



---

# Área de Reabilitação Urbana Entrada Norte de Vila

---

Proposta de  
Delimitação

---

Março 2024

---



**CERVEIRA**  
VILA DAS ARTES

## Índice

---

Índice.....	2
Introdução.....	3
Memória Descritiva e Justificativa .....	4
Critérios Subjacentes à delimitação da ARU .....	4
Objetivos estratégicos.....	5
Planta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira .....	6
Benefícios e incentivos à reabilitação de Edifícios na ARU .....	8

## 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 conseqüente conseqüentemente 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 Planeamento e Gestão Urbanística

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.”*

## **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 riqueza dos 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 Planeamento e Gestão Urbanística

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. Desordenamento das atividades turísticas e lúdicas, tais como caravanismo e excursionismo;
8. 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 71,5 hectares.

Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

*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;
- 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. Reabilitar equipamentos desportivos e torná-los adequados à promoção de formação e prática desportiva;
- V. 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;
- VI. Reabilitar o edificado através da melhoria da eficiência energética e da eliminação de barreiras arquitetónicas;

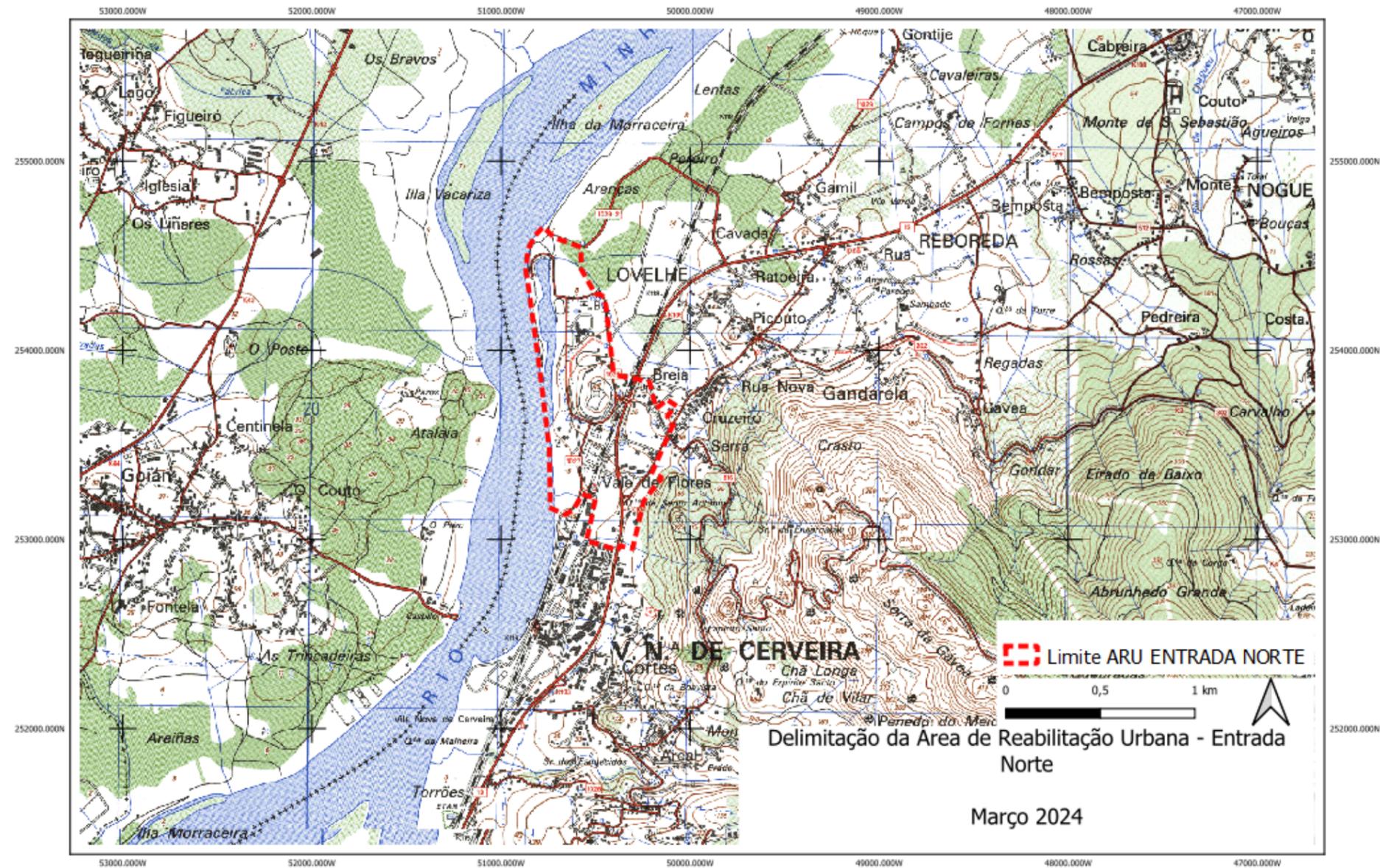
Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

- VII. 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”
- VIII. Aumentar a oferta de habitação e espaços comerciais que potenciem a atratividade do território e conseqüente aumento da população residente;
- IX. 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, perspetivam-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 e reabilitação da Praia da Lenta;
- Reabilitação e ampliação do Estádio Rafael Pedreira;
- Conformação da área destinada a equipamentos desportivos a norte da Vila;
- Reabilitação do edificado existente;
- Consolidação da área urbana adjacente à Avenida das Comunidades Portuguesas;

Planta de delimitação da ARU de Vila Nova de Cerveira



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

## **Benefícios e incentivos à reabilitação de Edifícios na ARU**

---

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/reabilitacao1>

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.

O quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação das ARU, dizem respeito não só aos impostos municipais sobre o património, mas também a todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que são da competência da Administração Central.

A definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património decorre da Lei e é obrigatória para a delimitação de uma área de reabilitação urbana, conforme alínea a) do Artigo 14.º do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro. De acordo com a referida Lei, “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.” – alínea b) do Artigo 14.º.

Assim, com a aprovação da ARU da Entrada Norte 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, a usufruir dos seguintes benefícios sobre os impostos municipais:

### 1.1. Imposto Municipal Sobre Imóveis [IMI]:

1.1.1. Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (n.º 2, alínea a) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual)

1.1.2. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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 de aquisição. (n.º 2, alínea b) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual)

### 1.2. Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas [IMT]:

1.2.1. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. (n.º 2, alínea c) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual).

#### 1.2.2. Taxas

1.2.3. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação. (n.º 2, alínea d) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual)

Simultaneamente, o contribuinte poderá ainda beneficiar de um conjunto de outros incentivos aplicáveis designadamente:

### 2.1 IRS

dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€. (n.º 4 do Artigo 71.º do EBF, na sua redação atual)

### 2.2 IVA

Redução da taxa para 6% nas seguintes situações:

- i) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA – alínea a) do n.º 1 do Artigo 18.º);
- ii) Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. (verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA – alínea a) do n.º 1 do Artigo 18.º.

À exceção da aplicação da taxa reduzida do IVA (que apenas obriga à comprovação da integração no polígono definido pelo limite da ARU), os restantes incentivos à iniciativa privada devem corresponder a obras de reabilitação das quais, entre outros requisitos e condições de acesso, resulte uma melhoria do estado de conservação e da eficiência energética e da qualidade térmica nos termos previstos no EBF.

O EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. A comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, através de vistoria.

Segundo a alínea b) do número 1.º do artigo 45.º e a alínea c) do número 23.º do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), que terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais, esta avaliação verifica se as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

No que respeita ao acesso aos benefícios fiscais, os interessados devem por sua iniciativa formalizar do serviço online “No Paper” e pagamento da taxa devida.

VNC, 18.03.2024