

**PROPOSTA N.º 58. Relatório de Avaliação da Execução da Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Um 2017-2022\_processo GUA61 (Registo n.º51.751/23)**

A Operação de Reabilitação Urbana sistemática da Área de Reabilitação Barcelos Nascente Um enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana foi aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 7 de julho de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do legalmente previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Em consequência de tais atos e no estrito cumprimento das demais formalidades a eles intrinsecamente subordinados, por imposição do vertido no n.º2 do artigo 20-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, para efeito de acompanhamento e avaliação da referida operação de reabilitação urbana, submete-se a apreciação o Relatório de Avaliação da Execução da mesma.

Assim, em coerência com a matéria de facto e de direito enunciadas, e no uso das competências legalmente cometidas às autarquias locais, e em particular pelo disposto na alínea ccc) do n.º1 do artigo 33.º e do artigo 25.º, ambos do anexo 1 da lei 75/2013, de 12 de setembro, bem como do n.º2 do artigo 20-A, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, proponho que a Ex.ma Câmara Municipal de Barcelos delibere apreciar e votar:

- Submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal o “Relatório de Avaliação da Execução da Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente Um 2017-2022”.

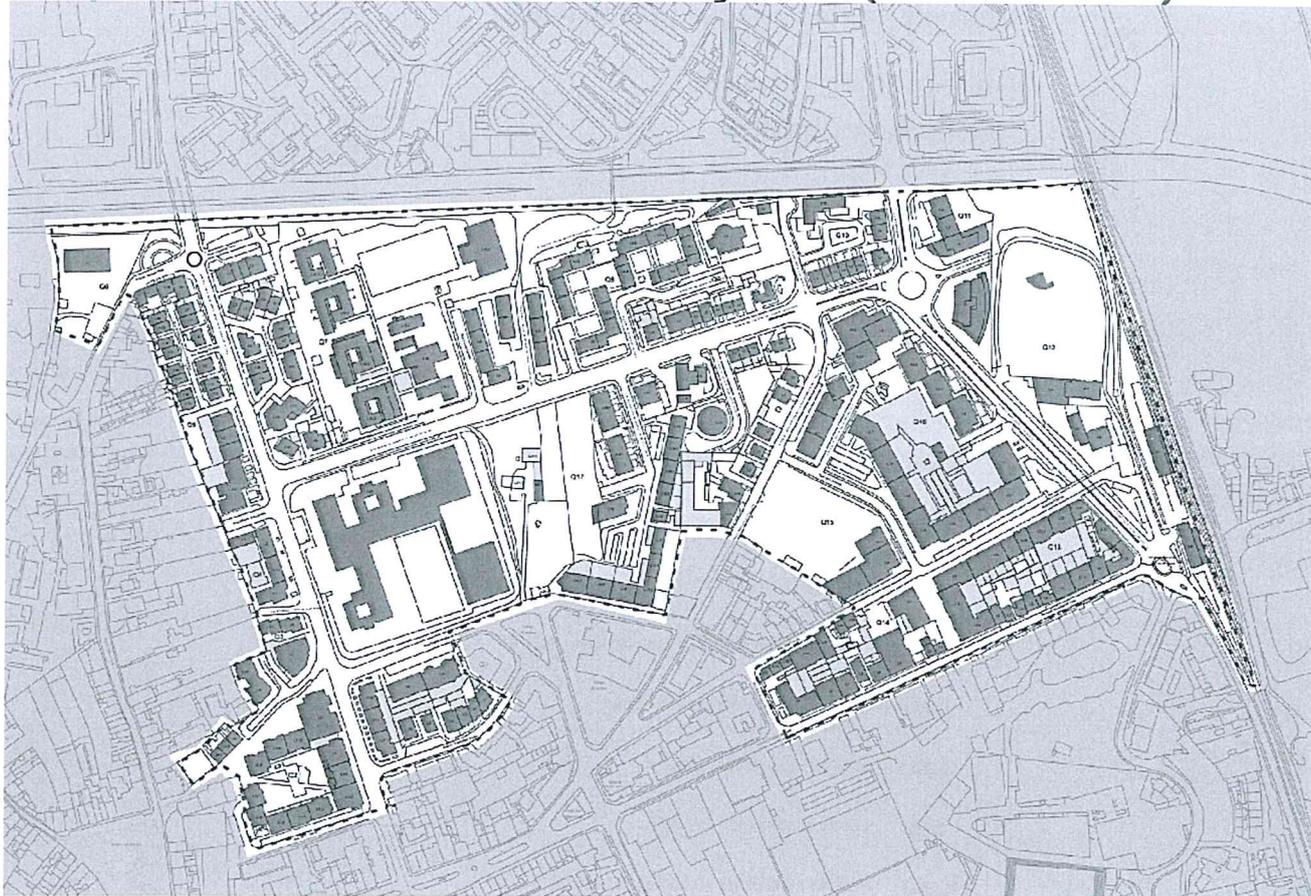
Barcelos, 21 de junho de 2023.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

*Mário Constantino Lopes*  
(Mário Constantino Lopes, Dr.)

*Reunião Ordinária 26/06/2023*  
*Deliberado, por unanimidade, aprovar.*

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO (2017-2022)



## **Operação de Reabilitação Urbana**

## **B a r c e l o s N a s c e n t e U m**

Município de Barcelos

**J U N H O 2 0 2 3**

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

# RELATÓRIO AVALIAÇÃO

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

processo **GUA61** PERUORUARU **Barcelos Nascente Um**

Gabinete de Reabilitação Urbana (GRU)

Ana Maria Santos, historiadora

Vânia Gonçalves, arquiteta

À consideração superior,

Barcelos, 12 de junho de 2023

léxico \ acrónimos \ definições

---

<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PARU</b>	Plano de Ação de Regeneração Urbana
<b>PAMUS</b>	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
<b>PEDU</b>	Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>CHB</b>	Centro Histórico de Barcelos
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>CIVA</b>	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>IFRRU2020</b>	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
<b>EBF</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais

---

# RELATÓRIO AVALIAÇÃO

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

### ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CRONOLOGIA DA APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU E DA APROVAÇÃO DA ORU SISTEMÁTICA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PRÓPRIO.....	3
3. METODOLOGIA.....	4
4. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 2017-2022.....	5
4.1 ENQUADRAMENTO.....	5
4.2 BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS – INVESTIMENTO PRIVADO.....	5
4.3 INVESTIMENTO PÚBLICO - PROJETOS DE INVESTIMENTO PRIORITÁRIOS.....	7
4.4 COMUNICAÇÃO COM OS MUNÍCIPES.....	8
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	8



# R E L A T Ó R I O A V A L I A Ç Ã O

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

### 1. INTRODUÇÃO

A elaboração do presente **Relatório de Avaliação** da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** Sistemática da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) Barcelos Nascente Um (BNUm)** vem dar cumprimento ao estabelecido no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (vulgo **RJRU**) (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), mais concretamente ao disposto no n.º 2 do artigo 20.º-A «A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório da avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.». Ao abrigo do n.º3 do mesmo artigo, o presente relatório e os termos da respetiva apreciação pela assembleia municipal devem ser obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município..

Assim, este relatório refere-se à execução da **ORU Sistemática** da **ARU Barcelos Nascente Um**, de 8 de agosto de 2017 a 31 de dezembro de 2022.

A **ORU Sistemática** da **ARU Barcelos Nascente Um (ARU BNUm)** abrange a área delimitada pela ARU do Centro Histórico, pelo complexo rodoviário de Barcelos, pela linha do caminho de ferro, pelo Largo Marechal Gomes da Costa e pela Avenida Alcides de Faria, tendo o Município de Barcelos assumido a qualidade de entidade gestora da mesma.

No relatório evidenciam-se ações e resultados e procura-se demonstrar a visão prospetiva da operação, potencializando a sua principal vocação: a reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

### 2. CRONOLOGIA DA APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU E DA APROVAÇÃO DA ORU SISTEMÁTICA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PRÓPRIO

O **RJRU** permite que a aprovação da **ARU** e respetiva **ORU** tenham lugar em simultâneo ou aconteçam em duas fases, devendo no último caso, a aprovação da delimitação ser anterior à aprovação da **ORU** a desenvolver para essa mesma área. Para a **ARU BNUm**, o Município de Barcelos considerou ser a metodologia faseada a que melhor se adequava aos seus objetivos, de modo que a breve síntese cronológica a seguir apresentada reflete a escolha efetuada.

Na fase de aprovação da delimitação da ARU tiveram lugar as seguintes ações:

# R E L A T Ó R I O   A V A L I A Ç Ã O

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

- a) Reunião de Câmara: 06 de junho de 2014, proposta de delimitação deliberada por unanimidade;
- b) Assembleia Municipal: 20 de junho de 2014, proposta deliberada por unanimidade;
- c) Publicação em D. R.: 07 de julho de 2014\_Aviso n.º 7822/2014, D. R. N.º 128, 2.ª série.

Após a aprovação da delimitação da **ARU**, a equipa de **Reabilitação Urbana** iniciou os trabalhos de levantamento/diagnóstico da área em apreço ao que se seguiu o tratamento de dados e a elaboração do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**, para enquadramento da **ORU Sistemática** de acordo com o **RJRU**.

Assim, as ações conducentes à aprovação da **ORU Sistemática BNum** através de instrumento próprio, cuja da respetiva execução constitui o objeto do presente relatório, é a seguinte:

- a) Reunião de Câmara: 10 de abril de 2017, reunião ordinária, projeto do PERU deliberado por unanimidade;
- b) Discussão Pública: 24/05/2017 a 21/06/2017 – Aviso n.º 5389/2017, de 16 de maio, D. R. N.º 94, 2ª série;
- c) Parecer não vinculativo do IHRU: 18 de maio de 2017 – parecer favorável;
- d) Reunião de Câmara: 30 de junho de 2017;
- e) Assembleia Municipal: 07 de julho de 2017;
- f) Publicação em D.R.: 08 de agosto de 2017\_Aviso n.º 8951/2017, D. R. N.º 152, 2.ª série.

### 3. METODOLOGIA

A Câmara Municipal de Barcelos entendeu definir como estratégia de reabilitação urbana para a cidade de Barcelos a constituição de Áreas de Reabilitação Urbana, de acordo com as políticas previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Esta estratégia tornou-se clara a partir de 2011, com a elaboração de uma metodologia com vista à elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o qual enquadra uma ORU Sistemática. Este documento (metodologia) tinha como objetivo estabelecer métodos de trabalho e procedimentos a adotar na elaboração dos PERUs para as Áreas de Reabilitação Urbana a criar.

Assim, a 20 de junho de 2014 foi aprovada pela assembleia municipal a delimitação da **ARU Barcelos**

# RELATÓRIO AVALIAÇÃO

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

**Nascente Um**, tendo o processo de criação da referida **ARU** terminado com a aprovação pela assembleia municipal da respetiva **ORU Sistemática** a 07 de julho de 2017 e a sua publicação em Diário da República a 08 de agosto de 2017.

Os princípios gerais de intervenção constantes no **PERU da ARU BNUm** estão de acordo com as políticas de intervenção para áreas com estas características, prestando a equipa de reabilitação urbana, sempre que solicitado, acompanhamento técnico a projetos para esta área, bem como esclarecimentos no que diz respeito à reabilitação urbana.

### 4. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 2017-2022

#### 4.1 ENQUADRAMENTO

Este relatório corresponde aos trabalhos desenvolvidos e resultados obtidos no período de 8 de agosto de 2017 a 31 de dezembro de 2022 e tem por base as estratégias de reabilitação urbana preconizadas no **PERU da ORU da ARU BNUm**.

No **PERU** são três os eixos estratégicos considerados:

**Eixo I: Reabilitação do Edificado** - a prossecução deste eixo estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património, e visa principalmente a reabilitação dos edifícios em mau estado e ruína.

**Eixo II: Qualificação do Espaço Público e do Ambiente Urbano** – o espaço de uso público deve ser entendido como uma necessidade básica urbana, cuja qualidade contribui de uma forma relevante para a melhoria da qualidade de vida da população.

**Eixo III: Dinamização/Desenvolvimento Económico** - atendendo ao contexto atual de forte competitividade entre territórios, é fundamental a adoção de medidas e iniciativas pró-ativas que promovam a coesão territorial da cidade e que visem o seu desenvolvimento equilibrado.

#### 4.2 BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS – INVESTIMENTO PRIVADO

Os benefícios e incentivos associados a esta **ARU** a que os munícipes se se podem candidatar são:

- a) Isenção do **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**;
- b) Isenção do **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**;

# R E L A T Ó R I O A V A L I A Ç Ã O

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

- c) **Redução** a metade das taxas devidas pela **avaliação do estado de conservação**;
- d) **Redução da taxa** do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) para **6%**;
- e) **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU2020)**.

A candidatura a isenção de **IMI** e **IMT** para processos iniciados a partir de 1 de janeiro de 2018, e devido a alterações introduzidas no **EBF** pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado de 2018) a candidatura a estes benefícios fiscais (**IMI** e **IMT**) passa a fazer-se de acordo com o estabelecido no artigo 45.º do **EBF**.

Para a candidatura a redução da taxa do **IVA** a 6%, aplica-se o disposto no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (**CIVA**), nomeadamente, a verba 2.23 da lista I anexa à alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º, para empreitadas de reabilitação urbana.

O **IFRRU2020** é um instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas que, como pode ler-se no guia do beneficiário disponível no portal da habitação, «*disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional (...)*».

A atribuição deste benefício está sujeita ao **parecer vinculativo do município** em que se insere o imóvel, sendo que, o Aviso de Abertura de Candidaturas datado de 30 de outubro de 2017 inclui as regras de elegibilidade dos projetos.

Durante o período em análise **não foi requerida nenhuma candidatura** a **IMI** e **IMT** nem ao **IFRRU2020**, tendo-se registado **77 candidaturas** a redução do **IVA** (6%), e emitidas as respetivas certidões de localização, para esse efeito. De referir que as intervenções no edificado inserido nesta área (sobretudo edifícios em altura), foram obras de mera conservação ao nível de fachadas.

O sucesso deste apoio decorre da vantagem financeira que o mesmo encerra, e da simplicidade no seu acesso e conhecimento geral tanto dos empreiteiros a operar no território municipal, como dos proprietários que realizam as intervenções de reabilitação.

# RELATÓRIO AVALIAÇÃO

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

### 4.3 INVESTIMENTO PÚBLICO - PROJETOS DE INVESTIMENTO PRIORITÁRIOS

O programa de investimentos públicos para a presente **ARU** e respetiva fase de execução incluiu ações/projetos que constam do **Plano de Ação de Mobilidade Urbana** (vulgo **PAMUS**) - medida **PI 4.5** (quadro I), no entanto o **PEDU** de Barcelos sofreu um Reajuste após a sua contratualização em virtude da majoração da dotação do FEDER global contratualizada pelo município, aplicada por mobilização do Acelerador de Investimento Municipal, resultando na alteração das prioridades que constam do quadro II.

**Quadro I:** Calendarização e fase de execução das ações/projetos de investimento público previstos no PERU

Ações/Projetos	Financiamento	Calendarização prevista no PERU	Fase de execução das ações
<b>A1</b> Ligação pedonal entre a Avenida João Duarte e o Campo 25 de Abril	PAMUS (Portugal 2020)	2019-2020	<b>Aguarda decisão municipal para elaboração de projeto</b>
<b>A2</b> Ciclovias (partes)	PAMUS (Portugal 2020)	2017-2020	<b>Empreitada em fase de execução</b>
(continua)			
<b>A3</b> Rua Irmã S. Romão	Município	2017-2020	<b>Empreitada concluída</b>
<b>A4</b> Outras Ações	Município	2017-2032	-
<b>A5</b> Sensibilização da população para o processo de reabilitação urbana	Município	2017-2032	<b>Ação que se tem desenvolvido de forma contínua (ex: divulgação no portal da câmara e prestação de informação solicitada junto de municípios)</b>

**Quadro II:** Reajuste do Quadro de compromissos a 28 de dezembro de 2017 após aprovação do PERU

Ações/Projetos	Prioridade	Calendarização prevista no PEDU	Fase de execução das ações
Rua Irmã S. Romão	Prioritário	2017-2018	<b>Empreitada concluída</b>
Ciclovias (partes)	Prioritário	2019-2020	<b>Empreitada em fase de execução</b>

# RELATÓRIO AVALIAÇÃO

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

Ligação pedonal entre a Avenida João Duarte  
e o Campo 25 de Abril

Complementar

2019-2020

Aguarda decisão municipal para elaboração de  
projeto

### 4.4 COMUNICAÇÃO COM OS MUNICÍPES

Para além das ações materiais, públicas ou privadas, a estratégia de reabilitação urbana é operacionalizada através de várias diligências de divulgação e ações de implementação, destacando-se as seguintes:

- a) Designação de uma equipa de técnicos para a realização de avaliações do estado de conservação dos edifícios cujos proprietários apresentem candidaturas aos benefícios fiscais;
- b) Criação/atualização de formulários para candidatura a benefícios fiscais e financeiros aplicados à reabilitação urbana conforme legislação em vigor;
- c) Disponibilização na página da internet da Câmara Municipal de um separador específico para a divulgação das áreas de reabilitação urbana, onde pode ser consultado o limite da área de reabilitação urbana e os documentos que a compõem, bem como o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
- d) Atendimento presencial, quando solicitado, ou por via telefónica, de modo a facilitar a ligação com os vários intervenientes no processo de reabilitação (proprietários, investidores e projetistas).

### 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O apoio à reabilitação do edificado existente e aos projetos prioritários previstos na ORU Barcelos Nascente Um, deram um forte contributo no sentido de potenciar o dinamismo e competitividade da ARU Barcelos Nascente Um e concretiza, assim, uma estratégia de valorização dos recursos, na linha da sustentabilidade ambiental e promoção da qualidade de vida no território municipal.

Apesar da conjuntura económica internacional e nacional não ser favorável ao investimento na reabilitação urbana, nomeadamente devido à pandemia Covid 19 vivida nestes últimos tempos, a verdade é que os dados obtidos para o período de 8 de agosto de 2017 a 31 de dezembro de 2022 foram de certa forma positivos, na medida em que temos um número considerável de pedidos de certidões de localização, para efeito de redução do IVA, em obras de reabilitação, para esta área.

Relativamente a candidaturas a **IMI**, **IMT** e **IFRRU2020** não existe qualquer pedido, uma vez que o tipo

# RELATÓRIO AVALIAÇÃO

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA BARCELOS NASCENTE UM

de obras que se realizaram no edificado inserido nesta área, incidiu sobretudo nas fachadas dos edifícios, de forma que não têm enquadramento nos requisitos exigidos para o efeito.

A **ARU BNUm** tem entre os seus objetivos a promoção da coesão territorial para a qual contribuiu a execução da obra de Qualificação da rua Irmã de São Romão e os benefícios e incentivos fiscais para a reabilitação do edificado.

Dos projetos previstos no **PERU**, inseridos no **PAMUS** – Plano de Ação Mobilidade Urbana Sustentável (PI 4.5) para esta área, foi **concluído** o projeto da Rua Irmã S. Romão e a empreitada das ciclovias encontra-se em fase de execução. Relativamente à calendarização do projeto Ligação Pedonal entre a Avenida João Duarte e o Campo 25 de Abril, foi alterada fruto do Reajuste do Quadro de Compromissos 2017, passando de prioritário a complementar.

Espera-se que os projetos de investimento publico preconizados no **PERU** sirvam de alavancagem a mais investimento privado e continuem a ser executados dentro do programa estabelecido.

à consideração superior

Barcelos, 12 de junho de 2023

### Gabinete de Reabilitação Urbana (GRU)

Ana Maria Santos, historiadora

Vânia Gonçalves, arquiteta