estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

proposta de alteração da delimitação da área de reabilitação urbana ARU Cidade de Gaia

fevereiro 2020

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Cidade de Gaia, decorrente da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG).
De acordo com o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à delimitação desta ARU, os seus objetivos estratégicos, a planta de delimitação alterada e o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

A planta da delimitação alterada é apresentada em dois cartogramas:
. limite da ARU Cidade de Gaia sobre planimetria
. limite da ARU Cidade de Gaia sobre ortofotomapa

índice

1. Enquadramento 4
2. Introdução 5
3. Proposta de delimitação – Fase 1 6
3.1. ARU Cidade de Gaia 8
A.1 Critérios subjacentes à delimitação 9
A.2 Objetivos estratégicos a prosseguir 10
A.3 Delimitação alterada da ARU Cidade de Gaia 18
3.2. Quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros 19
PARTE I Benefícios Fiscais 19
PARTE II Incentivos Financeiros – taxas municipais 23
ANEXO Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros 25

1. Enquadramento

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) [1] estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar perímetros urbanos caracterizados pela "*insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva*", o que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma; e
- o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU. As ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Em conformidade com o RJRU, com os princípios estratégicos de regeneração urbana estudados, com a consideração dos projetos municipais recentemente desenvolvidos e com a ponderação dos contributos no âmbito da participação dos vários serviços municipais e das juntas de freguesia, propôs-se a definição e consequente aprovação das áreas que se pretende serem alvo de intervenção prioritária, colocando à consideração do executivo municipal a sua aprovação.

Prevê-se que esta proposta, integradora nos seus princípios de reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Gaia, dê ainda resposta ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, designadamente na definição dos instrumentos de planeamento que suportam as prioridades de investimento, a saber:

i) plano de mobilidade urbana sustentável
ii) plano de ação de regeneração urbana
iii) plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas.

[1] Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de Agosto

2. Introdução

A Estratégia de Regeneração Urbana para o concelho de Vila Nova de Gaia (ERUG) procurou responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concertada sobre o território, incluindo a reabilitação urbana e a sua articulação com instrumentos de gestão territorial em vigor, desde logo com o Plano Diretor Municipal (PDM) [2] e com os restantes planos municipais de ordenamento do território [3].

Nesse documento estratégico encontram-se explicitados os princípios e critérios subjacentes à delimitação das ARU agora propostas, assim como a sua complementaridade com as restantes atuações que se propõe desenvolver através de outros instrumentos de programação e gestão.

[2] publicado no Diário da República, 2ª Série, nº. 155, de 12 de agosto de 2009, através do Aviso nº. 14327/2009, com a correcção publicada em Diário da Republica, 2ª Serie, nº. 13, de 18 de janeiro de 2013, através do Aviso nº. 904/2013

[3] Plano de Urbanização da Barrosa; Plano de Urbanização da Avenida da República

3. Proposta de delimitação – Fase 1

O modelo territorial preconizado na proposta de delimitação das ARU correspondentes à 1ª Fase da ERUG (aprovada pela Assembleia Municipal em 25/02/2016, conforme Aviso nº.3874/2016 publicado no Diário da República, 2ª. Série, nº.56, de 21 de março de 2016) tem em consideração que o concelho de Gaia:

i) é o terceiro concelho mais populoso do país, com mais de 300.000 habitantes;
ii) abrange uma superfície terrestre com mais de 160 km^2, com aproximadamente 15 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro;
iii) está maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto, tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas sócio-económicas;
iv) apresenta um padrão de ocupação muito fragmentado que resulta da sua matriz rural e do crescimento urbano linear que se desenvolveu sobre uma rede viária arterial muito profusa;
v) segundo a recente reorganização administrativa, subdivide-se em quinze freguesias cujo número de habitantes se conta entre os 52.000 e os 10.000, respetivamente na mais e na menos populosa.

Nestas circunstâncias o concelho apresenta atualmente uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto e a localização dispersa de outras centralidades e micro-centralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia. Estas, apesar de terem escalas distintas, relacionam-se matricialmente com os recursos naturais do território concelhio (rede hidrográfica, solos agrícolas, pontos altos e encostas privilegiadas) e, por conseguinte, com a estrutura ecológica municipal que constitui uma aposta estratégica da qualificação do sistema urbano local e metropolitano.

O modelo de atuação proposto vem assim ao encontro:

. da consolidação urbana da Cidade, promovendo-se a reabilitação do edificado existente a par da assunção de uma estratégia integrada para a unidade territorial que se estende do litoral até ao IP1 e do Douro até ao limite Valverde/ Vila d'Este / Soeime;

. da valorização da rede local de centralidades urbanas (propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam), tendo em conta tanto os lugares de referência ancestral, como as referências a criar com base no desenho de novas estruturas viárias e a construção de novas paisagens qualificadas;

. da requalificação da paisagem do vale do Douro, através da consolidação de uma estratégia integrada de valorização paisagística das encostas e da reabilitação dos espaços urbanos que lhes são complementares.

Como tal, a proposta de atuação valoriza a identidade de Gaia, (re)qualificando lugares e paisagens, otimiza os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas sócio-económicas descentralizadas que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico.

O enquadramento das ARU na referida Estratégia visa promover uma dinâmica de recuperação do território de Gaia que vá além da reabilitação física do património imobiliário e que seja geradora de novas

utilizações do espaço que potenciem a valorização das atividades urbanas, seja a nível social, económico ou cultural, entendidas numa lógica de rede e de complementaridades à escala metropolitana ou regional.

Reabilitar implicará assim contrariar o abandono e a degradação dos recursos físicos, culturais e sócio-económicos do concelho e tomá-los como fatores de diferenciação e qualificação do território e do sistema urbano.

Nesse sentido assume-se o pressuposto do sítio enquanto valor legado, reconhecendo-o e interpretando-o como lugar vivenciado e paisagem construída, cujos valores pré-existentes deverão ser os elementos de referência das novas atuações, sejam estas de consolidação, transformação ou reestruturação dos territórios urbanos.

As áreas delimitadas resultam da identificação de espaços de oportunidade para os quais se considera ser possível viabilizar formas de atuação eficientes e priorizadas, devidamente enquadradas na estratégia de regeneração urbana alargada à totalidade do concelho de Gaia.

Com vista a garantir a sustentabilidade das atuações propostas, a Estratégia de Regeneração Urbana estudada prevê um modelo operacional faseado que se considera capaz de viabilizar a efetiva regeneração do sistema urbano, de forma integrada no território e no âmbito sócio-económico.

Assim, cabe ao Município a oportunidade de assumir a liderança deste processo de promoção do desenvolvimento local, tanto a nível do lançamento da iniciativa como da sua coordenação, otimizando o sentido das diversas intervenções através duma articulação em rede, facilitando a comunicação entre agentes públicos e privados, e fomentando parcerias que materializem a estratégia delineada.

Neste contexto foram aprovadas pela Assembleia Municipal, em fevereiro de 2016, sete ARU (Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Aguda/Granja, Zona Central dos Carvalhos, Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Raínha), as quais determinam o desenvolvimento de subsequentes operações de reabilitação urbana.

A 23 de fevereiro de 2017 foi aprovada a proposta de alteração à delimitação da ARU Centro Histórico, e a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), e a consequente alteração à delimitação da ARU Cidade de Gaia. A 25 de janeiro de 2018 foi aprovada a delimitação da ARU Areinho de Avintes e a respetiva Operação de Reabilitação Urbana e a consequente alteração à delimitação da ARU Encostas do Douro.

Já a 28 de fevereiro de 2019 foi proposta a alteração à denominação e à delimitação das seguintes áreas de reabilitação urbana: ARU Aguda-Granja e Caminho de Ferro até Miramar; Zonas Industriais VL11; Carvalhos e Transversal Sul entre Mosteiros.

Atualmente estão em vigor 8 áreas de reabilitação urbana, sendo que a proposta de alteração à delimitação da ARU Cidade de Gaia, a que se refere o presente documento, decorre da proposta de delimitação de mais duas áreas de Reabilitação Urbana: a ARU Valadares e a ARU Devesas.

De acordo com o artigo 15º do RJRU, a aprovação das operações de reabilitação urbana relativas às ARU delimitadas pode ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

3.1. ARU Cidade de Gaia

Os critérios de delimitação da ARU Cidade de Gaia e os respetivos objetivos estratégicos são definidos de acordo com a estratégia geral previamente desenvolvida – ERUG – e assumindo como referência o sistema territorial aí identificado com a mesma designação.

Considerando,

. que a proposta de aprovação da ORU Devesas e da delimitação da respetiva ARU foi colocada à consideração do executivo municipal, e subsequentemente da assembleia municipal, nos termos da legislação em vigor, em simultâneo com a presente proposta de alteração da delimitação da ARU Cidade de Gaia;

. que a ARU Devesas corresponde a uma área a subtrair da ARU Cidade de Gaia;

. que a proposta de aprovação da delimitação da ARU Valadares foi colocada à consideração do executivo municipal, e subsequentemente da assembleia municipal, nos termos da legislação em vigor, em simultâneo com a presente proposta de alteração da delimitação da ARU Cidade de Gaia;

. que a delimitação proposta para a ARU Valadares implica o ajuste do limite sul da ARU Cidade de Gaia;

é oportuno proceder ao ajustamento do limite da ARU Cidade de Gaia aos limites da ARU Devesas e da ARU Valadares, que constam das respetivas propostas de aprovação.

Assim, a área agora redelimitada como ARU Cidade de Gaia abrange aproximadamente 3210 hectares e corresponde aos objetivos estratégicos sintetizados como:

. Refundar o Centro da cidade consolidada;

. Potenciar o valor identitário dos lugares de referência;

. Potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes;

. Mitigar o impacto dos eixos viários de alta capacidade no espaço urbano;

. Qualificar a perceção dos limites da Cidade no espaço público e na paisagem;

. Promover a criação de um sistema de verde urbano;

. Compactar e consolidar a Cidade de Gaia, promovendo a intensificação dos usos urbanos e a requalificação do tecido urbano existente;

. Promover a competitividade da cidade existente.

A.1 *Critérios subjacentes à delimitação*

De acordo com a análise da realidade urbana contemporânea do concelho, considerou-se que a unidade Cidade de Gaia abrange um espaço mais vasto do que o seu centro, correspondendo ao atual território central do concelho urbanisticamente mais penalizada com a pressão da expansão urbana.

Esta perceção da forma da Cidade de Gaia e as fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana que estabelece, nomeadamente com o centro do Porto, resultam ainda dos critérios de ordenamento definidos nos instrumentos de planeamento que sempre previram para esta área uma maior intensificação da malha viária e de usos urbanos diversificados.

As formas da cidade 'genérica' estão hoje presentes na Cidade de Gaia, como em qualquer outra paisagem urbana contemporânea, e, tal como em grande parte desses casos, também não têm sido assumidas como oportunidades de reinvenção da cidade existente, mas apenas como mera colagem de imagens estereotipadas associadas a um simbolismo supérfluo e autista que não compreende nem reconhece a especificidade do lugar onde se fixam.

Deste modo, a definição de linhas orientadoras consistentes para a consolidação e qualificação da cidade de Gaia, quer em termos urbanísticos quer em termos sócio-económicos, exige a clarificação de uma estratégia urbana integrada que se pretende desenvolver através de uma área de reabilitação urbana agora designada como ARU Cidade de Gaia e na qual se pretende encontrar respostas para o desafio da compactação e da qualificação do espaço urbano, da intensificação de usos urbanos e da otimização das infraestruturas e equipamentos, assim como da transformação morfotipológica sobre matrizes remanescentes, numa lógica complementar à cidade do Porto.

O território da unidade Cidade de Gaia é complexo. Articula-se em redes cruzadas, de diferentes escalas, que ultrapassam o limite administrativo e a identificação da sua estrutura e das dinâmicas esperadas apoia-se em linhas de força que reconhecemos através das várias unidades de paisagem.

A estratégia de regeneração urbana da Cidade de Gaia deverá concretizar o enquadramento dos diferentes objetivos que se propõe desenvolver de forma integrada no território.

A.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração deste território tem como principais objetivos reforçar a sustentabilidade do sistema metropolitano; promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho; refundar o Centro da Cidade consolidada; potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes; qualificar a percepção dos limites da Cidade no espaço público e na paisagem; mitigar o impacto territorial dos eixos viários de alta capacidade; potenciar o valor identitário dos lugares de referência; promover a criação de um sistema de verde urbano; intensificar os usos urbanos; compactar/consolidar a Cidade de Gaia; requalificar o tecido urbano existente; e promover a competitividade da cidade existente.

É na resposta a esta expectativa que a estratégia da ARU Cidade de Gaia seguirá as apostas que se expõem de seguida:

I. O pressuposto assumido pela estratégia de regeneração urbana é que a Cidade se faz de continuidades e não de fraturas. Continuidades físicas, funcionais e, fundamentalmente, do espaço público. Neste contexto, a promoção da mobilidade dos cidadãos ganha especial importância, devendo ser encarada de modo integrado, por exemplo, através do projeto CityGaia. Acesso ao território e às diversas atividades, acesso à informação e acesso à paisagem são oportunidades para desenvolver a Cidade contemporânea que hoje se configura com uma nova escala, articulada em redes globais. Assim, foram definidas as seguintes prioridades:

   A intervenção na paisagem de rotura que resulta da forma inadequada como os traçados viários se implantaram face à topografia natural (relevo e rede hídrica), agravada pela própria tipologia das vias (com canais dimensionados para elevados volumes de tráfego, desfasados do uso real, em seis faixas de rodagem), pressupõe:

   - restabelecer as relações entre os espaços construídos e as vias de circulação construindo referências espaciais do território para os seus utilizadores;
   - tratar, sempre que possível, as margens das vias de circulação, minimizando o seu impacto e melhorando a sua articulação com os espaços edificados;
   - promover medidas relativas a uma mobilidade integrada, permitindo articular as 'novas' infra estruturas com as redes pré-existentes (estradas antigas, rede de centralidades urbanas, etc).

II. O território de Gaia tem registado o acumular de operações avulsas que se refletem num espaço público fragmentado e na desarticulação de diversos investimentos públicos e privados. É por isso oportuno reconfigurá-la como uma Cidade renovada, re-inventar o sistema urbano em busca duma estrutura equilibrada e capaz de sustentar o desenvolvimento sócio-económico local, aberta à transformação e respeitando a sua identidade, dando lugar a novas ideias.

   Para tal, as estruturas urbanas pré-existentes constituem as principais oportunidades para a otimização dos recursos e das infraestruturas, para a compactação da cidade e para a coesão social e territorial.

   Como tal, pretende-se promover a qualificação do espaço público, reconhecendo-o como estrutura do sistema urbano em articulação com os usos que compõem a cidade, valorizando os símbolos e

as referências urbanas e paisagísticas, contrariando o carácter descontínuo e fragmentário da paisagem, convergindo para o aproveitamento de investimentos realizados. Equipamentos desportivos como o *C D Candal, Estádio Rei Ramiro* e empreendimentos privados de ensino, comércio ou serviços como a *Escola Superior de Tecnologia de Saúde do Porto* ou o complexo *Gaiart's Plaza Centrum/ Consfly*, em Santa Marinha, ou o *Parque da Lavandeira*, em Oliveira do Douro, são exemplos de projetos com potencial estratégico no concelho, cuja desarticulação ao nível das redes de mobilidade e de centralidades urbanas, bem como da estrutura do espaço público, resultou em atuais fraturas na cidade e no sistema urbano alargado.

III. As intervenções integradas que se prevêem para esta área territorial devem privilegiar os lugares que ainda se mantêm como referencias apesar de muitas vezes se encontrarem já desvirtuados na sua estrutura funcional e formal por consequência da acelerada transformação da envolvente destes aglomerados.

Neste sentido pretende-se intervir em contextos distintos:

a) nos núcleos urbanos – Afurada e Coimbrões (Santa Marinha, Afurada);

b) nos núcleos de matriz rural – Igreja de Canidelo / Outeiro (Canidelo); Igreja da Madalena/ Costa (Madalena); Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

a) núcleos urbanos

. **Afurada**

No sistema da Cidade de Gaia a Afurada é o único núcleo urbano relevante de genése marítima: a sua localização no estuário do rio Douro corresponde a um porto de abrigo e a comunidade local é predominantemente piscatória, assumindo uma identidade muito marcada que se relaciona com as da margem oposta (Lordelo do Ouro e Foz).

Reabilitar implicará salvaguardar o valor identitário deste núcleo piscatório, e a sua relação com o mar e com o rio, articulando-o com os novos equipamentos urbanos e com novos usos, tais como a *Douro Marina*;

Implementar de novos usos que permitam o desenvolvimento deste núcleo urbano e que capacitem a comunidade que nele habita.

. **Coimbrões**

Lugar urbano de ocupação humana com origem pré-histórica, consolidada até ao presente. A sedimentação das formas urbanas ao longo do tempo tornou-o um ponto de referência na paisagem de Gaia e do Porto, que deve ser valorizado.

Reabilitar implicará salvaguardar e valorizar este núcleo na sua vulnerabilidade e precaridade, com o espaço público;

Articular as pré-existências físicas com a requalificação ou a dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição da paisagem;

Controlar a definição de novos alinhamentos (admitindo ponderar alargamentos que não interfiram com a escala e com os elementos existentes a salvaguardar);

Garantir que a integração deste núcleo no sistema urbano contemporâneo ocorra através da sua permanência como referência territorial, e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existentes e no seu simbolismo;

Contrariar a desqualificação da paisagem que resulta muitas vezes do desequilíbrio das novas intervenções na escala ambiental que estes aglomerados oferecem.

. **Quebrantões**

O núcleo urbano de Quebrantões encontra-se implantado na encosta do vale de Quebrantões e é um tecido histórico consolidado na primeira metade do século XX, quando o processo de urbanização se intensificou, com particular relevância na construção de habitação na proximidade de fábricas e doutras actividades industriais.

Apesar da sua tendência para a degradação, atualmente este núcleo urbano mantém uma forte presença de habitação. Devido à sua localização estratégica nas 'margens' dos espaços mais simbólicos, com maior valor patrimonial e paisagístico esta, é uma área territorial de grande potencial para a regeneração urbana.

Estrangulado na transição com novas vias urbanas estruturantes, núcleo urbano de Quebrantões é um tecido urbano onde é prioritário intervir de forma integrada, considerando a identidade dessa comunidade e valorizando a sua inclusão na Cidade.

Articular núcleo urbano de Quebrantões com espaços públicos contíguos, previstos e existentes, como parque Ponte Maria Pia e o parque rio;

Melhorar a mobilidade pedonal entre a cota alta e a cota baixa;

Articular e rentabilizar os equipamentos existentes;

Promover a requalificação ambiental e paisagística da linha de água, demolindo as edificações existentes da antiga fabrica localizada no talvegue do vale de Quebrantões.

b) núcleos de matriz rural

. **Igreja de Canidelo/ Outeiro**; e

. **Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz**

As duas centralidades de freguesias permanecem na área territorial da Cidade de Gaia com um cariz identitário que pode ser reabilitado. As transformações ocorridas no tecido urbano são pontuais e como tal pretende-se promover a valorização do património edificado e paisagístico existente, nomeadamente as quintas ancestrais que permanecem (Paço de Canidelo e Soeime) e requalificar o espaço público de acordo com as referências da identidade do lugar, dotando-o de condições de vivência urbana.

Relativamente ao núcleo da Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz, considera-se prioritário a integração no sistema urbano alargado, assumindo-o como espaço de inclusão, devendo para o efeito, promover-se a articulação deste núcleo com os traçados viários envolventes.

. **Igreja da Madalena/ Costa**

O núcleo central da Madalena é um lugar antigo cuja localização é complementar da exploração agrícola dos terrenos da encosta litoral, até ao mar.

A ocupação urbana implantou-se a uma cota ligeiramente elevada em relação à costa marítima, afastando-se das adversidades naturais e desenvolvendo-se ao longo dos caminhos de ligação a outros núcleos e aos vales.

O conjunto urbano que se estende entre os lugares da Costa e da Igreja constitui um núcleo urbano com forte identidade no território contemporâneo da cidade de Gaia e hoje representa uma oportunidade de reconhecimento e valorização de espaços diferenciados.

Dada a localização deste núcleo, reabilitar implica promover a sua integração na rede do sistema viário, nomeadamente no que define a articulação do centro da Cidade à costa atlântica, pela sua permanência como referência territorial e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existentes;

Controlar a definição de novos traçados viários, e alinhamentos, por forma a não interferirem com a escala deste aglomerado e com os elementos existentes a salvaguardar;

Hierarquização e conexão entre os diferentes níveis da rede viária;

Promover a renovação deste tecido urbano, implica reinventar o esquema que deu origem ao núcleo primitivo, reabilitar da edificação, promover equipamentos públicos e serviços coletivos de proximidade e promover o desenvolvimento da economia local.

IV. A estratégia de regeneração urbana da Cidade de Gaia preconiza igualmente a intervenção nos espaços urbanos emergentes para os quais é necessário e expectável criar novas formas adequadas às infraestruturas e aos usos contemporâneos e geradoras de novos lugares e de novas percepções do território, qualificando a paisagem – VL8/ Rotunda e Via Edgar Cardoso (Santa Marinha); Fojo/ Quatro Caminhos/ Rua da Bélgica (Canidelo); Monte da Virgem/ Hospital/ Vila d'Este, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

V. A cidade de Gaia tem a frente fluvial como uma das principais marcas da sua identidade. Nesta paisagem, o morro da Serra do Pilar e o vale de Quebrantões, a nascente, são espaços topograficamente privilegiados nos quais as vistas panorâmicas sobre as cidades de Gaia e do Porto, o Rio Douro e a paisagem envolvente, até à Serra de Santa Justa, em Gondomar, e ao Monte da Virgem. A sua localização no centro da cidade de Gaia torna-os espaços estratégicos para a promoção da utilização coletiva e de equipamentos culturais e de lazer, potenciando o extraordinário valor patrimonial do Mosteiro da Serra do Pilar, da Ponte Maria Pia e de outros elementos de menor escala como a capela românica de Quebrantões e outros.

Nesse sentido, espaços como parque rio e o Monte da Virgem deve privilegiar-se a protecção ambiental e paisagística visando a criação de espaços públicos que concorram para uma utilização ao nível da área metropolitana.

VI. Inserida na estratégia da Cidade de Gaia, o Centro de Gaia inclui, a área envolvente conformada pelas principais vias de acesso ao centro do Porto e que com este partilha fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana. A estratégia para o Centro de Gaia deverá concretizar o objetivo de explorar o potencial do desenvolvimento desta plataforma na qual continua expectante a consolidação e qualificação dum centro urbano.

É na resposta a esta expectativa que se deverá apostar no desenvolvimento de intervenções integradas ao nível da qualificação dos espaços públicos e do funcionamento de redes locais de atividades culturais e económicas que valorizem a representatividade desta área como centro de referência do concelho de Gaia, tendo em conta o seu contínuo crescimento demográfico e o elevado grau de dotação de infraestruturas viárias nele convergentes.

A estratégia de reabilitação urbana do Centro de Gaia deverá privilegiar a (re) definição de um centro que afirme os recursos locais em torno dos quais poderão assentar as linhas de evolução futura e, sobretudo, que consiga (re) construir a identidade dos seus cidadãos.

A carga histórica e simbólica que o Centro Histórico representa é um valor a promover como factor de desenvolvimento, contribuindo para a prioridade de regenerar as malhas urbanas contíguas.

Na articulação entre as unidades urbanas do Centro Histórico e das Devesas, e delas com o centro cívico, localiza-se um espaço urbano intermédio que pode ser aglutinador das malhas pré-existentes. Este deverá ser o grande espaço de oportunidade para reestruturar o centro de Gaia, reinterpretando a sua escala através da (re) criação de espaços públicos que (re) articulem as malhas urbanas consolidadas e qualifiquem os usos instalados – escola EB2.3, junta de freguesia, estações ferroviárias das Devesas e de General Torres, percursos de autocarros, percursos pedonais.

As características topográficas deste espaço são as melhores oportunidades a explorar, desde a sua proximidade aos principais núcleos e eixos urbanos do centro da cidade – entreposto histórico e ribeira, avenida da República, Devesas e via Engenheiro Edgar Cardoso (VL8) –, ao seu excecional valor paisagístico e ambiental, na relação visual que estabelece com os centros históricos de Gaia e do Porto e na disponibilidade de espaço verde para a implementação de um parque urbano central.

É urgente reconhecer o centro da Cidade no sentido de otimizar as infraestruturas existentes e potenciar os seus elementos diferenciadores, entre os quais a população que vive este espaço, residindo, trabalhando ou visitando.

Em síntese, o centro da cidade de Gaia deverá apostar num perfil urbano complementar do centro do Porto que, pela diferença, ofereça:

- a disponibilidade para empresas de tecnologias e inovação e para equipamentos em grandes espaços de tipologia industrial;
- a articulação dessas atividades com a otimização da atual rede de transportes – estações de caminhode-ferro e de metro, ligações entre cota alta e cota baixa através do teleférico e dos elevadores da Ponte da Arrábida integrados na rede Andante; criação de travessias por barco como transporte público entre margens do Douro;
- um parque urbano central no espaço entre centro histórico e centro cívico;
- a maior diversidade de ligações ao centro do Porto através da melhoria da mobilidade urbana.

O Centro de Gaia está conformado pelas principais vias de acesso ao centro do Porto e com este partilha fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana. A solução de requalificação dos traçados e das roturas existentes no território deverá ir ao encontro das linhas de atuação convergentes para a requalificação do espaço publico:

- Planear a transformação da forma urbana do IC23, privilegiando a criação de um novo espaço público inclusivo através da cobertura do espaço canal entre o jardim Soares dos Reis e a Avenida da Republica.
- Eixo VL8 – Restruturação urbana associada aos novos traçados, através:
. da ransformação das áreas urbanas envolventes-Eixo VL8 / avenida dos Descobrimentos, até ao jardim Soares dos reis;
. de potenciar as suas características topográficas devido ao seu valor paisagístico e ambiental na relação visual que estabelece entre os centros históricos de gaia e do Porto;
. do reperfilamento deste eixo viário integrando a linha de Metro (linha G) prevista no Plano Diretor Municipal:
- Eixo VL9 – Restruturação urbana associada aos novos traçados, através:
. da promoção da urbanização das áreas urbanas envolventes-Eixo VL9;
. da articulação deste eixo com o Centro da Cidade a poente mas também com o centro da freguesia de Oliveira do Douro e a relação optimização com os equipamentos preexistentes, nomeadamente o Parque da Lavandeira.

VII. A estratégia de (re) definição deste centro nomeadamente através da requalificação dos traçados da VL8 e VL9 deve ainda articular com a formação das novas centralidades quer para nascente, em Oliveira do Douro, quer para poente Candal/Canidelo:

. **Oliveira do Douro**

No caso de Oliveira do Douro pretende-se clarificar o eixo da avenida da República, VL9, Largo da Lavandeira até ao Centro cívico da freguesia. Trata-se de um eixo que deve assumir um perfil estruturante de ligação da Avenida da República ao centro de Oliveira do Douro. a clarificação deste eixo deveram provir as linhas orientadoras para a hierarquização da rede viária que suporta as dinâmicas urbanas da freguesia e para a qualificação do desenho urbano, inclusive na promoção de novas formas de mobilidade.

. **Candal / Canidelo**

No caso de Candal/ Canidelo, esta articulação deverá ditar as linhas orientadoras para a rentabilização das infra estruturas viárias e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade mais eficaz do centro da cidade à orla costeira. Na resposta a esta expectativa deverá apostar-se na hierarquização e conexão entre os níveis de rede viária, na qualificação do desenho urbano e na promoção de novas formas de mobilidade.

VIII. Esta estratégia, nomeadamente nas questões da rede viária que suporta esta área territorial, articula-se com o objetivo estratégico da promoção da mobilidade sustentável, ou seja, a mobilidade energeticamente eficiente e inclusiva.

A estratégia de redução de emissões de carbono no município baseia-se, ao nível da mobilidade, no desenvolvimento das condições intermodalidade e na promoção da circulação por modos suaves e por transportes públicos.

Pretende-se a reformulação dos interfaces existentes (formais e informais) e que têm um alcance metropolitano: General Torres, Devesas, E222 (Avenida Vasco da Gama) e Santo Ovídio. Todos estes interfaces se encontram dentro da área ARU Cidade. Associados a estes interfaces deverão ser criadas zonas de parqueamento que permitam a transferência do transporte individual motorizado para o transporte público coletivo.

A mencionada prioridade aos transportes públicos deve ser assegurada pelos corredores BUS propostos (E222, VL8 e VL3) - a serem concretizados como convencionais ou em sistema BRT[4] ou LRT[5]. Estes corredores, em associação com o canal de metro, criam uma rede de transportes públicos rápidos de acesso aos principais polos de saúde (hospitais públicos e privados), comércio e serviços.

Esta rede de corredores BUS ficará ligada, à cota alta, às travessias rodoviárias - pontes da Arrábida (VL8) e Infante (VL9) - e pela Ponte Luís I (metro) e Ponte D. Maria (modos suaves). A ligação pedonal à cota baixa, associada à ARU CH, será solucionada através de modos mecânicos:

- reativação dos elevadores da ponte da Arrábida,

- ligações mecânicas que estabeleçam a ligação do Jardim do Morro à marginal,

[4] BRT – BUS RAPID TRANSIT
[5] LRT – LIGHT RAIL TRANSIT

- ligação da marginal ao Castelo de Gaia,

- introdução de elevador que permita o acesso à Serra do Pilar desde o canal do metro junto ao tabuleiro superior da Ponte Luís I.

IX. As unidades espaciais, aqui mencionadas, encontram-se retalhadas pelas diversas intervenções que foram concretizando soluções avulsas e descontextualizadas, contrariando um carácter urbano e destruindo a identidade. A estratégia para o Centro da Cidade deverá concretizar o objetivo de explorar a malha viária de carácter urbano, designada como 'rede de arruamentos', por forma a valorizar o seu papel de espaço público vivenciado pelos cidadãos (e que, por isso, remete para o conceito de 'rua' e não via de mera circulação). Considera-se por isso ser urgente a orientação das intervenções públicas (município, empresas municipais, juntas de freguesia) segundo o princípio da unidade e da escala dos elementos espaciais que compõem o sistema de espaços públicos da cidade.

X. Na conjuntura atual destaca-se a prioridade da coesão social e territorial sobretudo nesta área territorial – evitando desigualdades mas, simultaneamente, contrariando as tendências anódinas e uniformizadoras que não compreendem a complexidade da vida real, isto é, da diversidade da Cidade à escala contemporânea.

A.3 *Delimitação alterada da ARU Cidade de Gaia*

(ver cartogramas seguintes)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA "CIDADE DE GAIA"

CÂMARA MUNICIPAL GAIA TODO UM MUNDO

GAURBEM

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA "CIDADE DE GAIA"

CÂMARA MUNICIPAL GAIA TODO UM MUNDO

GAURB.EM

3.2. Quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros
(resumo em quadro anexo)

No âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Valadares, o município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos seus limites e apresentar mecanismos de apoio à reabilitação que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida.

São por isso, a seguir apresentados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor, e outros incentivos financeiros, complementares, de iniciativa municipal.

As alterações que vierem a verificar-se à legislação própria relacionada com incentivos fiscais e financeiros são aplicáveis à ARU Valadares com as devidas adaptações.

PARTE I **Benefícios Fiscais**

O artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece isenção de IMI e IMT aplicáveis a imóveis que reúnam as seguintes características:

•que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos; [nº1 do artigo 45º do EBF]

•que sejam objeto de 'intervenções de reabilitação de edifícios' nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, ou do Regime Excecional, do Decreto - Lei nº 53/2014, de 8 de abril, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [a) do nº1 do artigo 45º do EBF]

• que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível 'Bom' nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]

• que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem usufruir:

• IMI

- Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação aplicável a imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria permanente. Esta isenção poderá ser renovada por um período adicional de 5 anos mediante apresentação de requerimento por parte do interessado; [a) do nº 2 do artigo 45º do EBF]

•IMT

- Isenção de IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição; [b) do nº 2, do artigo 45º do EBF]

- Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração autónoma reabilitado, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente; [c) do nº 2 do artigo 45º do EBF]

O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, por seu lado, estabelece igualmente alguns benefícios relativos a deduções/ isenções de impostos, como o IRS e IRC, no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias digam respeito a imóveis que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são "*as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;" [a) do nº23 do artigo 71º do EBF]

Os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel são definidos nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um edifício, objeto de ação de reabilitação, é realizada pelos serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, e utiliza como referência os critérios e níveis de conservação constantes na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro. [c) do nº23 e nº 24º do artigo 71º do EBF]

Nestas circunstâncias, os incentivos consagrados no artigo 71º do EBF são os seguintes:

•IRS

- Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [nº 4, nº 18º e nº 23º do artigo 71º do EBF]
- Tributação à taxa de 5% nas mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóvel localizado em ARU; [nº 5 e nº 23 do artigo 71º do EBF]
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos inteiramente decorrentes do arrendamento de prédios localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [a) do nº 7 e nº 23 do artigo 71º do EBF]

•IRC

Isenção de IRC sobre os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013, e desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; [nº 1 e nº 23 do artigo 71º do EBF]

•IRS/IRC

Retenção na fonte de IRS ou IRC à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário nos termos do nº2 e nº3 do artigo 71º do EBF; [nº 2 e nº3 do artigo 71º do EBF]

A alínea a) do nº 1 do artigo 18º do Código do IVA vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás explanados a aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos legais.

QUADRO SÍNTESE

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IMI	**Isenção por 3 anos** A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Renovação por +5 anos Nota: A requerimento do interessado_Dependente de deliberação em Assembleia Municipal		▪Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente
IMT	**Isenção**	Prédios, ou frações, localizados em ARU, destinados a intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição ▪Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Isenção Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado	Prédios, ou frações autónomas, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no nº1 do artigo 45º do EBF	▪Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IRS	**Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:**	Imóveis localizados em ARU	▪Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da comissão arbitral municipal ou órgão de gestão de ARU ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Arrendamento de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação	▪Sujeitos passivos de IRS residentes em território português ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; E _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
IRC	**Isenção**	Rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário	▪F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013 ▪75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação ▪Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IRS/IRC	**Retenção na fonte à taxa de 10%**	Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário	▪Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF ▪Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IVA	**Taxa a 6%**	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	▪Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra

PARTE II **Incentivos Financeiros – taxas municipais**

Para além dos instrumentos de natureza fiscal previstos na lei como incentivos à reabilitação, cabe também aos municípios propor outros mecanismos de apoio financeiro com vista à promoção da reabilitação de áreas consideradas estratégicas.

O Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 179, de 18 de Setembro de 2019, determina que *'as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Áreas de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação do espaço público associado à operação urbanística nos termos a fixar no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana*'. [nº 4 do artigo 118º do Reg. Municipal de Taxas e Outras Receitas de V.N.G.]

Assim, e em conformidade com o nº4 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia, propõe-se que sejam salvaguardadas, para a ARU de Valadares, as seguintes reduções/isenções:

•Redução de 50% das taxas devidas pela **ocupação da via pública** por motivos de obras, sujeitas a controlo prévio, em prédios ou frações localizados na ARU Cidade de Gaia;

•Redução de 50% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas à exceção das seguintes taxas: taxas de apreciação dos pedidos e da componente variável da taxa de emissão de alvarás;

Refere-se ainda que a alínea f) do nº1 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia permite também a isenção ou a redução do valor da Taxa Municipal de Urbanização (**TMU**) e da Taxa de Compensação Urbanística (**TCU**) '*às pessoas singulares ou coletivas que realizem operações urbanísticas potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial em função das suas características/especificidades, ou da inovação ou envergadura da operação/investimento realizado, desde que tais atividades tenham reflexo no Município de Vila Nova de Gaia'.*

Salienta-se que a aplicabilidade das reduções atrás descritas depende do cumprimento do conceito de 'reabilitação urbana' nos termos da alínea j) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação e carece de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em assembleia municipal.

QUADRO SÍNTESE

	TAXA	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	REDUÇÃO
UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA, SUBSOLO E OUTROS ESPAÇOS PÚBLICOS	**Ocupação da via pública por motivos de obras**	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Cidade de Gaia, objeto de ações de reabilitação urbana	_Obras sujeitas a controlo prévio	**50%**
EMISSÃO DE ALVARÁS DE LICENÇA (à exceção de: _ taxas de apreciação dos pedidos; _ da componente variável da taxa de emissão de alvarás)	**Taxas associadas licenciamento de operações urbanísticas (inclui TMU/TCU)**	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Cidade de Gaia, objeto de ações de reabilitação urbana		**50%**
	TMU/TCU	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Cidade de Gaia	_ Atividades potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial nos termos da alínea f) do nº1 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas de V.N.G.	**≥50%**

Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros

BENEFÍCIOS FISCAIS

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IMI	**Isenção por 3 anos** A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Renovação por +5 anos Nota: A requerimento do interessado_Dependente de deliberação em Assembleia Municipal		▪Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente
IMT	**Isenção**	Prédios, ou frações, localizados em ARU, destinados a intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição ▪Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Isenção Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado	Prédios, ou frações autónomas, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no nº1 do artigo 45º do EBF	▪Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IRS	**Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:**	Imóveis localizados em ARU	▪Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da comissão arbitral municipal ou órgão de gestão de ARU ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Arrendamento de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação	▪Sujeitos passivos de IRS residentes em território português ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; E _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
IRC	**Isenção**	Rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário	▪F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013 ▪75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação ▪Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IRS/IRC	**Retenção na fonte à taxa de 10%**	Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário	▪Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF ▪Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IVA	**Taxa a 6%**	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	▪Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra

REDUÇÃO DE TAXAS

	TAXA	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	REDUÇÃO
UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA, SUBSOLO E OUTROS ESPAÇOS PÚBLICOS	**Ocupação da via pública por motivos de obras**	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Cidade de Gaia, objeto de ações de reabilitação urbana	_Obras sujeitas a controlo prévio	**50%**
EMISSÃO DE ALVARÁS DE LICENÇA (à exceção de: _ taxas de apreciação dos pedidos; _ da componente variável da taxa de emissão de alvarás)	**Taxas associadas licenciamento de operações urbanísticas (inclui TMU/TCU)**	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Cidade de Gaia, objeto de ações de reabilitação urbana		**50%**
	TMU/TCU	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Cidade de Gaia	_ Atividades potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial nos termos da alínea f) do nº1 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas de V.N.G.	**≥50%**