

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
“CENTRO HISTÓRICO”
Santa Marinha

ENQUADRAMENTO - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU)

Por força do disposto no nº 4 e 5 do artigo 78º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, ficou anulado, a partir de 23 de Dezembro de 2011, o estatuto de eficácia da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística – ACRRU - do Centro Histórico de Vila de Gaia por caducidade dos respetivos diplomas de classificação¹ praticados ao abrigo do Decreto-Lei nº794/76, de 5 de Novembro – Lei dos Solos), alterado pelos Decretos – Lei n.os 313/80, de 19 de Agosto, e 400/84, de 31 de Dezembro (Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos).

Uma vez que não se operou a referida reconversão (que deveria ocorrer no prazo de dois anos contados da data de entrada em vigor do DL 307/2009, de 23 de outubro, i.é, 60 dias após a data da sua publicação), os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, praticados ao abrigo do citado DL n.º 794/76 e 400/84, caducam.

Transitoriamente, e até à aprovação de uma área de reabilitação urbana, é aplicável o regime previsto no já citado Decreto -Lei n.º 794/76.

Esta caducidade de enquadramento jurídico especial prejudica gravemente a concertação de políticas da cidade e da habitação desviando a concretização dos objetivos que têm vindo a ser planeados e implementados no Centro Histórico, dos adequados para a prossecução da reabilitação urbana que o novo regime jurídico confere, quer por efeito da promoção pública pela incumbência atribuída ao Estado e ao Município, quer pela iniciativa privada a quem compete assegurar a reabilitação do parque edificado que lhe pertence.

A área definida como delimitação da ACCRU, que foi nos últimos anos objeto de intervenção da *SRU-CidadeGaia*, foi polo catalisador de avultados investimentos públicos e privados que contribuíram, de forma articulada e integrada, para assegurar os princípios gerais da política de reabilitação urbana e os objetivos estabelecidos:

“A revitalização urbana da ACRRU assentará num vasto leque de planos e projectos elaborados com a finalidade de alcançar, para aquela área urbana, vários objetivos estratégicos. Destacam-se, de entre estes, a criação de uma verdadeira e renovada centralidade, a

¹ Decreto Regulamentar nº 26/86, de 1 de Agosto, alterado pelo Decreto Regulamentar nº 54/97, de 19 de Dezembro.

valorização do capital de afeto e prestígio da frente ribeirinha, a redinamização da atividade económica do local, pela inovação e modernização do tecido económico, a atracção de novos habitantes, a utilização de conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores e o envolvimento e mobilização dos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção.”²

O município de Vila Nova de Gaia, por si e através de parcerias de âmbito amplamente abrangente, promoveu a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, como foi o caso emblemático do conjunto “*Corpus Christi*” reconvertendo-o na função de serviço público e museológico garantindo a proteção e promoção da valorização do património arquitetónico e cultural, afirmando assim os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; qualificou e integrou áreas urbanas particularmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e coesão territorial e assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, assim como promoveu novas soluções de acesso a uma habitação condigna; assegurou a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural; tem em curso um conjunto de vinte arruamentos intervencionados com obras de requalificação do espaço público e modernização das infraestruturas que se traduzem num investimento partilhado entre o Município e QREN/ON2 com valores próximos de vinte milhões de euros.

Esta é uma exposição de razões e objetivos pelos quais merecerá propor-se a delimitação de uma ARU com a mesma configuração territorial que sustentou a ACCRU, adaptando-se a implementação aos objetivos e princípios gerais que o novo regime jurídico preconiza, agilizando-se o procedimento e assegurando a tendência de investimento e concretização de todas as pretensões e programas de reabilitação em curso.

CONCLUSÃO

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei 32/2012, de 14 de Agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Código Civil, diz respeito à área geográfica que delimitou a ACRRU e visa essencialmente repor as condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município e dar seguimento à implementação das ações definidas pelo Documento Estratégico.

Nos termos do art.º 13º do RJRU a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, cuja proposta deverá conter, obrigatoriamente, o “quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

² Projeto de criação da empresa CidadeGaia-SRU – objetivos-3.1

Por outro lado confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Em complemento do vem dito, nos termos do disposto no art.º 13º nº4 e 5 do RJRU, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra:

- a memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- a planta de delimitação correspondente;
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;

e é publicado através de aviso na 2ª Diária da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia ou do plano estratégico de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios (quer nos abrangidos, quer nos envolventes).

A definição de ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador cujos efeitos se estendam a Vila Nova de Gaia no seu todo.

Memória descritiva

Por definição no regime jurídico o conceito de *“reabilitação urbana”* é entendido como *“...forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.” (artº 2º/j)*

A Reabilitação é parte integrante do novo modelo de urbanismo que se baseia na programação pública e que visa intervenções integradas e multidisciplinares.

A Reabilitação tem como objeto a cidade, pelo que não se deve resumir a um conjunto de atuações pontuais, mas assumir uma dimensão estratégica, apoiada por um plano de financiamento consistente, que contemple a definição de objetivos, a médio e a longo prazo.

O enquadramento dado às áreas de reabilitação urbana pelo novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana é muito mais abrangente que o das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do DL 794/76. As áreas de reabilitação urbana *“...incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.” (artº 12º)*

Considera-se que a estratégia a propor para a ARU deve ser enquadrada no Plano Director Municipal, enquanto instrumento de gestão territorial em vigor na respectiva área e documento que *“estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas I e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal”*.³ A opção por uma ARU definida através de instrumento próprio vem no sentido de garantir a operacionalização de programas, devidamente assumidos por via de aprovação em Assembleia Municipal, bem como com o objectivo de desburocratizar procedimentos de elaboração de novos IGT em áreas nas quais não existe qualquer necessidade de alteração daqueles que se encontram vigentes, situação que se verifica actualmente nesta porção do território relativamente ao PDM em vigor.

A delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística estruturar-se de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Uma visão não integrada, e o encarar das ARU como áreas isoladas e encerradas em si mesmas, conduz à segregação e à interrupção dos sistemas urbanos. A criação de *clusters* reabilitados não pode ser o objetivo, mas tão só um sistema urbano integrado que dinamize, contamine, integre e complemente o território onde se insere. Esta visão resultará na *coesão territorial* e na *inclusão social*, essenciais para o saudável funcionamento da cidade.

Com a nova legislação a definição de ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a Reabilitação Urbana. Do mesmo modo a ARU representa o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas.

³ Conforme nº.1 do Artigo 84º do Decreto-Lei nº.380/99, de 22 de Setembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº.46/2009, de 20 de Fevereiro.

proposta **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 307/2009 foi estipulado (artº78º) um prazo de 2 anos para a conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em uma ou mais áreas de reabilitação urbana. Pelo facto de não se ter reconvertido a ACRRU até ao limite do prazo fixado (23 de Dezembro de 2011), urge agora promover a criação duma ARU – Centro Histórico.

“A delimitação de área de reabilitação urbana (...) pode ser feita através de instrumento próprio (...)ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana (...). A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.”⁴ As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 32/2012, de 14 de Agosto destinam-se a “...agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana (...) flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana...”⁵ que importa no atual procedimento.

Propõe-se assim a delimitação da ARU – Centro Histórico.

Esta ação é essencial para garantir a prossecução dos objetivos definidos no Documento Estratégico, bem como o acesso dos particulares aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), conferindo “...aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendida o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana...”⁶ e permitir ao município a candidatura a programas de financiamento, como o *Jessica*, e o direito de preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados na área de reabilitação urbana;

caracterização **ARU - CENTRO HISTÓRICO**

Trata-se de uma área que, sendo extensa, se caracteriza por uma grande diversidade. Desenvolve-se em cerca de 155 hectares, abrangendo os terrenos declivosos e escarpados que constituem um dos principais alçados de Vila Nova de Gaia desde a cota alta, por onde se delimita a nascente pela Ponte D. Maria, Escarpa da Serra do Pilar e Jardim do Morro, a sul pela Rua Conselheiro Veloso da Cruz e Estação de Caminhos de Ferro das Devesas, e a cota baixa, pela frente de rio, entre a Ponte D. Maria e o lugar do Castelo de Gaia e Cais do Cavaco.

A zona em análise caracteriza-se pela forte presença de armazéns e caves do Vinho do Porto, que têm garantido a conservação do edificado a eles afeto, e também pela presença de quintas que conferem ao local um valor paisagístico assinalável que importa preservar.

A área em estudo é ainda dotada de uma forte componente habitacional, de comércio e serviços, caracterizada por uma grande densidade. Apresenta, de um modo geral, problemas

⁴ Preambulo do RJRU

⁵ Artigo 1º do RJRU

⁶ Artigo 14º do RJRU

relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela ausência de ações de conservação, pela desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação.

Manifesta alguns sinais de regeneração, ainda que tímidos, quer ao nível das edificações, quer ao nível do pequeno comércio que se vem instalando em particular na Rua de Cândido dos Reis. De qualquer modo constata-se ainda um grande desfasamento relativamente à marginal, de forte pendor turístico.

Estão em fase de conclusão as obras de requalificação de um conjunto de arruamentos e largos, tendo o seu financiamento sido assegurado em grande parte por fundos comunitários (QREN), correspondendo assim a um enorme esforço de investimento feito pelo Município na requalificação urbana e dos sistemas associados. Espera-se que esta forte aposta na requalificação do espaço público espolete a reabilitação do parque edificado.

A introdução de importantes equipamentos na área em estudo é igualmente impulsionadora de um movimento de requalificação global. Com efeito, os novos parques de estacionamento, o teleférico, as unidades hoteleiras e o Centro Cultural potenciam a dinamização da zona e a sua valorização, dotando-a de condições de acessibilidade e diversidade funcional.

I. Opções estratégicas

1. Apoiar a criação de uma verdadeira e renovada centralidade de Vila Nova de Gaia e da Área Metropolitana do Porto
2. Garantir conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores
3. Equacionar as condições prévias de viabilidade da operação de revitalização e de reabilitação e o seu faseamento
4. Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia e Associações, IPPAR, APDL, Instituto do Vinho do Porto, Empresas proprietárias das Caves de Vinho do Porto e respetiva Associação, outros proprietários, potenciais investidores)

2. Prioridades e objetivos

Princípios e valores fundamentais

1. Recuperação de toda a frente ribeirinha e sua relação com o rio, otimizando as suas potencialidade paisagísticas, turísticas e naturais;
2. Preservação e salvaguarda dos valores e recursos naturais, integrando-os num sistema de espaços verdes estruturado a nível concelhio;
3. Controlo das emissões e níveis de poluição;
4. Reabilitação com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
5. Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização e reabilitação do seu património natural, histórico, cultural e económico;

6. Valorizar a cultura associada ao Vinho do Porto;
7. Destacar a atividade produtiva das Caves do Vinho do Porto como a alavanca do desenvolvimento e valorização da ARU;
8. Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da oferta turística e de outras atividades compatíveis;
9. Criação de Centro de lazer da AM Porto;
10. Criação de Centro turístico ligado ao Vinho do Porto;
11. Reabilitar as áreas habitacionais com eliminação das situações críticas de construção (com eventual realojamento, quando necessário);
12. Promover a construção de habitação nova de qualidade;
13. Promover a fixação de população (oferta habitacional diversificada, criação de espaços de sociabilidade, de apoio e solidariedade social);
14. Resolução das carências e limitações das infraestruturas e equipamentos;
15. Consolidação de um polo urbano e turístico de referência, reforçando a singularidade e centralidade do Centro Históricos de Vila Nova de Gaia, no contexto da Área Metropolitana do Porto;
16. Garantir a complementaridade entre as duas margens, reforçando sinergias
17. Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética;
18. Garantir uma eficiente articulação entre a zona à “cota alta” e a zona à “cota baixa”, centrada em meios coletivos de transporte (teleférico/escadas rolantes/elevadores), potenciando e valorizando os aspetos positivos dos seus impactos e minimizando os seus efeitos intrusivos;
19. Melhorar a circulação viária e a sua segurança, estabelecendo a sua gestão adequada e a sua articulação com uma estrutura de estacionamento equilibrada;
20. Reforçar os meios de transporte coletivos;
21. Abertura de novas frentes de edificação;
22. Salvaguardar os valores paisagísticos, arquitetónicos, patrimoniais e culturais em presença;
23. Garantir a coesão social;
24. Assegurar a diversidade económica e sociocultural;

25. Melhorar a qualidade de vida, preservar o património e incrementar o turismo;
26. Garantir a coesão urbana e a adoção de critérios de planeamento integrado;
27. Promover a requalificação do tecido urbano;
28. Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos ou degradados e os espaços verdes.
29. Garantir a segurança dos prédios e do espaço público, através da consolidação dos elementos estruturais, beirais, telhados e outros elementos, construtivos e decorativos, que possam estar em risco de ruína ou em avançado estado de degradação;
30. Melhorar as condições de salubridade dos fogos - modernizando as instalações sanitárias, as infraestruturas, as ligações à rede pública e a ventilação dos compartimentos;
31. Melhorar a acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
32. Promover a revitalização do comércio;
33. Desenvolver parcerias com as atividades em presença, nomeadamente das caves do Vinho do Porto, com vista a criação de dinâmicas e sinergias integradas que permitam a valorização de toda a área a intervir.
34. Introduzir uma rede de percursos pedonais que permita um melhor conhecimento do território;
35. Promover o uso público de espaços de grande valor paisagístico, cultural, histórico e patrimonial atualmente encerrados;
36. Fomentar a implementação de critérios de eficiência energética;

III. Operação de Reabilitação Urbana

Dado o conjunto expressivo de intervenções no espaço público levadas a efeito no âmbito da anterior ACRRU, em curso e programadas que preenchem grande parte do Centro Histórico, e o volume de investimento a que se reportam, considera-se a que a criação da Operação de Reabilitação Urbana a ser aprovada através de instrumento próprio venha a ser implementada oportunamente e no âmbito temporal fixado pelo artigo 15º do RJRU,⁷ permitindo abreviar a oportunidade de conferir aos proprietários e demais titulares de direitos o acesso aos benefícios e apoios existentes para a reabilitação urbana.

⁷ “No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação” – artigo 15º do RJRU

Deste modo pretende-se que da requalificação do espaço público se estimule o investimento privado no parque edificado e nas atividades que nele se apoiam, possibilitando ao Município a preparação ponderada de criação de uma Operação de Reabilitação Urbana em tempo útil.

IV. Apoios e incentivos à reabilitação

O enfoque que deverá ser dirigido ao investimento privado na operação de Reabilitação do Património Edificado integrado na ARU, poderá conduzir a uma estimativa de investimento privado de elevado valor.

É conveniente a fixação de garantia do exercício de direitos sobre benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos, a coberto dos diplomas em vigor, nomeadamente o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana (Lei nº 67-A/2007, de 31 de Dezembro) e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei 215/89, de 1 de Julho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 108/2008, de 26 de Junho) que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subseqüentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vila Nova de Gaia.

V. Quadro de Benefícios Fiscais

A realização de ações de reabilitação contidas na ARU do Centro Histórico, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, relacionados com os seguintes impostos:

1. IRS e IVA

- IRS – dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;
- IRS - tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- IRS - tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

- IVA – taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.
2. IMT e IMI
- IMT – isenção de pagamento pela aquisição de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinada exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
 - IMI – majoração ou minoração até 30% da respetiva taxa.⁸
 - IMI - isenção por período de cinco anos aos prédios urbanos objeto de ação de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano da conclusão da reabilitação (inclusive), podendo ser renovada por um período adicional de três anos.
 - IMI - agravamento até ao dobro da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto, e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.⁹
 - Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.¹⁰

VI. Incentivos financeiros

O Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vila Nova de Gaia prevê, no nº 2 do seu artigo 4º, a possibilidade da Câmara Municipal dispensar do pagamento total ou parcial da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) e da Taxa de Compensação Urbanística (TCU), as pessoas singulares e coletivas que realizem:

1. Operações urbanísticas, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social ou interesse coletivo relevante, a Câmara Municipal delibere dispensar total ou parcialmente do pagamento da taxa, conforme alínea b) da referida norma, estabelecendo que devem ser privilegiadas as operações que promovam a criação de novas polaridades e a reabilitação urbana e ambiental;
2. Obras de conservação, alteração ou reconstrução, que promovam a reabilitação dos edifícios, conjuntos edificados ou outras construções, integrados no inventário do Património Arquitetónico de Vila Nova de Gaia, que acompanha o PDM em vigor, conforme alínea d) da referida norma, estabelecendo que a redução de taxas pode ir de 50% a 100% consoante a natureza da operação urbanística e o valor patrimonial dos imóveis a reabilitar, bem como, no caso da introdução de novas edificações, privilegiando a criação de novas polaridades, a requalificação do espaço público e a ambiental.

O Centro Histórico de Vila Nova de Gaia encontra-se inventariado e salvaguardado pelo PDM sob a referência SM01-I que determina um nível de proteção integral sobre o conjunto edificado e o espaço público da área aí delimitada (correspondente à ACRRU entretanto caducada).

⁸ Neste item deverá ser especificado o critério em função do qual será aplicada a variação da taxa, tal como se prevê no quadro anexo ao nº2 do artigo 4º do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas nas condições definidas na coluna 'Redução passível de ser concedida e respetivos critérios'

⁹ Deverá ser tido em conta o disposto no nº 3 do artigo 112º do CIMI de acordo com a redação dada pela Lei nº 64-B/2011, de 30 de Dezembro, que prevê um agravamento ao triplo, tanto para imóveis devolutos como para imóveis em ruínas.

¹⁰ Deverá ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.

A especificidade do caráter urbano do Centro Histórico é complementar do seu singular valor histórico e arquitetónico – reconhecido como património cultural, identificado e regulamentado no PDM em vigor - que, juntamente com lacunas que importa colmatar a nível social ou com interesse coletivo relevante, enquadra a possibilidade de aplicar as referidas condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais.

De facto, o Centro Histórico apresenta notórias debilidades focadas no sistema de acessibilidades e mobilidade, na insuficiência de espaços públicos de estadia e lazer, bem como no acelerado estado de degradação e ruína iminente de grande parte da sua estrutura edificada, o que evidencia a emergência de criação de uma verdadeira e renovada centralidade através da reabilitação e valorização dos edifícios, com claro apelo à adoção de sistemas que assegurem a eficiência energética e sustentabilidade dos usos.

Pela implementação de práticas e conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores e do envolvimento e mobilização dos agentes políticos, económicos e sociais, deverá promover-se uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social com vista à atração de novos habitantes, rejuvenescendo a população e a cidade.

Acresce ainda que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia aprovou em 15 de Novembro de 2012, sob proposta da Câmara Municipal, um “*Regime excepcional de isenção de taxas urbanísticas*”, a vigorar durante o ano 2013 no Centro Histórico (assim como noutras freguesias marginais do Rio Douro), com suporte no preceituado pela anteriormente mencionada alínea b) no nº 2 do seu artigo 4º do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vila Nova de Gaia que possibilita a dispensa do pagamento total ou parcial da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) e da Taxa de Compensação Urbanística (TCU), às pessoas singulares ou coletivas que realizem operações urbanísticas, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social ou interesse coletivo relevante, por considerar existirem vantagens competitivas excecionais resultantes do seu capital de afeto e prestígio mundial, da forte identidade urbana, da singularidade paisagística, da presença do Vinho do Porto, da demografia concelhia, e da sua capacidade inata de concretizar e gerar dinâmicas de atração de investimento e de mobilização de agentes de desenvolvimento nacionais e internacionais.

Mediante requerimento do interessado, a apresentar na instrução do pedido de licenciamento/comunicação prévia ou autorização da operação urbanística, na aceção da alínea j) do artigo 2º do D.L. 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação encontram-se dispensados da totalidade do pagamento, as taxas municipais de urbanização (TMU) e de compensação urbanística (TCU), desde que:

- a) Sejam apresentados a partir de 1 de janeiro de 2013;
- b) Licenciados, admitidos ou autorizados no decurso do ano de 2013;
- c) Se localizem (nas freguesias ou) no centro histórico de Vila Nova de Gaia.

De acordo com o no nº 2 do artigo 4º do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vila Nova de Gaia, o requerente terá sempre que formalizar o pedido de dispensa total do pagamento das taxas urbanísticas de urbanização e compensação, referindo que a operação urbanística se encontra abrangida por este regime excepcional.

Assim, pelos mesmos fundamentos enunciados pela deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o “*Regime excecional de isenção de taxas urbanísticas*” e que admite a prorrogação do período de vigência, fixa-se para os anos seguintes a 2013 e durante a vigência da ARU, os benefícios e incentivos financeiros que se distribuem por:

- Redução de 80% do valor das taxas relativas a utilização e edificação em obras de reabilitação, de acordo com a definição de ‘ações de reabilitação’ estabelecida no nº 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais;
- Isenção das taxas relativas a utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários;
- Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, declarada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

VII. Outros incentivos e apoios

Por intermédio da “loja da reabilitação” será prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico nas áreas da arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais, assim como o reencaminhamento para a “Bolsa de Projetistas e Consultores, prestadores de Serviços de Empreitadas e Fornecedores de Materiais de Construção” e a “Bolsa de Imóveis destinados a Venda e Aluguer”.

Face à estratégia considerada, e que tem vindo a ser implementada, propõe-se a delimitação de uma área de reabilitação urbana nos termos do preceituado nos artigos 13º e 14º do Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto.

Departamento de Reabilitação Urbana

Vila Nova de Gaia, 09 de Maio de 2013