



## BRAGANÇA

### ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO JOÃO DE DEUS - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO



Junho de 2015

PR-02620



BRAGANÇA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO JOÃO DE DEUS

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Este documento é parte integrante dos trabalhos de "Revitalização Urbana e Económica da Cidade de Bragança", na sua componente 1. "Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Outeiro de São João de Deus e elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana", correspondendo, em conjunto com o documento semelhante, relativo à Área de Reabilitação Urbana das Cantarias, ao respetivo Relatório 1.1 "Proposta de Delimitação da ARU"

Junho de 2015

Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-02620

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	1
1.1 Enquadramento .....	1
1.2 Objetivos do trabalho .....	2
1.3 Definições e procedimentos .....	4
1.4 Síntese da metodologia adotada .....	6
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	8
2.1 Enquadramento regional .....	8
2.2 Caracterização geral .....	11
2.3 Problemáticas e dinâmicas recentes da cidade de Bragança .....	13
3. ARU DE SÃO JOÃO DE DEUS.....	15
3.1 Apresentação da proposta de delimitação .....	15
3.2 Critérios de delimitação .....	19
3.3 Objetivos .....	22
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS .....	24
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património .....	24
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	25
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação .....	26
4.4 Outros benefícios e incentivos .....	27
ANEXO 1. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO JOÃO DE DEUS SOBRE ORTOFOTOMAPA .....	28

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Distância de Bragança aos principais centros urbanos.....	8
Figura 2. Aglomerados populacionais do concelho de Bragança.....	9
Figura 3. Enquadramento regional da cidade de Bragança.....	10
Figura 4. Áreas de Influência e níveis de diversidade funcional.....	11
Figura 5. População do concelho de Bragança.....	12
Figura 6. Modelo esquemático da organização urbana da cidade de Bragança.....	13
Figura 7. Vista aérea da área de intervenção;.....	14
Figura 8. Enquadramento da ARU de São João de Deus nos limites da freguesia.....	15
Figura 9. Diferentes aspetos da ARU de São João de Deus.....	17
Figura 10. Proposta de delimitação da ARU de São João de Deus.....	18
Figura 11. Identificação das unidades homogéneas da ARU de São João de Deus sobre ortofotomapa.....	21

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1 Enquadramento

A cidade de Bragança apresenta hoje em dia um território com características urbanas diversificadas, resultantes de um processo de desenvolvimento urbano que produziu transformações significativas na cidade. As áreas urbanas que definem os atuais limites da cidade de Bragança, desenvolveram-se em torno do núcleo histórico, composto pela cidadela do castelo e pelo tecido antigo contíguo, e das novas polaridades urbanas que foram surgindo.

A partir de 1974, registou-se um crescimento repentino e expressivo na evolução urbanística da cidade. O retorno de população das antigas colónias induziu o aparecimento de novos bairros pela cidade, que cresceram algo anarquicamente e de forma clandestina na sua generalidade (Bairros da Mãe d'Água, Sol, Cantarias, São Francisco e Vale de Álvaro). No início da década de 80, a urbanização foi sendo mais disciplinada, sendo que as novas construções começaram por se desenvolver ao longo das principais vias distribuidoras da cidade (Avenidas Sá Carneiro, Abade de Baçal, João da Cruz e Cantarias), destacando-se a construção de edifícios de habitação em altura e com comércio/serviços ao nível do solo. Neste período surgem novas áreas com uma ocupação urbana mais organizada (Estacada, Rubacar, Campo Redondo, Artur Mirandela, São Tiago, Vale Chorido e Sapato). A evolução urbana da cidade, no final do século XX e início do século XXI, é muito determinada pelo modelo e diretivas introduzidas pelo Plano Diretor Municipal (PDM), publicado em 1995. É uma evolução essencialmente determinada pela iniciativa dos privados através do desenvolvimento de operações de loteamento urbano. Esta realidade é contrabalançada com um conjunto de iniciativas públicas de requalificação do espaço público, de melhoria da mobilidade, e da construção de novos equipamentos, que melhoraram significativamente a qualidade do ambiente urbano e de vida da população.

A cidade de Bragança estrutura-se essencialmente em bairros urbanos residenciais que, com diferentes géneses e características sociológicas e identitárias próprias, manifestam alguma falta de integração e ligação entre si, com o centro histórico e com o conjunto da cidade, dificultando a coesão territorial da cidade de Bragança. A uma cota mais elevada, na zona do forte de São João de Deus, desenvolve-se um dos polos estruturantes fundamentais da cidade e a sua principal âncora funcional. É neste território que se encontram muitos dos principais equipamentos da cidade (Câmara Municipal, mercado, hospital, escolas, catedral, campo de futebol e piscina municipal). Na sua saída para Sul, encontra-se um outro território relevante, as Cantarias, onde se localiza uma zona industrial relevante para o funcionamento da cidade.

A coesão e desenvolvimento sustentável da cidade de Bragança estão dependentes da articulação destes importantes polos de equipamentos e serviços com o Centro Histórico e com os diferentes bairros da cidade.

Tendo em conta trabalhos recentes de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Bragança<sup>1</sup> constatou-se a importância de reequacionar o modelo funcional da cidade de Bragança, procurando estabelecer articulações e ligações que permitam uma maior coesão e interligação territorial.

No caso do Centro Histórico, os trabalhos realizados permitiram concluir que é notório que a resolução da generalidade das suas problemáticas não se poderá realizar atuando exclusivamente dentro dos seus limites. Daí que algumas das propostas fossem no sentido da promoção das permeabilidades e articulações com diferentes territórios da cidade.

No seguimento dos referidos trabalhos focados no Centro Histórico, e em forte complementaridade com os mesmos, considera-se que as intervenções no restante território da cidade deverão ser merecedoras de reflexões adicionais.

Tendo nomeadamente em conta as prioridades estabelecidas no Portugal 2020 no que concerne à melhoria do ambiente urbano e revitalização das cidades, incluindo a promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos, considera-se pertinente dotar a autarquia de Bragança de uma ferramenta que permita dar um contributo válido e concreto para o aumento da coesão territorial na cidade.

Pretende, assim, a Câmara Municipal de Bragança a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana complementares à do Centro Histórico e proceder à subsequente elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana<sup>1</sup>, que permita uma maior articulação territorial e encaminham para um crescimento urbano mais coeso e integrado da cidade.

## 1.2 Objetivos do trabalho

O objetivo geral do presente trabalho é a delimitação de duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) na cidade de Bragança (São João de Deus e Cantarias) e a definição dos elementos de base que suportam a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU)<sup>2</sup>.

A definição da ORU irá ser realizada através da elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o instrumento legal previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>3</sup>, que enquadra uma intervenção de reabilitação urbana sistemática. Este documento será definidor de uma estratégia integrada de reabilitação para os territórios considerados e de um conjunto de iniciativas focadas na promoção de melhores condições urbanas e ambientais e

---

<sup>1</sup> Este trabalho incluiu a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a elaboração dos elementos de suporte à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza sistemática.

<sup>2</sup> Apesar de inicialmente se encontrar apenas prevista a delimitação de uma ARU "Área de Reabilitação Urbana do Outeiro de São João de Deus", os trabalhos realizados demonstraram a pertinência de serem delimitadas em paralelo duas ARU: "São João de Deus" e "Cantarias". A ARU das Cantarias é apresentada em documento autónomo, designado "Área de Reabilitação Urbana das Cantarias - Proposta de Delimitação"

<sup>3</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) definido de acordo com o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2017, de 14 de agosto.



que permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

De igual modo, serão consideradas as prioridades e oportunidades conferidas pelo atual quadro comunitário de apoio (QCA), no que respeita ao acesso aos financiamentos disponíveis, através do enquadramento das iniciativas propostas nas prioridades de intervenção do Portugal 2020 – Acordo de Parceria e nos instrumentos que o operacionalizam, particularmente o Programa Operacional da Região Norte 2014-2020 e os Programas Operacionais Temáticos.

Assim, partindo da referência que constitui o trabalho até aqui desenvolvido pelo Município, o Programa terá por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), envolvendo os agentes locais e identificando as oportunidades de investimento na conceção de apostas estratégicas, indicadores de sucesso e uma carteira de projetos estruturantes.

Com estes elementos, a Câmara de Bragança ficará na posse de um instrumento que:

- : Identifica e aproveita as oportunidades políticas, económicas e territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- : Define uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, de médio-longo prazo, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanas e ambientais, produzir a revitalização do território de intervenção e contribuir para uma maior afirmação do centro cívico e funcional da cidade de Bragança;
- : Valoriza o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem de forma combinada nos diferentes planos de intervenção (urbanístico, socioeconómico, ambiental, cultural);
- : Integra uma estratégia de proteção da natureza e de garantia da qualidade ambiental no território de intervenção;
- : Integra uma estratégia de localização, instalação e desenvolvimento das atividades económicas, que explora as articulações e complementaridades e compatibiliza o equilíbrio urbano e ambiental com a criação de oportunidades de emprego e a correta distribuição de usos e funções no território;
- : Estimula a partilha de recursos públicos e otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum;
- : Define com clareza um modelo de cooperação e as condições de articulação e de mobilização dos agentes públicos e privados;
- : Estabelece um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento do QCA 2014-2020.

A conceção deste instrumento compreenderá necessariamente o desenvolvimento dos seguintes aspetos fundamentais:

- : Identificação dos fatores críticos, objetivos e linhas estratégicas para a condução do processo;
- : Definição mais fina dos limites territoriais das ARU;
- : Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- : Enquadramento do território de intervenção no contexto das políticas, programas, planos e projetos, locais, metropolitanos/regionais, nacionais e europeus;
- : Diagnóstico com identificação das oportunidades e riscos para o desenvolvimento do território de intervenção;
- : Elaboração de uma estratégia territorial e operacional, com uma visão de futuro, uma carteira de projetos estruturantes e um plano de ocupação e usos (masterplan);
- : Definição do quadro institucional e de envolvimento de atores públicos e privados na implementação do programa estratégico de reabilitação urbana;
- : Conceção do programa estratégico de reabilitação urbana para a ARU, com a identificação dos projetos/ações, a sua caracterização detalhada, a sua territorialização, as articulações e interdependências, a estimativa de investimento, o planeamento físico previsional, o quadro de fontes de financiamento e a indicação dos agentes envolvidos;
- : Fundamentação do enquadramento dos projetos/ações no contexto das prioridades estratégicas do próximo QCA 2014-2020, bem como noutros instrumentos de planeamento relevantes;
- : Proposta de modelos de implementação de projetos/ações, articulados com os novos instrumentos regulamentares da política de coesão;
- : Apoio ao Município no processo de aprovação das ARU e ORU e publicação em Diário da República.

### 1.3 Definições e procedimentos

Os trabalhos apresentados neste documento encontram-se enquadrados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma *"a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos*

*espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”<sup>4</sup>.*

Designadamente, uma ARU pode abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*.<sup>5</sup>

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização das ARU de São João de Deus e das Cantarias, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- : A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- : A planta com a delimitação da área abrangida;
- : O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

É conveniente aqui destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> RJRU, artigo 2.º

<sup>5</sup> RJRU, Artigo 12.º

<sup>6</sup> RJRU, Artigo 13.º

De acordo com a metodologia proposta, a definição da ARU será seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Recorrendo novamente ao RJRU, verifica-se que uma ORU é "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área". No caso de Bragança, tratando-se de uma ORU Sistemática, será uma "intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público".<sup>7</sup> que articule e alavanque o investimento privado associado.

A ORU assentará assim na definição de um instrumento próprio, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que enquadrará a operação de reabilitação urbana, determinando a assunção pelo Município de uma estratégia própria e integrada de reabilitação urbana, que congregue nesta área um conjunto articulado e coerente de iniciativas, ações e investimentos.

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município, que são acrescidas quando se trata de uma ORU sistemática. De salientar neste caso que, para além de conferir poderes acrescidos ao Município (a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão), obriga que este defina os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

#### 1.4 Síntese da metodologia adotada

O presente trabalho constitui um estudo de natureza estratégica e operacional que integra todos os elementos necessários para a delimitação da ARU e definição da ORU sistemática, enquadrada num 'Programa Estratégico de Reabilitação Urbana'. Este trabalho será realizado em estreita e permanente articulação com o Município e com o seu corpo técnico.

Na sua conceção, é adotada uma abordagem integrada e integradora, quer no que respeita à conceção da operação, quer no que respeita à interligação da conceção com a sua execução, de forma a garantir uma efetiva capacidade de resposta em todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores de cada uma das propostas/ações em relação a um conjunto que se pretende que seja coerente e sustentável.

O trabalho será desenvolvido em 4 etapas. A etapa 1 concretiza a delimitação formal das ARU. As etapas 2 a 4 concretizam o 'Programa Estratégico de Reabilitação Urbana'.

---

<sup>7</sup> RJRU, Artigo 8.º

9

Tabela 1 Etapas e Tarefas da metodologia proposta

Etapas	Tarefas
<b>ETAPA 1</b> Formalização da ARU	1.1. Definição do quadro de intervenção e dos fatores críticos 1.2. Descrição do território 1.3. Identificação dos critérios de delimitação e objetivos 1.4. Delimitação territorial da ARU 1.5. Definição do quadro de benefícios fiscais (IMT e IMI)
<b>ETAPA 2</b> Caracterização e Diagnóstico	2.1. Reconhecimento do território – levantamento de campo 2.2. Caracterização do território 2.3. Diagnóstico do território
<b>ETAPA 3</b> Estratégia Territorial e Operacional	3.1. Visão de futuro 3.2. Projetos estruturantes 3.3. Masterplan
<b>ETAPA 4</b> Definição da ORU	4.1. Identificação das opções estratégicas 4.2. Definição de âmbito da ORU 4.3. Identificação das ações 4.4. Estimativa de investimento 4.5. Identificação das fontes de financiamento 4.6. Planeamento físico previsional 4.7. Definição do modelo institucional 4.8. Estratégia de comunicação

O presente documento é o corolário da etapa 1 do trabalho (formalização da ARU), correspondendo, em conjunto com o documento "Área de Reabilitação Urbana das Cantarias – Proposta de Delimitação", apresentado de forma autónoma, à proposta de delimitação das ARU de São João de Deus e das Cantarias.

Finalizada a proposta de delimitação das ARU, será desenvolvido o subsequente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que fundamenta a ORU.

O conteúdo documental deste Programa Estratégico assenta nos próximos 3 relatórios a desenvolver:

- : R3. Caracterização e Diagnóstico;
- : R4. Estratégia Territorial e Operacional;
- : R5. Definição da Operação de Reabilitação Urbana.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

### 2.1 Enquadramento regional

Situado no extremo mais nordeste de Portugal, na sub-região "Terras de Trás-os-Montes", Região Norte, Bragança é um dos concelhos de maior dimensão do País, com uma superfície territorial aproximada de 1.174 km<sup>2</sup>, repartida em 39 freguesias. Tem como limites administrativos os concelhos de Vinhais (oeste), Macedo de Cavaleiros (sudoeste), Vimioso (sudeste) e Espanha (norte e este) (Figura 1).

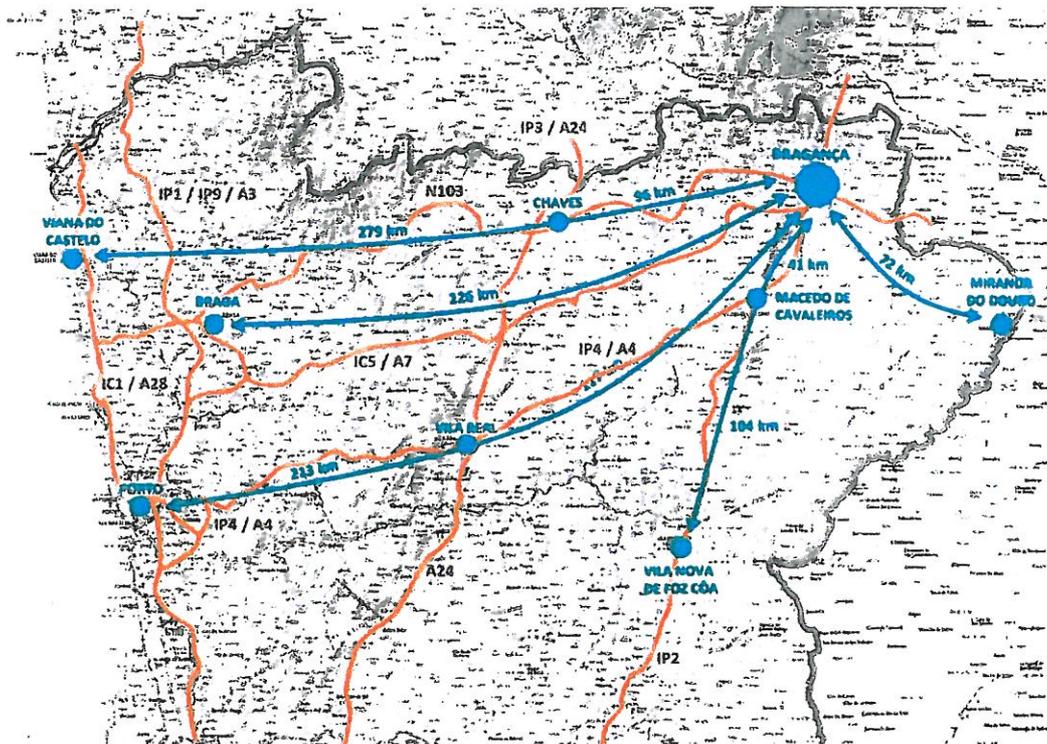


Figura 1 Distância de Bragança aos principais centros urbanos.

Fonte: SPI.

Na última década Bragança registou um ligeiro acréscimo populacional (1,7%), contando com mais de 35 340 habitantes. Na cidade de Bragança concentra-se cerca de 65% da população (23 099 habitantes) e um número muito significativo de instituições, empresas, equipamentos e serviços (Figura 2).

*M*

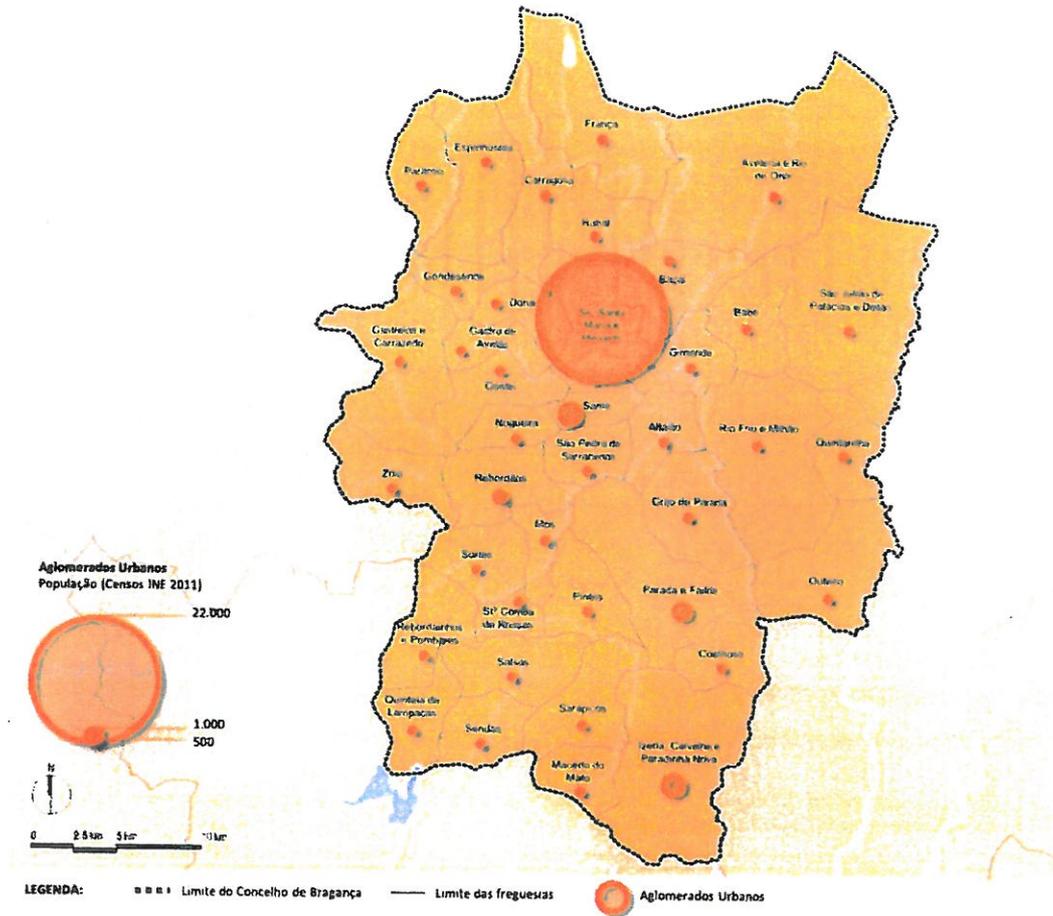


Figura 2 Aglomerados populacionais do concelho de Bragança

Fonte: SPI

O seu estatuto de sede concelhia, o papel polarizador que sempre desempenhou enquanto principal centro político-administrativo da sub-região em que se insere, e as relações transfronteiriças que se têm vindo a fortalecer, em particular com a província espanhola vizinha de Zamora, são fatores que contribuem para a sua vitalidade e afirmação enquanto centro urbano estruturante com uma significativa influência regional (Figura 3).

**BRAGANÇA**  
**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO JOÃO DE DEUS**  
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO**

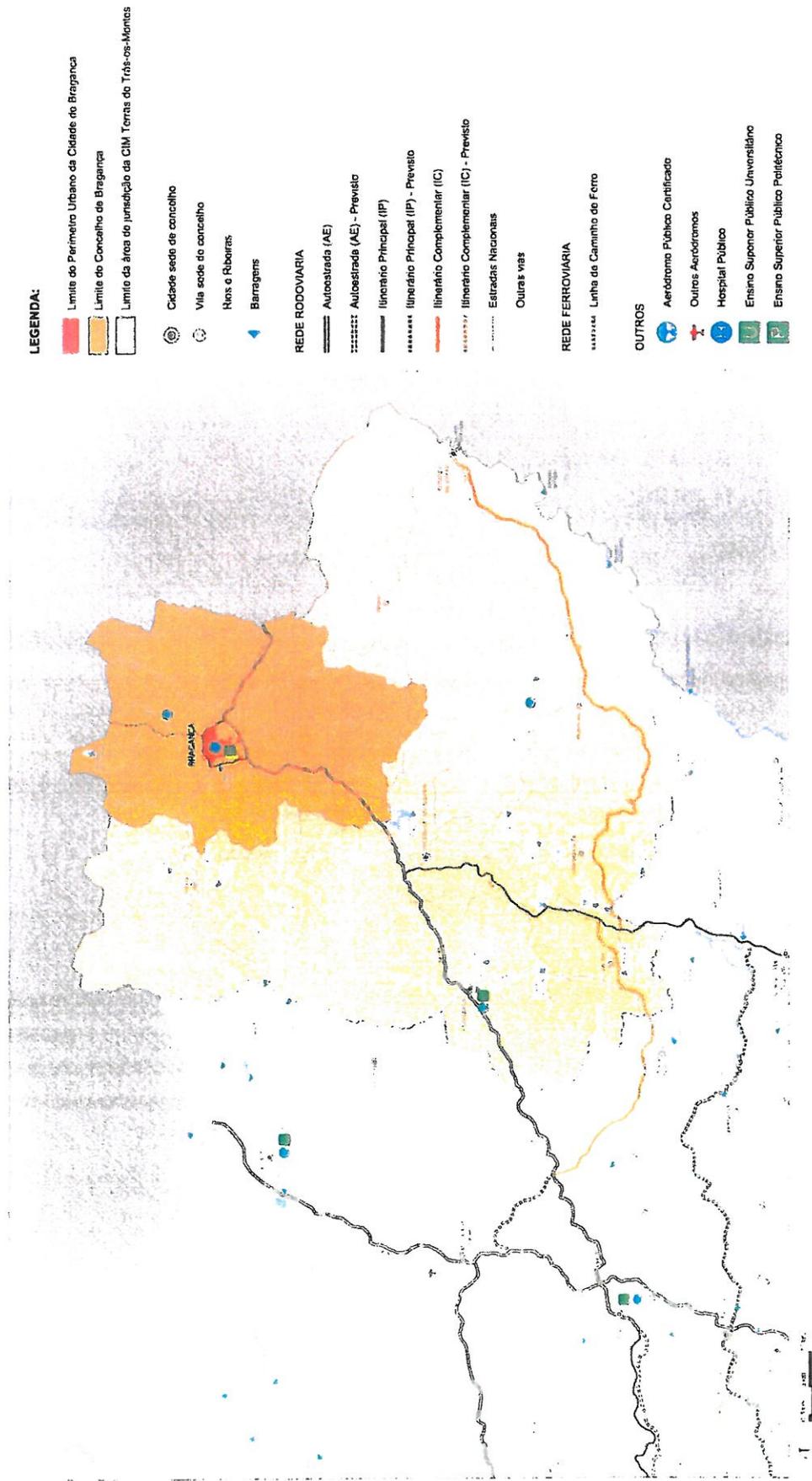


Figura 3. Enquadramento regional da cidade de Bragança.  
 Fonte: SPI

ly

## 2.2 Caracterização geral

A região do interior norte onde Bragança se insere é um território com importantes recursos biofísicos, paisagísticos e turísticos e com uma dinâmica económica relativamente moderada, muito ligada às atividades agroflorestais. Com uma baixa densidade urbana e populacional, apresenta uma população em regressão, envelhecida e com níveis de instrução relativamente baixos. Neste território, as cidades regionais (como Bragança) e os médios e pequenos centros urbanos funcionam como os elementos catalisadores da urbanidade, da economia e da coesão social.

Como indica o Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-N), ainda não publicado, o sistema urbano de Trás-os-Montes e Alto Douro organiza-se tendo por base, diferentes realidades: (i) os centros urbanos de Vila Real, Peso da Régua e Lamego a demonstrarem capacidade para estruturar um polo regional (a 'cidade do Douro'), que evidencia sinais de prolongamento para norte, até Chaves; e, (ii) as cidades de Bragança, Mirandela e Macedo de Cavaleiros a evidenciarem-se enquanto aglomerações de um eixo fundamental na estruturação urbana do território. Esta organização revela um padrão polinucleado de baixa densidade, em que os principais centros urbanos (Vila Real, Bragança, Chaves e Mirandela) polarizam uma grande área de influência. Bragança e Vila Real diferenciam-se notoriamente dos restantes municípios pela diversidade de oferta e pelo número de equipamentos e serviços ao dispor da população. Naturalmente, Bragança apresenta-se como a principal centralidade da sub-região das Terras de Trás-os-Montes e aquela que apresenta as maiores potencialidades de desenvolvimento, nomeadamente tendo em conta as importantes relações transfronteiriças (Figura 4).

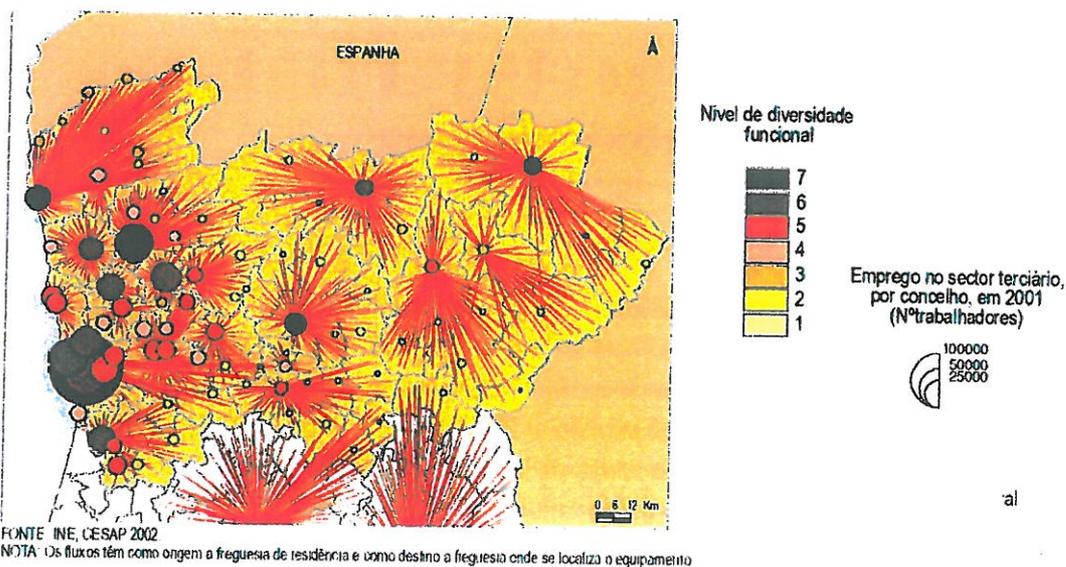


Figura 4 Áreas de Influência e níveis de diversidade funcional

Fonte: PROT-N, Relatório do Sistema Urbano, 2008

Bragança é um território caracterizado por uma forte componente natural, com cerca de 43 637 hectares abrangidos pelo Parque Natural de Montesinho, o que representa cerca de 31% da superfície territorial total do concelho. Em contraponto, a cidade de Bragança surge como o grande espaço catalisador das dinâmicas urbanas e socioeconómicas, com um raio de influência que extravasa claramente o perímetro do concelho.

A realidade concelhia de Bragança é pautada por áreas de influência algo fragmentadas. Assim, a dinâmica municipal é exercida pela cidade de Bragança, que forma o principal centro populacional do concelho, onde ocorrem as principais atividades socioeconómicas e culturais. Em torno da cidade de Bragança encontram-se pequenos aglomerados urbanos, dispersos no território e de baixa densidade populacional, que servem de apoio a um reduzido número de lugares localizados em seu redor.

A dinâmica da população residente revela que o concelho tem conseguido uma razoável estabilidade demográfica, com uma deslocação expressiva da população residente para a cidade de Bragança, gerada pelo processo de urbanização ocorrido nas últimas décadas (Figura 5).

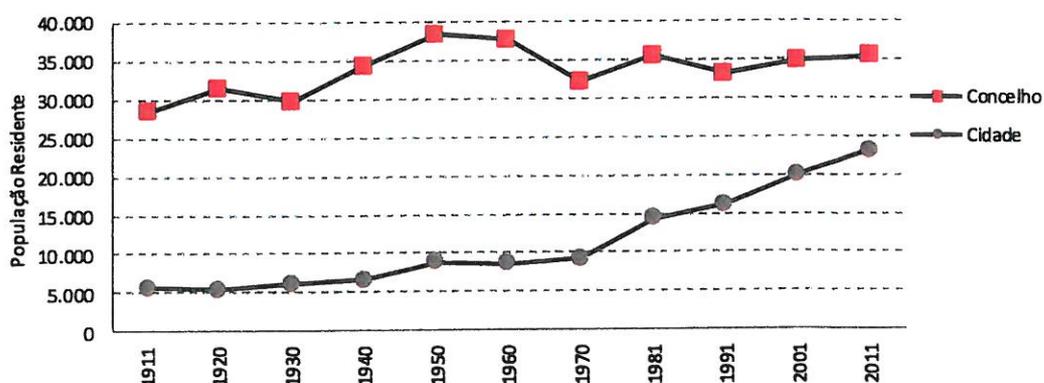


Figura 5 População do concelho de Bragança

Fonte: INE

É na cidade de Bragança que se localizam as principais atividades económicas, equipamentos sociais e áreas residenciais, assumindo-se, este território, como o principal polo prestador de serviços do município. Os pequenos núcleos habitacionais dispersos pelo concelho têm um carácter marcadamente rural, sendo a sua economia, em grande parte orientada para a produção agroflorestal. Estes núcleos relacionam-se diretamente com a cidade na base da troca comercial e prestação de serviços e nas funções de trabalho e ensino.

A cidade de Bragança tem de ser entendida como o principal polo funcional do concelho, pois é dentro dos limites da cidade que ocorrem as maiores interações socioeconómicas, sendo que estas funções, que advêm das características geopolíticas antes referidas, atraíram à cidade mão-de-obra jovem e qualificada, dando impulso económico ao comércio local e ao



desenvolvimento da cidade. Neste quadro, é importante relevar o Instituto Politécnico de Bragança (IPB) que, mobilizando mais de 6000 alunos e 400 docentes, assume um papel fundamental na dinamização da cidade e da região.

### 2.3 Problemáticas e dinâmicas recentes da cidade de Bragança

Atualmente é possível constatar que a cidade de Bragança se organiza tendo por base diferentes polos fundamentais e estruturantes: o Centro Histórico; o polo de equipamentos na zona do antigo Forte de São João de Deus e o campus académico do Instituto Politécnico de Bragança.

Mais recentemente assistiu-se a um crescimento expressivo da zona industrial das Cantarias, situada mais a sul e apoiado na Avenida das Cantarias, certamente induzido pela melhoria da acessibilidade conferida pelo IP4/A4 e pela circular externa (Figura 6).

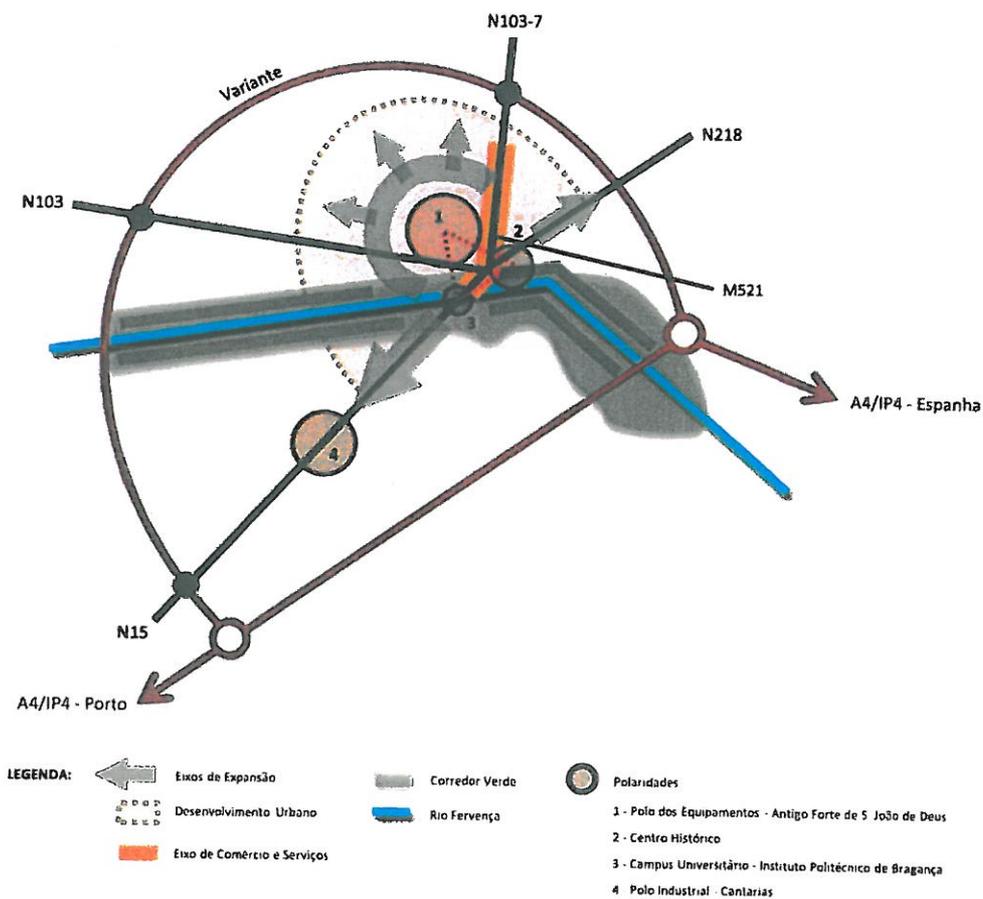


Figura 6 Modelo esquemático da organização urbana da cidade de Bragança

Fonte: SPI

A cidade possui um conjunto de quatro avenidas principais: Avenida Sá Carneiro (N15), Avenida Abade de Baçal (N103); Avenida das Forças Armadas (N103-7); e Avenida Cidade de Zamora

(N218). Estas vias são os principais eixos de acesso à cidade e fazem a ligação a partir da variante circular da cidade de Bragança.

A Avenida Sá Carneiro, principalmente no seu eixo de comércio e serviços, desempenha ainda outras funções catalisadoras dentro do sistema urbano, sendo um elemento de ligação entre os referidos polos principais da cidade. Em torno destes polos, com destaque para o polo dos equipamentos, cresceram os bairros residenciais, a partir dos quais se iniciam os trajetos diários da dinâmica urbana.

Este sistema multipolar, concebido segundo uma lógica em que cada polo desempenha funções distintas (modelo de zonamento funcional), não integrado, levou a uma segregação das atividades funcionais com prejuízo para o funcionamento coeso e integrado da cidade.



Figura 7 Vista aérea da área de intervenção;

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

4

## 3. ARU DE SÃO JOÃO DE DEUS

### 3.1 Apresentação da proposta de delimitação

Sucintamente, a ARU proposta para o Forte de São João de Deus (Figura 8) abrange uma área com cerca de 138,5 hectares, localizada na União de Freguesias da Sé, Santa Maria e Meixedo, e que integra o grande polo de equipamentos da cidade de Bragança (onde se localiza o hospital, a Câmara Municipal, o mercado, uma ampla zona desportiva, entre outros equipamentos), áreas comerciais e um conjunto de zonas residenciais compostas por diferentes bairros (Santa Isabel, Novo da Providência, do Estádio Municipal, do Campo Redondo, da Coxa, do Fundo de Fomento e do Pinhal).



LEGENDA: Freguesias do concelho de Bragança      - - - - - ARU de São João de Deus

Figura 8 Enquadramento da ARU de São João de Deus nos limites da freguesia

Fonte: SPI

Esta área integra um conjunto de 823 edifícios, a que corresponde um total de 2.631 alojamentos e uma população residente de 3.360 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011<sup>8</sup>. Assim, na ARU proposta reside quase 10% da população do concelho, demonstrando uma elevada concentração dentro do perímetro urbano.

Ao nível do edificado, verifica-se que existem na ARU proposta 823 edifícios, representando cerca de 5% do total do concelho, e correspondendo a 2.631 alojamentos.

Merece destaque o facto de 44,4% dos alojamentos situados na ARU não ser de residência habitual, valor que pode estar associado à população emigrante ou ao peso que apresenta a população estudantil do concelho, designadamente do Instituto Politécnico de Bragança. É também de referir que 175 dos alojamentos deste território se encontram vagos (21,3% do total).

Dentro da ARU, grande parte do território é ocupado por equipamentos relevantes para a cidade de Bragança. Esta área concentra em si a maioria dos equipamentos escolares, sociais, de saúde, administrativos e desportivos existentes, contribuindo para dinamizar algumas atividades e vivências da população, podendo destacar-se os seguintes:

Principais equipamentos localizados na ARU	
Câmara Municipal	Escola Secundária Abade de Baçal
Hospital	Silo da EPAC
Escola Superior de Saúde	Piscinas Municipais
Centro de Saúde de Bragança	Edifício Estradas de Portugal
Pavilhão do Académico	Cooperativa da Batata
Estádio Municipal de Bragança	Pousada da Juventude
Sé Catedral de Bragança	Mercado Municipal

<sup>8</sup> Os dados apresentados nesta secção são calculados com base nos dados das subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado.

3



Figura 9. Diferentes aspetos da ARU de São João de Deus

Fonte: SPI



LEGENDA: Limite da ARU de São João de Deus (138,5 ha)

Figura 10. Proposta de delimitação da ARU de São João de Deus

Fonte: SPI



### 3.2 Critérios de delimitação

Tendo em conta trabalhos recentes de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Bragança<sup>9</sup> constatou-se a importância de reequacionar o modelo funcional da cidade de Bragança, procurando estabelecer articulações e ligações que permitam uma maior coesão e interligação territorial, bem como, dar um novo impulso ao tecido económico da cidade.

A articulação, coesão e desenvolvimento sustentável da cidade de Bragança, bem como a sua afirmação como uma cidade competitiva na área económica, capaz de atrair e fixar empresas, entidades e recursos humanos qualificados, incluindo empreendedores, está intimamente dependente da criação de uma ligação coesa entre o Forte de São João de Deus, importante polo de equipamentos e serviços, com o Centro Histórico e os diferentes bairros da cidade.

Assim, com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, com as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana.

De uma forma abrangente, procurou-se também integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso.

De acordo com o apresentado, nos cerca de 138,5 hectares de área de intervenção identifica-se um território com várias realidades e vivências. Atendendo ao processo histórico de desenvolvimento da cidade e ao seu reflexo nas condições atuais que caracterizam a ocupação urbana da ARU delimitada, identificam-se quatro unidades territoriais com algum grau de homogeneidade (Figura 11):

- **Zona de Equipamentos:** A unidade homogénea da Zona de Equipamentos concentra em si os principais equipamentos públicos da cidade de Bragança. Este território foi utilizado para implantar e definir um núcleo de apoio ao sistema defensivo da cidade de Bragança na época medieval, sendo que as suas características territoriais potenciaram a construção do Forte de São João no século XVI nesse lugar. As funções e dinâmicas recentes, tais como a presença de serviços administrativos, de saúde, educação e desporto, assim como a instalação de novos espaços comerciais atraíram para este local muita da vivência e atividades diárias da cidade de Bragança.

<sup>9</sup> Este trabalho incluiu a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a elaboração dos elementos de suporte à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza sistémica.

- : Bairro de Santa Isabel e Bairro Novo da Providência: A unidade homogénea do Bairro de Santa Isabel e Bairro Novo da Providência, que se desenvolve em relação direta com a N15, sendo que uma parte se designa de Av. Sá Carneiro, integra os bairros da Santa Isabel e Novo da Providência. Localizada no setor este da área de intervenção, esta franja divide o núcleo histórico da cidade de Bragança do polo de equipamentos, localizado no Alto de São João, e das urbanizações mais recentes;
- : Bairro da Coxa: A unidade homogénea do Bairro da Coxa é a área que apresenta mais problemas urbanísticos na ARU de São João de Deus e contempla o Bairro da Coxa, o Bairro do Campo Redondo e o Bairro do Fundo de Fomento. Localizada a sul do estádio municipal, esta unidade homogénea é estruturada pela Rua do Brasil e pelo espaço verde que aí se encontra. Estes elementos dividem duas áreas com tipologias diferentes de habitação, de um lado edifícios de habitação coletiva de vários pisos e uma ocupação planeada, e do outro, moradias unifamiliares e uma ocupação informal do território;
- : Bairro do Pinhal: A unidade homogénea do Bairro do Pinhal localiza-se a oeste do polo de equipamentos e engloba uma área maioritariamente residencial, que, circundada por algumas das principais vias de circulação do município, faz desta área uma das zonas mais acessíveis da "parte nova" da cidade de Bragança.

Estas unidades, embora apresentem características morfotipológicas distintas e identidades e dinâmicas próprias, estabelecem entre si fortes ligações físicas e funcionais, o que confere ao território de intervenção uma significativa solidez de conjunto e justifica a integração na ARU.

As suas características funcionais, representativas, de localização, poderão desempenhar um importante papel na estruturação da cidade, em conjunto com as zonas envolventes (Centro Histórico e Zona Industrial), carecendo de uma intervenção com uma visão integrada e integradora.

Assume-se que este equilíbrio na composição da ARU se revela fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.



**LEGENDA:**

- 1. Bairro de Santa Isabel e Novo da Providência
- 2. Zona de Equipamentos
- 3. Bairro da Coxa
- 4. Bairro do Pinhal

Figura 11. Identificação das unidades homogêneas da ARU de São João de Deus sobre orionotomapa

Fonte: SPI

### 3.3 Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é reforçar o centro cívico da cidade como polo agregador de diferentes funções (muitas delas de escala regional) e integrá-lo com as restantes zonas envolventes, para que, pelo seu perfil multifuncional e através da valorização dos seus equipamentos coletivos, se afirme como o principal polo estrutural e central da cidade, do concelho e da região, regido por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, de modo a contribuir para uma menor estratificação social e estrutural e uma consequente melhoria da qualidade de vida da população.

Este objetivo encontra-se assente num conjunto de eixos estratégicos de intervenção, que serão desenvolvidos no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, designadamente:

- : Qualificação e reforço da oferta de equipamentos de nível superior;
- : Integração e articulação na cidade e na envolvente;
- : Dinamização económica e empreendedorismo;
- : Requalificação urbana focada nos focos de edificado degradado;
- : Inclusão social, em particular nas zonas mais desfavorecidas;
- : Melhoria das condições ambientais e qualidade do espaço urbano.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município e alinhados com as prioridades de financiamento comunitário, estes objetivos podem, desde já, ser identificados:

- : Promover a articulação e a integração da zona Forte de São João de Deus com a restante cidade e bairros envolventes, numa lógica de complementaridade e articulação de fluxos e de integração com a envolvente;
- : Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços coletivos;
- : Assegurar a fixação de equipamentos e funções de escala relevante e que contribuam para afirmação de Bragança como Cidade Regional;
- : Contribuir para promover a coesão social da cidade de Bragança (nomeadamente tendo em conta a necessidade de reabilitação do bairro da Coxa e envolvente);
- : Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- : Reabilitar/Requalificar e refuncionalizar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- : Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;



- : Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas e incentivar a utilização das energias renováveis;
- : Melhorar as soluções de mobilidade urbana e de transporte sustentável;
- : Dar continuidade ao processo de requalificação do espaço público e do corredor verde do rio Fervença;
- : Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- : Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da cidade por todos os seus utilizadores.

## 4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

### 4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)<sup>10</sup>. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A constituição das ARU propostas para São João de Deus e para a zona das Cantarias faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

#### IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

*Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos*

#### IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

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

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

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

<sup>10</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Redação mais recente disponível em:  
[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/bf71.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

## 4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

### IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- : Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU

*Informação adicional: Código do IVA*

## IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

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

*Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF*

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

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

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

*Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF*

### 4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo as "intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos



*usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.*

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- : 5 Excelente.
- : 4 Bom.
- : 3 Médio.
- : 2 Mau.
- : 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Bragança é responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

#### 4.4 Outros benefícios e incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação.

## ANEXO 1. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO JOÃO DE DEUS SOBRE ORTOFOTOMAPA



LEGENDA: ●●●●● Limite da ARU de São João de Deus (138,5 ha)



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São João de Deus  
Junho 2019 | Esc. 1:6000

