

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature on the left and several smaller ones on the right, some with the word "vamos lá" written below them.

**ALTERAÇÃO DA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO (ORUEAV)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

novembro, 2018

ÍNDICE:

1. ENQUADRAMENTO	3
1.1. Objeto e estrutura	3
1.2. Área adicionada na ARUEAV	3
1.3. Fundamentação da alteração	5
2. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (ALTERAÇÃO)	7
2.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização	7
2.1.1. Visão estratégica	7
2.1.2. Opções estratégicas	7
2.2. Prazo de execução	8
2.3. Prioridades e objetivos na execução	8
2.4. Programa	8
2.5. Modelo de gestão e de execução	12
2.6. Quadro de apoios e incentivos	12
2.6.1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais	13
2.6.2. Outros benefícios fiscais	15
2.6.3. Outros incentivos municipais	18
2.6.4. Instrumentos e programas de financiamento	19
2.6.5. Outros Incentivos	19
2.7. Programa de investimento e de financiamento	19
Anexo II - Estimativa e programação de investimentos	22
Anexo III - Planta das intervenções previstas	23

1. ENQUADRAMENTO

1.1. Objeto e estrutura

Em cumprimento do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹ o presente documento diz respeito ao projeto de Alteração à Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ORUEAV),² na sequência da Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV), aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo (AMV) em 08.10.2018, e publicada na 2ª série do Diário da República através do Aviso n.º 15410/2018, de 24 de outubro.

Nos pontos seguintes deste capítulo, faz-se a caracterização da área agora adicionada à ARUEAV, bem como se identificam os fundamentos que estão na base da presente alteração. No capítulo 2, descrevem-se em concreto todas as alterações propostas seguindo a mesma estrutura do PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018.

1.2. Área adicionada na ARUEAV

A área redelimitada da ARUEAV aprovada pela AMV em 08.10.2018, com cerca de 50,2 hectares, encontra-se identificada na figura seguinte como “Limite ARUEAV (2018)”, e corresponde a um acréscimo de cerca de 11,5% da delimitação anterior (“Limite ARUEAV (2015)”).

De uma forma sintética, a área agora integrada na ARUEAV é composta por:

- a) Uma “torre” de habitação, comércio e serviços, localizada no cruzamento da Av. 5 de outubro com a Av. Emídio Navarro, e envolvida por uma praça para a Av. 5 de outubro (a poente), por um parque de estacionamento, enquadrado por áreas ajardinada (a norte), e pela rua das Pereiras (a nascente) e Av. Emídio Navarro (a sul). Este edifício é o elemento mais marcante na paisagem urbana da área central da cidade, pelos seus 14 pisos, muito acima das restantes cêrceas.

Praticamente ocupado na sua totalidade, no primeiro piso, apenas com frente para a Av. Emídio Navarro, localizam-se estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas, nos 2 pisos imediatamente superiores localizam-se os serviços (sede) da Câmara Municipal de Valongo, e, nos restantes 11 pisos, distribuem-se fogos habitacionais. É através da frente para a Av. Emídio Navarro que se fazem os acessos ao parque de estacionamento e aos pisos de habitação superiores. A entrada principal dos serviços municipais faz-se pela praça referida e a secundária (de serviço) pelo parque de estacionamento.

Embora se encontre em bom estado de conservação, os pisos ocupados pelos serviços municipais (destinados inicialmente a uma galeria comercial) apresentam, desde há bastante tempo, muitas restrições físicas e funcionais para as necessidades atuais destes serviços.

- b) Uma área expectante, localizada entre a Av. Emídio Navarro (a norte) e a rua Visconde Oliveira do Paço (a sul), e limitada a poente pela rua do Norte e traseiras do parque de estacionamento, e a nascente pelas pela rua Lameira Ferreira e traseiras de prédios de habitação.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho.

² Aprovado pela Assembleia Municipal de Valongo em 3 de maio de 2018, e publicado na 2ª série do Diário da República através do Aviso n.º 6800/2018, de 21 de maio.

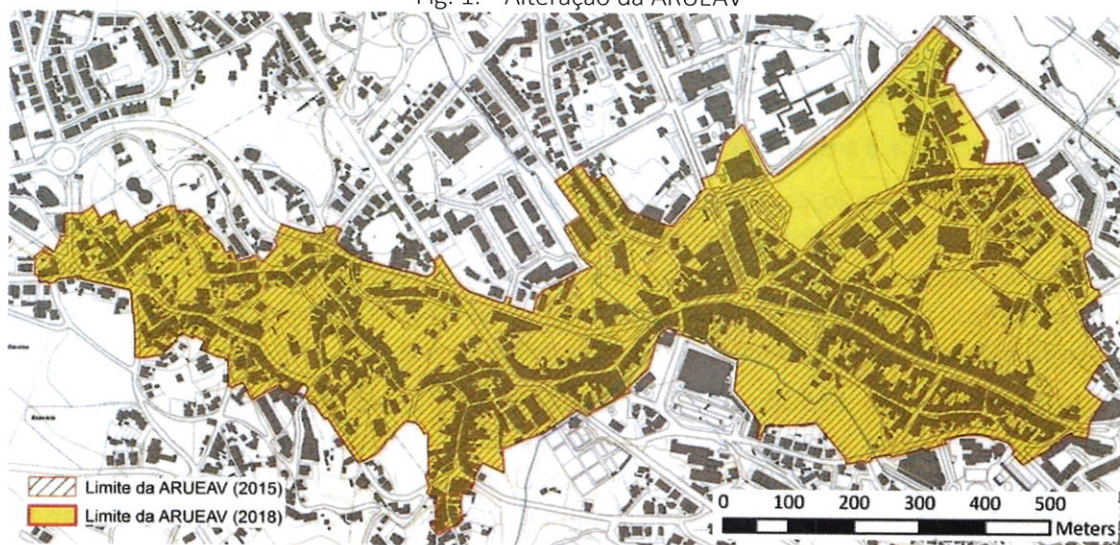
Esta área corresponde ao último “vazio urbano” de grandes dimensões existente na área mais central da cidade, e reúne excelentes condições para a edificação, seja pela localização (central), acessibilidades (servida pela Av. Emídio Navarro), topografia (plana), ou mesmo pela forma (regular).

- c) Uma área residencial, localizada a nascente do “vazio urbano” referido, composta pelas frentes urbanas da rua Lameira Ferreira e travessa Lameira Ferreira. Trata-se de uma área em tudo semelhante às áreas residenciais imediatamente adjacentes já integradas na ORUEAV aprovada em maio do corrente.

Com exceção de uma unidade industrial em mau estado de conservação e de uma atividade de terapias alternativas, esta área é composta por edifícios de habitação, isolados ou em banda, com 1 ou dois pisos, em razoável ou bom estado de conservação.

Em termos patrimoniais importa apenas salientar o facto da frente norte da rua Lameira Ferreira se enquadrar nos denominados “bairros operários” à semelhança da frente sul do mesmo tramo de rua, caracterizados no ponto 2.5. do Levantamento /Diagnóstico efetuado para a ORUEAV aprovada.³

Fig. 1. Alteração da ARUEAV



Fonte: Ponto 4 da Memória descritiva da proposta de alteração da delimitação da área de Reabilitação Urbana (p.5).

Em termos de infraestruturas e acessibilidades, a rede viária que estrutura estas zonas é composta por uma via distribuidora local, a Av. Emídio Navarro, e 4 vias de acesso local, designadamente, a rua do Norte, a rua Visconde Oliveira do Paço, a rua Lameira Ferreira e a travessa Lameira Ferreira. Com exceção da Av. Emídio Navarro, com um perfil “folgado” para a presente utilização e em bom estado de conservação, a restante rede viária apresenta-se exígua e a necessitar de requalificação. Sobretudo na rua Lameira Ferreira e travessa Lameira Ferreira, é também possível verificar a existência de bastante estacionamento informal.

³ Ver Ponto 2.5. Análise Urbanística - Levantamento, Diagnóstico e Estratégia | Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.27).

1.3. Fundamentação da alteração

De acordo com a memória descritiva da proposta de alteração da delimitação aprovada, a principal razão para a alteração da delimitação da ARUEAV prende-se com o início da elaboração do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo (PPCDV)⁴ tendo em conta:⁵

- a) O inegável contributo da execução do PPCDV para a reabilitação urbana global da área central da cidade, face à localização contígua da área objeto do plano à ARUEAV e à coincidência dos objetivos destes dois instrumentos;
- b) A importância de englobar na estratégia de reabilitação da ARUEAV a dinâmica imprimida pelas intervenções que vierem a ser desencadeadas com base no PPCDV, de forma a serem assegurados os objetivos de reabilitação definidos na respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

A este nível, transcrevem-se alguns dos aspetos referidos nos termos de referência da elaboração do PPCDV, que sustentam a importância das intervenções a ser desencadeadas no âmbito deste plano para a reabilitação de toda a área central da cidade:⁶

"(...) a estruturação de um vazio urbano, localizado no centro da cidade e classificado como espaço central no Plano Diretor Municipal de Valongo, permitirá a criação de um novo centro cívico e direcional para a cidade, integrando diversas funções terciárias e habitacionais e possibilitando ainda a construção de um espaço público de referência e representação, ao mesmo tempo que virá a permitir a disponibilização de uma área para a construção do edifício para a instalação dos Paços de Concelho.

De facto, constata-se que não existe um espaço público que se possa designar como Praça do Município e seja palco de eventos culturais, políticos e de sociabilização, que reforce a identidade do Município.

Tem-se ainda revelado necessário resolver o grave problema do estrangulamento, viário e pedonal, do acesso à Escola Secundária de Valongo, que se faz através da Rua Visconde Oliveira do Paço, a qual claramente não comporta o tráfego atual gerado por este equipamento. Por isso torna-se necessário o aumento da mobilidade na área, melhorando a acessibilidade entre o centro da cidade e este equipamento, e ao mesmo tempo a diminuição de conflitos entre o peão e o automóvel incrementando os níveis de segurança sobretudo para as utilizações pedonais (passeios e iluminação).

Uma ligação pedonal entre o equipamento escolar referido no parágrafo anterior e a Escola EB 2/3 Vallis Longus, interligando-o com os percursos pedonais existentes e a sua ligação a pontos nevrálgicos de uma rede pedonal alargada, bem como ligações às redes de transporte públicos e ciclovias. Prever ao longo deste percurso, entre os dois equipamentos, a localização de espaços verdes, cafetarias e esplanadas por forma a vivenciar, positivamente o tecido urbano."

Importa assim, incluir na programação estratégica da ORUEAV as ações a desenvolver na área e no âmbito do PPCDV.

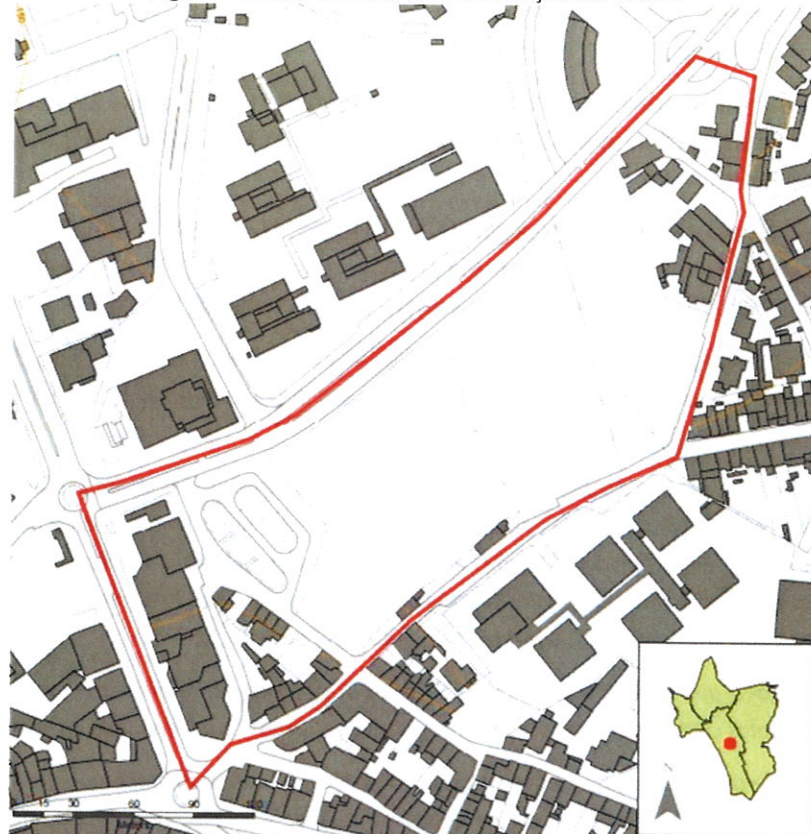
De referir que a área de intervenção do PPCDV, indicada na figura seguinte, inclui algumas áreas já integradas e programadas na ORUEAV aprovada em maio de 2018. Como tal, na presente alteração, salvaguarda-se também a necessidade de alteração à programação estratégica aprovada em maio do corrente para estas áreas do PPCDV já integradas na ARUEAV.

⁴ Por deliberação de Câmara de 2 de agosto, publicada na 2ª série do Diário da República através do Aviso n.º 11876/2018, de 21 de agosto.

⁵ Ver Ponto 2- Fundamentação da Alteração da Memória descritiva da proposta de alteração da delimitação da área de Reabilitação Urbana p.3 e 4.

⁶ Ponto 1. Enquadramento e Oportunidade de elaboração de Plano de Pormenor (Informação n.º 53/DIPAI/2018, de 2018.07.20).

Fig. 2. Limite da Área de intervenção do PPCDV



Fonte: Planta de localização anexa à Informação n.º 53/DIPAI/2018, de 2018.07.20.

Além das ações a desenvolver na área e no âmbito do PPCDV, importa também integrar na ORUEAV uma programação estratégica para a restante área agora integrada na ARUEAV e que se localiza fora do limite deste plano. Neste aspeto, destaca-se a área residencial localizada a nascente do “vazio urbano”, que importa dar continuidade à reabilitação urbana prevista nas áreas adjacentes, uma vez que apresentam as mesmas características. Já no que se refere à “torre” de habitação, comércio e serviços, e embora se considere não ser necessário definir ações específicas no âmbito da presente ORU, alerta-se para a necessidade de minimização do seu impacto na paisagem (ao nível da reformulação das suas fachadas, por exemplo), e de antecipar uma ocupação para as áreas comerciais que ficarão desocupadas com a realocação dos serviços municipais para o novo edifício dos Paços do Concelho, consentânea a “nova centralidade” (eventualmente também como equipamento).

2. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (ALTERAÇÃO)

A intervenção de reabilitação a promover continua a traduzir-se numa ORU sistemática através de instrumento próprio e o instrumento de programação um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

De seguida, descrevem-se as alterações propostas seguindo a mesma estrutura do PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018.

2.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

2.1.1. Visão estratégica

Face aos objetivos do PPCDV e às características da restante área agora integradas na ARUEAV, não se propõe qualquer alteração à VISÃO a longo prazo (10/15 anos) definida no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018, que se relembra: ⁷

“Potenciar a vocação do Eixo Antigo como centro urbano, histórico e turístico de escala regional e palco da identidade da cidade e do concelho de Valongo.”

De facto, objetivos como “criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo”, “construção do edifício dos futuros Paços do Concelho”, “Criação de um espaço público de referência e representação na Cidade” e “Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo”, enquadram-se perfeitamente na VISÃO definida. Paralelamente, as restantes áreas agora integradas na ARUEAV fora do limite do PPCDV são complementares e semelhantes às áreas já integradas na ARUEAV.

2.1.2. Opções estratégicas

O PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018 define um modelo de intervenção constituído por três componentes programáticas interdependentes, designadamente, Operações de reabilitação e revitalização, Modelo de gestão e de execução e Instrumentos operacionais e financeiros de política urbana.

Relativamente à primeira componente, Operações de reabilitação e revitalização, propõe-se, em alteração ao programa da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018:

- Para área agora integrada na ARUEAV e fora do limite do PPCDV, o alargamento da incidência das ações já programadas às situações semelhantes;
- Para a área abrangida pelo PPCDV, uma nova operação denominada de “Centro Direcional de Valongo” (designação retirado do nome do plano), que integra todas as intervenções a definir e a executar no âmbito deste plano, indicando-se desde já as principais, decorrentes dos termos de referência e objetivos do plano, dos trabalhos iniciais já efetuados para o mesmo, bem como no âmbito de outros planos e programas setoriais em curso no município.

Esta última opção deve-se ao facto da elaboração do PPCDV estar ainda na sua fase inicial, sendo prematuro avançar já com um programa e uma espacialização final que apenas estará devidamente

⁷ Ponto 2.1.1 do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.8).

estabilizado numa fase mais avançada e formalmente definido apenas com a entrada em vigor do plano, cujo prazo de elaboração é de 1 ano.

Relativamente às componentes Modelo de gestão e de execução e Instrumentos operacionais e financeiros de política urbana, propõe-se em alteração ao programa da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018:

- a) O alargamento da incidência do modelo de gestão e de execução à área integrada na ARUEAV;
- b) A inclusão da elaboração do PPCDV enquanto ação de execução da ORUEAV, tendo em conta os sistemas e instrumentos de execução a definir no âmbito deste plano;
- c) A atualização do Quadro de Apoios e Incentivos do PERU, de acordo com o definido no ponto 5 da proposta de Alteração da delimitação aprovada pela AMV em 08.10.2018, aplicável a toda a ARUEAV;
- d) A atualização da programação financeira, com a inclusão das alterações propostas.

2.2. Prazo de execução

É mantido o prazo de execução de 15 anos para a implementação da ORUEAV, aprovado em 3 de maio de 2018, passando este a contar da data de aprovação pela AMV da presente alteração.

2.3. Prioridades e objetivos na execução

Com exceção da área de intervenção do PPCDV, não se introduz qualquer alteração aos objetivos e prioridades na execução da ORUEAV definidos no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018.

Por sua vez, dentro da área de intervenção do PPCDV, propõe-se, em aditamento, a adoção dos objetivos para a elaboração deste plano aprovados por Deliberação de Câmara de 2018.08.02, designadamente:

- *“Estruturação de um vazio urbano no espaço central da Cidade;*
- *Criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo, integrando funções residenciais e terciárias com equipamentos de referência;*
- *Disponibilização de área para a construção do edifício dos futuros Paços do Concelho;*
- *Criação de um espaço público de referência e representação na Cidade;*
- *Melhoria da acessibilidade entre o centro da cidade e a escola secundária de Valongo e ao mesmo tempo diminuir conflitos entre o peão e o automóvel;*
- *Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo.”*

2.4. Programa

Conforme as opções estratégicas definidas no ponto 2.1.2, propõem-se, em alteração ao PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018 as seguintes ações:

- a) Para a área integrada na ARUEAV e fora do limite do PPCDV, o alargamento da incidência das seguintes ações:

- E.02: Reabilitação de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação;⁸
- Ae.03: Programa Municipal de Capacitação Empreendedora;⁹
- Ae.05: Campanha de Promoção da ARU;¹⁰
- Ae.06: Programação Cultural da ARU;¹¹
- lu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos;¹²
- lu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas.¹³

b) Para a área abrangida no PPCDV uma operação integrada, denominada de “Centro Direcional de Valongo”, onde se incluem todas as ações definidas neste plano, incluindo as seguintes, de acordo com os termos de referência, objetivos e trabalhos já efetuados no âmbito da elaboração em curso deste plano:

– Na vertente de Edifícios (E(CDV)):

o E(CDV).01: Novos edifícios:

Esta ação corresponde à construção de edifícios (residenciais e terciários de raiz ou outros usos) no âmbito da estruturação de um vazio urbano existente no espaço central da cidade¹⁴ para a criação de centro cívico e direcional de Valongo.

Estes edifícios em conjunto com os equipamentos e espaços verdes e urbanos dotarão o centro direcional a criar de multifuncionalidade, e contribuirão substancialmente para uma nova imagem da área central de Valongo de referência local e supra local e para a viabilização física e financeira de toda a estruturação urbana necessária a executar.

Esta ação decorre dos seguintes objetivos do PPCDV: “*Estruturação de um vazio urbano no espaço central da Cidade*”; “*Criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo, integrando funções residenciais e terciárias com equipamentos de referência*” “*Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo*”.

Tendo em conta a dificuldade em avançar desde já com uma espacialização final para esta ação, como é evidenciado no ponto 2.1.2, esta ação integra-se na área identificada como “Centro Direcional de Valongo (CDV)” na Planta das intervenções previstas (Anexo III), que corresponde à área a reestruturar no âmbito deste plano, composta pelo “vazio” urbano e parque de estacionamento existentes.

⁸ Ver E.02: Reabilitação de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação, Ponto 2.4.1- Edifícios (E), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.10-11).

⁹ Ver Ae.03: Programa Municipal de Capacitação Empreendedora, Ponto 2.4.2- Atividades Económicas (Ae), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.11).

¹⁰ Ver Ae.05: Campanha de Promoção da ARU, Ponto 2.4.2- Atividades Económicas (Ae), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.11).

¹¹ Ver Ae.06: Programação Cultural da ARU, Ponto 2.4.2- Atividades Económicas (Ae), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.11-12).

¹² Ver lu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos, Ponto 2.4.5 - Infraestruturas urbanas (lu), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.13).

¹³ Ver lu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas, Ponto 2.4.5 - Infraestruturas urbanas (lu), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (p.14).

¹⁴ Ver alínea b) do ponto 1.2..



– Na vertente de Equipamentos coletivos (Ec(CDV)):

o Ec(CDV).01: Paços do Concelho:

Esta ação corresponde à construção do novo edifício dos Paços do Concelho de Valongo no âmbito da estruturação de um vazio urbano existente no espaço central da cidade para a criação de centro cívico e direcional de Valongo.

Este novo edifício dos Paços do concelho de Valongo agregará os principais serviços municipais distribuídos pelo concelho e será uma das principais referências da identidade do Município e da na nova imagem da área central de Valongo. Além da melhoria do funcionamento dos serviços municipais, este edifício, em conjunto com um espaço público que lhe estará associado, contribuirá assim definitivamente para a projeção da cidade e do concelho de Valongo e para a dinamização da reabilitação de toda a área central da cidade.

Esta ação decorre dos seguintes objetivos do PPCDV: *“Criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo, integrando funções residenciais e terciárias com equipamentos de referência”*; *“Disponibilização de área para a construção do edifício dos futuros Paços do Concelho”*, e *“Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo”*.

Tendo em conta a dificuldade em avançar desde já com uma espacialização final para esta ação, como é evidenciado no ponto 2.1.2, esta ação integra-se na área identificada como “Centro Direcional de Valongo (CDV)” na Planta das intervenções previstas (Anexo III), que corresponde à área a reestruturar no âmbito deste plano, composta pelo “vazio” urbano e parque de estacionamento existentes.

– Na vertente de Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Euv(CDV)):

o Euv(CDV).01: Praça Cívica:

Criação de grande espaço cívico associado à nova Câmara Municipal de Valongo e áreas de lazer e enquadramento, a criar no âmbito da estruturação de um vazio urbano existente no espaço central da cidade para a criação de centro cívico e direcional de Valongo. Estes novos espaços urbanos de utilização coletiva serão dotados de diferentes valências para albergar eventos culturais, cívicos e de sociabilização, e serão uma das principais referências da identidade do Município e da na nova imagem da área central de Valongo.

De referir que esta ação implicará a absorção da área atualmente ocupada pelo parque de estacionamento existente junto ao Vallis Longus. Como tal, a ação Iu.03 Requalificação e ampliação do parque de estacionamento programada na ORUEAV aprovada em maio de 2018 será eliminada, sendo substituída pela seguinte, identificada como Iu(CDV).01 Reperfilamento da Av. Emídio Navarro.

Esta ação decorre dos seguintes objetivos do PPCDV: *“Criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo, integrando funções residenciais e terciárias com equipamentos de referência”*; *“Criação de um espaço público de referência e representação na Cidade”* e *“Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo”*.

Tendo em conta a dificuldade em avançar desde já com uma especialização final para esta ação, como é evidenciado no ponto 2.1.2, esta ação integra-se na área identificada como “Centro Direcional de Valongo (CDV)” na Planta das intervenções previstas (Anexo III), que corresponde à área a reestruturar no âmbito deste plano, composta pelo “vazio” urbano e parque de estacionamento existentes.

– Na vertente de Infraestruturas urbanas (Iu(CDV)):

o Iu(CDV).01 Alargamento/Reperfilamento da Av. Emídio Navarro:

Esta ação corresponde ao reperfilamento e requalificação da Av. Emídio Navarro e destina-se a requalificar esta via nas suas novas funções de apoio direto ao novo centro cívico e a reforçar a oferta de estacionamento existente nesta avenida em compensação da eliminação do parque de estacionamento existente junto ao Vallis Longus, na sequência da ação Euv(CDV).01: Praça Cívica. Nesta intervenção será também prevista o aumento da área destinada à feira semanal de Valongo, compensando de igual modo a área de feira que funciona atualmente no parque de estacionamento referido.

Esta ação decorre dos seguintes objetivos do PPCDV: “Criação de um espaço público de referência e representação na Cidade”, “Melhoria da acessibilidade entre o centro da cidade e a escola secundária de Valongo e ao mesmo tempo diminuir conflitos entre o peão e o automóvel” e “Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo”.

Tendo em conta a dificuldade em avançar desde já com uma especialização final para esta ação, como é evidenciado no ponto 2.1.2, a parte a alargar destas ruas integra-se na área identificada como “Centro Direcional de Valongo (CDV)” na Planta das intervenções previstas (Anexo III), que corresponde à área a reestruturar no âmbito deste plano, composta pelo “vazio” urbano e parque de estacionamento existentes.

o Iu(CDV).02 Alargamento/Reperfilamento da rua do Norte, da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira:

Esta ação corresponde ao alargamento e reperfilamento da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira, destinado a “resolver o grave problema do estrangulamento, viário e pedonal, do acesso à Escola Secundária de Valongo” através do “aumento da mobilidade na área, melhorando a acessibilidade entre o centro da cidade e este equipamento, e ao mesmo tempo a diminuição de conflitos entre o peão e o automóvel incrementando os níveis de segurança sobretudo para as utilizações pedonais (passeios e iluminação).”¹⁵

Esta ação decorre dos seguintes objetivos do PPCDV: “Criação de um espaço público de referência e representação na Cidade”, “Melhoria da acessibilidade entre o centro da cidade e a escola secundária de Valongo e ao mesmo tempo diminuir conflitos entre o peão e o automóvel” e “Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo”.

Tendo em conta a dificuldade em avançar desde já com uma especialização final para esta ação, como é evidenciado no ponto 2.1.2, a parte a alargar destas ruas integra-se na área

¹⁵ Ponto 1. Enquadramento e Oportunidade de elaboração de Plano de Pormenor (Informação n.º 53/DIPAI/2018, de 2018.07.20).

identificada como “Centro Direcional de Valongo (CDV)” na Planta das intervenções previstas (Anexo III), que corresponde à área a reestruturar no âmbito deste plano, composta pelo “vazio” urbano e parque de estacionamento existentes.

o lu(CDV).03 Abertura de novas vias:

Esta ação corresponde à abertura de vias que permitirão resolver o problema da acessibilidade e mobilidade local, face às limitações e restrições físicas ao reperfilamento das rua Lameira Ferreira e a travessa Lameira Ferreira, e garantir acessos aos novos edifícios a criar, previstos na ação E(CDV).01: Novos edifícios.

Esta ação decorre dos seguintes objetivos do PPCDV: “Estruturação de um vazio urbano no espaço central da Cidade”, “Melhoria da acessibilidade entre o centro da cidade e a escola secundária de Valongo e ao mesmo tempo diminuir conflitos entre o peão e o automóvel” e “Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo”.

Tendo em conta a dificuldade em avançar desde já com uma espacialização final para esta ação, como é evidenciado no ponto 2.1.2, esta ação integra-se na área identificada como “Centro Direcional de Valongo (CDV)” na Planta das intervenções previstas (Anexo III), que corresponde à área a reestruturar no âmbito deste plano, composta pelo “vazio” urbano e parque de estacionamento existentes, sendo avançado um traçado indicativo de uma ligação pretendida.

o Alargamento da incidência ação lu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas às vias existentes e a executar no âmbito do PPCDV em elaboração.

Tendo em conta a natureza das ações descritas para o “Centro Direcional de Valongo, as ações lu(CDV).01, lu(CDV).02 e lu(CDV).04 poderão ser executadas previamente à conclusão da elaboração do PPCDV.

2.5. Modelo de gestão e de execução

Com exceção da área de intervenção do PPCDV, não se introduz qualquer alteração ao modelo de gestão e de execução definido no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018 pela AMV.

Por sua vez, para a área de intervenção do PPCDV, acrescenta-se, naturalmente, a elaboração do PPCDV enquanto ação de gestão, ficando a execução das respetivas ações asseguradas através dos sistemas e instrumentos de execução do próprio plano.

2.6. Quadro de apoios e incentivos

Com a presente alteração atribuem-se os benefícios fiscais e incentivos na totalidade da ARUEAV, identificadas nos pontos e tabelas seguintes, em vigor com a Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV), aprovada pela AMV em 08.10.2018, alterando-se e atualizando-se os definidos no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018.

Salienta-se que os benefícios indicados nos pontos seguintes poderão estar sujeitos a alteração em função de cada Orçamento de Estado.

2.6.1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Com a presente alteração da ORUEAV aplicam-se os benefícios fiscais associados aos impostos municipais descritos na tabela seguinte.

Tabela 1 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Benefício:	Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de 3 anos (com possibilidade de renovação por mais 5 anos)
Norma legal:	45.º, n.º 1 e n.º 2, al. a) do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12) <i>«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. 2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: a) 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.»</i>
Condicionantes:	O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
Reconhecimento:	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à CMV ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.
Benefício:	Redução até 30% da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que vigorar para o ano a que respeita o imposto
Norma legal:	112.º, n.º 6 do CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis <i>«Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.»</i>
Condicionantes:	Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução. Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.

Em áreas territoriais que sejam objeto de ORU ou combate à desertificação.

Reconhecimento A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

Benefício: Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação

Norma legal: 45.º, n.º 1 e n.º 2, al. b) do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

(...);

b) 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.»

Condicionantes: Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Reconhecimento O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

Cabe à CMV ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

Benefício: Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar, quando localizado em ARU, a habitação própria e permanente

Norma legal: 45.º, n.º 1 e n.º 2, al. c) do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

(...);

«c) 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.»

- Condicionantes:** Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
- Reconhecimento:** O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.
Cabe à CMV ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.
O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html>, acedido em 12.07.2018

2.6.2. Outros benefícios fiscais

Com a presente alteração da ORUEAV, dentro da totalidade da ARUEAV, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do EBF, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC) e do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Assim, nos termos das disposições conjugadas do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação, e de acordo com os artigos 45.º e 71.º do EBF, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas, inseridos na presente ARU, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, podem ainda beneficiar dos seguintes benefícios fiscais descritos na tabela seguinte.

Tabela 2. Outros benefícios fiscais

Benefício:	Isenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)
Norma legal:	71.º, n.º 1 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais <i>«Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.»</i>
Condicionantes:	São ações de reabilitação as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; Caso os requisitos referidos deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do presente regime, passando a aplicar-se aos fundos o regime previsto no artigo 22.º do EBF, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.
Reconhecimento:	-
Benefício:	Retenção na fonte à taxa de 10 % de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

Norma legal: 71.º, n.º 2 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.»

Condicionantes: Este incentivo fiscal é aplicável aos "fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana." (71.º, n.º 1 do EBF)

A retenção na fonte tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

A dispensa de retenção na fonte só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

Reconhecimento: -

Benefício: **Tributação à taxa de 10 % do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais**

Norma legal: 71.º, n.º 3 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.»

Condicionantes: Este incentivo fiscal é aplicável 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.

Reconhecimento: -

Benefício: **Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação**

Norma legal: 71.º, n.º 4 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de ações de reabilitação.»

Condicionantes: Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

b) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

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, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.

ARU é a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU.

Reconhecimento: Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.

Benefício: Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais-valias

Norma legal: 71.º, n.º 5 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.»

Condicionante ARU é a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU.

Reconhecimento -

Benefício: Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento

Norma legal: 71.º, n.º 7 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

«Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de ações de reabilitação.»

Condicionantes: Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

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, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.

ARU é a área territorialmente delimitada nos termos RJRU.

Reconhecimento -

Benefício: Taxa reduzida de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), de 6%

Norma legal: 18.º, n.º 1, al. a) – Lista I 2.23 do CIVA – Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado

«1 - As taxas do imposto são as seguintes:

a) Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%;

(...)

Lista I - BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA

(...)

2.23 - 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 (...).»

Condicionantes: ARU é a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU.

Reconhecimento A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

Benefício:	Taxa reduzida de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), 6%
Norma legal:	18.º, n.º 1, al. a)- Lista I – 2.24 do CIVA – Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado
Pressupostos:	<p>«1 - As taxas do imposto são as seguintes:</p> <p>a) Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%;</p> <p>(...)</p> <p>Lista I - BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA</p> <p>(...)</p> <p>2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.» estão sujeitas à Taxa reduzida de IVA de 6%.»</p>
Condicionantes:	-
Reconhecimento	-

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html>, acedido em 12.07.2018

2.6.3. Outros incentivos municipais

Com a presente alteração da ORUEAV, estabelece-se ainda o seguinte regime especial a aplicar às operações de reabilitação a desenvolver dentro da totalidade da ARUEAV, sintetizada na tabela seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

Tabela 3 Outros incentivos municipais

Benefício:	Iisenção de Taxa Municipal de Derrama (TMD)
Norma legal:	22.º, n.º 6 do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais
	<p>«1 - São tributados em IRC, nos termos previstos neste artigo, os fundos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.</p> <p>(...)</p> <p>6 - As entidades referidas no n.º 1 estão isentas de derrama municipal e derrama estadual.»</p>
Condicionantes:	Este incentivo fiscal é aplicável 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.
Reconhecimento	-
Benefício:	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação
Norma legal:	45.º, n.º 1 e n.º 2, al. d) do EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais
	<p>«1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas (...) localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p>b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p> <p>2 - Aos imóveis que preenchem os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:</p> <p>(...)</p>

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.»

Condicionantes: -

Reconhecimento -

Benefício: Redução de taxas municipais sobre obras de reabilitação de imóveis

Norma legal: Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais do Concelho de Valongo, Aviso nº 1660/2017, DR nº31, 2ª série, de 13/2, na sua redação atual.

Sem prejuízo do previsto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais do Concelho de Valongo, ao licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na ARU e os correspondentes títulos, aplica-se uma redução de 80% nas taxas urbanísticas de Ocupação do Domínio Público, de Licenciamento/ Autorização/ Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas, de Reforço das infraestruturas urbanas, de Vistorias e pedidos de Certidão de Localização.

Condicionantes: -

Reconhecimento -

Fonte: Adaptado da tabela disponível no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficiosfiscais.html>, acedido em 12.07.2018

2.6.4. Instrumentos e programas de financiamento

Os instrumentos financeiros existentes são os que constam no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018 pela AMV, podendo serem revistos ou adaptados face à nova geração de políticas de habitação, pelo que não dispensa a consulta dos programas disponíveis a cada momento no portal da habitação do IHRU (<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>).

2.6.5. Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros e urbanísticos, mantém-se os serviços específicos previstos no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018 pela AMV.

2.7. Programa de investimento e de financiamento

São introduzidas as seguintes alterações à estimativa de investimento para a execução da ORUEAV aprovada em 3 de maio de 2018 pela AMV:

a) Alargamento da incidência das ações programadas à área integrada na ARUEAV e fora do PPCDV:

- i) Acréscimo de 144,0 m€ para a execução da ação “E.02 Reabilitação de Edifícios em Mau e Péssimo Estado de Conservação”, a ser suportado integralmente por privados;¹⁶
- ii) Acréscimo de 67,0 m€ para a execução da ação “Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos existentes”, a ser suportado predominantemente pelo município;¹⁷
- iii) Acréscimo de 30,5 m€ para a execução da ação “Iu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas (±12000,0ml), ”, a ser suportado predominantemente pelo município.¹⁸

¹⁶ Correspondente à inclusão de 240m² da área de construção de edifícios em Mau e Péssimo Estado de Conservação.

¹⁷ Os valores propostos correspondem ao alargamento das ações aos tramos da rua Lameira Ferreira e da travessa Lameira Ferreira fora do PPCDV.

¹⁸ Os valores propostos correspondem ao alargamento das ações aos tramos da rua Lameira Ferreira e da travessa Lameira Ferreira fora do PPCDV.

b) Ações previstas a definir no âmbito do PPCDV:

- i) Inclusão de 15 600,0 mil euros (m€) para a execução da ação “E(CDV).01 Novos edifícios”, a ser suportado integralmente por privados;¹⁹
- ii) Inclusão de 4 950,0 m€ de para a execução da ação “Ec(CDV).01 Novo edifício da Câmara Municipal de Valongo”, a ser suportado pelo município;²⁰
- iii) Inclusão de 750,0 m€ para a execução da ação “Euv(CDV).01 Praça Cívica”, a ser suportado predominantemente pelo município;²¹
- iv) Inclusão de 100,0 m€ de investimento para a execução da ação “lu(CDV).01 Reperfilamento/alargamento da Av. Emídio Navarro”, a ser assegurado pelo município, mas com possibilidade de ser objeto de contrato de urbanização com privados;²²
- v) Inclusão de 370,0 m€ de investimento para a execução da ação “lu(CDV).02 Alargamento/Reperfilamento da rua do Norte, da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira”, a ser assegurado pelo município, mas com possibilidade de ser objeto de contrato de urbanização com privados;²³
- vi) Inclusão de 100,0 m€ de investimento para a execução da ação lu(CDV).03 Abertura de novas vias”, da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira, a ser assegurado pelo município e por privados, através de contrato de urbanização;²⁴
- vii) Inclusão de 45,0 m€ de investimento para a execução da ação G(CDV). Elaboração do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo- PPCDV”, correspondente à aquisição de serviços para a elaboração deste plano, a ser assegurado pelo município;²⁵

c) Eliminação de ações programadas decorrente da ações previstas a definir no âmbito do PPCDV:

- i) Eliminação de 453,4 m€ prevista para “lu.03 Requalificação e ampliação do parque de estacionamento adjacente ao edificio Vallis Longus”, decorrente da introdução da ação “Euv(CDV).01: Praça Cívica”.

Esta alteração representa um acréscimo no investimento total definido no PERU da ORUEAV aprovado em 3 de maio de 2018 pela AMV na ordem dos 21,6 milhões de euros, distribuídos entre 16m€ de investimento privado e 5,6m€ de investimento público. Assim, com a presente alteração estima-se assim um investimento total para a execução da ORUEAV, incluindo as ações a executar no âmbito do PPCDV, na ordem dos 50,1 milhões de euros de euros, distribuídos pelos próximos 15 anos.

¹⁹ Este valor corresponde a uma estimativa previsional para a utilização da capacidade construtiva máxima admitida no PDMV de toda a área a reestruturar. Será o PPCDV a definir a capacidade construtiva final para estes edifícios.

²⁰ Este valor corresponde a uma estimativa previsional para cerca de ±8200,0 m2 de abc. Será o PPCDV a definir a área de construção final deste equipamento.

²¹ Este valor corresponde a uma estimativa previsional para uma área aproximada de 7500,0 m2. Será o PPCDV a definir as áreas destinadas a estes espaços urbanos e verdes e, eventualmente, qual a redistribuição destes encargos no âmbito do sistema perequativo do plano.

²² Este valor corresponde a uma estimativa previsional para uma extensão aproximada de 200,0ml. Será o PPCDV a definir as áreas destes espaços urbanos e verdes e, eventualmente, qual a redistribuição destes encargos no âmbito do sistema perequativo do plano.

²³ Este valor corresponde a uma estimativa previsional para uma extensão aproximada de 370,0ml. Será o PPCDV a definir as áreas destes espaços urbanos e verdes e qual a redistribuição destes encargos no âmbito do sistema perequativo do plano.

²⁴ Este valor corresponde a uma estimativa previsional para uma extensão aproximada de 100,0ml, uma vez que será o PPCDV a definir as áreas destinadas à abertura de novas vias e a redistribuição dos respetivos encargos no âmbito do sistema perequativo do plano.

²⁵ Este valor corresponde a uma estimativa previsional para uma extensão aproximada de 100,0ml. Será o PPCDV a definir as áreas destinadas à abertura de novas vias e a redistribuição dos respetivos encargos no âmbito do sistema perequativo do plano.

Importa salvaguardar desde já que o investimento estimado para as ações previstas a definir no âmbito do PPCDV, identificado na alínea b) anterior, poderá vir a ser acrescido dos custos com aquisições dos terrenos (expropriações), caso se verifique necessário.

O financiamento desta ORU continuará a ser assegurada por privados, pelo município e por fundos de financiamento (P2020, IFRRU, PMUS, PARU), podendo ainda encontrar-se outras soluções de financiamento (f) do n.º2 do artigo 33.º, RJRU.

No Anexo II apresentam-se a alteração ao quadro global aprovado em maio do corrente, com a estimativa dos custos parciais e totais da execução e fontes de financiamento, de todas as ações programadas, incluindo as previstas no âmbito do PPCDV.

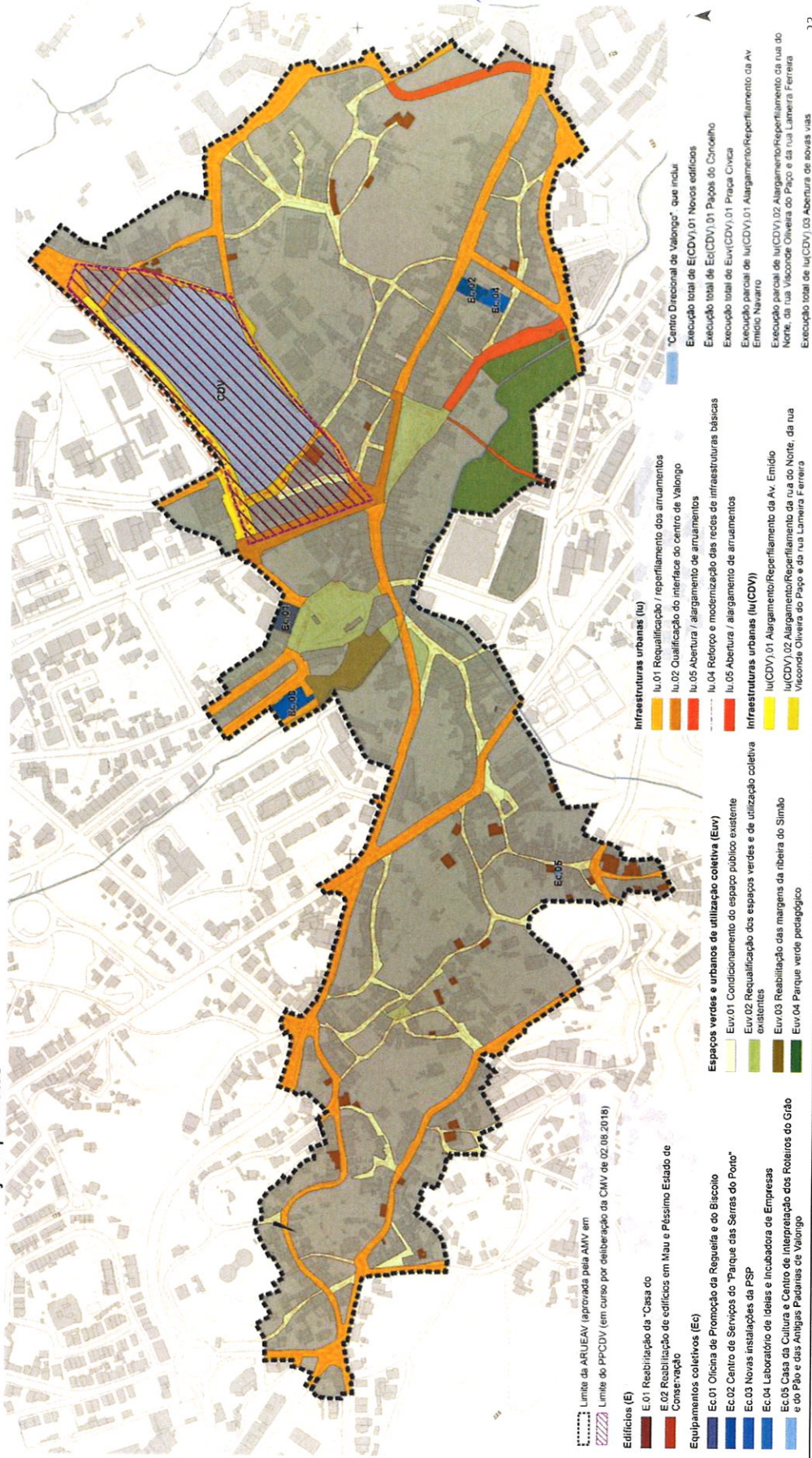
vampires

Anexo II - Estimativa e programação de investimentos

AÇÕES ESTRUTURANTES	Investimento					Promotores / Financ.	Program.
	Unitário	Privado	Público				
			Total	Compart.	Municipal		
Edifícios (E)	19 635,3 m€	19 635,3m€					
E.01 Reabilitação da "Casa do Anjo" (±200,0m2 abc + ±213,0m2 terreno) ⁽¹⁾	450,0m€	450,00 €				Privados / P2020/IFRRU	2018-33
E.02 Reabilitação de Edifícios em Mau e Péssimo Estado de Conservação (± 5810,0m2 abc)	3 585,3m€	3 585,3m€				Privados / P2020/IFRRU	2018-33
E(CDV).01 Novos edifícios ⁽¹⁰⁾	15 600,0m€	15 600,00 €				Privados / IFRRU	2018-33
Atividades Económicas (Ae)	3 950,0m€		3 950,0m€	1 317,5m€	2 632,5m€		
Ae.01 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (componente promoção) ⁽²⁾	500,0m€		500,0m€	425,0m€	75,0m€	CMV / PARU / P2020	2017-19
Ae.02 Laboratório Urbano de Valongo ⁽³⁾	250,0m€		250,0m€	212,5m€	37,5m€	CMV / PARU / P2020	2020
Ae.03 Programa Municipal de Capacitação Empreendedora ⁽³⁾	300,0m€		300,0m€	255,0m€	45,0m€	CMV / PARU / P2020	2020
Ae.04 Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto (componente promoção) ⁽³⁾	500,0m€		500,0m€	425,0m€	75,0m€	CMV / PARU / P2020	2020
Ae.05 Campanha de promoção da ARU	150,0m€		150,0m€		150,0m€	CMV / Privados	2018-33
Ae.06 Programação cultural da ARU	2 250,0m€		2 250,0m€		2 250,0m€	CMV / Privados	2018-33
Equipamentos Coletivos (Ec)	8 668,2m€		8 668,2m€	3 025,0m€	5 643,2m€		
Ec.01 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (±1650,0m2 abc) ⁽⁴⁾	2 088,2m€		2 088,2m€	1 775,0m€	313,2m€	CMV / PARU / P2020	2016-18
Ec.02 Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto (±1280,0m2 abc) ⁽⁵⁾	600,0m€		600,0m€	510,0m€	90,0m€	CMV / PARU / P2020	2016-18
Ec.03 Novas instalações da PSP no antigo Mercado Municipal de Valongo (±990,0m2 abc)	400,0m€		400,0m€	400,0m€		MAI	2018-19
Ec.04 Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas ⁽⁶⁾	400,0m€		400,0m€	340,0m€	60,0m€	CMV / PARU / P2020	2018-19
Ec.05 Casa da Cultura e Centro Interpretativo dos Roteiros do Grão e do Pão e das Antigas Padarias de Valongo (±350,0m2 abc)	250,0m€		250,0m€		250,0m€	CMV	2018-33
Ec(CDV).01 Novo edifício da Câmara Municipal de Valongo (±8200,0m2 abc) ^{(1) (10)}	4 920,0m€		4 920,0m€		4 920,0m€	CMV / P2020	2019-23
Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva (Euv)	8 050,0m€		8 050,0m€	6 205,0m€	1 845,0m€		
Euv.01 Condicionamento do espaço público existente (±32137,4m2) ⁽⁷⁾	3 900,0m€		3 900,0m€	3 315,00m€	585,0m€	CMV / PMUS / P2020	2018-21
Euv.02 Requalificação dos espaços verdes e de utilização coletiva existentes (±11674,6m2) ⁽³⁾	1 400,0m€		1 400,0m€	1 190,00m€	210,0m€	CMV / PARU / P2020	2020
Euv.03 Reabilitação das margens da ribeira do Simão (±3800,0m2) ⁽⁵⁾	1 000,0m€		1 000,0m€	850,0m€	150,0m€	CMV / PARU / P2020	2020
Euv.04 Parque Verde Pedagógico (±14130,0m2) ⁽⁵⁾	1 000,0m€		1 000,0m€	850,0m€	150,0m€	CMV / PARU / P2020	2020
Euv(CDV).01 Praça Cívica (±7500,0m2) ^{(1) (10)}	750,0m€		750,0m€		750,0m€	CMV	2018-33
Infraestruturas urbanas (Iu)	7 475,9m€	285,0m€	7 190,9m€	5 360,0m€	1 830,9m€		
Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos existentes (±48360,7m2) ⁽⁸⁾	4 830,0m€		4 830,0m€	4 105,50m€	724,5m€	CMV / PMUS / P2020	2018-21
Iu.02 Qualificação do interface do centro de Valongo (±7787,7m2) ⁽⁸⁾	394,5m€		394,5m€	394,5m€	59,2m€	CMV / PMUS / P2020	2019-21
Iu.03 (eliminado) ⁽⁹⁾⁽⁹⁾							
Iu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas (±12000,0ml)	600,0m€		600,0m€		600,0m€	CMV	
Iu.05 Abertura / alargamento de arruamentos (±5407,0m2)	1 081,4m€		1 081,4m€	919,2m€	162,2m€	CMV / PMUS / P2020	2018-21
Iu(CDV).01 Reperfilamento/alargamento da Av. Emidio Navarro (±200,0ml) ^{(1) (9)}	100,0m€	50,0m€	50,0m€		50,0m€	CMV / Privados	
Iu(CDV).02 Alargamento/Reperfilamento da rua do Norte, da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira (±370,0ml) ^{(1) (9)}	370,0m€	185,0m€	185,0m€		185,0m€	CMV / Privados	
Iu(CDV).03 Abertura de novas vias (≥100,0ml) ^{(1) (9) (10)}	100,0m€	50,00 €	50,0m€		50,0m€	CMV / Privados	
GESTÃO DA INTERVENÇÃO	2 295,0m€		2 295,0m€		2 295,0m€		
G.01 Loja da Reabilitação Urbana - Funcionamento (150m€/ano)	2 250,0m€		2 250,0m€		2 250,0m€	CMV	2018-33
G.02 Elaboração de regulamento municipal aplicável aos núcleos edificados "tradicional regular", "tradicional irregular" e "casas operárias"						CMV	2018-19
G.03 Elaboração de "Manual de boas práticas"						CMV	2018-19
G(CDV) Elaboração do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo - PPCDV	45,0m€		45,0m€		45,0m€	CMV	2018-19
TOTAL	50 074,4m€	19 920,3m€	30 154,1m€	15 907,5m€	14 246,6m€		

Notas: ⁽¹⁾ Poderá vir a ser acrescido valor para aquisição (expropriação) de prédio; ⁽²⁾ PEDU, PI 6.5 - Reabilitação urbana, Ação 2.4; ⁽³⁾ PEDU, PI 6.5 - Reabilitação urbana, 2.ª fase; ⁽⁴⁾ PEDU, PI 6.5 - Reabilitação urbana, Ação 2.1; ⁽⁵⁾ PEDU, PI 6.5 - Reabilitação urbana, Ação 2.2; ⁽⁶⁾ PEDU, PI 6.5 - Reabilitação urbana, Ação 2.3; ⁽⁷⁾ PEDU, PI 4.5 - Mobilidade Sustentável, 2.ª fase; ⁽⁸⁾ PEDU, PI 4.5 - Mobilidade Sustentável, Ação 1.3; ⁽⁹⁾ Distribuição de investimento entre privado e público indicativo; ⁽¹⁰⁾ Ação prevista integrada no Centro Direcional de Valongo e a definir no âmbito do PPCDV.

Anexo III - Planta das intervenções previstas



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

