
Área de Reabilitação Urbana Entrada Norte de Vila

Proposta de
Delimitação

Junho de 2017



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

Índice

Índice	2
Introdução	3
Memória Descritiva e Justificativa	5
Critérios Subjacentes à delimitação da ARU	5
Objetivos estratégicos	7
Planta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira	9
Benefícios e incentivos à reabilitação de Edifícios na ARU	10



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

Introdução

A presente memória explicita os critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Entrada Norte Vila e os objetivos estratégicos a prosseguir em conformidade com o disposto no n.º 2 alínea a), do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – DL n.º 307/2009 na redação em vigor.

Vila Nova de Cerveira é comumente classificado como um território atrativo decorrente das suas qualidades paisagísticas, do seu espaço público, ou das iniciativas de carácter cultural, contudo evidencia, ainda, alguns problemas do ponto de vista habitacional, das infraestruturas, da funcionalidade dos edifícios ou da acessibilidade no espaço público que causam alguns entraves à afirmação enquanto espaço urbano para viver, investir e visitar.

Os recursos naturais, culturais e o “verde”, conjuntamente com os valores patrimoniais em presença, marcam também a identidade do concelho, onde ressaltam as áreas inseridas em Rede Natura 2000, o Forte de Lovelhe e o seu aro arqueológico. Afirmação dos territórios está intimamente associada à proteção e desenvolvimento do património cultural e natural, que para além de constituírem mais-valias de importância crítica, são igualmente, elementos que transportam um forte carácter identitário, pelo que importa, nesta fase, a sua preservação, reabilitação e consequente consequentemente a sua dinamização em termos económicos e sociais.

Tal como se encontra plasmado no preambulo da lei 307/2009 de , na redação conferida pela Lei 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) *a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.*



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista pelo RJRU. A ARU consiste numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

Memória Descritiva e Justificativa

CrITÉRIOS Subjacentes à delimitação da ARU

A delimitação da ARU – Entrada Norte da Vila decorre dos critérios subjacentes à reabilitação urbana previstos no enquadramento legal aplicável designadamente o RJRU e a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural - Lei n.º 107/2001, na redação em vigor, abrangendo:

1. Forte de Lovelhe e área envolvente, cujo seu valor cultural é relevante para a salvaguarda da identidade e memória do município;
2. Praia da Lenta, cuja a riqueza que os valores naturais, quer em termos de biodiversidade espontânea e selvagem, quer doméstica e cultivada, devem ser objeto de uma estratégia de equilíbrio entre preservação e valorização económica, sob a perspetiva da ecologia humana e dos sistemas sócio ecológicos subjacentes;
3. Val Flores – Lourido, neste local coexistem alguns edifícios de valor histórico e arquitetónico e edifícios mais recentes com alguma importância ao nível do mercado de arrendamento. Por outro lado, é, em simultâneo, uma das principais entradas e uma área de crescimento da vila;
4. Mesieiro, que concentra alguns equipamentos e infraestruturas importantes, designadamente Estádio de Futebol, cemitério, ecovia e ponte internacional;

Estas áreas evidenciam um conjunto de problemas e necessidades que motivaram delimitação da ARU - Entrada Norte da Vila, identificando-se, a título de exemplo, os seguintes:

1. Desadequação do parque edificado e das redes de infraestruturas, aos objetivos e metas definidos no âmbito das políticas de eficiência energética;



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

2. Desadequação das redes de infraestruturas ao nível da sua sustentabilidade e eficiência, o que condiciona o cumprimento das normas e objetivos da estratégia nacional para o setor de abastecimento de água e saneamento de águas residuais;
3. Desqualificação de alguns equipamentos e espaços públicos de recreio e lazer;
4. Número reduzido de alojamentos disponíveis para arrendamento;
5. Características do espaço público que limitam a acessibilidade para todos;
6. Dimensionamento e articulação viária desajustada das necessidades;
7. Necessidade de adoção de estratégias de intervenção e investimento ligados ao turismo verde e ao emprego, que salvaguardem os valores naturais da Rede Natura 2000;

A ARU Entrada Norte da Vila será concretizada através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a desenvolver nos três anos seguintes à publicação da presente delimitação.

A área de intervenção da ARU, identificada na Planta de Delimitação da ARU, demarca uma área de 61 hectares.



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

Objetivos estratégicos

Pretende-se alcançar, com delimitação da ARU Entrada Norte da Vila, um conjunto de objetivos que de uma forma articulada contribuam para aumentar atratividade da área delimitada, pela melhoria da qualidade do ambiente natural e urbano e da qualidade de vida dos seus habitantes e visitantes.

Para além dos objetivos gerais da reabilitação urbana previstos no RJRU, pretende-se, para Vila Nova de Cerveira, atingir um conjunto objetivos estratégicos:

- I. Concretização da política de ordenamento do território contida no PDM promovendo a dinamização económica do concelho afetada pelo atual contexto de crise;
- II. Promoção da atratividade de Vila Nova de Cerveira, enquanto destino turístico cultural, patrimonial e ambiental de excelência, através da valorização do seu património natural cultural e paisagístico;
- III. Qualificar a interface rural/urbano na entrada norte da vila, através da qualificação dos espaços e pela compatibilização entre os diferentes usos, bem como a criação ou melhoria de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou urbanos de utilização coletiva;
- IV. Proteção e valorização dos espaços inseridos em Rede Natura 2000, potenciadores da atratividade do território e da sua a valorização económica sustentável, de forma a promover o desenvolvimento económico local, para o fortalecimento do turismo e consequentemente o aumento do emprego e competitividade do território;
- V. Reabilitar o edificado através da melhoria da eficiência energética e da eliminação de barreiras arquitetónicas;
- VI. Aumentar a oferta de habitação que se destine ao mercado de arrendamento, através da possibilidade de elegibilidade dos edifícios através do programa “Reabilitar para arrendar”;



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

- VII. Reordenar a circulação viária dando prioridade à mobilidade suave, promovendo a eliminação de barreiras arquitetónicas bem como a melhoria da qualidade do ambiente sonoro;

No âmbito da presente proposta de delimitação da ARU Entrada Norte da Vila, perspectivam-se, a título indicativo, a realização de um conjunto de ações, que se entendem necessárias para alcançar os objetivos identificados:

- Valorização do Forte de Lovelhe;
- Conectar, de forma acessível e pelo uso de meios suaves, a praia da Lenta e zonas urbana de Lovelhe e Vila Nova de Cerveira;
- Valorização e Requalificação da Quinta do Forte;
- Reabilitação do Bairro do Lourido;
- Melhoria da acessibilidade na entrada norte da vila;
- Requalificação do cemitério e área envolvente;
- Valorização da Praia da Lenta;



Planta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira



Planta 1 - Proposta de Delimitação da ARU Entrada Norte da Vila



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira
Divisão de Serviços Municipais

Benefícios e incentivos à reabilitação de Edifícios na ARU

A delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

1. Com aprovação da ARU de Vila Nova de Cerveira, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação passam, nos termos do previsto no Código dos benefícios fiscais conjugada com o Código de IMI, passam a usufruir dos seguintes benefícios sobre os impostos municipais:

- 1.1. Imposto Municipal Sobre Imóveis [IMI]

- 1.1.1. Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI, 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, nos termos do n.º 7 do artigo 71.º do EBF;

- 1.1.2. Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI, pelo período de três anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.

- 1.2. Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas [IMT]

- 1.2.1. São passíveis de isenção de IMT aquisições de prédio urbano ou de fração de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa, nos termos do n.º 8 do artigo 71.º do EBF;

- 1.2.2. São passíveis de isenção de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos, a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45.º do EBF.



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira

Simultaneamente, o contribuinte poderá ainda beneficiar de um conjunto de outros incentivos aplicáveis a: IRS, IVA, tributação sobre mais-valias; tributação sobre rendimentos prediais; e benefícios sobre fundos de investimento.

VNC, 02 de junho de 2017