área de reabilitação urbana DEVESAS

proposta de alteração à delimitação da área de reabilitação urbana ARU Devesas

fevereiro 2023

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Devesas.
Nos termos do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à delimitação proposta, os seus objetivos estratégicos, a planta de delimitação e o quadro de benefícios fiscais.
Tal como decorre do RJRU, a ARU vigora pelo período de 3 anos.
A proposta de delimitação é representada graficamente em dois cartogramas:
| limite da ARU Devesas sobre ortofotomapa
| limite da ARU Devesas sobre cartografia

ÍNDICE

1. Enquadramento 4

2. Proposta de delimitação de áreas de reabilitação urbana 5

3. Critérios subjacentes à proposta de alteração à delimitação da ARU Devesas 12

4. Objetivos estratégicos 16

5. Delimitação da ARU Devesas 18

5.1 Delimitação sobre ortofotomapa

5.2 Delimitação sobre cartografia

6. Apoios e incentivos à reabilitação urbana 19

6.1 Instrumentos de natureza fiscal 20

6.1.1 Quadro síntese benefícios fiscais 22

6.2 Instrumentos de natureza financeira – taxas municipais 24

6.2.1 Quadro síntese taxas municipais 26

7. Anexo | Cartogramas 27

7.1 Planta de Enquadramento | Áreas de Reabilitação Urbana

7.2 Planta de Ordenamento PDM | Extrato da Carta de Salvaguardas

7.3 Planta de Ordenamento PDM | Extrato da Carta de Qualificação do Solo

7.4 Planta de Ordenamento PDM | Extrato da Carta de Mobilidade e Transportes

1. ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) 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 do diploma;
- 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, podendo ser do tipo Simples ou Sistemática, consoante se dirijam primacialmente à reabilitação do edificado ou, cumulativamente, à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Em conformidade com o RJRU, com a Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG), com a consideração dos projetos municipais desenvolvidos e com a ponderação dos contributos no âmbito da participação dos vários serviços municipais e das juntas de freguesia, foram definidas, até à data, as áreas elegidas como alvo de intervenção prioritária – num total de 11 ARU – que integraram o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), e os 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.

Decorridos seis anos da data de aprovação da ERUG (aprovada pela Assembleia Municipal em 25/02/2016, conforme Aviso nº3874/2016 publicado no Diário da República, 2ª. Série, nº56, de 21 de março de 2016) e estando em fase final a execução do PEDU, é agora o momento de fazer um balanço dos resultados e de atualizar a Programação Estratégica das ARU, por forma a garantir a sua atualidade, pertinência e ajustamento às prioridades de desenvolvimento municipais, em articulação com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal, e demais instrumentos municipais e supramunicipais associados à reabilitação urbana.

2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O concelho de Vila Nova de Gaia apresenta atualmente uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto e a localização dispersa de outras centralidades e microcentralidades 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 concelho de Gaia:

1) é o terceiro concelho mais populoso do país, com mais de 300.000 habitantes;

2) abrange uma superfície terrestre com aproximadamente 170 km2, com 17 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro;

3) está maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto, tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas socioeconómicas;

4) 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;

5) subdivide-se em oito freguesias, e sete uniões de freguesia, cujo número de habitantes se conta entre os 52.000 e os 10.000, respetivamente na mais e na menos populosa.

O modelo de atuação implementado até agora, e que teve por base a ERUG, visou:

1) a consolidação urbana da Cidade, promovendo 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;

2) a 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;

3) a 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;

4) a salvaguarda dos lugares/valores patrimoniais de referência na orla marítima, nomeadamente dos núcleos urbanos litorais e da paisagem percecionada a partir do caminho-de-ferro;

5) a priorização de infraestruturas viárias previstas no PDM valorizando a colmatação de eixos existentes, nomeadamente os que contribuem para a dinamização e qualificação das áreas empresariais e industriais existentes.

Muitos dos objetivos traçados foram sendo alcançados, quer por via da delimitação de áreas de reabilitação urbana, caso da ARU Cidade, ARU Zonas Industriais e ARU Centro Histórico, que tiveram claros efeitos na regeneração e consolidação da zona urbana, quer por via do desenvolvimento de projetos de requalificação do espaço público e do edificado previstos no PEDU e objeto de financiamento (Programa Norte 2020), quer ainda por via do investimento privado, atraído por um pacote de benefícios e incentivos fiscais e financeiros, disponibilizado pelo município e associado às áreas de reabilitação urbana.

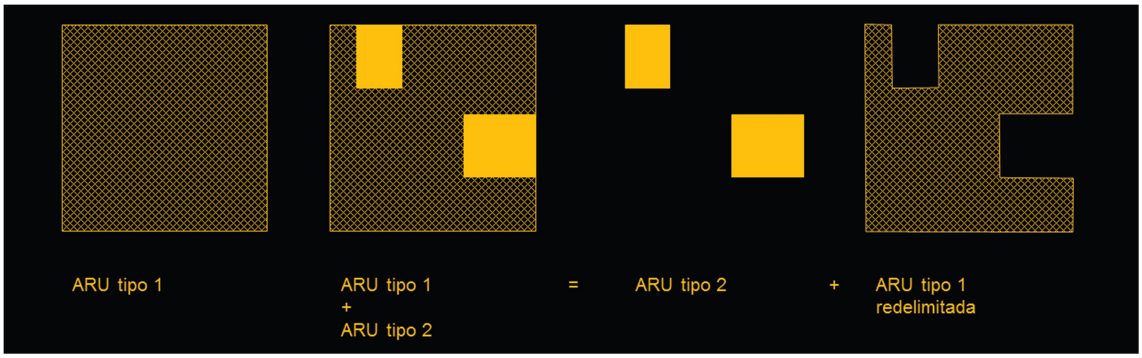
Fazendo uma análise da evolução do território nos últimos anos constata-se que a transformação ocorreu a duas velocidades, bem distintas, com clara vantagem para a área da cidade e da frente de mar, em detrimento das freguesias do interior.

Esta circunstância conduziu a uma reflexão sobre o modelo de atuação e à constatação da necessidade de proceder a alguns ajustes que permitam corrigir assimetrias e distribuir equitativamente as ações de reabilitação de iniciativa municipal e os incentivos e benefícios associados.

A ERUG continua a ser o documento de referência para a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, pretendendo-se com a presente proposta implementar assumidamente o modelo operativo da ERUG que contempla duas tipologias de ARU correspondentes a dois tempos de programação estratégica:

a) as ARU tipo 1 que definem estratégias de enquadramento das ações estruturantes da área;

b) as ARU tipo 2 (ARU com ORU) que objetivam programas específicos de menor escala e correspondem a espaços objeto de intervenções integradas convergentes com a ERUG e com a estratégia a definir no Plano Diretor Municipal.



Atualmente existem 2 ARU do tipo 2 (Centro Histórico e Areinho de Avintes), estando previstas mais 4 (Aguda-Granja, Arnelas, Devesas e Afurada).

Neste contexto o município, no âmbito da intenção claramente assumida de promover medidas que visem a competitividade de Gaia no contexto supramunicipal, mas também de promover e preservar as diversas identidades locais que marcam a heterogeneidade do concelho, promove a delimitação de um conjunto de ARU de enquadramento e de ARU de caráter mais específico, visando:

- distribuir equitativamente as ações de reabilitação de iniciativa municipal e os benefícios e incentivos fiscais e financeiros;
- fazer aprovar uma programação estratégica clara, que decorra diretamente da estratégia do PDM , com um plano de ação associado, apostando na informação e na divulgação;
- promover uma implementação faseada do plano de atuação, por forma a garantir a operacionalização, gestão e monitorização das áreas de reabilitação urbana;
- discriminar positivamente as áreas que carecem de uma intervenção integrada, não perdendo de vista o contexto global em que se inserem e o funcionamento em rede de todo o sistema territorial.

Considerando que o objetivo é o de incentivar a regeneração urbana, enquanto processo integrado, mediante a ordem de prioridades determinada pelo executivo municipal ao longo do tempo, afigura-se fundamental que a definição do novo mapa de ARU / ORU se enquadre no processo de revisão do PDM em curso, enquanto instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal (nº.1 do artigo 95º RJIGT), exigindo a programação da execução das opções de ordenamento.

O Plano define as intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, assim como o enquadramento das intervenções do Estado e das intervenções municipais previstas a longo prazo.

No contexto do atual momento de revisão do PDM propõe-se reavaliar os pressupostos que regem a delimitação de áreas de reabilitação urbana, com vista a garantir coerência estratégica, normativa e operativa e a articulação com os seguintes objetivos estratégicos do plano:

1. Estruturação do território – estruturar e articular as redes territoriais;
2. Identidades – reforçar as identidades de diferentes escalas;
3. Paisagem – valorizar os sistemas territoriais a partir do seu potencial paisagístico;
4. Atividades económicas – consolidar, qualificar e diversificar as atividades económicas.

As novas Áreas de Reabilitação a delimitar resultam da identificação, no âmbito do processo de revisão do PDM, de eixos estratégicos e de espaços de oportunidade para os quais se considera ser possível viabilizar formas de atuação eficientes e priorizadas, devidamente enquadradas numa estratégia de regeneração urbana global, alargada à totalidade do concelho de Gaia.

Subsequentemente à delimitação das ARU do Tipo 1 proceder-se-á à identificação dos núcleos identitários (ARU Tipo 2), enquadráveis nas centralidades de referência descritas na ERUG, que nos remetem não apenas para as áreas dotadas de valor patrimonial, paisagístico ou urbanístico, mas também para os lugares de encontro e de vivência em comunidade, cuja regeneração e valorização é essencial quando se pretende fixar a população e incrementar a qualidade de vida das comunidades. Acresce a este facto que a regeneração de um território não pode ser dissociada da valorização do seu tecido empresarial e da aposta na criação de emprego, enquanto vias de fixação da população e fator de incremento da qualidade de vida.

O programa de execução do PDM contemplará a delimitação e a operacionalização faseadas de novas ARU com ORU:

1. que enquadrem as principais centralidades urbanas de cada unidade territorial estruturante, nomeadamente:

a) Avintes

b) Alto da Cimalha/ Seixo Alvo

2. inseridas na Plataforma Cidade, apostando na valorização das novas micro centralidades e na sua articulação em rede

3. articuladas diretamente com a ARU Eixo Carvalhos/ Grijó, nomeadamente:

a) Mosteiro e montes de Grijó

b) Monte Murado

4. integradas no eixo Transversal Sul, tais como:

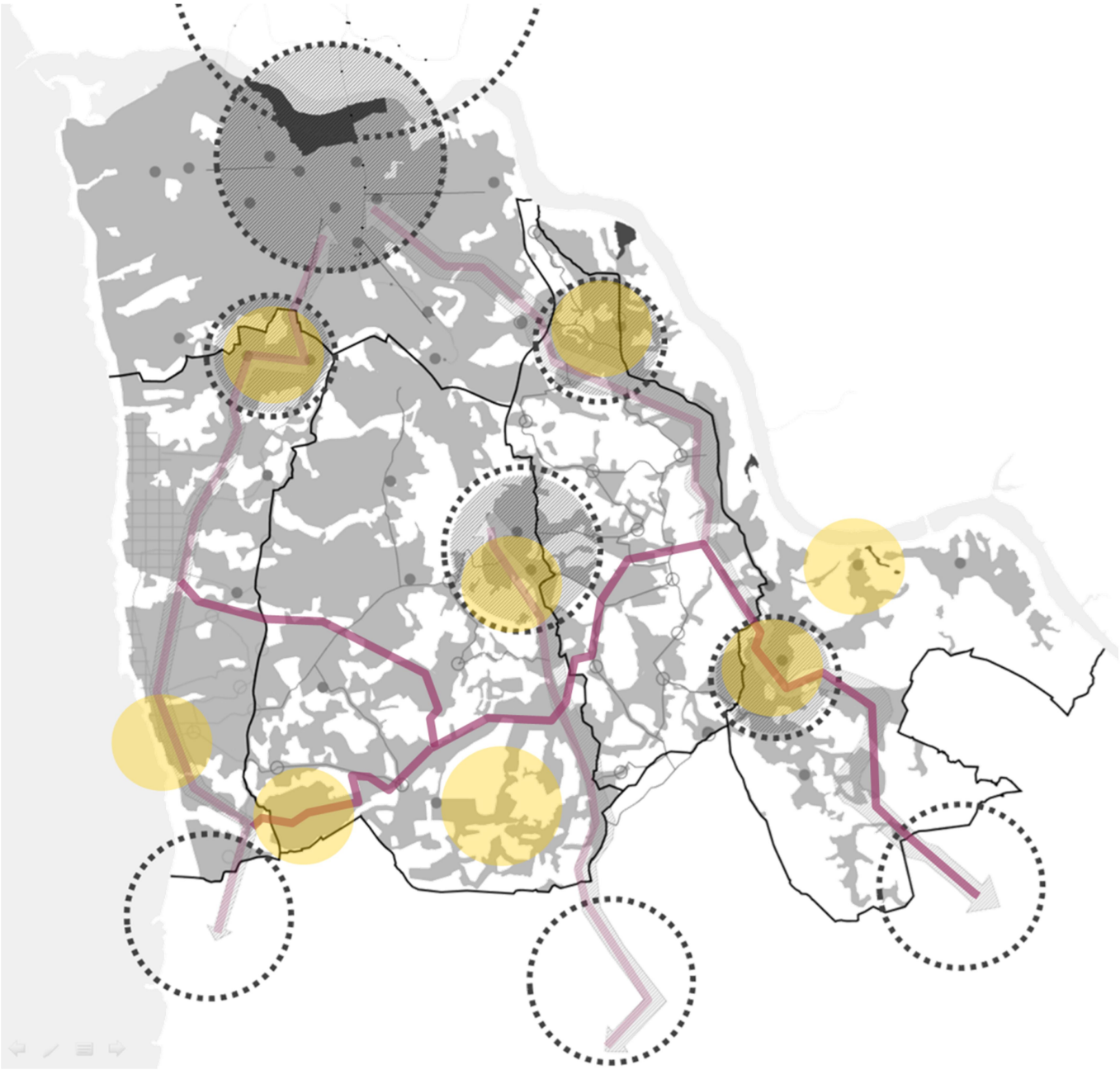
a) área de atividades económicas de São Félix da Marinha

5. que contemplem sistemas territoriais estratégicos para a regeneração do concelho, por exemplo:

a) rede de núcleos rurais do Vale do Febros

b) rede do património industrial e rural do Vale do Uíma – núcleo fabril de Crestuma, antigas fábricas de papel e moinhos

A presente proposta de atuação valoriza a identidade de Gaia, (re)qualificando lugares e paisagens, assume a heterogeneidade do território como um fator diferenciador e otimiza os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico.



Esquematização da estratégia de suporte à delimitação das ARU tipo 2 sobre o modelo do sistema urbano (em elaboração no processo de revisão do PDM)

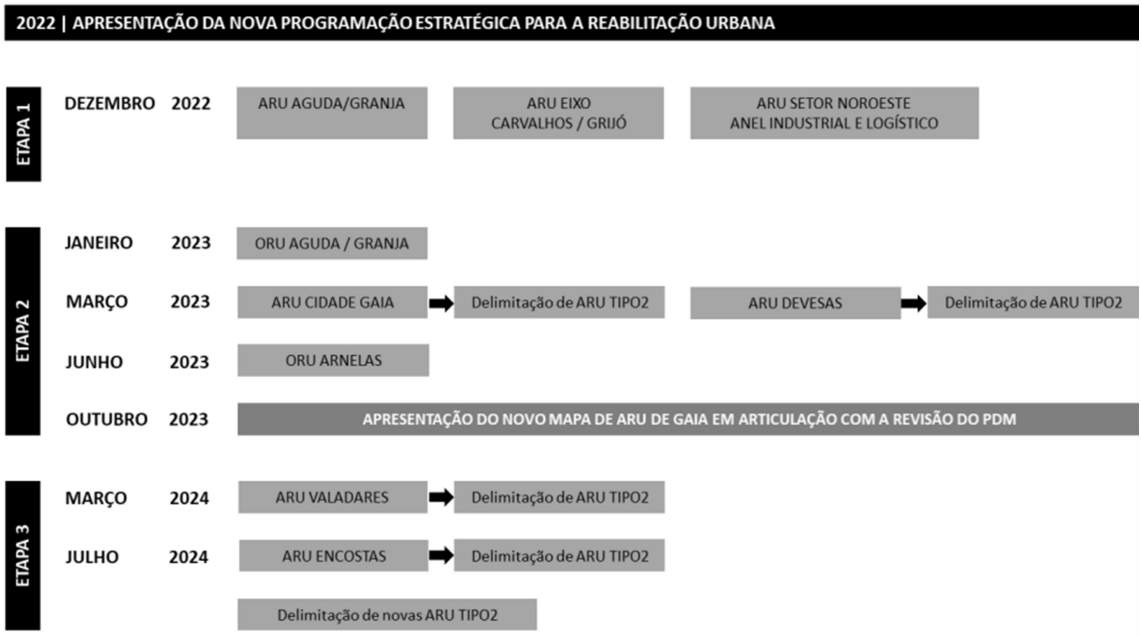
Com vista a garantir a sustentabilidade das atuações propostas, propõe-se um modelo operacional faseado que seja capaz de viabilizar a efetiva regeneração do sistema urbano, reabilitando o que está em mau estado, promovendo a reutilização do que está devoluto, e qualificando e consolidando os tecidos urbanos, associando o mapa das ARU a uma programação com o objetivo de:

a) dar a conhecer antecipadamente a todos os interessados a nova estratégia, as novas delimitações e os benefícios associados;

b) garantir a capacidade dos serviços em dar resposta a todos os procedimentos inerentes à delimitação, operacionalização e monitorização de novas ARU.

Cabe ao município a liderança do processo de promoção do desenvolvimento local, tanto por via 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, fez-se uma programação a 3 anos (2022 a 2025) com o seguinte plano de ação:

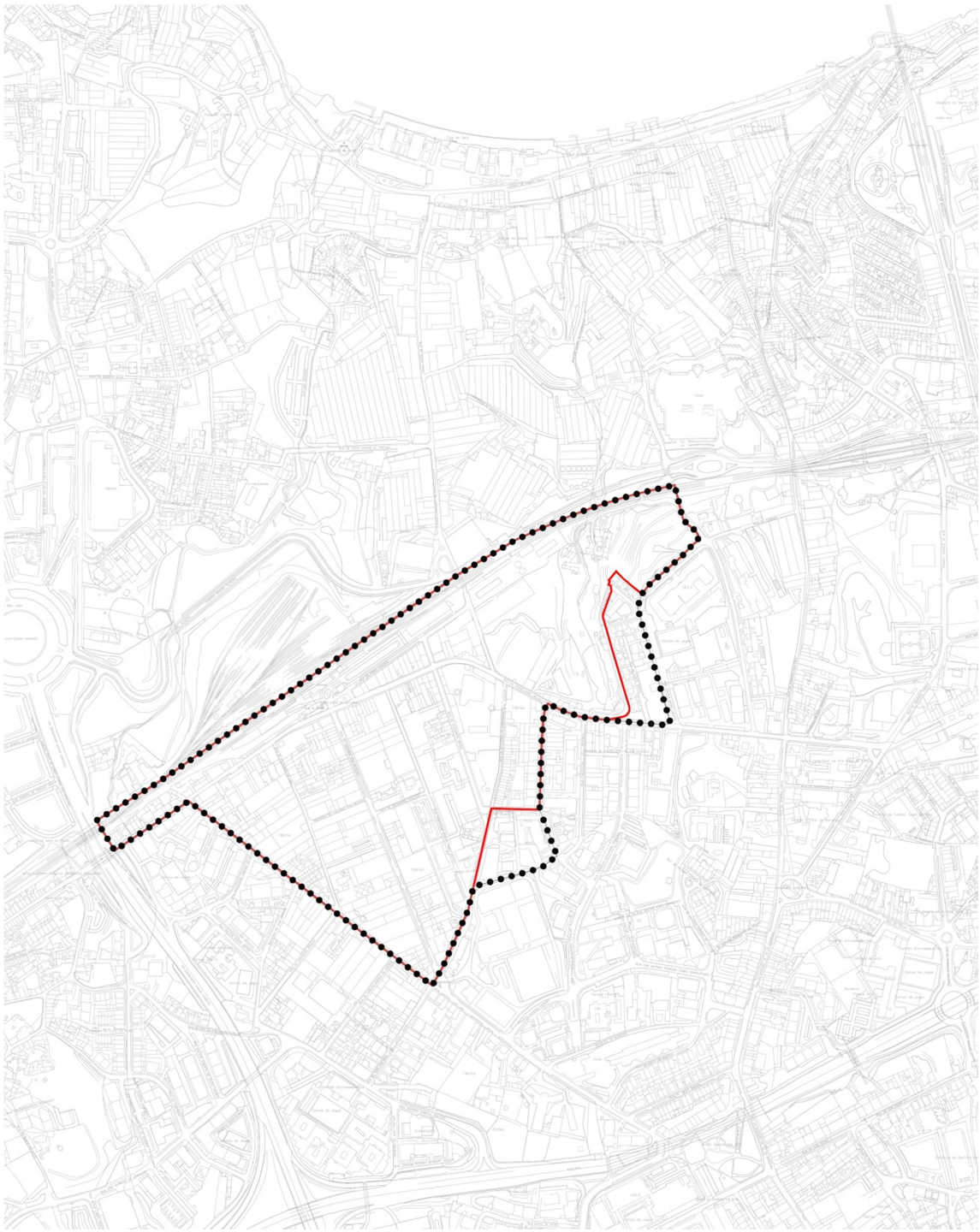


As ARU do Centro Histórico e de Avintes, ambas com Operação de Reabilitação Urbana Sistemática aprovada, manter-se-ão em vigor pelo prazo previsto para a conclusão da sua execução.

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. CRITÉRIOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ARU DEVESAS

A área delimitada como *ARU Devesas* passa, com a presente proposta de alteração à delimitação, a abranger 30,3 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se no sistema territorial de referência designado Plataforma Cidade.



ARU Devesas | limite proposto (a preto);
ARU Devesas | limite aprovado a 05/03/2020 (a vermelho);

A Estratégia de Regeneração Urbana de Gaia (ERUG - 2013) preconiza o desenvolvimento de intervenções integradas a incidir sobre aglomerados de referência integrados na Plataforma Cidade. Esta estratégia decorre do entendimento de que o território delimitado como Plataforma Cidade é complexo e diverso e integra diferentes núcleos singulares cuja regeneração e valorização é essencial para a afirmação do todo.

A ARU Cidade, assumida pelo município como uma ARU de tipo 1 (unidade territorial estratégica e que enquadra ações estruturantes), concretiza-se e detalha-se posteriormente através da elaboração de um conjunto de ARU de tipo 2 (operativa, objeto de intervenções integradas que se materializam através de ORU), cuja aprovação implica necessariamente a alteração à delimitação da ARU inicial/de enquadramento.

Neste contexto, foi delimitada a 05 de março de 2020 a ARU Devesas.

No documento da ERUG o núcleo urbano das Devesas é descrito nos seguintes termos:

'A carga histórica e simbólica que esta parte da cidade representa é um valor a promover como fator de desenvolvimento, contribuindo para a prioridade de regenerar a malha urbana das Devesas. As intervenções a prever deverão centrar-se na estação ferroviária (encarada como interface de vários modos de transporte urbano), no jardim Soares dos Reis (como ponto de convergência de várias vias urbanas e equipamentos estruturantes) e no eixo rua Conselheiro Veloso da Cruz/ rua Barão do Corvo (como principal eixo urbano de agregação de equipamentos públicos e património arquitetónico a reabilitar.
Destaca-se assim a grande importância do património industrial de Gaia centrado nestas duas unidades urbanas – entreposto histórico (caves do Vinho do Porto) e Devesas (com as antigas fábricas cerâmicas como predominantes) – que contêm os espaços edificados disponíveis para novos usos, complementados por excelentes condições de mobilidade e pelo potencial espaço público que é urgente melhorar, dando-lhe coerência como elemento ligante entre os núcleos urbanos existentes e previstos'.

Assim, a presente ARU das Devesas é uma ARU de tipo 2, assumida nos vários instrumentos como "espaço urbano intermédio" e "área complementar ao Centro Histórico". Enquadrando-se territorialmente no sistema da "ARU Cidade de Gaia", adota como referencial de partida o conjunto de objetivos estratégicos para ela explicitados na ERUG:

a) Refundar o centro da cidade consolidada;

b) Potenciar o valor identitário dos lugares de referência;
c) Potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes;
d) Mitigar o impacto dos eixos viários de alta capacidade no espaço urbano;
e) Qualificar a perceção dos limites da Cidade no espaço público e na paisagem;
f) Promover a criação de um sistema de verde urbano;
g) Compactar e consolidar a Cidade de Gaia, promovendo a intensificação dos usos urbanos e a requalificação do tecido urbano existente;
h) Promover a competitividade da cidade existente.

A delimitação da ARU das Devesas teve como ponto de partida a área identificada, para efeitos de proteção e salvaguarda, como "Bairro das Devesas" no PDM em vigor. Para além de integrar o referido conjunto morfotipológico identitário, onde se inclui todo o antigo complexo fabril das Devesas, a ARU estendeu-se para nascente de modo a incluir um conjunto de terrenos livres de edificação associados à presença de linha-de-água, que se perspetiva como "espaço de oportunidade" no quadro da regeneração e revitalização desta zona da Cidade.

A ARU Devesas foi objeto de uma proposta de ORU Simples que, apesar de ter sido submetida a discussão pública, nunca foi aprovada, por se considerar existir à época um elevado grau de indefinição relativamente aos projetos previstos para o local (nomeadamente a nova linha de metro e a respetiva ligação à estação das Devesas).

Considerando a atual definição do traçado, e das ligações a efetuar, considera-se ser este o momento de retomar, procedendo às atualizações necessárias, a proposta de elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana para o local.

A área das Devesas foi desde sempre identificada como um núcleo a preservar, sendo que a sua relevância e centralidade no território de Gaia serão fortemente incrementadas com a chegada da nova linha de metro. Este facto reforça ainda a pertinência de se elaborar uma ORU para o local que procure caracterizar de forma rigorosa os valores patrimoniais em presença, programar as transformações que naturalmente ocorrerão no local, preservar as características identitárias do núcleo urbano e valorizar o espaço público e a paisagem urbana, potenciando as ligações aos sistemas urbanos envolventes.

A atual proposta de alteração à delimitação da ARU Devesas prevê um ligeiro alargamento na delimitação em vigor, a nascente, por forma a abranger o antigo Bairro da CP, o espaço público adjacente, e a casa de António Almeida da Costa.

A área objeto da presente proposta de delimitação deverá ser objeto, até final de 2024, de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, associada a um programa de investimento público, e 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.

Com a aprovação da presente proposta os limites da ARU Devesas passarão a ser os seguintes:

a) A norte, a linha-férrea, da VL8 até à zona do viaduto das Devesas;
b) A nascente/sul, a passagem inferior ao viaduto e o Bairro da CP, a Rua Conselheiro Veloso da Cruz, a Rua Almeida da Costa (incluindo a casa António Almeida e Costa) e a Rua Mouzinho de Albuquerque, até à entrada da Central dos CTT.
c) A sul/poente, a Rua José Mariani e a Rua Barão do Corvo até ao viaduto sobre a VL8/Av. Eng. Edgar Cardoso (incluindo toda a frente edificada entre esta última e o caminho-de-ferro).

4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Partindo dos objetivos gerais e orientações contidas na Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG), na ARU da Cidade de Gaia e no Plano Diretor Municipal em vigor, e considerando o estudo de caracterização deste conjunto e a sua articulação com a restante estrutura urbana, a ARU das Devesas adota os seguintes 8 objetivos de reabilitação urbana:

1. Reforçar o Bairro das Devesas, enquanto centralidade, e promover a sua revitalização funcional, incluindo necessariamente:

- A reabilitação e reconversão da antiga Fábrica de Cerâmica das Devesas enquanto âncora para a instalação de novas funções qualificadoras do conjunto urbano.
- A requalificação do espaço público envolvente à estação ferroviária (Largo 5 de Outubro).

2. Melhorar as condições de acesso às Devesas em transporte público, numa lógica de intermodalidade, perspetivando um novo acesso e interface;

3. Promover a articulação entre as Devesas e o Centro Histórico, garantindo a continuidade da rede ecológica e da rede de mobilidade (em modos suaves) entre as duas áreas;

4. Promover a articulação entre as Devesas e a Avenida da República/ Câmara Municipal, sobretudo através da qualificação do eixo urbano Rua do Conselheiro Veloso da Cruz/ Rua Barão do Corvo e suas funções marginais;

5. Aproveitar os vazios existentes como espaços de colmatação e cerzimento da malha urbana, designadamente a nascente da Fábrica de Cerâmica, tirando partido do seu potencial panorâmico sobre a paisagem;

6. Respeitar e valorizar o património industrial em presença, definindo regras e orientações a adotar em futuras intervenções;

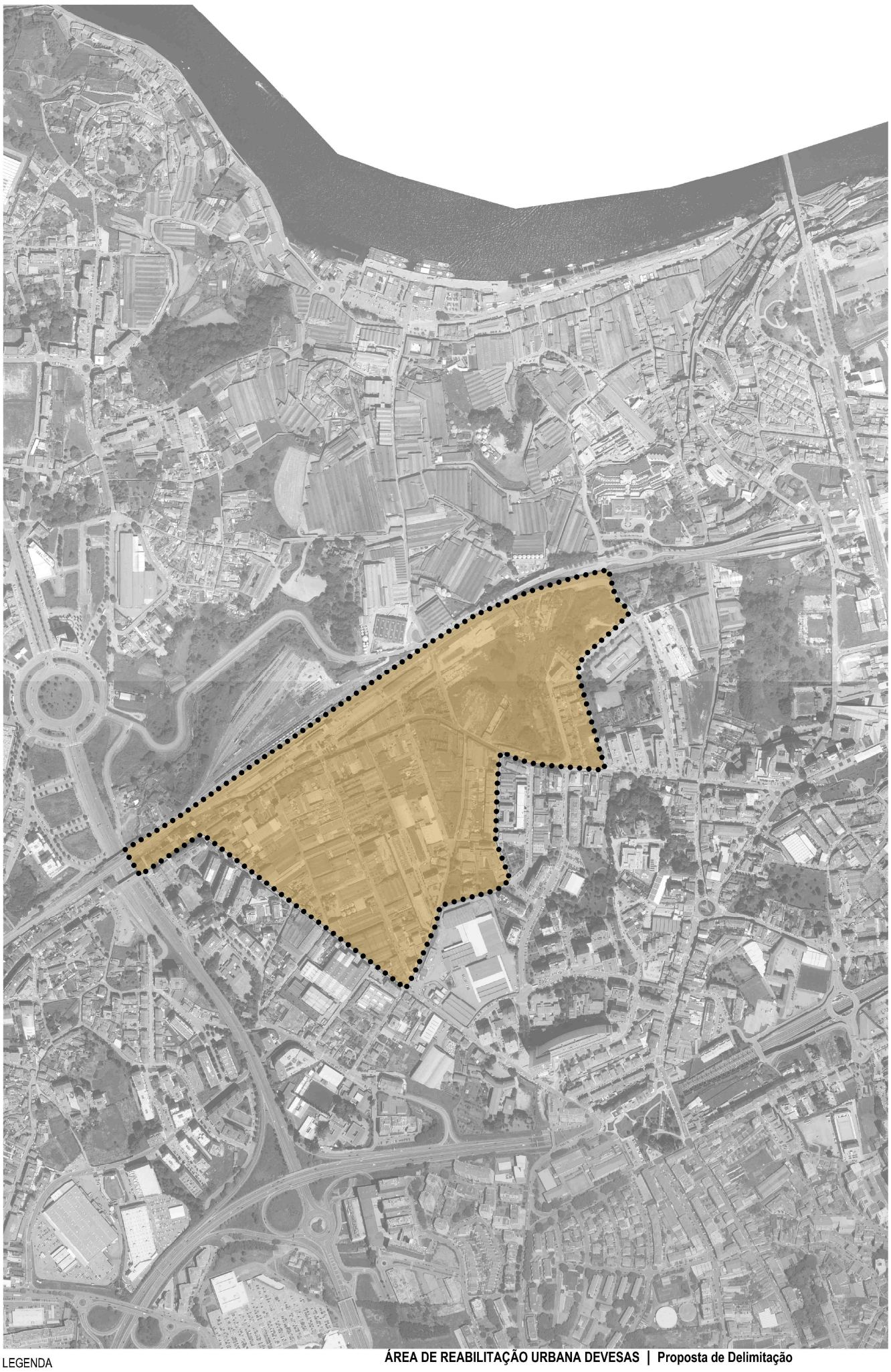
7. Fomentar a reabilitação generalizada do edificado e o seu uso efetivo, através da implementação de incentivos fiscais e financeiros;

8. Fomentar a requalificação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e estadia.

A opção por delimitar uma Área de Reabilitação Urbana para as Devesas é o reconhecimento de que estamos na presença de um território dotado de uma enorme singularidade ao nível dos valores patrimoniais e paisagísticos, sendo inegável a enorme relevância que assume enquanto elemento charneira entre dois territórios de enorme relevância no concelho: o centro histórico e o centro cívico. Do ponto de vista da paisagem urbana ocupa uma posição de grande destaque, representando grande parte do coroamento do centro histórico de Gaia no alçado voltado ao Porto.

Neste contexto, o município pretende trabalhar no sentido de preservar a identidade das Devesas, promovendo interconexões entre as diferentes peças urbanas que a constituem mas, também, apostando nas relações entre as Devesas e os contextos urbanos envolventes, garantindo o seu papel ativo no contexto urbano contemporâneo e acautelando as transformações que decorrerão da proximidade à futura linha de metro.

5. DELIMITAÇÃO DA ARU DEVESAS



LEGENDA

ARU DEVESAS | ÁREA - 30,3 ha

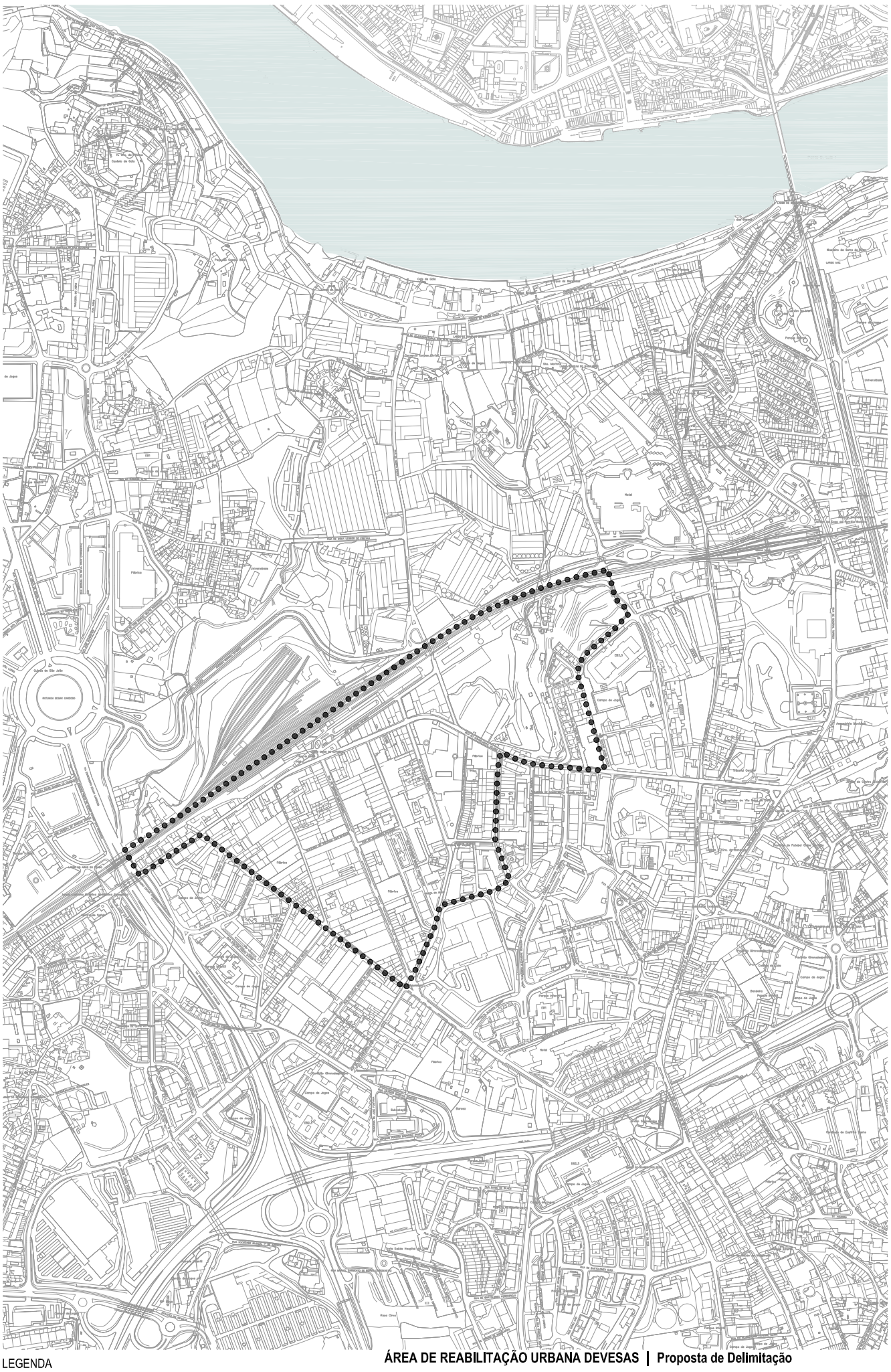
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS | Proposta de Delimitação

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Ortofotomapa 2019

VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL

GAURBEM

N | 5.1



LEGENDA

ARU DEVESAS | ÁREA - 30,3 ha

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS | Proposta de Delimitação

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Cartografia 2019

VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL

GAIURBEM

N | 5.2

6. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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

Com efeito, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) contempla a possibilidade de concessão de incentivos de natureza tributária, nos casos de execução de intervenções de reabilitação do edificado em áreas delimitadas como 'Áreas de Reabilitação Urbana' [ARU], como tal definidas no artigo 2.º, alínea i) do RJRU, no qual se estabelece o conceito de reabilitação de edifícios, nos seguintes termos:

" (…) a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas".

Assim, a seguir são elencados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor, e outros incentivos financeiros de iniciativa municipal.
Qualquer alteração à legislação referente aos incentivos fiscais e financeiros previstos no presente documento será aplicável à ARU Devesas, com as devidas adaptações.

6.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

A) TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

O artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) prevê a possibilidade de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT), aplicáveis a edifícios que reúnam, cumulativamente, os seguintes pressupostos:

- que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos; [artigo 45.º, nº1 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, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [artigo 45.º, nº 1, alínea a) 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; [artigo 45.º, n.º 1, alínea b) do EBF];

- que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro; [artigo 45.º, nº 1 do EBF].

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem beneficiar:

•Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

• Imposto Municipal sobre Transmissões (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; [artigo 45.º, n.º 2, alínea b) 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; [artigo 45.º, nº 2, alínea c) do artigo 45º do EBF].

B) TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO

Por seu turno, o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estabelece benefícios em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), no âmbito de operações

financeiras cujos rendimentos ou mais-valias respeitem a edifícios, que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são "as intervenções de reabilitação de edifícios", tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

- 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;" [artigo 71.º, n.º 23, alínea a) 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. [artigo 71º, n.º 23 e n.º 24 do EBF].

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

•Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação; [artigo 71.º, n.º 4, alínea b), nº 18 e nº 23 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; [artigo 71.º, nº 5 e nº 23 do EBF];

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação; [artigo 71º nº 7, alínea b) e nº 23 do EBF].

• Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

O artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás mencionados a aplicação da taxa reduzida de 6% a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos legais.

6.1.1. QUADRO SÍNTESE BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	**Isenção por 3 anos** Nota: - A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU 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	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4 , art. 45º EBF
	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	- nº2 al. a), art. 45ºEBF - nº 6, art. 45º EBF
IMT	**Isenção**	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU 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	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. b), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
	Isenção Nota: Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. c), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IRS	**Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:**	Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas nos termos do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação	▪Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪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 decorrentes 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	- nº4, al. b), art. 71º EBF - nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: - nº 18º, art. 71º EBF - nº 24 art. 71º EBF
IRS	**Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de:**	▪ 1ª Alienação de imóvel reabilitado ▪ Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas nos termos do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação	▪ Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪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 decorrentes 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	- nº 5, 7 e 23, art. 71º EBF Procedimentos: - nº 24 art. 71º EBF
IVA	**Taxa reduzida a 6%**	Empreitadas de reabilitação realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	▪ Empreitadas tal como definidas no RJRU ▪ Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	- Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA

6.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA – 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 (RMTORMVNG) 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". [artigo 18.º, n.º 4 do RMTORMVNG]

Assim, e em conformidade com o artigo 18º, nº 4 do RMTORMVNG, propõe-se que sejam aprovadas, para prédios ou frações localizados na ARU Devesas, as seguintes reduções/isenções:

•Redução de 50% das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivos de obras de reabilitação de edifícios por um período não superior a 60 dias;

•Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento de obras de edificação (com exceção da Taxa de Compensação Urbanística) e pela concessão de autorização de utilização;

• Redução de 25% da Taxa Municipal de Urbanização (TMU);

•Isenção total das taxas devidas pela licença para realização de obras de demolição de anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam a estética da paisagem urbana e quando, da sua demolição, resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente.

O artigo 45.º, n.º 2, alínea d) do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece a redução de 50% das taxas devidas pelas vistorias de avaliação do estado de conservação de um edifício para efeitos de atribuição de benefícios fiscais. Em conformidade, também o Regulamento Municipal de Taxas de Vila Nova de Gaia estabelece no seu artigo 82.º, nº 6 um valor que inclui a realização de duas vistorias: a primeira para verificação do nível de conservação do edifício, e

a segunda para atestar a subida de níveis de conservação necessária para atribuição do benefício.

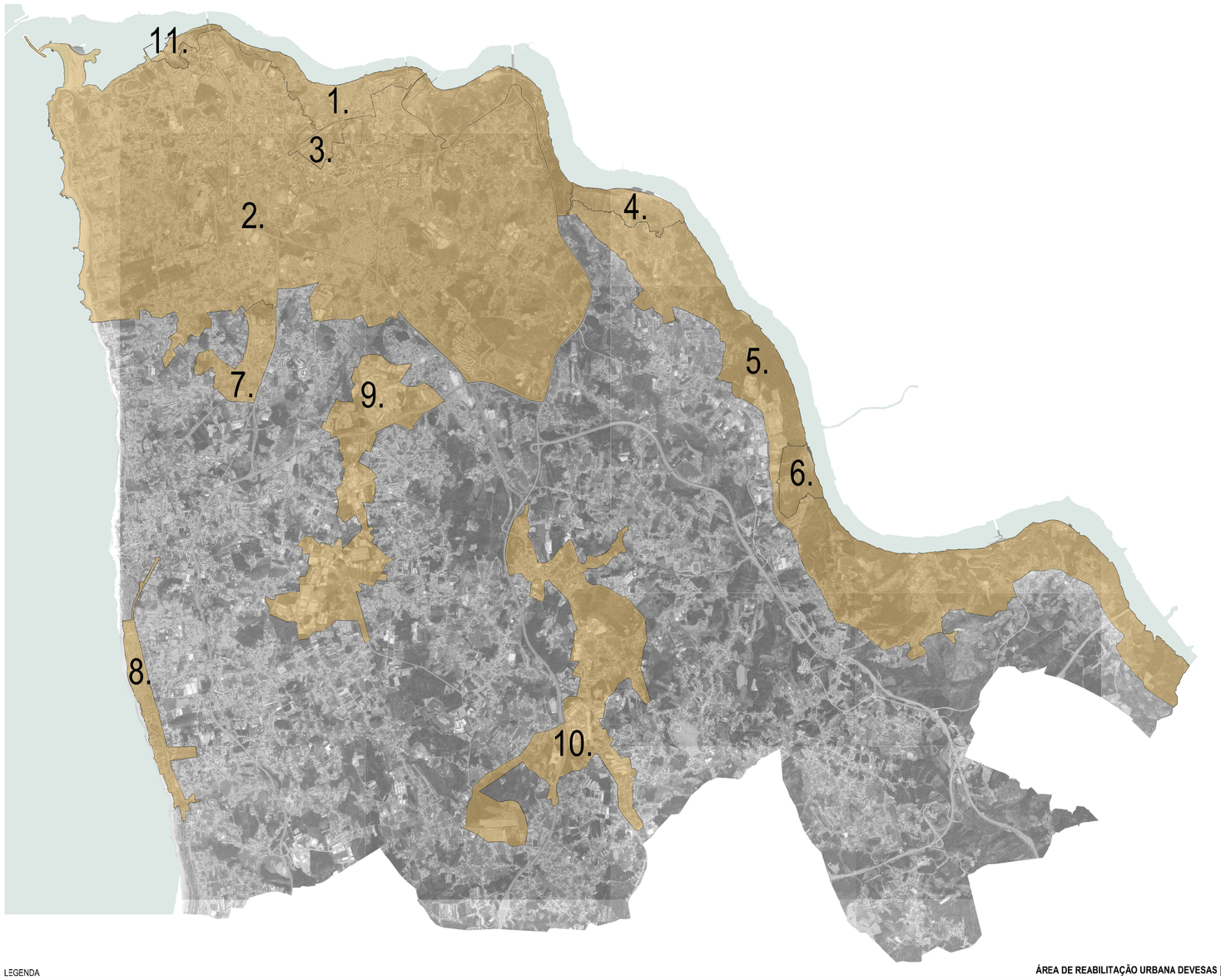
Salienta-se que as taxas de apreciação dos pedidos e a componente variável da taxa de emissão de alvarás não são objeto de qualquer redução/isenção e que a concessão dos incentivos atrás descritos, depende do enquadramento da concreta operação urbanística no conceito de reabilitação de edifício(s), nos termos e para os efeitos do disposto na alínea i) do artigo 2.º do RJRU, e carece de formalização de pedido por parte do interessado.

6.2.1. QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS

TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Ocupação/utilização do espaço público	**50%**	Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	Período não superior a 60 dias	- nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G. - ARU Vila Nova Gaia
Licença para realização de obras de edificação (exclui TMU/TCU)				
Autorização de utilização				
TMU	**25%**			
Licença para realização de obras de demolição	**100%**	Anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana	Sempre que a demolição resulte numa melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	
Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação	**50%**	Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios		- nº 2 al. d) art. 45 EBF - nº 6 art. 82 Reg. Mun. Taxas V.N.G.

Nota:
- As reduções/isenções indicadas não são aplicáveis às taxas de apreciação dos pedidos e à componente variável da taxa de emissão de alvarás.
- A aplicabilidade destas reduções carece de formalização de pedido por parte do interessado.

7. ANEXO | CARTOGRAMAS



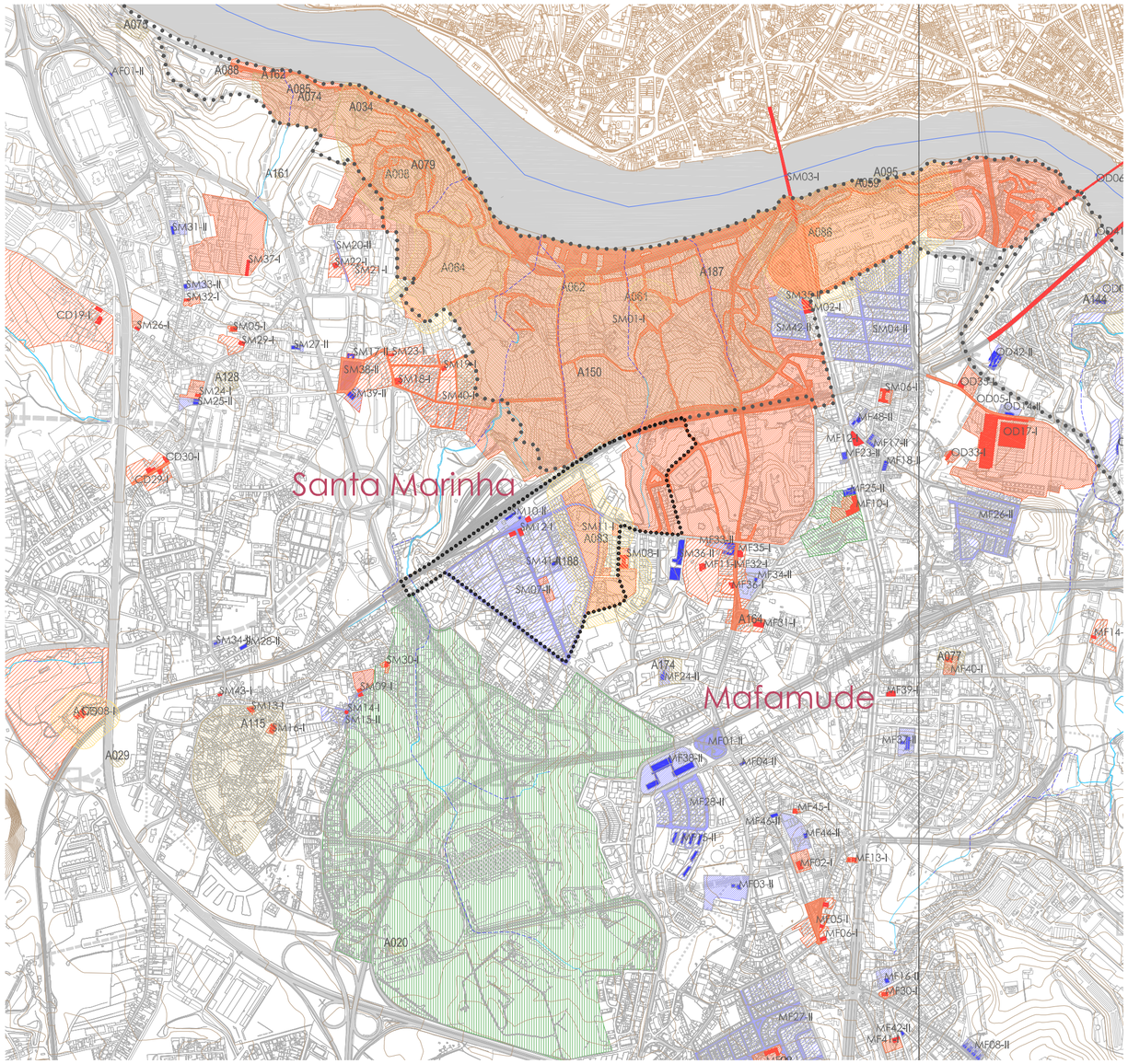
LEGENDA

1. ARU CENTRO HISTÓRICO
2. ARU CIDADE DE GAIA
3. ARU DEVESAS
4. ARU AVINTES
5. ARU ENCOSTAS DO DOURO
6. ARU ARNELAS
7. ARU VALADARES
8. ARU AGUDA - GRANJA
9. ARU EIXO CARVALHOS - GRIJÓ
10. ARU SECTOR NOROESTE DO ANEL INDUSTRIAL E LOGÍSTICO
11. ARU AFURADA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS | Proposta de Delimitação

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Áreas de Reabilitação Urbana

N | 7.1



LEGENDA | Carta de Salvaguardas:

Valores Patrimoniais

Património Arqueológico (conforme Anexo II do Regulamento)

- zonas arqueológicas classificadas (ZAC)
- zonas arqueológicas inventariadas (ZAI)

Património Arquitectónico (conforme Anexo IV do Regulamento)

I - Protecção Integral

- edifício ou outras construções
- área complementar
- área complementar em quintas
- espaço público

II - Protecção Estrutural

- edifício ou outras construções
- área complementar
- área complementar em quintas
- espaço público

Planos em Vigor

- P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira
- P.P. p/ a área envolv. ao cemitério de Vilar do Paraíso
- P.P. do Novo Centro Cívico

- Limite da Barreira de Protecção do POOC
- Limite da Zona de Risco do POOC
- Zona Reservada do POA de Crestuma - Lever
- Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma - Lever

- Linhas de Água a Céu Aberto
- Linhas de Água Entubadas
- Limite Concelho (fonte: IGP, 2008) - (Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1)
- cartografia de base (fonte: MunicipiaSIG 2011)
- cartografia concelhos vizinhos

LEGENDA | Inventário do Património Arquitectónico e Arqueológico do PDM:

PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO | NÍVEL I - Proteção Integral

SM 11 - Complexo da Fábrica Cerâmica e de Fundição das Devesas
SM 12 - Conjunto de Casas

PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO | NÍVEL II - Proteção Estrutural

SM 07 - Bairro das Devesas
SM 10 - Estação das Devesas
SM 41 - Casa com Mirante

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO CLASSIFICADO

A0 83 - Conjunto da Fábrica de Cerâmica das Devesas

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO

A1 88 - Fábrica de Cerâmica Pereira Valente

LEGENDA | Proposta:

- ARU Devesas

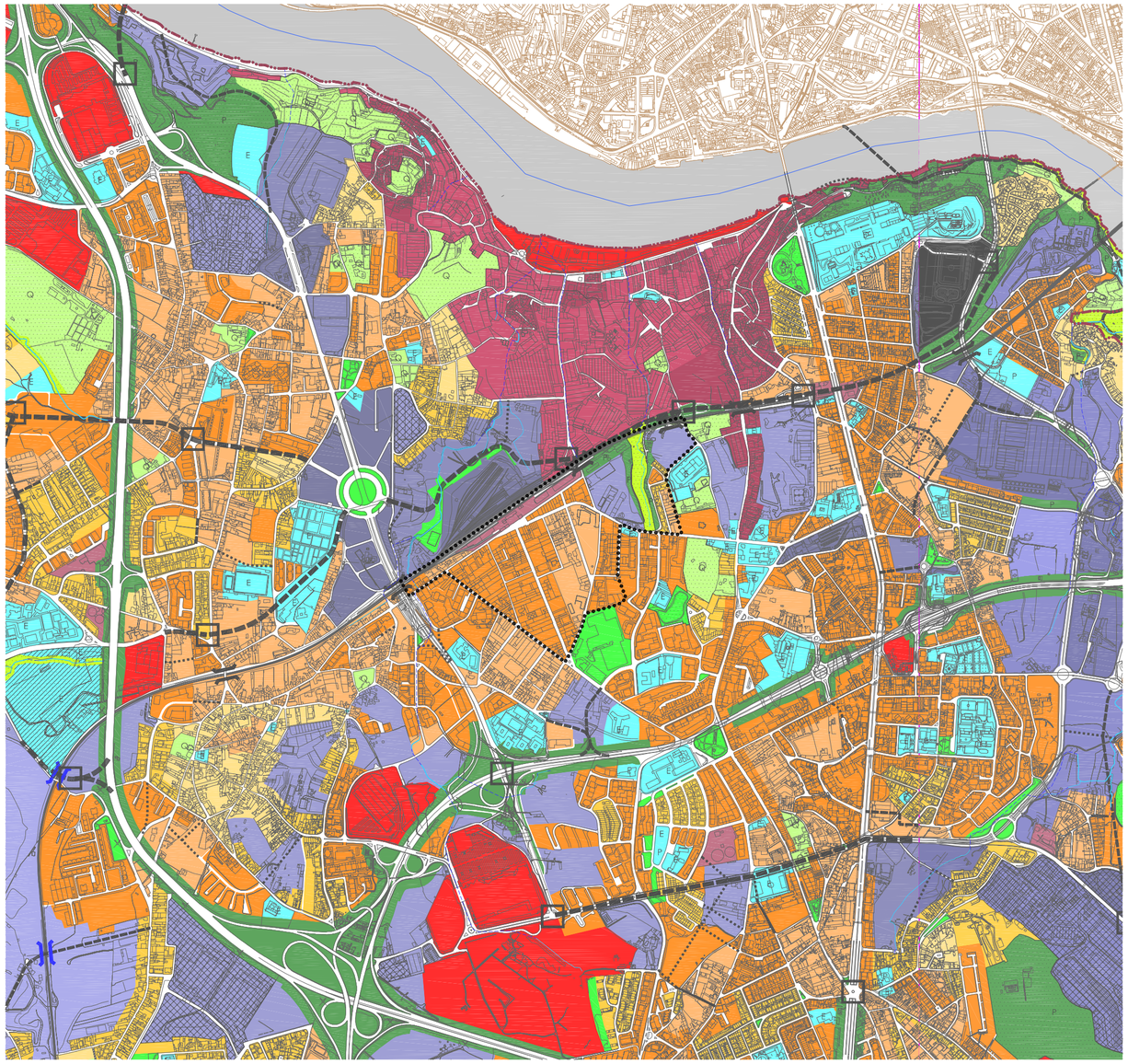
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS | Proposta de Delimitação

PLANTA DE ORDENAMENTO PDM | Carta de Salvaguardas

VILA NOVA DE GAIA

GAIAURB EM

N | 7.2



LEGENDA | Carta de Qualificação do Solo:

SOLO RURAL

- Áreas Agrícolas
- Áreas Agro-Florestais
- Pro Áreas Florestais de Produção
- Pl Áreas Florestais de Protecção
- Áreas de Quintas em Espaço Rural

SOLO URBANO

ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL

- Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo I
- Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo II
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista
- Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias
- Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias
- Núcleos Empresariais a Transformar

OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZAVEIS

- Áreas de Comércio e Serviços
- Áreas Industriais Existentes
- Áreas Industriais Previstas
- Areas Turísticas

ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL

- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1.8)
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1.2)
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0.8)
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0.4)
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
- Áreas de Transição

ÁREAS DE VERDE URBANO

- Áreas Verdes de Utilização Pública
- Q Quintas em Espaço Urbano
- Áreas de Logradouro

CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO

- E Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
- P Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
- E Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
- P Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
- Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
- Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
- P Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
- Áreas Naturais - Áreas Costeiras
- Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas

- Linhas de Água a Céu Aberto
- Linhas de Água Entubadas
- Zonas inundáveis ou Ameaçadas Pelas Cheias

INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS

- Eixos de Alta Capacidade
- Eixos Concelhios Estruturantes
- Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
- Eixos Concelhios Complementares
- Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
- Ruas de Pavimento Local
- Ruas de Pavimento Local - reperfilamento
- Tuneis
- Passagem Rodoviária Desnivelada Existente
- Passagem Rodoviária Desnivelada Proposta
- Nó Viário

PLANOS SUPRAMUNICIPAIS

Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)

- Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)

Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)

- Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
- Barreira de Protecção - (Área Não Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)
- Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho

LIMITE ADMINISTRATIVO

- Limite de Concelho (Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP, 2008)

CARTOGRAFIA

- Cartografia de base (Fonte: Municipio SA, 2011)

LEGENDA | Proposta:

- ARU Devesas

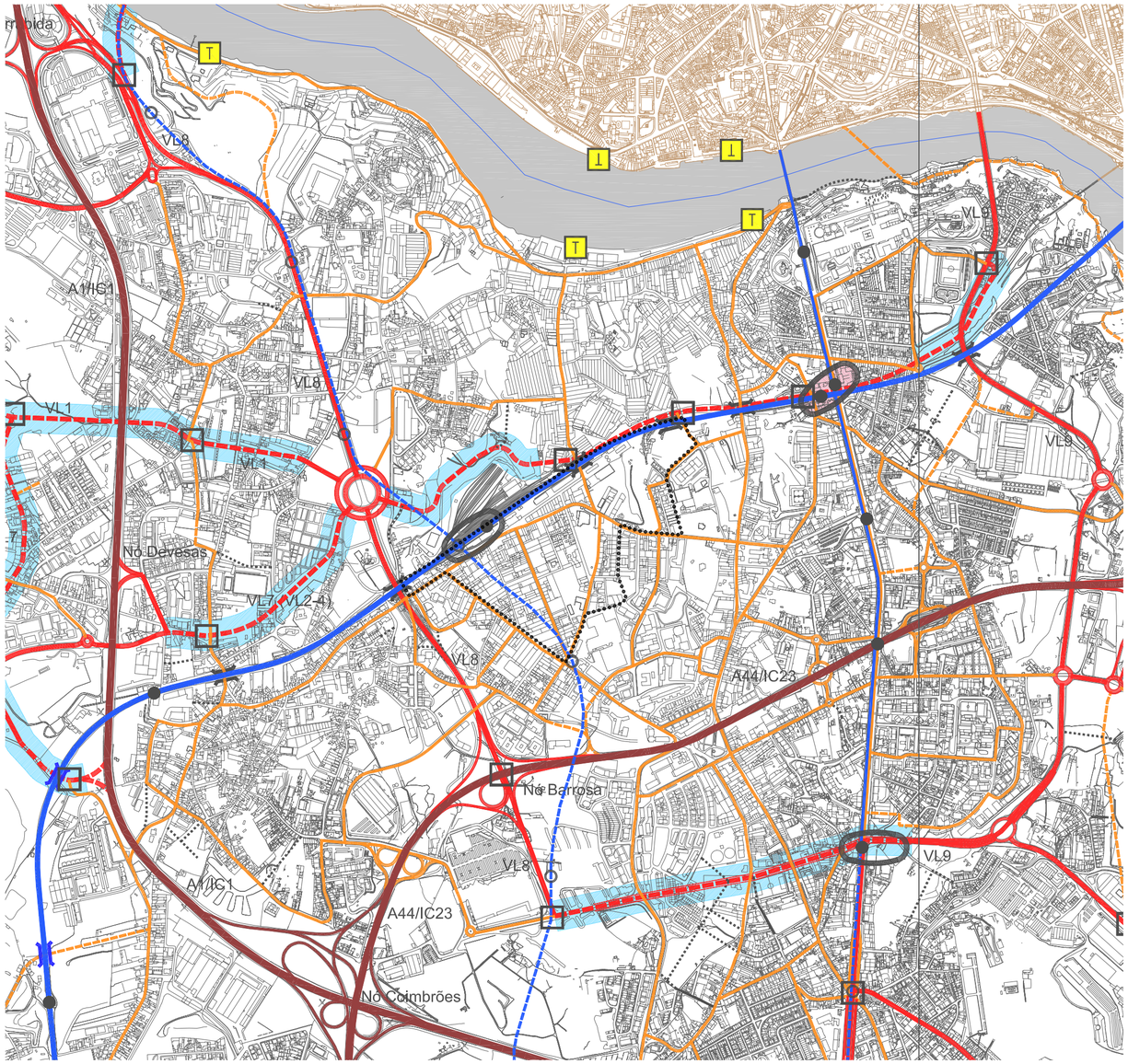
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS | Proposta de Delimitação

PLANTA DE ORDENAMENTO PDM | Carta de Qualificação do Solo

VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL

GAIAURB EM

N | 7.3



LEGENDA | Carta de Mobilidade e Transportes:

REDES RODOVIÁRIAS

	existentes	previstas	reperfilamento
eixos de alta capacidade			
eixos concelhios estruturantes			
eixos concelhios complementares			
ruas de povimento local			
túneis			
nós viários a estudar			
faixas de salvaguarda			

REDES FERROVIÁRIAS

	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desniveladas		

LEGENDA | Proposta:

ARU Devesas

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS | Proposta de Delimitação

PLANTA DE ORDENAMENTO PDM | Carta de Mobilidade e Transportes

N | 7.4