ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE
ARNELAS

Memória Descritiva

Fevereiro 2021

NOTA PRÉVIA

O presente documento é parte integrante da Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arnelas e, de acordo com o disposto no artigo 3º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à alteração da delimitação desta ARU, os seus objetivos estratégicos, a planta de alteração da delimitação e o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural[1].

A delimitação é representada graficamente em dois cartogramas:

- Delimitação da ARU de Arnelas sobre planimetria;

- Delimitação da ARU de Arnelas sobre ortofotomapa.

[1] *Alíneas a) e b) do artigo 14º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto*

VILA NOVA DE GAIA
CÂMARA MUNICIPAL

GAIURB, EM
URBANISMO E HABITAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARNELAS

MEMÓRIA DESCRITIVA
FEVEREIRO 2021

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO 1

2. INTRODUÇÃO 2

3. ARU DE ARNELAS 3

3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA PELA ARU 3

3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR 4

3.3. DELIMITAÇÃO DA ARU DE ARNELAS 6

4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS 7

4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS 7

4.1.1. QUADRO SÍNTESE 10

4.2. INCENTIVOS FINANCEIROS – TAXAS MUNICIPAIS 12

4.2.1. QUADRO SÍNTESE 13

5. ANEXOS 14

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento consiste na proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arnelas, indo ao encontro da aposta do Município na definição de uma Estratégia de Regeneração Urbana de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano para o concelho, nomeadamente dos núcleos ribeirinhos.

O núcleo ribeirinho de Arnelas localiza-se na margem esquerda do rio Douro, frente ao lugar de Zebreiros e perto da foz do rio Sousa (em Gondomar). No passado pertencia à freguesia de Olival, mas atualmente está integrado na União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma. Possui fortes referências históricas e culturais face à sua relação com o rio Douro, tendo sido um importante interposto comercial apoiado no rio. Este núcleo constitui ainda uma identidade particular dada a sua inserção na paisagem e proximidade ao rio, onde são evidenciadas as implantações das construções em patamares (socalcos), formando uma cascata voltada para o rio.

Atualmente, apesar do seu valor histórico, cultural, urbanístico e paisagístico, continuam a ser preocupantes os sinais de evolução do seu estado de degradação, carecendo de uma intervenção integrada com vista a dar continuidade à já programada reabilitação e revitalização.

2. INTRODUÇÃO

A área delimitada para a ARU de Arnelas objeto do presente relatório encontra-se integrada na área anteriormente delimitada para a ARU Encostas do Douro.

Nesta área existe um número considerável de construções desocupadas e em mau estado de conservação, algumas delas com valor histórico e patrimonial, verificando-se um progressivo abandono dos residentes, o que acentua a evolução da degradação do edificado, é de destacar que este núcleo é circundado por 4 quintas históricas, situação comum que se repete ao longo das Encostas do Douro, possuindo grandes áreas de terrenos em situação de abandono, situação essa que contribui decisivamente para a degradação do ambiente urbano e da paisagem do local.

Da análise e caraterização da área em questão concluiu-se que é premente a adoção de medidas que garantam uma dinâmica de reabilitação urbana no núcleo histórico de Arnelas e área envolvente, promovendo a revitalização e regeneração urbana do local.

A reabilitação urbana com a requalificação do espaço público neste local é ilustrada por ações que se encontram previstas no Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED) de 2009, e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) elaborado em 2015. Porém, foi a delimitação da ARU Encostas do Douro em 2013, que confirmou a efetiva intenção do Município de concentrar e articular nesta área um conjunto integrado de investimentos e de intervenções privadas e públicas (programadas e algumas recentemente executadas), em articulação com a estratégia que tem vindo a ser desenvolvida para a área das Encostas do Douro desde 2009.

Desta forma, pretende-se assegurar a valorização ambiental e paisagística desta área e a salvaguarda do património histórico e edificado, com reflexo num desenvolvimento sustentável deste território.

3. ARU DE ARNELAS

3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA PELA ARU

De acordo com o previsto no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, 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[2].

A área delimitada da presente ARU corresponde a cerca de 57,5 hectares, abrange o núcleo habitacional de Arnelas, a área envolvente e localiza-se na margem esquerda do rio Douro. É delimitada a Norte pelo limite cadastral da Quinta do Sebastião (inserida na Freguesia de Avintes), a Sul pelos limites cadastrais das Quintas do Casalinho e do Paço, a Poente pelos limites cadastrais das Quintas do Sebastião, do Ferraz e do Casalinho e a Nascente pelo rio Douro e pelos limites cadastrais das Quintas do Sebastião e do Paço (estas inseridas na União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma).

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[3] prevê, no seu artigo 7º a possibilidade de os municípios desenvolverem ARU de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da ARU e o segundo referente à aprovação da ORU. A necessidade de delimitar a ARU de Arnelas, assenta na estratégia de desenvolver a correspondente ORU que se encontra em fase final de elaboração.

Para se atingir o conjunto de objetivos definidos para a 'Área de Reabilitação Urbana' de Arnelas, deverá promover-se uma operação de reabilitação urbana[4], que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos e de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

[2] *N.º 2 do artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.*

[3] *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.*

[4] *N.º 4 do artigo 7º da Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.*

3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

Para dar cumprimento aos objetivos definidos para a reabilitação urbana, de acordo com o disposto no artigo 3º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto[5], prevê-se um conjunto de objetivos específicos, designadamente:

- Promover a reabilitação do edificado existente, designadamente o das quintas históricas, que se encontra em mau estado de conservação (degradado e em ruínas), melhorando as suas condições de habitabilidade e funcionalidade;

- Regenerar o tecido urbano, potenciando a adoção de critérios de eficiência energética;

- Potenciar a ocupação e utilização designadamente das Quintas, do núcleo ribeirinho de Arnelas e dos edifícios existentes com interesse patrimonial, reforçando o seu valor histórico, identitário e imaterial e tirando partido da sua relação com o rio Douro, com o cais e a praia de Arnelas;

- Promover a articulação e o equilíbrio entre a preservação das construções tradicionais e as novas tipologias, no que se refere ao edificado, muros, elementos arquitetónicos, materiais de construção, etc;

- Fomentar a mobilidade suave, implementando ligações fluviais, criando e qualificando percursos / trilhos cicláveis e ou pedonais, estruturando as ofertas existentes e potenciais, como por exemplo explorando rotas turísticas temáticas, rede de trilhos pedestres, rede de ecovias/ecopistas, etc;

- Requalificar os arruamentos e espaços de uso coletivo (públicos ou privados), modernizando as infraestruturas urbanas, tendo em conta os cidadãos com mobilidade condicionada e as especificidades desta área;

---

5 *a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

- Preservar e qualificar o património natural e paisagístico, criando e articulando espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva (públicos ou privados), percursos, etc;

- Valorizar o sentido panorâmico das intervenções no edificado, no espaço público e na paisagem, tirando partido da diferença de cotas existente e das respetivas vistas, nomeadamente sobre o rio Douro e a margem oposta em Gondomar;

- Potenciar intervenções de natureza social e económica, valorizando as ações imateriais existentes, fomentando a instalação e diversidade de usos e atividades, nomeadamente complementares à vocação do rio Douro;

- Atrair residentes e utentes para esta área, face ao elevado número de construções desocupadas neste núcleo ribeirinho, desenvolvendo soluções de realojamento de famílias locais.

3.3. DELIMITAÇÃO DA ARU DE ARNELAS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Arnelas sobre ortofotomapa.

4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

No âmbito da delimitação da ARU de Arnelas, 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 de Arnelas com as devidas adaptações.

4.1. 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 Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, 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, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, 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]

• IVA

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.

4.1.1. QUADRO SÍNTESE

	BENEFÍCIOS	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
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 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	- nº 1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº 4. 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. 45º EBF - nº6, art. 45º EBF
IMT	**Isenção**	Prédios, ou frações, localizados em ARU, objectos de intervenções de reabilitação 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	- nº 1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº 4. art. 45º EBF
	Isenção Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		▪Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente	- nº 1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº 4. art. 45º EBF

	BENEFÍCIOS	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	
IRS	**Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:**	Prédios ou fracções autónomas, localizados em ARU objecto de acções de reabilitação nos termos do RJRU	▪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. a), art. 71º EBF - nº 23. art. 71º EBF Procedimentos: - nº 18. art. 71º EBF - nº 24. art. 71º EBF
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objecto de acções de reabilitação nos termos do RJRU	▪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	- nº5, art. 71º EBF - nº7, art. 71º EBF - nº23, art. 71º EBF Procedimentos: - nº 24. art. 71º EBF
IVA	**Taxa reduzida a 6%**	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	▪Empreitadas tal como definidas no RJRU ▪Realização de contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra	- art. 18º do código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA

4.2. 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 uma isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação/utilizaão 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 18º do Reg. Municipal de Taxas e Outras Receitas de V.N.G.]

Assim, e em conformidade com o nº 4 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 Arnelas 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 de Arnelas;

•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.

4.2.1. QUADRO SÍNTESE

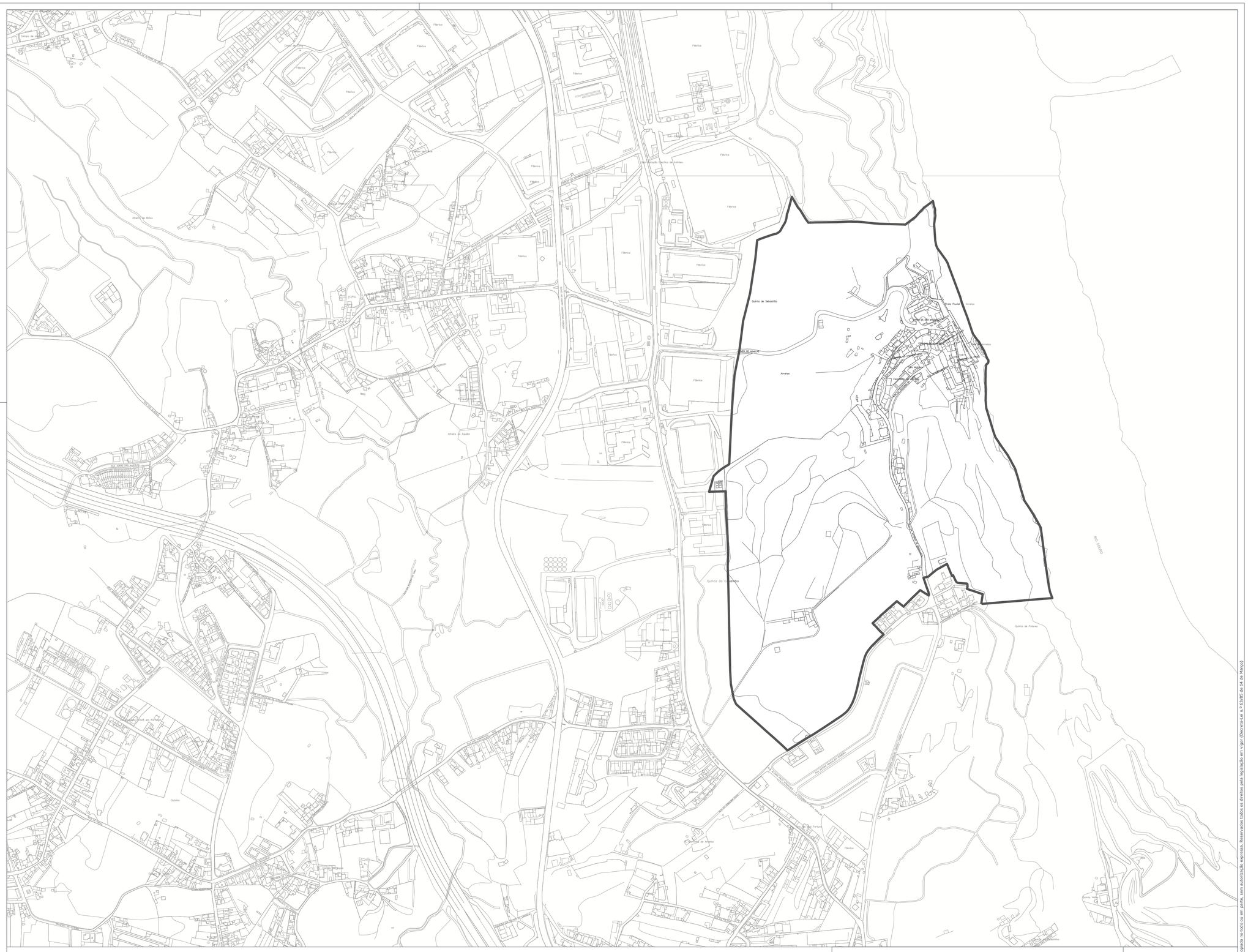
TAXA	REDUÇÃO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Taxas de ocupação/utilização do espaço público	**50%**	Prédios, ou frações, localizados na ARU de Arnelas, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Obras sujeitas a controlo prévio; Período não superior a 60 dias	- nº4 art. 18º Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G. -ARU de Arnelas
Taxas associadas licenciamento de operações urbanísticas (inclui TMU/TCU)	**50%**	Prédios, ou frações, localizados na ARU de Arnelas, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU		- nº4 art. 18º Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G. -ARU de Arnelas
TMU/TCU	**≥ 50%**	Prédios, ou frações, localizados na ARU de Arnelas, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Atividades potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial	- nº1 al. f) art. 18º Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G. -ARU de Arnelas
Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação	**50%**	Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio	Pedido de realização de vistoria para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios	- nº2 al. d) art. 45º EBF - nº6 art. 82º do anexo 2 do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município 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 e deliberação em Assembleia Municipal.

5. ANEXOS

Planta 01 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Arnelas sobre planimetria

Planta 02 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Arnelas sobre ortofotomapa


Fábricas
Quinta de Sebastião
Arnelas
Quinta de Pitães
Quinta do Cruzeiro
Rua Manuel Pinto de Azevedo
Rua Alfredo Pinto de Azevedo
Rua Alfredo Pinto de Azevedo
Rua Manuel

Legenda:

Área de Reabilitação Urbana de Arnelas
Área: 57,5 ha

Unidade Multidisciplinar de Projetos Estratégicos

VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL

GAIURBEM URBANISMO E HABITAÇÃO

DESIGNAÇÃO **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**	N	**DATA** FEV 2021	
TÍTULO DO DESENHO Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Arnelas sobre ortofotomapa	**ESC:** **1/5000**	**CÓDIGO DO PROJETO** ARU.02	
EQUIPA TÉCNICA Unidade Multidisciplinar de Projetos Estratégicos	**Nº:** **02**	**REVISÃO | DATA** - | -	**LOCALIZAÇÃO** Vila Nova de Gaia

PT-TM06/ETRS89

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março)