

CERTIDÃO

-----Certifica-se que, da minuta da ata da reunião da Sessão Ordinária desta Assembleia Municipal, realizada em vinte e sete de fevereiro de dois mil e quinze, consta a deliberação, parte respetiva, que se transcreve, e da qual faz parte integrante o expediente que se anexa:-----

--- -----**2. Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Central da Cidade da Trofa, nos termos do disposto no artigo 13.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro;**-----

A Senhora Presidente da Assembleia Municipal deu a palavra ao Senhor Presidente da Câmara, o qual, dada a natureza do assunto, solicitou ao Sr. Doutor João Fermisson que realiza-se uma breve apresentação do projeto em causa, ficando, de seguida disponível para eventuais esclarecimentos.-----

A Senhora Presidente da Assembleia Municipal deu a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal para, assim, tecer alguns considerandos sobre o projeto anteriormente apresentado. ---

A Senhora Presidente da Assembleia Municipal solicitou informação ao Senhor Presidente sobre se o público presente iria ter acesso a tal projeto ao que o mesmo respondeu que sim.-----

Colocado à votação, o assunto foi **APROVADO POR UNANIMIDADE**.-----

-- ----- Mais se certifica que a ata de que consta a transcrita deliberação foi aprovada em minuta no final da mesma reunião.-----

-----Trofa, 3 de março de dois mil e quinze-----


A Técnica Superior

Maria Paula de Sousa Camões



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA



REUNIÃO ORDINÁRIA PÚBLICA

ATA N.º 04

----- 10 – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO CENTRAL DA CIDADE DA TROFA, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ARTIGO 13.º, N.º 1 DO DECRETO-LEI N.º 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO -----

----- Foi presente à Câmara Municipal, a informação técnica n.º I/1174/2015, prestada pela Divisão de Planeamento, Urbanismo e Obras Particulares, em 12 de fevereiro, e documentos a ela anexos, relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, constituindo as trinta folhas (vinte e oito delas utilizadas, também, no verso) e uma planta, que se anexam no final por documento n.º 09. -----

----- Despacho do Senhor Presidente da Câmara: "Concordo com a informação nos termos propostos. À Câmara, 13/2/2015" -----

----- Deliberação: -----

----- Deliberado por unanimidade -----

aprovar o assunto mencionado em epígrafe, nos termos e com os fundamentos propostos, bem como submeter o mesmo a aprovação da Assembleia Municipal. -----

**DAT - Divisão de Planeamento,
Urbanismo e Obras Particulares**

Sector:

RESPONSÁVEL TÉCNICO

DESPACHO SUPERIOR

Concordo com informação nos termos propostos.
À Câmara.
S. J. L. L.
O Presidente C.M.T. 13/12/2015

DATA: 12-02-2015

INFORMAÇÃO N.º I/1174/2015

N.º DE PROCESSO:

LOCAL:

NOME DO REQUERENTE:

ASSUNTO: I/1174/2015 - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Central da Cidade da Trofa

No passado dia 09 de outubro de 2014 foi deliberado em sede de reunião de Câmara Municipal aprovar a "Proposta de Constituição da(s) Área(s) de Reabilitação Urbana para o núcleo central da cidade da Trofa e elaboração da(s) correspondente(s) operação(ões) de reabilitação urbana ao abrigo do regime jurídico da reabilitação urbana".

Nessa sequência, e dando cumprimento à deliberação, iniciaram-se os trabalhos de constituição de Área(s) de Reabilitação Urbana no núcleo central da cidade da Trofa tendentes à formalização de uma proposta do respetivo projeto de delimitação conforme o estipulado nos artigos 13º e 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Com base no enquadramento legal dado pelo RJRU, entendeu-se ser oportuno a divisão deste processo em duas fases distintas:

Nesta primeira fase, a proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) no núcleo central da cidade que com a presente informação se pretende formalizar;

Numa segunda fase, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que se pretende implementar na ARU em apreço, a qual assumirá a natureza de ORU sistemática e será oportunamente formalizada através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Trofa Viva.

A opção de dissociação e desfasamento das etapas acima referidas decorre fundamentalmente das incertezas que ainda subsistem ao nível dos termos concretos de operacionalização do período de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento 2014-2020, dos

quais se espera um contributo fundamental em matéria de financiamento das intervenções a propor no âmbito do PERU, permitindo assim uma maior assertividade e concertação de ações da Estratégia de Reabilitação Urbana com as diretrizes dos Fundos Europeus Estruturais.

Todavia, e sem prejuízo das especificações adicionais que o PERU virá trazer a este processo, interessa assinalar que a presente proposta de delimitação incorpora a definição de uma carteira ampla de apoios e incentivos municipais à reabilitação e regeneração urbanas, a qual é suscetível de ser mobilizada pelos privados, aqui proprietários de edifícios e frações de edifícios localizados no território da ARU, logo após a sua aprovação por parte da Assembleia Municipal.

Assim, e para efeitos do estabelecido no n.º 2 do artigo 13º do RJRU, anexa-se o documento com a **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo central da cidade da Trofa** onde se inclui a **Memória Descritiva e Justificativa** (alínea a)) a **Planta com a delimitação da área abrangida** (alínea b)) e o **quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais** (alínea c)), conforme o estipulado na alínea a) do artigo 14º do mesmo diploma.

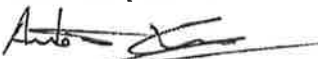
A proposta de delimitação da ARU encontra-se devidamente fundamenta no documento acima referido que se encontra estruturalmente organizado em função dos seguintes pontos:

- Enquadramento e Perfil de Inserção Territorial (Capítulo 2);
- Delimitação e Caracterização Sumária da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo 3);
- Avaliação Estratégica da Situação de Partida (Capítulo 4);
- Articulação com as Orientações de Desenvolvimento Municipal (Capítulo 5);
- Visão de Futuro e Objetivos Estratégicos (Capítulo 6);
- Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal (Capítulo 7);
- Carteira de Apoios e Incentivos a Particulares (Capítulo 8).

Assim, para cumprimento do n.º 1 do artigo 13º do RJRU, julga-se que a presente informação e os respetivos anexos poderão ser submetidos a reunião de Câmara Municipal para posterior aprovação em Assembleia Municipal.

À consideração superior,

Diretor de Departamento



António Charro



trofaViva

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO NÚCLEO CENTRAL DA CIDADE DA TROFA

[PROJECTO]



trofa
município

FEBREIRO 2015



Este documento, que constitui propriedade do Município da Trofa, foi produzido com o apoio técnico da ImproveConsult - Consultoria e Estudos, Lda.

ImproveConsult 
Consultoria e Estudos

IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.
Rua Latino Coelho, n.º 87
1050-134 Lisboa
Tel: 213 502 536
e-mail: improve@improveconsult.pt
www.improveconsult.pt

Fevereiro'2015

h
2

PRINCIPAIS SIGLAS E ACRÓNIMOS UTILIZADOS NO PRESENTE DOCUMENTO:

ARU: Área de Reabilitação Urbana

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis

IRC: Imposto sobre o Rendimento Coletivo

IRS: Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAEC: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PROT: Plano Regional de Ordenamento do Território

RMT: Regulamento Municipal de Taxas

RMTEU: Regulamento Municipal de Taxas e Encargos Urbanísticos

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

UOPG: Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO E PERFIL DE INSERÇÃO TERRITORIAL	6
3. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	11
4. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA	15
5. ARTICULAÇÃO COM AS ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	23
6. VISÃO DE FUTURO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	28
7. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL	30
8. CARTEIRA DE APOIOS E INCENTIVOS AOS PARTICULARES.....	33
ANEXO I - FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS FISCAIS.....	35
ANEXO II - FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS FINANCEIROS.....	47

h
n

I. INTRODUÇÃO

Este documento marca o arranque de um processo estruturado que visa promover a regeneração urbana do núcleo central da cidade da Trofa, o qual terá suporte no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana **Trofa Viva** (PERU **Trofa Viva**). Para além de corresponder a uma sequência *natural* das orientações emanadas do Plano Diretor Municipal (PDM), em vigor desde Fevereiro de 2013, assim como do projeto de requalificação dos Parques Nossa Senhora das Dores e Dr. Lima Carneiro, em fase final de conclusão, este processo corporiza também uma das apostas políticas de maior alcance estratégico que se encontram a ser prosseguidas pelo atual Executivo camarário.

Tendo por base o enquadramento legal fornecido pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, considerou-se desejável decompor este processo em duas etapas sequenciais: em primeiro lugar, a proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) no núcleo central da cidade da Trofa, que agora se formaliza; em segundo lugar, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que se pretende implementar na ARU em apreço, a qual assumirá a natureza de ORU sistemática e será oportunamente formalizada através do PERU **Trofa Viva**. A opção de dissociação das etapas elencadas decorre fundamentalmente das incertezas que ainda subsistem ao nível dos termos concretos de operacionalização do período de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento 2014-2020, dos quais se espera um contributo fundamental em matéria de financiamento das intervenções a propor no âmbito do PERU.

Sem prejuízo das especificações adicionais que o PERU virá trazer a este processo, interessa assinalar que a presente proposta de delimitação incorpora a definição de uma carteira ampla de apoios e incentivos municipais à reabilitação e regeneração urbanas, a qual é suscetível de ser mobilizada pelos proprietários de edifícios e frações de edifícios localizados no território da ARU logo após a sua aprovação por parte da Assembleia Municipal.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em função dos seguintes pontos:

- Enquadramento e Perfil de Inserção Territorial (Capítulo 2);
- Delimitação e Caracterização Sumária da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo 3);
- Avaliação Estratégica da Situação de Partida (Capítulo 4);
- Articulação com as Orientações de Desenvolvimento Municipal (Capítulo 5);

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.



- Visão de Futuro e Objetivos Estratégicos (Capítulo 6);
- Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal (Capítulo 7);
- Carteira de Apoios e Incentivos a Particulares (Capítulo 8).

Este documento contempla ainda dois Anexos especificamente dedicados à descrição detalhada de cada um dos instrumentos de incentivo fiscal e financeiro propostos.

4r
h

2. ENQUADRAMENTO E PERFIL DE INSERÇÃO TERRITORIAL

A Trofa corresponde a uma cidade com cerca de 17 mil habitantes que tem protagonizado uma trajetória de afirmação muito expressiva ao longo das últimas décadas, sucessivamente reconhecida através da sua elevação a vila (1984)², cidade (1993)³ e sede de concelho (1998)⁴. Este último facto corresponde a um momento marcante na vida da cidade e das restantes freguesias da Trofa, restituindo-lhe um estatuto perdido com a reforma administrativa operada em 1836 por Passos Manuel e emancipando-a da relativa *subalternidade* que, durante muito tempo, caracterizou a sua incorporação no concelho de Santo Tirso. Para fazer face a este novo ciclo de desenvolvimento, agora comandado *a partir de dentro*, a Autarquia preparou oportunamente o Plano Estratégico do Município da Trofa 2003-2010 (PETrofa'2010) e deu início à elaboração do respetivo Plano Diretor Municipal (PDM), o qual apenas viria a tornar-se plenamente eficaz em Fevereiro de 2013⁵.

Tal como consta do PETrofa'2010, esta cidade, que até meados do século XIX se integrava num vasto território designado por *Terras da Maia*, pode definir-se como *um aglomerado de características urbano-industriais, que cresceu a partir de uma matriz predominantemente rural, em consequência essencialmente de um processo geográfica e historicamente muito conhecido: como ocorreu remotamente nos mais variados casos e circunstâncias históricas, o desenvolvimento realiza-se e consolida-se a partir de um cruzamento de vias*. Estas vias, consideradas de nível superior na rede de estradas construídas ou melhoradas com Duarte Pacheco e classificadas como nacionais, correspondem às atuais EN14 (de orientação aproximada Sul-Norte, ligando o Porto a Braga) e EN104 (de orientação aproximada Oeste-Este, ligando as cidades litorais de Vila do Conde e Póvoa do Varzim a Guimarães).

É de referir, ainda, que o robustecimento da *centralidade* assim despoletada beneficiou grandemente da implantação do caminho-de-ferro (Linha do Minho) na segunda metade do século XIX, reforçando a atratividade da cidade ao nível da fixação quer de atividades económicas (designadamente industriais), quer de novos residentes. Mais recentemente, com a criação do sistema de metro ligeiro do Porto, foi prevista a sua expansão à cidade da Trofa como extensão *natural* da rede já construída até à Maia/ISMAI (Linha Verde), gerando novas expectativas de reforço dessa centralidade; contudo, e pese embora ter sido lançado em 2009 o concurso público para a construção dessa extensão (implicando um investimento próximo dos 100 milhões de

² Lei n.º 19/84, de 28 de Junho.

³ Lei n.º 29/93, de 2 de Julho.

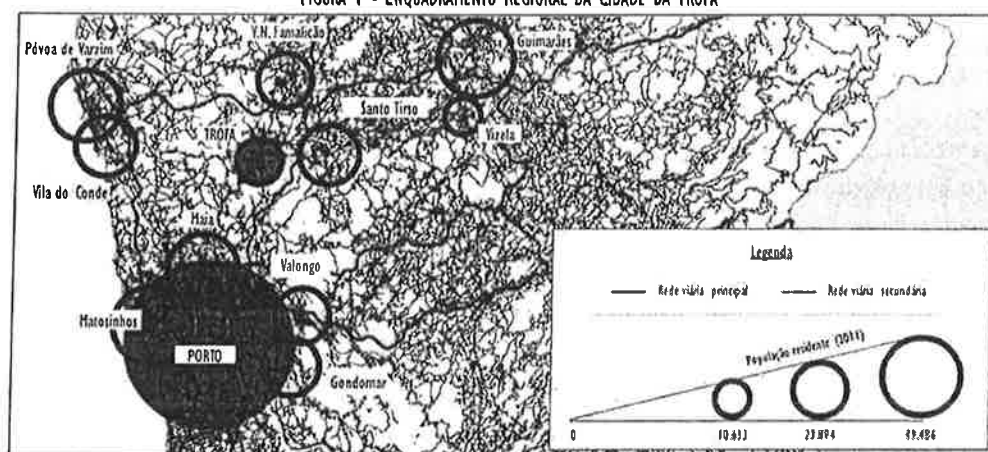
⁴ Lei n.º 89/98, de 14 de Dezembro.

⁵ Aviso n.º 2683/2013, de 22 de Fevereiro.

euros e um prazo de execução de cerca de 2 anos), a verdade é que o mesmo foi suspenso em 2011 e não existe desde então qualquer perspectiva firme sobre o seu horizonte de concretização.

À escala regional, a Trofa ocupa uma posição de *charneira* entre o núcleo central da Área Metropolitana do Porto (na qual se integra administrativamente) e os sistemas urbanos dos vales do Ave e do Cávado, o que, como se procurará demonstrar em seguida, determina a inserção num território caracterizado pela elevada complexidade do seu modelo de estruturação e organização espacial (Figura 1).

FIGURA 1 - ENQUADRAMENTO REGIONAL DA CIDADE DA TROFA



FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA E COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE (TRATAMENTO DA IMPROVECONSULT)

Do ponto de vista demográfico, e como nota prévia, interessa assinalar que este é um território que mantém taxas de crescimento populacional positivas, ainda que sujeitas a processos muito intensos e heterogéneos de mobilidade residencial no seu interior e, portanto, de *disputa* pela captação/manutenção de residentes. A cidade da Trofa posiciona-se neste contexto como um centro urbano de dimensão relativamente limitada (17.389 habitantes em 2011), não obstante ter exibido um ritmo de crescimento de 23% entre 1991 e 2011 (+15% entre 1991 e 2001 e +7% entre 2001 e 2011). No que diz respeito à sua envolvente mais imediata, a situação existente evidencia a maior *massa crítica* que se concentra nas cidades da Maia e Póvoa de Varzim (ambas com cerca de 40 mil habitantes), Vila Nova de Famalicão (cerca de 33 mil habitantes), Santo Tirso e Vila do Conde (ambas com cerca de 28 mil habitantes), não tendo a dinâmica de crescimento da Trofa sido suficiente para esbater o diferencial detetado (i.e. todas estas cidades também registaram níveis de crescimento comparáveis).

Para além desta dimensão demográfica, verifica-se também uma grande intensidade de interações entre os vários concelhos que formam a envolvente regional em que a Trofa se enquadra, as quais expressam bem a complexidade do respetivo modelo de estruturação e organização espacial e a natureza policentrada do seu sistema urbano. Tomando como referência a informação relativa aos fluxos pendulares (i.e. deslocações quotidianas realizadas por motivos profissionais ou de

frequência escolar) recolhida no âmbito dos Censos 2011, interessa destacar que 29% da população empregada e estudantil do concelho exerce a sua atividade fora do concelho e que os fluxos de entrada equivalem a cerca de 32% deste universo (i.e. 7.336 e 7.033 indivíduos, respetivamente). A análise mais detalhada destes valores permite constatar que⁶:

- os principais concelhos para onde se deslocam os residentes no concelho da Trofa correspondem à Maia e a Vila Nova de Famalicão (2.188 e 1.862 indivíduos, respetivamente), seguidos a alguma distância pelo Porto (1.450 indivíduos);
- os principais concelhos de onde provêm ativos e estudantes que exercem a sua atividade no concelho da Trofa correspondem a Vila Nova de Famalicão (4.674 indivíduos), seguidos a alguma distância por Santo Tirso, Maia e, ainda, Vila do Conde (2.604, 2.512 e 1.444 indivíduos, respetivamente).

Esta simetria de fluxos que caracteriza globalmente o balanço entre *entradas e saídas* do concelho merece ser especialmente realçada por força da menor dimensão populacional do concelho da Trofa em relação aos concelhos vizinhos, devendo-se em grande medida à robustez do aparelho industrial aí instalado (que responde por cerca de 40% do emprego disponibilizado localmente). Deve reconhecer-se, em contrapartida, o menor desenvolvimento da base de atividades terciárias do concelho, tanto de natureza privada como pública, aspeto que tende a limitar a conquista de um posicionamento mais favorável (em particular da cidade) no contexto da rede urbana regional.

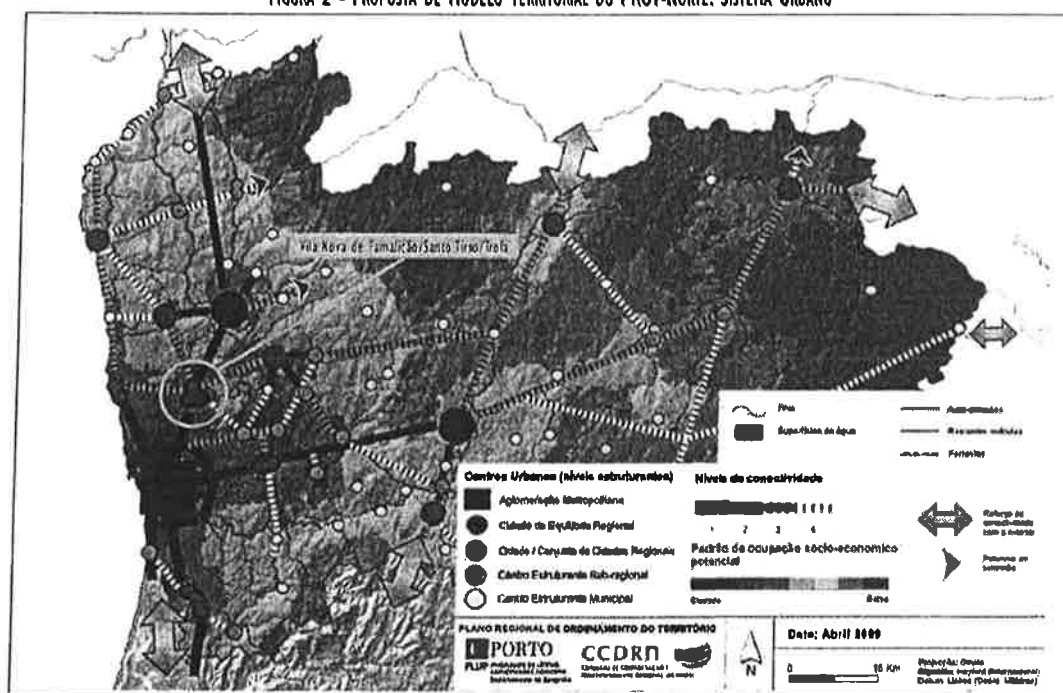
Em termos prospetivos, e tomando como referência a proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte) e todo o conjunto de estudos que lhe serviu de suporte, deve reter-se a aposta colocada no *aprofundamento dos relacionamentos entre áreas urbanas, quer do mesmo nível hierárquico quer de níveis diferentes, tendo em vista a promoção de complementaridades e sinergias entre as estratégias urbanas, gerando densidade relacional, coesão e competitividade supramunicipal e regional*. Para este efeito, o PROT-Norte faz assentar o modelo territorial que preconiza no desenvolvimento de um sistema urbano regional de caráter policêntrico organizado em função de um conjunto de polaridades repartidas em cinco níveis estruturantes que desenvolvem funções diferenciadas e se constituem como *âncoras* no - e para o - desenvolvimento da região (Figura 2):

- Nível I: aglomeração metropolitana do Porto, na qual se incluem os concelhos do Porto, Matosinhos, Maia, Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia;
- Nível II: cidades de equilíbrio regional, nas quais se integram as cidades de Braga e de Vila Real;
- Nível III: cidades regionais/conjunto de cidades regional, nas quais se integram cidades como Barcelos e Guimarães, assim como os conjuntos Póvoa de Varzim/Vila do Conde, Paredes/Penafiel e Vila Nova de Famalicão/Santo Tirso/Trofa;
- Nível IV: centros estruturantes sub-regionais, nos quais se integram cidades como Amarante, Fafe, Felgueiras, Lousada, Marco de Canaveses e Paços de Ferreira;

⁶ Apenas foram considerados fluxos cujo efetivo é superior a 1.000 indivíduos.

- Nível V: centros urbanos municipais, integrando centros urbanos sede de concelho não incluídos nos Níveis anteriores.

FIGURA 2 - PROPOSTA DE MODELO TERRITORIAL DO PROT-NORTE: SISTEMA URBANO



FONTE: COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE

Para o nível estruturante das cidades regionais/conjunto de cidades regional, o PROT-Norte assume que o seu fortalecimento é uma via fundamental para consolidar o seu papel na estruturação e articulação do território regional, defendendo a centralidade de intervenções que reforcem a sua dotação em equipamentos de nível superior e de prestação de serviços avançados às populações e às empresas. No caso particular do *triângulo* Vila Nova de Famalicão/Santo Tirso/Trofa, a aposta reside na sua promoção enquanto conjunto de espaços urbanos com capacidade para estruturar o modelo difuso de povoamento da região e atuar como plataforma de *interface* entre o Cávado e a aglomeração metropolitana do Porto.

Este é um desafio de grande monta para a cidade da Trofa, dado que não são iguais as condições de partida de que dispõe em relação quer às restantes cidades do referido *triângulo*, quer a outras cidades localizadas na sua envolvente mais próxima. Com efeito, e ao contrário do que sucede nessas cidades, é muito evidente que a inserção administrativa da Trofa no concelho de Santo Tirso até 1998 limitou de forma assinalável a instalação local de serviços da Administração Central com maior capacidade de polarização, inibindo inclusivamente a sua frequente afirmação enquanto *âncoras* simbólicas e materiais incontornáveis na estruturação e qualificação do espaço urbano. A circunstância de os próprios Paços do Concelho se manterem até hoje a funcionar em instalações



provisórias e localizadas fora do núcleo central da cidade (realidade extensível à generalidade dos serviços municipais) é, de resto, uma das faces mais visíveis dessa trajetória.

4

2

3. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana no núcleo central da cidade da Trofa tem como pressuposto básico a prévia delimitação territorial da sua área de intervenção, a qual, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), se consubstancia legalmente enquanto Área de Reabilitação Urbana (ARU). Nos termos do RJRU, uma ARU corresponde a uma *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*⁷.

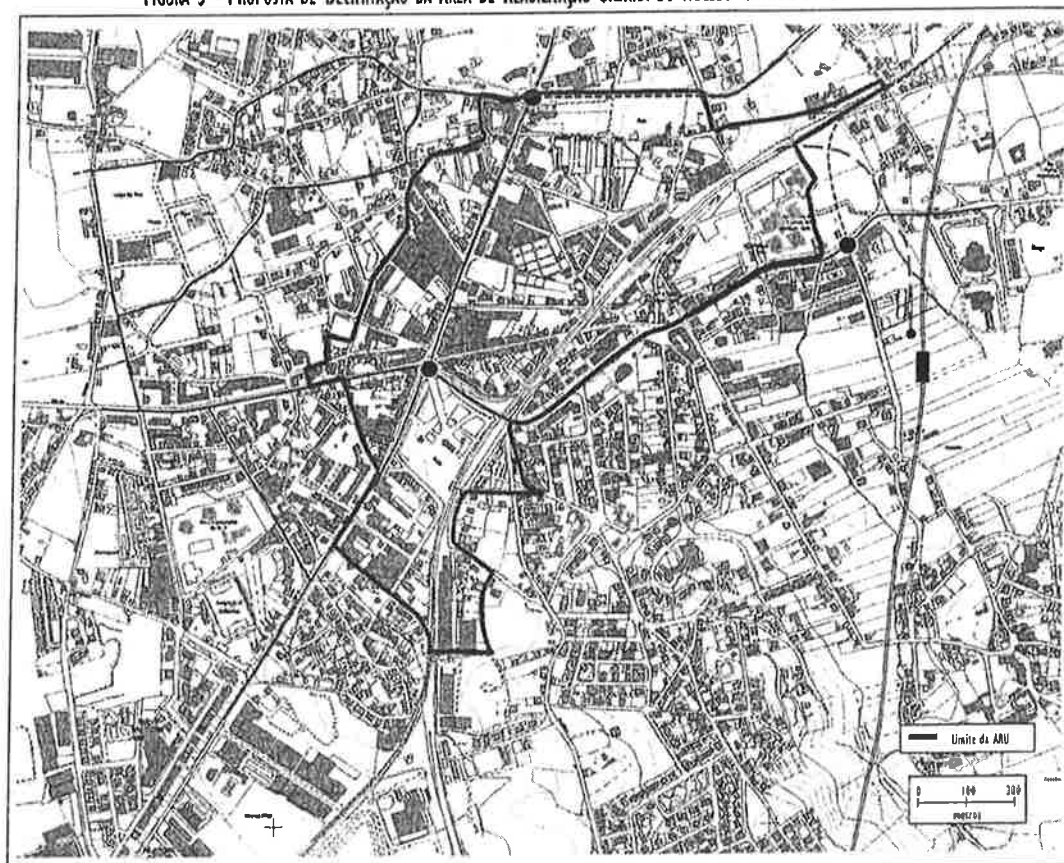
Neste contexto, a ARU proposta, com cerca de 55 hectares, incide especificamente sobre a parcela da cidade que se considerou corresponder ao *núcleo central* da Trofa, explicitando-se em seguida os principais critérios e opções que determinaram o desenho dos respetivos limites (Figura 3).

Assim, interessa referir que a ARU proposta integra e toma como referência central a zona correspondente aos Parques Nossa Senhora das Dores e Dr. Lima Carneiro, os quais têm vindo a beneficiar de um avultado investimento apoiado ao abrigo do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) no âmbito específico do instrumento 'Parcerias para a Regeneração Urbana'. Esta intervenção, que permitirá concretizar um vasto projeto de (re)qualificação nesta zona de grande simbolismo para a cidade, marcará o início de um programa mais vasto de regeneração urbana cuja definição encontra no presente documento a sua primeira manifestação.

Em segundo lugar, deve também assinalar-se que a configuração espacial da ARU tomou igualmente como referência fundamental os principais eixos viários com influência direta no modelo de estruturação urbanística do núcleo central da cidade da Trofa, designadamente a Estrada Nacional 14 (EN14, atual Rua Dom Pedro V), a Estrada Nacional 104 (EN104, que integra as Ruas Infante Dom Henrique, Abade Inácio Pimentel e Costa Ferreira) e o espaço-canal correspondente à antiga Linha do Minho e que, futuramente, se espera vir a acolher o prolongamento do Metro do Porto. Especialmente no que se refere a este último caso, deve assinalar-se que a manutenção da situação atual é assumida como um cenário claramente indesejável, propondo-se por isso a inclusão de todo o troço urbano deste espaço-canal na ARU.

⁷ Alínea b) do artigo 2º do RJRU.

FIGURA 3 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO CENTRAL DA CIDADE DA TROFA



NOTA: A AZUL ESTÃO PARCIALMENTE ASSINALADAS AS VIAS DISTRIBUIDORAS PRINCIPAIS (EXISTENTES E PREVISTAS) DA REDE RODVIÁRIA DA CIDADE (CF. PDM TROFA)

Em terceiro lugar, a configuração espacial da ARU procura também abranger um conjunto de situações bem identificadas de degradação física no parque edificado do núcleo central da cidade da Trofa, as quais têm frequentemente associada uma condição devoluta. Para além do edificado mais vocacionado para uso habitacional, verifica-se igualmente que este tipo de patologia urbanística afeta também um número expressivo e territorialmente muito significativo de antigas unidades industriais, não se identificando neste caso reais possibilidades de reutilização com base em atividades similares.

Por último, e muito por força das especificidades que se associam ao modelo de ocupação difusa característico desta região do país (e, por maioria de razão, também da Trofa), optou-se ainda por incluir no interior da ARU um conjunto de áreas expectantes que o PDM em vigor classifica como urbanas/urbanizáveis e que se encontram por urbanizar e/ou edificar. Neste caso, a motivação subjacente a esta integração prende-se com o efeito desqualificador que estes vazios urbanos imprimem atualmente ao núcleo central da cidade da Trofa, penalizando severamente a sua unidade e legibilidade para os utilizadores (residentes e não residentes) e, em sentido mais amplo, a própria qualidade do ambiente urbano.

Em termos demográficos, e tendo por base os dados do último Recenseamento Geral da População e da Habitação (2011), a ARU assim delimitada acolhe um total de 3.170 habitantes, agrupados em 1.207 famílias, o que representa quase 1/5 da população residente na cidade e perto de 10% da população residente no concelho (Quadro I). A taxa de crescimento populacional na ARU entre 2001 e 2011 foi de 14% (i.e. +393 habitantes), superando assim o desempenho registado quer para a cidade (+7%), quer para o conjunto do concelho (+4%).

QUADRO I – INDICADORES-CHAVE DA ARU (2011)

	Varíavel	ARU	Cidade	Concelho	AMPorto	Portugal
População	População residente	n°	3.170	17.389	38.999	1.759.524
	Famílias clássicas	n°	1.207	6.089	13.085	653.058
	Dimensão média da família	n°	2,6	2,9	3,0	2,7
	Índice de envelhecimento demográfico	%	60	87	86	108
	Índice de dependência dos jovens	%	24	21	22	22
	Índice de dependência dos idosos	%	14	18	19	24
	Índice de dependência total	%	38	40	41	46
Edificado	Stock de edifícios clássicos	n°	298	3.670	10.022	418.038
	Época de construção	%	100	100	100	100
	< 1944	%	24	7	10	15
	1945-1969	%	29	19	19	24
	1970-1991	%	24	51	42	33
	1991-2001	%	16	15	17	16
	2001-2011	%	6	8	13	14
	Estado de conservação	%	100	s.d.	100	98
	Sem necessidade de reparação	%	54	s.d.	60	50
	Necessidade de pequenas reparações	%	33	s.d.	27	34
	Necessidade de médias reparações	%	10	s.d.	9	10
	Necessidade de grandes reparações	%	2	s.d.	3	4
	Muito degradado	%	2	s.d.	2	1
Alojamento	Stock de alojamentos familiares	n°	1.491	7.371	15.617	826.101
	Tipo de ocupação	%	100	100	100	100
	Residência habitual	%	79	82	83	78
	Residência secundária ou sazonal	%	6	7	5	10
	Vagos	%	15	11	11	12
	Regime de propriedade do ocupante	%	100	100	100	100
	Proprietário	%	65	71	74	67
	Arrendatário	%	29	22	17	25
	Outras situações	%	6	7	8	7

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Este primeiro conjunto de dados permite inferir uma trajetória de crescente protagonismo da cidade no contexto do concelho e, de forma mais específica, da ARU no contexto da cidade, correspondendo este último facto a uma especificidade que diferencia a realidade da Trofa em relação a outros centros urbanos nacionais (onde a respetiva zona central é, frequentemente, um território em perda). Como se procurará mostrar mais adiante, esta especificidade resulta sobretudo de processos recentes de ocupação de vazios urbanos existentes, em particular com base em edifícios de habitação coletiva (e, portanto, com maior capacidade de alojamento), e não tanto de um processo estruturado de regeneração urbana do núcleo central da cidade. Tal facto explica, também, a muito assinalável juventude que caracteriza a população atualmente residente na ARU.

Do ponto de vista do edificado, por seu turno, os dados coligidos para 2011 revelam a existência de um parque composto por 298 edifícios, dos quais 53% construídos antes de 1970 e, dentro destes, quase metade antes de 1945; em contrapartida, é relativamente pouco expressiva a proporção de edifícios de construção posterior a 2001 (6%), respondendo aqueles que foram edificados ao longo das duas últimas décadas a somente 22% do stock total. Em matéria de estado de conservação, deve destacar-se que quase metade do parque edificado (46%) localizado na ARU carece de obras de reparação, realçando-se o facto de 41 edifícios (i.e. 14% do total) apresentarem necessidades de intervenção com maior profundidade.

Finalmente, interessa referir que o parque de alojamentos familiares localizados na ARU é composto por um total de 1.492 unidades, das quais 79% estavam ocupadas em 2011 como residência habitual. Em termos de regime de propriedade, verifica-se que praticamente 2/3 deste último conjunto de alojamentos são ocupados pelo proprietário do imóvel, detendo o arrendamento uma quota que ascende a 29% (contra somente 17% no conjunto do concelho). Assinala-se, por último, que 15% do parque de alojamentos da ARU (i.e. 221 unidades) se encontrava desocupado (vago) à data do Recenseamento, corporizando uma *reserva de capacidade* cujo potencial de mobilização para satisfazer as necessidades do mercado habitacional não poderá deixar de ser tido em conta.



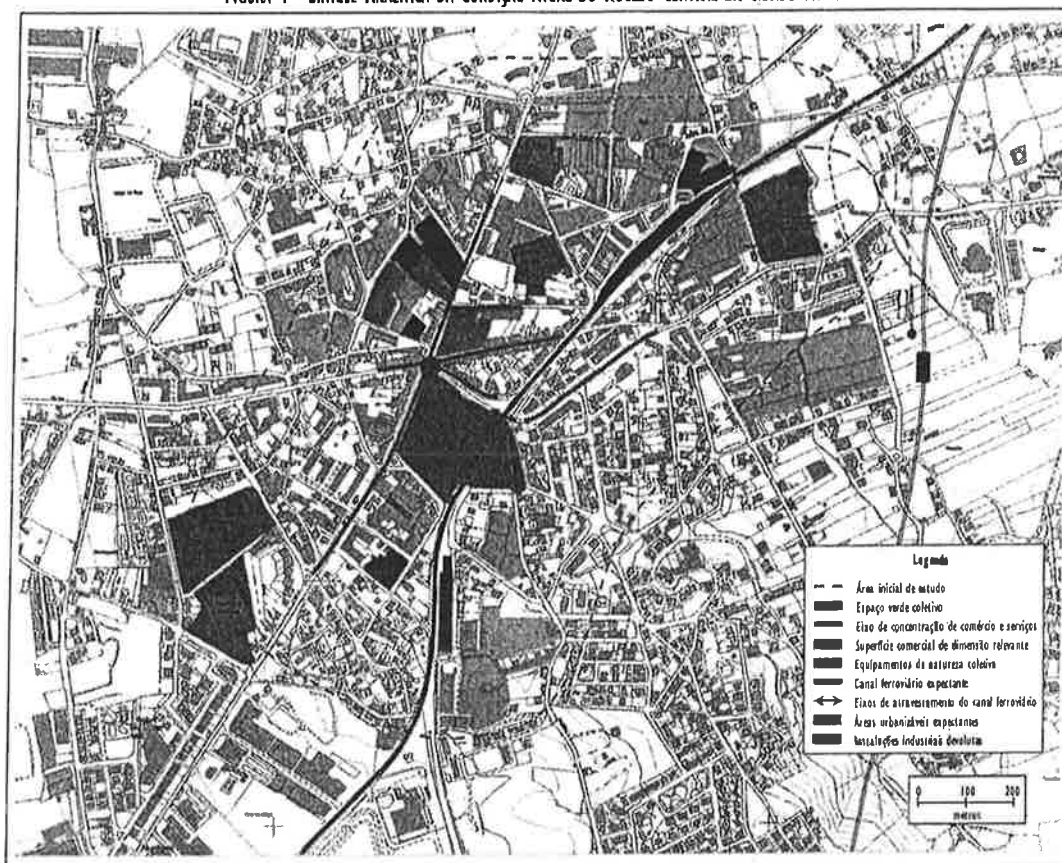
4. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA

A condição atual do núcleo central da cidade da Trofa é, em grande medida, o reflexo de um processo histórico de crescimento urbano e industrial que não beneficiou nem de um enquadramento sólido em termos de planeamento urbanístico, nem de uma gestão consistente e consequente ao longo do período em que se integrou administrativamente no concelho de Santo Tirso. Com efeito, e tal como era já apontado pelo PETrofa'2010, *todo este franco crescimento, porque gerido numa política municipal reforçadora da importância da cidade-sede (Santo Tirso) e/ou porque de tal forma explosivo que não permitiu acautelar os interesses no médio-longo prazo, provocou profundas malformações e conferiu ao município uma imagem de suburbanidade.*

A Figura 4 sintetiza, sobre base cartográfica, os principais elementos estruturais resultantes da análise realizada com vista a aferir a condição atual do núcleo central da cidade da Trofa (considerando uma área inicial de estudo mais alargada que serviu como enquadramento à delimitação precisa da ARU), a qual combinou a mobilização de diversas fontes documentais com trabalhos de levantamento e reconhecimento do terreno.

Neste contexto, importa começar por salientar a existência de uma notória concentração de atividades terciárias em torno da EN14 (atual Rua D. Pedro V), que corresponde historicamente ao principal eixo de estruturação da cidade da Trofa, assim como num conjunto limitado de vias com características eminentemente urbanas que *irradiam* a partir daquele corredor (com destaque para as Ruas Conde de São Bento, Doutor Adriano Fernandes de Azevedo e Camilo Castelo Branco). Face à já referida escassez de funções públicas de referência nesta zona da cidade, cumpre salientar a clara predominância da iniciativa privada na formação da *carteira* de comércio e serviços aí localizada, incluindo no contexto de superfícies comerciais de dimensão relevante à escala local (casos do Trofa Shopping, Centro Comercial da Vinha e Galerias Catulo). Como indicador da capacidade de empreendimento e adaptabilidade do tecido comercial local, deve ainda assinalar-se a recente criação da iniciativa promocional 'Sextas com Vida' por parte dos comerciantes e lojistas locais, a qual, em face do sucesso alcançado, se pretende que passe a assumir caráter regular.

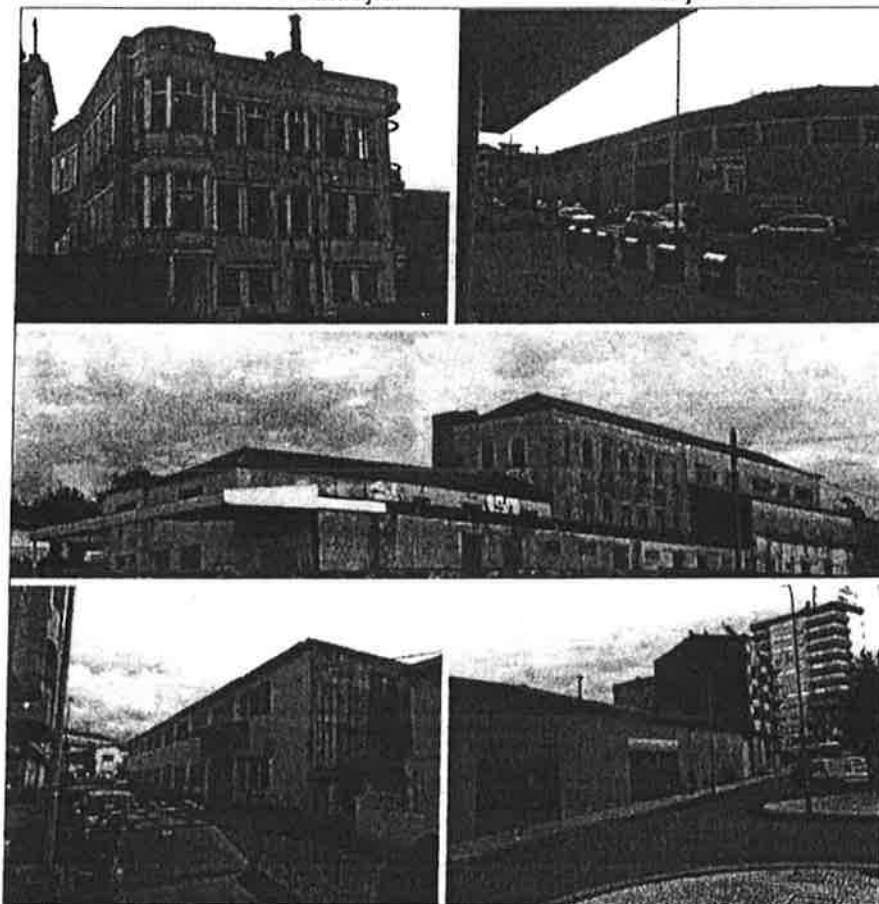
FIGURA 4 - SÍNTESE ANALÍTICA DA CONDIÇÃO ATUAL DO NÚCLEO CENTRAL DA CIDADE DA TROFA



FONTE: ANÁLISE DA IMPROVECONSULT

Em paralelo, considera-se fundamental referenciar a presença de um conjunto assinalável de instalações industriais e/ou de armazenagem em pleno núcleo central da cidade da Trofa, aspeto que, tal como destacado no PETrofa'2010, traduz a *associação genética da cidade à indústria* e, bem assim, a manifestação visível de um *modelo de desenvolvimento industrial sem prévio ordenamento*. A progressiva multiplicação de instalações desta natureza em situação devoluta e com níveis de degradação crescentes (em diversos casos já muito avançados) tem vindo a penalizar severamente a salubridade e qualidade do ambiente urbano, corporizando objetivamente um dos principais problemas urbanísticos com que a cidade atualmente se confronta (Figura 5). Face à regulamentação urbanística em vigor (designadamente o PDM da Trofa), o futuro deste tipo de instalações (*brownfields*) passará forçosamente pela sua reconversão para usos de matriz eminentemente urbana ou, gorada essa possibilidade, pela sua substituição por construção nova.

FIGURA 5 — EXEMPLOS DE INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS E DE ARMAZENAGEM EM SITUAÇÃO DEVOLUTA



FONTE: IMPROVECONSULT

No que diz respeito ao parque edificado de vocação residencial, o núcleo central da Trofa caracteriza-se pela coexistência de uma grande diversidade de formatos tipológicos, desde a moradia unifamiliar (que concentra mais de metade do total do stock de alojamentos familiares) até aos edifícios de habitação coletiva com 10 e mais pisos. Tal como foi já anteriormente assinalado, o levantamento realizado no âmbito do último Recenseamento Geral da População e da Habitação (2011) permite estimar que perto de metade do parque edificado localizado no território da ARU carece de obras de reparação de médio e grande porte, justificando-se assim o desenvolvimento de uma intervenção mais estruturada no sentido de assegurar o cumprimento dos deveres de conservação e reabilitação a que os proprietários se encontram legalmente obrigados (Figura 6).

FIGURA 6 — EXEMPLOS DE EDIFÍCIOS EM SITUAÇÃO DEGRADADA E/OU RUÍNA

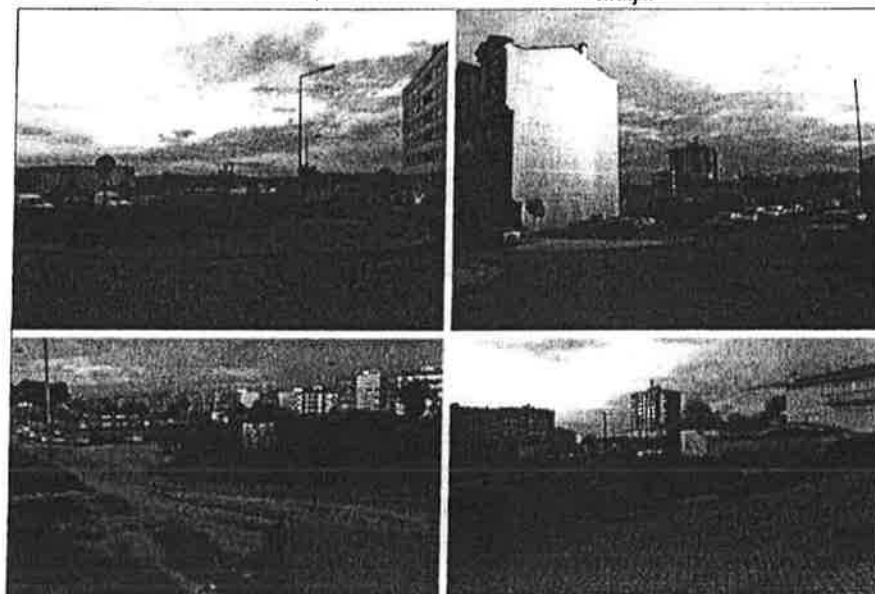


Fonte: INPROVECONSULT

Da análise conduzida no terreno ressalta também a existência de uma vasta *bolsa* de terrenos edificáveis em situação expectante (*greenfields*), sobretudo a Norte da EN104, dos quais uma parcela minoritária possui processos de licenciamento já submetidos e aprovados ao longo da última década. A persistência deste conjunto de *vazios urbanos* constitui um fator fortemente perturbador da unidade e legibilidade urbanística do núcleo central da Trofa, induzindo descontinuidades muito expressivas na imagem e vivência da cidade (Figura 7). Em termos prospetivos, será forçoso reconhecer que a possibilidade de preenchimento destes *vazios* será essencialmente condicionada pela dinâmica de procura (sobretudo) residencial que venha a ter lugar na cidade da Trofa em resultado da sua atratividade, assim como pela minimização de riscos de entesouramento especulativo dos terrenos em apreço por parte dos seus proprietários.

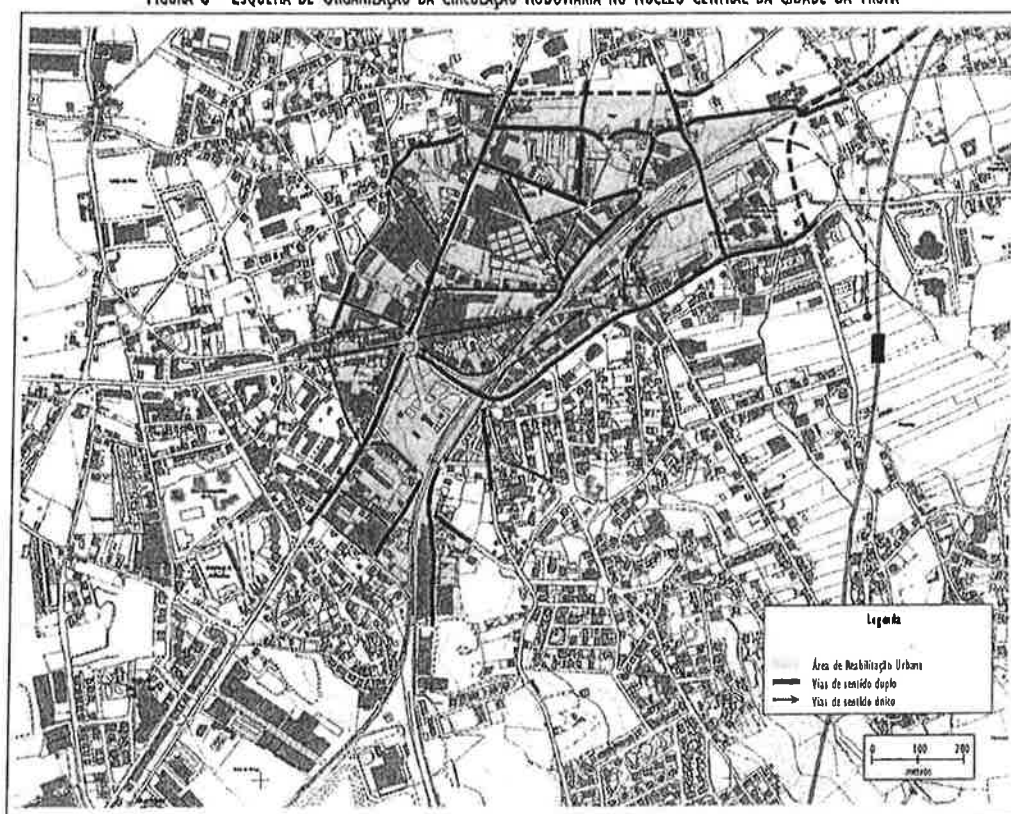
Do ponto de vista da rede rodoviária e, em particular, das condições de mobilidade associadas, verifica-se que a inserção em plena malha urbana dos eixos da EN14 e da EN104 tem como consequência mais visível a *mistura* de fluxos de atravessamento e de circulação interna, situação que se traduz em volumes de tráfego conducentes a níveis significativos de congestionamento (tráfego médio diário superior a 20 mil veículos/dia). De forma complementar a esta dimensão macro, constata-se também que a exiguidade do perfil transversal de uma grande parte da rede de infraestruturas rodoviárias implantada no tecido urbano mais consolidado limita decisivamente as condições de mobilidade no interior da cidade. Para além das restrições que esta condicionante impõe à capacidade de escoamento do tráfego, que frequentemente se processa em regime de sentido único, observam-se também dificuldades sistemáticas de acomodação de outras funções no espaço-canal, designadamente o estacionamento (formal e informal) e as faixas de circulação pedonal (Figura 8).

FIGURA 7 — EXEMPLOS DE BOLSAS DE TERRENO EDIFICÁVEL EM SITUAÇÃO EXPECTANTE



FONTE: IMPROVECONSULT

FIGURA 8 - ESQUEMA DE ORGANIZAÇÃO DA CIRCULAÇÃO RODOVIÁRIA NO NÚCLEO CENTRAL DA CIDADE DA TROFA



FONTE: ANÁLISE DA IMPROVECONSULT

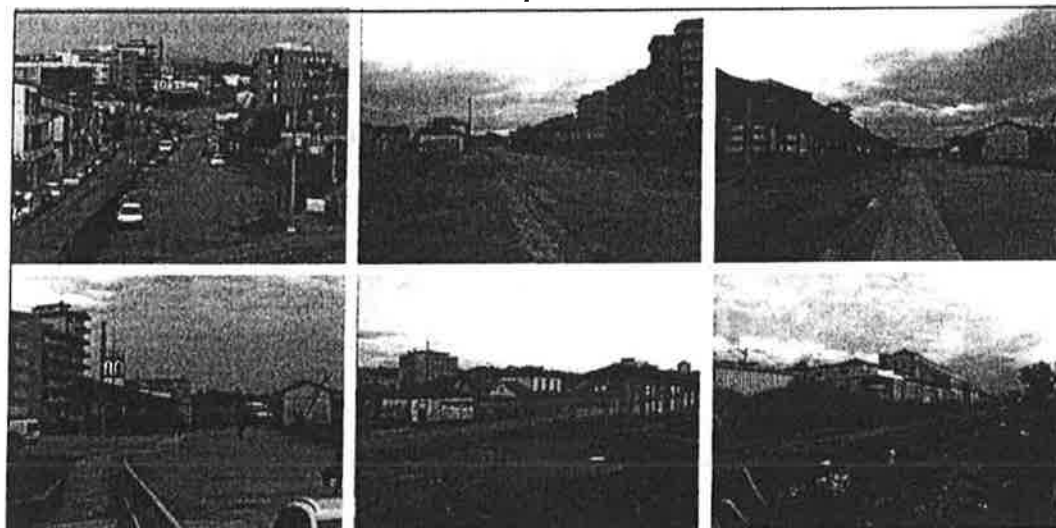
Sem prejuízo do carácter estrutural que define os problemas de mobilidade apontados, considera-se que a perspectiva de virem a ser finalmente construídas as variantes urbanas à EN14 e à EN104 (matéria já devidamente enquadrada no PDM da Trofa) por parte da Administração Central é suscetível - em estreita articulação com a construção de uma nova travessia intermunicipal do Rio Ave - de diminuir significativamente o tráfego de atravessamento que sobrecarrega atualmente a rede viária da cidade. De forma mais localizada, por seu turno, admite-se também que tanto o reperfilamento de vias urbanas em consonância com os níveis de serviço sugeridos pela hierarquização da rede proposta em sede de PDM como a implementação de medidas que promovam uma melhor regulação do estacionamento na via pública possam contribuir positivamente para mitigar os problemas existentes.

Ainda no plano da mobilidade, interessa destacar de forma muito expressiva o conjunto de transformações recentes e perspectivadas em matéria de transporte ferroviário, o qual, como foi já assinalado, tem assumido historicamente um papel decisivo no processo de crescimento e estruturação da Trofa.

Assim, e do ponto de vista das transformações recentes, o facto mais marcante prende-se com a construção da designada Variante da Trofa, com um custo total de 66,3 milhões de euros (cofinanciado com Fundos Comunitários), a qual, integrando a Linha do Minho, foi aberta à exploração em Agosto de 2010. Com este investimento pretendeu-se eliminar os condicionamentos que caracterizavam o troço urbano da referida Linha (tanto os relacionados com as características e estado de conservação da via como os decorrentes da existência de diversos pontos de atravessamento pedonal), contemplando também a construção da nova Estação da Trofa e respetivo interface a Nascente do núcleo central da cidade. Pela sua evidente relevância no quadro do presente PERU, compete aqui salientar que a desativação e progressivo desmantelamento da linha existente vieram criar um imenso corredor *expectante* no interior da cidade, o qual, corporizando um fortíssimo fator de desqualificação urbanística, nem por isso mitigou o efeito de separação/barreira que sempre esteve associado a esta infraestrutura (Figura 9).

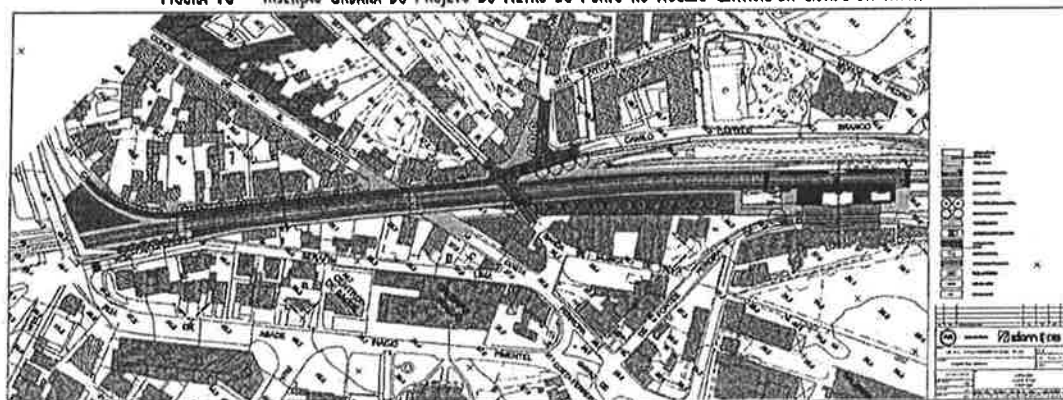
Relativamente às transformações perspectivadas, por seu turno, a grande expectativa que persiste prende-se com o *timing* associado ao prolongamento da Linha Verde do Metro do Porto desde o concelho vizinho da Maia (ISMAI) até à cidade da Trofa, retomando assim o processo interrompido *sine die* em Maio de 2011 (através da suspensão do concurso público lançado para a sua construção) e que viria pôr termo a largos anos de avanços e recuos na respetiva concretização. Para além da motivação maior que reveste o reforço das condições de integração e articulação da Trofa no sistema de mobilidade da AMP, considera-se fundamental assumir que a inserção desta infraestrutura no antigo espaço-canal da Linha do Minho (com término no novo Terminal/Interface e estações intermédias no Parque Nossa Senhora das Dores/Dr. Lima Carneiro e na antiga estação da Trofa) corresponde a uma oportunidade única para se proceder à sua requalificação integral, tirando agora partido de uma maior *permeabilidade* em termos urbanísticos face à ferrovia dita *pesada* (Figura 10).

FIGURA 9 — IMAGEM ATUAL DO TROÇO URBANO DA ANTIGA LINHA DO MINHO



FONTE: IMPROVECONSULT

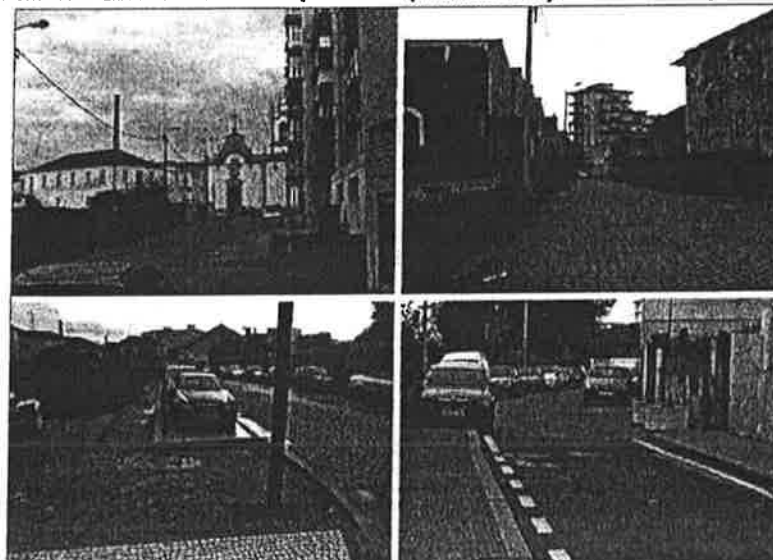
FIGURA 10 — INSERÇÃO URBANA DO PROJETO DO METRO DO PORTO NO NÚCLEO CENTRAL DA CIDADE DA TROFA



FONTE: METRO DO PORTO

Finalmente, o último ponto que se entende dever ser aqui realçado prende-se com a existência de notórias insuficiências de natureza quantitativa e qualitativa ao nível do sistema de espaços públicos do núcleo central da cidade da Trofa. A este respeito, e tal como já foi atrás mencionado, os défices detetados são largamente resultantes da ausência de um enquadramento eficaz do processo de ocupação urbana na cidade e, em muitos casos, configuram um problema dificilmente reversível por força de limitações estruturais como a exiguidade do perfil transversal dos arruamentos urbanos, originando conflitos de uso e riscos acrescidos para os seus diferentes tipos de utilizadores (automobilistas, peões, ciclistas, etc.).

FIGURA 11 – EXEMPLOS DE INSUFICIÊNCIA QUANTITATIVA E QUALITATIVA DE ESPAÇO PÚBLICO DE CIRCULAÇÃO PEDONAL



FONTE: IMPROVECONSULT

O conjunto formado pelos Parques Nossa Senhora das Dores e Dr. Lima Carneiro (recentemente unidos e requalificados no âmbito do instrumento 'Parcerias para a Regeneração Urbana') constitui uma notável exceção ao panorama descrito, consubstanciando um elemento determinante para mitigar as insuficiências apontadas numa lógica mais ampla de criação de uma verdadeira rede de espaços públicos na cidade (sob pena de se manter como uma ilha nesse contexto). É muito promissor, a este nível, todo o conjunto de negociações que o Município tem vindo a realizar com a REFER Património com vista a *devolver* o canal da antiga Linha do Minho à cidade sob a forma de um espaço público estruturante (forçosamente compatível com o acolhimento da futura linha do Metro do Porto) e devidamente articulado com o projeto de requalificação concretizado naqueles parques.

5. ARTICULAÇÃO COM AS ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

O quadro de orientações de desenvolvimento preconizado para o concelho da Trofa tem vindo a ser sucessivamente explicitado sob diversas formas e em diferentes momentos desde a constituição do Município em 1998, cabendo aqui destacar a importância inicialmente assumida pelo Plano Estratégico do Município da Trofa 2003-2010 (PETrofa'2010). No momento presente, considera-se que a referência estratégica fundamental para o desenho do PERU **Trofa Viva** corresponde ao Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor desde Fevereiro de 2013.

Neste sentido, importa começar por referir que o PDM da Trofa se posiciona como o *instrumento de cúpula* da política municipal de ordenamento do território e urbanismo, competindo-lhe explicitar a estratégia de desenvolvimento territorial e o modelo de organização espacial do concelho. No caso concreto da Trofa, interessa realçar que a recente entrada em vigor deste instrumento de planeamento vem colocar termo ao período em que o território concelhio foi gerido com suporte no PDM de Santo Tirso (datado de 1994), abrindo assim caminho a uma nova visão para a Trofa com tradução clara no conjunto de Objetivos de Orientação Estratégica aí consagrados⁹:

- Melhorar as acessibilidades internas e externas, com relevo para a execução das variantes à EN14 e à EN104 e para o sistema viário de reforço da conectividade com o concelho de Famalicão;
- Requalificar e estruturar a cidade e melhorar as condições de mobilidade interna, potenciando o carácter estratégico da linha do metro de superfície;
- Reforçar a importância dos aglomerados principais na rede urbana, dotando a cidade de funções centrais que contribuam para o reforço da sua autonomia;
- Valorizar o ambiente urbano, através do acréscimo significativo dos espaços públicos de socialização e lazer e da requalificação do existente;
- Preservar e potenciar o património edificado e natural, com destaque para a criação do Parque das Azenhas;
- Reordenar as zonas industriais, promovendo a localização adjacente ao nó da A3 com a EN104 e incentivando a deslocalização das unidades industriais e de armazenagem do perímetro urbano da cidade.

Como é possível constatar, o PDM reconhece como prioritária a necessidade de empreender um esforço significativo de estruturação e (re)qualificação da cidade da Trofa, o qual deverá ser

⁹ Cf. n.º2 do artigo 2º do Regulamento do PDM (Aviso n.º2683/2013, de 22 de Fevereiro).

concretizado em três frentes de intervenção principais: (i) a recomposição da *carteira* de atividades, (ii) a valorização física do espaço urbano e (iii) a melhoria das condições de mobilidade.

No primeiro caso (recomposição da *carteira* de atividades), o PDM aponta muito claramente para o reforço da presença de funções centrais na cidade da Trofa, designadamente de natureza terciária (pública e privada) e, muito em particular, com carácter direcional. Esta orientação é tomada como uma condição essencial para posicionar a Trofa de forma mais robusta no contexto do sistema urbano regional e metropolitano em que se insere, maximizando assim o seu grau de autonomia funcional. Em paralelo, o PDM advoga também a intenção de proceder à progressiva deslocalização de unidades industriais e de armazenagem do centro da cidade para espaços especificamente concebidos para o acolhimento deste tipo de atividades, eliminando assim as situações remanescentes de incompatibilidade/conflito com funções e usos de matriz eminentemente urbana (com destaque para a habitação).

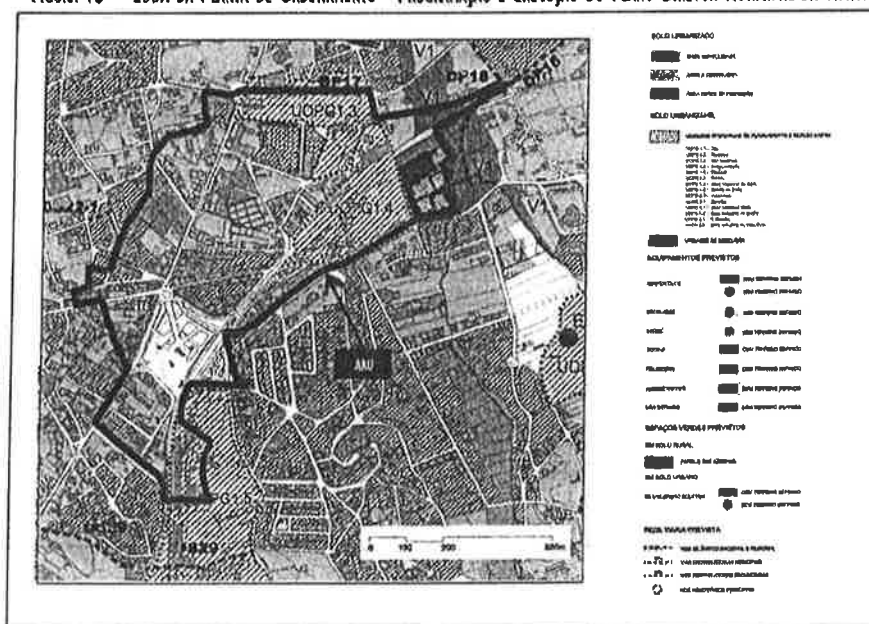
No segundo caso (valorização física do espaço urbano), o PDM identifica a necessidade de se encetar um esforço expressivo de (re)qualificação urbanística da cidade da Trofa, nomeadamente por via de intervenções direcionadas quer para a criação/melhoria de espaços públicos, quer para a conservação/reabilitação do parque edificado. Esta orientação é tomada como uma condição essencial para mitigar os défices quantitativos e qualitativos que afetam presentemente o ambiente natural e construído da cidade, devendo articular-se diretamente com a intenção de assegurar o preenchimento dos *vazios urbanos* existentes através da sua colmatação pontual e/ou da concretização de projetos estruturantes de urbanização programada.

Finalmente, no terceiro caso (melhoria das condições de mobilidade), o PDM preconiza um cenário de transformação profunda da rede atual de infraestruturas de transporte, assente na concretização de variantes às EN14 e EN104 (articuladas com uma nova travessia do Rio Ave em direção a Famalicão) e na construção das vias integrantes da designada Rede de Distribuição Principal. Esta orientação é tomada como uma condição essencial para diminuir a pressão atualmente exercida sobre a malha rodoviária do núcleo central da cidade e, por esta via, viabilizar ganhos substanciais ao nível quer da fluidez da circulação rodoviária, quer da segurança de utilizadores motorizados e não motorizados. Pelo seu carácter estratégico, assinala-se também o contributo que a projetada chegada da Linha Verde do Metro do Porto é suscetível de trazer para a alteração dos padrões de mobilidade de âmbito local e regional/metropolitano, designadamente por via da transferência de fluxos do transporte individual em modo rodoviário para o transporte coletivo em modo ferroviário.

Do ponto de vista da qualificação do solo (que reflete o uso dominante), a planta de ordenamento do PDM enquadra a generalidade do território da ARU agora proposta na categoria funcional respeitante a Espaço Central. Esta categoria engloba áreas onde predominam as funções direcionais dos principais aglomerados urbanos do concelho e nos quais se pretende assegurar uma maior qualificação e disponibilização de espaço público e o incremento de funções comerciais

traduzindo assim a sua diferenciação quanto à incidência de uma estrutura de suporte à ocupação urbana (Figura 13)¹⁰.

FIGURA 13 — Zoon da Planta de Ordenamento - Programação e Execução do Plano Diretor Municipal da Trofa



FONTE: MUNICÍPIO DA TROFA

Assim, e no que ao solo urbanizado diz respeito, verifica-se que a grande aposta se prende com o aumento do grau de consolidação do tecido urbano, o que passa por retirar pleno partido das infraestruturas já existentes (sem prejuízo do seu eventual completamento/reforço) através do preenchimento dos lotes ainda não edificados. Em termos de execução, o regime adotado remete para a concretização de iniciativas individuais por parte dos proprietários abrangidos¹¹.

Já no que se refere ao solo urbanizável, o PDM determina que a execução se deverá processar através de iniciativas estruturadas de urbanização programada¹², procedendo neste âmbito à delimitação de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) dotadas com conteúdos programáticos específicos, importando assinalar a existência de três UOPG com expressão territorial na ARU do núcleo central da cidade da Trofa (Quadro 2).

¹⁰ Cf. artigo 88º do Regulamento do PDM (Aviso nº2683/2013, de 22 de Fevereiro).

¹¹ Cf. nº1 do artigo 89º do Regulamento do PDM (Aviso nº2683/2013, de 22 de Fevereiro).

¹² Cf. artigo 90º do Regulamento do PDM (Aviso nº2683/2013, de 22 de Fevereiro).

QUADRO 2 — CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

UOPG	Conteúdos Programáticos
UOPG 1.3: São Martinho (≈ 5,7 ha)	Objetivos:
	Indicadores e parâmetros urbanísticos:
	Formas de execução:
	Objetivos:
UOPG 1.4: Antiga Estação (≈ 6,7 ha)	Indicadores e parâmetros urbanísticos:
	Formas de execução:
	Objetivos:
	Indicadores e parâmetros urbanísticos:
UOPG 1.5: Mosteiro (≈ 14,1 ha)	Formas de execução:
	Objetivos:
	Indicadores e parâmetros urbanísticos:
	Formas de execução:

FONTE: MUNICÍPIO DA TROFA

A este respeito, a ideia central que interessa reter é a de que a generalidade das operações urbanísticas que venham a ter lugar no seio de cada uma destas UOPG's terá de estar enquadrada em soluções de conjunto (a formalizar através de planos de pormenor e/ou de unidades de execução), admitindo-se apenas como exceções a esta regra:

- a realização de obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes e de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa municipal (nomeadamente da rede viária prevista no PDM)¹³;
- a concretização de operações urbanísticas avulsas em prédios contíguos com solo urbanizado que assegurem uma correta articulação formal e funcional com o solo urbanizado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente¹⁴.

Como rapidamente se depreende, fica claro que o desenho e subsequente implementação do PERU Trofa Viva terão de conseguir assegurar uma combinação inteligente e eficaz dos instrumentos de execução urbanística associados a diferentes regimes jurídicos, com destaque para o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

¹³ Cf. n.º 2 do artigo 115.º do Regulamento do PDM (Aviso n.º 2683/2013, de 22 de Fevereiro).

¹⁴ Cf. n.º 7 do artigo 91.º do Regulamento do PDM (Aviso n.º 2683/2013, de 22 de Fevereiro).

6. VISÃO DE FUTURO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A Visão de Futuro preconizada para a ARU do núcleo central da cidade da Trofa pretende expressar uma ambição política de transformação estrutural com capacidade para mobilizar a comunidade trofense e *federar* os recursos, competências e capacidades de iniciativa que se encontram distribuídos pelos diferentes *stakeholders* com relevância para a sua materialização.

Esta Visão, referenciada a um horizonte temporal de 10 anos (2025) e que evidencia os grandes traços da mudança que se pretende colocar em marcha, pode ser globalmente expressa nos seguintes termos:

Um ambiente urbano mais central, qualificado e atrativo para a fixação de pessoas e atividades e a geração de novas dinâmicas económicas, sociais e culturais

A fixação de Objetivos Estratégicos a partir desta Visão de Futuro visa clarificar e sistematizar as principais orientações que deverão nortear a ação coletiva (e, em particular, do Município) com vista a superar o *gap* existente entre a situação de partida e a situação ambicionada. Neste sentido, os Objetivos Estratégicos a adotar no âmbito do PERU **Trofa Viva** são os seguintes:

OE.1 | Reforço da Centralidade Urbana

OE.2 | Valorização do Espaço Público

OE.3 | Qualificação do Parque Edificado

OE.4 | Consolidação do Tecido Urbano

OE.5 | Promoção da Animação Urbana

O primeiro Objetivo Estratégico [**Reforço da Centralidade Urbana**] visa incrementar a capacidade de afirmação do núcleo central da cidade da Trofa enquanto polo de referência à escala local (concelhia) e subregional na oferta de serviços diferenciados às populações e às empresas. Para este efeito, considera-se fundamental ampliar a dotação desta zona da cidade ao nível da sua carteira de serviços e equipamentos, com prioridade para aqueles que possuam natureza pública e âmbito concelhio ou supraconcelhio.

O segundo Objetivo Estratégico [**Valorização do Espaço Público**] visa mitigar as enormes carências que o núcleo central da cidade da Trofa apresenta ao nível da disponibilidade e/ou qualidade da sua rede de espaços públicos, sobretudo na ótica dos utilizadores não motorizados.



Para este efeito, considera-se fundamental combinar a criação de novos espaços públicos de estadia e circulação com a realização de intervenções mais pontuais e localizadas de reformulação e qualificação dos espaços (formais e informais) já existentes.

O terceiro Objetivo Estratégico [**Qualificação do Parque Edificado**] visa reverter a tendência de crescente degradação do estado de conservação do parque edificado do núcleo central da cidade da Trofa, incluindo aí as situações de *impasse funcional* que afetam antigas instalações industriais e de armazenagem. Para este efeito, considera-se fundamental disponibilizar um quadro de incentivos (fiscais, financeiros, etc.) com capacidade para mobilizar os proprietários em torno do cumprimento pleno dos seus deveres de conservação e reabilitação.

O quarto Objetivo Estratégico [**Consolidação do Tecido Urbano**] visa conferir maior unidade e continuidade à malha urbana do núcleo central da cidade da Trofa, designadamente por via do preenchimento dos *vazios urbanos* remanescentes. Para este efeito, considera-se fundamental criar as condições necessárias para viabilizar a materialização de projetos estruturantes de urbanização programada e, de igual modo, a colmatação pontual em áreas de edificação mais consolidada.

Finalmente, o quinto e último Objetivo Estratégico [**Promoção da Animação Urbana**] visa ampliar e diversificar as dinâmicas de utilização e fruição coletivas no núcleo central da cidade da Trofa, tirando assim pleno partido dos ativos territoriais existentes e a criar (p.ex. equipamentos e espaços públicos). Para este efeito, considera-se fundamental reforçar o *portfolio* das ofertas disponibilizadas aos diferentes segmentos de procura, o que poderá ser alcançado por via quer da recomposição do aparelho comercial e de serviços (públicos e não-públicos), quer da programação de atividades (*indoor* e *outdoor*) em domínios como a cultura ou o desporto.

7. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL

A concretização dos Objetivos Estratégicos conducentes à materialização da Visão de Futuro preconizada para o núcleo central da cidade da Trofa será largamente tributária do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venha a ser alcançado junto dos vários *stakeholders* com contributos potenciais para atingir esse desiderato. Com efeito, e dada a magnitude das necessidades detetadas e dos desafios em presença, é fundamental assumir, desde já, que a ação isolada de cada um desses *stakeholders* será por si só insuficiente para materializar aquela Visão, raciocínio que, por maioria de razão, se aplica também ao campo de intervenção futura do Município.

Neste contexto, e sem prejuízo da natureza coletiva que se associa a este desafio, o PERU Trofa Viva posicionar-se-á como um instrumento de política pública ao qual competirá explicitar o papel que o Município da Trofa se propõe assumir nesse processo, consagrando um perfil de intervenção abrangente que conjuga lógicas tão distintas como as de agente regulador, investidor, dinamizador e facilitador.

Assim, e enquanto agente regulador, o papel a assumir pelo Município da Trofa deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários de edifícios ou frações de edifícios localizados na ARU se encontram legalmente obrigados (e, sempre que aplicável, a outros titulares de direitos, ónus ou encargos sobre esse património). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente em termos de utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e tratamento sistemáticos de informação de suporte à tomada de decisão;
- implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;
- promover o pleno aproveitamento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto agente investidor, o papel a assumir pelo Município da Trofa deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a



cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva;
- assegurar a conservação e manutenção correntes dos espaços públicos e equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto agente dinamizador, o papel a assumir pelo Município da Trofa deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para concretizar a Visão de Futuro preconizada para a ARU. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios de natureza fiscal e financeira a intervenções de reabilitação;
- fomentar a colmatção de vazios remanescentes no tecido urbano existente, nomeadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à edificação em lotes já infraestruturados localizados em zonas urbanas consolidadas;
- viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, incluindo aí a disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à respetiva concretização;
- apoiar a concretização de processos de execução urbanística programada no seio da ARU e, em particular, das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) definidas em sede de Plano Diretor Municipal (PDM).

Finalmente, e enquanto agente facilitador, o papel a assumir pelo Município da Trofa deverá reduzir de forma substancial os custos de contexto que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada dos respetivos direitos e deveres. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio de operações urbanísticas, tornando-os mais transparentes, entendíveis e céleres para todos os intervenientes envolvidos;
- promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores de operações urbanísticas, mitigando por esta via os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;
- comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação e revitalização urbana preconizada para a ARU, assim como dos



termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus beneficiários potenciais.

h
f

8. CARTEIRA DE APOIOS E INCENTIVOS AOS PARTICULARES

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado no núcleo central da cidade da Trofa e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com a Visão de Futuro preconizada materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do PERU **Trofa Viva**. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal e financeira por parte do Município.

Neste contexto, e do ponto de vista fiscal, a carteira de incentivos proposta para esta ARU foi desenhada com o triplo intuito de promover (i) a aquisição de imóveis reabilitados e a reabilitar, (ii) a conservação e reabilitação do parque edificado e (iii) a ocupação e utilização do parque edificado. No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e das regras de tributação/dedução no âmbito do Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS), podendo assumir o carácter de benefício ou, alternativamente, de penalização (Quadro 3).

QUADRO 3 – CARTEIRA DE INCENTIVOS FISCAIS

Objetivo	Identificação	Descrição Sumária
Aquisição de imóveis reabilitados e a reabilitar	IMT.1	Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios destinados a reabilitação
	IMT.2	Isenção do pagamento de IMT na primeira aquisição de prédios urbanos reabilitados (ou suas frações) destinados exclusivamente a habitação própria e permanente
	IRS.1	Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis recuperados à taxa de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento)
Conservação e reabilitação do parque edificado	IMI.1	Isenção do pagamento de IMI por 2 anos para imóveis reabilitados
	IMI.2	Isenção do pagamento de IMI por 5 anos (passíveis de prorrogação por igual período) para imóveis reabilitados
	IMI.3	Majoração em 30% da taxa de IMI para prédios urbanos degradados
	IMI.4	Triplificação da taxa de IMI para prédios urbanos em ruínas
	IVA.1	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA para empreitadas de reabilitação urbana
	IRS.2	Dedução à coleta de 30% dos encargos (até ao limite de €500) com a reabilitação de imóveis
Ocupação e utilização do parque edificado	IRS.3	Tributação de rendimentos prediais de imóveis recuperados à taxa de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento)
	IMI.5	Majoração em 20% da taxa de IMI para prédios urbanos devolutos há mais de 1 ano

NOTA: AS DESCRIÇÕES APRESENTADAS NÃO DISPENSAM A CONSULTA DAS FICHAS DESCRITIVAS QUE INTEGRAM O ANEXO I

Tendo em conta a natureza extrafiscal que define as motivações associadas ao conjunto de incentivos preconizados, assume-se como desejável que as medidas com carácter de penalização (i.e. IMI.3, IMI.4 e IMI.5) apenas entrem em vigor no ano subsequente à concretização das medidas de incentivo que correspondem a benefícios.

Do ponto de vista financeiro, por seu turno, a carteira de incentivos proposta visa estimular a concretização de operações urbanísticas às quais se reconheça um contributo relevante para a (re)qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano do território da ARU. No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível da redução substancial de determinados encargos previstos no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos (RTEU) e, marginalmente, no Regulamento Municipal de Taxas (RMT), diferenciando para o efeito as operações urbanísticas que, nos termos fixados pelo Plano Diretor Municipal (PDM), tenham lugar em solo urbanizado ou em solo urbanizável (Quadro 4).

QUADRO 4 – CARTEIRA DE INCENTIVOS FINANCEIROS

Identificação	Descrição Sumária	Âmbito de Aplicação
RTEU.1	Redução em 50% do pagamento da taxa pela apreciação de processos de informação prévia	<p>Em zonas da ARU classificadas no PDM como solo urbanizado:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais; ■ obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes; ■ obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes; ■ obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações. <p>Em zonas da ARU classificadas no PDM como solo urbanizável: obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.</p>
RTEU.2	Redução em 50% do pagamento da taxa pela apreciação de processos de licenciamento e comunicação prévia	
RTEU.3	Redução em 50% do pagamento da taxa pela emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia	
RTEU.4	Redução em 50% do pagamento da taxa pela emissão de alvará de autorização de utilização	
RTEU.5	Redução em 50% do pagamento da taxa pela ocupação da via pública por motivo de obras	
RTEU.6	Redução em 50% do pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas	
RTEU.7	Redução em 50% do pagamento de encargos com compensações urbanísticas	
RMT.1	Redução em 90% da taxa pela determinação do coeficiente de conservação	Todo o território da ARU

NOTA: AS DESCRIÇÕES APRESENTADAS NÃO DISPENSAM A CONSULTA DAS FICHAS DESCRITIVAS QUE INTEGRAM O ANEXO II

É importante assinalar, no caso das zonas integradas em solo urbanizável, que o PDM condiciona a execução da generalidade das operações urbanísticas ao seu enquadramento em iniciativas estruturadas de urbanização programada (a formalizar através de planos de pormenor e/ou de unidades de execução)¹⁵. Considera-se, por esta razão, que qualquer definição de um quadro mais amplo de incentivos do que aquele que é aqui apresentado deva ser concretizado no âmbito concreto dessas iniciativas.

Interessa referir, por último, que o conjunto de incentivos previstos neste Capítulo fica condicionado ao integral cumprimento das obrigações legais e contratuais em vigor, bem como do enquadramento específico decorrente do plano de ajustamento financeiro em curso no Município.

¹⁵ Cf. artigo 90º do Regulamento do PDM (Aviso nº2683/2013, de 22 de Fevereiro).

ANEXO I - FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS FISCAIS

IMT. I | Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação

Descrição do Benefício/Penalização

Este benefício consiste na isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) na aquisição de prédios urbanos localizados no território da ARU destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 2 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras e as mesmas e, adicionalmente, as mesmas conduzam à obtenção de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização

1. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel após a realização das obras de reabilitação e, se aplicável, para emissão e envio no prazo de 30 dias da correspondente certificação ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para efeitos de obtenção do benefício
3. Anulação no prazo de 15 dias da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente

Termos de Materialização do Benefício/Penalização

Este benefício será materializado através da restituição do IMT pago.

Enquadramento Legal do Benefício/Penalização

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº2 a nº6 do artigo 45º]

Observações

O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

IMT.2 | Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente

Descrição do Benefício/ Penalização

Este benefício consiste na isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos alvo de reabilitação localizados no território da ARU destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, desde que a intervenção efetuada tenha conduzido à obtenção de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da Intervenção.

Processo de Obtenção do Benefício/ Aplicação da Penalização

1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo Município da obra de reabilitação realizada em conformidade com a alínea a) do n.º22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
2. Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão e sempre antes da liquidação que teria lugar

Termos de Materialização do Benefício/ Penalização

Este benefício será materializado através da dispensa de pagamento do IMT.

Enquadramento Legal do Benefício/ Penalização

Estatuto dos Benefícios Fiscais [n.º8 e n.º19 a n.º23 do artigo 71.º]

Observações

O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do Imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Este benefício é aplicável a Imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

IMI.1 | Reabilitação de Imóveis

Descrição do Benefício/Penalização

Este benefício consiste na isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) pelos prédios urbanos localizados no território da ARU objeto de reabilitação urbanística certificada como tal pelo Município durante o período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização ou, quando esta não seja exigível, da conclusão da obra.

Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização

1. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel após a realização das obras de reabilitação e, se aplicável, para emissão e envio no prazo de 30 dias da correspondente certificação ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para efeitos de obtenção do benefício
3. Anulação no prazo de 15 dias da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao adquirente

Termos de Materialização do Benefício/Penalização

Este benefício será materializado através da restituição do IMI pago.

Enquadramento Legal do Benefício/Penalização

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº1 e nº3 a nº6 do artigo 45º]

Observações

O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

O benefício previsto nesta Ficha não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

IMI.2 Reabilitação de Imóveis
<p>Descrição do Benefício/Penalização</p> <p>Este benefício consiste na isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) pelos prédios urbanos localizados no território da ARU objeto de reabilitação urbanística certificada como tal pelo Município durante o período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra, podendo a mesma ser renovada por um período adicional de 5 anos mediante decisão da Assembleia Municipal.</p>
<p>Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Requerimento do proprietário ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior 2. Requerimento do proprietário ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel após a realização das obras de reabilitação e, se aplicável, para emissão e envio no prazo de 30 dias da correspondente certificação ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para efeitos de obtenção do benefício 3. Anulação no prazo de 15 dias da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário
<p>Termos de Materialização do Benefício/Penalização</p> <p>Este benefício será materializado através da restituição do IMI pago.</p>
<p>Enquadramento Legal do Benefício/Penalização</p> <p>Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº7 e nº19 a nº23 do artigo 71º]</p>
<p>Observações</p> <p>O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.</p> <p>Este benefício é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.</p> <p>A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.</p>

IMI.3 Imóveis Degradados
<p>Descrição do Benefício/Penalização</p> <p>Esta penalização consiste na majoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos degradados localizados no território da ARU, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.</p>
<p>Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Determinação do estado de conservação do imóvel por parte do Município 2. Comunicação do Município à Autoridade Tributária e Aduaneira dos artigos matriciais dos prédios classificados como degradados e do número de identificação fiscal dos respetivos titulares
<p>Termos de Materialização do Benefício/Penalização</p> <p>Esta penalização será materializada através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao prédio.</p>
<p>Enquadramento Legal do Benefício/Penalização</p> <p>Código do IMI [nº7, nº13 e nº14 do artigo 12º]</p>
<p>Observações</p> <p>A aplicação desta penalização tem como pressuposto a atribuição do nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ao prédio urbano. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e, não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, é válida pelo período de 3 anos.</p> <p>A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.</p>

4
2

IMI.4 Imóveis em Ruínas	
Descrição do Benefício/Penalização	Esta penalização consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos em ruínas localizados no território da ARU.
Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização	<ol style="list-style-type: none"> 1. Determinação do estado de conservação do imóvel por parte do Município 2. Comunicação do Município à Autoridade Tributária e Aduaneira dos artigos matriciais dos prédios em estado de ruína e do número de identificação fiscal dos respetivos titulares
Termos de Materialização do Benefício/Penalização	Esta penalização será materializada através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao prédio.
Enquadramento Legal do Benefício/Penalização	Código do IMI [nº3 e nº13 a nº15 do artigo 112º]
Observações	<p>A aplicação desta penalização tem como pressuposto a aferição do nível de conservação do prédio urbano nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e em orientações técnicas específicas a estabelecer pelo Município; não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, esta classificação é válida pelo período de 3 anos.</p> <p>A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.</p>

IMI.5 | Imóveis Devolutos

Descrição do Benefício/Penalização

Esta penalização consiste na majoração em 20% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos devolutos localizados no território da ARU, considerando-se como tal os prédios urbanos que se encontrem desocupados por período superior a 1 ano.

Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização

1. Verificação da situação devoluta do imóvel por parte do Município
2. Comunicação do Município à Autoridade Tributária e Aduaneira dos artigos matriciais dos prédios classificados como devolutos e do número de identificação fiscal dos respetivos titulares

Termos de Materialização do Benefício/Penalização

Esta penalização será materializada através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao prédio.

Enquadramento Legal do Benefício/Penalização

Código do IMI [nº3, nº13 e nº14 do artigo 112º]

Observações

A aplicação desta penalização será fundamentada com base na aplicação do Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto.
A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

IVA.1 | Empreitadas de Reabilitação Urbana

Descrição do Benefício/Penalização

Este benefício consiste na aplicação da taxa reduzida de 6% do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos, considerando como tais aquelas que tenham lugar no interior do território da ARU.

Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização

Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa da localização da empreitada no interior do território da ARU

Termos de Materialização do Benefício/Penalização

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

Enquadramento Legal do Benefício/Penalização

Código do IVA (alínea a) do n.º I do artigo 18.º e rubrica 2.23 da Lista I]

Observações

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

IRS.I	Alienação de Imóveis Recuperados
Descrição do Benefício/Penalização	
Este benefício consiste na tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) decorrentes da alienação de imóveis situados no território da ARU recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.	
Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do Imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da determinação do estado de conservação do Imóvel por parte do Município 2. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel após a realização das obras de reabilitação e, se aplicável, para emissão e envio da correspondente certificação ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para efeitos de obtenção do benefício 	
Termos de Materialização do Benefício/Penalização	
Este benefício será materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.	
Inquadramento Legal do Benefício/Penalização	
Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº5 e nº20 a nº23 do artigo 71º]	
Observações	
O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do Imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.	
Este benefício é aplicável a Imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.	
A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.	

h

IRS.2 | Reabilitação de Imóveis

Descrição do Benefício/Penalização

Este benefício consiste na dedução à coleta em sede de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis situados no território da ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, até ao limite máximo de €500.

Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização

1. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel após a realização das obras de reabilitação, comprovação das despesas associadas e, se aplicável, emissão e envio da correspondente certificação ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para efeitos de obtenção do benefício

Termos de Materialização do Benefício/Penalização

Este benefício será materializado através da dedução à coleta de parte dos encargos suportados.

Enquadramento Legal do Benefício/Penalização

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº4, nº17, nº18 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Observações

O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Este benefício é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

IRS.3 | Arrendamento de Imóveis Recuperados

Descrição do Benefício/Penalização

Este benefício consiste na tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) decorrentes do arrendamento de imóveis situados no território da ARU recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

Processo de Obtenção do Benefício/Aplicação da Penalização

1. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Requerimento do adquirente ao Município para determinação do estado de conservação do imóvel após a realização das obras de reabilitação e, se aplicável, para emissão e envio da correspondente certificação ao serviço de finanças local (Autoridade Tributária e Aduaneira) para efeitos de obtenção do benefício

Termos de Materialização do Benefício/Penalização

Este benefício será materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.

Enquadramento Legal do Benefício/Penalização

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº6 e nº20 a nº23 do artigo 71º]

Observações

O acesso a este benefício tem como pressuposto a obtenção, em resultado das obras realizadas, de um estado de conservação do imóvel reabilitado superior em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Este benefício é aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação que tenham início após a aprovação da ARU e se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.



ANEXO II - FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS FINANCEIROS

RTEU.1 | Taxa pela Apreciação de Processos de Informação Prévia

Descrição do Incentivo

Este incentivo consiste na redução em 50% do pagamento da taxa municipal devida pela apreciação de processos de informação prévia prevista no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa, designadamente quando aqueles digam respeito a obras de edificação para habitação, comércio e serviços (incluindo muros, vedações, portões e pavimentos exteriores).

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

- Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por Infraestruturas gerais
- Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes
- Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes
- Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações

Abrangência Territorial do Incentivo

Este incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.

Observações

A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.



RTEU.2 Taxa pela Apreciação de Processos de Licenciamento ou Comunicação Prévia	
Descrição do Incentivo	Este incentivo consiste na redução em 50% do pagamento da taxa municipal devida pela apreciação de processos de licenciamento ou comunicação prévia prevista no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa, designadamente quando aqueles digam respeito a obras de edificação para habitação, comércio e serviços (incluindo muros, vedações, portões e pavimentos exteriores).
Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo	<ul style="list-style-type: none">▪ Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais▪ Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes▪ Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes▪ Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações
Abrangência Territorial do Incentivo	Este incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.
Observações	<p>A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas.</p> <p>A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.</p>

RTEU.3 Taxa pela Emissão de Alvará de Licença ou Admissão de Comunicação Prévia

Descrição do Incentivo

Este incentivo consiste na redução em 50% do pagamento da taxa municipal devida pela emissão de alvarás de licenciamento ou comunicação prévia prevista no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa, designadamente quando aqueles digam respeito a obras de edificação para habitação, comércio e serviços (incluindo muros, vedações, portões e pavimentos exteriores) e obras de demolição associadas.

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

- Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais
- Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes
- Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes
- Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações

Abrangência Territorial do Incentivo

Este incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.

Observações

A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.



RTEU.4 Taxa pela Emissão de Alvará de Utilização ou de Alteração de Utilização

Descrição do Incentivo

Este Incentivo consiste na redução em 50% do pagamento da taxa municipal devida pela emissão de alvará de utilização ou de alteração de utilização de edifícios ou das suas frações prevista no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa, designadamente quando estejam causa usos habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo também a isenção do pagamento da taxa municipal devida pela realização de vistorias para esse efeito.

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

-

Abrangência Territorial do Incentivo

Este Incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.

Observações

A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

RTEU.5 Taxa pela Ocupação da Via Pública por Motivo de Obras

Descrição do Incentivo

Este incentivo consiste na redução em 50% do pagamento da taxa municipal devida pela ocupação da via pública por motivo de obras prevista no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa.

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

- Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais
- Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes
- Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes
- Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações

Abrangência Territorial do Incentivo

Este incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.

Observações

A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

4
2



RTEU.6 Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas

Descrição do Incentivo

Este incentivo consiste na redução em 50% do pagamento da taxa municipal devida pela ocupação da via pública por motivo de obras prevista no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa.

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

- Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais
- Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes
- Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes
- Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações

Abrangência Territorial do Incentivo

Este incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.

Observações

A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das intervenções preconizadas.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

RTEU.7 | Encargos com o Pagamento de Compensações Urbanísticas

Descrição do Incentivo

Este incentivo consiste na redução em 50% dos encargos relativos ao pagamento das compensações urbanísticas previstas no Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa.

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

- Obras de construção de novas edificações em lotes por edificar servidos por infraestruturas gerais
- Obras de conservação, alteração e ampliação de edificações existentes
- Obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição total ou parcial de edificações existentes
- Obras de demolição total ou parcial de edificações existentes, desde que enquadradas em processos que integrem a sua reconstrução ou substituição por novas edificações

Abrangência Territorial do Incentivo

Este incentivo é aplicável nas zonas classificadas no Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado que integram o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU); no caso das zonas da ARU classificadas como solo urbanizável, o incentivo aplica-se apenas a obras de conservação e beneficiação de edifícios existentes.

Observações

A materialização deste incentivo tem como pressuposto a prévia aprovação por parte do Município das Intervenções preconizadas.

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.



RMT.1 | Taxa pela Determinação do Nível de Conservação

Descrição do Incentivo

Este incentivo consiste na redução em 90% do pagamento da taxa municipal devida pela determinação do nível de conservação prevista Regulamento Municipal de Taxas do Município da Trofa, incluindo também a redução em igual proporção do pagamento da taxa municipal devida pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior prevista no mesmo Regulamento.

Tipo de Intervenções Abrangidas pelo Incentivo

-

Abrangência Territorial do Incentivo

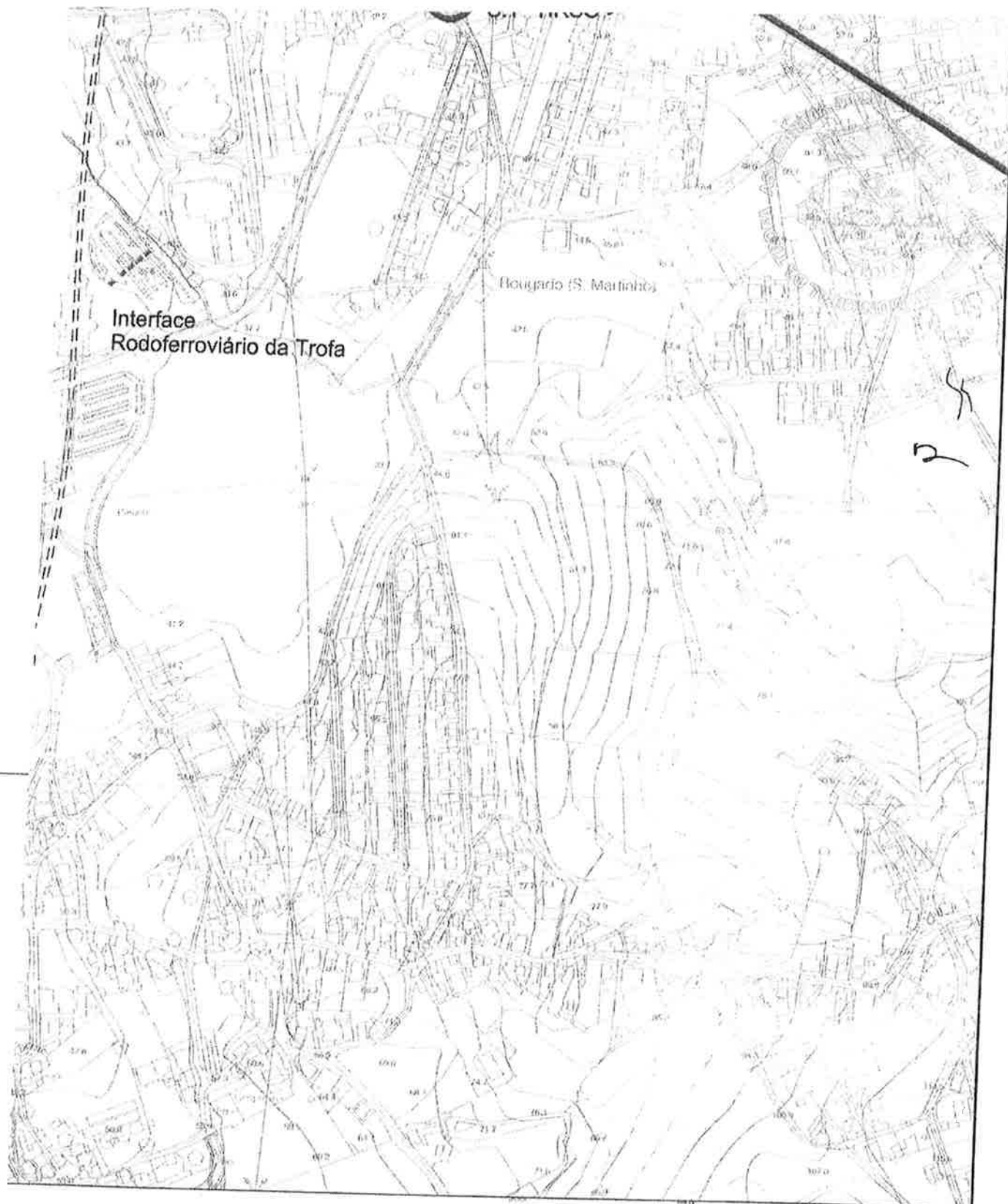
Este incentivo é aplicável em todo o território delimitado como Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Observações

A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

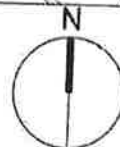
4
b

[página intencionalmente em branco]



trofa
município

ATA N.º 04/2015 - DOCUMENTO 09 - FLS. 111



DPUOP - Divisão de Planeamento, Urbanismo e Obras Particulares

TÍTULO:

ARU - Área de Reabilitação Urbana

FASE:

DESIGNAÇÃO:

Área Central da Cidade

LOCAL: **Trofa**

PEÇA DESENHADA:

Planta

ESCALA: **1:5 000**

FOLHA N.º

O TÉCNICO:

RUI AZEVEDO | Arq.º

COLABORAÇÃO:

FICHEIRO:

DATA:

01

C:\RUI\PENDENTES\ARU-Área de Reabilitação Urbana\Bases_5000_Limite_ARU fevereiro 2016

