

FASE 1 – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

Memória Descritiva e Justificativa Setembro de 2015



Data	Revisão/ Alteração	Observações	Verificou
2015/09/09	2/0	Revisão da versão final da fase 1 – delimitação da ARU	







FICHA TÉCNICA

António Ramalho Coordenação (Urbanista)

Vilma Silva Coordenação (Urbanista)

Ana Amorim Arquiteta

Ana Catarina Antunes Arquiteta Paisagista

Paulo Gomes Economia

Jaime Eusébio Arquiteto

Manuel António Oliveira Arquiteto

Andreia Quintas Arquiteta Paisagista

Carla Gonçalves Arquiteta Paisagista

Renato Dias Engenheiro Civil

Sandra Alves Engenheira Geógrafa

Luís Vieira Topógrafo

Diana Amaral Arquiteta Paisagista

Ângelo Carvalho Desenhador

Elizabete Pinto Secretariado



Rua Prof. Mota Pinto, n.º 42 F, sala 2.09,

4100-353 Porto - Portugal

Tel.: +351 - 22 618 37 90

e-mail: sede@cotefis.com

www.cotefis.com





ÍNDICE

CAPÍT	ULO 1 - Introdução	8
CAPÍT	ULO 2 - Delimitação da ARU	10
2.1	Critérios de delimitação da ARU	10
2.2	Objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir na ORU	13
2.3	Proposta de delimitação da ARU	14
CAPÍT	ULO 3 - Área de Intervenção	17
3.1	Enquadramento territorial	17
3.2	Enquadramento nos IGT em vigor e instrumentos de planeamento complementares	19
3.3	Caracterização e diagnóstico - síntese	36
	Evolução histórica	36
	População	38
	Estrutura urbana	43
	Espaço público	48
	Parque habitacional	51
	Equipamentos, comércio e serviços	57
CAPÍT	ULO 4 - Benefícios Fiscais	60
4.1	Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana	60
Biblio	grafia	63
Anexo	os à Memória Descritiva e Justificativa	65





ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Metodologia para a definição dos critérios de delimitação da ARU	12
Figura 2 - Delimitação física da ARU da Vila de Vagos	16
Figura 3 – Freguesias do Município de Vagos	18
Figura 4 – Plano de Pormenor de S. Sebastião	25
Figura 5 – Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura	27
Figura 6 - Proposta de Rede Pedonal Estruturante – Vila de Vagos	30
Figura 7 - Proposta de Rede Ciclável – Vila de Vagos	31
Figura 8 - Propostas de estacionamento – Vila de Vagos	33
Figura 9 - População residente no Município e Freguesia de Vagos em 2011	38
Figura 10 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 - famílias	39
Figura 11 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011, por grupo etário	40
Figura 12 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011, por grupo etário	(em
percentagem)	40
Figura 13 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 – habilitações	
literárias	41
Figura 15 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 – emprego (em	
percentagem)	42
Figura 14 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 – emprego	
Figura 16 – Equipamentos e pontos de Interesse da Vila de Vagos	
Figura 17 – Santuário de Nossa Senhora de Vagos	
Figura 18 – Quinta do Ega (à esquerda) e Folsas Novas (à direita)	
Figura 19 – Palacete Visconde de Valdemouro (à esquerda) e Mercado Municipal (à direita)	47
Figura 20 – Praça da República (à esquerda) e Praça do Município (à direita)	
Figura 21 – EN 109: Rua António Carlos Vidal (à esquerda) e Rua Cândido dos Reis (à direita)	49
Figura 22 – A problemática da inexistência de passeios na Rua Carvalho e Maia (à esquerda) e na Rua José	
Almeida Azevedo (à direita)	
Figura 23 – Sub-dimensionamento de passeios na Rua Padre Vicente Maria da Rocha (à esquerda) e na Rua	
António Carlos Vidal (à direita)	
Figura 24 – Inexistência de estacionamento na Rua do Carril (à esquerda) e na Rua Carvalho e Maia (à direit	
Figura 25 – Habitação coletiva na Urbanização da Corredoura (à esquerda) e habitação unifamiliar no Bairro	
S. João	
Figura 26 – Número de edifícios e número de alojamentos no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos e	
2011	
Figura 27 – Edifícios exclusivamente residenciais, principalmente residenciais e principalmente não residenc	
no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011	
Figura 28 – Subsecções estatísticas da freguesia de Vagos e respetivo número de edifícios, em 2011	
Figura 29 – Alojamento por tipologia de regime no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011	
Figura 30 – Alojamento por tipologia de regime no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011 (e	
percentagem)	
Figura 31 – Infraestruturação dos alojamentos no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011	
Figura 32 – Tribunal Judicial (à esquerda) e Posto da GNR (à direita)	
Figura 33 – Escola Básica 2.3 Dr. João Rocha (à esquerda) e Escola Secundária de Vagos (à direita)	
Figura 34 – Centro de Saúde de Vagos (à esquerda) e Pavilhão Desportivo Municipal (à direita)	58
Figura 35 – Comércio de rua e serviços na Rua Dr. Mendes Correia (à esquerda) e entrada para o Centro	F.C.
Comercial Narciso, pela Rua Carvalho e Maia (à direita)	59





ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Objetivos e estratégia	20
Tabela 2 – Objetivos de Ordenamento do PU de Vagos	22





SIGLAS

AMRia Associação de Municípios da Ria

ARU Área de Reabilitação Urbana

CIRA Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro

CVM Câmara Municipal de Vagos

ORU Operação de Reabilitação Urbana

UNIR@RIA Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro

PERU Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM Plano Diretor Municipal de Vagos

PIMT-RA Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro

PP Plano de Pormenor

PU Plano de Urbanização







CAPÍTULO 1 - Introdução

O presente documento corresponde à primeira fase da prestação de serviços "Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) para a Vila de Vagos e elaboração da respetiva operação de reabilitação urbana sistemática (ORU)", a qual tem por objetivo a elaboração da delimitação da ARU. De acordo com o art.º 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os processos municipais de reabilitação urbana poderão ser faseados dessa forma, tendo o Município de Vagos assim optado.

Assim, em conformidade com o art.º 13.º do RJRU, a proposta de delimitação de uma ARU deve conter os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e Justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

As ARU's incidem sobre espaços urbanos que justificam uma intervenção integrada em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, motivo pelo qual a estrutura deste documento contempla um capítulo de enquadramento e caracterização geral da área de intervenção (a qual será pormenorizada na fase seguinte), por se considerar indispensável para um prévio diagnóstico justificativo da delimitação proposta.

Desde logo a aprovação da delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações o direito de acesso aos benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana fixados pela presente proposta.

Uma vez aprovada a ARU seguir-se-á a fase de elaboração da ORU, que pelo facto de ser "sistemática" (opção tomada à luz do previsto no art. 8.º do RJRU em conjugação com as necessidades de intervenção local) implica a elaboração de uma proposta de intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e





dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Também pelo facto de se tratar de uma ORU "sistemática", a próxima fase integra um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) que tratará: das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do Município; do prazo de execução da ORU; das prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU; do programa da ORU, com a identificação das ações estruturantes de reabilitação urbana; do modelo de gestão da ARU e de execução da ORU; do quadro de apoio e incentivos às ações de reabilitação e possíveis soluções de financiamento; do programa de investimento público; do programa de financiamento da ORU.

Após a conclusão e aprovação do trabalho técnico desta fase de elaboração da delimitação da ARU, em conformidade com o disposto no art.º 13.º do RJRU, dever-se-ão desencadear os procedimentos necessários com vista ao início do processo de constituição legal da ARU da Vila de Vagos, nomeadamente:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.





CAPÍTULO 2- Delimitação da ARU

Neste capítulo explicitam-se os pressupostos de base e os critérios subjacentes ao processo de delimitação da ARU da Vila de Vagos, ao que se segue a definição dos objetivos estratégicos do processo de "reabilitação urbana" a prosseguir na ORU, entendido esse processo 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 da realização 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" (alínea j) do art.º 2.º do RJRU).

2.1 Critérios de delimitação da ARU

O RJRU, no seu art. 3.º, define os objetivos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deve contribuir:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão e a coesão territorial;





- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Decorrente destes objetivos, para a delimitação da ARU da Vila de Vagos e elaboração da respetiva ORU, consideram-se mais ajustados à realidade local os seguintes objetivos:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade:
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Assegurar a manutenção da identidade da vila;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- Dinamizar e promover a reabilitação do tecido urbano degradado, de onde se destaca intenção de reabilitação e requalificação da frente urbana lagunar;
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- Reforçar a centralidade urbana de Vagos a nível municipal e aumentar a sua atratividade regional.







Figura 1 - Metodologia para a definição dos critérios de delimitação da ARU Fonte: Cotefis, 2015

A correlação dos objetivos acima referidos (constantes do RJRU e consequente ajustamento à realidade local) permitiram estabelecer os seguintes critérios que nortearam a proposta de delimitação da ARU da Vila de Vagos (ver Figura 1 e Anexo 1):

- Assegurar a integração dos objetivos estratégicos da política urbana municipal, no que respeita
 à temática da requalificação e reabilitação urbana, constantes dos instrumentos de
 planeamento existentes com incidência na área correspondente ao centro urbano de Vagos –
 referenciado grosso modo à área de aplicação do Plano de Urbanização de Vagos;
- Integrar os edifícios, ou conjuntos de edifícios, do centro urbano de Vagos que, pelo seu estado de conservação e condições de habitabilidade, justificam obras de reabilitação ou manutenção, estando eles ocupados ou devolutos;
- Criar uma nova dinâmica e vivência na frente urbana lagunar, que atualmente se encontra descaracterizada pelas traseiras do edificado existente, através da instalação de equipamentos público junto ao Rio Boco e de abertura de acessos e percursos pedonais, beneficiando para tal do facto do perímetro urbano da vila de Vagos estar delimitado até à margem do Rio Boco;
- Garantir a integração de projetos públicos / intervenções estratégicas relevantes para a estratégia geral de revitalização e reabilitação do centro urbano de Vagos (acessibilidades, infraestruturas, equipamentos e espaço público);
- Otimizar o funcionamento da rede urbana, reforçando a articulação funcional entre o polo de equipamentos escolares e desportivos (a sul/poente) e as áreas residenciais da sua área de influência;
- Consolidar uma rede urbana integradora de alguns polos mais periféricos, com funções complementares, como o Santuário de Nossa Senhora de Vagos (a norte/poente) e as Folsas Novas (a sul/nascente);





- Articular as áreas com uma malha urbana consolidada, que consubstancia o núcleo urbano tradicional, com as áreas com uma malha urbana menos densa, mas com ligação funcional ao núcleo urbano tradicional;
- Integrar todas as situações em que se justifique intervenções de requalificação do espaço público (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e respetiva melhoria das infraestruturas associadas;
- Estabelecer uma maior coerência territorial, privilegiando a delimitação pelos limites exteriores das vias (para permitir a intervenção no espaço público) e o respeito, tanto quanto possível, pela estrutura do cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes;
- Integrar os elementos patrimoniais do centro urbano de Vagos e os espaços exteriores que pela sua vivência e desempenho assumem-se como elementos identitários, de que é particular exemplo a Quinta do Ega;
- Maximizar as oportunidades de financiamento de projetos públicos.

2.2 Objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir na ORU

Com um caráter abrangente foram nesta fase definidas as linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Vila de Vagos, explicitando desse modo uma visão de médio/ longo prazo para esta área, bem como as metas a atingir pela implementação da ORU que será desenvolvida na segunda fase deste trabalho, designadamente:

- Reforço do centro urbano de Vagos, articulando funcionalmente a área consolidada, que consubstancia o núcleo urbano tradicional (envolvente à Praça do Município), com as áreas urbanas menos densas contíguas a esse núcleo;
- Qualificação do ambiente urbano do centro urbano de Vagos através da reabilitação dos edifícios em estado de degradação, integrando nesse processo a temática da eficiência energética das estruturas;





- 3. Preservação e valorização dos elementos arquitetónicos, patrimoniais e paisagísticos presentes na área de intervenção e estruturantes da imagem urbana local;
- 4. Dinamização do comércio local, promovendo a possibilidade de reconversão e de modernização das atividades instaladas;
- 5. Definição de um conjunto de projetos / intervenções estratégicas, estruturantes e identitárias que sirvam de "âncora" ao processo de revitalização e reabilitação do centro urbano de Vagos, que no global possibilitem a consolidação dessa área e a sua visibilidade supra-municipal;
- 6. Melhoria das condições de mobilidade e circulação na área de intervenção e na articulação com as áreas envolventes, enquadrando neste processo o potencial paisagístico da frente nascente da Vila de Vagos e as relações funcionais da frente poente, valorizando o desempenho dos percursos pedonais e velocipédicos;
- 7. Requalificação dos espaços públicos e dos espaços coletivos e das estruturas a eles associadas, dotando-os de melhores condições de conforto e segurança, e considerando, sempre que se justifique, a reconversão dos usos e dos modos de apropriação do espaço;
- 8. Estimulação da iniciativa privada para o desenvolvimento do processo de reabilitação urbana, designadamente ao nível das intervenções no edificado.

2.3 Proposta de delimitação da ARU

A ARU da Vila de Vagos, representando uma área de 371,96 ha, abrange o centro cívico e administrativo da Vila de Vagos, concentrando um conjunto significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços. Inclui igualmente remanescências da ocupação humana de matriz mais rural em contraste com recentes zonas de expansão e densificação urbana, sendo estruturada do ponto de vista viário pela EN109, correspondendo à Rua Comandante Rocha e Cunha, à Rua António Carlos Vidal, à Rua Dr. Mendes Correia e à Rua Cândido dos Reis (eixo norte-sul), e, no sentido nascente poente, pela Avenida Dr. Lúcio Vidal (ligação nascente ao centro), pela Rua Padre Vicente Maria Rocha (ligação noroeste ao centro) e pela Rua da Fonte (ligação poente ao centro).





Da ponderação dos critérios de delimitação da ARU e dos objetivos estratégicos a prosseguir pela ORU avançou-se para a configuração da proposta de delimitação física da ARU da Vila de Vagos, que se encontra representada na Figura 2 e, com maior pormenor, no Anexo 1.

A área de intervenção proposta para a ARU engloba *grosso modo* a área de aplicação do Plano de Urbanização de Vagos (excluindo a povoação de Lombomeão), a qual concentra o núcleo urbano tradicional mais antigo, bem como toda uma área envolvente a esta área, englobando situações de malha urbana consolidada e também de malha urbana menos densa com ligação funcional ao núcleo urbano tradicional.

A delimitação nascente e poente da ARU decorre da necessidade de remate e de qualificação, respetivamente, de tais frentes urbanas da vila. A nascente, a ARU é delimitada pela faixa marginal da vila, pela Quinta do Ega, estendendo-se até às Folsas Novas. A poente, o elemento urbano que orientou a sua delimitação corresponde ao traçado da via existente, prevista a ampliar e qualificar no Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro (PIMT-RA).

A norte, a ARU encontra-se delimitada pela zona destinada à expansão de atividades relacionadas com o Santuário de Nª Sª de Vagos, pelas traseiras edificadas da Rua das Matas, pela Rua dos Cardais e pelas traseiras edificadas da Rua Dr. João M. C. Rocha.

A Sul, é limitada pelo Estádio Municipal, pela Avenida Leon Cidade Irmã, pela Rua Narciso Gravato e pelas traseiras edificadas da EN 109, ligando às Folsas Novas.







Figura 2 - Delimitação física da ARU da Vila de Vagos Fonte: Cotefis, 2015





CAPÍTULO 3 - Área de Intervenção

A formulação da estratégia de reabilitação urbana para a Vila de Vagos pressupõe um conhecimento estratégico ao nível da sua estrutura e dinâmicas urbanas e também do seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional. Neste sentido, foi desenvolvido um trabalho prévio de análise e desenvolvimento da vila nas últimas décadas, de onde importa reter alguns aspetos de relevância que serão apresentados no presente Capítulo, de acordo com os seguintes pontos:

- Enquadramento territorial
- Enquadramento nos IGT em vigor e planos estratégicos complementares
- Caracterização e diagnóstico
 - o Evolução histórica
 - o População
 - o Estrutura urbana
 - o Espaço público
 - o Parque habitacional
 - o Equipamentos, comércio e serviços

3.1 Enquadramento territorial

Vagos integra a Região Centro e sub-região Baixo Vouga, sendo o Município que fica mais a Sudoeste do Distrito de Aveiro. Faz fronteira a norte com o Município de Ílhavo, a nordeste com Aveiro, a leste com Oliveira do Bairro, a sueste com Cantanhede, a sudoeste com Mira e a oeste com o oceano Atlântico, sendo atravessado por dois braços da Ria de Aveiro, o Canal de Mira e o Rio Boco.





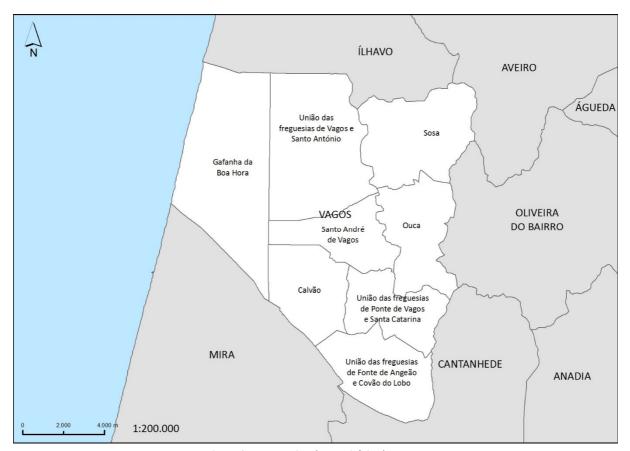


Figura 3 – Freguesias do Município de Vagos Fonte: Cotefis, 2015

O Município de Vagos, com uma área de 16.491,51 ha, subdivide-se, desde o ano de 2013¹, em 8 freguesias: União das Freguesias de Vagos e Santo António, União das Freguesias de Fonte de Angeão e Covão do Lobo, União das Freguesias de Ponte de Vagos e Santa Catarina, Calvão, Gafanha da Boa Hora, Ouca, Santo André de Vagos e Soza.

A Freguesia de Vagos e Santo António, com uma área de 3.132,51 ha, situa-se no extremo norte do Município e assume papel de destaque no cenário administrativo concelhio, ao integrar no seu território a Vila de Vagos, sede de Município.

¹ Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro - Reorganização Administrativa do Território das Freguesias





3.2 Enquadramento nos IGT em vigor e instrumentos de planeamento complementares

O presente procedimento (de que a delimitação da ARU é a primeira fase) integra-se em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito municipal e intermunicipal. Neste ponto será avaliado o modo como a área abrangida pela ARU da Vila de Vagos aqui proposta se articula com as opções de desenvolvimento municipal e intermunicipal, definidas nos IGT em vigor, que contemplam os seguintes Planos Municipais e Intermunicipais de Ordenamento do Território (PMOT):

- o Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos
- o Plano de Urbanização (PU) de Vagos
- o Plano de Pormenor (PP) de S. Sebastião
- o Plano de Pormenor (PP) do Bairro da Corredoura
- o Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro (PIMT-RA) (2014)
- o Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro (UNIR@Ria) (2008).

PDM de Vagos

O PDM revisto em 2009, aprovado na sessão ordinária da CMV, realizada em 19 de Dezembro de 2008 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 72, de 14 de Abril de 2009, através do Aviso n.º 8076/2009, explicitou um conjunto de objetivos e linhas estratégicas assumidos como estruturantes ao nível do ordenamento do território

A estratégia territorial do PDM, para além de assumir a aposta na reabilitação urbana como uma das suas componentes, integra um conjunto de demais objetivos (ver Tabela 1) que visam "o reposicionamento de Vagos no contexto regional e local, através da dotação do Concelho em Infraestruturas e equipamentos fundamentais, mas também, e sobretudo, através da qualificação dos seus fatores de atratividade, com grande destaque para a requalificação espacial, elemento também crucial para o enquadramento das demais áreas de intervenção." (Relatório Revisão do PDM).

À luz destas orientações, o PDM estabeleceu 3 Linhas Estratégicas de Desenvolvimento, que deverão orientar as ações a preconizar para o Município. São elas:

- 1. Diversificar e qualificar a base económica local;
- 2. Qualificar e revitalizar os espaços construídos incorporando estratégias de desenvolvimento e inovação no campo social;
- 3. Promover Vagos com base no património ambiental e paisagístico.





A proposta de reabilitação do espaço urbano da Vila de Vagos, através do estabelecimento de uma ARU, vai de encontro ao indicado em tais opções de ordenamento/desenvolvimento, verificando-se, assim, uma conformidade estratégica com o PDM de Vagos.

Tabela 1 – Objetivos e estratégia Fonte: Regulamento do PDM em vigor

Artigo 2.º Objetivos e estratégia (Regulamento do PDM em vigor)

A primeira revisão do PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como principais objetivos:

- a) Proceder à compatibilização do Plano com Estudos e outros planos de âmbito estratégico;
- b) Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente com o POOC;
- c) Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais de Ordenamento do Território, em vigor ou em elaboração;
- d) Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- e) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentável do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial, os recursos naturais e as mudanças operadas nos últimos anos;
- f) Proceder à compatibilização da realidade do concelho e das Propostas de Ordenamento com a delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional;
- g) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto;
- h) Estudar a implementação de novas áreas industriais e equipamentos nucleadores;
- i) Identificar as áreas com recursos geológicos, que revelem um potencial de utilização permitindo viabilizar futuras áreas de exploração, face ao esgotamento dos recursos nas áreas de exploração mineira definidas na planta de ordenamento;
- j) Definir novos critérios de localização e distribuição de atividades turísticas;
- 1) Definir novos critérios de aproveitamento equilibrado dos seus recursos naturais;
- m) Definir novos critérios de localização e aproveitamento de solos de especial interesse agrícola;
- n) Rever os princípios e regras de preservação do património cultural;
- o) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- p) Proceder à reestruturação da Rede Viária tendo em atenção as alterações introduzidas na rede e o Plano Rodoviário Nacional 2000 e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- *q*) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais





PU de Vagos

O PU de Vagos foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 29 de Dezembro de 1999 e publicado no Diário da República, 1.ª série - B, n.º 52, de 2 de Março de 2001, pela resolução de Conselho de Ministros n.º 27/2001. Em 2013, o Plano de Urbanização foi alvo de uma alteração regulamentar que foi publicada no Diário da República, 2.ª série, com o Aviso nº 4806/2013 de 9 de Abril.

Os objetivos que estão na base de elaboração do PU de Vagos conformavam, à data de elaboração do PU, os três grandes objetivos de desenvolvimento para o concelho de Vagos:

- I Estimular o surgimento de uma base industrial local tirando partido das melhorias de acessibilidade, facilitando a instalação de empresas de iniciativa local ou exterior e potenciando a exploração dos produtos agropecuários.
- II Dinamizar o aproveitamento das potencialidades lúdicas e turísticas do concelho, que se podem enquadrar em tipos diferentes de oferta turística, nomeadamente:
 - turismo balnear intrarregional associado à proximidade da praia, essencialmente de férias, fins de semana e tempos livres (alojamentos, restaurantes, bares, piscinas ou outros equipamentos desportivos e lúdicos ao ar livre);
 - o turismo de repouso e estadia em unidades hoteleiras de qualidade e em estreita ligação com a envolvente natural;
 - e por fim, as atividades lúdicas ou desportivas ligadas ao rio e a percursos terrestres.

III - Programar o espaço urbano e o seu crescimento através de uma estrutura coerente, devidamente dimensionado e adequado ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento.

Tais objetivos, que assuem um papel polarizador e estruturante para o município, desdobram-se em objetivos específicos que estão apoiados em ações programáticas essenciais para a viabilização da política de desenvolvimento do Município, devidamente identificadas na Tabela 2, e com as quais a ARU que aqui se propõe se encontra devidamente articulada.





Tabela 2 – Objetivos de Ordenamento do PU de Vagos Fonte: Relatório do PU de Vagos

OBJECTIVOS ESPECÍFICOS	ACÇÕES PROGRAMÁTICAS	
i) Racionalizar e programar o crescimento urbano e requalificar a estrutura funcional:	 definição de novos perímetros urbanos para Vagos e Lombomeão; equacionamento dos indicadores urbanísticos definidos pelo PDM, adequando os às necessidades da população e às características da propriedade; promoção da reabilitação e reocupação do parque edificado existente; promoção da consolidação da atual área urbanizada com operações de preenchimento e recuperação do parque habitacional; ordenamento das expansões em curso, contrariando a ocupação linear; concentração das principais funções urbanas em zonas centrais; proporcionar a cobertura das necessidades de habitação; definição de zonas de reserva de solo urbano; realização de uma lista de prioridades e faseamento das diversas expansões prevista e ações a desenvolver; 	
ii) Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribua para uma integração harmoniosa nos espaços naturais envolventes:	 salvaguardar os recursos naturais; valorização dos espaços exteriores públicos existentes; criação de um espaço marginal de estadia, lazer e fruição do rio; definição de novos espaços verdes equipados que assegurem um "continuum natural"; 	
	 definição de uma estrutura verde de proteção que funcione como um elemento de contenção da expansão urbana; 	
iii) Prever zonas destinadas a novas unidades de equipamento de acordo com a importância e o papel da Vila a nível concelhio e sub-regional:	 criação de espaços suficientes para a viabilização das intenções existentes e das necessidades futuras; localização conveniente destas zonas, de forma a assumirem um papel estruturante nas novas áreas a urbanizar; 	
v) Incentivar a implementação de empreendimentos turísticos de qualidade:	 criação de condições para a fixação de unidades de qualidade e perfeitamente integradas na envolvente; definição de indicadores urbanísticos que contribuam para a qualificação dos empreendimentos; promoção e incentivo à fixação de unidades de apoio ao turismo; definição de percursos de interesse; promoção dos produtos locais (condições naturais, a proximidade da ria, da praia e cidade de Aveiro); 	
r) Preservar, recuperar e proteger o património cultural existente:	 identificação e sinalização conveniente dos imóveis e conjuntos com interesse; definição de regras de intervenção para esses imóveis e para a sua envolvente; realização de obras de conservação; integração dos imóveis nos circuitos locais, turísticos e escolares; divulgação dos valores etnográficos; 	
ri) Reformular e hierarquizar a rede viária, como opção de qualificação e funcionalidade urbana:	 criação de alternativas ao atravessamento do tráfego nacional e regional da EN109; criação de penetrações a partir da variante; qualificação da rede viária existente; assegurar alternativas à ligação com a zona industrial e praias; realização de um estudo de circulação de tráfego e sinalização; definição de espaços para estacionamento; criação de uma via de carácter local, ao longo da ria e de apoio ao lazer e recreio; 	
/ii) Melhoria dos níveis de cobertura por parte das principais infraestruturas urbanas necessárias	 infraestruturação correta das novas áreas a urbanizar; melhoria das redes públicas existentes; 	
para o seu adequado funcionamento: viii) Definir Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) que correspondam à elaboração de Planos de Pormenor e que visam desenhar novas áreas e estruturar outras, detalhando e concretizando as disposições relativas à estrutura urbana e ao uso do solo definidas no Plano de Urbanização.	elaboração de Planos de Pormenor que visem desenhar novas áreas e estruturar outras, detalhando e concretizando as disposições relativas à estrutura urbana e ao u do solo definidas no PU;	
x) Avaliar as incompatibilidades da proposta de ordenamento resultante dos objetivos e ações programáticas com a RAN e a REN:	 compatibilização, sempre que possível, dos usos do solo; obtenção da exclusão de zonas de RAN e REN consideradas fundamentais; 	





• PP de S. Sebastião

O PP de S. Sebastião (originalmente com a designação de Plano de Pormenor da Zona 2B do PGU de Vagos) foi aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de Janeiro de 1989 e foi publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 278, de 3 de Dezembro de 1990.

Em 2005 foi aprovada a sua revisão, conforme deliberação tomada em reunião do dia 8 de Julho de 2005 e o Aviso n.º 2351/2008, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 20, 29 de Janeiro de 2008.

O PP de São Sebastião abrange uma área central da Vila de Vagos, junto à Capela de São Sebastião. Prevê a criação de dois espaços verdes (uma Sul e outro a Norte), um espaço museológico relacionado com a antiga fábrica de Cerâmica vaguense, pistas para ciclistas e a construção de mais de mil fogos, para além de uma unidade hoteleira, no local onde está situado o quartel dos Bombeiros Voluntários de Vagos.

A proposta encontra-se estruturada em cinco domínios temáticos, onde se destacam as seguintes propostas:

1. Ações de Expansão, Restruturação e/ou Qualificação Urbanística

1.1 Urbanização Terra dos Pinhos (alvará de loteamento 1/96)

1.2 Urbanização da Cerâmica

Ambas correspondem a áreas de solos privados. A promoção e a iniciativa da concretização das propostas do plano de pormenor encontram-se diretamente relacionadas com os tempos e a capacidade de ação de um conjunto de promotores privados. Parte destas áreas são de posse de inúmeros proprietários, facto que aliado às limitações de intervenção por parte da Câmara Municipal, dificultam a concretização de propostas globais e coerentes. À Câmara Municipal de Vagos, cabe a tarefa de, por um lado, articular as ações de agentes diferenciados e por outro lado, em casos de imobilismo ou fenómenos de especulação fundiária, assumir o papel de dinamizador e negociador capaz de promover a concretização das intervenções.





2. Rede viária - Novas Vias e Novos Perfis

- 2.1 A Avenida perpendicular à EN 109
- 2.2 O fecho da ligação à Rua da Saudade
- 2.3 Rua da Saudade
- 2.4 A rotunda na EN 109

Constituem estas as intervenções estruturantes a realizar e que permitirão, uma maior fluidez e níveis mais elevados de acessibilidade e que, nos casos de vias mais urbanas protejam e privilegiem o peão como elemento fundamental do desenho.

3. Ações de Qualificação dos Espaços Verdes Urbanos de Usufruto Público

No âmbito das ações qualificadoras dos espaços de usufruto público podem sistematizar-se ações em espaços públicos com carácter mais urbano e outros com caracter mais lúdico que se pretende qualificar. Neste espaço central da Vila de Vagos, as ações correspondem a:

- 3.1 Qualificação do espaço praça envolvente ao edifício do Museu desenhar os espaços públicos de circulação pedonal e espaços de estar.
- 3.2 Qualificação do espaço público de circulação pedonal e espaços de estar, na globalidade da área de intervenção.

4. Equipamentos

Finalmente através de investimentos concretos e mais facilmente quantificáveis refere-se a localização, instalação de novos Equipamentos.

- 4.1 Novo Espaço de Equipamento
- 4.2 O Museu da Cerâmica
- 4.3 Edifício de Ensino Pré-escolar/Creche





5. Infraestruturas

- 5.1 Cobertura da Rede de Saneamento
- 5.2 Cobertura da Rede de Águas Pluviais
- 5.3 Cobertura da Rede de Recolha de Lixo
- 5.4 Cobertura da Cobertura da Rede de Infraestrutura Elétrica
- 5.5 Cobertura da Cobertura da Rede de Infraestrutura Telefónica

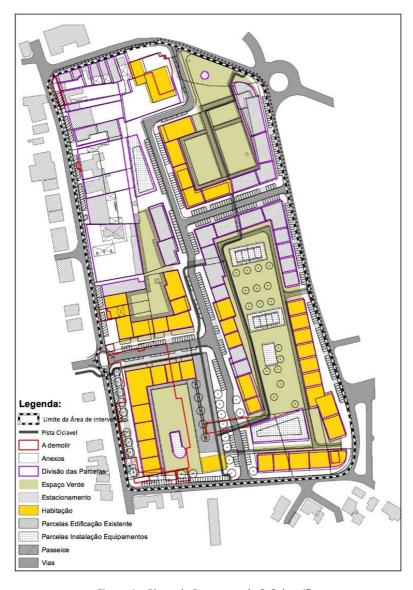


Figura 4 – Plano de Pormenor de S. Sebastião Fonte: Câmara Municipal de Vagos, 2015





• PP do Bairro da Corredoura

O PP do Bairro da Corredoura, cuja área de intervenção se estende por cerca de 6,0 ha, em pleno núcleo urbano da Vila de Vagos, foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2004, publicado no Diário da República, 1.ª Série – B, n.º 158, de 7 de Julho de 2004, encontrando-se atualmente em fase de revisão (Aviso n.º 3021/2011, de 27 de Janeiro), motivada pelo facto de algumas das suas propostas se encontrarem ultrapassadas, necessitando de ser devidamente adaptadas a uma nova realidade, fruto da dinâmica socioeconómica da última década.

De acordo com o contante na versão aprovada deste plano, e em resposta aos objetivos preconizados para esta área, a intervenção deverá procurar uma "articulação de usos e funções, geradores de uma coabitação de dinamismos diferenciados, bem como a promoção das ações que se consideram de efeitos multiplicadores, e que induzam nomeadamente através de intervenções sobre o espaço público, a fixação dos agentes urbanísticos que promovam a necessária qualificação da área de intervenção." (Relatório do Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura).

Os principais eixos estratégicos que deverão conduzir à elaboração da proposta referem-se ao seguinte:

- Criação de uma nova centralidade;
- Qualificação da área pelos seus equipamentos e espaços públicos;
- Contratualização da realização das intervenções;
- Ligação deste novo centro ao centro tradicional.

À luz destas orientações, a proposta do Plano sustenta-se na ideia estruturante de valorizar o centro tradicional, qualificando um espaço social da Vila de Vagos, que representa um significado simbólico de centro há muito assumido, objetivos com os quais a ARU aqui proposta se deverá articular.





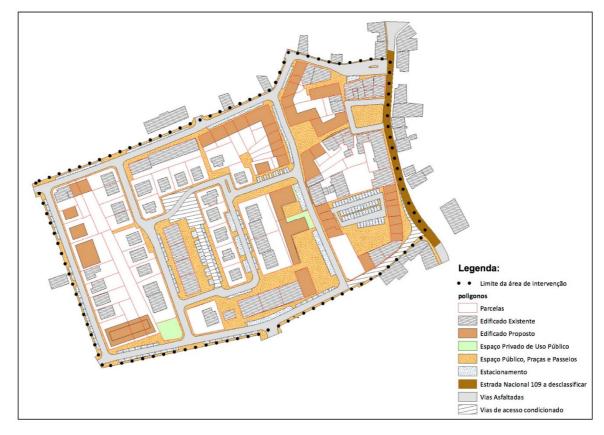


Figura 5 – Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura Fonte: Câmara Municipal de Vagos, 2015





Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro (PIMT-RA)

O PIMT-RA compreende um Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes para os concelhos que definem a Região de Aveiro, elaborado pela Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro (CIRA) em 2014.

Este plano tem como principal objetivo dotar a Região de um documento estratégico e operacional que sirva de "instrumento de atuação e sensibilização, que fomente a articulação entre os diferentes modos de transporte visando a implementação de um sistema integrado de mobilidade (...) com o mínimo custo de investimento e de exploração, que permita diminuir o uso do transporte individual e, simultaneamente, garanta a adequada mobilidade das populações, promova a inclusão social, a qualidade de vida urbana e a preservação do património histórico, edificado e ambiental".

O PIMT-RA será também um documento de referência nas decisões a tomar pelos municípios no âmbito das suas competências em relação aos transportes urbanos, mobilidade e sustentabilidade.

Os objetivos globais a alcançar pelo PIMT-RA referem-se ao seguinte:

- Aposta clara na promoção da mobilidade sustentável, devendo ser privilegiada a promoção das redes de modos suaves e a oferta de transporte público que respondam, simultaneamente, às necessidades de grupos específicos da população (idosos, deficientes ou crianças), mas também da população em geral. A aposta por estas opções modais apresenta também como importante vantagem a redução dos impactes ambientais associados ao sector dos transportes, sejam estes relacionados com o ruído, a poluição atmosférica, a emissão de gases de efeitos de estufa ou a segurança rodoviária.
- Promoção da acessibilidade enquanto fator de inclusão e justiça social. As preocupações subjacentes a este objetivo estão já presentes no objetivo anterior, mas importa reforçar a necessidade de apostar na diminuição das barreiras à acessibilidade, as quais prejudicam as pessoas com mobilidade reduzida ou com restrições de acesso ao transporte motorizado individual, contribuindo para a sua exclusão social.
- Integração das políticas de ordenamento do território e de planeamento de transportes. A
 necessidade de integração destas duas vertentes é claramente reconhecida devido às fortes
 relações de interdependência que existem entre ambos os setores que, se não forem
 compreendidas, podem contribuir para o aumento das disfuncionalidades da mobilidade.





- Promoção da intermodalidade entre modos de transporte tendo em consideração as dimensões físicas (com a afirmação da rede de interfaces de transporte e aposta na sua qualificação física e funcional), tarifária (procurando estabelecer um zonamento tarifário), operacional (através da redução dos tempos médios de espera e de transbordo entre modos de transporte, mas também pelo entendimento da oferta como única por parte dos potenciais utilizadores) e institucional (esta componente é absolutamente crítica para que o sistema de transportes públicos seja dotado de boas condições de planeamento e controle dos serviços).
- Promoção do ambiente, saúde pública e segurança rodoviária.
- Quantificação dos custos da mobilidade associados à utilização e investimento nos vários modos de transporte para avaliar qual a orientação dominante em matéria de desenvolvimento de uma estratégia de intervenção.
- Introdução de medidas de gestão da mobilidade, uma vez que estas contribuem de modo positivo para a promoção de uma repartição modal mais sustentável e são substancialmente menos onerosas do que as propostas que envolvem a construção de novas infraestruturas, podendo ser tão ou mais eficazes do que estas.

No contexto da ARU da Vila de Vagos, e atendendo à grande aposta do município na mobilidade suave, pretende-se que sejam assumidas as ações/ propostas do PIMT-RA para a rede pedonal estruturante, a rede clicável estruturante, o estacionamento e os transportes públicos coletivos.

A rede pedonal estruturante para o centro da Vila de Vagos, apoiada numa topografia favorável à realização de viagens a pé, preconiza a qualificação e promoção da acessibilidade para todos nos seguintes eixos rodoviários, de acordo com o ilustrado na Figura 6:

- Com orientação norte-sul, a Av. João Grave, Rua Cândido dos Reis, Rua Comandante Rocha e
 Cunha (eixo da EN109) e Rua dos Bombeiros Voluntários de Vagos
- No centro da vila, a Rua Padre Vicente Maria da Rocha e a articulação com a Rua Maestro Duarte Gravato, Rua Carvalho e Maia e Praça da República;
- Nas ruas envolventes aos estabelecimentos desportivos e escolares e de ligação ao Centro de Saúde, a Av. Ceará Mirim Cidade Irmã e Rua São João;
- E, por último, a Rua da Saudade e a Av. Dr. Lúcio Vidal (EN333), as quais permitem o acesso ao mercado municipal e ao edifício dos Paços do Concelho/Museu do Brincar.





Além de servir os principais polos de atração de deslocações da Vila de Vagos (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Tribunal, Centro de Saúde, Mercado, museu, equipamentos desportivos e estabelecimentos escolares), esta rede promove também a ligação ao Santuário de Vagos, localizado a cerca de 2 km da vila, através da EN 109 e da Estrada de Nossa Senhora.

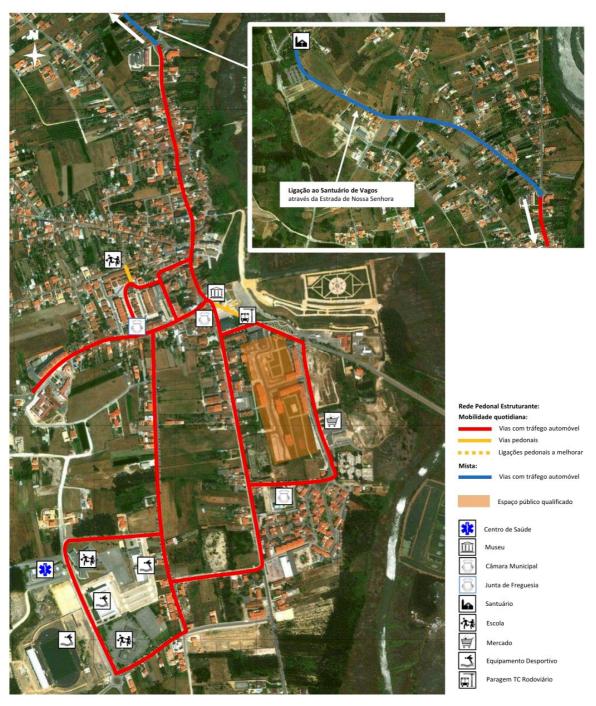


Figura 6 - Proposta de Rede Pedonal Estruturante – Vila de Vagos Fonte: PIMT-RA





No tocante à rede clicável estruturante, o PIMT-RA propõe, para o território inserido na ARU da Vila de Vagos, uma rede bastante densa, onde os principais percursos previstos pelo município surgem associados a novas, que complementam a rede, tais como se pode verificar na Figura 7. Esta rede ciclável irá servir todos os principais equipamentos da cidade, extravasando também a Vila de Vagos, ao estabelecer ligações com a zona industrial de Vagos e como o município vizinho de Ílhavo.

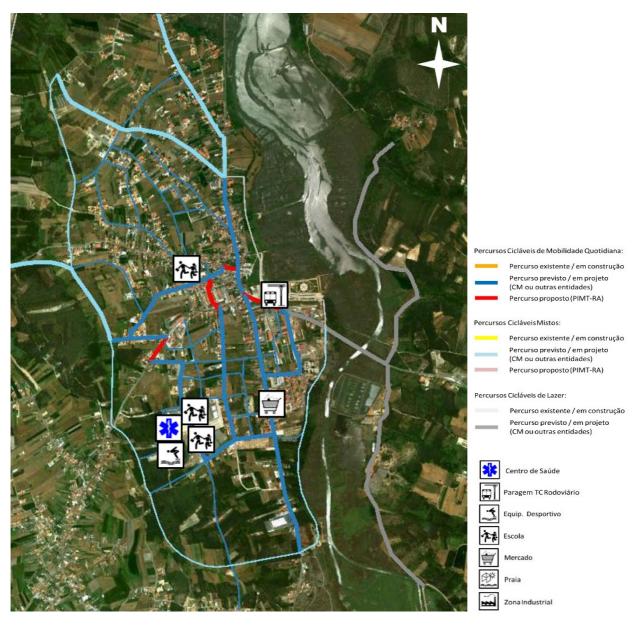


Figura 7 - Proposta de Rede Ciclável – Vila de Vagos Fonte: PIMT-RA





Ao nível de estacionamento (Figura 8), e atendendo a que oferta no centro de Vagos é bastante reduzida, conduzindo a um volume elevado de estacionamento ilegal, o PIMT-RA propõem-se, entre outras, as seguintes ações:

- A formalização da bolsa existente na Av. Dr. Lúcio Vidal, junto ao Parque Urbano, de modo a otimizar a oferta disponível;
- A melhoria da ligação pedonal entre o parque de estacionamento existente atrás do edifício dos Paços do Concelho/Museu do Brincar e o centro da vila, de modo a auxiliar o peão a vencer o desnível existente;
- O encaminhamento dos veículos para as bolsas de estacionamento anteriormente referidas, através de sinalização adequada. Dada a sua proximidade à principal paragem de TPC do concelho, estes parques, para além de apoiar a procura de estacionamento no centro de Vagos, podem funcionar como Park&Ride para os utentes do transporte coletivo;
- A criação de uma bolsa de estacionamento no terreno junto ao campo de futebol da Av. Seara
 Mirim Cidade Irmã, de modo a responder à grande procura junto às EB2.3 João Rocha Pai;
- Impedimento de estacionamento em alguns pontos críticos da vila, tais como no Largo da Santa Casa da Misericórdia.

Importa ainda referir que o PIMT-RA identifica no centro da Vila de Vagos um interface de transportes de 3º nível, articulando a principal paragem de transportes públicos coletivos (em modo rodoviário) com uma zona de parqueamento para bicicletas e com bolsas de estacionamento localizadas na proximidade da paragem, destinadas a estacionamento de longa duração.





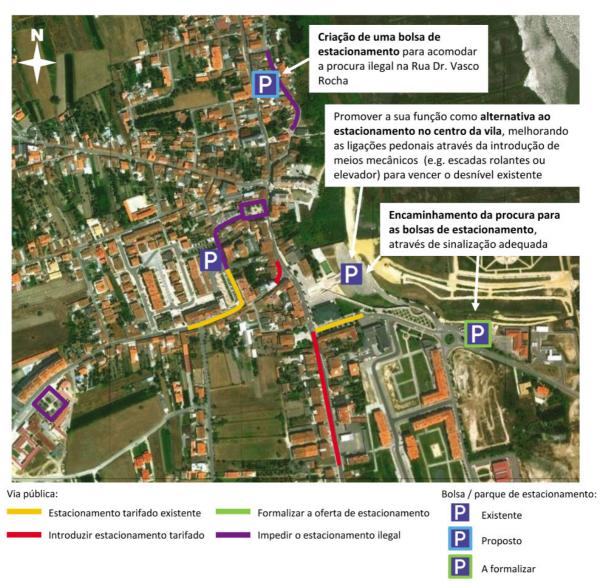


Figura 8 - Propostas de estacionamento – Vila de Vagos Fonte: PIMT-RA





• Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro (UNIR@Ria)

O Plano Intermunicipal UNIR@Ria, publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 127, de 3 de Julho de 2008, através do Aviso n.º 19308/2008, tem como objetivo global a qualificação e o desenvolvimento sustentável da ria de Aveiro e território envolvente, reportando-se aos municípios que constituem a Associação de Municípios da Ria (AMRia): Águeda, Albergaria-a-Velha, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Mira, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar e Vagos.

Para tal, o Plano Intermunicipal UNIR@Ria definiu três grandes eixos estratégicos que compatibilizam as diversas perspetivas sobre a área de intervenção e sintetizam as principais linhas de atuação, sendo cada um deles detalhado e operacionalizado através de um conjunto de objetivos específicos, com os quais a ARU de Vagos se deverá articular:

- I A Ria enquanto espaço natural privilegiado (um ambiente e uma paisagem a preservar)
 - Proteção do ambiente e dos recursos naturais;
 - Ordenamento da ocupação urbana e qualificação da paisagem;
 - Renaturalização de áreas degradadas;
 - Educação ambiental;
 - Minimização e prevenção dos impactes das atividades económicas.
- II A Ria enquanto espaço socioeconómico dinâmico (um conjunto de atividades a compatibilizar)
 - Dinamização do sector do turismo;
 - Reconversão do sector agrícola;
 - Promoção das atividades tradicionais e de atividades compatíveis com a conservação da natureza;
 - Melhoramento das acessibilidades;
 - Melhoramento das infraestruturas de saneamento básico.
- III A Ria enquanto espaço integral coeso (Um território a gerir como um todo)
 - Criação de uma entidade gestora da Ria;
 - Gestão integrada do território;
 - Promoção do acesso à informação.





Atendendo a que este Plano constitui um importante instrumento estratégico, ao enquadrar a iniciativa municipal numa visão intermunicipal, entende-se que as ações previstas por cada município conformam uma abordagem integrada para garantir a sustentabilidade da Ria.

Destaque para as intervenções relativas a (1) qualificação da área e construção do Cais do Rio Boco (Construção de Porto de Recreio e Parque Central da Vila de Vagos), (2) Parque da Vila de Vagos e (3) Percursos e Pistas Cicláveis e Pedestres, identificadas pelo Município de Vagos e devidamente referidas no Plano Intermunicipal UNIR@Ria, que se encontram incluídas dentro da ARU da Vila de Vagos.







3.3 Caracterização e diagnóstico - síntese

A caracterização e diagnóstico que se apresenta de seguida, resulta da análise crítica de um conjunto de documentos que retratam o espaço urbano do Município de Vagos. Tal caracterização foi complementada com informação estatística relevante, obtida no Censos 2011, e com informação de caráter mais qualitativo, recolhida, quer nas diversas missões de terreno levadas a cabo pela equipa técnica, quer nas reuniões com a CMV.

A caracterização e diagnóstico da área de intervenção que esteve na base do processo de delimitação da ARU da Vila de Vagos responde aos seguintes pontos temáticos:

- o Evolução histórica
- o População
- o Estrutura urbana
- Espaço público
- o Parque habitacional
- o Equipamentos, comércio e serviços

Evolução histórica

O povoamento de Vagos é de origem muito remota. Segundo alguns historiadores, este povo é descendente dos fenícios que foram expulsos do Egipto e dispersaram-se por toda a costa Atlântica, fixando-se, na sua grande maioria, na Antiga Gaia, perto do Porto, onde hoje fica a povoação da Afurada. Em Vagos, dedicaram-se à pesca, face à proximidade da ria, e também à pastorícia de gado.

O nome de Vagos resulta do facto do território estar despovoado. Como tal, os fenícios atribuíram-lhe a designação "Vacuus" que significa etimologicamente "despejado."

Documentos históricos permitem constatar que esta região ainda não existia na sua totalidade durante a Idade Média. Encontrando-se muitos dos atuais terrenos ocupados pelo mar, tendo ocorrido de seguida o assoreamento daquela zona, do que resultou uma grande planície.

Os mais antigos documentos conhecidos, e que de alguma forma aludem a Vagos ou a alguma das suas várias freguesias, remontam ao tempo de D. Sancho I, que desde muito cedo, se viu obrigado a





promover a fixação da população, para arroteamento e cultivo das terras desabitadas conquistadas aos mouros. Alguns documentos importantes de D. Sancho I podem, portanto, ser apontados como forma de fundamentar a relevância que, já nos primórdios do século XIII, e mesmo ainda no século XII, possuía a vila e as suas terras.

Outros historiadores referem que a história de Vagos começou verdadeiramente nos primórdios da Nacionalidade, com a construção do Santuário de Nossa Senhora de Vagos.

Vagos é, assim, uma povoação antiga que recebeu foral de D. Sancho I, em 1190. Em 1192, o rei doou a antiga vila de Soza à Ordem de Nossa Senhora do Rocamador. Soza foi sede do Concelho, com foral a 16 de Fevereiro de 1514 mas foi extinta em 1853, passando a integrar o concelho de Vagos.

Em 1514, a Vila de Vagos recebeu foral de D. Manuel. Esta vila denota já alguma relevância desde a Idade Média, visto que a denominação "Vagos" era utilizada para a única porta a sul das Muralhas de Aveiro e por ter pertencido à antiga Comarca de Esgueira.

No tempo do Mestre de Avis, Vagos foi atribuído por carta régia à casa dos Silvas, em 1384. A localidade foi, também, objeto de atribuição do título de marquês, em 1802, a Francisco da Silva Telo de Meneses Corte Real.

Este percurso histórico aqui muito brevemente descrito permite compreender as origens do padrão de povoamento disperso-concentrado, em que os dispersos se ligavam à prática agrícola e o povoamento concentrado à indústria e, no caso de Vagos e dos restantes concelhos litorais, também à pesca (Relatório do PDM de Vagos).





População

A Vila de Vagos é, simultaneamente, sede de Município e da Freguesia de Vagos. Importa, desde já, e de acordo com o referido no ponto 3.1 (Enquadramento territorial), referir que o perímetro correspondente à ARU aqui proposta coincide, praticamente na sua totalidade, com o perímetro que a Freguesia de Vagos conformava aquando da elaboração dos Censos de 2011², pelo que a análise à população apresentada centrar-se-á pois nesses mesmos dados.

Assim, e com base na informação dos Censos 2011, e de acordo com Figura 9 a constata-se que dos 22.851 habitantes residentes no Município de Vagos, 4.606 residem na Freguesia de Vagos.

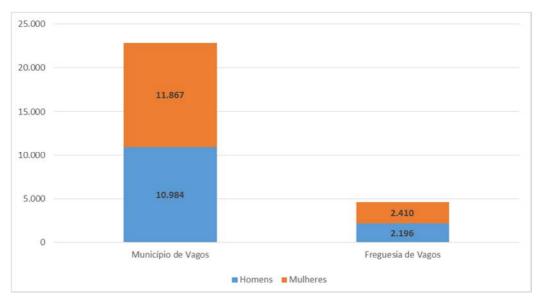


Figura 9 - População residente no Município e Freguesia de Vagos em 2011 Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

Tanto no Município, como na Freguesia de Vagos, o número de habitantes do sexo feminino é ligeiramente superior ao do sexo masculino. Na Freguesia de Vagos, tais valores encontram expressão em 2.410 habitantes do sexo feminino e 2.195 habitantes do sexo masculino, totalizando 4606.

² Com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, em 2013, a freguesia de Vagos foi associada à freguesia de Santo António de Vagos, originando a União de Freguesias de Vagos e Santo António





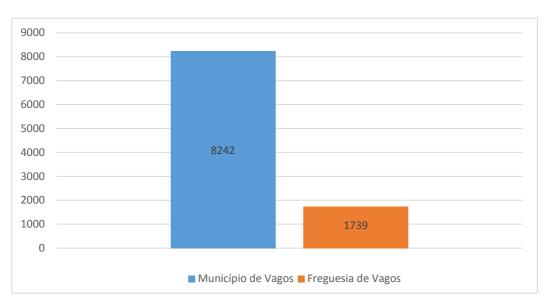


Figura 10 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 - famílias Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

Relativamente à relação entre famílias e população residente, com base nos dados apresentados nas Figura 9 e Figura 10, verifica-se que no panorama da população residente na Freguesia de Vagos (correspondente a 4606 habitantes), registam-se 1739 famílias.





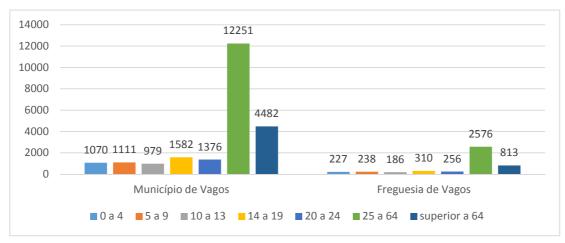


Figura 11 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011, por grupo etário Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

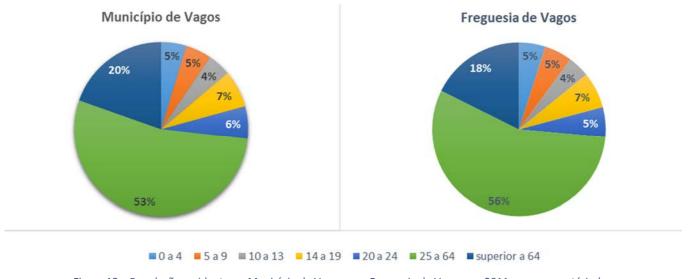


Figura 12 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011, por grupo etário (em percentagem)

Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

Da análise realizada à população da Freguesia de Vagos por faixa etária, de acordo com o representado nas Figura 11 e Figura 12, verifica-se que 56 % (2.576) pertencem à faixa etária dos 25 aos 64 anos de idade, 18 % (813) são indivíduos com mais de 64 anos de idade, e os restantes 26 % (1.217) referemse a indivíduos com idade até aos 24 anos. Deste último grupo importa referir que 7% (310) integram o grupo etário dos 14 aos 19 anos e 5% (256), o grupo etário dos 20 aos 24 anos de idade. Os valores descritos para a Freguesia de Vagos, têm equivalência com os valores do Município.





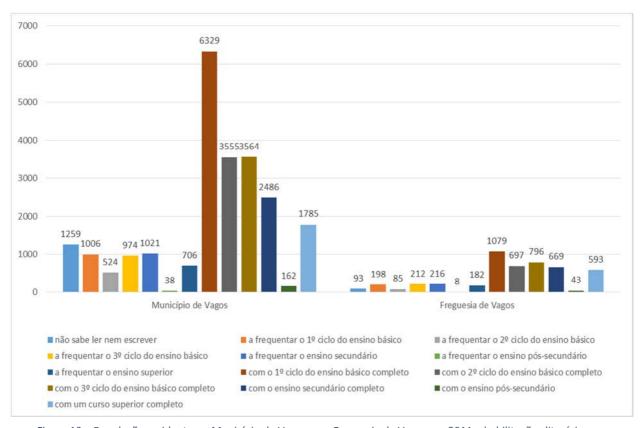


Figura 13 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 – habilitações literárias Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

No que diz respeito às habilitações literárias, a Figura 13 apresenta dados que permitem fazer uma abordagem à Freguesia de Vagos e também à escala municipal.

No que se refere à Freguesia de Vagos, foram registadas em 2011, 93 pessoas que não sabem ler nem escrever, contra 593 que têm um curso superior completo.

No entanto, o valor mais elevado refere-se aos habitantes que têm o 3.º ciclo de ensino básico completo, com uma expressão de 1079 indivíduos, facto que tem correspondência com o panorama municipal.





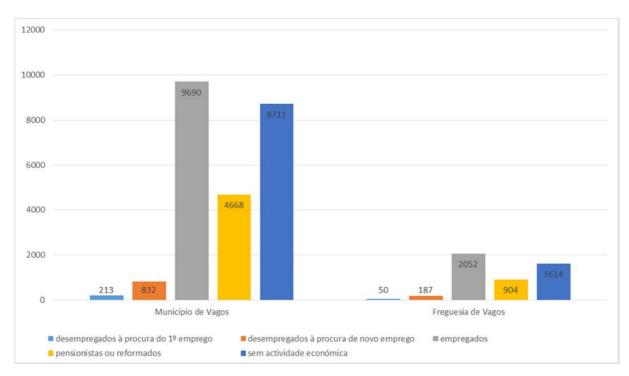


Figura 15 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 – emprego Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

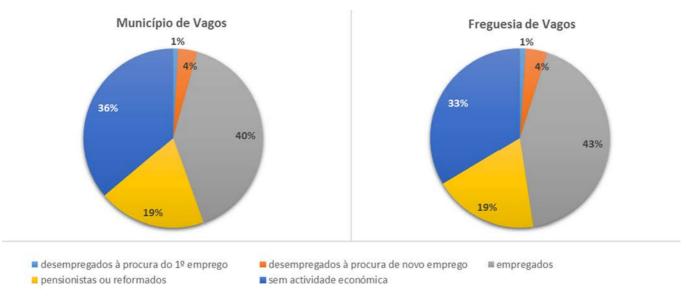


Figura 14 – População residente no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 – emprego (em percentagem)

Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015





Relativamente à atividade económica, representada na Figura 15 e Figura 14, em 2011, dos residentes da Freguesia de Vagos, 237 pessoas, correspondente a 5 %, encontravam-se desempregadas, das quais 50, encontravam-se numa situação de procura do primeiro emprego e os restantes 187, numa situação de procura de novo emprego.

Ainda em 2011, 2052 habitantes (43%) encontravam-se empregados, dos quais 48 têm atividade no setor primário, 615 no setor secundário, encontrando-se a atividade do setor terciário com o valor mais representativo, perfazendo 1389 habitantes.

Ainda em 2011, contabilizaram-se 904 pensionistas ou reformados, representando 19 % da população, e, por último, 1614 habitantes não se encontravam afetos a qualquer atividade económica, o que corresponde a 33% do total da população da Freguesia de Vagos.

Estrutura urbana

Neste ponto procura-se fazer uma caracterização da estrutura urbana da área de intervenção, em termos morfotipológicos e também no que concerne aos elementos urbanos que mais se destacam na área de intervenção da ARU da Vila de Vagos.

Em redor do centro cívico, a vila cresceu de um modo algo espontâneo, ancorada na estrada nacional, EN 109. Resultado deste crescimento, especialmente para norte e poente, a Vila de Vagos apresenta uma ocupação urbana algo anárquica, com um carácter linear/tentacular, especialmente acentuado ao longo da EN 109 e das vias municipais que daí derivam.

Da análise morfológica, verifica-se que os espaços definidos pelos arruamentos não constituem quarteirões convencionais: tanto se encontram totalmente preenchidos por um conjunto de edifícios com reduzidos logradouros permeabilizados, como ainda se verificam extensos espaços expectantes, por consolidar. Tal diversidade de situações conduz a uma grande irregularidade de alinhamentos e descontinuidade das frentes urbanas, características de processos de transformação e consolidação acelerada. A paisagem urbana caracteriza-se, igualmente, por um contraste volumétrico, conferido pelas diferentes alturas dos edifícios.

No que diz respeito aos elementos notáveis, com carácter de destaque no espaço urbano, destaca-se alguns exemplos da arquitetura religiosa, representada na Vila de Vagos, fundamentalmente, pelas





Igrejas Paroquiais ou Matrizes de planta circular, e também pelos cruzeiros. Acrescentam-se, igualmente, diversos elementos da arquitetura civil privada, que se encontram representados, principalmente, por edifícios de feição popular ou rural. Nas zonas mais antigas de Vagos existem ainda alguns edifícios residenciais de 2 pisos que testemunham uma arquitetura mais erudita e a presença de famílias outrora destacadas. Quanto aos exemplos de feição popular, são vários e dispersam-se ao longo da rede viária.

A Vila de Vagos possui ainda alguns edifícios de arquitetura pública, de várias épocas, que contribuem para o enriquecimento do património arquitetónico do Município.

Refere-se, de seguida, um conjunto de elementos edificados, pontos de interesse e espaços públicos que se destacam no espaço urbano pelo seu carácter arquitetónico e pela importância que assumem na Vila de Vagos e no Município, devidamente localizados na Figura 16:

- 1 Santuário de Nossa Senhora de Vagos
- 2 Sede do Agrupamento nº 822 do Corpo Nacional de Escutas
- 3 Santa Casa da Misericórdia de Vagos
- 4 Praça da República
- 5- GNR | Posto Territorial de Vagos
- 6 Palacete Visconde de Valdemouro (Museu do Brincar e antiga Câmara Municipal)
- 7- Igreja Matriz de Vagos
- 8 Tribunal Judicial de Vagos
- 9 Biblioteca Municipal
- 10 Quinta do Ega
- 11 Bombeiros Voluntários
- 12 Mercado Municipal
- 13 Centro de Formação de Bombeiros
- 14 Cemitério Municipal
- 15 Câmara Municipal de Vagos
- 16 Armazém Municipal
- 17 Piscinas Municipais
- 18 Escola Secundária de Vagos
- 19 Centro de Saúde





- 20 Pavilhão Desportivo Municipal Dr. João Rocha
- 21 Escola Básica 2.3 Dr. João Rocha
- 22 Estádio Municipal de Vagos
- 23 Ponte de Fareja
- 24 Cais dos Moliceiros/ Folsas Novas







Figura 16 – Equipamentos e pontos de Interesse da Vila de Vagos Fonte: Cotefis, 2015









Figura 17 – Santuário de Nossa Senhora de Vagos Fonte: Cotefis, 2015





Figura 18 – Quinta do Ega (à esquerda) e Folsas Novas (à direita) Fonte: Cotefis, 2015





Figura 19 – Palacete Visconde de Valdemouro (à esquerda) e Mercado Municipal (à direita) Fonte: Cotefis, 2015





Espaço público

No que respeita ao espaço público, a área de estudo apresenta diversos tipos de espaços, nomeadamente:

- Passeios dos arruamentos e praças de dimensões modestas, correspondentes à génese do núcleo urbano, tais como a Praça da República;
- Grandes espaços públicos, de construção mais recente, associados às construções de maior volumetria, de onde se destaca a área que concentra os equipamentos de utilização coletiva situados a sudoeste da área de intervenção;
- Espaços públicos e áreas intersticiais que envolvem os edifícios coletivos, como acontece na Urbanização da Corredoura;
- Espaços verdes existentes, com destaque para a Quinta do Ega, junto à Ria.

Tais espaços adquirem uma importância relevante na definição do contínuo urbano, enquanto elementos de vivificação e de recreio e lazer. Assumem, igualmente, um importante papel de integração urbana e enquadramento das zonas urbanizadas.





Figura 20 – Praça da República (à esquerda) e Praça do Município (à direita) Fonte: Cotefis, 2015

Relativamente aos percursos de circulação ciclável, verifica-se a existência de uma ciclovia localizada na periferia Nascente do espaço urbano da Vila de Vagos. É pretensão do Município de Vagos estender esta rede até à zona das Folsas Novas e também ao limite urbano poente de Vagos, possibilitando, a partir deste meio de transporte suave, fazer a ligação da Vila às praias. O Município dispõe desde já de





algumas orientações elencadas no PIMT-RA que deverão informar os projetos para a execução desta rede (ver ponto 3.2 – Enquadramento nos IGT).

A rede viária, por sua vez, assume um papel preponderante na estrutura e hierarquização da rede urbana. Desta forma, a EN 109, a Rua da Fonte e a Rua Padre Vicente Maria Rocha constituem os principais apoios e eixos de ligação urbanos, formando em grande parte da sua extensão um contínuo edificado, bem como um dos principais suportes da maior concentração populacional.





Figura 21 – EN 109: Rua António Carlos Vidal (à esquerda) e Rua Cândido dos Reis (à direita)
Fonte: Cotefis. 2015

Da análise efetuada identificaram-se as seguintes questões, que constituem ou decorrem de problemas verificados no espaço público:

- Condições de circulação pedonal, na globalidade dos arruamentos, muito deficitária, verificando-se a existência generalizada de ruas sem passeios e/ou sub-dimensionamento dos mesmos ou, quando existentes, em mau estado de conservação, tal como observado nas Figura 22 e Figura 23;
- Barreiras arquitetónicas (sinais de trânsito, painéis publicitários, etc.) que impedem uma circulação livre e sem constrangimentos, sobretudo para os que têm uma mobilidade condicionada, motivando o uso excessivo do automóvel - o que, numa vila das dimensões de Vagos, não é justificável;
- Grande parte da faixa de rodagem dos arruamentos em mau estado, muitas vezes motivado pela integração de redes de infraestruturas sem posterior colocação de betuminoso em todo





- o perfil do arruamento, resultando numa superfície "remendada", o que torna a circulação automóvel incómoda;
- Carência de estacionamento e estacionamento existente desordenado, feito ao longo da via e em cima de passeios, impedindo a circulação dos peões em segurança (ilustrado na Figura 25);
- Espaços urbanos exteriores sem utilização e outros que se encontram degradados, não se encontrando equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim funcionarem como locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Reduzida existência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana;
- Falta de arborização ao longo dos eixos viários;
- Falta de homogeneidade do mobiliário urbano.





Figura 22 – A problemática da inexistência de passeios na Rua Carvalho e Maia (à esquerda) e na Rua José Almeida Azevedo (à direita)

Fonte: Cotefis, 2015





Figura 23 – Sub-dimensionamento de passeios na Rua Padre Vicente Maria da Rocha (à esquerda) e na Rua António Carlos Vidal (à direita) Fonte: Cotefis, 2015









Figura 24 – Inexistência de estacionamento na Rua do Carril (à esquerda) e na Rua Carvalho e Maia (à direita) Fonte: Cotefis, 2015

Parque habitacional

Os dados apresentados para a caracterização do parque edificado da área de intervenção têm como base a informação disponível no Censos 2011, as visitas efetuadas aos edifícios e espaço público, e levantamentos fotográficos no levantamento de campo realizado.

À data de 2011, e de acordo com constante no último Censos, a freguesia de Vagos possuía um total de 1672 edifícios, o que corresponde a cerca de 16% do parque edificado do Município (Figura 26). No tocante aos alojamentos, o número é ligeiramente superior, justificado pela habitação coletiva que foi surgindo na área central da vila nas últimas décadas (2313 alojamentos).





Figura 25 — Habitação coletiva na Urbanização da Corredoura (à esquerda) e habitação unifamiliar no Bairro de S. João Fonte: Cotefis, 2015





Tal como já foi explicado, a área de delimitação da ARU proposta corresponde, quase na sua totalidade, à área ocupada pela freguesia de Vagos³ à data do Censos 2011, pelo que os dados aqui apresentados terão sempre por base a freguesia; de notar que esta abordagem só é possível porque a superfície de terreno da freguesia de Vagos localizada para além do limite da área da ARU na altura da realização dos inquéritos do Censos de 2011 era residual, correspondendo a áreas de cariz agrícola e praticamente sem ocupação humana.

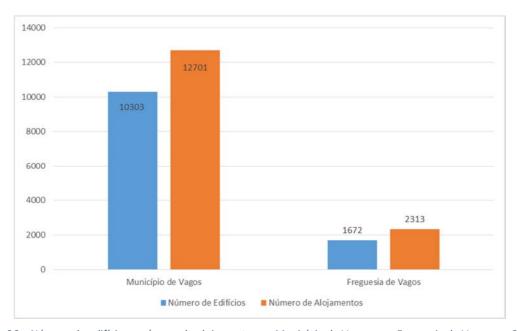


Figura 26 – Número de edifícios e número de alojamentos no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos em 2011 Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

No parque edificado da área de intervenção, distribuído assim pelas 60 subsecções estatísticas do INE afetas à Freguesia de Vagos (Figura 28), destaca-se a função habitacional, com um total de 1.546 edifícios exclusivamente residenciais. Os edifícios principalmente residenciais correspondem a 114, ao passo que apenas 12 assumem funções preferencialmente não residenciais (Figura 27).

_

³ Com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, em 2013, a freguesia de Vagos foi associada à freguesia de Santo António de Vagos, originando a União de Freguesias de Vagos e Santo António





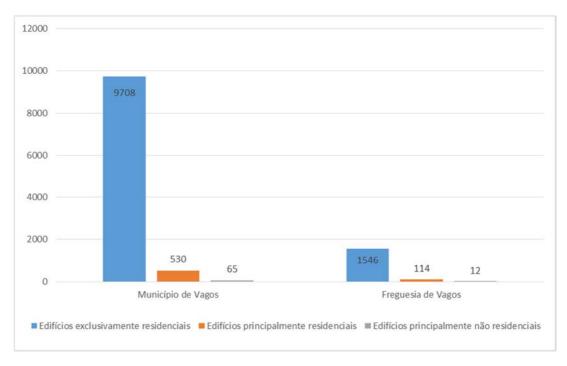


Figura 27 – Edifícios exclusivamente residenciais, principalmente residenciais e principalmente não residenciais no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011

Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015





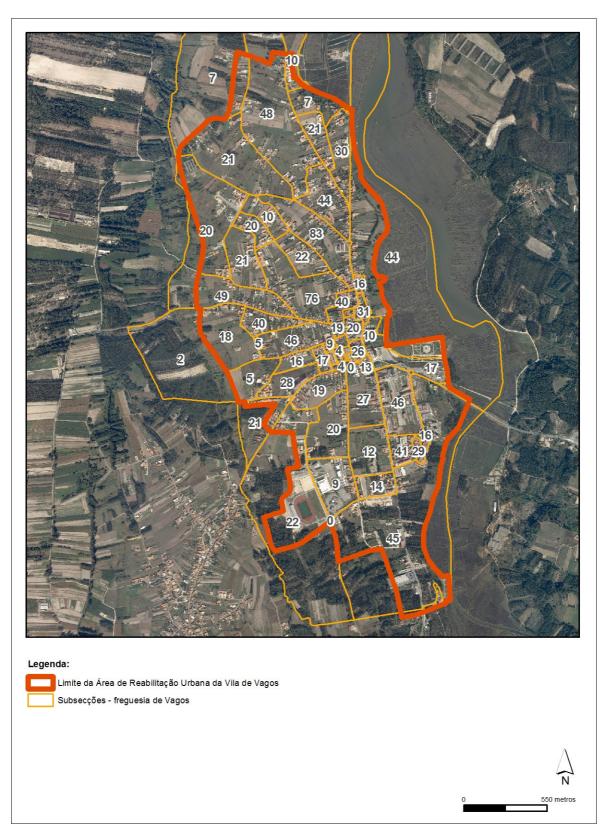


Figura 28 – Subsecções estatísticas da freguesia de Vagos e respetivo número de edifícios, em 2011 Fonte: Cotefis, 2015



Em acordo com o retratado na Figura 29 e Figura 30, do número total de fogos da freguesia de Vagos, 60% (1382) correspondem a alojamentos próprios ocupados como residência habitual e 10% (229) a alojamentos em regime de arrendamento. Os 207 edifícios vagos correspondem aproximadamente a 1/10 do total de alojamentos existentes na freguesia, assumindo assim uma proporção considerável no panorama local.

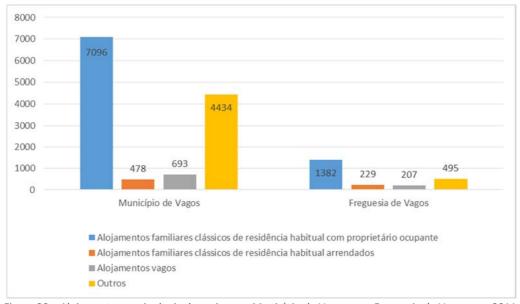


Figura 29 – Alojamento por tipologia de regime no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011 Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

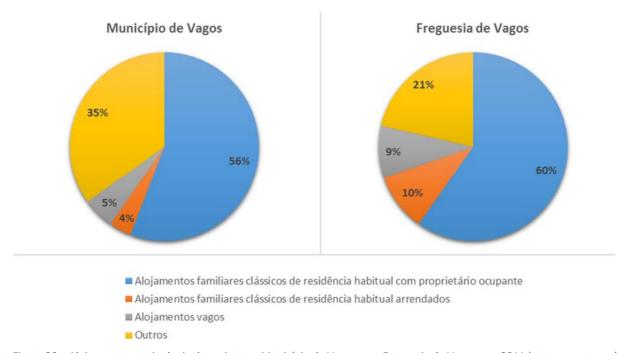


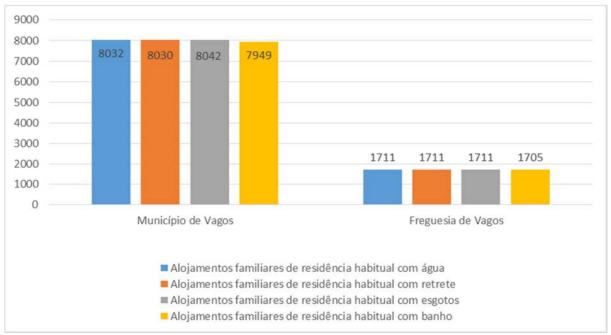
Figura 30 – Alojamento por tipologia de regime no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011 (em percentagem)
Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015





No tocante à infraestruturação dos alojamentos familiares existentes, verifica-se, pela observação da Figura 31, que na área correspondente à ARU, 1711 alojamentos familiares de residência habitual dispõem de água, retrete e esgotos e 1705 dispõem de banho.

De notar que aqui a residência habitual extravasa o campo dos alojamentos clássicos, englobando todas as tipologias de alojamento.



Nota: aqui a residência habitual extravasa o campo dos alojamentos clássicos, englobando todas as tipologias de alojamento

Figura 31 – Infraestruturação dos alojamentos no Município de Vagos e na Freguesia de Vagos, em 2011 Fonte: Censos 2011/ tratamento da informação: Cotefis 2015

No que respeita ao estado de conservação do edificado, no seguimento do trabalho de campo realizado, conclui-se que a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável, oferecendo condições razoáveis de habitabilidade. No entanto, verificam-se alguns casos que apresentam um estado de degradação que importa controlar, nomeadamente:

- Descaracterização das fachadas, com publicidade dos estabelecimentos comerciais;
- Degradação do edificado, sobretudo na principal via estruturante da vila;
- Reduzida atratividade comercial;
- Reduzida diversidade da oferta comercial;





- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes;
- Intervenções recentes que não possuem continuidade urbana.

Equipamentos, comércio e serviços

As principais funções comerciais e de serviços e parte dos equipamentos coletivos existentes na área correspondente à ARU, concentram-se no centro cívico de Vagos, o que decorre do seu caráter central e polarizador.

Neste contexto, parte dos equipamentos da Vila encontram-se concentrados na área central, tais como a Biblioteca Municipal, os Bombeiros Voluntários, o Palacete Visconde de Valdemouro (Museu do Brincar), o Tribunal Judicial e o Posto da GNR. Por outro lado, a extremidade sudoeste da área de intervenção da ARU concentra os equipamentos escolares, de saúde e desportivos, nomeadamente a Escola Básica 2.3 Dr. João Rocha e a Escola Secundária de Vagos; o Centro de Saúde de Vagos; e a Piscina Municipal, o Pavilhão Desportivo Municipal Dr. João Rocha e o Estádio Municipal de Vagos. Já no estremo nordeste da vila, localiza-se o Santuário de Nossa Senhora de Vagos e a Sede do Agrupamento nº 822 do Corpo Nacional de Escutas.

Face a esta distribuição no território, verifica-se que os equipamentos com funções geradoras de um maior fluxo de pessoas concentram-se numa zona da Vila já afastada do centro cívico, traduzindo-se num volume significativo de deslocações automóveis neste área e conduzindo a uma redução gradual da afluência de pessoas ao do centro da Vila, diminuindo consideravelmente a vivência no núcleo original.





Figura 32 – Tribunal Judicial (à esquerda) e Posto da GNR (à direita) Fonte: Cotefis, 2015









Figura 33 – Escola Básica 2.3 Dr. João Rocha (à esquerda) e Escola Secundária de Vagos (à direita) Fonte: Cotefis, 2015





Figura 34 – Centro de Saúde de Vagos (à esquerda) e Pavilhão Desportivo Municipal (à direita) Fonte: Cotefis, 2015

No que se refere à oferta comercial e de serviços, esta é composta por unidades de dimensões reduzidas, de carácter local, distribuídas, essencialmente, ao longo da EN 109 e das ruas mais centrais, e sobretudo voltadas para o setor alimentar. Neste setor, destacam-se duas superfícies comerciais de média dimensão, uma localizada junto à Câmara Municipal, na Rua Grémio da Lavoura, e outra existente na extremidade sul da área de intervenção.





Ainda no âmbito comercial e de serviços, destaca-se o Centro Comercial Narciso, que liga a Rua António Carlos Vidal à Rua Carvalho e Maia (Figura 35), com um papel essencial na dinâmica do centro da Vila de Vagos.





Figura 35 – Comércio de rua e serviços na Rua Dr. Mendes Correia (à esquerda) e entrada para o Centro Comercial Narciso, pela Rua Carvalho e Maia (à direita) Fonte: Cotefis, 2015





CAPÍTULO 4 - Benefícios Fiscais

4.1 Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

Os benefícios fiscais são um instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo. A lei consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do IMI, IMT, IVA, IRS e IRC.

De acordo com o disposto na alínea a) do art. 14.º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o Município está obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT.

O Município de Vagos, tendo em linha de conta a dimensão alargada da ARU da Vila de Vagos, considera oportuno avançar neste momento com a aplicação do seguinte conjunto de benefícios fiscais que decorrem da aplicação da legislação em vigor:

IMI – Isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (de utilização), nos prédios urbanos objeto de reabilitação (Art.º 45.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

IMT – Isenção na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a reabilitação urbana, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Art.º 45.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

IVA – Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

IRS – Tributação autónoma à taxa de 5%, das mais-valias e rendimentos prediais quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (Art.º 71.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro);





IRS – Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (Art.º 71.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Para efeitos de aplicação destes benefícios fiscais, entende-se por reabilitação o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética referidas no parágrafo anterior. A câmara municipal comunica, no prazo de 30 dias, o reconhecimento do direito à isenção ao serviço de finanças competente que deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI e de IMT sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

Para efeitos de sujeição à taxa de IVA reduzida bastará ao interessado solicitar uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.





Os incentivos fiscais relativos ao IRS são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020. São abrangidas as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

Para efeitos de dedução de 30% à coleta, devem ser devidamente comprovados os encargos suportados pelo proprietário e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. As entidades mencionadas anteriormente devem remeter à administração tributária as certificações referidas.

Por último, cabe ao interessado iniciar o procedimento de obtenção dos benefícios fiscais, comunicando à entidade gestora as obras que pretende efetuar no âmbito da reabilitação dos prédios urbanos, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. A comprovação do início e da conclusão das ações 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 certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. O "estado de conservação" de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do estado de conservação tem como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC) - Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).





Bibliografia

IGT em vigor e instrumentos de planeamento complementares

Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro (PIMT-RA)

Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro (UNIR@Ria)

Plano Diretor Municipal de Vagos – Relatório e Regulamento

Plano de Urbanização de Vagos – Relatório e Regulamento

Plano de Pormenor de S. Sebastião – Relatório e Regulamento

Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura – Relatório e Regulamento

Principal Legislação em Vigor

Decreto-Lei 53/2014, de 8 de Abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.

Despacho 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

Lei 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.





Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro - Procede à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Lei 67-A/2007, de 31 de dezembro ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.





Anexos à Memória Descritiva e Justificativa

Anexo 1 - Planta de delimitação da ARU da Vila de Vagos, à escala 1:10.000