objetivos relativos às dinâmicas de desenvolvimento sustentável e políticas urbanísticas.

Para este efeito entende-se manter o essencial do conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Felgueiras, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015 e publicada no Aviso nº 15017/2015 - Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, e posteriormente, decorrente de uma alteração, novamente submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2018. A nova delimitação da ARU, que agora se aprova, é apresentada no capítulo seguinte.

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO



--- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras - Aprovada em 2018

▭ Proposta atual da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras

0 100 200 m  
|-----|

Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU de Felgueiras





A proposta de alteração da ARU de Felgueiras integra assim um conjunto urbano, contíguo e de características semelhantes ao integrado na anterior delimitação, que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público e até das infraestruturas.

A ARU proposta, com uma área total de 286,19 ha, reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da cidade, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.



### 3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da cidade de Felgueiras, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU de Felgueiras, através da sua Ampliação, que se justifica pela:

- a) Existência de edificado degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.



### 3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

[Fonte: Proposta de delimitação da ARU de Felgueira, 2015]

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

#### Melhoria do Sistema Urbano

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais antigos;
- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local;



### **Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente**

- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

### **Requalificação dos Espaços públicos e Espaços verdes**

- Implantação de cortinas arbóreas ao longo das ruas e avenidas, particularmente nas Avenidas Dr. Leonardo Coimbra, Dr. Ribeiro de Magalhães e Agostinho Ribeiro;
- Requalificação do Jardim da Praça da República;
- Requalificação do Largo da Rua da Trindade e seus espaços verdes e fontanário;
- Requalificação da Praceta do Foral;
- Requalificação do Jardim marginal à Praça Machado dos Santos;
- Reformulação do espaço da Praça Machado dos Santos
- Aposta na requalificação da Praça da República e sua integração com os eixos viários marginais, com a qualificação dos percursos pedonais;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente.
- Requalificação e reperfilamento de passeios

### **Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade**

- Ajustar e qualificar o espaço urbano para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.





### **Estacionamento e Circulação Viária**

- Reperfilamento de alguns arruamentos, nomeadamente nas Avenidas Dr. Leonardo Coimbra, Dr. Ribeiro de Magalhães e Agostinho Ribeiro e Rua Rebelo de Carvalho;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar.

### **Apoio aos Particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **Ações que potenciem o desenvolvimento do turismo**

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.



#### 4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de ARU, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Felgueiras, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Felgueiras.

A atual proposta de delimitação da ARU mantém na totalidade o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental, que o Município definiu na operação de reabilitação urbana.

Assim, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

**IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

**IMI** – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;



**IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

**Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

**Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

**IVA** – redução de 23% para 6% nas empreitadas.

**ANEXO I**





Câmara Municipal de Felgueiras

**Ordem do dia**  
Ponto n.º 83

**Ata n.º 15**  
2015.09.17

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS** - Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

----- A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª".

----- O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "À reunião de Câmara".-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----

DUDA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel: 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1





Câmara Municipal de Felgueiras

2015.09.25

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2015.09.17, do seguinte teor: -----

**“PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo. -----

-----A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª”. -----

-----O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “À reunião de Câmara”. -----

Deliberação - A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo -----

Esta deliberação foi tomada por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem esta Assembleia Municipal. -----

A Mesa da Assembleia,

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1



## **ANEXO II**



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**2018.09.25**

**ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** - Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2018.09.20, do seguinte teor: -----

**“ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** – Presente a proposta do Senhor Vice-Presidente relativa aos Projetos de Reabilitação Urbana de Felgueiras, Lixa, Longra e Barrosas, em anexo.-----  
Deliberação – A Câmara delibera submeter os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, e ainda as alterações das delimitações das respetivas ARU, nos termos da documentação em anexo, à aprovação simultânea da Assembleia Municipal e mandar proceder à publicação de aviso de publicitação do correspondente ato na 2.ª Série do Diário da República. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal, delibera aprovar os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, bem como as alterações das delimitações das respetivas ARU, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo.-----

Esta deliberação foi tomada por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem esta Assembleia Municipal. -----

A Mesa da Assembleia,



ASSEMBLEIA  
MUNICIPAL  
DE FELGUEIRAS

Praça da República - Margalide  
4610-116 Felgueiras


T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt  
www.cm-felgueiras.pt

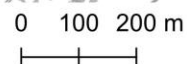
1 / 1



**ANEXO III**




 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 [lugaroplano@lugaroplano.pt](mailto:lugaroplano@lugaroplano.pt)

 [www.lugaroplano.pt](http://www.lugaroplano.pt)



# ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA LIXA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Fevereiro 2023





# ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	ENQUADRAMENTO.....	7
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	8
3.1	CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	10
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS .....	11
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS .....	13

## ANEXO I

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015

## ANEXO II

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2018

## ANEXO III

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lixa



## 1. INTRODUÇÃO

A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

A maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX incidiram quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociando as intervenções físicas do tecido económico e social. O conceito de reabilitação urbana evoluiu e apresenta hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do seu território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.



urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>3</sup> e revitalização<sup>4</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto<sup>5</sup>.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei, nº307/2009 procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

- 1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

---

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

<sup>4</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

<sup>5</sup> O Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.



- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>6</sup>, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

E mais tarde com a programação e implementação do Portugal 2020, no domínio temático do Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, veio reforçar a necessidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Uma vez que era fundamental para a candidatura do Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Felgueiras, aos fundos financeiros do Portugal 2020, em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Nesse sentido, foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA LIXA, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2015 e publicada em Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, através do Aviso n.º 15017/2015. Porém, a Área de Reabilitação Urbana tem uma validade de 3 anos, a partir da qual caduca a sua eficácia, com consequências óbvias em termos legais, nomeadamente em matéria de benefícios fiscais. Para que isso não acontecer procedeu-se à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

---

<sup>6</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.



No caso da Lixa, a ORU envolveu, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo associado um programa de investimento público, e como tal enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

No âmbito da discussão pública da ORU, foi apresentada uma alteração à delimitação da ARU, de modo a incluir áreas contíguas, que apresentavam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das já incluídas na ARU. Tornou-se portanto relevante a inclusão dessa área prosseguindo e reforçando os objetivos e a política da reabilitação urbana municipal. Esta alteração foi aprovada em simultâneo com a ORU, em Assembleia Municipal no dia 25 de setembro de 2018, e publicada em Diário da República n.º 201/2018, Série II de 2018-10-18, através do Aviso n.º 15030/2018.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DA LIXA sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana, a qual deverá ser revista em conformidade com novos limites.



## 2. ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU da Lixa, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta, anexo III, e visa assegurar uma extensão da área abrangida, de modo a considerar uma parte muito significativa do edificado privado da freguesia, e que de alguma forma poderá beneficiar do incentivos previstos no presente documento, a fim de melhorar as condições de vida das pessoas. Será assim assegurada e reforçada a implementação de uma estratégia de requalificação e revitalização, já definida no documento da ARU aprovada em simultâneo com a ORU 2018, bem como as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redelimitação proposta apenas incide no que diz respeito aos limites da ARU, e à atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros, segundo o mais recente quadro legislativo, mantendo-se na sua totalidade os objetivos relativos às dinâmicas de desenvolvimento sustentável e políticas urbanísticas.

Para este efeito entende-se manter o essencial do conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Lixa, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015 e publicada no Aviso nº 15017/2015 - Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, e posteriormente, decorrente de uma alteração, novamente submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2018. A nova delimitação da ARU, que agora se aprova, é apresentada no capítulo seguinte.

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

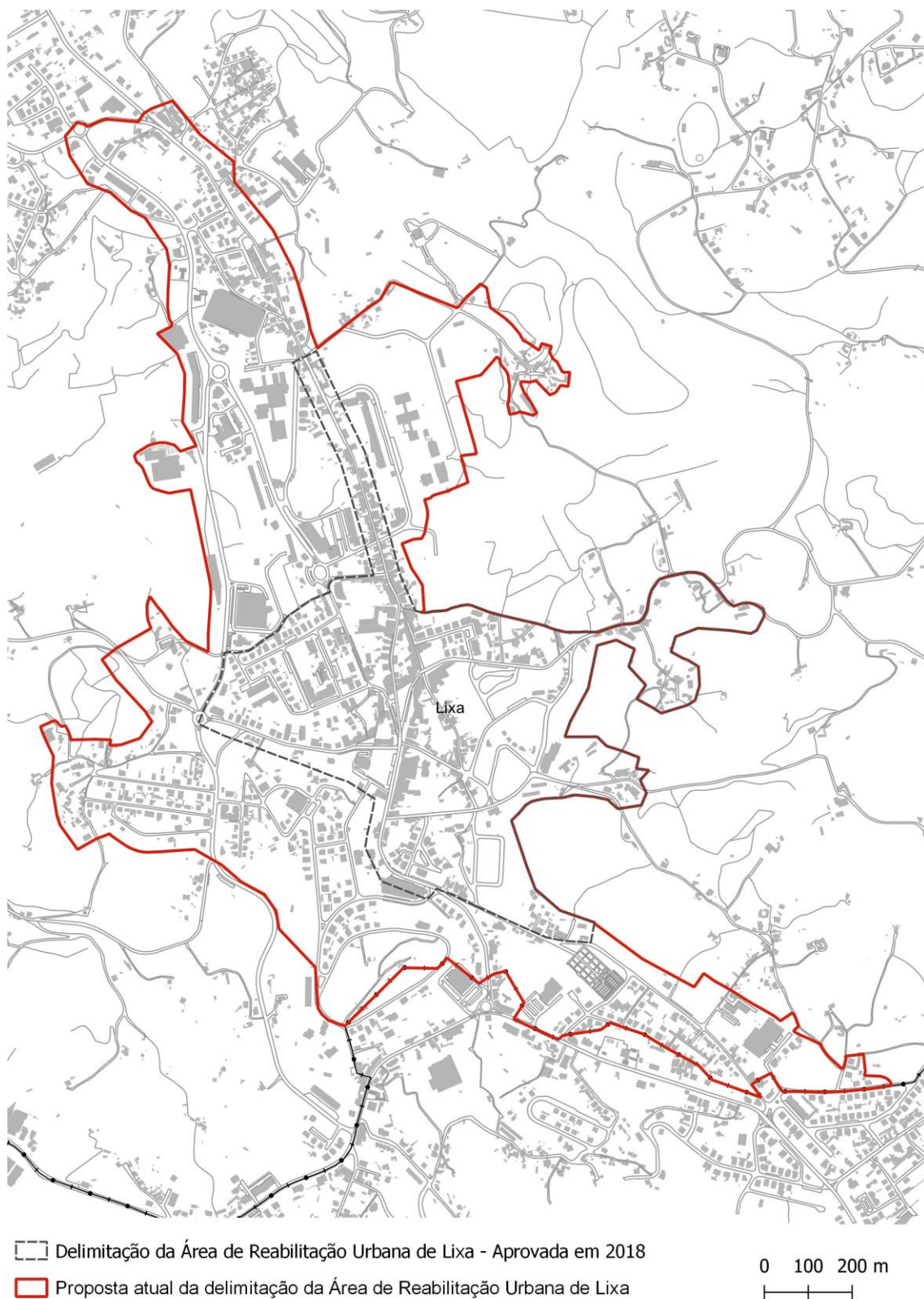


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU da Lixa





A proposta de alteração à delimitação da ARU de Lixa integra um conjunto urbano, contíguo e de características semelhantes ao integrado na anterior delimitação, que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público e até das infraestruturas.

A ARU proposta, com uma área total de 154,85 ha, reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da cidade, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.



### 3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Lixa, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar de o papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da cidade, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU da Lixa, através da sua ampliação, que se justifica pela:

- a) Existência de edificado degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.



### 3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

[Fonte: Proposta de delimitação da ARU da Lixa, 2015]

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

#### Melhoria do sistema urbano

- Revitalizar funcionalmente a área a reabilitar, qualificando as atividades económicas existentes;
- Incrementar novas oportunidades económicas, de modo a aumentar a oferta de emprego, bens e serviços à população, reforçando a dinâmica local;
- Potenciar atração e fixação de novos residentes.

#### Requalificação e revitalização do parque edificado existente

- Melhorar as condições de qualidade habitacional do edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética;
- Fomentar a reabilitação do edificado fisicamente degradado e em ruína e os edifícios funcionalmente desadequados;



- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novos usos e funções.

### **Estacionamento e circulação viária**

- Redefinição e regulação dos espaços destinados a estacionamento ao longo da via pública, libertando os passeios da pressão de veículos neles estacionados;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal, de modo a potenciar uma maior ocupação e estadia do espaço público de utilização coletiva;
- Existência de bolsas de estacionamento que servem a área de intervenção, que podem ser melhoradas.

### **Apoio aos particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **Ações que potenciem o desenvolvimento do turismo**

- Desenvolver uma estratégia de comunicação e marketing orientada para a promoção da cidade;
- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.



#### 4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de ARU, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Felgueiras, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU da Lixa.

A atual proposta de delimitação da ARU mantém na totalidade o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental, que o Município definiu na operação de reabilitação urbana.

Assim, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

**IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

**IMI** – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;



**IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

**Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

**Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

**IVA** – redução de 23% para 6% nas empreitadas.

**ANEXO I**





Câmara Municipal de Felgueiras

**Ordem do dia**  
Ponto n.º 83

**Ata n.º 15**  
2015.09.17

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS** - Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

----- A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª".

----- O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "À reunião de Câmara".-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----

DUDA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel: 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1





Câmara Municipal de Felgueiras

2015.09.25

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2015.09.17, do seguinte teor: -----

**“PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

-----A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª”. -----

-----O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “À reunião de Câmara”.-----

Deliberação - A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”.-----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo-----

Esta deliberação foi tomada por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem a Assembleia Municipal.-----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem esta Assembleia Municipal.-----

A Mesa da Assembleia,

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

1/1



## **ANEXO II**



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**2018.09.25**

**ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** - Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2018.09.20, do seguinte teor: -----

**“ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** – Presente a proposta do Senhor Vice-Presidente relativa aos Projetos de Reabilitação Urbana de Felgueiras, Lixa, Longra e Barrosas, em anexo.-----  
Deliberação – A Câmara delibera submeter os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, e ainda as alterações das delimitações das respetivas ARU, nos termos da documentação em anexo, à aprovação simultânea da Assembleia Municipal e mandar proceder à publicação de aviso de publicitação do correspondente ato na 2.ª Série do Diário da República. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal, delibera aprovar os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, bem como as alterações das delimitações das respetivas ARU, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo.-----

Esta deliberação foi tomada por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem esta Assembleia Municipal. -----

A Mesa da Assembleia,



ASSEMBLEIA  
MUNICIPAL  
DE FELGUEIRAS

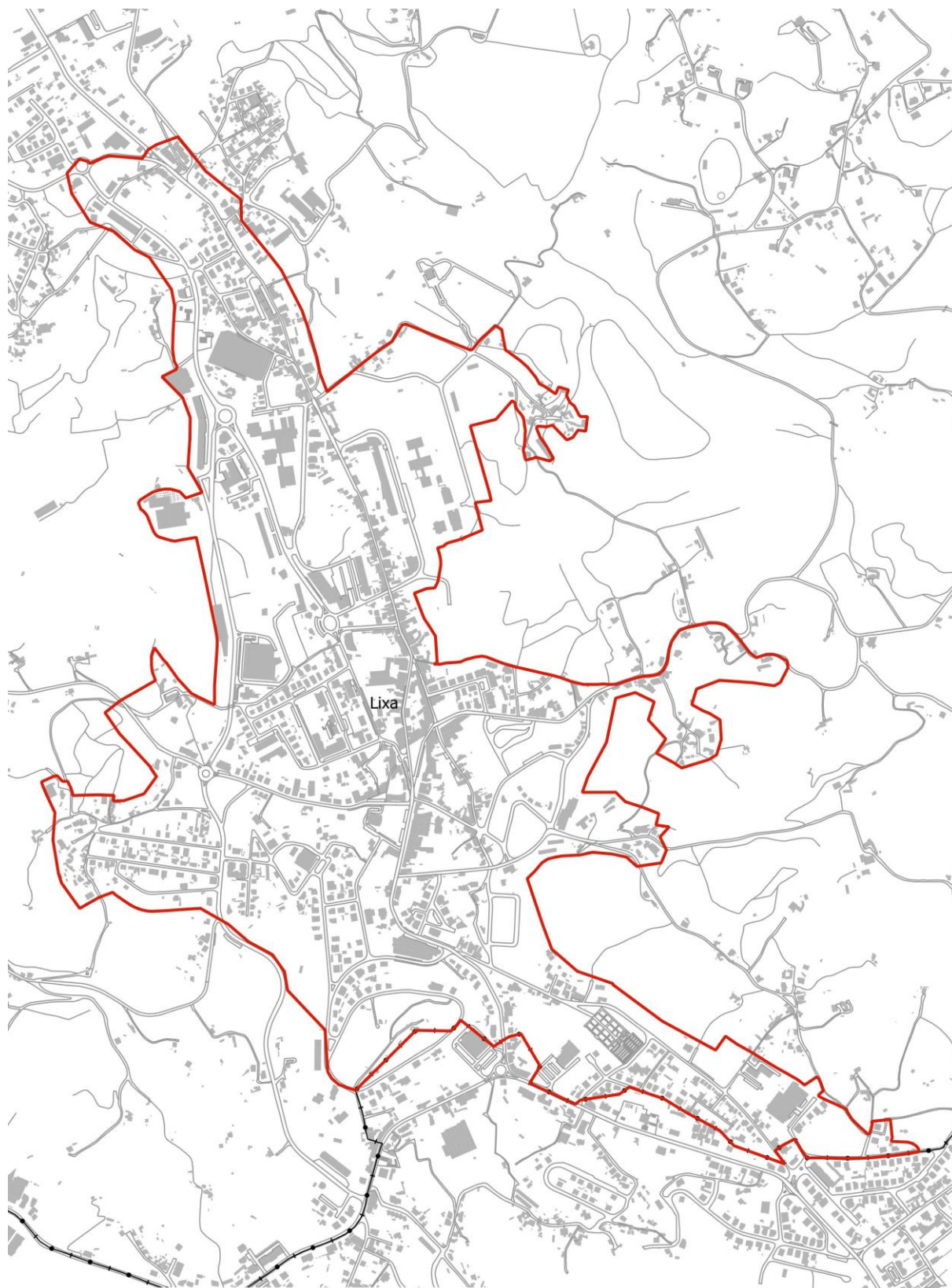
Praça da República - Margarede  
4610-116 Felgueiras

T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt  
www.cm-felgueiras.pt

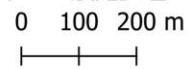
1 / 1

## **ANEXO III**






 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lixa



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 [lugaroplano@lugaroplano.pt](mailto:lugaroplano@lugaroplano.pt)

 [www.lugaroplano.pt](http://www.lugaroplano.pt)



# ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BARROSAS

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Fevereiro 2023



# ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	ENQUADRAMENTO.....	7
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	8
3.1	CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	10
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS .....	11
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS .....	14

## ANEXO I

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015

## ANEXO II

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2018

## ANEXO III

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barrosas



## 1. INTRODUÇÃO

A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

A maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX incidiram quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociando as intervenções físicas do tecido económico e social. O conceito de reabilitação urbana evoluiu e apresenta hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do seu território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.



urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>3</sup> e revitalização<sup>4</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto<sup>5</sup>.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei, nº307/2009 procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

- 1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

---

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

<sup>4</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

<sup>5</sup> O Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.



- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>6</sup>, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

E mais tarde com a programação e implementação do Portugal 2020, no domínio temático do Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, veio reforçar a necessidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Uma vez que era fundamental para a candidatura do Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Felgueiras, aos fundos financeiros do Portugal 2020, em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Nesse sentido, foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE BARROSAS, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2015 e publicada em Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, através do Aviso n.º 15017/2015. Porém, a Área de Reabilitação Urbana tem validade de 3 anos, a partir da qual caduca a sua eficácia, com consequências óbvias em termos legais, nomeadamente em matéria de benefícios fiscais. Para que isso não acontecer procedeu-se à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

---

<sup>6</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.



No caso de Barrosas, a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

No âmbito da discussão pública da ORU, foi apresentada alteração da ARU, de modo a incluir áreas contíguas, que apresentou-se portanto relevante a inclusão dessa área prosseguindo e reforçando os objetivos e a política da reabilitação urbana municipal. Esta alteração foi aprovada em simultâneo com a ORU, em Assembleia Municipal no dia 25 de setembro de 2018, e publicada em Diário da República n.º 201/2018, Série II de 2018-10-18, através do Aviso n.º 15030/2018.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DE BARROSAS sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a qual deverá ser revista em conformidade com novos limites.





## 2. ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU de Barrosas, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta, anexo III, e visa assegurar uma extensão da área abrangida, de modo a considerar uma parte muito significativa do edificado privado da freguesia, e que de alguma forma poderá beneficiar do incentivos previstos no presente documento, a fim de melhorar as condições de vida das pessoas. Será assim assegurada e reforçada a implementação de uma estratégia de requalificação e revitalização, já definida no documento da ARU aprovada em simultâneo com a ORU 2018, bem como as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redelimitação proposta apenas incide no que diz respeito aos limites da ARU, e à atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros, segundo o mais recente quadro legislativo, mantendo-se na sua totalidade os objetivos relativos às dinâmicas de desenvolvimento sustentável e políticas urbanísticas.

Sendo que, para este efeito, se entende manter o essencial do conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Barrosas, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015 e publicada no Aviso nº 15017/2015 - Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, e posteriormente, decorrente de uma alteração, novamente submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2018. A nova delimitação da ARU, que agora se aprova, é apresentada no capítulo seguinte.

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

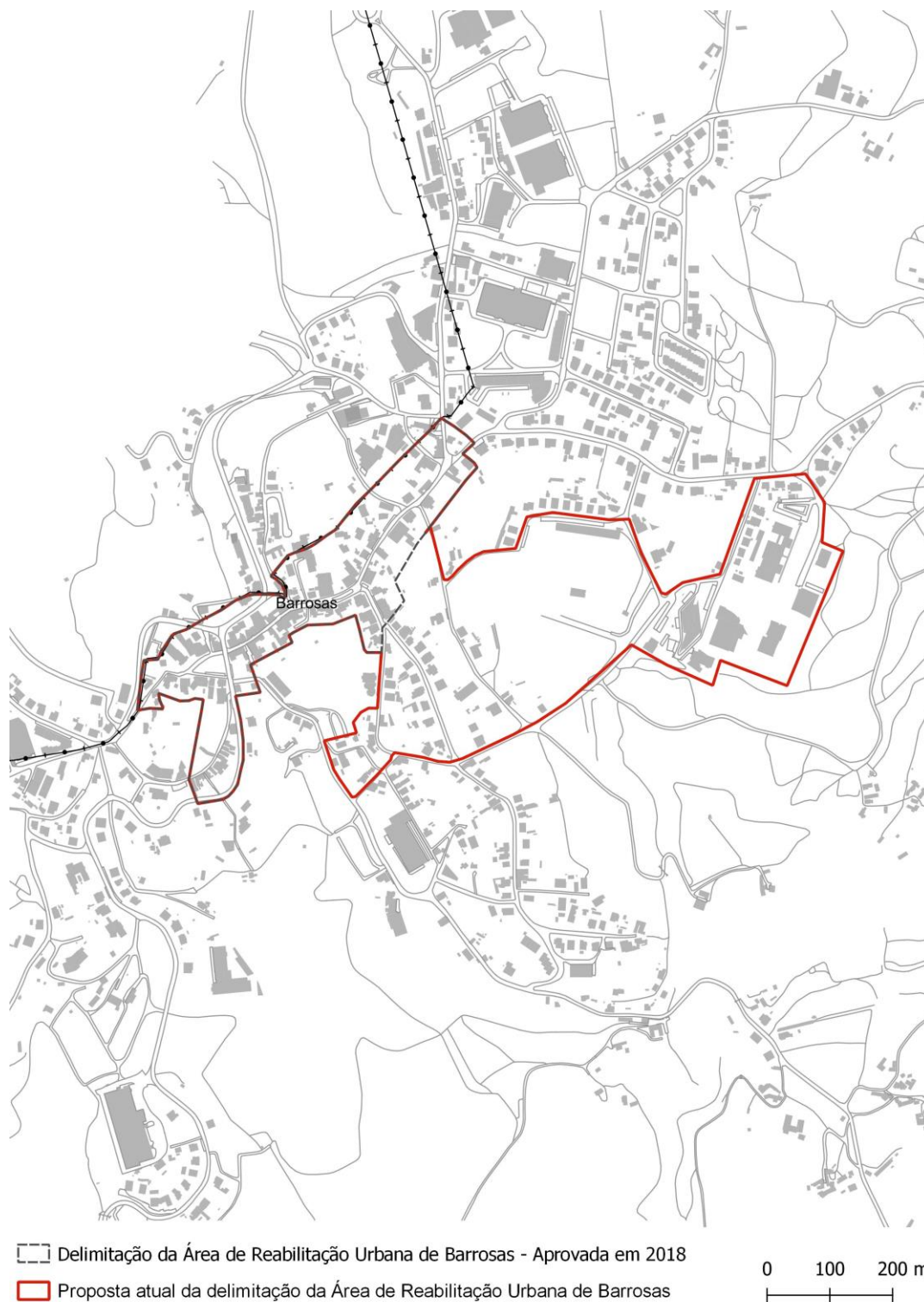


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU de Barrosas



A proposta de alteração da ARU de Barrosas integra assim um conjunto urbano, contíguo e de características semelhantes ao integrado na anterior delimitação, que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público e até das infraestruturas.

A ARU proposta, com uma área total de 27,70 ha, reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da cidade, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.



### 3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano de Barrosas, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar de o papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU de Barrosas, através da sua ampliação, que se justifica pela:

- a) Existência de edificado degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.



### 3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

[Fonte: Proposta de delimitação da ARU de Barrosas, 2015]

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

#### Melhoria do sistema urbano

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais antigos;
- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local.

#### Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente



- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

### **Requalificação dos Espaços públicos e Espaços verdes**

- Implantação de cortinas arbóreas ao longo das vias, particularmente na EM 562 e na EN 207-1;
- Requalificação do Largo do Bom Jesus;
- Requalificação do Largo do Cruzeiro do Bom Jesus;
- Requalificação do Largo do Senhor da Saúde;
- Reformulação do espaço do Largo à ilharga da EN 2017-1;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios.

### **Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade**

- Ajustar e qualificar o espaço urbano para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

### **Estacionamento e Circulação Viária**

- Reperfilamento de alguns arruamentos, nomeadamente no troço de sentido único da EM 562;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;



- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical.

### **Apoio aos Particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **Ações que potenciem o desenvolvimento do turismo**

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.





#### 4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de ARU, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Felgueiras, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Barrosas.

A atual proposta de delimitação da ARU mantém na totalidade o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental, que o Município definiu na operação de reabilitação urbana.

Assim, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

**IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

**IMI** – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;



**IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

**Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

**Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

**IVA** – redução de 23% para 6% nas empreitadas.

**ANEXO I**



Câmara Municipal de Felgueiras

**Ordem do dia**  
Ponto n.º 83

**Ata n.º 15**  
2015.09.17

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS** - Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

----- A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª".

----- O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "À reunião de Câmara".-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----

DUDA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel: 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1





Câmara Municipal de Felgueiras

2015.09.25

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2015.09.17, do seguinte teor: -----

**“PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geadá, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

-----A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª”. -----

-----O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “À reunião de Câmara”.-----

Deliberação - A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo-----

Esta deliberação foi tomada por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem a Assembleia Municipal.-----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem esta Assembleia Municipal.-----

A Mesa da Assembleia,

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1



## **ANEXO II**



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**2018.09.25**

**ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** - Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2018.09.20, do seguinte teor: -----

**“ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** – Presente a proposta do Senhor Vice-Presidente relativa aos Projetos de Reabilitação Urbana de Felgueiras, Lixa, Longra e Barrosas, em anexo.-----  
Deliberação – A Câmara delibera submeter os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, e ainda as alterações das delimitações das respetivas ARU, nos termos da documentação em anexo, à aprovação simultânea da Assembleia Municipal e mandar proceder à publicação de aviso de publicitação do correspondente ato na 2.ª Série do Diário da República. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal, delibera aprovar os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, bem como as alterações das delimitações das respetivas ARU, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo.-----

Esta deliberação foi tomada por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem esta Assembleia Municipal. -----

A Mesa da Assembleia,



ASSEMBLEIA  
MUNICIPAL  
DE FELGUEIRAS

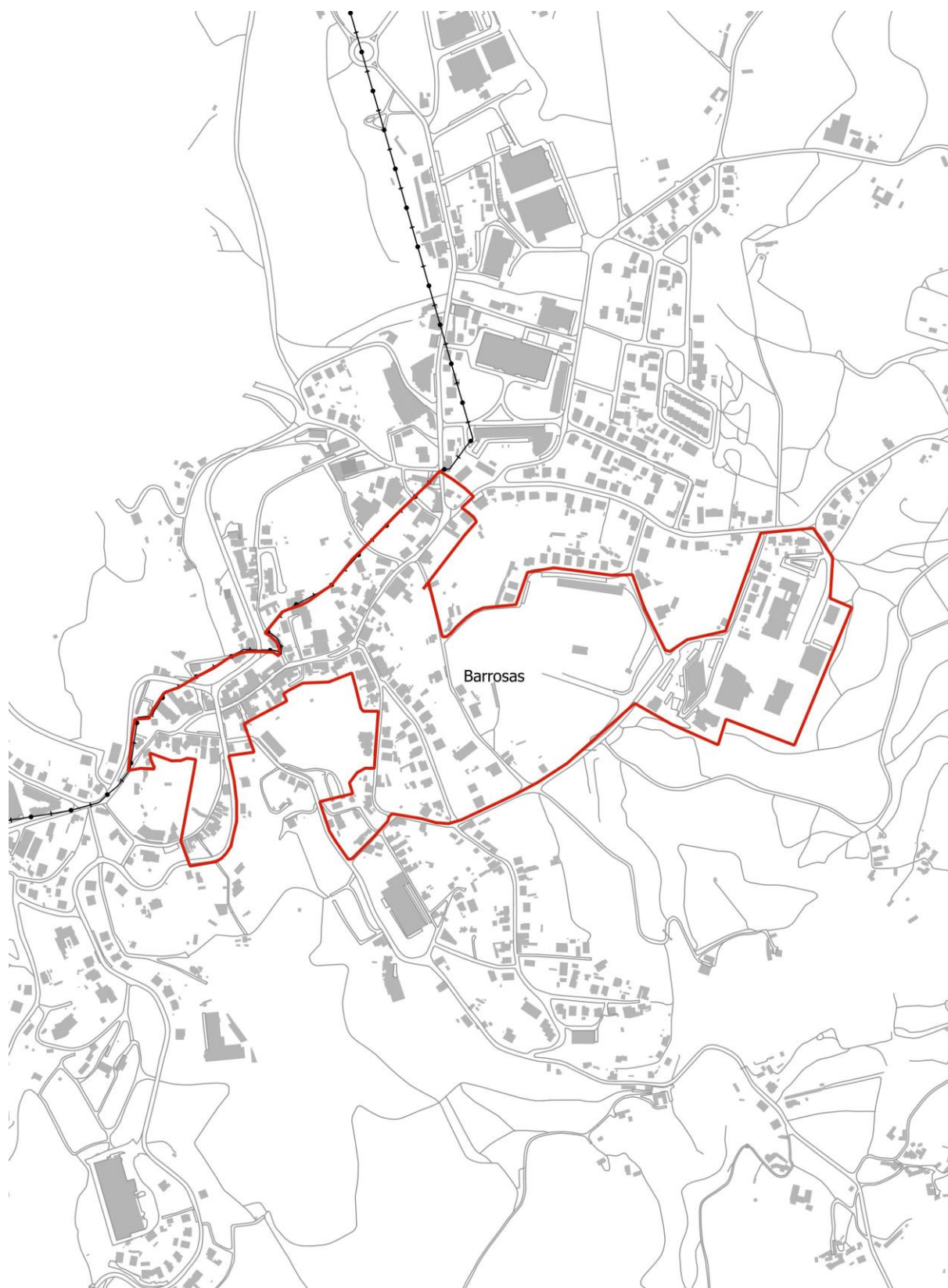
Praça da República - Margarede  
4610-116 Felgueiras


T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt  
www.cm-felgueiras.pt

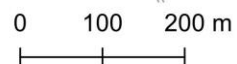
1 / 1



**ANEXO III**




 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barrosas



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 428 985  
+351 962 054 106

 [lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)

# ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LONGRA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Fevereiro 2023



## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	ENQUADRAMENTO .....	7
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	8
3.1	CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
3.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS .....	11
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS .....	14

### ANEXO I

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015

### ANEXO II

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2018



## 1. INTRODUÇÃO

A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável, é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

A maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX incidiram quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociando as intervenções físicas do tecido económico e social. O conceito de reabilitação urbana evoluiu e apresenta hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do seu território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.





urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>3</sup> e revitalização<sup>4</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto<sup>5</sup>.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei, nº307/2009 procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

- 1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

---

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

<sup>4</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

<sup>5</sup> O Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.





- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>6</sup>, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

E mais tarde com a programação e implementação do Portugal 2020, no domínio temático do Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, veio reforçar a necessidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Uma vez que era fundamental para a candidatura do Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Felgueiras, aos fundos financeiros do Portugal 2020, em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Nesse sentido, foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LONGRA, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2015 e publicada em Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, através do Aviso n.º 15017/2015. Porém a Área de Reabilitação Urbana tem validade de 3 anos, a partir da qual caduca a sua eficácia, com consequências óbvias em termos legais, nos benefícios fiscais. Para que isso não acontecer procedeu-se à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

---

<sup>6</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.



No caso de Longra, a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

No âmbito da discussão pública da ORU, foi apresentada alteração da ARU, de modo a incluir áreas contíguas, que apresentavam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU. Tornando-se portanto relevante a inclusão dessa área em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana. Esta alteração foi aprovada juntamente com a ORU, em Assembleia Municipal no dia 25 de setembro de 2018, e publicada em Diário da República n.º 201/2018, Série II de 2018-10-18, através do Aviso n.º 15030/2018.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DE LONGRA sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana, a qual deverá ser revista em conformidade com novos limites.



## 2. ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU de Longra, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta, anexo III, e visa assegurar uma extensão da área abrangida, de modo a considerar uma parte muito significativa do edificado privado da freguesia, e que de alguma forma poderá beneficiar dos incentivos previstos no presente documento, a fim de melhorar as condições de vida das pessoas. Será assim assegurada e reforçada a implementação de uma estratégia de requalificação e revitalização, já definida no documento da ARU aprovada em simultâneo com a ORU 2018, bem como as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redelimitação desta ARU é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação e à atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros, segundo o mais recente quadro legislativo, mantendo-se na sua totalidade os objetivos relativos às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas.

Sendo que, para este efeito, se entende manter o essencial do conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Longra, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015 e publicada no Aviso nº 15017/2015 - Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, e posteriormente, decorrente de uma alteração, novamente submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2018. A nova delimitação da ARU, que agora se aprova, é apresentada no capítulo seguinte.

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

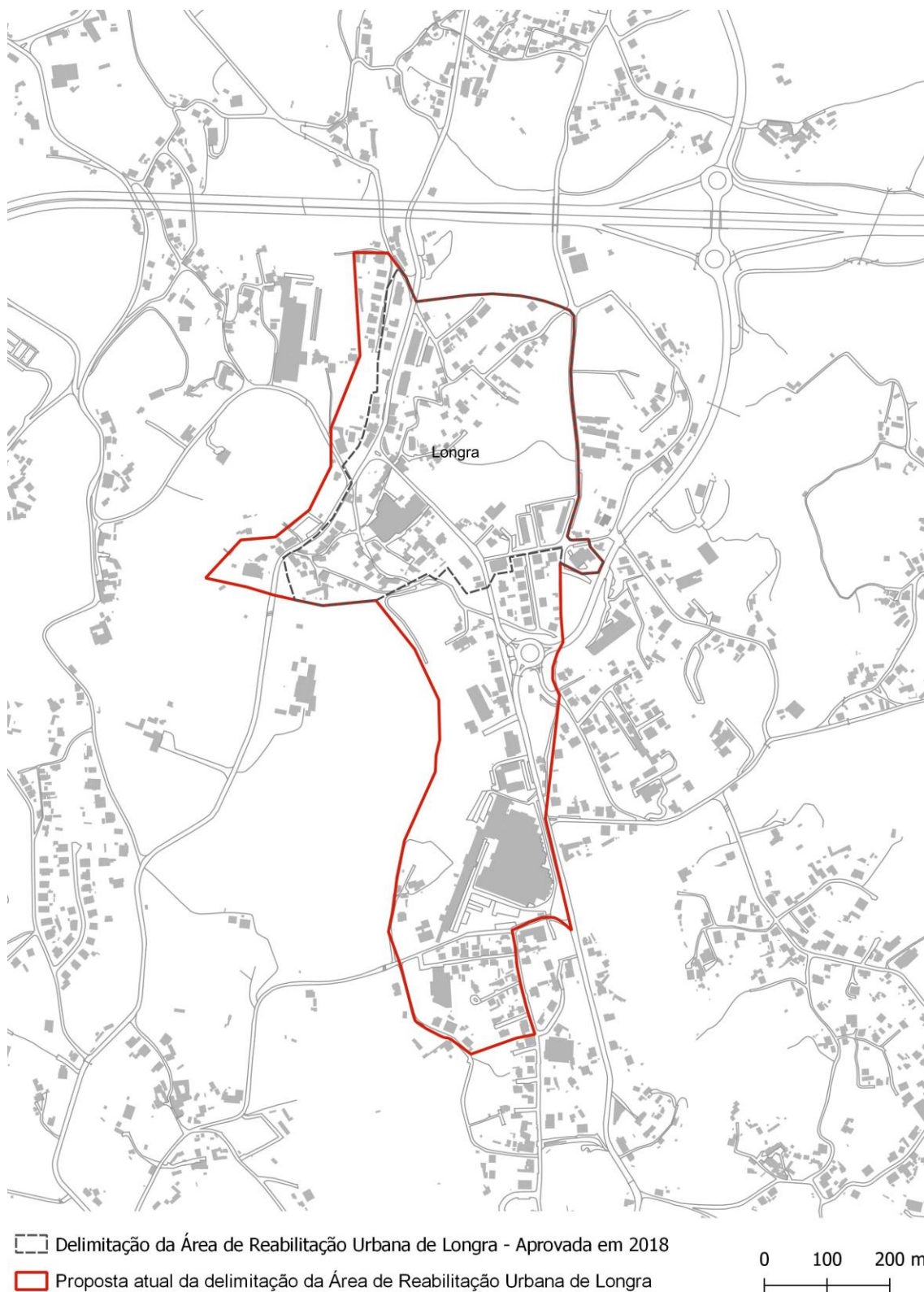


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU de Longra



A proposta de alteração da ARU de Longra integra assim um conjunto urbano, contíguo e de características semelhantes ao integrado na anterior delimitação, que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público.

A ARU proposta, com uma área total de 35,85 ha, reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da cidade, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.



### 3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da vila de Longra, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU de Longra, através da sua ampliação, que se justifica pela:

- a) Existência de edificado degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.



### 3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

[Fonte: Proposta de delimitação da ARU de Longra, 2015]

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

#### Melhoria do sistema urbano

- Potenciar a atratividade do núcleo urbano de Longra
- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Qualificação e diversificação do comércio.

#### Requalificação e revitalização do parque edificado existente

- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;





- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

### **Requalificação dos espaços públicos e espaços verdes**

- Transformar o troço da EN 207 / 207-2 numa via urbana, recorrendo às seguintes intervenções:
  - a. Revisão do seu perfil
  - b. Implantação de cortinas arbóreas;
  - c. Alargamento dos seus passeios
  - d. Pavimentação;
  - e. Requalificação das suas infraestruturas;
  - f. Revisão da Iluminação com introdução nova luminárias
  - g. Criação de uma galeria técnica.
- Requalificação do largo principal da vila, que resulta do cruzamento;
- Requalificação do parque infantil localizado a sul da vila, junto à escola primária, com novo desenho e mobiliário urbano mais adequado;
- Aposta na criação dos percursos pedonais existentes;
- Requalificação das infraestruturas;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente ao longo das principais vias.

### **Melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade**

- Ajustar e qualificar o espaço urbano da vila para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

### **Estacionamento e circulação viária**





- Reperfilamento de alguns arruamentos;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população.

### **Apoio aos particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **Ações que potenciem o desenvolvimento cultural da ARU delimitada**

- Maior aposta e divulgação do Carnaval de Longra;
- Maior aposta e divulgação da Feira Franca;
- Valorização da história industrial da vila de Longra, evidenciando a importância da Metalúrgica da Longra e da sua parceria com o arquiteto Daciano da Costa, cuja colaboração deu origem a um sistema de mobiliário metálico que foi produzido pela primeira vez em Portugal;
- Criação de um espaço alusivo à temática da indústria e do design industrial;
- Criação de eventos e percursos alusivos à história industrial de Longra.



#### 4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de ARU, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Felgueiras, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Longra.

A atual proposta de delimitação da ARU mantém na totalidade o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental, que o Município definiu na operação de reabilitação urbana.

Assim, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

**IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

**IMI** – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;



**IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

**Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

**Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

**IVA** – redução de 23% para 6% nas empreitadas.

**ANEXO I**



Câmara Municipal de Felgueiras

**Ordem do dia**  
Ponto n.º 83

**Ata n.º 15**  
2015.09.17

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS** - Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

----- A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª".

----- O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "À reunião de Câmara".-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----

DUDA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel: 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1





Câmara Municipal de Felgueiras

2015.09.25

**PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2015.09.17, do seguinte teor: -----

**“PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -**

Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo.-----

-----A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª”. -----

-----O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “À reunião de Câmara”.-----

Deliberação - A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo-----

Esta deliberação foi tomada por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem a Assembleia Municipal.-----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem esta Assembleia Municipal.-----

A Mesa da Assembleia,

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 318 000  
geral@cm-felgueiras.pt [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

1/1





## **ANEXO II**



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**2018.09.25**

**ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** - Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2018.09.20, do seguinte teor: -----

**“ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS, DA LIXA, DE BARROSAS E DA LONGRA** – Presente a proposta do Senhor Vice-Presidente relativa aos Projetos de Reabilitação Urbana de Felgueiras, Lixa, Longra e Barrosas, em anexo.-----  
Deliberação – A Câmara delibera submeter os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, e ainda as alterações das delimitações das respetivas ARU, nos termos da documentação em anexo, à aprovação simultânea da Assembleia Municipal e mandar proceder à publicação de aviso de publicitação do correspondente ato na 2.ª Série do Diário da República. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

**Deliberação:** - A Assembleia Municipal, delibera aprovar os projetos elaborados para as ORU de Felgueiras, da Lixa, de Barrosas e da Longra, bem como as alterações das delimitações das respetivas ARU, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo.-----

Esta deliberação foi tomada por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por **45** votos a favor, **0** votos contra e **0** abstenções. Encontravam-se na sala **45** membros dos **47** que compõem esta Assembleia Municipal. -----

A Mesa da Assembleia,



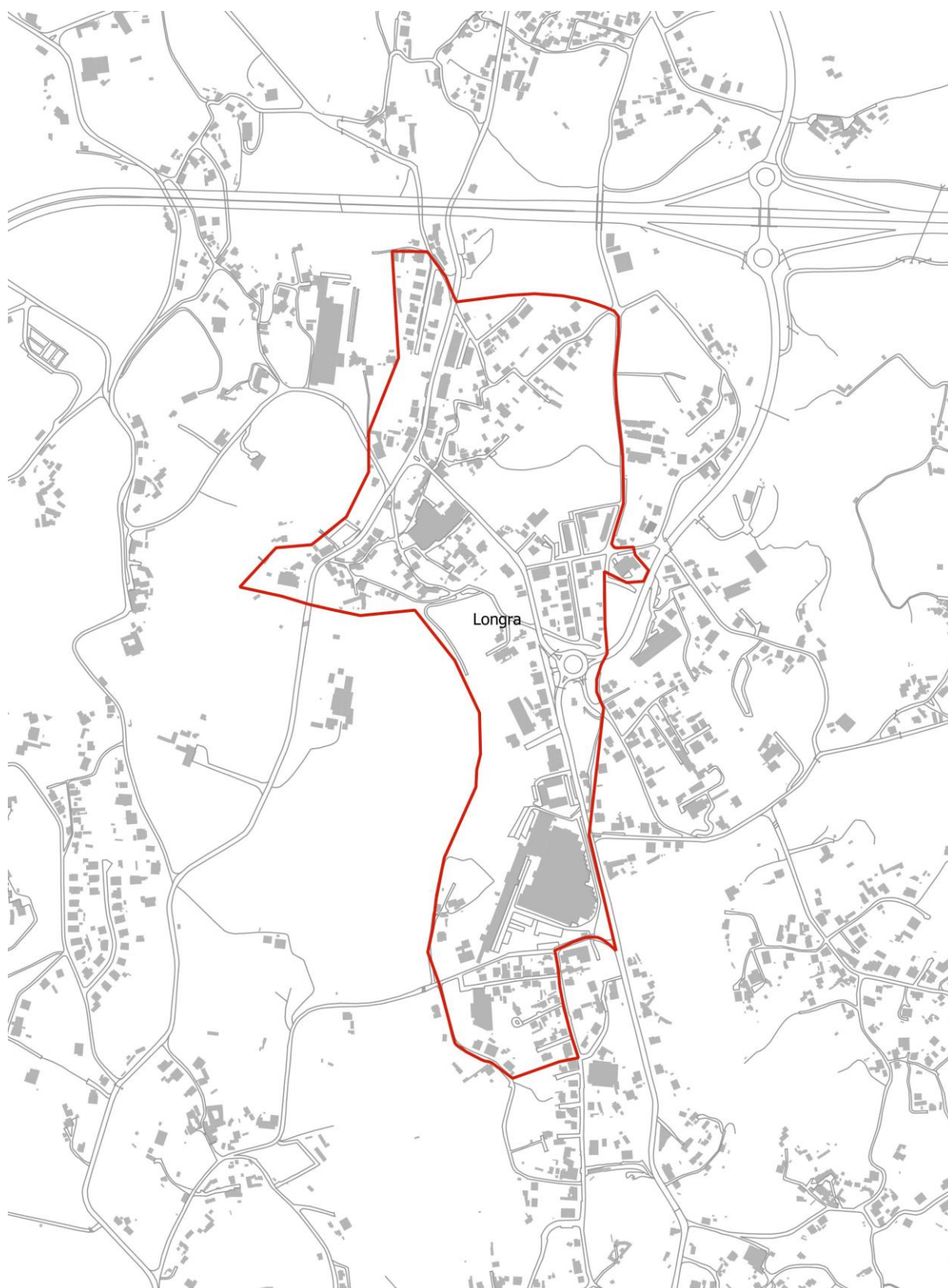
ASSEMBLEIA  
MUNICIPAL  
DE FELGUEIRAS

Praça da República - Margalide  
4610-116 Felgueiras

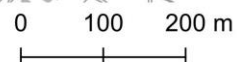
T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt  
www.cm-felgueiras.pt

1 / 1

## **ANEXO III**




 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Longra



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 [lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)