



## CERTIDÃO

**DOUTOR MANUEL JOAQUIM GONÇALVES DA COSTA, LICENCIADO EM DIREITO E DIRETOR DO DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, DA CÂMARA MUNICIPAL DE FAFE:-----**

-----Certifico que a Assembleia Municipal de Fafe, em sessão ordinária realizada em trinta de novembro de dois mil e dezasseis, deliberou, por maioria, aprovar a proposta da Câmara relativa à delimitação da área de reabilitação urbana da cidade de Fafe, apreciada pela Comissão de Análise de Regulamentos.-----

-----A proposta faz parte integrante da presente certidão.-----

-----Certifico, ainda, que foi efetuada a leitura da ata em minuta, da qual consta a deliberação supramencionada, tendo sido aprovada, por unanimidade, no final da sessão.-----

-----O REFERIDO É VERDADE-----

-----Departamento Administrativo da Câmara Municipal de Fafe, vinte e cinco de maio de dois mil e dezassete.-----

O Diretor do Departamento Administrativo Municipal,

  
**(Manuel Joaquim Gonçalves da Costa, Dr.)**

1

5 - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FAFE - APRECIÇÃO,  
DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DA PROPOSTA DE LIMITE – O SENHOR PRESIDENTE a remeter à *Câmara* a  
proposta supra referida, distribuída, por fotocópia, pelos Senhores Vereadores.  
A CÂMARA DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR E REMETER À ASSEMBLEIA MUNICIPAL.

Reunião — calendário de 23/06/2016  
Pel' O Director do D.A.M.





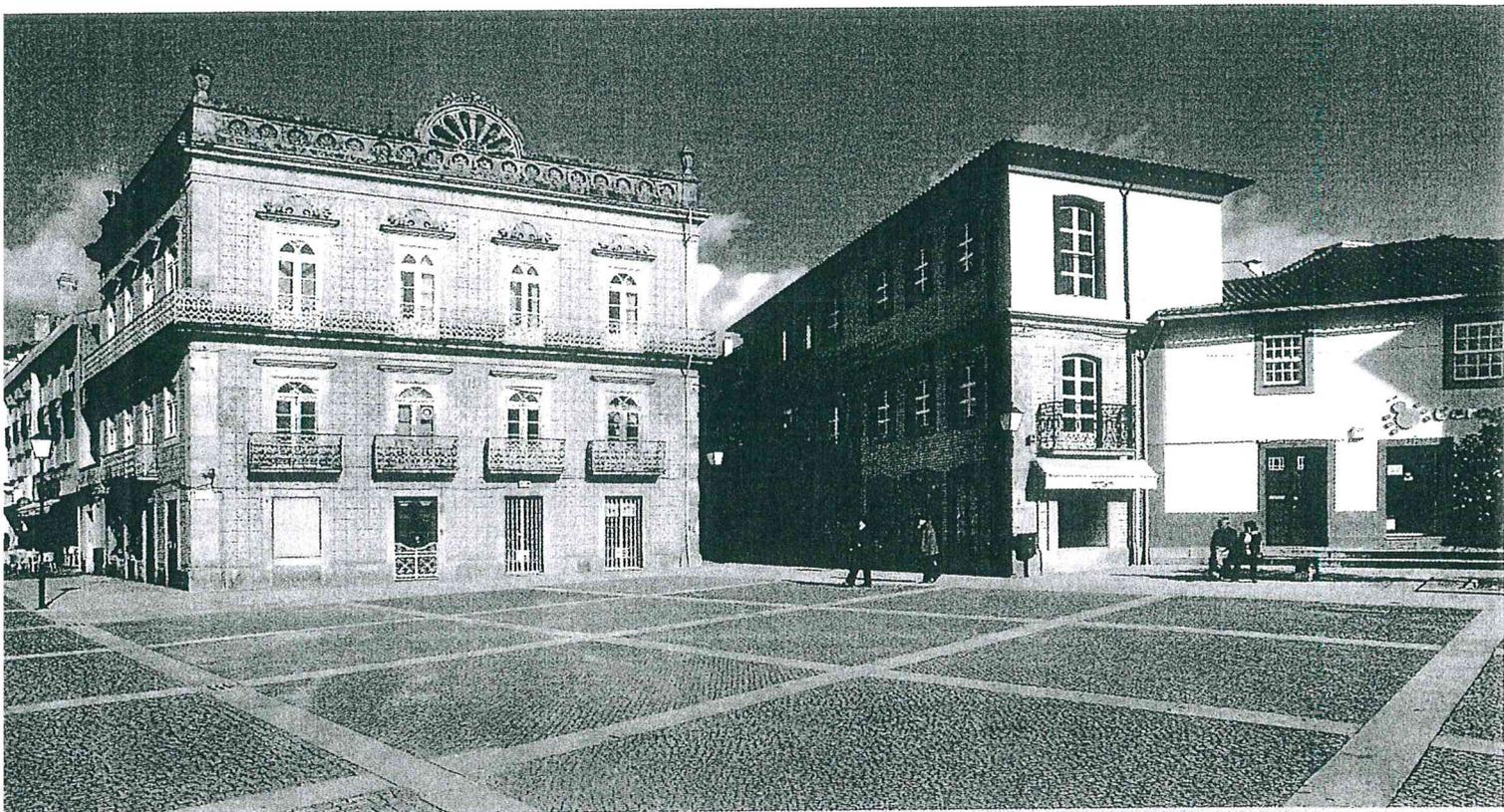
**Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fafe - Apreciação,  
discussão e votação da proposta de Limite.**

A continuidade dos investimentos no Centro da Cidade de Fafe, que o Município desencadeou com a concretização de projetos estruturantes como o URBCOM, o Programa RAMPA e, já no âmbito do QREN com intervenções concluídas com as Parcerias para a Regeneração Urbana, nomeadamente a Revitalização do Património e a Reabilitação do espaço público, terá tanto mais sucesso quanto maior for o entendimento e apropriação da ideia de reabilitação pela população.

Assim, num esforço continuado rumo à reabilitação urbana, pretende-se envolver os proprietários dos imóveis localizados nesta área para que, também eles, se sintam parte integrante do processo. A reabilitação urbana terá de resultar do envolvimento de todos os que consideram esta área como um espaço de oportunidades para habitar, visitar ou desenvolver as suas atividades económicas. Importa desafiar os atores locais a trazer para o centro atividades (comércio e serviços) que com ele podem coexistir, valorizando novas formas de habitar, trabalhar ou aprender.

A Câmara Municipal de Fafe reconhecendo a existência, no Centro da cidade de Fafe, de uma área do território municipal onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, deliberou, em Reunião de Câmara de 9 de junho 2016, a necessidade de promover a reabilitação urbana e dar início ao processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

No seguimento da deliberação de câmara, elaborou-se a presente memória descritiva e justificativa para delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro da cidade de Fafe, que se submete à Câmara Municipal para aprovação, ocorrendo esta delimitação em momento



## Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fafe

### Proposta de Delimitação

Junho de 2016



3  
✓

- que são os seguintes: i) Isenção de IMI, por um período de 5 anos, para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, contados a partir da data da conclusão dessa reabilitação; ii) Isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa do prédio reabilitado; iv)
- e. Submeter a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a proposta do quadro de benefícios fiscais, à aprovação da Assembleia Municipal, no prazo de um ano.

Fafe, 20 de Junho de 2016

O Presidente da Câmara

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raul Jorge Fernandes da Cunha', written over a horizontal line.

Dr. Raul Jorge Fernandes da Cunha

## Índice

1. Introdução .....	3
2. Memória descritiva e justificativa da delimitação .....	5
2.1. Critérios de delimitação .....	5
2.2. Diagnóstico urbanístico .....	6
2.2.1. População .....	6
2.2.2. Densidade populacional .....	7
2.2.3. Famílias .....	7
2.2.4. Emprego por sectores de atividade .....	8
2.2.5. Edificado e alojamentos .....	10
2.2.6. Património .....	13
2.2.7. Equipamentos e serviços .....	13
2.3. Síntese da caracterização e diagnóstico .....	15
3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	17
3.1. Pressupostos base e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação .....	17
3.2. Proposta de delimitação .....	18
4. Linhas preliminares de estratégia de reabilitação urbana .....	19
4.1. Objetivos Estratégicos .....	19
5. Benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação da ARU .....	21
5.1. Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património .....	21
5.1.1. IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis .....	21
5.1.2. IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis .....	23
5.2. Outros benefícios fiscais .....	23
5.2.1. IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado .....	23
5.2.2. IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares .....	24
5.2.3. Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC) .....	25

### ANEXO I – Proposta de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana

## 1. Introdução

A Câmara Municipal de Fafe, em conformidade com o estipulado no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, tomou a decisão de encetar o processo de delimitação da ARU do Centro Histórico da cidade de Fafe.

No presente documento sintetiza-se um conjunto de elementos que fundamentam a delimitação proposta de Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Fafe e da estratégia que a fundamentou e que virão a ser materializadas numa fase posterior (tal como previsto no RJRU), na proposta de Operação de Reabilitação Urbana, bem como no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O Regime Geral de Reabilitação Urbana, define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (alínea b) do art.º 2º do RJRU.

A temática da Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Fafe plasmada no Plano Diretor Municipal, no Plano Plurianual de Investimento e na estratégia definida pelo executivo para o Município.

A Estratégia de Reabilitação para a cidade de Fafe, assenta nas prioridades estabelecidas pelo executivo e foi construída com base na análise estatística, da dinâmica demográfica, económica, social, do estado de conservação do edificado, do espaço público e de uma primeira estimativa do investimento a realizar na reabilitação da Cidade.

A política de reabilitação que agora se propõe articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças.

A Estratégia de Reabilitação urbana de Fafe é um instrumento de orientação para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que, por sua vez, pretende dar resposta aos seguintes objetivos:

- a) Reabilitar e revitalizar o tecido urbano da cidade de Fafe, potenciando recursos públicos e privados.
- b) Implementar ações que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo na habitação social, contribuindo assim para um aumento da qualidade do edificado, em especial na melhoria da sua habitabilidade e conforto, bem como para uma melhoria do bem-estar de segmentos populacionais carenciados, a redução da pobreza energética das famílias com baixos rendimentos e o uso eficiente de recursos.
- c) A qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.
- d) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe ao município e nas quais se intensificarão os apoios fiscais e financeiros

## 2. Memória descritiva e justificativa da delimitação

A proposta de delimitação da ARU da Cidade de Fafe obedece, como referido, ao previsto no artigo 13º do RJRU, sendo constituída pelo presente relatório, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, o Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais e a Planta com a delimitação da área abrangida (Anexo II), a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

A Delimitação da ARU, possibilitará a candidatura de investimentos públicos a fundos comunitários, numa lógica integrada e em articulação com outras iniciativas de natureza pública e privada.

A aprovação da ARU favorece a atribuição de benefícios fiscais e isenção de taxas a projetos de iniciativa privada, nos termos acima referenciados.

### 2.1. Critérios de delimitação

Para a delimitação da ARU, consideraram-se os seguintes critérios:

- **Urbanísticos.** Relacionados com a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, ou o que lhe confere características morfológicas próprias e propicia procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.
- **Dinâmicas.** Relacionado com a existência (real ou potencial) de dinâmicas próprias, reconhecíveis, e que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização.

Deste modo são percecionadas áreas com maior potencial ligado ao comércio de proximidade e ao desenvolvimento de serviços, enquanto noutras se anteveem qualidades para o incremento da habitação.

## 2.2. Diagnóstico urbanístico

Como unidade de análise, utilizaram-se os dados do Recenseamento Geral da População do INE à escala da freguesia, percebendo-se que a realidade e contexto da cidade estavam contidos nesta unidade orgânica e permitiam horizontes temporais mais alargados, importante para perceber dinâmicas e problemas.

Assim, os dados que se apresentam referem-se à freguesia de Fafe.

### 2.2.1. População

Em termos de população a Freguesia de Fafe, protagonizou um crescimento de efetivos nas últimas décadas, sentido contrário ao que se verificou ao nível do Concelho.

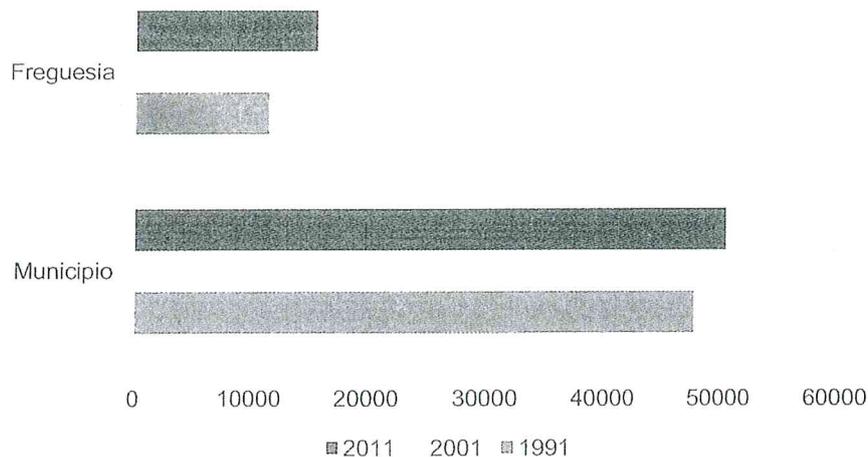


Gráfico 1. Evolução População Residente 1991, 2001, 2011 – Concelho e Freguesia.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011.

A análise dos cartogramas e quadros da evolução da população residente na freguesia de Fafe mostram que, para todos os anos da análise (desde 1981 a 2011, dados dos Censos), a freguesia de Fafe teve ganhos de população. Em termos relativos temos uma taxa de variação positiva de 17,4 % para o período de 1981-91, 32,3 % entre 1991-01 e 2,5 % entre 2001-11.

Segundo os dados do INE a freguesia de Fafe concentrava cerca de 22% da população do concelho no ano de 1981, 24,2 % em 1991, 29% em 2001 e 31 % em 2011.

O ritmo de crescimento populacional do concelho deve-se em grande parte ao aumento da população existente no núcleo urbano e parte da população existente das restantes freguesias que se deslocou para a freguesia de Fafe.

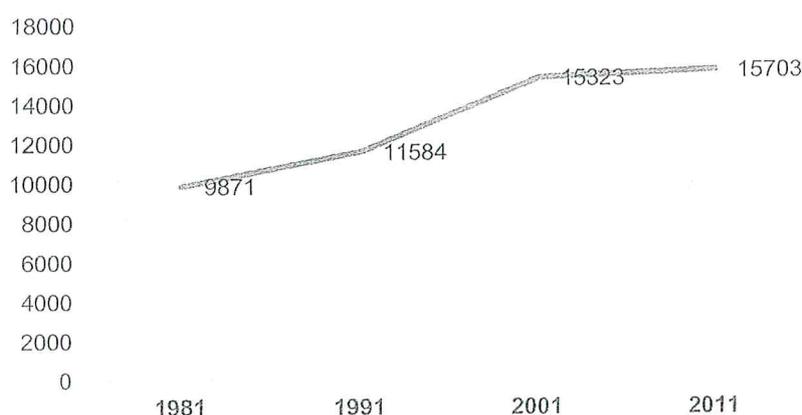


Gráfico 2. Evolução População Residente 1991,2001,2011 – Freguesia Fafe.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011.

### 2.2.2. Densidade populacional

A freguesia de Fafe é claramente urbana, com valores de densidade populacional superiores a 1000 hab./km<sup>2</sup> (de acordo com os dados mais recentes 2011), valor muito acima dos valores para a Região Norte; 173.4 hab./km<sup>2</sup>; Vale do Ave 410.4 hab./km<sup>2</sup> e até mesmo do Concelho de Fafe 231.1 hab./km<sup>2</sup>.

### 2.2.3. Famílias

No que se refere à dinâmica das famílias a freguesia de Fafe, também observou um comportamento diferenciador, com ganhos em todos os períodos observados (1991-2001 e 2001-2011), apesar de uma desaceleração na última década.

Na freguesia de Fafe, entre 1991 e 2011, o número famílias aumentou de forma bastante significativa, verificando-se, inclusive, uma taxa de variação das famílias superior à taxa de variação da população residente, facto que encontrará justificação nos atuais fenómenos de alteração da situação das famílias, ou seja, redução da dimensão média das famílias e no aumento das famílias monoparentais e unipessoais.

Este crescimento do número de famílias de pequena dimensão pode estar associado ao aumento da dissolução de uniões ou à crescente longevidade da população.

A evolução do número de famílias residentes é indissociável do indicador população e, neste sentido, estes indicadores revelam, que a freguesia de Fafe concentra o maior número de famílias.

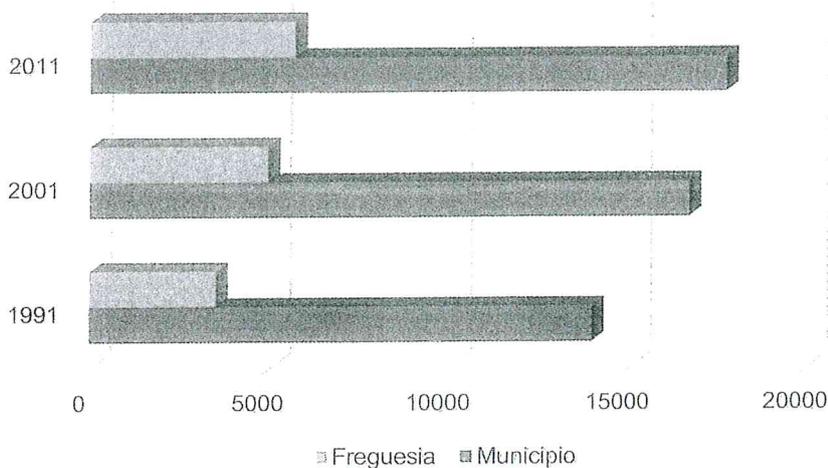


Gráfico 3. Evolução Famílias 1991, 2001, 2011 – Concelho e Freguesia.

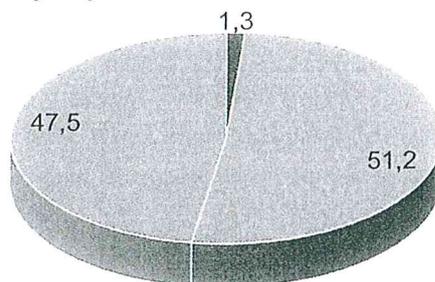
Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011.

#### 2.2.4. Emprego por sectores de atividade

Na vertente da empregabilidade aliada aos setores de atividade, verificou-se nas últimas décadas, a um esvaziar dos setores primários e secundário e num crescimento da população empregada no setor terciário; nomeadamente comércio e serviços.

12  
I

### População por setores atividade 1991

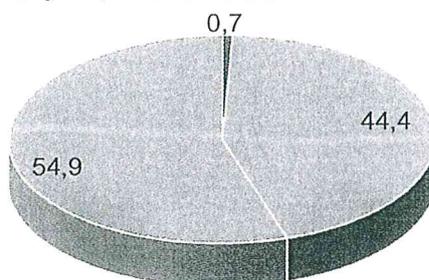


▣ 1º ▣ 2º ▣ 3º

Gráfico 4. População por sectores de atividade 1991 – Freguesia de Fafe.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 1991.

### População por setores atividade 2001

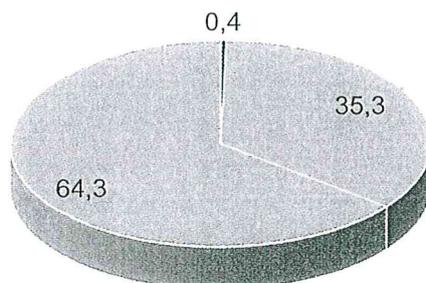


▣ 1º ▣ 2º ▣ 3º

Gráfico 5. População por sectores de atividade 2001 – Freguesia de Fafe.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 2001.

### População por setores atividade 2011



▣ 1º ▣ 2º ▣ 3º

Gráfico 6. População por sectores de atividade 2011 – Freguesia de Fafe.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 2011.

Analisados os dados ao nível das empresas por ramo de atividade, verifica-se que o peso do emprego na indústria transformadora regista o maior valor, ou seja quase metade da população ao serviço nas empresas trabalha neste setor, 42.60 % (num total de 5 926 indivíduos). Já o comércio emprega 18.22 % dos trabalhadores (2 534 indivíduos) (INE 2012.)

Quanto ao volume de negócios das empresas a indústria transformadora congrega 43.58 % do volume de negócios empresarial, ao passo que o comércio regista 34.52 % do volume de negócios em 2012.

Quadro 1. Pessoal ao serviço por ramos de atividade.

NUTS e Concelhos	Pessoal ao Serviço nas Empresas, por município da sede, segundo a CAE-Rev.3			Volume de Negócios nas Empresas, por município da sede, segundo a CAE-Rev.3		
	Total	Indústria Transformadora	Comércio	Total	Indústria Transformadora	Comércio
Região Norte	1 161 905	336 287	251 060	89 199 155	28 089 714	33 405 578
Fafe	13 910	5 926	2 534	699 223	304 734	241 341

Fonte: INE, I.P., Sistema de Contas Integradas das Empresas.

### 2.2.5. Edificado e alojamentos

Em 1991, foram recenseados, na freguesia de Fafe, 5265 alojamentos e 3365 edifícios. Em 2001, os alojamentos contabilizados foram 6806, ou seja, um aumento, face a 1991, em termos absolutos, de 1541 alojamentos e, por conseguinte, uma variação de 29.27% (valores de 12,3% para o concelho). Nos edifícios registou-se um aumento de 643, ou seja, uma variação de 19.10% (valores de 10.5% para o concelho). No período seguinte o saldo nos alojamentos foi de um aumento de 1087, correspondente a 15.97 % e nos edifícios mais 130 novos.

Apesar de termos assistido a um aumento no número de alojamentos e edifícios, a variação 1991-2001 e 2001-2011, demonstra uma desaceleração na construção na última década face às anteriores.

Para as variáveis, nº de edifícios e alojamentos, a freguesia de Fafe registou mais uma vez, um comportamento diferenciador das dinâmicas analisadas contrariando a tendência de decréscimo do concelho.

Os dados referentes aos edifícios concluídos por tipo de obra entre 2001 e 2011, mostram que, em termos do total de obras de edificação, Fafe registou um decréscimo em todos os tipos de obra ao longo destes últimos 10 anos, prevalecendo, no entanto, os edifícios concluídos fruto de novas construções.

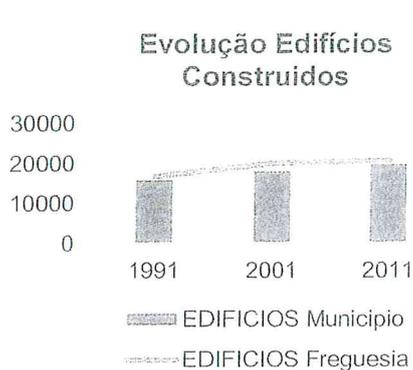


Gráfico 7. Evolução de Edifícios Construídos  
1991,2001,2011 - Freguesia de Fafe.

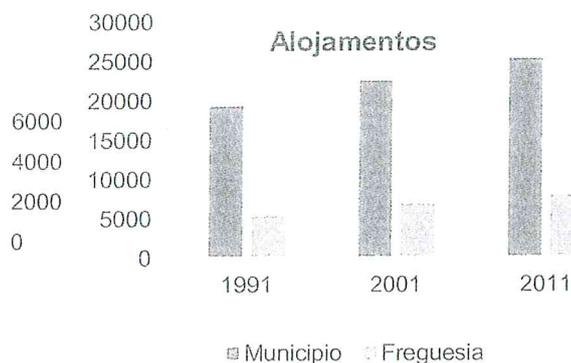


Gráfico 8. Evolução de Alojamentos  
1991,2001,2011 - Freguesia de Fafe.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 1991, 2001 e 2011.

A Idade média dos edifícios, segundo o INE em 2011 na Freguesia de Fafe era de 31,28 anos.

Quadro 2. Idade média dos edifícios.

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)

Idade média dos edifícios (Ano) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal

Fafe Concelho	32,03
Fafe Freguesia	31,28

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 1991, 2001 e 2011.

Quadro 3. Edifícios por época de construção.

Época de Construção	N.º	Valores acumulados	%	Valores acumulados
Até 1919	72	72	1,74%	1,74%
1919 - 1945	177	249	4,28%	6,02%
1946 - 1960	275	524	6,65%	12,66%
1961 - 1970	407	931	9,84%	22,50%
1971 - 1980	852	1783	20,59%	43,09%
1981 - 1990	1210	2993	29,24%	72,33%
1991 - 2000	677	3670	16,36%	88,69%
2001 - 2011	468	4138	11,31%	100,00%
<b>Total Freguesia</b>	<b>4138</b>		<b>100,00%</b>	

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011.

15  
F

Tendo em consideração os dados relativos aos edifícios construídos segundo a data de construção, podemos verificar que o parque habitacional é antigo, na medida em que, mais de 43 % dos edifícios existentes foram construídos antes de 1980.

Em 2001 e em 2011, a freguesia de Fafe, possuía mais de 30% da totalidade dos alojamentos do concelho.

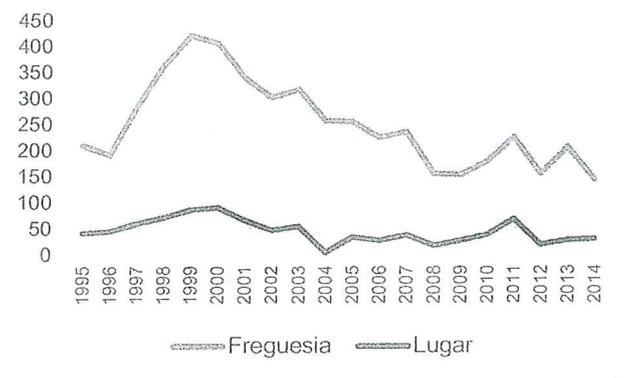


Gráfico 9. Evolução do licenciamento de novas construções por ano - Freguesia e lugar.  
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Quanto ao estado de conservação do edificado (Concelho) verifica-se que existe em conjunto significativo a necessitar de obras de reparação, cerca de 30% em 2001 e cerca de 23% em 2011.

No entanto pela observação de áreas concretas da cidade de Fafe, verificam-se núcleos onde a degradação é evidente, nomeadamente o Bairro da Cumieira e edifícios no núcleo mais antigo da cidade.

A maioria dos edifícios tem como função dominante a residencial, com dominância para dois pisos. No entanto na freguesia de Fafe, que corresponde ao núcleo urbano – Cidade de Fafe, denota-se uma multifuncionalidade da edificação maior, e construção média superior a dois pisos, 11% dos edifícios agregam outros usos para além da residencial. No rés-do-chão agregam comércio e serviços, e habitação nos pisos superiores.

Analisados os dados da evolução das construções, importa verificar o peso da reabilitação no contexto das intervenções no edificado. Assim, consultaram-se os dados disponíveis na CM Fafe, no que diz respeito ao tipo de pedidos (com e sem controlo prévio), de novas construções, ampliações, alterações e reabilitações.

Para o efeito considerou-se que as ampliações e alterações implicam intervenções que se traduzem na melhoria de condições de habitabilidade, pelo que foram consideradas como reabilitação no seu conceito mais amplo e de que resultou o gráfico seguinte:

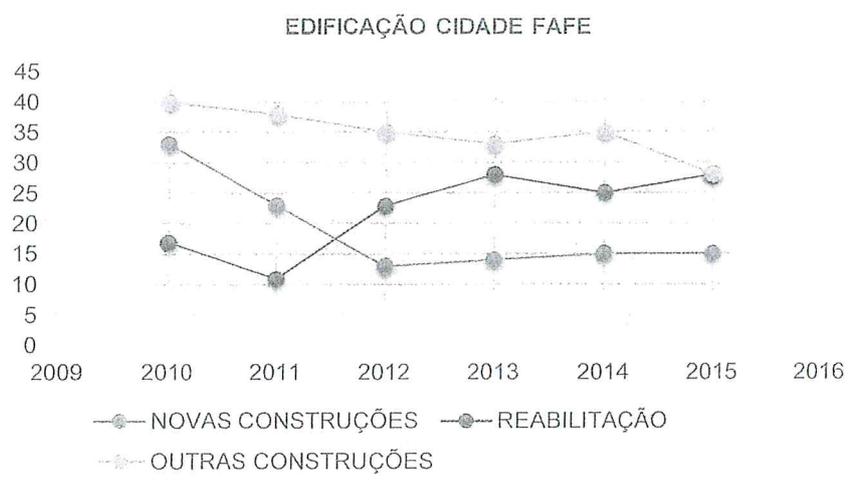


Gráfico 10. Evolução do pedido de licenças e comunicações prévias na cidade de Fafe 2010/Outubro 2015.  
Fonte: CM Fafe, Dezembro 2015.

Da leitura do gráfico resulta que, nos últimos anos o peso da reabilitação tomou protagonismo, registando mesmo valores mais expressivos relativamente a pedidos de novas edificações, que têm vindo a diminuir. Tendência que urge potenciar no contexto da evolução socioeconómica.

### 2.2.6. Património

A cidade de Fafe concentra um importante património, cultural e edificado, com destaque para a construção da época dos emigrantes as chamadas “casas dos brasileiros” edifícios de traça característica e que marcam a urbanidade da cidade.

### 2.2.7. Equipamentos e serviços

A cidade concentra os mais importantes equipamentos e serviços do concelho.

O Centro Histórico de Fafe concentra serviços, comércio, equipamentos de saúde, ensino, culturais, de segurança, emprego e apoio social, sendo por esses motivos, o Centro Histórico muito dinâmico e ativo. É intensa e é acentuado o número de população que este suporta, numa base diária.

Em termos comerciais, o centro de Fafe concentra um número grande de estabelecimentos comerciais, sendo um importante polo de comércio tradicional.

No se refere às instituições presentes no centro histórico, neste estão presentes algumas das entidades com maior relevância do concelho, nomeadamente a Câmara Municipal de Fafe, Escolas, a Associação Comercial, as Juntas de Freguesia e outras Associações e coletividades de carácter social, cultural e desportivo.

A Área de Reabilitação Urbana resultou de uma análise, a qual, apoiando-se numa análise multicritério da informação censitária da freguesia de Fafe (dados 1981,1991,2001 e 2011) e dados fornecidos pela CM Fafe (PDM, PDS, Acção Social, PLPA), reconheceu a Cidade de Fafe, onde a degeneração económica, social e urbana se faz sentir com maior intensidade mas onde também se concentram oportunidades de transformação.

Como funções urbanas há a destacar:

- Arquivo Municipal;
- Biblioteca Municipal;
- Bombeiros Voluntários;
- Câmara Municipal;
- Casa da Cultura;
- Cemitério;
- Central de Camionagem;
- Centro de Saúde;
- Centro Educativo de Fafe;
- Conservatória do Registo Predial;
- Edifício das Associações;
- Escola Primária;
- Escola Secundaria de Fafe;
- Feira;
- Finanças;
- GNR;
- Grupo Nun'Alvares;
- Hospital;
- Igreja Matriz;
- Igreja Nova;
- Junta de Freguesia;
- Mercado Municipal;
- Museu do Automóvel;
- Parque da Cidade;
- Pavilhão Gimnodesportivo;
- Pavilhão Multiusos;
- Piscina Municipal;
- Rancho Folclórico;
- Santa Casa da Misericórdia;
- Segurança Social;
- Teatro-Cinema;
- Tribunal.

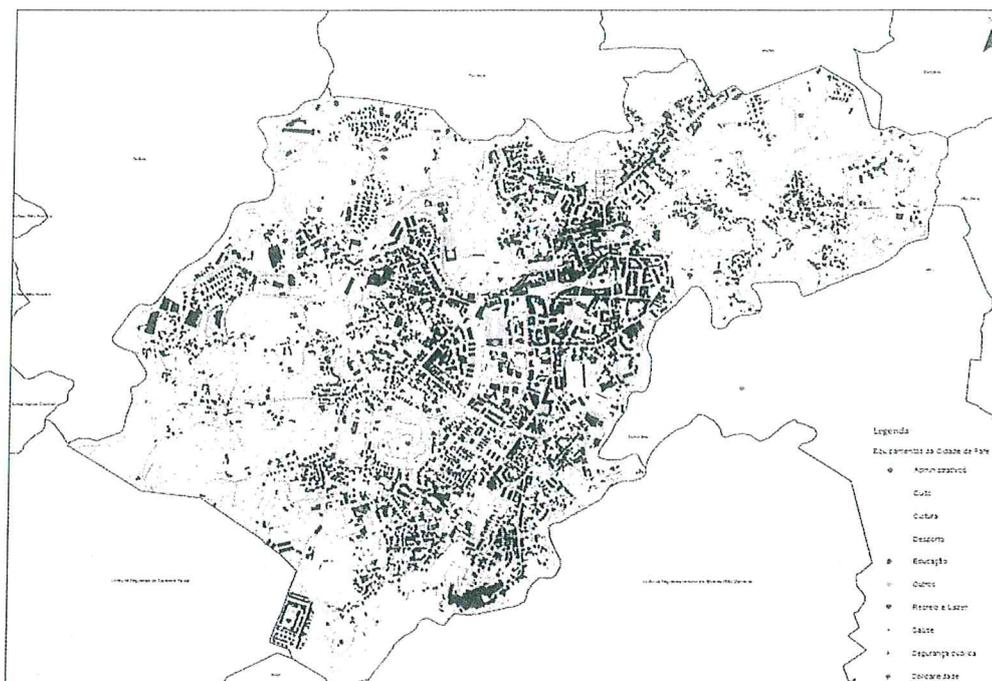


Figura 1. Equipamentos e serviços na Freguesia de Fafe.

Fonte: CM Fafe, 2016.

### 2.3. Síntese da caracterização e diagnóstico

Da análise das variáveis resulta:

- Aumento efetivo de população na sede de freguesia, nas últimas décadas. A sede de concelho concentra mais de dois terços da população residente. Em termos relativos temos uma taxa de variação positiva de 17,4 % para o período de 1981-91, 32,3 % entre 1991-01 e 2,5 % entre 2001-11;
- O Concelho tem uma taxa de envelhecimento que tem vindo a aumentar, registando em 2001 o valor de 59,90%, com uma redução no número de jovens, fruto da redução no número de nascimentos, o que se traduz numa taxa de crescimento natural negativa;
- Aumento número de famílias;
- “Terciarização” do emprego, os serviços e as pequenas confeções têxteis dominam o setor económico da cidade;

- Empresas do setor da indústria transformadora concentram quase metade do pessoal ao serviço nas empresas, aproximadamente 43%;
- A indústria transformadora e comércio concentram 78% do volume de negócios das empresas, com peso maior para a indústria com 43.58 %;
- Redução no ritmo de construções novas, apesar do aumento consecutivo nos períodos de referência;
- Aumento do número de alojamentos;
- Aumento do número de operações de reabilitação do edificado nos últimos anos;
- O Índice médio de alojamento por família regista um valor próximo de 1 (1,49 no ano de 1991, 1.36 no ano de 2001 e 1.38 em 2011) o que vem mostrar que a procura e oferta tendem a estar em equilíbrio;
- O parque edificado é bastante envelhecido com uma média de idade superior a 28 anos (dados de 2011) . Envelhecimento do parque habitacional é uma realidade, com conseqüente degradação das condições de habitabilidade;
- O espaço urbano necessita de revitalização e requalificação, torna-se necessário dar continuidade às intervenções iniciadas;
- Torna-se necessário garantir a salvaguarda dos valores do património histórico, cultural e arquitetónico;
- Bom nível de equipamentos e serviços;
- Não existência de pressões habitacionais, já que a oferta privada corresponde à procura da população, a intervenção pública neste domínio tem-se pautado pela recuperação de alojamentos degradados, ocupados por famílias de baixos rendimentos, numa perspetiva marcadamente social (Plano Estratégico de Fafe, novembro de 2003).

Os aspetos “qualitativos” e “quantitativos” da dinâmica socioeconómica referenciada, constituem enorme importância para a definição da estratégia de desenvolvimento e da reabilitação urbana da Cidade de Fafe, na medida em que, não só condicionam a capacidade de mobilização de recursos para o desenvolvimento, como também têm reflexos aos diversos níveis da vida coletiva como sejam a proteção social, as atividades económicas e o emprego, o consumo, a saúde, a educação, a cultura e lazer. Permitem assim, estabelecer a integração entre processos e identificar as janelas de decisão e oportunidade para o futuro.

### 3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

#### 3.1. Pressupostos base e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação

A Área de Reabilitação Urbana resultou de uma análise, a qual, apoiando-se numa análise multicritério da informação censitária da freguesia de Fafe (para os anos de 1981,1991,2001 e 2011) e dados fornecidos da CM Fafe (PDM, PDS, URBCOM, RAMPA, Plano estratégico de Fafe, entre outros), reconheceu a área onde a degeneração económica, social e urbana se faz sentir com maior intensidade mas onde também se concentram oportunidades de transformação.

Fazer o caminho inverso, reconquistar habitantes, criar um ambiente propício para o rejuvenescimento das atividades económicas e encontrar soluções sustentáveis para os espaços devolutos, é um grande desafio, para o qual esperamos que este seja o “alavancar” da reabilitação urbana.

A delimitação da ARU corresponde a um refinamento da estratégia territorial de reabilitação urbana do núcleo histórico da cidade de Fafe, por forma a concentrar e melhor orientar os esforços nesse sentido.

A ARU pode definir-se como, uma área que congrega cumulativamente as seguintes características: é central; está dentro do limite urbano da cidade, teve várias intervenções concertadas na área da reabilitação do espaço público e edificado (parcerias para a regeneração urbana, RAMPA, URBCOM, entre outras de iniciativa municipal) tem um perfil comercial e de serviços contínuo e diversificado; é uma área consolidada do ponto de vista do tecido urbano e dos valores arquitetónicos, e é onde a degradação e obsolescência é mais presente.

É necessário criar maior oferta habitacional e principalmente uma oferta mais variada que vá ao encontro de distintas capacidades e necessidades da procura. É necessário dar particular atenção à gestão urbana do dia-a-dia, que ajude a afastar obstáculos ao funcionamento das atividades e a incentivar a inovação e a modernização do comércio e dos serviços.

É ainda, urgente dar apoio a quem se predispõe a investir. É necessário cruzar todos estes aspetos para se vencer o abandono, que ainda pesa sobre o tecido urbano e que não atrai as pessoas e o investimento.

O alargamento territorial do processo de reabilitação urbana e a possibilidade de lhe dar um cunho mais abrangente, seletivo e incisivo, são potencialidades inscritas no novo quadro legal que, face à experiência recente nesta matéria (URBCOM e Parcerias Para a Regeneração Urbana), permitirão dar um novo vigor à reabilitação urbana.

Pretende-se uma intervenção a vários níveis - no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado - criando condições que motivem a sua recuperação e reabilitação dos edifícios degradados.

### 3.2. Proposta de delimitação

A Área de Reabilitação Urbana resultou de um diagnóstico da cidade e das áreas onde a degeneração económica, social e urbana se faz sentir com maior intensidade, mas onde também se concentram oportunidades de transformação.

Assim, esta é a delimitação proposta para a ARU:

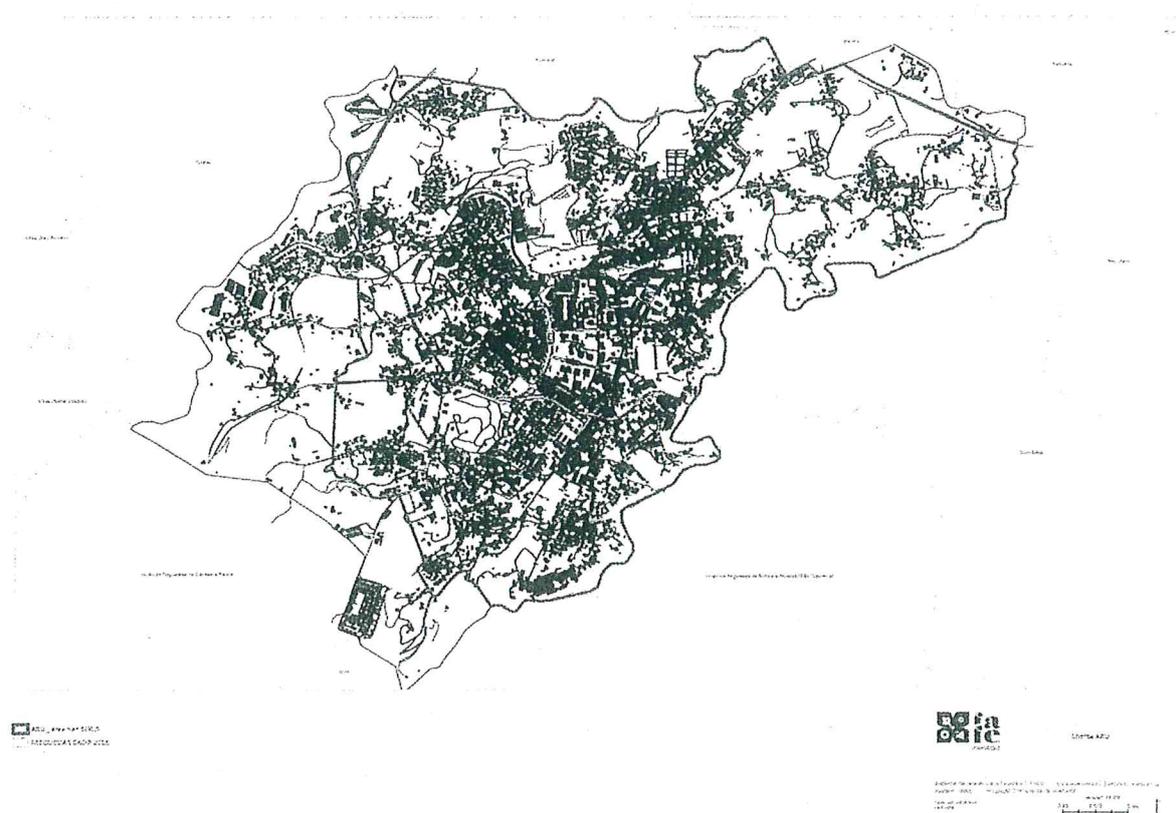


Figura 2. Proposta de delimitação da ARU.

Fonte: CM Fafe, 2016.

## 4. Linhas preliminares de estratégia de reabilitação urbana

### 4.1. Objetivos Estratégicos

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Fafe tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto):

#### 1º Dinâmica demográfica

- Criação de uma bolsa de arrendamento municipal;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Desenvolvimento de ações que implementem a inclusão social de grupos desfavorecidos.

#### 2º Preservar a Identidade

- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados;
- Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.

### 3º Regeneração do espaço público

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos espaços urbanos como fator desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços públicos;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.

### 4º Promoção da reabilitação morfo-funcional

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

### 5º Apoio privados

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, rapidez no processo administrativo e outras medidas de apoio.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos.

Em resumo, a intervenção de reabilitação urbana terá como principal objetivo dinamizar as potencialidades enunciadas neste documento e criar condições para o reforço funcional do centro da cidade, acompanhada pelas obras de transformação e reabilitação urbana iniciadas, servindo de motor à conservação dos edifícios devolutos e em avançado estado de degradação, oportunidade única para operar uma modificação qualitativa, bem como de criação de condições de suporte infraestrutural às atividades instaladas ou a instalar, especialmente comércio e serviços. Deve ainda salientar-se a revitalização de todo o tecido urbano e na consequente melhoria em termos ambientais, mobilidade e de segurança.

## 5. Benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação da ARU

O compromisso da reabilitação urbana não pode, nem deve ser assumido apenas pelo Município, nem depender exclusivamente da despesa pública. Entende a Câmara Municipal de Fafe, que os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos promotores de ações de reabilitação e que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos de iniciativa da Autarquia entenda conceder em fase posterior.

Assim, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando da “reabilitação urbana”;
- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e recurso a crédito (IFRU).

### 5.1. Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

#### 5.1.1. IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- ✓ **Isenção por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF)<sup>1</sup>.

*Medidas sujeitas a aprovação da Assembleia Municipal (n.ºs 7, 19, 20, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF).*

- ✓ **Renovação da isenção de IMI por um período adicional de 5 anos**

---

<sup>1</sup> Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

A isenção de IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe A” ou “Classe A+” (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto).

*Medidas sujeitas a aprovação da Assembleia Municipal (n.ºs 7, 19, 20, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF).*

✓ **Iisenção por 3 anos a contar da emissão da licença**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF).<sup>2 3 4</sup>

*Consultar: n.ºs 1, 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.*

✓ **Redução de 30% da taxa de IMI de prédios reabilitados**

Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente.

*Medida sujeita a aprovação da Assembleia Municipal (n.º 6 do artigo 112.º do CIMI).*

✓ **REDUÇÃO DE 10% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS:**

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 10% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

*Medidas sujeitas a aprovação da Assembleia Municipal (n.º 7 do artigo 112.º do CIMI).*

✓ **Redução de 20% da taxa de IMI de prédios reabilitados arrendados destinados a comércio**

<sup>2</sup> A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

<sup>3</sup> Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

<sup>4</sup> Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Os prédios urbanos arrendados destinados ao comércio, de piso térreo, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.  
*Medidas sujeitas a aprovação da Assembleia Municipal (n.º 7 do artigo 112.º do CIMI).*

### 5.1.2. IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

- ✓ **Isenção na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.

*Medida sujeita a aprovação da Assembleia Municipal (n.º 8 e 19 do artigo 71.º do EBF).*

- ✓ **Isenção na aquisição de prédio urbano desde que as obras comecem em 3 anos**

As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam isentos de IMT desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. (2) (3) (4)

*Consultar: n.º 2 e 3 do artigo 45.º do EBF.*

## 5.2. Outros benefícios fiscais

### 5.2.1. IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

- ✓ **Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaço públicos**

Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

*Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA.*

- ✓ **Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação**

Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

*Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA.*

### 5.2.2. IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

- ✓ **Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de reabilitação de imóveis**

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

(1) (5)

*Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.*

- ✓ **Tributação a 5% das mais-valias e rendimentos obtidos por quem vende ou quem arrenda**

a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.<sup>5</sup>

*Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.*

---

<sup>5</sup> Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação a que se refere o n.º 4 do artigo 71.º do EBF devem ser devidamente comprovados e dependem da certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos (n.º 17 do artigo 71.º) e estas entidades devem remeter à administração tributária as referidas certificações (n.º 18 do artigo 71.º).

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.*

### 5.2.3. Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

✓ **Isonção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário**

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF).

✓ **Os fundos de investimento imobiliário referidos no n.º 1 do Artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado Artigo 71.º**

a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).

b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.

*Consultar: 1, 2, 3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.*

