

---

# Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Cerveira

---

Proposta de  
Delimitação

---

Fevereiro de 2015

---



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

## Índice

---

Introdução.....	2
Memória Descritiva e Justificativa .....	4
Critérios Subjacentes à delimitação da ARU .....	4
Objetivos estratégicos.....	7
Planta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira .....	14
Benefícios e incentivos à reabilitação de Edifícios na ARU .....	15



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 de Vila Nova de Cerveira 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.

A solução para estes problemas passa por uma intervenção integrada ao nível do edificado e do espaço público, conjugando intervenções físicas e políticas de incentivo, que conduzam a reabilitação da área central de Vila Nova de Cerveira, ao reforço da sua atratividade e consequentemente à 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.*

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,*



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

*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 – VNC 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. **O centro histórico**, identificado no PDM, como um valor cultural com relevância na salvaguarda da identidade e memória do município pela sua importância histórica, cultural e urbana.
2. **As áreas imediatamente contíguas** ao centro histórico, cuja ocupação corresponde predominantemente à expansão do aglomerado há pelo menos 30 anos.
3. **A margem ribeirinha** do rio Minho constituiu um elemento físico, paisagístico e cultural importante, cuja relação com as dinâmicas urbanas da Vila se tem intensificado ao longo dos anos.

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

1. Degradação do Castelo de Cerveira, decorrente da desativação da pousada D. Dinis, com consequências negativas ao nível do quotidiano, da identidade e valor patrimonial, da sua atratividade turística, e ainda ao nível da segurança e salubridade;
2. Desadequação do parque habitacional aos padrões de qualidade e conforto atuais;
3. 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

4. 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;
5. Desqualificação de alguns equipamentos públicos de recreio e lazer, bem como da integração funcional das atividades de pesca e de recreio no ambiente urbano da vila.
6. Elevado número de alojamentos vagos, sem qualquer finalidade identificada. Em 2011 apenas 45,7% dos alojamentos estava ocupado em regime de permanência pelo proprietário, sendo que 43% estavam vagos, sem qualquer finalidade identificada;
7. Características do espaço público que limitam a acessibilidade para todos, tais como passeios estreitos, descontinuidade nas ligações pedonais, falta de passadeiras, falta de rebaixamento dos passeios, lugares de estacionamento demasiado estreitos, existência de barreiras nos percursos pedonais.
8. Dimensionamento e articulação viária desajustada das necessidades, (ex. artérias envolventes à EB 2/3 e a EM 516; Rua da Estação com a EN13.);
9. Ausência de programação dos terrenos livres e expectantes;
10. Escassez e desordenamento do estacionamento em vários pontos, designadamente junto à estação de comboios e toda a área a nascente da EN 13;

A área de intervenção da ARU, identificada na Planta de Delimitação da ARU, demarca uma área de 61 hectares, circunscrita pelos seguintes limites:

- Norte
  - Rua Martins Vicente;
  - Avenida das Comunidades Portuguesas até a passagem inferior da linha férrea;
  - Avenida de Toninho entre a passagem inferior da linha férrea e o acesso à piscina municipal fletindo em direção ao Rio Minho;
- Sul



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

- Ribeiro de São Gonçalo;
- Linha de caminho-de-ferro entre a Casa do artista e a Estação de caminho-de-ferro:
- Rua a Estação.
- Este
  - Estrada Nacional n.º 13 entre a Rua a Estação a Rua da Pedra Vedra;
  - Rua da Pedra Vedra;
  - Rua das Cortes;
  - Rua das Penas;
  - Avenida José Lebrão;
  - Estrada Nacional n.º 13 entre o entroncamento com a Avenida José Lebrão e a Rua Martins Vicente;
- Oeste
  - Rio Minho;



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

*Objetivos estratégicos*

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

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. Eliminação das consequências negativas ao nível da defesa do património e do quotidiano da vida urbana da vila decorrentes do estado de abandono do Castelo de Vila Nova de Cerveira, resultante da desativação a Pousada D. Dinis;
- III. Articulação do Centro histórico e sua envolvente próxima, de modo a reforçar a identidade e urbanidade da vila, através da requalificação do tecido urbano promovendo a convivência e compatibilidade entre os diferentes usos bem como a criação ou melhoria de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou urbanos de utilização coletiva;
- IV. Promoção da atratividade do Centro Histórico de Vila Nova de Cerveira, enquanto destino turístico cultural e patrimonial de excelência;
- V. Assegurar o devido enquadramento da Zona Especial de Proteção do castelo de Vila Nova de Cerveira ao regime jurídico das zonas de proteção, aprovado pelo DL n.º 309/09 de 23/10, estendendo às demais áreas do centro histórico, os critérios de qualidade urbanística e arquitetónica exigíveis ao nível da elaboração dos projetos e respetiva execução;





Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

- VI. Melhoria da eficiência energética com recurso à utilização inteligente da energia e utilização de energias renováveis nas infraestruturas e edifícios públicos e no setor da habitação;
- VII. A inversão da tendência de abandono do centro de Vila Nova de Cerveira, através da oferta de habitação, quer se destine a residência permanente ou temporária do proprietário, quer se destine ao mercado de arrendamento;
- VIII. Estabelecimento de regras e condições de intervenção no tecido urbano de modo a compatibilizar os imperativos subjacentes à reabilitação urbana com a defesa do património e a sustentabilidade ambiental;
- IX. Colmatação dos espaços livres ou expectantes em função da respetiva vocação em função da respetiva vocação e da resposta às carências existentes ao nível das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou urbanos de utilização coletiva;
- X. Reordenar a circulação viária dando prioridade à mobilidade suave, promovendo a eliminação de barreiras arquitetónicas bem como a melhoria da qualidade do ambiente sonoro;
- XI. Aproveitamento das potencialidades ambientais da zona ribeirinha, como complemento indispensável ao quotidiano da vida da população e da sua integração no ambiente urbano da vila;



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

*Identificação e calendarização indicativas dos investimentos públicos a realizar.*

No âmbito da presente proposta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira perspectivam-se, a título indicativo, a realização de um conjunto de ações ordenadas em dois grandes eixos, que se entendem necessários para alcançar os objetivos identificados.

EIXO 1 - CONSERVAÇÃO, PROTEÇÃO E REVITALIZAÇÃO DOS VALORES CULTURAIS E PATRIMONIAIS					
Medida / Ação	Estimativa orçamental	Calendarização			Objetivos estratégicos
		Curto prazo	Medio prazo	Longo prazo	
1. Plano de pormenor do centro histórico de Vila Nova de Cerveira	65.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>· Concretização da política de ordenamento do território contida no PDM promovendo a dinamização económica do concelho afetada pelo atual contexto de crise;</li><li>· Definição e operacionalização da estratégia de reabilitação CHVNC</li></ul>
2. Unidade operativa de planeamento e gestão do Castelo de Vila Nova De Cerveira					
2.1 Elaboração do projeto	150.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>· Enquadramento da Zona Especial de Proteção do Castelo de Vila Nova de Cerveira ao regime jurídico das zonas de proteção, aprovado pelo DL n.º 309/09 de 23/10;</li><li>· Revitalização do Castelo de Vila Nova de Cerveira e eliminação das consequências negativas ao nível da defesa do património e do quotidiano da vida urbana da vila, resultante da desativação da Pousada D. Dinis;</li></ul>
2.2. Execução das Obras de reabilitação do Castelo de Cerveira	3.800.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>· Promoção da atratividade do Centro Histórico de Vila Nova de Cerveira, enquanto destino turístico cultural e patrimonial de excelência</li></ul>



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

EIXO 2 - QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO, DO AMBIENTE E DA PAISAGEM E PROMOÇÃO DA UTILIZAÇÃO EFICIENTE DOS RECURSOS					
Medida / Ação	Estimativa orçamental	Calendarização			Objetivos estratégicos
		Curto prazo	Medio prazo	Longo prazo	
1 .Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de requalificação urbana e ambiental da ARU de Vila Nova de Cerveira, não abrangida pelo CHVNC	60.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>Articulação do Centro histórico e sua envolvente próxima, de modo a reforçar a identidade e urbanidade da vila, através da requalificação do tecido urbano promovendo a convivência e compatibilidade entre os diferentes usos bem como a criação ou melhoria de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou urbanos de utilização coletiva;</li><li>Colmatação dos espaços livres ou expectantes em função da respetiva vocação em função da respetiva vocação e da resposta às carências existentes ao nível das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou urbanos de utilização coletiva;</li></ul>
2. Remodelação/Beneficiação dos sistemas de infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, designadamente:  2.1. Antigo Campo das Hortas (traseiras da Rua Queirós Ribeiro e 1.º de Outubro), através da revitalização das circulações pedonais (travessa do Salvado e Trav. Dos Pelames, criação de espaço urbano de utilização coletiva e estacionamento	150.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>Eliminação das consequências negativas ao nível da defesa do património e do quotidiano da vida urbana da vila decorrentes do estado de abandono do Castelo de Vila Nova de Cerveira, resultante da desativação a Pousada D. Dinis</li></ul>



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

1.2. Parque de lazer do Castelinho, alteração e ampliação da área de recreio e lazer respondendo adequadamente à afluência de público, entretanto registada, de modo a compatibilizar a presença humana com os valores ambientais que se pretendem proteger;	2.700.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>• Articulação do Centro histórico e sua envolvente próxima, de modo a reforçar a identidade e urbanidade da vila, através da requalificação do tecido urbano promovendo a convivência e compatibilidade entre os diferentes usos bem como a criação ou melhoria de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou urbanos de utilização coletiva</li></ul>
1.3. Cais de Pesca – Melhorar as condições de utilização preservando as suas características tradicionais;	50.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>• Promoção da atratividade do Centro Histórico de Vila Nova de Cerveira, enquanto destino turístico cultural e patrimonial de excelência</li></ul>
1.4. Aquamuseu do Rio Minho – Introdução de padrões mais elevados ao nível da eficiência energética e eliminação de barreiras eletrónicas;	200.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>• Melhoria da eficiência energética com recurso à utilização inteligente da energia e utilização de energias renováveis nas infraestruturas e edifícios públicos e no setor da habitação</li></ul>
1.5. Restaurante / Bar do Castelinho – Melhorar a eficiência, as condições de funcionamento, eliminação de barreiras arquitetónicas, ampliação das instalações sanitárias;	150.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>• A inversão da tendência de abandono do centro de Vila Nova de Cerveira, através da oferta de habitação, quer se destine a residência permanente ou temporária do proprietário, quer se destine ao mercado de arrendamento</li></ul>
1.6. Paços do Concelho – Melhorar a eficiência energética do edifício;	100.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>• Reordenar a circulação viária dando prioridade à mobilidade suave, promovendo a eliminação de barreiras arquitetónicas bem como a melhoria da qualidade do ambiente sonoro</li></ul>
1.7. Escola EB2/3 – Melhorar a eficiência energética e as condições de acessibilidade;	2.000.000,00				<ul style="list-style-type: none"><li>• Aproveitamento das potencialidades ambientais da zona ribeirinha, como complemento indispensável ao quotidiano da vida da população e da sua integração no ambiente urbano da vila</li></ul>
1.8. Biblioteca – Melhorar a eficiência energética e as condições de acessibilidade;	100.000,00				



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

1.9. Antigo quartel dos bombeiros Voluntários – Requalificação de todo o equipamento;	800.000,00				
1.10. Palco das Artes – Conclusão	1.500.000,00				
1.11. Substituição das armaduras de iluminação pública por soluções energeticamente mais eficientes;	100.000,00				
1.12. Requalificar as redes de infraestruturas	1.800.000,00				
1.13. Reformulação do acesso à Escola Básica e Secundária	200.000,00				
1.14. Reformulação dos acessos à rua da Estação	150.000,00				
1.15. Criação de lugares de estacionamento público junto à estação de comboios;	50.000,00				
1.16. Reformulação dos percursos pedonais de acesso ao Bairro Alto das Veigas, de modo a torna-los acessíveis para todos;	75.000,00				



Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Serviços Municipais

1.17. Reformulação da circulação viária e pedonal de forma a promover acessibilidade para todos e qualificação do ambiente urbano	500.000,00				
1.18. Criação de uma passagem desnivelada à EN 13, acessível para todos;	200.000,00				
1.19. Criar passagem desnivelada acessível de ligação à piscina municipal que ultrapasse a barreira causada pela linha de comboio;	500.000,00				
1.20. Cais de Recreio – Melhorar as condições de utilização promovendo a prática dos desportos náuticos (construção de um novo ancoradouro e requalificação do cais existente);	350.000,00				
1.21. Auditório Municipal – Melhorar as condições de utilização;	150.000,00				
1.22. Alargamento da passagem desnivelada entre a Praça da Galiza e o Largo Eng. Duarte Pacheco, de modo a melhorar as condições de segurança na circulação em sentido duplo, e eliminar os conflitos peão automóvel	35.000,00				





Planta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira



Planta 1 - Proposta de Delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira





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 dois 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;

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.