



EXMO(A). SR(A).

**Presidente da Assembleia Municipal
de Vila Nova de Gaia**

Sua Referência

Nossa Referência
SAI-CMVNG/2021/10637

Data
06-07-2021

**Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
ARU VALADARES**

Incluso remeto a V.Ex^a certidão da minuta da ata da Reunião Pública de Câmara de 05 de julho de 2021, relativa ao assunto em epígrafe, para aprovação, nos termos do artigo 13º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora do Departamento de Administração Geral

Assinado por : **HERMENEGILDA MARIA DA
CUNHA E SILVA**

Num. de Identificação: BI077359534

Data: 2021.07.07 12:45:33+01'00'

-----CERTIDÃO-----

HERMENEGILDA MARIA CUNHA E SILVA, DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA, COM COMPETÊNCIAS DELEGADAS PELO DESPACHO N.º 08/DM-MG/2020, DE 17 DE JANEIRO, RETIFICADO PELO DESPACHO N.º 09/DM-MG/2020, DE 20 DE JANEIRO-----

CERTIFICA que da minuta da ata da Reunião Pública da Câmara Municipal realizada nos Paços do Município de Vila Nova de Gaia em 05 de julho de 2021, consta de entre outras a seguinte deliberação:-----

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ARU VALADARES-----

EDOC/2021/49119-----

Despacho do Senhor Presidente: "À Câmara. 30.06.2021",-----

Deliberação: Deliberado por unanimidade, aprovar a proposta de delimitação da ARU de Valadares, nos termos informados.-----

Mais foi deliberado submeter o presente assunto a aprovação da Assembleia Municipal.

Mais se certifica que aquando da votação deste assunto estavam presentes o Exm.º Senhor Vice - Presidente da Câmara, Eng.º Patrocínio Miguel Vieira de Azevedo; Dr. José Joaquim Cancela Moura; Dr. José Guilherme Saraiva de Oliveira Aguiar; Dr. Manuel António Correia Monteiro; Dr.ª Paula Cristina Martins Carvalhal; Arq.º José Valentim Pinto Miranda; Dr. Elísio Ferreira Pinto; Dr.ª Marina Raquel Lopes Mendes.-----

Vila Nova de Gaia, 06 de julho de 2021.-----

Assinado por: **HERMENEGILDA MARIA DA CUNHA E SILVA**

Num. de Identificação: BI077359534

Data: 2021.07.07 12:46:12+01'00'



Departamento de Administração Geral



30/08/2021

Relatório de Distribuição EDOC/2021/49119

Relatório de Distribuição EDOC/2021/49119



Assunto: Alteração delimitação ARU Valadares

Estado: Pendente

Atribuído(s) Conhecimento(s) a:

_DMUA-GabApolo, por Helder Gonçalves [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente], em 28/08/2021 09:47:38

Despachos e pareceres:

Etapa nº: 1 - Helder Gonçalves [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente] (Enviada)

Lida em 28/08/2021 09:45:24 e executada em 28/08/2021 09:47:38

Documentos associados:

Alteração delimitação ARU Valadares.pdf

ARU Valadares.zip

Despacho/Informação:

Ao cuidado do Sr. Vice-Presidente para os devidos efeitos.

Etapa nº: 2 - _Vice-Presidente-GAV (Enviada)

Lida em 29/08/2021 18:06:42 e executada em 29/08/2021 18:07:00 por Susana Ferreira [Secretária Vice-Presidente]

Despacho/Informação:

Etapa nº: 3 - Vice Presidente Patrocínio Azevedo (Enviada)

Lida em 29/08/2021 18:07:01 e executada em 30/08/2021 11:40:43 por Célia Correia [Adjunta Vice-Presidente]

Documentos associados:

DESP. 2021.49119.pdf

Despacho/Informação:

Despacho do Senhor Vice-Presidente:

Ao Sr. Presidente propondo o agendamento em RC.

30/8/2021

Etapa nº: 4 - Henrique Alves (Pendente)

Lida em 30/08/2021 11:40:44

Despacho/Informação:

*7 Câmara,
Ord. Supr.
20.6.2021*

CMG - Decisão

Despacho

Por subdelegação
O Vice-Presidente

(Petrocínio Azevedo)

Data: ____/____/____

Proposta de despacho

Proporho o envio à Câmara Municipal para aprovação da Proposta de Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares.

Mais proporho o seu posterior envio à Assembleia Municipal, igualmente para aprovação, bem como a validação do minuta do ^{alterado} projeto a publicar no Diário da República e do Cronograma de procedimentos da ^{alterado} delimitação da ARU Valadares, que se anexam.

A Diretora Municipal de Urbanismo e Ambiente

Lúcia Lima Aparício

(Lúcia Lima Aparício)

Data: 21/06/22

Identificação

ASSUNTO: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ARU VALADARES
DATA: 2021-06-22

Em conformidade com o disposto no artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto) apresenta-se a proposta de alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares.

A presente proposta surge como uma consequência da gradual implementação das diretrizes e da prossecução dos objetivos gerais definidos na Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) e visa complementar a realidade urbana contemporânea do núcleo central de Valadares, que abrange o centro cívico e as antigas instalações da cerâmica de Valadares, com um alargamento da área envolvente ao caminho de ferro e com uma extensão dos limites para poente, sendo ainda o resultado da assunção da importância que o núcleo central de Valadares possui no contexto concelhio em termos urbanos, económicos, sociais e culturais.

A área delimitada como ARU Valadares, que se submete a aprovação, abrange aproximadamente 94 hectares tendo-se procurado, com a alteração à sua delimitação:

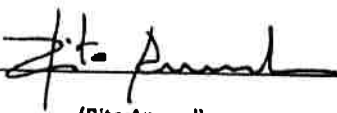
- estabelecer a ligação do centro de Valadares com equipamentos relevantes, como os bombeiros ou o novo campo de jogos;
- enquadrar imóveis de Interesse municipal, identificados no inventário do património arquitetónico que integra o PDM;
- incorporar quintas como Tartumil e Camélias e áreas em processo de renovação, como os terrenos do antigo campo de jogos, o que se traduz numa maior diversidade do território delimitado mais representativa da realidade territorial e urbana de Valadares;
- extravasar os limites do caminho de ferro, nomeadamente através do prolongamento da área envolvente à rua Monteiro de Castro, o que permite dar resposta a um dos principais problemas identificados aquando da primeira proposta de delimitação da ARU Valadares que consiste na rotura que o caminho de ferro representa no tecido urbano.

A proposta de alteração à delimitação da ARU Valadares encontra-se instruída com os elementos que constam de documento anexo a esta informação e que contém a memória descritiva e justificativa (que inclui os objetivos estratégicos a prosseguir, juntamente com os critérios subjacentes à delimitação) a planta de delimitação da área abrangida e o respetivo quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

Com a presente informação, e nos termos do Artigo 13º do Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto, propõe-se enviar à Câmara Municipal para validação a proposta de delimitação da ARU Valadares, devendo seguir-se a remissão à Assembleia Municipal para aprovação.

Anexa-se ainda, para validação, a minuta do aviso a publicar em Diário da República e o cronograma de procedimentos de aprovação da delimitação da ARU Valadares.

Pela Divisão de Reabilitação Urbana,


(Rita Amaral)

Anexos:

- Proposta de alteração à delimitação da ARU Valadares, incluindo objetivos estratégicos, critérios subjacentes à delimitação, planta com delimitação da área abrangida e quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros;
- Minuta do aviso a publicar em Diário da República e cronograma de procedimentos de aprovação da delimitação da ARU Valadares.

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA

Aviso

Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares

Torna-se público que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia deliberou a ... de de 2021, nos termos do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei 32/2012 de 14 de agosto, na sua redação total, aprovar a proposta da Câmara Municipal relativa à alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Valadares.

Mais se informa que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, na sua atual redação, os elementos que acompanham o projeto de delimitação da ARU poderão ser consultados nas páginas eletrónicas do município (www.cm-gaia.pt e www.gaiurb.pt) e na Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente (Largo de Aljubarrota, n.º13).

.....de 2021 – O Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues

Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana Valadares

procedimento	entidade
proposta proposta de alteração à delimitação	DMUA
aprovação aprovação da AM, sob proposta da CM	CMG AM
publicação publicação na II série do DR	CMG
comunicação remessa ao IHRU (via e-mail)	CMG
divulgação divulgação na Internet	CMG

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA

Aviso

Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares

Torna-se público que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia deliberou a ... de de 2021, nos termos do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei 32/2012 de 14 de agosto, na sua redação total, aprovar a proposta da Câmara Municipal relativa à alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Valadares.

Mais se informa que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, na sua atual redação, os elementos que acompanham o projeto de delimitação da ARU poderão ser consultados nas páginas eletrónicas do município (www.cm-gaia.pt e www.galurb.pt) e na Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente (Largo de Aljubarrota, n.º13).

.....de 2021 – O Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues

Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana Valadares

procedimento	entidade
proposta proposta de alteração à delimitação	DMUA -----
aprovação aprovação da AM, sob proposta da CM	CMG AM -----
publicação publicação na II série do DR	CMG -----
comunicação remessa ao IHRU (via e-mail)	CMG -----
divulgação divulgação na Internet	CMG -----



área de reabilitação urbana

VALADARES

proposta de alteração da delimitação da área de reabilitação urbana ARU Valadares

Junho 2021

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares.

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 alteração à delimitação é representada graficamente em dois cartogramas:

- | limite da ARU Valadares sobre planimetria
- | limite da ARU Valadares sobre ortofotomapa

ÍNDICE

1. Enquadramento	4
2. Proposta de delimitação de áreas de reabilitação urbana	5
3. ARU Valadares	8
4. Critérios subjacentes à delimitação proposta	10
5. Objetivos estratégicos a prosseguir	13
6. Delimitação da ARU Valadares	16
6.1 Delimitação sobre ortofotomapa	
6.2 Delimitação sobre cartografia	
7. Apoios e incentivos à reabilitação urbana	17
7.1 Instrumentos de natureza fiscal	18
7.1.1 Quadro síntese benefícios fiscais	21
7.2 Instrumentos de natureza financeira – taxas municipais	23
7.2.1 Quadro síntese taxas municipais	26
8. Anexo Cartogramas	28
8.1 Planta de Enquadramento Áreas de Reabilitação Urbana	
8.2 Planta de Enquadramento Delimitações Precedentes	
8.3 Planta de Ordenamento PDM Extrato da Carta de Mobilidade e Transportes	
8.4 Planta de Ordenamento PDM Extrato da Carta de Salvaguardas	
8.5 Planta de Ordenamento PDM Extrato da Carta de Qualificação do Solo	

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 deste 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.

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, e consequentemente aprovadas, as áreas elegidas como alvo de intervenção prioritária – ARU – que integraram o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, 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.

2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

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

- i) é o terceiro concelho mais populoso do país, com mais de 300.000 habitantes;
- ii) abrange uma superfície terrestre com mais de 160 km², com aproximadamente 15 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro;
- iii) está maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto, tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas socioeconómicas;
- iv) apresenta um padrão de ocupação muito fragmentado que resulta da sua matriz rural e do crescimento urbano linear que se desenvolveu sobre uma rede viária arterial muito profusa;
- v) segundo a recente reorganização administrativa, subdivide-se em quinze freguesias cujo número de habitantes se conta entre os 52.000 e os 10.000, respetivamente na mais e na menos populosa.

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

O modelo de atuação proposto vem assim ao encontro:

- . da consolidação urbana da Cidade, promovendo-se a reabilitação do edificado existente a par da assunção de uma estratégia integrada para a unidade territorial que se estende do litoral até ao IP1 e do Douro até ao limite Valverde/ Vila d'Este / Soelme;
- . da valorização da rede local de centralidades urbanas (propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam), tendo em conta tanto os lugares de referência ancestral, como as

referências a criar com base no desenho de novas estruturas viárias e a construção de novas paisagens qualificadas;

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

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

O enquadramento das ARU na referida Estratégia visa promover uma dinâmica de recuperação do território de Gaia que vá além da reabilitação física do património imobiliário e que seja geradora de novas utilizações do espaço que potenciem a valorização das atividades urbanas, seja a nível social, económico ou cultural, entendidas numa lógica de rede e de complementaridades à escala metropolitana ou regional.

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

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

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

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

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

Neste contexto foram aprovadas pela Assembleia Municipal:

- a) em fevereiro de 2016 - sete ARU (ARU Cidade de Gaia, ARU Encostas do Douro, ARU Aguda-Granja, ARU Zona Central dos Carvalhos, ARU Zona Industrial da Feiteira, ARU Zona Industrial da Rechousa e ARU Zona Industrial da Rainha);
- b) em fevereiro de 2017, a alteração à delimitação da ARU Cidade de Gaia, por ajustamento à ARU Centro Histórico (aprovada com ORU);
- c) em janeiro de 2018, a ARU Areinho de Avintes (aprovada com ORU) e a alteração à delimitação da ARU Encostas do Douro, por ajustamento àquela;
- d) em 28 de fevereiro de 2019, as ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar, ARU Carvalhos, ARU Transversal Sul entre Mosteiros e ARU Zonas Industriais VL11 – que vieram agregar territórios que integravam as ARU aprovadas em fevereiro de 2016;
- e) em 05 de março de 2020 a ARU Valadares e a ARU Devesas e a alteração à delimitação da ARU Cidade, por ajustamento àquelas;
- f) em 18 de março de 2021 a ARU Arnelas e a alteração à delimitação da ARU Encostas do Douro, por ajustamento àquela.

Encontram-se atualmente aprovadas e em vigor 11 ARU – Centro Histórico, Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Areinho de Avintes, Aguda-Granja e Caminho de Ferro até Miramar, Zonas Industriais VL11, Carvalhos, Transversal Sul entre Mosteiros, Valadares, Devesas e Arnelas sendo que duas – Centro Histórico e Areinho de Avintes – possuem Operação de Reabilitação Urbana aprovada (ORU).

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. ARU Valadares

A Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) incide sobre a totalidade do concelho, define o enquadramento estratégico e a fundamentação da proposta de delimitação de áreas de atuação prioritária, incluindo a de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), e tem como objetivos:

1. Promover a regeneração urbana e a competitividade da cidade existente (o sistema urbano de Gaia – alargado, fragmentado e disperso) através da identificação de espaços de oportunidade;

2. Prever formas de atuação eficientes e priorizadas no território – programação.

Através da definição de uma estratégia de regeneração para o concelho, o município afirma de uma forma clara a vontade de valorizar a identidade de Gaia, requalificando lugares e paisagens, e de otimizar os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico.

No âmbito das centralidades urbanas de referência, identificadas no documento da ERUG, Valadares surge enquadrada na categoria - centralidades principais – descritas como sendo:

“ ... as de maior representatividade urbana no concelho, correspondentes à dinâmica e à morfologia urbana tradicionais que se consolidaram a partir das principais acessibilidades a Gaia – ligações ao Porto, IC1, IC23, A1. São os centros cívicos e de comércio tradicional que tendem para uma redução da dinâmica urbana face às novas centralidades de escala metropolitana, tanto a nível da deslocalização de comércio e serviços, como do envelhecimento da população. Face a isto, será prioritário regenerar os usos salvaguardando a identidade e garantindo a inclusão social.”

A delimitação de uma ARU para a centralidade urbana de Valadares surge como uma consequência natural da gradual implementação das diretrizes e da prossecução dos objetivos gerais definidos na ERUG e resulta da assunção da importância que o núcleo central de Valadares possui no contexto concelhio em termos urbanos, económicos, sociais e culturais.

Esta vontade do município de promover a área central de Valadares remonta já ao PDM de 1994, que previa a criação de uma Unidade Operativa para o local com a seguinte descrição:

“Núcleo Central de Valadares – Abrange a área urbana central desenvolvida nas duas margens da N109 e no cruzamento com a N109-1, e à qual se pretende dar uma coerência urbanística e com uma identidade própria, através da qualificação do espaço público – rua, praça, estacionamentos, etc. – bem como desenvolver programas de habitação e comércio, tornando atrativa a fixação de outras atividades. Poderá vir a justificar-se um estudo de circulação e trânsito, quando se concretizar a ligação da Estação de Caminho de Ferro à VL3 (anterior VL12) e terminada a obra da JAE de construção do nó desta via com a N109, situação que deverá beneficiar fortemente a acessibilidade ao centro de Valadares.”

Já o PDM atualmente em vigor engloba na programação estratégica das intervenções urbanísticas a criação de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) para a

área envolvente à cerâmica de Valadares, destinada a um programa misto de habitação multifamiliar, comércio, serviços e equipamentos e para a qual foram definidos os seguintes objetivos:

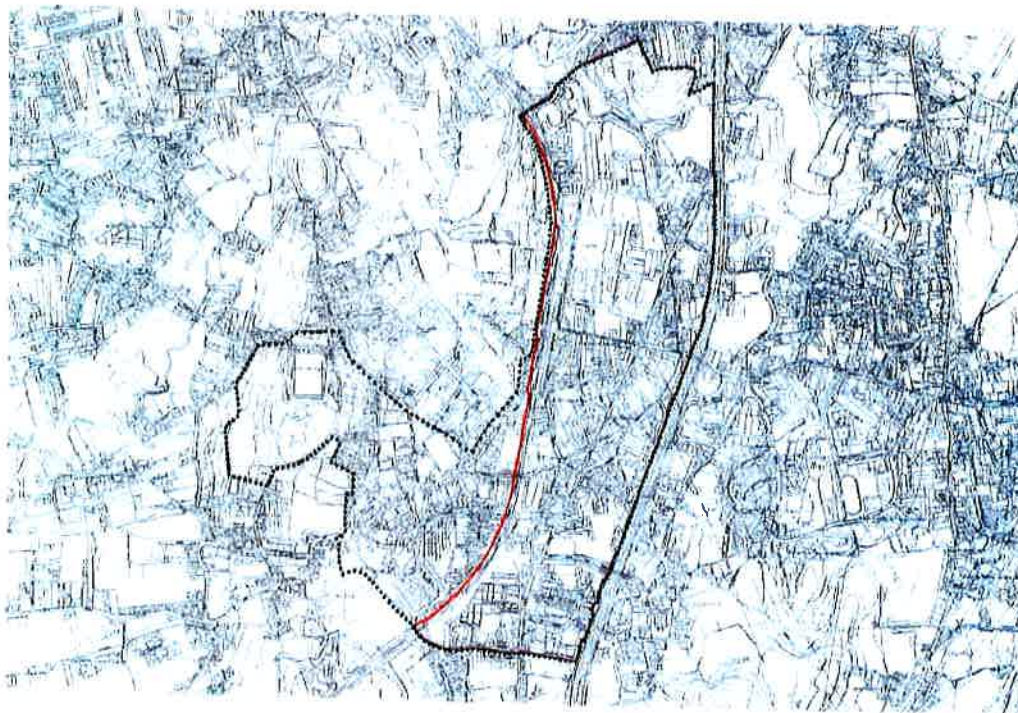
- a) Estruturar a área de expansão articulando-a com o tecido urbano existente;
- b) Executar o arruamento estruturante previsto que fará a ligação à VL3;
- c) Promover áreas de equipamentos e serviços de apoio à área de expansão;
- d) Criar um espaço verde público de dimensão relevante associado à requalificação da linha de água.

Em conclusão, no âmbito da intensão, claramente assumida pelo município, de promover medidas que visem o reforço da identidade e dos locais de referência que integram os diferentes núcleos urbanos do concelho de V. N. de Gaia, a delimitação de uma ARU para Valadares assume-se como essencial e enquadra-se nos seguintes objetivos estratégicos definidos para o território municipal:

- promover a competitividade do concelho de Gaia;
- promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho;
- reforçar a sustentabilidade do sistema metropolitano;
- refundar o centro da cidade consolidada;
- potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes;
- qualificar a perceção dos limites da cidade no espaço público e na paisagem;
- mitigar o impacto territorial dos eixos viários de alta capacidade;
- potenciar o valor identitário dos lugares de referência.

4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO PROPOSTA

A área a delimitar como ARU Valadares abrange aproximadamente 100 hectares e é identificada com o código ED.022 de acordo com a ERUG, assumindo como referência o sistema territorial Caminho de Ferro (CF).



Limite ARU Valadares (a preto)
Limite anterior ARU Valadares (a vermelho)

Sendo um dos núcleos urbanos mais consolidados do concelho, dotado de dinâmicas próprias e de um grau de autossuficiência relevante no contexto concelhio, Valadares encontra-se bem servido ao nível dos transportes e dos eixos viários, dispondo ainda de uma oferta de emprego significativa na área da Indústria e dos serviços.

Com a chegada da linha ferroviária (1863) Valadares viu surgir novas oportunidades urbanísticas e económicas que transformaram um território marcadamente rural, o que facilitou o acesso a territórios mais distantes e o transporte de matérias-primas e mercadorias.

Não obstante a relevância indiscutível desta Infraestrutura ela não deixa de consubstanciar um corte no território, pontuado por escassos atravessamentos manifestamente Insuficientes para compensar as descontinuidades geradas na malha do espaço público e no tecido urbano. Esta barreira encontra o seu paralelo na A44, uma via de alta capacidade concebida para atravessar

territórios e sem qualquer conexão com as malhas que atravessa, o que transforma as suas margens num aglomerado de: estruturas de atravessamento pedonal aéreo da A44, barreiras de proteção acústica e nós de ligação rodoviária.

O centro cívico de Valadares tem uma configuração linear, desenvolvendo-se ao longo da Av. António Coelho Moreira que atravessa longitudinalmente toda a área delimitada em 05 de março de 2020, dividindo-a em duas partes, e que concentra os principais serviços e comércio locais. Este arruamento é atravessado por outros dois que se destacam no contexto da malha urbana envolvente:

- A rua Prof. Amadeu Santos, através da qual se efetua o atravessamento da A44 e que remata a ponte na estação de Valadares, passando pelo Orfeão de Valadares e pelo Cine Teatro Braço;
- A rua José Monteiro de Castro Portugal, que permite o atravessamento da linha férrea e, consequentemente, a ligação à frente marítima.

As morfotipologias edificadas que marcam a identidade do Núcleo de Valadares têm vindo a sofrer adulterações significativas, resultantes da sua substituição integral e da alteração da escala do edificado – nomeadamente através da introdução de blocos multifamiliares. A presença no núcleo central de Valadares de uma importante indústria – antiga cerâmica de Valadares – origina uma forte disrupção na malha urbana e um contraste de escalas que a exilidade do espaço público acentua. Não obstante, trata-se de um território pontuado por um conjunto significativo de elementos urbanos, de cariz muito diverso, que constam do Inventário do Património Arquitetónico e Arqueológico que integra o Plano Diretor Municipal em diferentes categorias, nomeadamente:

1. Espaço Público – Largo da Igreja;
2. Estação Arqueológica – Necrópole do Sameiro;
3. Infraestruturas – Arco do Sameiro;
4. Edificado - Edificações de diferentes tipologias de entre as quais se destaca: a Igreja Paroquial de Valadares, a torre, a estação de caminho de ferro, o edifício original da fábrica da cerâmica de Valadares e ainda um conjunto de edifícios habitacionais.

A espacialidade dos arruamentos que estruturam a malha urbana carece de valorização, através de intervenções de reabilitação e reestruturação do espaço público. A título de exemplo refira-se que o principal eixo da área em análise, a avenida António Coelho Moreira, encontra-se em grande parte da sua extensão desprovido de passeios, carecendo ainda de uma solução global que lhe confira unidade e identidade.

A norte das instalações da antiga fábrica de cerâmica de Valadares existe um terreno vazio, atravessado por uma linha de água, e para o qual o PDM atualmente em vigor prevê a criação de uma área verde de utilização pública.

A área agora redelimitada como ARU Valadares, abrange aproximadamente 100 hectares tendo-se procurado complementar a realidade urbana contemporânea do núcleo central de Valadares, que abrange o centro cívico e as antigas instalações da cerâmica de Valadares, com um alargamento da área envolvente ao caminho de ferro e com uma extensão dos limites para poente.

A extensão agora proposta para a Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares permite:

1. estabelecer a ligação do centro de Valadares com equipamentos relevantes, como os bombeiros ou o novo campo de jogos;
2. enquadrar imóveis de Interesse municipal, identificados no Inventário do património arquitetónico que integra o PDM;
3. incorporar quintas como Tartumil e Camélias e áreas em processo de renovação, como os terrenos do antigo campo de jogos, o que se traduz numa maior diversidade do território delimitado mais representativa da realidade territorial e urbana de Valadares;
4. extravasar os limites do caminho de ferro, nomeadamente através do prolongamento da área envolvente à rua Monteiro de Castro, o que permite dar resposta a um dos principais problemas identificados aquando da primeira proposta de delimitação da ARU Valadares que consiste na rotura que o caminho de ferro representa no tecido urbano.

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

A leitura integrada da estratégia definida na ERUG, dos objetivos estabelecidos nos Instrumentos de gestão territorial para o local de Valadares e do diagnóstico do território, que se propõe delimitar como ARU Valadares no presente documento, conduz-nos à definição de um conjunto de objetivos que deverão futuramente orientar as intervenções a realizar na área em causa.

A estratégia orienta-se por linhas fortes que deverão dar resposta às principais fragilidades detetadas no território, nomeadamente:

1. Os cortes que a inserção das infraestruturas viárias originou no tecido urbano determinam a necessidade de levar a cabo uma operação de reconfiguração e reestruturação dos espaços, por forma a minimizar o seu impacto, criando novas ligações visuais e físicas que sejam geradoras de continuidades.
2. A dotação de uma imagem coerente em toda a extensão do canal ferroviário, enquanto unidade urbana e paisagística, deve prever a qualificação das suas margens, atualmente incaracterísticas e desordenadas em grande parte da sua extensão concelhia, e a redução dos impactos das novas frentes junto à linha de caminho de ferro, geradas por força da expansão desregrada dos tecidos urbanos.
3. A reconversão urbanística dos aglomerados industriais visa promover o potencial dos espaços construídos pela localização privilegiada e central que ocupam na estrutura urbana a nível local e concelhio, criando condições para a reinstalação de atividades económicas geradoras de emprego e potenciadoras da revitalização da área.
4. A preservação da identidade dos lugares de referência deverá ser realizada através da articulação dos seus elementos diferenciadores – património arquitetónico e paisagístico, usos urbanos de escala local (equipamentos e atividades económicas de proximidade) e espaços públicos qualificados e qualificadores.
5. O papel do espaço público vivenciado pelos cidadãos deverá ser valorizado, o que nos remete para os conceitos de “rua”, “largo”, “praça”, “jardim”, “parque” por oposição ao conceito de meras vias de ligação e espaços de circulação.
6. A diversificação dos usos e a manutenção dos usos âncora existentes, constitui uma prioridade que permite assegurar a dinâmica funcional do núcleo de Valadares e a sua afirmação no contexto concelhio.

As grandes linhas estratégicas conferem enquadramento a um conjunto de objetivos que, em articulação com os incentivos e benefícios fiscais igualmente propostos no presente documento, se pretende que sirvam de alavanca à revitalização orientada e consciente da área de reabilitação urbana de Valadares, a saber:

- Criação de um espaço verde público associado à linha de água, conforme previsto no atual PDM no âmbito da UOPG Valadares;
- Promoção da reconversão ambiental, com principal enfoque na reutilização dos espaços abandonados e na promoção de um sistema verde urbano;
- Assunção dos valores pré-existentes, enquanto elementos de referência para novas intervenções, sejam estas de consolidação, reestruturação ou transformação dos territórios urbanos;
- Assunção dos recursos físicos, culturais e socioeconómicos como fatores de diferenciação e qualificação do território e do sistema urbano, contrariando o seu abandono e degradação;
- Reabilitação do edificado, com particular atenção ao património elencado no inventário do PDM;
- Potenciação do valor identitário dos lugares de referência do núcleo de Valadares;
- Promoção de uma dinâmica de recuperação que não se cinja à reabilitação física do edificado;
- Implementação de ações que possam gerar novas utilizações do espaço que, por sua vez, potenciem a valorização das atividades urbanas, seja a nível social, económico ou cultural;
- Dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição entre edifícios e espaços significantes e identitários;
- Dotação de níveis de capacidade que permitam às infraestruturas e ao espaço público suportar e valorizar a dinâmica existente e potencial do núcleo urbano;
- Requalificação da rede de espaços públicos existentes, promovendo a articulação entre eles e a sua leitura hierárquica no contexto da malha existente;

- Requalificação dos espaços marginais que enquadram a linha do caminho de ferro e a A44, por forma a garantir uma paisagem qualificada e capaz de reforçar o valor urbano dos tecidos envolventes;
- Mitigação do impacto dos eixos viários de alta capacidade no espaço urbano;
- Prolongamento da via paralela à linha férrea para norte, com ligação à malha existente, conforme previsto na UOPG em vigor;
- Estabelecimento de conexões entre os diferentes equipamentos localizados na ARU Valadares.

Em conclusão, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para Valadares reflete a vontade do município em promover a regeneração de uma das principais centralidades do concelho, promovendo o seu desenvolvimento urbano, social, cultural e económico.

A requalificação do núcleo de Valadares integra-se na estratégia global de regeneração que visa a valorização do território de Vila Nova de Gaia, no contexto da área metropolitana do Porto, e mesmo no contexto nacional através da otimização dos recursos existentes, da potenciação do Investimento Instalado, da compactação da cidade, da promoção da coesão territorial e social e da promoção de emprego.

6. DELIMITAÇÃO DA ARU VALADARES



LEGENDA

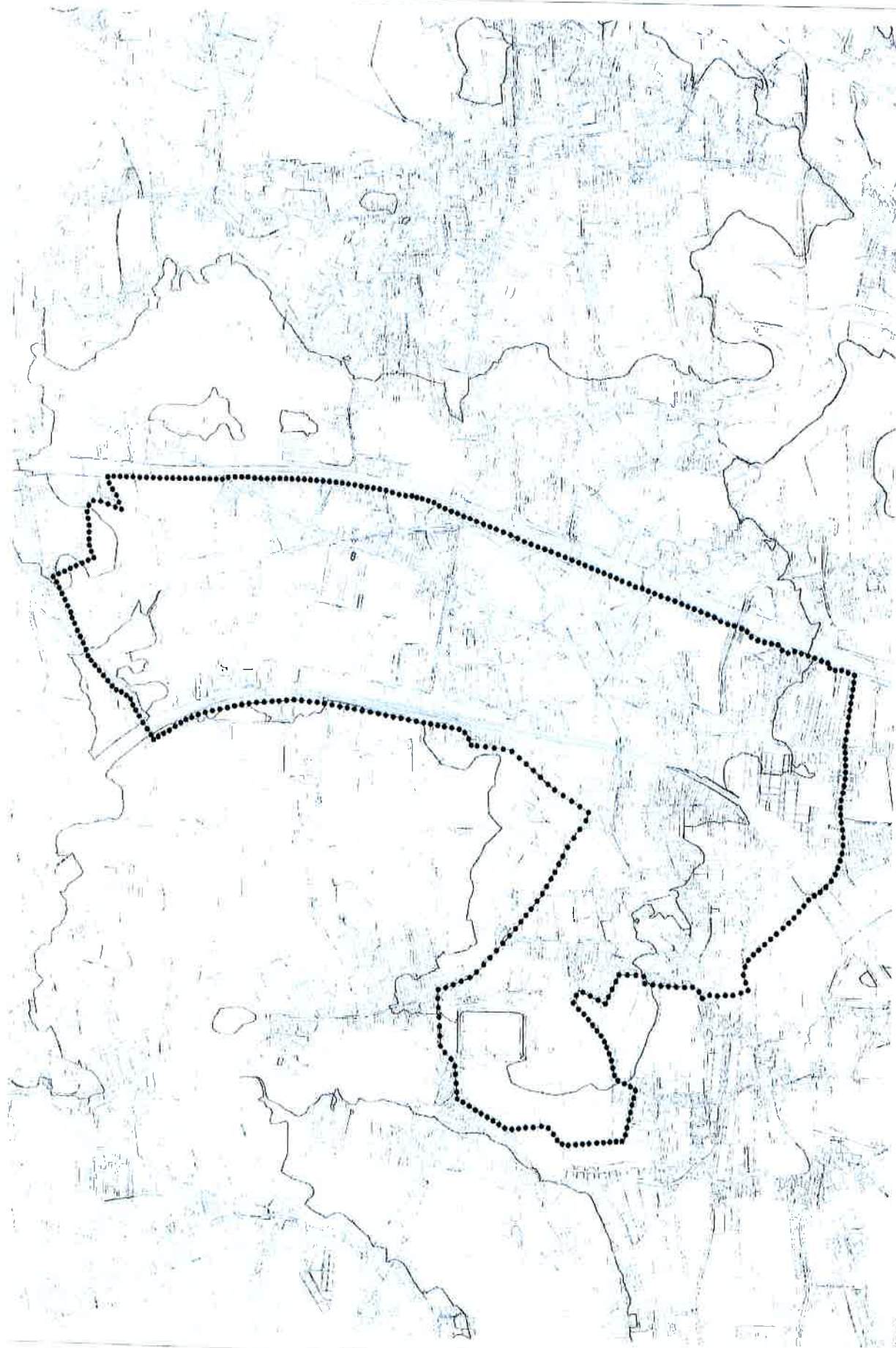
Área Valadares | 1:500 - 1:100000

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta de Redelimitação

REDELIMITAÇÃO | Outubro 2019



N | 6.1



LEGENDA

ASU Valadares | Escala: 1:500 000 m

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta de Redefinição

REDEFINIÇÃO | Cartografia 2012



7. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

7.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

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 'intervensões de reabilitação de edifícios' nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, ou do Regime Excepcional, do Decreto - Lei nº 53/2014, de 8 de abril, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [a) do nº1 do artigo 45º do EBF]
- que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível 'Bom' nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]
- que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem usufruir:

- IMI

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

- IMT

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

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

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

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

- i) Da Intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo Imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;” [a) do nº23 do artigo 71º do EBF]

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

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

•IRS

- Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; (nº 4, nº 18º e nº 23º do artigo 71º do EBF]

- Tributação à taxa de 5% nas mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóvel localizado em ARU; [nº 5 e nº 23 do artigo 71º do EBF]

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos inteiramente decorrentes do arrendamento de prédios localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [a) do nº 7 e nº 23 do artigo 71º do EBF]

- 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.

7.1.1. QUADRO SÍNTESE BENEFÍCIOS FISCAIS

ARU VALADARES BENEFÍCIOS FISCAIS				
IMPOSTO	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	Isenção por 3 anos Note: - 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	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
	Renovação por + 5 anos Note: - 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 - nº 5, art. 45º EBF
IMT	Isenção	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	*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

ARU VALADARES BENEFÍCIOS FISCAIS				
IMPOSTO	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações 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	- nº 4, al. a), 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:	Alienação/Arrendamento de Imóveis localizados em ARU objeto de ações 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	- 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

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

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

- Redução de 50% das taxas devidas pela **ocupação da via pública** por motivos de obras de conservação/reabilitação urbana em prédios ou frações localizados na ARU Valadares por um período não superior a 60 dias;
- Isenção total das taxas devidas pela **licença para realização de obras de demolição** de anexos ou outras construções pouco qualificadas, localizadas na ARU Valadares, 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;
- Redução de 50% das taxas devidas pela emissão da **licença para realização de obras de edificação e pela licença de concessão de autorização de utilização** em prédios ou frações localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e que cumpram um dos seguintes requisitos de utilização:
 - Habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente;
 - Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial;

Excetuam-se os casos:

-Áreas de serviço;

-Instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis;

- Redução de 50% da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) em prédios localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e que se destinem a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente;

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”*.

Nestas circunstâncias, propõe-se, ao abrigo da alínea f) do nº 1 e do nº4 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia, o seguinte:

- Redução mínima de 50% ($\geq 50\%$) na TMU em prédios localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e que potenciem a criação de emprego ou dinamizem o tecido empresarial.

Excetuam-se os casos:

- Áreas de serviço;

- Instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis

- Redução mínima de 50% ($\geq 50\%$) na TCU em prédios localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e apenas em casos de atividades potenciadoras de criação ou manutenção de emprego (no mínimo 20 postos de trabalho), dinamizadoras do tecido empresarial e/ou que incluam equipamentos ou espaços de utilização pública.

Excetuam-se os casos:

- Áreas de serviço;

- Instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis

Sallenta-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 aplicabilidade das dispensas (total/parcial) atrás descritas depende do cumprimento do conceito de 'Reabilitação Urbana' nos termos da alínea j) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e carece de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em assembleia municipal.

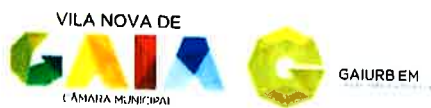
7.2.1. QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS

ARU VALADARES TAXAS MUNICIPAIS				
TAXA	REDUÇÃO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Taxas de ocupação/utilização do espaço público	50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Período não superior a 60 dias	- nº 4: art. 18. Reg. MUN: Taxas V.N.G. - ARU-Valadares
Licença para realização de obras de demolição	100%	Anexos ou outras construções localizadas na ARU Valadares	Construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana e que da sua demolição resulte uma melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	
Licença para realização de obras de edificação	50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	• Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente • Prédio ou fração autónoma destinada a arrendamento para uso habitacional permanente • Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial	
Autorização de utilização			Exceções: _Áreas de serviço, Inst. abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis	
TMU	50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação própria permanente	
	≥50%		Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial Exceções: _Áreas de serviço, Inst. abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis	

ARU VALADARES TAXAS MUNICIPAIS				
TAXA	REDUÇÃO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
TCU	≥50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do IURU	Atividades potenciadoras de criação /manutenção de emprego (no mínimo 20 postos de trabalho), dinamizadoras do tecido empresarial e/ou que incluam equipamentos ou espaços de utilização pública Exceções: Áreas de serviço, inst. abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis	- nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G. - ARU Valadares
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	- nº 2 al. d) art. 45 EBF - nº 6 art. 82 Reg. Mun. Taxas V.N.G.

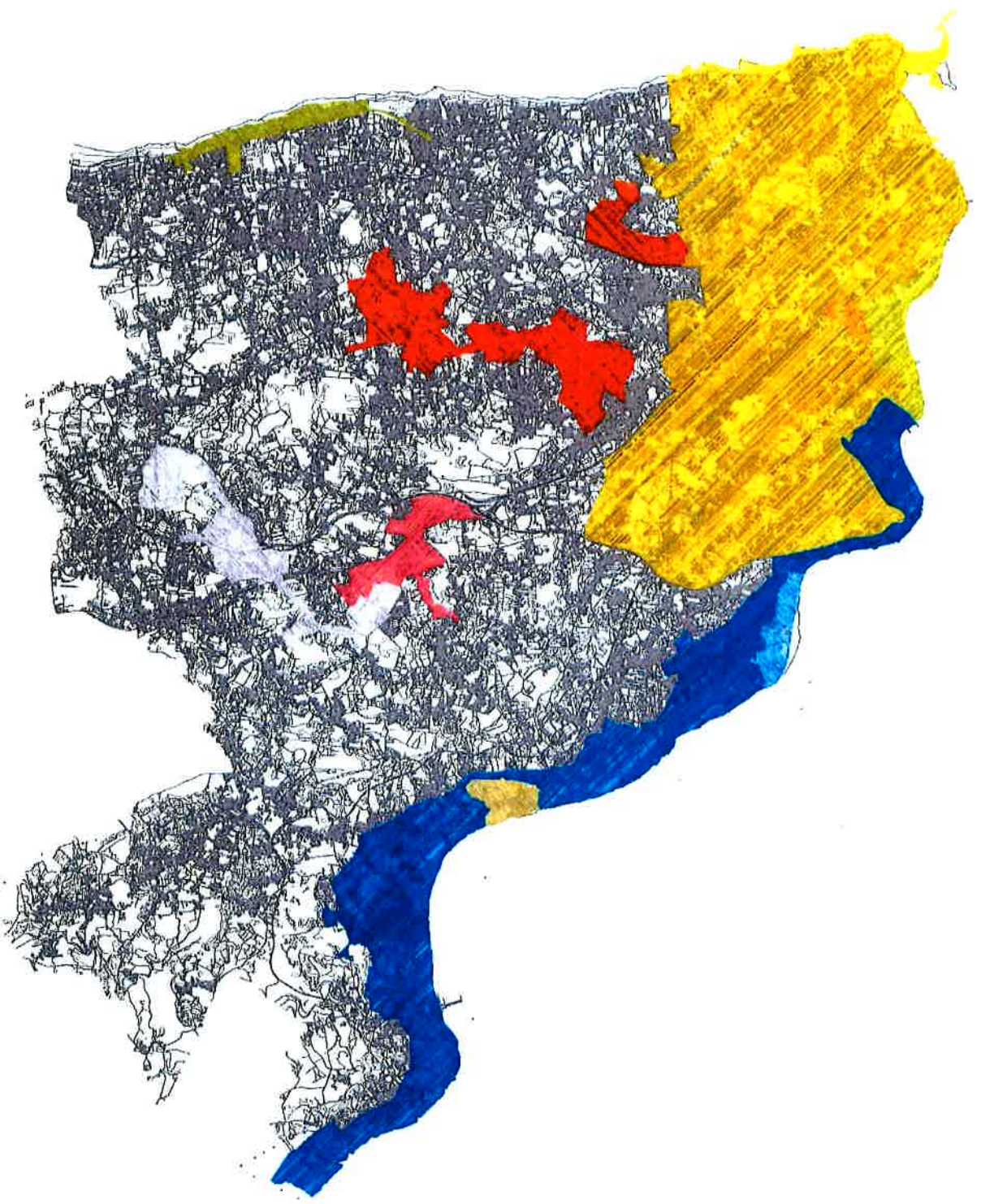
Nota:

- 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 carecem de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em Assembleia Municipal



**Proposta de alteração à delimitação
da Área de Reabilitação Urbana Valadares**

8. ANEXO | CARTOGRAMAS



LEGENDA

- ARU Valadares | produção e consumo
- ARU Zona de Áreas
- ARU Cidade
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona Industrial YTI
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas
- ARU Zona de Áreas

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta de Reabilitação

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Áreas de Reabilitação Urbana

LEGENDA

ARU Valadarens | PROPOSTA DE REABILITAÇÃO | 1:500 - 1:100 000 1:2

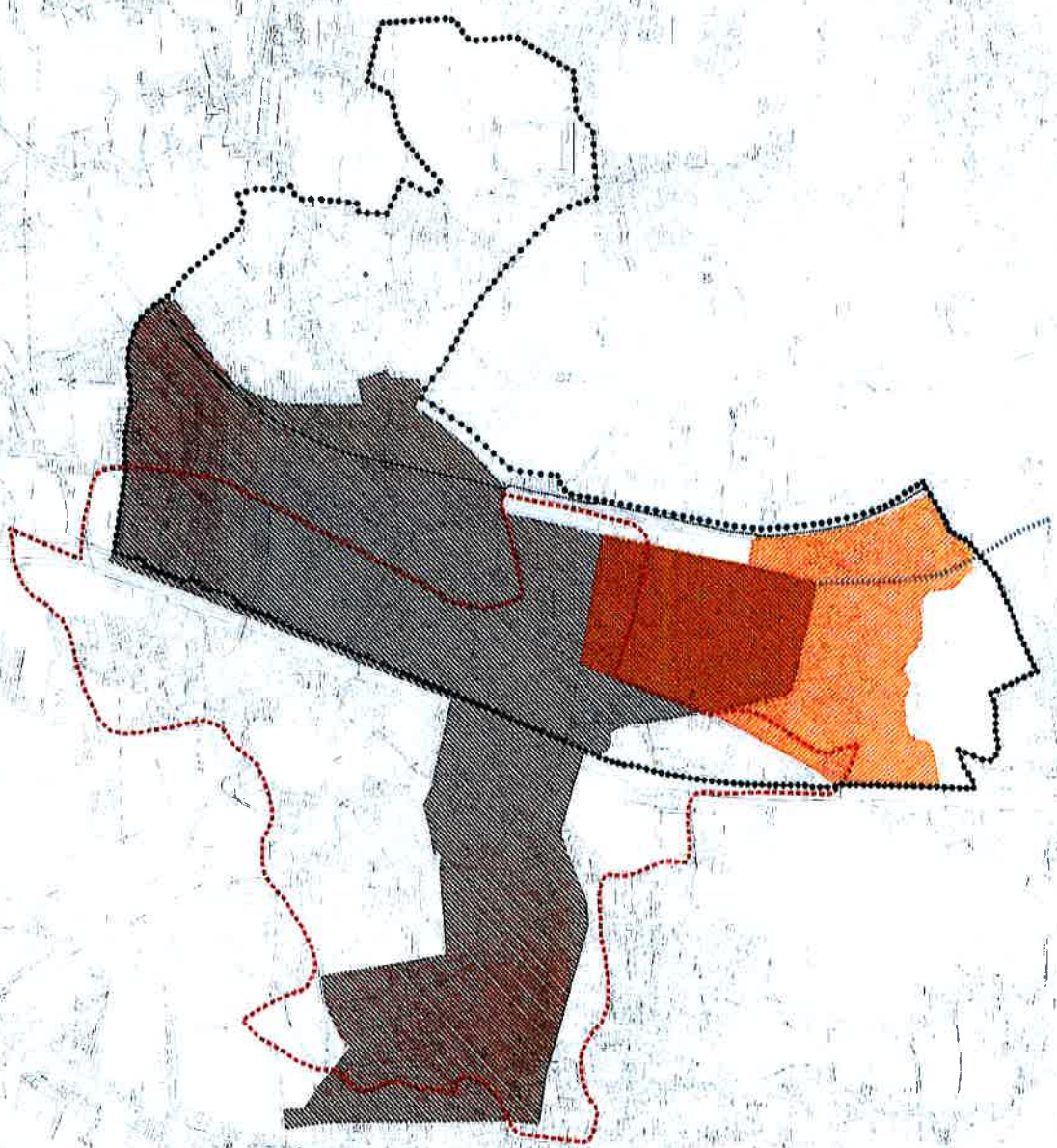
ARU Valadarens | PLANO ANTICORROSIVAMENTE PROPOSTO | 1:500 - 1:100 000 1:2

POL em vigor | 1:500 000 1:1 - Cidades de Valadarens

POL de 1994 | 1:500 000 1:1 - Cidades de Valadarens

POL em vigor | 1:500 000 1:1 - Cidades de Valadarens

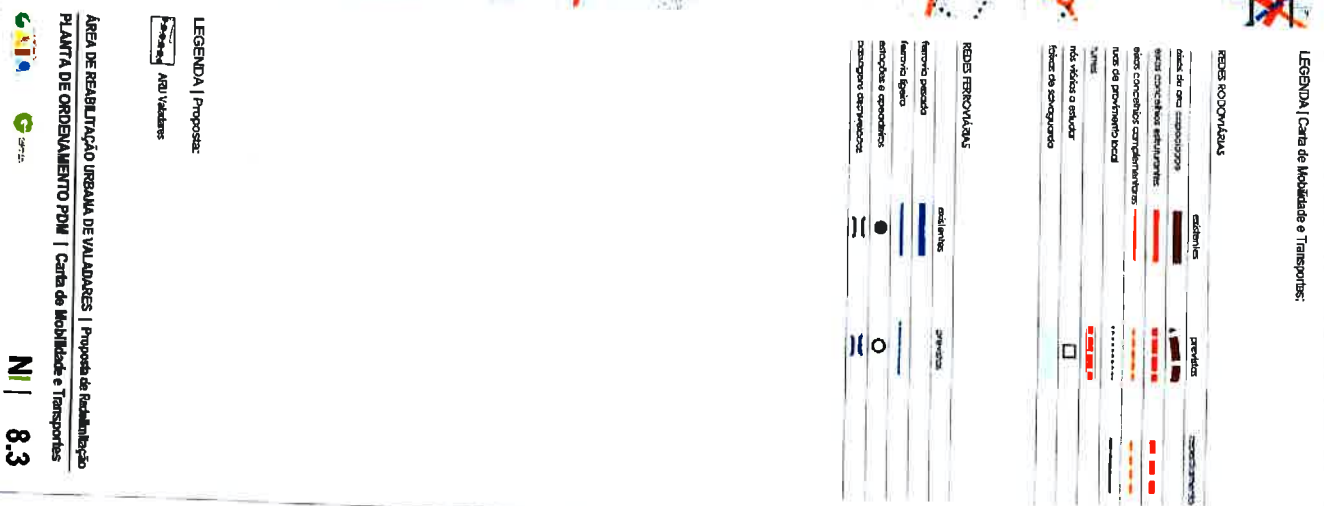
ESTRUTURA PROPOSTA - ANO Construção 1994



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta de Reabilitação

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Delimitações Precedentes





Relatório Detalhado da Distribuição EDOC/2021/49119



Assunto: Alteração delimitação ARU Valadares
Estado: Pendente

PÚBLICO

Processos

Não existem elementos

Antecedentes

Não existem elementos

Registos Associados

Não existem elementos

Conhecimentos

Perfil	Nome	Autor	Data
	_DMUA- GabApoio	Helder Gonçalves [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]	28/06/2021 09:47:38

Lista de Etapas

Etapa nº: 1

Categoria de Credenciação:

Nome:

Descrição:

Percurso: edoc_1

Estado: Enviada

Operações Efetuadas:

Enviada em 28/06/2021 às 09:47:39 por Helder Gonçalves [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]

Interveniente: Helder Gonçalves [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]

Executante: Helder Gonçalves [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]

Data de Leitura: 28/06/2021 09:45:24

Envio: 28/06/2021 09:47:38

Assinada: não

Documentos: Alteração delimitação ARU Valadares.pdf
ARU Valadares.zip

Cópias Para:

Despacho/Informação:

Ao cuidado do Sr. Vice-Presidente para os devidos efeitos.

Etapa nº: 2

Categoria de Credenciação:

Nome:

Descrição:

Percurso:

Estado: Enviada

Operações Efetuadas:

Aceite em 29/06/2021 às 18:06:49 por Susana Ferreira [Secretária Vice-Presidente]

Enviada em 29/06/2021 às 18:07:01 por Susana Ferreira [Secretária Vice-Presidente]

Interveniente: _Vice-Presidente-GAV

Executante: Susana Ferreira [Secretária Vice-Presidente]

Data de Leitura: 29/06/2021 18:06:42

Envio: 29/06/2021 18:07:00

Assinada: não

Documentos:

Cópias Para:

Despacho/Informação: -

Etapa nº: 3

Categoria de Credenciação:

Nome:

Descrição:

Percurso:

Estado: Enviada

Operações Efetuadas:

Aceite em 30/06/2021 às 11:39:18 por Célia Correia [Adjunta Vice-Presidente]

Enviada em 30/06/2021 às 11:40:43 por Célia Correia [Adjunta Vice-Presidente]

Interveniente: Vice Presidente Patrocinio Azevedo

Executante: Célia Correia [Adjunta Vice-Presidente]

Data de Leitura: 29/06/2021 18:07:01

Envio: 30/06/2021 11:40:43

Assinada: não

Documentos: DESP. 2021.49119.pdf

Cópias Para:

Despacho/Informação:

Despacho do Senhor Vice-Presidente:

Ao Sr. Presidente propondo o agendamento em RC.

30/6/2021

Etapa nº: 4**Categoria de Credenciação:****Nome:****Descrição:****Percurso:****Estado:** Enviada**Operações Efetuadas:**

Enviada em 30/06/2021 às 12:17:16 por Henrique Alves

Interveniente: Henrique Alves**Executante:** Henrique Alves**Data de Leitura:** 30/06/2021 11:40:44**Envio:** 30/06/2021 12:17:16**Assinada:** não**Documentos:** EDOC2021_49119.PDF**Cópias Para:****Despacho/Informação:****DESPACHO DO PRESIDENTE DA CÂMARA:***"À Câmara. 30-6-2021."***Etapa nº: 5****Categoria de Credenciação:****Nome:****Descrição:****Percurso:****Estado:** Enviada**Operações Efetuadas:**

Enviada em 30/06/2021 às 17:04:17 por Manuela Garrido [Dir. Mun. Administração e Finanças]

Interveniente: Manuela Garrido [Dir. Mun. Administração e Finanças]**Executante:** Manuela Garrido [Dir. Mun. Administração e Finanças]**Data de Leitura:** 30/06/2021 17:04:05**Envio:** 30/06/2021 17:04:17**Assinada:** não**Documentos:****Cópias Para:****Despacho/Informação:**

DAG para agendamento.

Etapa nº: 6**Categoria de Credenciação:****Nome:****Descrição:**

Percurso:

Estado: Enviada

Operações Efetuadas:

Aceite em 30/06/2021 às 17:23:28 por Hermenegilda Silva [Dep. de Administração Geral]

Enviada em 30/06/2021 às 17:23:39 por Hermenegilda Silva [Dep. de Administração Geral]

Interveniente: _DAG-Dir

Executante: Hermenegilda Silva [Dep. de Administração Geral]

Data de Leitura: 30/06/2021 17:04:17

Envio: 30/06/2021 17:23:39

Assinada: não

Documentos:

Cópias Para:

Despacho/Informação:

Agendar para reunião de Câmara

Etapas nº: 7

Categoria de Credenciação:

Nome:

Descrição:

Percurso:

Estado: Pendente

Interveniente: _DAG-Sec