



## Proposta

O Município de Gondomar pretende dar início a um processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização de algumas das suas zonas urbanas, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação.

Neste propósito, a Câmara Municipal de Gondomar identificou sete áreas prioritárias de intervenção a definir como Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), nomeadamente:

- ARU da Rua D. Afonso Henriques;
- ARU de Rio Tinto;
- ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres;
- ARU do Vinhal;
- ARU de S. Cosme e Valbom;
- ARU das Margens do Douro/Atões;
- ARU das Margens do Douro/Lixa.

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito às áreas geográficas que se apresentam em anexo e visa assegurar a implementação da estratégia de requalificação e revitalização apresentada no documento de fundamentação, assim como as condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

Nos termos do art.º 13.º do RJRU, a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, cuja proposta deverá conter,



**GONDOMAR**

*e Doura*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

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”. 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 anexo a esta proposta de delimitação das áreas de reabilitação urbana, e nos termos do disposto no art.º 13.º do RJRU, apresenta-se:

- A memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- As plantas de delimitação correspondentes;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;

**Assim, propõe-se que a Câmara delibere:**

Aprovar a memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos estratégicos a prosseguir, bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e as plantas de delimitação correspondentes, que constam em anexo, sendo parte integrante da presente proposta, e remeter à Assembleia Municipal para aprovação.

Gondomar, 27 de agosto de 2015

O Presidente

(Dr. Marco Martins)



**GONDOMAR**  
*e Douro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## **PROPOSTA:**

# **DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) MUNICÍPIO DE GONDOMAR**

### **1. INTRODUÇÃO**

### **2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO**

### **3. PROPOSTA**

#### **I. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

##### **1. CONCEITOS - O que é uma ARU**

##### **2. ESTRATÉGIA - Compatibilização e articulação com as opções nacionais e municipais**

##### **3. PROPOSTA - As ARU de Gondomar**

###### **3.1. ARU - Justificação da delimitação**

###### **3.2. ARU - Caracterização**

- a) ARU da Afonso Henriques
- b) ARU de Rio Tinto
- c) ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres
- d) ARU de Vinhal
- e) ARU de S. Cosme e Valbom
- f) ARU das Margens do Douro/Atães
- g) ARU das Margens do Douro/Lixa

###### **3.3. ARU - Estratégia e Objetivos da Reabilitação e Revitalização**

##### **4. APOIOS E INCENTIVOS - Quadro dos benefícios fiscais**

###### **4.1 ARU - Benefícios Fiscais**

###### **4.2 ARU - Outros Benefícios**

###### **4.3 ARU - Penalizações**

#### **II. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

# PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

## MUNICÍPIO DE GONDOMAR

com o  
plano  
municipal  
de  
ordenamento  
do território

### 1. INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos, o concelho de Gondomar foi alvo de intervenções no sentido da qualificação e revitalização urbana, programadas para dar resposta a várias problemáticas e colmatar deficiências existentes. Apesar dos investimentos realizados nas zonas centrais e mais antigas do concelho, numa perspetiva de reabilitação urbanística quer do edificado, quer das infraestruturas e equipamentos, o concelho continua a debater-se com sintomas de degradação ao nível do espaço urbano e da insuficiência de espaços verdes e de lazer, acompanhado de dificuldades na mobilidade, pese embora a extensão da rede de Metro do Porto.

Tendo em conta este cenário, a autarquia pretende dar início a um processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização de algumas das suas zonas urbanas, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que tal como ali é referido, "*A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia.*"

Pretende-se assim concretizar no terreno os objetivos da política urbana nacional e municipal, assim como estimular o investimento e o envolvimento de outros atores, públicos e privados, em projetos de reabilitação urbana e de revitalização, que têm como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas.

Neste propósito, a Câmara Municipal de Gondomar identificou sete áreas prioritárias de intervenção e definir como Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), nomeadamente:

- ARU da Afonso Henriques;
- ARU de Rio Tinto;
- ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres;
- ARU do Vinhal;
- ARU de S. Cosme e Valbom;
- ARU das Margens do Douro/Atães;
- ARU das Margens do Douro/Lixa.

Assim, a estratégia e objetivos de reabilitação e revitalização urbana para estas ARU, apresentados no documento que acompanha esta proposta e a fundamenta, nomeadamente na memória descritiva e justificativa, definem uma visão e uma estratégia para a reabilitação urbana das áreas de intervenção delimitadas, operacionalizada futuramente através de operações de reabilitação urbana, nos termos que também aí se indicam, sendo estruturante e decisiva para a consolidação da trajetória de evolução dessas zonas e para a definição de novos rumos e desafios de desenvolvimento.

Considera-se ainda que a estratégia de intervenção a propor para as ARU deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da AMP para o Portugal 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;
- A dinâmica (ou a falta dela) recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana.

Para além disso, este documento fundamenta as intervenções de reabilitação urbana das ARU cuja delimitação agora se propõe, permitindo operacionalizar um conjunto de intervenções que se pretende vir a candidatar ao Portugal 2020 e a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana definidos pelo Governo Português, por parte de diferentes atores públicos e privados, incluindo aqui proprietários, mesmo que sejam pessoas singulares e em momentos temporais distintos.

Esta aposta parte, em boa medida, da mobilização e qualificação de ativos já existentes, o que nalguns casos implica o recurso a intervenções capazes de recuperar e/ou incorporar novos espaços públicos e de inverter trajetórias conducentes à degradação do parque edificado ou dos espaços ribeirinhos.

Esta é uma exposição de razões e objetivos pelos quais merecerá propor-se a delimitação das ARU de Gondomar, cujas plantas se apresentam nos documentos anexos, assegurando-se a sua implementação de acordo com os objetivos e princípios gerais que o novo regime jurídico preconiza, e que se apresentam na memória descritiva e justificativa desta proposta.

## 2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito às áreas geográficas que se apresentam em anexo e visa assegurar a implementação da estratégia de requalificação e revitalização apresentada no documento de fundamentação, e as condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

Nos termos do art.º 13.º 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”.

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 referido anteriormente, e nos termos do disposto no art.º 13.º 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;

O ato de aprovação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário 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.

A definição de ARU, destas 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 para o estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se estendam a Gondomar no seu todo.

### 3. PROPOSTA

Face à estratégia referida anteriormente, e aos objetivos pretendidos com as ARU e com a posterior aprovação das correspondentes operações de requalificação urbana, propõe-se a delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) apresentadas em anexo, nos termos do preceituado nos artigos 13.º e 14.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

#### Fundamentos da proposta nos termos do Art.º 13.º do RJRU

#### I. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

##### 1. CONCEITOS - O que é uma ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), no seu art.º 2º, alínea j) define reabilitação urbana como *"a 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."*

Apesar do conjunto de medidas tomadas no sentido de agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, tal não deve significar que a reabilitação urbana não deva ser vista como parte integrante de um novo modelo de urbanismo.

Modelo que claramente traduz uma alteração nas prioridades das políticas públicas neste setor, privilegiando a reabilitação em detrimento das novas construções, racionalizando o crescimento dos espaços urbanos, obrigando a que este esteja dependente das necessidades efetivas e de programação, e disciplinando a relação público/privado, visando intervenções integradas e multidisciplinares.

A Reabilitação tem aqui, um papel fundamental e que tenderá a aumentar nos próximos anos, enquanto instrumento de intervenção das políticas públicas, incluindo aqui os incentivos financeiros e os apoios no quadro das políticas europeias, como será o caso do Portugal 2020.

Mas tendo a Reabilitação como objeto e palco de intervenção o espaço urbano, não deverá ficar reduzida a um conjunto de atuações pontuais, importantes por vezes, mas cujos resultados são sempre pouco eficientes. Pelo contrário, deverá assumir uma dimensão estratégica, que contemple a definição de objetivos, a médio e a longo prazo e apoiada por planos de financiamento realistas e consistentes.

É nesse sentido que aponta o enquadramento dado às áreas de reabilitação urbana (ARU) pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aí definidas de forma bastante abrangente no art.º 2º, alínea b) como áreas territorialmente delimitadas que *"... em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das*



*infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada."*

A delimitação destes espaços urbanos pode abranger, nos termos do art.º 12.º do RJRU, 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, incumbindo, entre outros, aos municípios assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação daquelas áreas.

## **2. ESTRATÉGIA - Compatibilização e articulação com as opções nacionais e municipais**

A Estratégia Nacional para a Habitação, cuja proposta se encontra em discussão pública, refere expressamente que *"O novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria "Portugal 2020" vêm abrir pela primeira vez a possibilidade de financiar projetos habitacionais, em torno de operações de reabilitação urbana. Finalmente, após quase 30 anos de integração europeia, é possível afirmar que a habitação passa a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana."* a propósito do novo modelo de financiamento que constituirá uma oportunidade para o setor.

Referindo ainda que *"É urgente uma aposta na regeneração urbana, que passa por repovoar os centros antigos, recuperar o seu edificado, revitalizar as suas atividades económicas e rejuvenescer a sua população"* pelo que propõe o incentivo à *"... criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) que tenham associadas medidas fiscais e de financiamento relacionados com a reabilitação do edificado mais antigo e a promoção de habitação para arrendamento."*

Por outro lado e como aí se afirma *"... a regeneração dos centros urbanos permite a diminuição dos movimentos pendulares e a redução das emissões resultantes do uso do veículo individual"*, o que combinado com ações que permitam a reabilitação de edifícios tornando-os energeticamente eficientes, contribuirá decisivamente para a redução da procura de energia e das emissões de carbono, reduzindo os consumos energéticos das famílias e os gastos com a habitação.

A reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que tal como ali é referido, *"A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia."*

Considera-se ainda que a estratégia de intervenção a propor para as ARU deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:



- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da AMP para 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;
- A dinâmica recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana.

### 3. PROPOSTA - As ARU de Gondomar

#### 3.1. ARU - Justificação da delimitação

Para que a reabilitação urbana nas ARU possa ser promovida pelo município, deverá ser antecedida da aprovação da delimitação daquelas ARU, e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

Propõe-se que a aprovação da delimitação das ARU seja realizada agora, nos termos do art.º 13.º do RJRU, antecedendo as Operações de Reabilitação Urbana que aí serão desenvolvidas e enquadradas pelos adequados instrumentos de programação, e que poderão ser aprovadas oportunamente no âmbito temporal fixado pelo artigo 15.º do RJRU (prazo máximo de três anos após a delimitação das ARU), aprovação essa que se propõe desde já seja realizada através de instrumento próprio.

Deste modo, a aprovação agora proposta da delimitação das ARU permitirá abreviar a oportunidade de conferir aos proprietários e demais titulares de direitos o acesso aos benefícios e apoios existentes para a reabilitação urbana, sem necessidade de esperar pela aprovação das ORU.

A opção por ARU definidas através de instrumento próprio justifica-se no sentido de simplificar e operacionalizar as intervenções, eliminando procedimentos de elaboração de novos IGT desnecessários, assegurando-se contudo o envolvimento e participação de todos, quer através dos processos de consulta pública previstos no RJRU, quer por via da sua obrigatória aprovação em Assembleia Municipal.

A delimitação das ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística será garantido através da coordenação e gestão das correspondentes ORU pelo município, enquanto entidade gestora, de forma a garantir a

complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Refira-se ainda que a delimitação destas ARU não representa uma visão das ARU como áreas isoladas e encerradas em si mesmas, antes pelo contrário, já que tal visão conduziria inexoravelmente à segregação e à interrupção dos sistemas urbanos. Não se pretende a criação de divisões entre áreas em que vale a pena intervir, e áreas em que tal não interessa, mas tão só priorizar intervenções e investimentos, num sistema urbano integrado que dinamize, contamine, integre e complemente o território onde se insere.

É importante ter presente que com as novas regras e regulamentos em vigor, a definição das ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a Reabilitação Urbana. Do mesmo modo, as ARU representam o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas. Só assim se poderá ambicionar como resultado a *coesão territorial* e a *inclusão social*, essenciais para o saudável funcionamento do concelho.

Propõe-se assim a delimitação das ARU de Gondomar, cuja definição obedeceu a alguns critérios e objetivos, dos quais salientamos a inclusão das zonas urbanas claramente consolidadas, nomeadamente as mais antigas, abrangendo património histórico e cultural relevante, mas em que fossem claros os sinais de degradação e obsolescência de edifícios, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, e infraestruturas, em especial no que toca às condições de estética, uso, solidez e segurança, e salubridade, justificando a necessidade de uma intervenção integrada.

A definição das ARU seguiu o princípio da integração, uma vez que se optou por escolher áreas cuja delimitação permitirá uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano, abrangendo áreas com dimensão e características que assegurem a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana, baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada

Esta delimitação é essencial para garantir a prossecução da estratégia municipal para o concelho, permitindo ao município a apresentação de eventuais candidaturas a programas de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020 e, em especial do PO da Região Norte, bem como o acesso dos particulares aqueles financiamentos e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), uma vez que a sua aprovação confere “...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...” nos termos do art.º 14.º do RJRU.

### 3.2. ARU - Caracterização

Em função dos estudos e análises efetuadas pelos serviços municipais, definiram-se as áreas **de reabilitação urbana** que aqui se propõe e que correspondem às áreas delimitadas nas plantas anexas.

#### **a) ARU da Afonso Henriques**

Integra a Rua D. Afonso Henriques desde a Circunvalação/Areosa até o Braz Oleiro (um pouco mais de 1700 metros), estendendo-se para nascente numa faixa média de cerca de 250 metros ao longo da Rua D. Afonso Henriques, englobando a zona da Triana/Pedreira e o lugar de Quintiã.

Trata-se de uma área com cerca de 73 ha, em que a função dominante é a habitação, à exceção da Rua D. Afonso Henriques em que o comércio é contínuo em todo o seu desenvolvimento e apresenta uma densidade significativa.

Em termos de equipamentos públicos apenas têm significado os equipamentos de proximidade, como é exemplo os de apoio à primeira infância, os de ensino e de abastecimento (mercado da Areosa).

Pontualmente surgem edifícios com algum interesse arquitectónico, predominando os de cêrcea não superior a 2 pisos, sendo do princípio do século passado os dispostos ao longo da Afonso Henriques e mais recentes os das outras artérias.

Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, provocados pela ausência de ações de conservação, desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação.

Ao nível dos arruamentos urbanos que integram esta área, o perfil útil é escasso, com maiores problemas no que respeita aos passeios, na maioria excessivamente exíguos. Na Rua D. Afonso Henriques os problemas avolumam-se, uma vez que a densidade de comércio e o fluxo de peões exige maior largura dos passeios, mas também porque a faixa de rodagem disponível não permite solucionar as cargas e descargas e possibilitar que as paragens dos autocarros não se façam na faixa. O resultado é o engarrafamento constante e com tempos de percurso excessivos, no que respeita ao tráfego motorizado, com consequências na poluição atmosférica e incomodidade associada aos níveis de ruído.

#### **b) ARU de Rio Tinto**

Integra os espaços marginais do Rio Tinto desde Medancelhe, a norte, até ao limite do concelho, a sul, junto ao IC 29, com uma extensão norte/sul de cerca de 3000 m e nascente/poente de cerca de 500 m, em média.

Nesta área, com cerca de 200 ha, localizam-se os núcleos antigos de Medancelhe, de Rio Tinto (envolvente da estação) e de S. Caetano, englobando o “centro cívico” da cidade, anexo à Igreja Paroquial. É, globalmente, uma área de usos mistos e espacialmente fragmentada, onde o urbano consolidado e os espaços naturais e ecológicos nem sempre se relacionam adequadamente.

Em termos de equipamentos, espaços públicos e infraestruturas de uso coletivo salienta-se a sede da junta de freguesia, a igreja paroquial, as piscinas, os estabelecimentos de ensino e desportivos, o jardim das freiras, a estação do caminho de ferro de Rio Tinto e as estações (quatro) do metro de superfície.

Os espaços livres privados e com dimensão relevante estão associados às margens do Rio Tinto e outras linhas de drenagem natural e correspondem a terrenos de elevada produtividade agrícola, e importância ecológica e paisagística.

Pontualmente surgem edifícios com valor patrimonial, sendo as principais referências deste território a Igreja Paroquial e o edifício da estação de Rio Tinto.

Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, provocados pela ausência de ações de conservação, desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação.

É, globalmente, uma área com elevada acessibilidade, sendo servida pela linha de caminho de ferro do Minho, pelo metro de superfície do Porto e por diversas linhas dos STCP e ETG.

Ao nível dos arruamentos urbanos que integram esta área, o perfil útil é, generalizadamente, escasso, com maiores problemas no que respeita aos passeios, na maioria sem as dimensões regulamentares.

### **c) ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres**

Integra uma extensa área, com cerca de 390 ha, que inclui duas grandes unidades, S. Pedro da Cova a nascente da Estrada de D. Miguel e Fânzeres, a poente.

Na primeira, a partir de norte inclui-se a zona da Belavista e o conjunto habitacional do Couto Mineiro. Prolonga-se até ao Largo da Covilhã e antigo couto mineiro de S. Pedro da Cova e engloba os núcleos estruturados pela Rua do Rio Ferreira, até à Portela do Carvalhal.

Na segunda inclui-se o centro cívico de Fânzeres (zona envolvente da Igreja), as urbanizações da encosta até à D. Miguel. Por sul esta unidade fica delimitada pela rua de Guerra Junqueiro.

Salvo situações localizadas e correspondentes a urbanizações recentes estamos perante territórios de débil estruturação urbana, com problemas de vária índole, em particular em S. Pedro da Cova.

Os equipamentos existentes são de abrangência local e referem-se aos equipamentos de educação, saúde e desportivos. Em S. Pedro da Cova as particularidades do

território determinaram uma centralidade, correspondente ao Largo da Covilhã, onde confluem as poucas vias de comunicação existentes, sendo a mais importante a antiga EN 209 que, do Porto, por Valbom e S. Cosme cruza a serra para Valongo.

Globalmente o território desta ARU situado em S. Pedro da Cova apresenta problemas de mobilidade e do consequente acesso às funções centrais existentes na sede do município. Internamente, além de problemas de mobilidade decorrentes das características dos arruamentos, apresenta ainda problemas de carácter social e de falta de espaços públicos de socialização adequados aos diferentes grupos etários.

A grande via estruturante do território desta ARU é a estrada de D. Miguel que agrega as funções de arruamento urbano com as de via coletora o que motiva problemas de relacionamento entre as suas margens já que constitui uma barreira física de forte impacto.

#### **d) ARU de Vinhal**

É uma área de pequena dimensão situada em S. Cosme, com cerca de 10 ha, à ilharga de duas vias com carácter estruturante, como são a Avenida da Conduta e Av. General Humberto Delgado. É estruturada internamente pela Travessa de S. Cosme, Rua do Vinhal, Rua 11 de março, Rua da Liberdade e troço poente da Travessa da Liberdade.

Corresponde a um núcleo de génese rural, onde ainda existem, quer na envolvente quer no seu interior quintas agrícolas de importância sócio económica e paisagística.

É também caracterizado por alguns edifícios de valor patrimonial, por norma associados a quintas e propriedades agrícolas. Apesar de algumas intrusões que romperam com a harmonia do lugar ainda apresenta, globalmente, uma imagem de qualidade, que importa preservar e valorizar.

Os arruamentos são exíguos e existem problemas de acessibilidade sendo necessário encontrar soluções de equilíbrio e de compromisso entre a funcionalidade e o carácter do lugar.

#### **e) ARU de S. Cosme e Valbom**

Nesta ARU integra-se os espaços centrais das cidades de S. Cosme e de Valbom, alguns núcleos antigos de carácter rural e espaços abertos de uso múltiplo agrícola e florestal valorizadores dos anteriores e que, nessa lógica têm também aptidão para utilizações recreativas e de lazer, corresponde a cerca de 374 ha.

A primeira, S. Cosme, é estruturada pelas Ruas de Novais Cunha, Rua dos Combatentes da Grande Guerra, Rua 5 de Outubro e Rua 25 de Abril. A partir deste centro urbano prolonga-se para sul abrangendo os lugares antigos de Ramalde e Aguiar.



Integra, além dos arruamentos e lugares referidos, o Monte Crasto, o espaço da feira, o conjunto habitacional do Monte Crasto e as áreas de equipamentos públicos localizados na envolvente, salientando-se a igreja paroquial, a escola secundária, a biblioteca, o centro cultural, o tribunal, o centro de formação profissional e a Câmara Municipal.

O centro urbano é, globalmente, uma área de usos mistos com elevada presença do comércio e do terciário e onde o edificado antigo, muito dele de valor patrimonial se “perde” no contexto de urbanizações recentes de elevada volumetria e geradoras de fortes cargas urbanas.

Os valores patrimoniais concentram-se na envolvente dos paços do concelho salientando-se as “villas” do início do século passado. As maiores cargas urbanas registam-se a caminho do “Souto”, nas ruas 5 de outubro e 25 de abril, onde se concentra o terciário, o comércio e os equipamentos públicos.

As principais artérias referidas suportam um elevado tráfego de transportes públicos, STCP e ETG, não tendo, em alguns troços, perfil que permita uma harmoniosa convivência com o peão. O tráfego motorizado prevalece sobre a deslocação pedonal tendo sido sacrificados os passeios que, em particular na Rua 5 de outubro, são de dimensão exígua e colocam em risco a segurança das pessoas. Esta situação ocorre, também, por força do estacionamento indevido e das operações de cargas e descargas.

Na zona mais antiga e próxima da Câmara Municipal constata-se, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, provocados pela ausência de ações de conservação, desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação.

Ao nível dos arruamentos urbanos que integram esta área, e conforme referido anteriormente o perfil útil é, por vezes escasso. Algumas intervenções recentes no espaço público permitiram a disponibilização de algum espaço para os peões e alguma disciplina no estacionamento e na circulação, sendo que, principalmente nos troços não intervencionados os problemas se agudizam: indisciplina nas cargas e descargas e no estacionamento, paragens de autocarros na faixa de rodagem e dificuldade de circulação a pé. O resultado é a desqualificação traduzida na imagem urbana, na insegurança dos peões, na poluição atmosférica e nos níveis de ruído.

Na área correspondente a Valbom e de forma simplificada podem identificar-se três unidades territoriais:

- As frentes urbanas da antiga EN 209 (Rua do Freixo, Rua Dr. Joaquim Manuel Costa e Rua de Novais e Cunha, até à A43). Com características marcadamente urbanas e que corresponde ao centro da cidade de Valbom, ao qual se poderá



associar o eixo constituído pela Rua da Escola Dramática, para sul e em direção à igreja e cemitério;

- Núcleo residencial da Arroteia/Cumieira, que, do Largo da Fonte Pedrinha se estende, para sul, até ao cordão constituído pela Rua dos Pescadores, Rua Vasco da Gama e Rua Umelino Gonçalves Brito;
- Várzea da Ribeira da Urcheira, englobando a antiga Aldeia de São Miguel.

Na primeira, EN 209, localizam-se as principais áreas comerciais, equipamentos e serviços: Sede da União das freguesias de Valbom, S. Cosme e Jovim, polícia de segurança pública, centro social e cultural, bombeiros, centro infantil de Valbom, entre outros.

Este eixo, em direção a S. Cosme e ao Porto é percorrido diariamente por inúmeras carreiras de uma única operadora de transportes públicos. Os principais problemas desta artéria prendem-se com a exiguidade do seu perfil transversal o que motiva que os passeios, por vezes, apenas têm a largura da guia de granito que os conforma. Em inúmeras situações, nestes “passeios”, ainda existe mobiliário e, principalmente, sinalização vertical e postes de iluminação pública que praticamente impedem a sua utilização.

Associada à dimensão reduzida da faixa de rodagem e dos passeios acresce o problema das cargas e descargas que condicionam fortemente a circulação.

Pontualmente existem edifícios e elementos de valor histórico e patrimonial (capela e cruzeiro de N.ª Sra. do Rosário, cruzeiro do Miradouro...) e, globalmente, apresenta problemas relacionados com a degradação dos edifícios, sobretudo nos mais antigos mas, também em edifícios de construção recente, como é exemplo paradigmático o edifício de habitação coletiva existente na Rua do Freixo, com 7 pisos, e completamente abandonado.

A segunda, Arroteia, é uma área de débil estruturação urbana, com circulação motorizada muito condicionada face ao perfil dos seus arruamentos e sem espaços públicos de socialização adequados aos diferentes estratos da população.

A várzea da Ribeira da Urcheira é um espaço “rural”, com solos de elevada produtividade agrícola, complementados com áreas arborizadas, constituindo uma unidade de elevada importância paisagística e ambiental. Inserida neste espaço está a aldeia de S. Miguel, com valor patrimonial e aptidão para exploração turística, o que já acontece pontualmente.

#### **f) ARU das Margens do Douro/Atões**

Esta ARU desenvolve-se ao longo das margens do Douro numa extensão de cerca de 3.500 metros, incluindo uma área com cerca de 33 ha, entre Gramido, a jusante, e Atões, a montante, estando confinada entre a margem do rio e a EN 108.

É um espaço essencialmente natural e só pontualmente acessível pelo que importa a sua requalificação de forma a promover a sua fruição pública, na lógica da intervenção feita para jusante de Gramido e, também desta forma, motivar a requalificação do edificado existente.

#### **g) ARU das Margens do Douro/Lixa**

Esta ARU desenvolve-se ao longo das margens da albufeira de Crestuma/Lever numa extensão de cerca de 3.400 metros, entre a barragem, a jusante, e a A41, a montante. Engloba as instalações da central de ciclo combinado da Tapada do Outeiro e parte do núcleo urbano da Lixa, num perímetro com cerca de 90 ha.

As referências desta área, além da central térmica são a fluvina de Boialvo e os cais de acostagem existentes neste troço da margem da albufeira.

É uma zona ribeirinha de elevada aptidão para a instalação de infraestruturas de apoio à navegação de recreio e lazer e com potencial turístico associado às antigas instalações da central térmica, em face da sua importância histórica e do seu simbolismo.

O núcleo urbano apresenta estruturação muito débil e o edificado é vulgar, predominando a função residencial em moradia unifamiliar. Não existem, no local, equipamentos e espaços de utilização coletiva, sendo manifestamente necessárias intervenções integradas que promovam a requalificação do edificado e a disponibilização de espaço público.

### **3.3. ARU - Estratégia e Objetivos da Reabilitação e Revitalização**

Os objetivos estratégicos a prosseguir com estas ARU decorrem destas terem como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas, em especial daquelas que evidenciem maiores sinais de algum abandono do edificado, bem como de intervenções no campo da mobilidade que possam levar à redução da poluição do ar e do ruído, privilegiando a melhoria e o incentivo dos modos suaves de mobilidade.

Este objetivo específico deverá ser traduzido num conjunto de prioridades e objetivos estratégicos de intervenção que são suportados por princípios e valores fundamentais:

1. Garantir conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores, com especial ênfase para a sua articulação com as políticas nacionais, metropolitanas e municipais no setor da sustentabilidade;
2. Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção, com especial atenção aos proprietários, ao longo das várias fases do processo, de modo a equacionar as condições de viabilidade das operações de reabilitação e o seu faseamento;

3. Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;
4. Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
5. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas, quer do ponto de vista do alojamento, quer dos equipamentos e espaços de utilização coletiva, quer ainda dos padrões de mobilidade e adequação das infraestruturas de suporte aquela, com especial atenção para a mobilidade a pé;
6. Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;
7. Assegurar melhores padrões de inclusão social e proteção aos mais desfavorecidos, contribuindo para a criação de um espaço urbano mais acessível e inclusivo e para a eliminação de barreiras, físicas e mentais;
8. Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável.

Apresentam-se em seguida as principais prioridades e objetivos estratégicos a prosseguir com estas ARU, na perspetiva da sua revitalização, procurando torná-las mais atrativas, de modo a fomentar a reabilitação dos edifícios, das infraestruturas degradadas, dos edifícios devolutos, a fixação de novos moradores, eliminando as zonas degradadas e devolutas e criando condições para a sua dinamização económica e social:

- a) Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- b) Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- c) Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços verdes de utilização coletiva;
- d) Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de

promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos, e de mobilização das comunidades locais;

e) Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais, e promoção da sua valorização, em especial através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;

f) Integração funcional e diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes, qualificando e integrando áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

g) Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

h) Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves;

i) Desenvolvimento de ações e intervenções associados à melhoria da qualidade do ar e à redução do ruído e à qualidade de vida em meio urbano, nomeadamente a realização de intervenções-piloto demonstrativas à escala das ARU.

#### 4. APOIOS E INCENTIVOS - Quadro dos benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais, financeiros e administrativos.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU), 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 as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme prevê o art.º 14.º do RJRU, definição essa que terá de acompanhar a proposta de delimitação da ARU.

Por outro lado, a delimitação 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Esta questão dos benefícios deve ser vista na perspetiva de apoios associados ao investimento privado, na Operação de Reabilitação do Edificado integrado nas ARU, que aqui se poderá, desde já estimar como um investimento privado de elevado valor.

Por isso, é importante e indispensável 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 á Reabilitação Urbana e do Estatuto dos Benefícios Fiscais que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções a realizar na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, podendo ainda ser estendidos a 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, se assim vier a ser entendido, situação que aliás é comum em várias ARU e que estaria alinhada com alguns dos princípios indicados anteriormente.

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, e os Regulamentos Municipais aplicáveis, em especial o de Taxas e Compensações Urbanísticas.

#### **4.1 ARU - Benefícios Fiscais**

A realização de ações de reabilitação, de acordo com a estratégia definida para as ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos e benefícios, relacionados com os seguintes impostos:

##### **A. 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 imóveis, localizados nas ARU e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IRS - tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados nas ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IRS - tributação à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados nas ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IVA – taxa reduzida (6%) em obras de reabilitação urbana.

##### **B. IMT e IMI**

IMT – isenção de pagamento pela aquisição de prédio urbano, ou de fração autónoma,

destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio rehabilitado, quando localizado nas ARU.

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, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

#### **4.2 ARU - Outros Benefícios**

Aos apoios e incentivos referidos anteriormente, poderão ainda, se assim vier a ser decidido no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, ser concedidos outros, de âmbito municipal, de que se apresentam alguns exemplos, em seguida:

##### **A. Apoios Técnicos**

Realização de vistorias para determinação e certificação do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, assim como a comprovação do início e da conclusão daquelas ações de reabilitação.

Apoio técnico para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados.

##### **B. Apoios financeiros**

Isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal.

Isenção de taxas para obras particulares que abranjam a construção dos edifícios devolutos.

#### **4.3 ARU - Penalizações**

Para além dos benefícios referidos anteriormente, a delimitação das ARU poderá também implicar penalizações relacionadas com matéria de natureza fiscal, conforme se apresenta em seguida:

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, tendo em conta o disposto no nº 3 do artigo 112.º do CIMI de acordo com a redação dada pela Lei nº 64-B/2011, de 30 de dezembro.

IMI - alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, devendo contudo ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.



## II. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Uma das vantagens que resulta da delimitação de uma ARU - Área de Reabilitação Urbana – é permitir a execução de obras de reabilitação com incentivos fiscais, conforme foi já referido anteriormente na memória descritiva e justificativa e que aqui se volta a apresentar:

- a) IVA: redução da taxa de IVA de 23% para 6% nas empreitadas;
- b) IMT: isenção na 1.ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU exclusivamente para habitação própria e permanente;
- c) IMI: isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos.

Apresenta-se em seguida o quadro com o resumo desses benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a), do artigo 14.º do RJRU:

Imposto Municipal	Situação atual	Benefício fiscal	Comentários
IVA	23 %	6 %	Em empreitadas de reabilitação de edifícios
IMT	Sem isenção	Isenção na primeira transmissão	Em imóvel reabilitado e destinado exclusivamente a habitação própria e permanente
IMI	Sem isenção	Isenção por 5 anos	A isenção pode ser prorrogada por mais 5 anos

**Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**

Gondomar, 24 de agosto de 2015