

R

PS
MA
MA
MA
MA
MA

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO (ORUEAV)
RELATÓRIO**

Fase 3 – Proposta / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

dezembro, 2017

ÍNDICE:

1.INTRODUÇÃO	3
1.1.ÂMBITO DE INTERVENÇÃO	3
1.2.ANTECEDENTES	4
1.2.1.Delimitação da ARUEAV	4
1.2.2.Aquisição de consultoria para a elaboração da ORUEAV	6
1.2.3.Fases 1 e 2 - Levantamento, diagnóstico e estratégia da ORUEAV	6
1.3.TIPO DE ORU, CONTEÚDOS E ESTRUTURA	7
2.PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	8
2.1.OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO	8
2.1.1. Visão estratégica	8
2.1.2. Opções estratégicas	8
2.2.PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU-EAV	8
2.3.PRIORIDADES E OBJETIVOS NA EXECUÇÃO DA ORU-EAV	9
2.4.PROGRAMA DA ORU-EAV	10
2.4.1. Edifícios (E)	10
2.4.2. Atividades Económicas (Ae)	11
2.4.3. Equipamentos coletivos (Ec)	12
2.4.4. Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Euv)	12
2.4.5. Infraestruturas urbanas (Iu)	13
2.5.MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	14
2.6.QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	15
2.6.1. Benefícios e penalizações fiscais	15
2.6.2. Incentivos municipais	17
2.6.3. Instrumentos e programas de financiamento	18
2.6.4. Outros Incentivos	18
2.7.PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO	19
Anexo I - Procedimento de candidatura aos apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana	20
Anexo II - Estimativa e programação de investimentos	22
Anexo III - Planta das intervenções previstas	24

1. INTRODUÇÃO

1.1. ÂMBITO DE INTERVENÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. Mais concretamente:

- A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território;
- A esse conjunto articulado de intervenções que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de ORU;
- A cada ARU corresponde uma ORU, que por sua vez é plasmada, para este caso concreto (operação sistemática), num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), mas poderia também ser num plano de pormenor de reabilitação urbana.

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, e que enquadram os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles:

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

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

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, tendo o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um PERU, no caso de ORU's sistemáticas, como já referido), prazo após o qual caducará a delimitação.

1.2. ANTECEDENTES

1.2.1. Delimitação da ARUEAV

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV) foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 5 de junho de 2015, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 117) através do Aviso n.º 6826/2015 de 18 de junho.

A área delimitada para a ARUEAV, com cerca de 43,4 hectares, integra a mancha de edificado mais antigo da cidade de Valongo, associada à principal ligação antiga à cidade do Porto (fig. 1), e teve por base os fundamentos, objetivos e eixos estratégicos de intervenção identificados no Quadro seguinte, e que referenciam a elaboração da presente ORU.

Fig. 1. ARUEAV aprovada pela AMV em 5 de junho de 2015



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo - Memória descritiva e justificativa (p.25)

Refira-se que, após uma leitura crítica, os objetivos definidos na delimitação da ARUEAV correspondem mais a estratégias de intervenção e os eixos estratégicos a objetivos.

Quadro 1 Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARUEAV

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARUEAV:

Necessidade de reabilitar, de conservar e de valorizar o património cultural, natural e construído do núcleo histórico da cidade de Valongo, que faz parte da memória das gentes de Valongo;

Necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;

Necessidade de desenvolver uma operação concertada de renovação das infraestruturas, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;

A urgência na definição de uma política de transportes e estacionamento para a cidade de Valongo, que reduza o tráfego de atravessamento, privilegie a circulação pedonal e elimine desta forma as características de estrada nacional do eixo de suporte de toda esta área;

A requalificação do espaço público, e consequente valorização do valor residual do solo, como forma de alavancar a reabilitação urbana (garantindo a qualidade do espaço público e adequação às funções);

A necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida.”

OBJETIVOS PARA A ARUEAV (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)

A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação do Eixo Antigo de Valongo numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;

A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;

A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;

O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social;

A criação de soluções de financiamento sustentável da ação de reabilitação urbana.

EIXOS ESTRATÉGICOS (Estratégia programática)

Garantir a qualificação ambiental numa perspetiva sustentável, nomeadamente, nos seguintes domínios:

- Redução da poluição sonora;
- Melhoria da qualidade do ar;
- Promoção da eficiência energética;
- Promoção do reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspetiva de complementaridade;
- Afirmação de identidade de Valongo.

Qualificar o espaço público e o ambiente urbano, nos seguintes domínios:

- Reabilitação e reconversão do património construído;
- Reforço e modernização das infraestruturas;
- (Re)estruturação viária e criação de estacionamento;
- (Re)estruturação e articulação dos transportes públicos;
- Requalificação do espaço público;

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo - Memória descritiva e justificativa (p.27-29)

Paralelamente, esta delimitação teve como efeitos imediatos conferir o direito de acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos nesta ARU, a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, definidos pelo município, bem como aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos na legislação e programas aplicáveis. Mais propriamente, com a aprovação da delimitação da ARUEAV, entraram em vigor o conjunto de benefícios, incentivos e fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que se recuperam e atualizam no Quadro 3 ponto 2.6.

Com esta delimitação compete assim à câmara municipal o dever de gestão e da promoção das medidas necessárias à reabilitação urbana desta área, nomeadamente através da aprovação e implementação da operação de reabilitação urbana correspondente, e aos proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações, o dever de promover a reabilitação dos respetivos edifícios ou frações compreendidos nesta ARU, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

No entanto, a delimitação da ARUEV, respetivos deveres e efeitos, caducam "se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação" (artigo 15.º do RJRU). Assim, a Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ORU-EAV) terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até junho de 2018.

1.2.2. Aquisição de consultoria para a elaboração da ORUEAV

Tendo em conta as tarefas a realizar para os conteúdos a produzir, e todo o procedimento formal de elaboração, concertação, discussão pública e aprovação, em 02.12.2016 deu-se início ao procedimento de aquisição de uma consultoria para a elaboração da ORU de Valongo, através da informação 35/GMIME/2016.

Deste procedimento e de acordo com a proposta fixou-se o prazo e a respetiva metodologia geral de elaboração da ORU, organizado nas seguintes fases e conteúdos:

- 1.ª Fase- Levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU;
- 2.ª Fase- Diagnóstico e estratégia para a ARU;
- 3.ª Fase- Proposta de ORU/ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
- 4.ª Fase- Fase de Discussão Pública;
- 5.ª Fase- Aprovação da ORUEV e sua publicação em Diário da República.

1.2.3. Fases 1 e 2 - Levantamento, diagnóstico e estratégia da ORUEV

Em maio do corrente ano foi finalizado o relatório referente às Fases 1 e 2 - Levantamento, diagnóstico e estratégia da Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ORUEV), compreendendo o diagnóstico da área sob a ótica urbanística e socioeconómica e a definição de orientações estratégicas de desenvolvimento, com vista à fixação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a apresentar na fase seguinte. Concretamente, este documento compreende:

- Uma caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
- Uma caracterização urbanística, nomeadamente:
 - A análise do edificado (exterior) em péssimo, mau e razoável estado de conservação quanto ao uso dominante, nº de pisos e valor patrimonial/ histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as no último caso);

- A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
- Análise de documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelem importantes para a delimitação das ARU e posterior definição da estratégia a desenvolver.
- Um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
- Uma estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial, harmonizado com a sua envolvente, que promova o seu desenvolvimento de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável.

1.3. TIPO DE ORU, CONTEÚDOS E ESTRUTURA

De acordo com a proposta de delimitação da ARUEAV aprovada, a intervenção de reabilitação a promover traduzir-se-á numa ORU sistemática, conforme disposto no n.º 3 do art.º 8 do RJRU, a ser desenvolvida através de instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor (art.º 16º e art.º 17º do RJRU). O instrumento de programação que enquadra este tipo de ORU é assim um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (n.º 4 do art.º 8 do RJRU).

O presente documento corresponde então à 3.ª Fase de Proposta da ORU / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU no Capítulo 2 - Programa estratégico de reabilitação urbana, da seguinte forma:

- No ponto 2.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO apresentam-se “as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município” (a), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 2.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU-EAV estabelece-se “o prazo de execução da operação de reabilitação urbana” (b), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 2.3. PRIORIDADES E OBJETIVOS NA EXECUÇÃO DA ORU-EAV são definidas e especificados “as prioridades e (...) os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana” (c), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 2.4. PROGRAMA DA ORU-EAV estabelece-se “o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas” (d), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 2.5. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO determina-se “o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana” (e), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 2.6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS apresenta-se o “quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação” (f), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 2.7. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO descreve-se o “programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação” (g), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU), bem como o “programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento” (h), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU), anexando-se para tal uma Carta de ações previstas (Anexo I) e um Quadro síntese da previsão financeira e programação física (Anexo II);



Como será o município a exercer as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana e não é necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de qualquer plano, não se encontram previstas qualquer conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas i)¹ e j)² do artigo 33.º do RJRU.

2. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO

2.1.1. Visão estratégica

No caso concreto da área central da cidade de Valongo e tendo presente as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento mais abrangentes (europeus e nacionais), entende-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá assumir a seguinte VISÃO a longo prazo (10/15 anos):

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.

2.1.2. Opções estratégicas

Em função da análise e diagnóstico realizados e dos objetivos definidos nas fases anteriores do presente trabalho, é definido um modelo de intervenção constituído por três componentes programáticas interdependentes:

- Uma primeira, constituída por cinco operações de reabilitação e revitalização do centro de Valongo, que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para cada vertente da reabilitação urbana referida no RJRU (desenvolvida no ponto 2.4);
- Uma segunda, que incide no modelo de gestão e de execução da ORU, que promova a efetiva implementação e acompanhamento da operação de reabilitação (desenvolvida no ponto 2.5);
- Uma terceira, que incide sobre diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana, os quais sustentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados (desenvolvidos no ponto 2.6).

Por fim, no ponto 2.7 é desenvolvida a programação temporal e financeira do modelo proposto.

2.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU-EAV

O prazo de execução para a implementação da ORUEV é de 15 anos, de acordo com o estabelecido no artigo 20.º do RJRU.

¹ "Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;" (i), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU)

² "Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo." (j), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU)

2.3. PRIORIDADES E OBJETIVOS NA EXECUÇÃO DA ORU-EAV

No quadro seguinte sintetizam-se os objetivos e prioridades das três componentes programáticas interdependentes referidas no ponto 2.1.

Quadro 2 Objetivos e prioridades das componentes programáticas

Objetivos	Prioridades
Operações de reabilitação	
Edifícios: <ul style="list-style-type: none">• Qualificar e dignificar o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais.	<ul style="list-style-type: none">• Sensibilizar os proprietários e promotores para a importância e oportunidade da reabilitação da ARU, apoiando-os nesse processo;• Promover a reabilitação da Casa do Anjo;• Elaborar normas técnicas específicas para elevar o padrão de qualidade das intervenções no eixo antigo de Valongo.
Atividades económicas: <ul style="list-style-type: none">• Revitalizar e promover a atividade económica local.	<ul style="list-style-type: none">• Promover a emergência de atividades associadas ao desenvolvimento turístico local;• Desenvolver ações de promoção e de animação sociocultural na área;• Melhorar as condições de acesso ao comércio através da requalificação do espaço público existente.
Equipamentos: <ul style="list-style-type: none">• Reforçar e equilibrar territorialmente a oferta de equipamentos, assumindo-os como âncora de desenvolvimento social, cultural e turístico.	<ul style="list-style-type: none">• Implementar programas âncora catalisadores de novos públicos e atividades, com enfoque na Oficina de Promoção da Regueira e do Biscoito;• Criar a Loja da Reabilitação Urbana, enquanto serviço central da gestão/execução da ORU.
Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva: <ul style="list-style-type: none">• Promover uma nova imagem e vivência da área central através da requalificação e reforço da rede de espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.	<ul style="list-style-type: none">• Requalificar e aumentar os espaços pedonais, no sentido da valorização dos percursos e rotas temáticas associadas à identidade de Valongo;• Aumentar, requalificar e interligar o espaço público de estadia local;• Consolidar o percurso ecológico / corredor verde da ribeira e do rio Simão.
Infraestruturas urbanas: <ul style="list-style-type: none">• Criar um lugar mais acessível, integrado, sustentável e amigável do ambiente.	<ul style="list-style-type: none">• Reformular o sistema de circulação local no sentido da valorização dos percursos e rotas temáticas associadas à identidade de Valongo, do fomento dos modos suaves e da melhoria da sua relação com os interfaces locais;• Desviar/ condicionar o tráfego de atravessamento (ao longo da EN15), com vista à redução do ruído, da poluição e da sinistralidade rodoviária;• Modernizar a rede de infraestruturas urbanas no sentido do aumento da sustentabilidade das mesmas.

Gestão e de execução

- Assegurar a execução operacional e financeira da iniciativa pública e gerir e apoiar a iniciativa privada.
- Criar a Loja de reabilitação urbana;
- Sistematizar e disponibilizar documento de apoio à reabilitação urbana, através da agregação das normas legais aplicáveis (RJRU e outros);
- Elaborar um regulamento municipal aplicável às operações urbanísticas de reabilitação do eixo antigo de Valongo;
- Elaborar um “manual de boas práticas” com um conjunto de orientações técnicas para a reabilitação urbana.

Quadro de incentivos

- Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU, através da definição e do aproveitamento do quadro legal de incentivos à reabilitação.

2.4. PROGRAMA DA ORU-EAV

De seguida, passa-se a descrever, com mais detalhe, cada uma das operações através de uma breve descrição das especificidades das ações propostas:

2.4.1. Edifícios (E)

As intervenções propostas vertente da reabilitação urbana visam colocar habitantes e visitantes no centro urbano e histórico, diversificando as tipologias habitacionais, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, o que passa por uma qualificação/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação, com vista atrair população mais jovem, diversificar os grupos etários em presença e até os estratos sociais.

Esta intervenção potencia efetivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

- E.01: Reabilitação da “Casa do Anjo”:
Reabilitação da designada “Casa do Anjo”, que constitui uma referência patrimonial e cultural da cidade, sendo o único edifício classificado do concelho, como um “símbolo” da reabilitação a promover nesta área e no concelho.
- E.02: Reabilitação de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação:
Reabilitação de vários edifícios localizados na ARU, considerando-se prioritários em termos de reabilitação os classificados como péssimos. As intervenções de reabilitação daqueles edifícios serão realizadas intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis; a regeneração do edificado e espaço envolvente implica mudar compartimentações, pavimentos e relocalizar infraestruturas, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes, introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de *design* ambiental que conduzam à melhoria da eficiência energética, a melhorar a segurança no espaço envolvente e introduzir novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada e à introdução de elementos de conforto climático, entre outras.

2.4.2. Atividades Económicas (Ae)

As ações propostas vertente da reabilitação urbana visam dotar a área de intervenção de um leque de acontecimentos que funcionem como pólo de atração da cidade, ao promover uma plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

- Ae.01: Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (componente Promoção)

Integrará atividades de promoção do envolvimento da população local, de divulgação e promoção do equipamento, e de uma atividade empresarial e de I&D+i associada às dimensões da saúde, da alimentação, da gastronomia e do bem-estar, que se poderão explorar a partir da temática em causa, com base em parcerias com agentes de referência (ex: Cluster PortugalFoods; Universidades, etc.).

Esta ação inclui igualmente a dinamização da “Rota Histórica das Padarias e Biscoitarias de Valongo” (Ação 2.4 prevista no PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).

- Ae.02: Laboratório Urbano de Valongo

Para além da realização de projetos piloto, esta ação incluirá uma forte componente comunicacional e de educação cidadã, necessárias aos processos de mudança de comportamentos que a tipologia de projetos a considerar normalmente exige.

Adicionalmente, integrará igualmente atividades de monitorização de atividades e de identificação de tendências com potencial para adoção no contexto da cidade (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).

- Ae.03: Programa Municipal de Capacitação Empreendedora

Trata-se da criação de um programa de promoção de competências empreendedoras e de apoio à criação e implementação de ideias de negócio a instalar na ARU Centro Histórico de Valongo (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).

- Ae.04: Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto- Componente Imaterial

Aposta de Valongo no Parque das Serras do Porto, através também da realização de eventos temáticos e disponibilizando oportunidades para a instalação temporária de serviços e negócios relacionados com as atividades que podem ser desenvolvidas no Parque, bem como serviços de apoio relacionados com domínios que o Parque possibilitará explorar, desde o desporto à saúde, à formação e à animação, que poderão encontrar aqui um contexto privilegiado para a sua concretização (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).

- Ae.05: Campanha de Promoção da ARU

Esta ação refere-se à elaboração e implementação de uma estratégia/plano de marketing territorial, que promova a ARU como espaço sedutor e atrativo para o turismo e localização de atividades económicas, de residentes e utilizadores, e desenvolvimento de outros sectores que podem atrair mais-valias para a cidade.

- Ae.06: Programação Cultural da ARU

Esta ação contempla a criação e implementação de uma programação integrada de atividades de carácter cultural, artístico e de entretenimento, que dotem o espaço central da cidade de um conjunto de atividades que dinamizem o turismo e o comércio local e onde se promovam sinergias entre o público-privado.

Esta ação deverá integrar o conjunto de ações já existentes (como a Feira do Pão, da Regueifa e do Biscoito) com outras a implementar, numa programação única e dinâmica, em que diferentes áreas do espetáculo e do entretenimento cultural possam coexistir entre si, nomeadamente na promoção de eventos e/ou programas que impulsionem as coletividades locais, na captação de programas para



artistas residentes e na instalação de espaços expositivos no âmbito das indústrias criativas, oficinas de arte, espaços didáticos, tudo em estreita articulação com lojas, bares, restaurantes, parques de estacionamento, entre outros parceiros.

2.4.3. Equipamentos coletivos (Ec)

Esta operação passa pela constituição de âncoras de atração no interior do centro histórico, criando ou melhorando equipamentos que, situados no seu interior, sirvam uma população maior, do concelho e do distrito.

As ações propostas nesta vertente da reabilitação urbana são as seguintes:

- Ec.01: Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito
Reabilitação de um edifício centenário (antigo quartel de bombeiros) para uma Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (Ação 2.1 prevista no PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).
- Ec.02: Centro de Serviços do "Parque das Serras do Porto"
Reabilitação da denominada "Casa dos Lima" para Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto (Ação 2.2 prevista no PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).
- Ec.03: Novas instalações da PSP
Reabilitação e refuncionalização do Mercado Municipal de Valongo para novas instalações da PSP.
- Ec.04: Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas
Reabilitação de edifício (antigas instalações da PSP, eventualmente) para um Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas (Ação 2.3 prevista no PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).
- Ec.05: Casa da Cultura e Centro Interpretativo dos Roteiros do Grão e do Pão e das Antigas Padarias de Valongo
Reabilitação da denominada "Casa Dias de Oliveira" para Casa da Cultura e Centro Interpretativo dos Roteiros do Grão e do Pão e das Antigas Padarias de Valongo.

2.4.4. Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Euv)

Com esta operação procura-se criar polos de convívio e de atração turística privilegiados, melhorando a visibilidade e integração nas rotas turísticas, a acessibilidade e as condições de utilização destes espaços. Ao estar prevista a introdução e/ou melhoramento da arborização, a criação de locais adequados para o estacionamento de viaturas/de bicicletas, e a necessária remodelação/construção de infraestruturas, a visibilidade e apropriação destes espaços pelas pessoas está garantida, ficando favorecidas as atividades turísticas, comerciais e/ou empresariais.

As ações propostas nesta vertente da reabilitação urbana correspondem às intervenções previstas no âmbito do PEDU de Valongo, nos eixos PI 4.5- Mobilidade Sustentável e PI 6.5- Reabilitação urbana, e contribuem significativa para a dinamização das rotas temáticas e da promoção turística do eixo antigo.

As ações propostas nesta vertente da reabilitação urbana são as seguintes:

- Euv.01: Condicionamento do espaço público existente
Respeita à elaboração e concretização das ações estabelecidas no âmbito do Programa de Circulação Pedonal no Perímetro da ARU (PCPPARU), que respeitem ao condicionamento ao tráfego automóvel (vias partilhadas), incluindo a afetação de espaços para os quais seja necessário aumentar a capacidade pedonal e garantir níveis adequados de segurança rodoviária para veículos e peões, assim

como incluir todas as ações de sinalização horizontal e vertical e as de informação e divulgação da solução.

Mais propriamente, esta ação corresponde ao condicionamento rodoviário da área central, incluindo o tramo da EN15 desde o Largo Dr. Nunes da Ponte até à Praça Machado dos Santos (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 4.5- Mobilidade Sustentável).

- Euv.02: Requalificação dos espaços verdes e de utilização coletiva existentes

Requalificação dos principais espaços públicos da área central de Valongo (Praça Machado dos Santos e Largo do Centenário), no sentido de qualificar a mobilidade urbana local, designadamente, ao nível da eliminação de obstáculos existentes à circulação pedonal e dotação de melhores condições para acesso e funcionamento dos transportes públicos. (Ação prevista na 2.ª fase das ações PI 4.5- Mobilidade Sustentável e PI 6.5- Reabilitação urbana do PEDU Valongo).

- Euv.03: Reabilitação das margens da ribeira do Simão

Reabilitação de uma área marginal à ribeira do Simão, atualmente ocupada por um parque de estacionamento, para espaço verde de utilização coletiva e de ligação entre a zona do Mercado, o largo do Centenário e o largo Dr. Nunes da Ponte.

- Euv.04: Criação de parque verde pedagógico

Criação de um parque de cariz natural/biológico, em complemento ao "Corredor Ecológico Pedonal" já existente, com a implementação de "hortas pedagógicas", pequenos equipamentos de apoio, incluindo a recuperação do moinho existente. Também se pretende dotar este parque com uma Oficina do Ambiente (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).

2.4.5. Infraestruturas urbanas (Iu)

As Infraestruturas urbanas devem, numa primeira fase, canalizar para o Centro Histórico os investimentos nas infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios) e de comunicação/transporte de ponta, nomeadamente privilegiando os modos suaves e as soluções mais eficientes energeticamente e de baixo carbono (ciclovias e bicicletas de aluguer, locais para abastecimento elétrico de veículos, entre outras).

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

- Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos

Respeita à elaboração e concretização das ações estabelecidas no âmbito do Programa de Circulação Pedonal no Perímetro da ARU, que respeitem a reperfilamento, sinalização horizontal e vertical e de informação e divulgação, requalificação de pavimentos, incluindo a sua substituição por pavimentos mais confortáveis para a circulação e afetação de espaços para os quais seja necessário aumentar a capacidade pedonal e garantir níveis adequados de segurança rodoviária para veículos e peões (Ação 1.3 prevista no PEDU Valongo, PI 4.5- Mobilidade Sustentável).

Esta ação terá uma incidência especial na dinamização das rotas e percursos temáticos locais, essenciais ao desenvolvimento do potencial turístico do concelho.

- Iu.02 Qualificação do interface do centro de Valongo

Reforço do interface do centro de Valongo enquadrado na reformulação da rede de circulação local e em especial na rede de transportes coletivos de Valongo, criando condições seguras de aparcamento de bicicletas e de melhoria da acessibilidade ao TC (Ação 1.3 prevista no PEDU Valongo, PI 4.5- Mobilidade Sustentável).

- Iu.03 Requalificação e ampliação do parque de estacionamento adjacente ao edifício Vallis Longus



Aumento do parque de estacionamento, que poderá funcionar como espaço de feira semanal ao sábado (dia de menor utilização). Esta ação está incluída no Programa de Circulação Pedonal no Perímetro da ARU (Ação 1.3 prevista no PEDU Valongo, PI 4.5- Mobilidade Sustentável).

- Iu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas

Investimento na modernização das redes de infraestruturas, em especial da rede elétrica e de telecomunicações, sempre que possível enterrando-a e removendo-a das fachadas. Nesta ação inclui-se a substituição/reforço das redes de drenagem de águas de pluviais e residuais (coletores).

- Iu.05 Abertura de arruamentos

Respeita à elaboração e concretização das ações estabelecidas no âmbito do Programa de Incremento da Infraestrutura de Mobilidade Suave do Concelho de Valongo, (Ação 1.1 da PI 4.5- Mobilidade Sustentável do PEDU Valongo), incluindo o alargamento/abertura da rua Joaquim Marques dos Santos até à rua da Passagem e a abertura da ligação da rua Fonseca Dias (EN15) à rua Ilhar Mourisca, como tal prevista no PDM de Valongo como DL.49.

2.5. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

As operações de reabilitação urbana serão coordenadas e geridas pelo município de Valongo, que é a entidade Gestora nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 10.º do RJRU, e o modelo de execução da Iniciativa da Entidade Gestora, tal como dispõe a alínea b), do n.º 1 do artigo 11.º do RJRU.

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, predominantemente, na modalidade de Administração Conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida. Contudo, admite-se que a execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas nos termos legais pelo município que também promoverá as intervenções preconizadas para o espaço público.

Para efeitos de acompanhamento, promoção e apoio à implementação da reabilitação urbana nesta área, a EG deverá ainda:

- Elaborar diretivas técnicas para a reabilitação urbana, que inclui a elaboração de um regulamento municipal aplicável às operações urbanísticas dos núcleos edificados “tradicional regular”, “tradicional irregular”, e “casas operárias”, bem como um “Manual de boas práticas” para a reabilitação urbana da ARU em geral.

O regulamento referido deverá recuperar e atualizar as fichas regulamentares elaboradas no âmbito do Plano de Pormenor do Eixo Antigo de Valongo, que identificam as cêrceas e as terapêuticas de intervenção definidas para os respetivos edifícios, e estar concluído num prazo máximo de 3 meses após a aprovação do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pela Assembleia Municipal de Valongo.

- Disponibilizar um espaço para a localização de um serviço específico, a denominar de Loja da Reabilitação Urbana, que concentrará as seguintes valências:
 - o Sensibilização e informação completa e agregada dos diversos procedimentos e apoios à reabilitação por parte dos privados;
 - o Informação de carácter técnico sobre a reabilitação a promover dentro da ORUEAV;
 - o Apoio à seleção das soluções de financiamento mais adequadas;

- o Identificação dos projetos prioritários de reabilitação, no âmbito da agilização dos procedimentos de licenciamento.

Paralelamente, e preferencialmente localizado nesta “loja”, será ainda disponibilizado um espaço equipado para coworking (Coworking ARU) destinados a jovens projetistas nas diversas áreas relacionadas com a reabilitação, com a contrapartida de priorizarem os projetos de reabilitação localizados dentro da ARUEAV com redução de honorários. Esta será uma solução a formalizar através de protocolos a celebrar com os técnicos selecionados através de concurso a realizar pelo município.

2.6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a aprovação da delimitação de uma ARU habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) localizados dentro dos seus limites a usufruir de um conjunto de apoios e benefícios, tendo em vista incentivá-los à participação nas intervenções de requalificação planeadas pelo município.

O Artigo 14.º daquele regime estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação. De facto:

- Por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*;
- Por outro, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

O Município deve assim, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

2.6.1. Benefícios e penalizações fiscais

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana, funcionando as penalizações como um meio de prevenção de situações de degradação do edificado com impacto relevante na imagem e segurança urbana.

Com a aprovação da delimitação da ARUEAV, entraram em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que são agora recuperados e adaptados à presente estratégia da ORU-EAV.



Quadro 3 Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORUEAV

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

Isenção de IMI de prédios urbanos objeto de ações de reabilitação:

- 5 anos (renovável por + 5) da conclusão da reabilitação (n.º 7 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF));
- 3 anos, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o início das mesmas (n.º 1 do art.º 45º do EBF).

Redução de IMI de 30% de prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação (n.º 6 do art.º 112º do CIMI), pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal;

Redução de IMI de 20% de prédios urbanos arrendados do ano correspondente (n.º 7 do art.º 112º do CIMI), pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal.

Isenção de IMT das aquisições de prédios urbanos (ou de frações autónomas) destinados a:

- Ações de reabilitação urbanística, desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras (n.º 2 do art.º 45º do EBF);
- Exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (n.º 8 do art.º 71º do EBF).

Isenção de TMD de empresas com sede em Valongo:

- Com atividade turística cujo lucro tributável resulte da atividade na ARUEAV;
- Cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARUEAV.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Isenção de IRC de rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 01.01.2008 e 31.12.2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1, art.º 71º do EBF).

Tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento:

- Das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARUEAV, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação (n.º 5, art.º 71º do EBF);
- Dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de (n.º 6, art.º 71º do EBF):
 - i) Imóveis situados na ARUEAV, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Retenção na fonte à taxa de 10 % de IRS / IRC de:

- Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento (...), exceto 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, (n.º 2, art.º 71º do EBF):
 - i) As entidades que sejam residentes (...) sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável (...);
 - ii) As entidades não residentes detidas (...) em mais de 25 % por entidades residentes.
- Saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no art.º 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma

atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3, art.º 71º do EBF);

Dedução à coleta ≤ 500€, em sede de IRS de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de (n.º 4, art.º 71º do EBF):

- Imóveis localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização 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, na sua atual redação, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU (...).

PENALIZAÇÕES

Triplo da taxa de IMI em Prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo - Memória descritiva e justificativa (p.27-29)

Salienta-se que os benefícios indicados no quadro anterior poderão estar sujeitos a alteração em função de cada Orçamento de Estado.

Em anexo, apresenta-se o procedimento para acesso a estes benefícios fiscais por parte dos proprietários no âmbito da reabilitação de imóveis na ARUEAV.

2.6.2. Incentivos municipais

No que respeita aos incentivos municipais, estabelece-se uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais aplicável a obras de reconstrução, alteração, ampliação e conservação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação dentro da ARUEAV, sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

Quadro 4 Síntese dos incentivos (taxas) municipais

ÂMBITO (TAXA)	INCENTIVOS
Ocupação do Domínio Público	Redução de 80%.
Licenciamento/ Autorização/ Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	Redução de 80%.
Reforço das infraestruturas urbanas	Redução de 80%.
Vistorias (definição do nível de conservação inicial e final).	Redução de 80%.

Outro incentivo municipal será o resultante da implementação do Sistema de Incentivos de Valongo – SIV, previsto no âmbito da alteração do PDMV atualmente em Discussão Pública. Trata-se de um sistema que assenta na avaliação do interesse para o município de iniciativas que se configurem de relevante interesse e na atribuição, preferencialmente, de benefícios fiscais e de créditos urbanísticos, em proporção ao interesse municipal determinado.



2.6.3. Instrumentos e programas de financiamento

Elencam-se no quadro seguinte os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, por tipologia:

TIPOLOGIA	Instrumentos e programas de financiamento
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	<ul style="list-style-type: none"> – PORTA 65 JOVEM; – PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação; – RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados; – RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal; – REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas; – SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação.
Programas de investimento público do Portugal 2020	<ul style="list-style-type: none"> – DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional; – PARU: Programa de Ação de Reabilitação Urbana; – PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional; – POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego; – POSEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos;
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	<ul style="list-style-type: none"> – Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana; – Protocolos Bancários.
Fundos de desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> – JESSICA; – Fundos de Desenvolvimento Urbano; – IFRRU.

De notar que os programas referidos poderão ser revistos ou adaptados face à nova geração de políticas de habitação, em preparação pelo atual governo, pelo que este quadro não dispensa a consulta dos programas disponíveis a cada momento no portal da habitação do IHRU (<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>).

2.6.4. Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros e urbanísticos, serão ainda previstos serviços específicos para a operacionalização da ORU, como a Loja de Reabilitação Urbana e o espaço Coworking ARU, explicados com maior detalhe no ponto 2.5.

2.7. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO

Relativamente aos custos totais da execução, estima-se um investimento total na ordem dos 28,5 milhões de euros, distribuídos pelos próximos 15 anos.

Cerca 13,7% deste investimento total ($\pm 3,9$ M€) corresponde a uma estimativa efetuada para a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação identificados na fase de caracterização e diagnóstico, investimento este que será assegurado por privados.

Os restantes 85,4 % do total ($\pm 24,6$ M€) será investimento público, estimando-se que 55,9% ($\pm 15,9$ M€) seja participado e 30,5% ($\pm 8,7$ M€) proveniente diretamente do orçamento municipal.

O financiamento desta ORU será 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 o quadro global com uma estimativa dos custos parciais e totais da execução e fontes de financiamento.



Anexo I - Procedimento de candidatura aos apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana

1. INTRODUÇÃO

Nos termos do RJRU, a aprovação da delimitação da ARUEAV confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos no âmbito da delimitação da ARUEAV e do Estatuto dos Benefício Fiscais (EBF), sem prejuízo da demais legislação aplicável.

A obtenção de apoios e benefícios fiscais e financeiros depende no entanto do cumprimento das seguintes condições:

- O imóvel a reabilitar tem que estar localizado dentro da ARUEAV;
- As obras de reabilitação a efetuar devem garantir uma subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do imóvel, nos termos do art.º 71 do EBF;
- O pedido deve ser instruído com os documentos solicitados no formulário ARUEAV-P1.

Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos do procedimento de candidatura para obtenção de benefícios fiscais decorrentes de obras de reabilitação de imóveis na ARUEAV.

2. PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA (passo a passo)

1.ª ETAPA – INSTRUÇÃO/ADMISSÃO DE CANDIDATURA

1.1 A candidatura para a obtenção dos benefícios fiscais previstos para a reabilitação de imóveis na ARUEAV inicia-se com a solicitação, pelo requerente, de uma vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, com a finalidade de obter o nível de conservação inicial do imóvel, através do formulário próprio, juntando os documentos solicitados no mesmo.

1.2 Paralelamente o requerente solicita à Câmara Municipal a emissão de Certidão de Localização do imóvel na ARUEAV, através de requerimento próprio, com a finalidade de a juntar às faturas de empreitada de reabilitação, para efeitos de obtenção de redução do IVA, previsto no EBF.

1.3 Na sequência da submissão do formulário, e considerando que a candidatura reúne condições para ser admitida (devidamente instruída), o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma visita técnica ao imóvel a reabilitar.

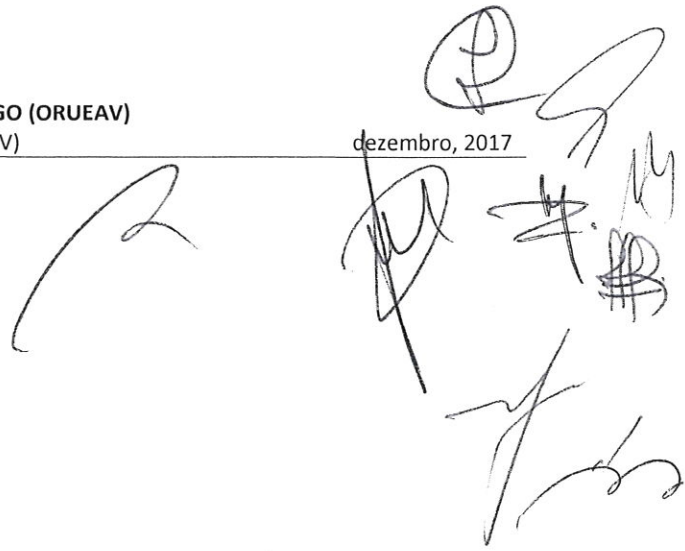
1.4 Na data comunicada ao requerente, deslocar-se-á uma comissão técnica da Câmara Municipal ao imóvel a reabilitar, com o objetivo de determinar o nível de conservação inicial do imóvel.

A determinação do estado de conservação do imóvel consiste na observação das condições presentes e visíveis, aplicando o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), e nos termos da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

1.5 Após a vistoria ao imóvel a reabilitar, os serviços competentes da câmara municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o nível de conservação inicial, sendo o requerente notificado do mesmo.

O nível de conservação inicial reflete o estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação. De acordo com o artigo 5.º do DL n.º 266-B/2012 de 31 de Outubro, o nível de conservação poderá ser:

- Nível 5 – Excelente;
- Nível 4 – Bom;
- Nível 3 – Médio;
- Nível 2 – Mau;
- Nível 1 – Péssimo.



2.ª ETAPA – PROCESSO DE OBRAS (NO CASO DE OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO)

No caso das obras de reabilitação previstas estejam sujeitas a controlo prévio, o requerente terá de instruir o respetivo processo de obras, nos termos definidos nas normas gerais e municipais aplicáveis.

3.ª ETAPA – OBRAS DE REABILITAÇÃO

3.1 Antes de iniciar as obras de reabilitação, o requerente deverá comunicar à Câmara Municipal o início dos trabalhos.

3.2 Para obtenção do benefício fiscal de IVA, à taxa reduzida de 6%, nos termos do EBF, durante o período de execução das obras de reabilitação no imóvel bastará ao requerente remeter cópia da Certidão de Localização do imóvel na ARUEAV ao empreiteiro.

3.3 Concluída a ação de reabilitação, o requerente deverá comunicar à Câmara Municipal a conclusão das obras, formalizando um pedido de nova vistoria, com a finalidade de obter o nível de conservação final do imóvel, através de formulário próprio.

4.º PASSO – APROVAÇÃO DA CANDIDATURA / ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 Na sequência da submissão do formulário, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma nova visita técnica ao imóvel reabilitado.

4.2 Na data comunicada ao requerente, deslocar-se-á uma comissão técnica da Câmara Municipal ao imóvel a reabilitar, com o objetivo de determinar do nível de conservação final.

4.3 Após a vistoria ao imóvel reabilitado, os serviços competentes da câmara municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o nível de conservação final do imóvel. No caso de se verificar a subida de 2 níveis de conservação do imóvel, a candidatura é submetida a aprovação em reunião de câmara, para confirmação dos benefícios fiscais de âmbito municipal a atribuir.

4.4 Com a aprovação em reunião de câmara, a câmara municipal notifica o requerente e o Serviço de Finanças competente desse facto.

4.5 Na sequência da notificação da aprovação da candidatura, o requerente poderá solicitar a emissão de Certidão com vista à obtenção dos benefícios fiscais previstos, através do requerimento ARUEAV-P3.

Anexo II - Estimativa e programação de investimentos

AÇÕES ESTRUTURANTES	Estimativa total / custo unitário	Privado	Público			Promotores / Financiamento	Program.
			Total	Compart.	Municipal		
Edifícios (E)	3 891,3 m€	3 891,3 m€	0,0 m€	0,0 m€	0,0 m€		
E.01 Reabilitação da "Casa do Anjo" (±200,0m2 abc + ±213,0m2 terreno)	(1) 450,0 m€	450,00 €				Privados / P2020/IFRRU	
E.02 Reabilitação de Edifícios em Mau e Péssimo Estado de Conservação (± 5570,0m2 abc)	3 441,3 m€	3 441,30 €				Privados / P2020/IFRRU	2018-33
Atividades Económicas (Ae)	3 950,0 m€	0,0 m€	3 950,0 m€	1 317,5 m€	2 632,5 m€		
Ae.01 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (componente promoção)	(2) 500,0 m€		500,0 m€	425,0 m€	75,0 m€	CMV / PARU / P2020	2017-19
Ae.02 Laboratório Urbano de Valongo	(3) 250,0 m€		250,0 m€	212,5 m€	37,5 m€	CMV / PARU / P2020	2020
Ae.03 Programa Municipal de Capacitação	(3) 300,0 m€		300,0 m€	255,0 m€	45,0 m€	CMV / PARU / P2020	2020
Ae.04 Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto (componente promoção)	(3) 500,0 m€		500,0 m€	425,0 m€	75,0 m€	CMV / PARU / P2020	2020
Ae.05 Campanha de promoção da ARU	150,0 m€		150,0 m€		150,0 m€	CMV / Privados	2018-33
Ae.06 Programação cultural da ARU	2 250,0 m€		2 250,0 m€		2 250,0 m€	CMV / Privados	2018-33
Equipamentos Coletivos (Ec)	3 748,2 m€	0,0 m€	3 748,2 m€	3 025,0 m€	723,2 m€		
Ec.01 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (±1650,0m2 abc)	(4) 2 088,2 m€		2 088,2 m€	1 775,0 m€	313,2 m€	CMV / PARU / P2020	2016-18
Ec.02 Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto (±1280,0m2 abc)	(5) 600,0 m€		600,0 m€	510,0 m€	90,0 m€	CMV / PARU / P2020	2016-18
Ec.03 Novas instalações da PSP no antigo Mercado Municipal de Valongo (±990,0m2 abc)	400,0 m€		400,0 m€	400,0 m€		MAI	2018-19
Ec.04 Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas	(6) 400,0 m€		400,0 m€	340,0 m€	60,0 m€	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)	260,0 m€		260,0 m€		260,0 m€	CMV	2018-33
Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva (Euv)	7 300,0 m€	0,0 m€	7 300,0 m€	6 205,0 m€	1 095,0 m€		
Euv.01 Condicionamento do espaço público existente (±32137,4m2)	(7) 3 900,0 m€		3 900,0 m€	3 315,00 €	585,0 m€	CMV / PMUS / P2020	2018-21
Euv.02 Requalificação dos espaços verdes e de utilização coletiva existentes (±11674,6m2)	(3) 1 400,0 m€		1 400,0 m€	1 190,00 €	210,0 m€	CMV / PARU / P2020	2020
Euv.03 Reabilitação das margens da ribeira do Simão (±3800,0m2)	(5) 1 000,0 m€		1 000,0 m€	850,0 m€	150,0 m€	CMV / PARU / P2020	2020
Euv.04 Parque Verde Pedagógico (±14130,0m2)	(5) 1 000,0 m€		1 000,0 m€	850,0 m€	150,0 m€	CMV / PARU / P2020	2020
Infraestruturas urbanas (Iu)	7 328,8 m€	0,0 m€	7 328,8 m€	5 360,0 m€	1 968,8 m€		
Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos existentes (±48360,7m2)	(8) 4 830,0 m€		4 830,0 m€	4 105,50 €	724,5 m€	CMV / PMUS / P2020	2018-21
Iu.02 Qualificação do interface do centro de Valongo (±7787,7m2)	(8) 394,5 m€		394,5 m€	335,33 €	59,2 m€	CMV / PMUS / P2020	2019-21
Iu.03 Requalificação e ampliação do parque de estacionamento adjacente ao edifício Vallis Longus (± 4533,7m2)	(8) 453,4 m€		453,4 m€		453,4 m€	CMV	
Iu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas (±11390,0m1)	569,5 m€		569,5 m€		569,5 m€	CMV	
Iu.05 Abertura / alargamento de arruamentos (±5407,0m2)	(10) 1 081,4 m€		1 081,4 m€	919,2 m€	162,2 m€	CMV / PMUS / P2020	2018-21
GESTÃO DA INTERVENÇÃO	2 250,0 m€	0,0 m€	2 250,0 m€	0,0 m€	2 250,0 m€		
G.01 Loja da Reabilitação Urbana - Funcionamento (150m€/ano)	2 250,0 m€		2 250,0 m€		2 250,0 m€	CMV	2018-33
G.02 Elaboração de regulamento municipal aplicável aos núcleos edificados "tradicional regular", "tradicional irregular" e "casas operárias"						CMV	2018
G.03 Elaboração de "Manual de boas práticas"						CMV	2018
TOTAL	28 468,3 m€	3 891,3 m€	24 577,0 m€	15 907,5 m€	8 669,5 m€		

Notas:

- (1) Não inclui 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) PEDU, PI 4.5 - Mobilidade Sustentável do PEDU, Ação 1.1 (c/ exprop.)



Anexo III - Planta das intervenções previstas



Edifícios (E)

- E.01 Reabilitação da "Casa do Anjo"
- E.02 Reabilitação de edifícios em Mau e Péssimo Estado de Conservação

Equipamentos coletivos (Ec)

- Ec.01 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito
- Ec.02 Centro de Serviços do "Parque das Serras do Porto"
- Ec.03 Novas instalações da PSP
- Ec.04 Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas
- Ec.05 Casa da Cultura e Centro de Interpretação dos Roteiros do Grão e do Pão e das Antigas Padarias de Valongo

Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Euv)

- Euv.01 Condicionamento do espaço público existente
- Euv.02 Requalificação dos espaços verdes e de utilização coletiva existentes
- Euv.03 Reabilitação das margens da ribeira do Simão
- Euv.04 Parque verde pedagógico

Infraestruturas urbanas (Iu)

- Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos
- Iu.02 Qualificação do interface do centro de Valongo
- Iu.03 Req. e ampl. do parque de estac. adj. ao edif. Vailis Longus
- Iu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas
- Iu.05 Abertura / alargamento de arruamentos

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO (ORUEAV)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU - ORUEAV)

dezembro, 2017



Câmara municipal de Valongo | Gabinete Mais Investimento Mais Emprego

Rua Aldeia dos Lavradores, 240

4445-640 Ermesinde

telef: 224227900 ext: 2022/ tim: 9111105948

www.cm-valongo.pt / www.facebook.com/municipio.valongo (gmime@cm-valongo.pt)



VALONGO • UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR

