



GAIURBEM
URBANISMO E HABITAÇÃO

área de reabilitação urbana

VALADARES

proposta de delimitação da área de reabilitação urbana ARU Valadares

fevereiro 2020

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Valadares.

De acordo com o Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à delimitação proposta, os seus objetivos estratégicos, a planta de delimitação e o quadro de benefícios fiscais.

A delimitação é representada graficamente em dois cartogramas:

- | limite da ARU Valadares sobre planimetria
- | limite da ARU Valadares sobre ortofotomapa

índice

1. Introdução	1
2. Enquadramento geral.....	2
3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e nos documentos estratégicos municipais.....	3
4. ARU Valadares	5
4.1 Critérios subjacentes à delimitação	5
4.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	7
4.3 Conclusão	8
5. Delimitação da ARU Valadares	9
5.3.1 Delimitação sobre ortofotomapa	
5.3.2 Delimitação sobre cartografia	
6. Anexo Cartogramas	10
6.1 Planta de Enquadramento Áreas de Reabilitação Urbana	
6.2 Planta de Enquadramento Delimitações Precedentes	
6.3 Planta de Ordenamento PDM Carta de Mobilidade e Transportes	
6.4 Planta de Ordenamento PDM Carta de Salvaguardas	
6.5 Planta de Ordenamento PDM Carta de Qualificação do Solo	
7. Apoios e incentivos à reabilitação urbana	11
7.1 Instrumentos de natureza fiscal	11
7.2 Instrumentos de natureza financeira	15
7.3 Quadro-resumo de benefícios fiscais e incentivos financeiros	18

1. Introdução

O presente documento consiste na memória descritiva relativa à proposta de delimitação da área de reabilitação Urbana de Valadares, elaborada nos termos da alínea a) do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹.

A proposta de delimitar uma área de reabilitação deve ser devidamente fundamentada, justificada e ilustrada devendo para o efeito conter: memória descritiva, planta com a delimitação da área abrangida e quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da legislação aplicável. Pode ainda o município, ao abrigo do artigo 67º, estabelecer um regime especial de taxas municipais para incentivo à realização de operações urbanísticas abrangidas pelo regime jurídico da reabilitação urbana.

No presente documento serão descritos os critérios subjacentes à delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir no âmbito da delimitação em causa.

Tal como decorre do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a ARU vigora pelo período de 3 anos, findo o qual a delimitação caduca, caso o município não faça aprovar entretanto a Operação de Reabilitação Urbana correspondente.

¹ Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei 32/2012 de 14 de agosto

2. Enquadramento geral

A promoção da Reabilitação Urbana constitui um dever do Estado, Autarquias Locais e Regiões Autónomas que, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), devem promover uma intervenção integrada que incorpore as medidas necessárias à reabilitação dos espaços urbanos que dela careçam.

Para esse efeito o RJRU estabelece dois instrumentos fundamentais:

- a delimitação pelo município de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que tem como efeito determinar perímetros urbanos caracterizados pela “insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”, que justifiquem uma intervenção integrada no âmbito deste diploma;
- a realização de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que correspondem à estruturação concreta das intervenções a efetuar no âmbito da respetiva ARU. As ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Em conformidade com o RJRU, com os princípios estratégicos de regeneração urbana, que constam da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG), com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Nova da Gaia (PEDU), com a consideração dos projetos municipais recentemente desenvolvidos, e dos projetos de particulares apoiados pelo município, bem como com a prioridade que o município vem atribuindo de forma crescente à reabilitação, propõe-se a delimitação, e consequente aprovação, da Área de Reabilitação Urbana de Valadares, colocando a sua aprovação à consideração do executivo municipal, e posteriormente da assembleia municipal.

3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e nos documentos estratégicos municipais

A Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) incide sobre a totalidade do concelho, define o enquadramento estratégico e a fundamentação da proposta de delimitação de áreas de atuação prioritária, incluindo a de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), e tem como objetivos:

1. Promover a regeneração urbana e a competitividade da cidade existente (o sistema urbano de Gaia – alargado, fragmentado e disperso) através da identificação de espaços de oportunidade;
2. Prever formas de atuação eficientes e priorizadas no território – programação.

Através da definição de uma estratégia de regeneração para o concelho, o município afirma de uma forma clara a vontade de valorizar a identidade de Gaia, requalificando lugares e paisagens, e de otimizar os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico.

Neste contexto, é assumida como prioridade municipal a valorização da rede local de centralidades urbanas, através da requalificação dos núcleos e dos eixos que os interligam.

A ERUG contém a proposta de delimitação de 50 ARU que resultam da identificação de espaços de oportunidade para os quais se pretende viabilizar formas de atuação eficientes e priorizadas, devidamente enquadradas na estratégia global de regeneração urbana do concelho de Gaia, sendo que entre elas está prevista a delimitação de uma ARU para Valadares com uma área aproximada de 70 hectares.

Encontram-se atualmente aprovadas e em vigor 8 ARU – Centro Histórico, Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Areinho de Avintes, Aguda-Granja e Caminho de Ferro até Miramar, Zonas Industriais VL11, Carvalhos e Transversal Sul entre Mosteiros, sendo que duas – Centro Histórico e Areinho de Avintes – possuem Operação de Reabilitação Urbana aprovada (ORU).

No âmbito das centralidades urbanas de referência, identificadas no documento da ERUG, Valadares surge enquadrada na categoria - **centralidades principais** – descritas como sendo:

“... as de maior representatividade urbana no concelho, correspondentes à dinâmica e à morfologia urbana tradicionais que se consolidaram a partir das principais acessibilidades a Gaia – ligações ao Porto, IC1, IC23, A1. São os centros cívicos e de comércio tradicional que tendem para uma redução da dinâmica urbana face às novas centralidades de escala metropolitana, tanto a nível da deslocalização de comércio e serviços, como do envelhecimento da população. Face a isto, será prioritário regenerar os usos salvaguardando a identidade e garantindo a inclusão social.”

A delimitação de uma ARU para a centralidade urbana de Valadares surge como uma consequência natural da gradual implementação das diretrizes e da prossecução dos objetivos gerais definidos na ERUG e resulta da assunção da importância que o núcleo central de Valadares possui no contexto concelhio em termos urbanos, económicos, sociais e culturais.

Esta vontade do município de promover a área central de Valadares remonta já ao PDM de 1994, que previa a criação de uma Unidade Operativa para o local com a seguinte descrição:

“Núcleo Central de Valadares – Abrange a área urbana central desenvolvida nas duas margens da N109 e no cruzamento com a N109-1, e à qual se pretende dar uma coerência urbanística e com uma identidade própria, através da qualificação do espaço público – rua, praça, estacionamento, etc. – bem como desenvolver programas de habitação e comércio, tornando atrativa a fixação de outras atividades. Poderá vir a justificar-se um estudo de circulação e trânsito, quando se concretizar a ligação da Estação de Caminho de Ferro à VL3 (anterior VL12) e terminada a obra da JAE de construção do nó desta via com a N109, situação que deverá beneficiar fortemente a acessibilidade ao centro de Valadares.”

Já o PDM atualmente em vigor engloba na programação estratégica das intervenções urbanísticas a criação de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) para a área envolvente à cerâmica de Valadares, destinada a um programa misto de habitação multifamiliar, comércio, serviços e equipamentos e para a qual foram definidos os seguintes objetivos:

- a) Estruturar a área de expansão articulando-a com o tecido urbano existente;
- b) Executar o arruamento estruturante previsto que fará a ligação à VL3;
- c) Promover áreas de equipamentos e serviços de apoio à área de expansão;
- d) Criar um espaço verde público de dimensão relevante associado à requalificação da linha de água.

Em conclusão, no âmbito da intensão, claramente assumida pelo município, de promover medidas que visem o reforço da identidade e dos locais de referência que integram os diferentes núcleos urbanos do concelho de V. N. de Gaia, a delimitação de uma ARU para Valadares assume-se como essencial e enquadra-se nos seguintes objetivos estratégicos definidos para o território municipal:

- promover a competitividade do concelho de Gaia;
- promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho;
- reforçar a sustentabilidade do sistema metropolitano;
- refundar o centro da cidade consolidada;
- potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes;
- qualificar a perceção dos limites da cidade no espaço público e na paisagem;
- mitigar o impacto territorial dos eixos viários de alta capacidade;
- potenciar o valor identitário dos lugares de referência.

Consultar 5. Anexo:

cartograma 5.1 Planta de Enquadramento | Áreas de Reabilitação Urbana

cartograma 5.2 Planta de Enquadramento | Delimitações Precedentes

4. ARU Valadares

4.1 Critérios subjacentes à delimitação

Sendo um dos núcleos urbanos mais consolidados do concelho, dotado de dinâmicas próprias e de um grau de autossuficiência relevante no contexto concelhio, Valadares encontra-se bem servido ao nível dos transportes e dos eixos viários, dispondo ainda de uma oferta de emprego significativa na área da indústria e dos serviços.

Com a chegada da linha ferroviária (1863) Valadares viu surgir novas oportunidades urbanísticas e económicas que transformaram um território marcadamente rural, o que facilitou o acesso a territórios mais distantes e o transporte de matérias-primas e mercadorias.

Não obstante a relevância indiscutível desta infraestrutura ela não deixa de consubstanciar um corte no território, pontuado por escassos atravessamentos manifestamente insuficientes para compensar as descontinuidades geradas na malha do espaço público e no tecido urbano. Esta barreira encontra o seu paralelo na A44, uma via de alta capacidade concebida para atravessar territórios e sem qualquer conexão com as malhas que atravessa, o que transforma as suas margens num aglomerado de: estruturas de atravessamento pedonal aéreo da A44, barreiras de proteção acústica e nós de ligação rodoviária.

O centro cívico de Valadares tem uma configuração linear, desenvolvendo-se ao longo da Av. António Coelho Moreira que atravessa longitudinalmente toda a área que agora se propõe delimitar, dividindo-a em duas partes, e que concentra os principais serviços e comércio locais. Este arruamento é atravessado por outros dois que se destacam no contexto da malha urbana envolvente:

- A rua Prof. Amadeu Santos, através da qual se efetua o atravessamento da A44 e que remata a poente na estação de Valadares, passando pelo Orfeão de Valadares e pelo Cine Teatro Brazão;
- A rua José Monteiro de Castro Portugal, que permite o atravessamento da linha férrea e, conseqüentemente, a ligação à frente marítima.

As morfotipologias edificadas que marcam a identidade do Núcleo de Valadares têm vindo a sofrer adulterações significativas, resultantes da sua substituição integral e da alteração da escala do edificado – nomeadamente através da introdução de blocos multifamiliares. A presença no núcleo central de Valadares de uma importante indústria – antiga cerâmica de Valadares – origina uma forte disrupção na malha urbana e um contraste de escalas que a exiguidade do espaço público acentua. Não obstante, trata-se de um território pontuado por um conjunto significativo de elementos urbanos, de cariz muito diverso, que constam do Inventário do Património Arquitetónico e Arqueológico que integra o Plano Diretor Municipal em diferentes categorias, nomeadamente:

1. Espaço Público – Largo da Igreja;
2. Estação Arqueológica – Necrópole do Sameiro;
3. Infraestruturas – Arco do Sameiro;
4. Edificado - Edificações de diferentes tipologias de entre as quais se destaca: a Igreja Paroquial de Valadares, a torre, a estação de caminho de ferro, o edifício original da fábrica da cerâmica de Valadares e ainda um conjunto de edifícios habitacionais.

A espacialidade dos arruamentos que estruturam a malha urbana carece de valorização, através de intervenções de reabilitação e reestruturação do espaço público. A título de exemplo refira-se que o principal eixo da área em análise, a avenida António Coelho Moreira, encontra-se em grande parte da sua extensão desprovido de passeios, carecendo ainda de uma solução global que lhe confira unidade e identidade.

A norte das instalações da antiga fábrica de cerâmica de Valadares existe um terreno vazio, atravessado por uma linha de água, e para o qual o PDM atualmente em vigor prevê a criação de uma área verde de utilização pública.

A área delimitada como ARU Valadares, que se submete a aprovação, abrange aproximadamente 67 hectares tendo-se procurado, com a sua delimitação, sintetizar a realidade urbana contemporânea do núcleo central de Valadares: englobando o centro cívico, as antigas instalações da cerâmica de Valadares e abarcando os espaços adjacentes à linha de caminho de ferro.

Em face das características do território optou-se por delimitar um núcleo cujos limites estão claramente definidos por:

1. **fortes eixos** – linha de caminho de ferro (remate poente) e A44 (remate nascente);
2. **elementos urbanos significantes** – largo da igreja (remate sul) e área verde adjacente ao complexo edificado da antiga cerâmica de Valadares e que estabelece a transição para a ARU Cidade de Gaia (remate norte).

A delimitação da área de reabilitação em causa tem como consequência imediata a alteração à delimitação da ARU Cidade de Gaia, no seu limite sul, de modo a garantir a articulação e continuidade entre as duas ARU.

Consultar 5. Anexo:

cartograma 5.3 *Planta de Ordenamento PDM* | *Carta de Mobilidade e Transportes*

cartograma 5.4 *Planta de Ordenamento PDM* | *Carta de Salvaguardas*

cartograma 5.5 *Planta de Ordenamento PDM* | *Carta de Qualificação do Solo*

4.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

A leitura integrada da estratégia definida na ERUG, dos objetivos estabelecidos nos instrumentos de gestão territorial para o local de Valadares e da caracterização do território, que se propõe delimitar como ARU Valadares no presente documento, conduz-nos à definição de um conjunto de objetivos que deverão futuramente orientar as intervenções a realizar na área em causa.

A estratégia orienta-se por linhas fortes que deverão dar resposta às principais fragilidades detetadas no território, nomeadamente:

1. Os cortes que a inserção das infraestruturas viárias originou no tecido urbano determinam a necessidade de levar a cabo uma operação de reconfiguração e reestruturação dos espaços, por forma a minimizar o seu impacto, criando novas ligações visuais e físicas que sejam geradoras de continuidades.
2. A dotação de uma imagem coerente em toda a extensão do canal ferroviário, enquanto unidade urbana e paisagística, deve prever, a par do que está previsto para os restantes aglomerados que o marginam, a qualificação das suas margens, atualmente incaracterísticas e desordenadas em grande parte da sua extensão concelhia, e a redução dos impactos das novas frentes junto à linha de caminho de ferro, geradas por força da expansão desregrada dos tecidos urbanos.
3. A reconversão urbanística dos aglomerados industriais visa promover o potencial dos espaços construídos pela localização privilegiada e central que ocupam na estrutura urbana a nível local e concelhio, criando condições para a reinstalação de atividades económicas geradoras de emprego e potenciadoras da revitalização da área.
4. A preservação da identidade dos lugares de referência locais deverá ser realizada através da articulação dos seus elementos diferenciadores – património arquitetónico e paisagístico, usos urbanos de escala local (equipamentos e atividades económicas de proximidade) e espaços públicos qualificados e qualificadores.
5. O papel do espaço público vivenciado pelos cidadãos deverá ser valorizado, o que nos remete para os conceitos de “rua”, “largo”, “praça”, “jardim”, “parque” por oposição ao conceito de meras vias e espaços de circulação.
6. A diversificação dos usos e a manutenção dos usos âncora existentes, constitui uma prioridade que permite assegurar a dinâmica funcional do núcleo de Valadares e a sua afirmação no contexto concelhio.

As grandes linhas estratégicas conferem enquadramento a um conjunto de objetivos que, em articulação com os incentivos e benefícios fiscais igualmente propostos no presente documento, se pretende que sirvam de alavanca à revitalização orientada e consciente da área de reabilitação urbana de Valadares, a saber:

- Criação de um espaço verde público associado à linha de água, conforme previsto no atual PDM no âmbito da UOPG Valadares;
- Promoção da reconversão ambiental, com principal enfoque na reutilização dos espaços abandonados e na promoção de um sistema verde urbano;
- Assunção dos valores pré-existent, enquanto elementos de referência para novas intervenções, sejam estas de consolidação, reestruturação ou transformação dos territórios urbanos.

- Assunção dos recursos físicos, culturais e socioeconómicos como fatores de diferenciação e qualificação do território e do sistema urbano, contrariando o seu abandono e degradação;
- Reabilitação do edificado, com particular atenção ao património elencado no inventário do PDM;
- Potenciação do valor identitário dos lugares de referência do núcleo de Valadares;
- Promoção de uma dinâmica de recuperação que não se cinja à reabilitação física do edificado;
- Implementação de ações que possam gerar novas utilizações do espaço que, por sua vez, potenciem a valorização das atividades urbanas, seja a nível social, económico ou cultural;
- Clarificação da perceção dos limites da unidade territorial em causa, quer no que se refere ao espaço público quer à paisagem urbana;
- Dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição entre edifícios e espaços significantes e identitários;
- Dotação de níveis de capacidade que permitam às infraestruturas e ao espaço público suportar e valorizar a dinâmica existente e potencial do núcleo urbano;
- Requalificação da rede de espaços públicos existentes, promovendo a articulação entre eles e a sua leitura hierárquica no contexto da malha existente;
- Requalificação dos espaços marginais que enquadram a linha do caminho de ferro e a A44, por forma a garantir uma paisagem qualificada e capaz de reforçar o valor urbano dos tecidos envolventes;
- Mitigação do impacto dos eixos viários de alta capacidade no espaço urbano;
- Prolongamento da via paralela à linha férrea para norte, com ligação à malha existente, conforme previsto na UOPG em vigor.

4.3 Conclusão

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o núcleo central de Valadares reflete a vontade do município em promover a regeneração de uma das principais centralidades do concelho, promovendo o seu desenvolvimento urbano, social, cultural e económico.

A requalificação do núcleo de Valadares integra-se na estratégia global de regeneração que visa a valorização do território de Vila Nova de Gaia, no contexto da área metropolitana do Porto, e mesmo no contexto nacional através da: otimização dos recursos existentes, da potenciação do investimento instalado, da compactação da cidade, da promoção da coesão territorial e social e da promoção de emprego.

5. Delimitação da ARU Valadares



LEGENDA

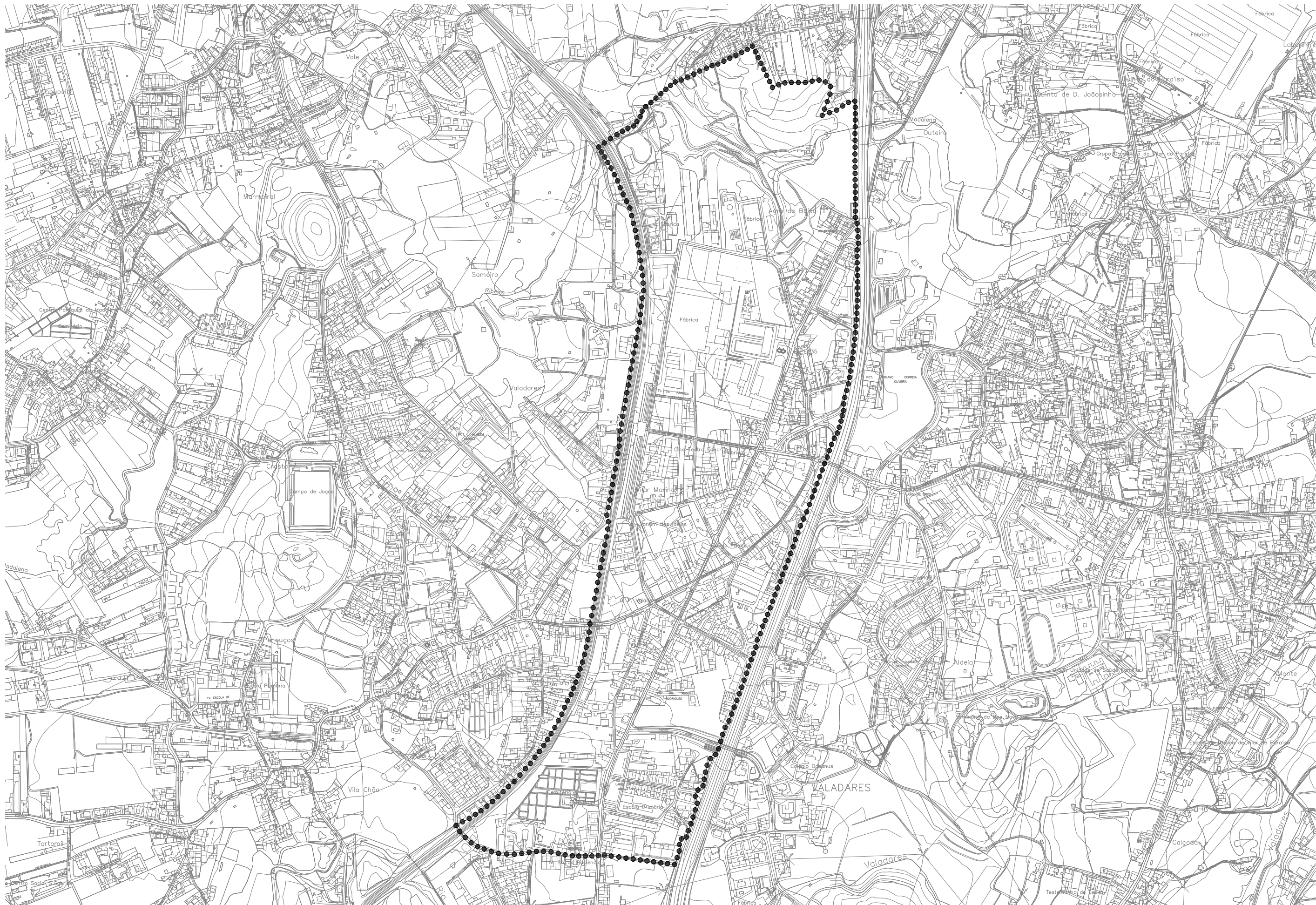


ARU Valadares | ÁREA - 670 000 m2

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta

DELIMITAÇÃO | Ortofotomapa 2019





LEGENDA



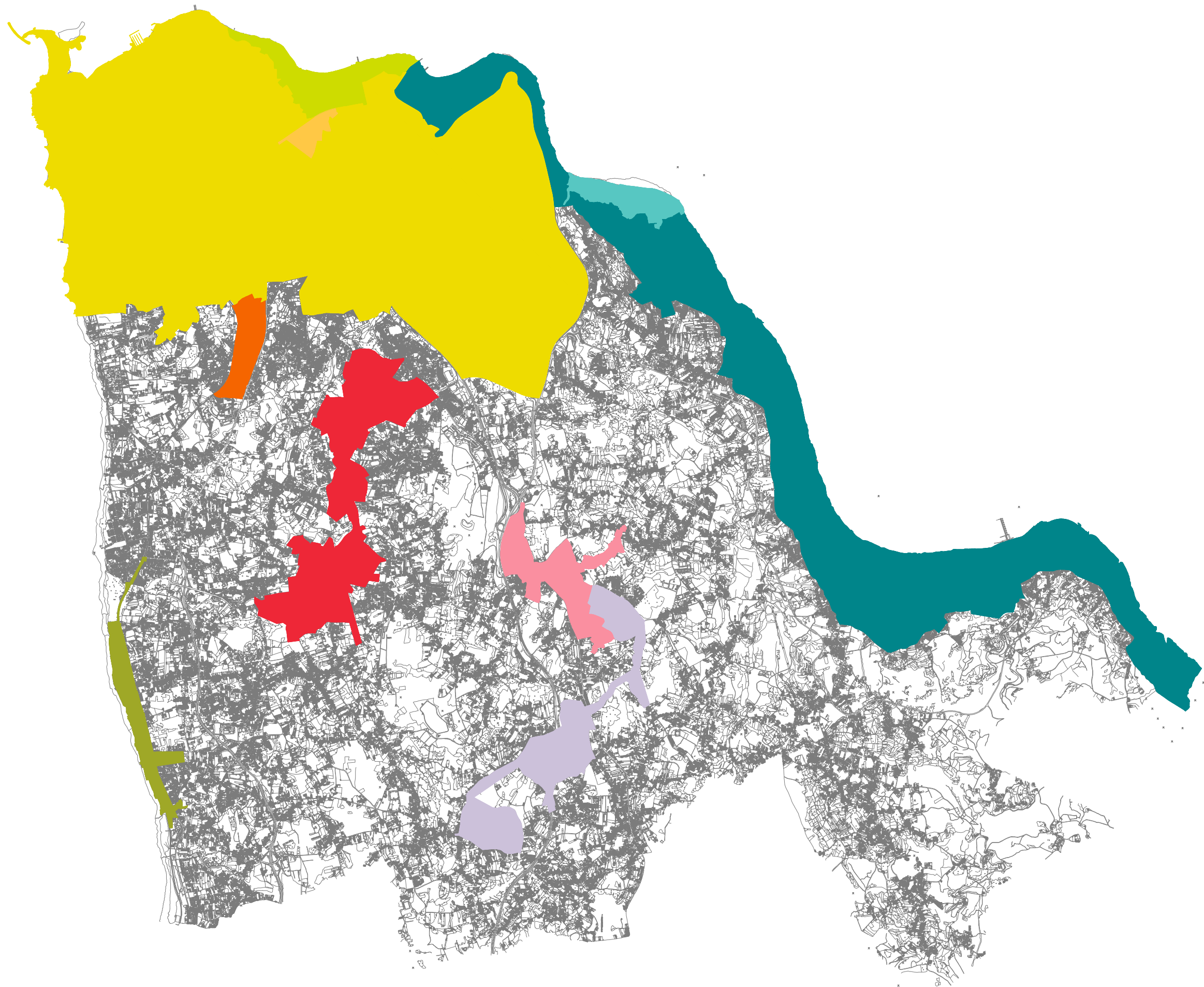
ARU Valadares | ÁREA - 670 000 m²

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta

DELIMITAÇÃO | Cartografia 2012



6. Anexo | Cartogramas



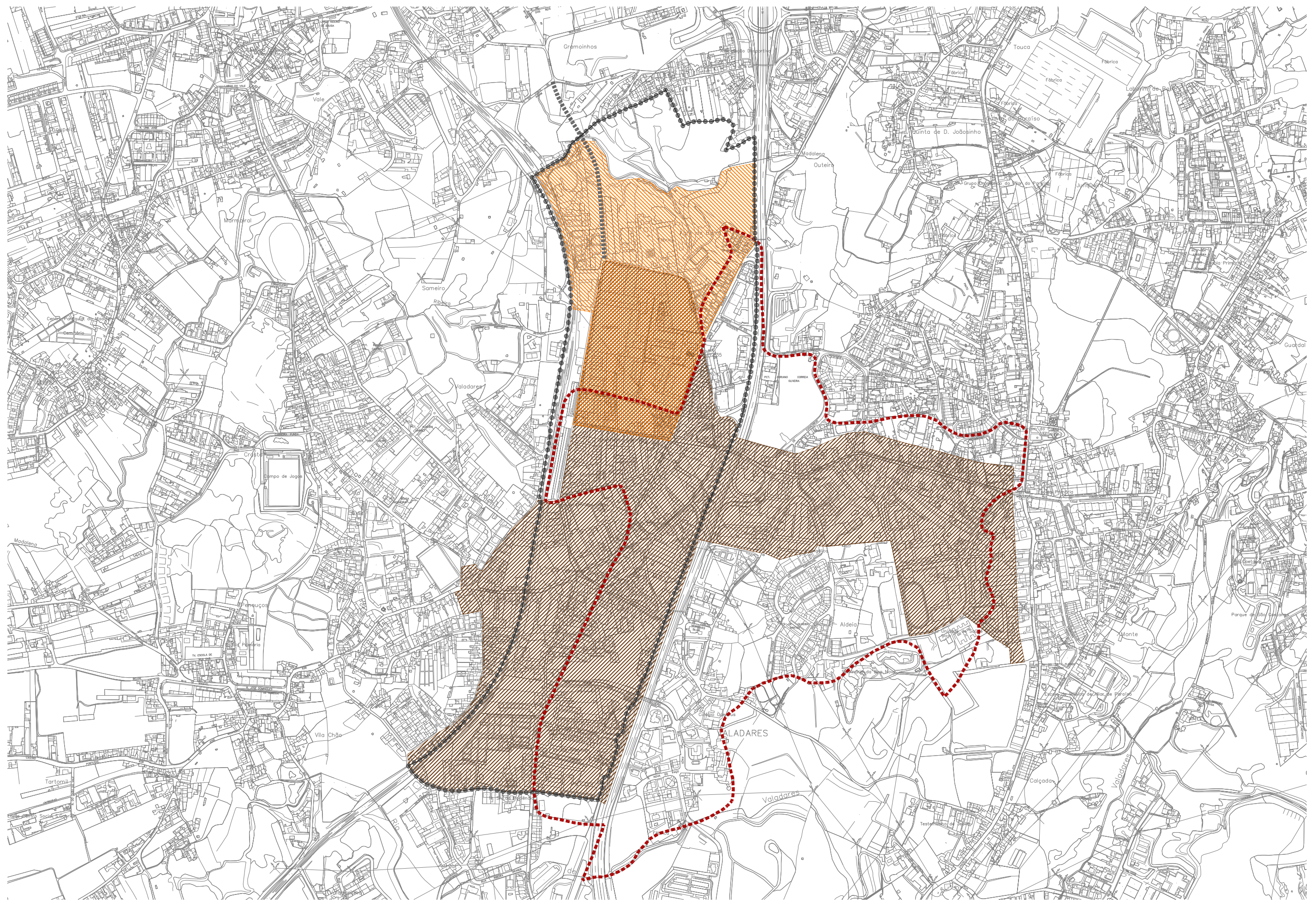
LEGENDA

- | | | | | |
|--|---|--|--|---|
|  ARU Valadares PROPOSTA |  ARU Cidade REDELIMITAÇÃO |  ARU/ORU Devesas PROPOSTA |  ARU/ORU Centro Histórico |  ARU Encostas do Douro |
|  ARU/ORU Areinho de Avintes |  ARU Aguda Granja e Caminho de Ferro até Miramar |  ARU Zonas Industriais V11 |  ARU Carvalhos |  ARU Transversal Sul entre Mosteiros |

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Áreas de Reabilitação Urbana





LEGENDA

ARU Valadares | PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO | ÁREA - 670 000 m2



PDM em vigor | UOPG VL1 - Cerâmica de Valadares

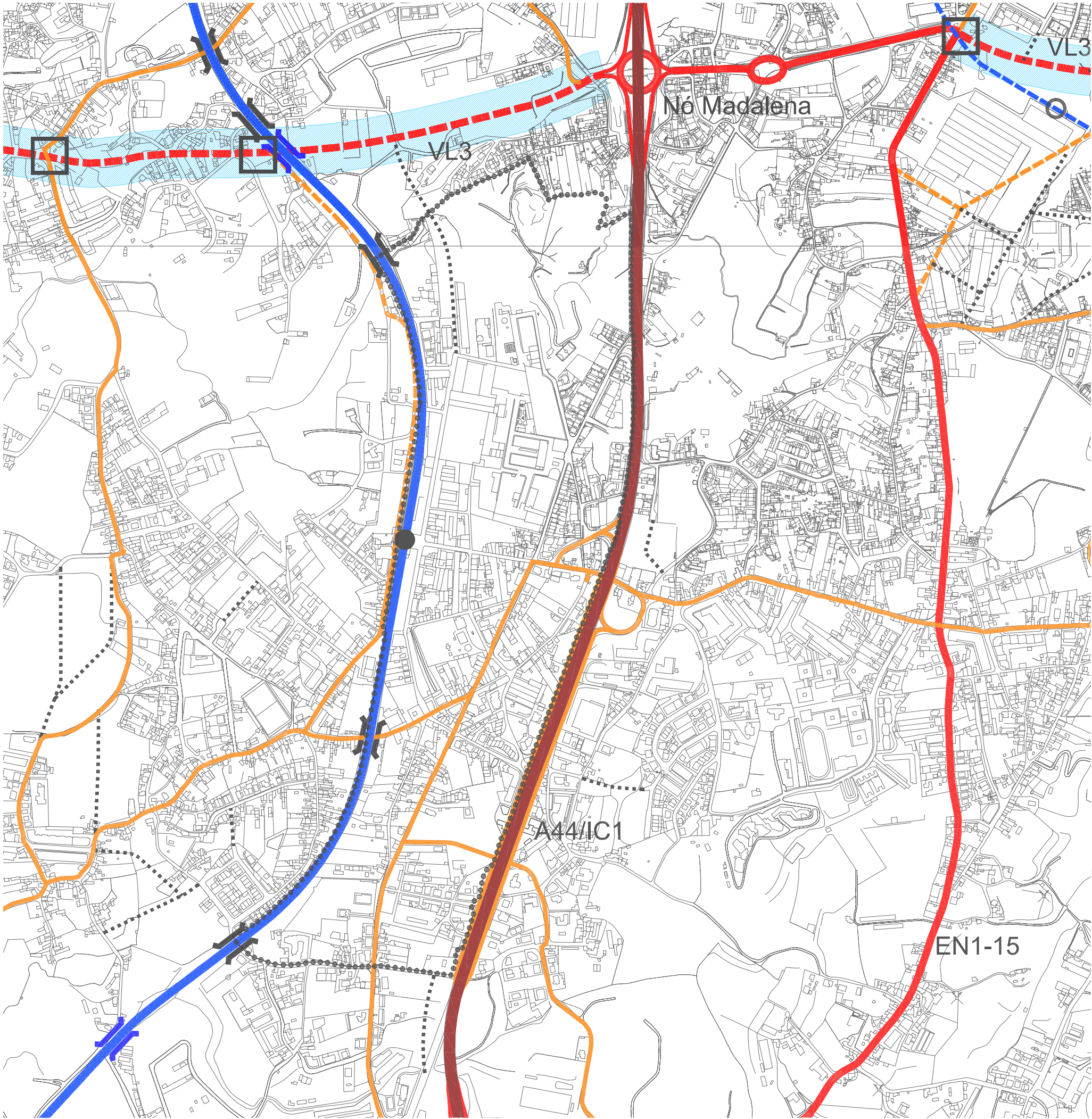
PDM de 1994 | UNID. OPERATIVA - Núcleo Central de Valadares

PDM em vigor | RUA DE PROVIMENTO LOCAL - Prevista

 ERUG | ARU PROPOSTA - ARU Centralidade Urbana

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta

PLANTA DE ENQUADRAMENTO | Delimitações Precedentes



LEGENDA | Carta de Mobilidade e Transportes:

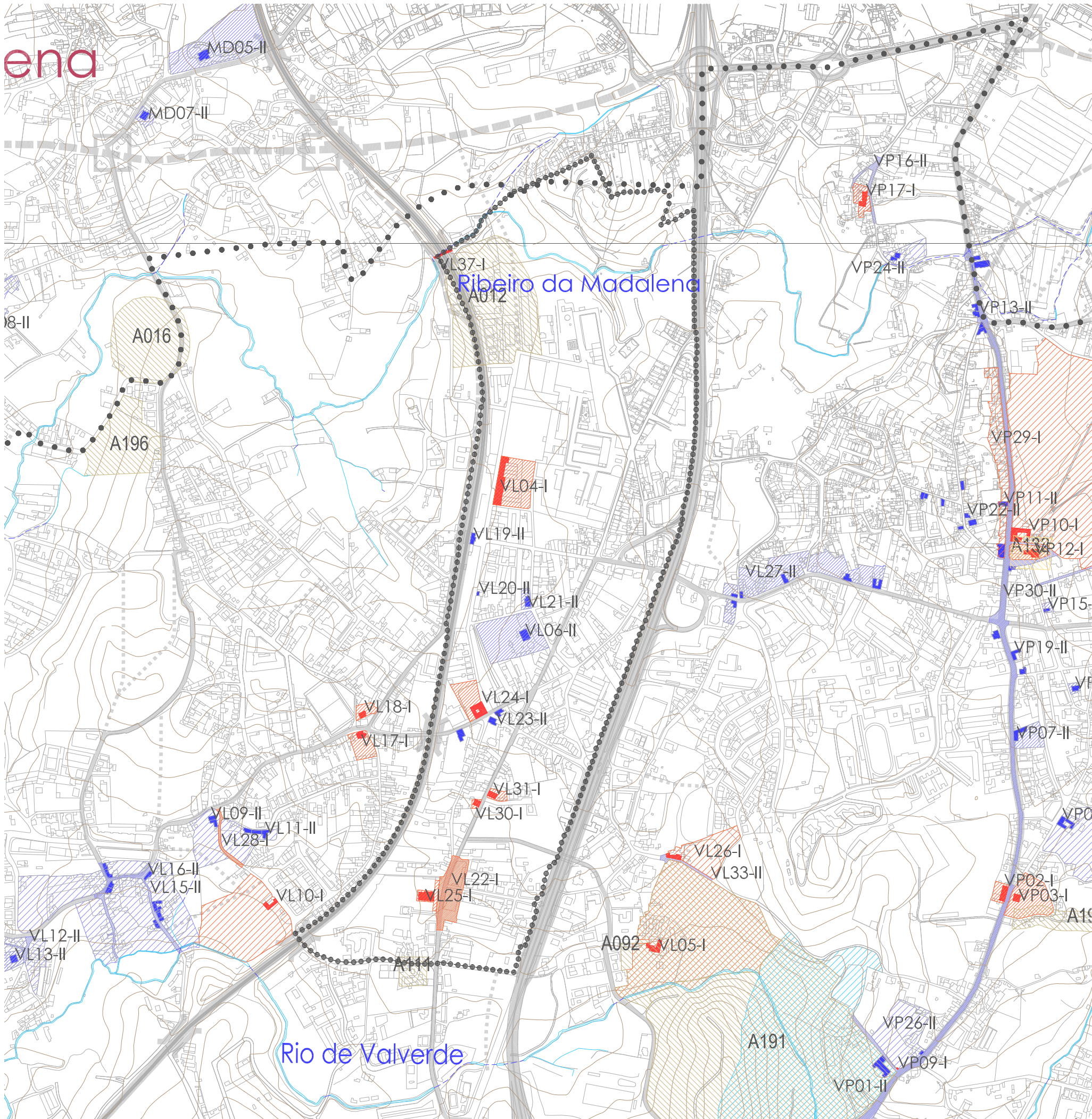
REDES RODOVIÁRIAS			
	existentes	previstas	reperfiamento
eixos de alta capacidade			
eixos concelhios estruturantes			
eixos concelhios complementares			
ruas de provimento local			
túneis			
nós viários a estudar			
faixas de salvaguarda			

REDES FERROVIÁRIAS		
	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desniveladas		

LEGENDA | Proposta:

ARU Valadares

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta
PLANTA DE ORDENAMENTO PDM | Carta de Mobilidade e Transportes



LEGENDA | Carta de Salvaguardas:

Valores Geomorfológicos (conforme Anexo II do Regulamento)

zonas de valor geomorfológico

Valores Patrimoniais

Património Arqueológico (conforme Anexo II do Regulamento)

zonas arqueológicas classificadas (ZAC)

zonas arqueológicas inventariadas (ZAI)

Património Arquitectónico (conforme Anexo IV do Regulamento)

I - Protecção Integral

edifício ou outras construções

área complementar

área complementar em quintas

espaço público

II - Protecção Estrutural

edifício ou outras construções

área complementar

área complementar em quintas

espaço público

Planos em Vigor

P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira

P.P. p/ a área envol. ao cemitério de Vilar do Paraíso

P.P. do Novo Centro Cívico

Limite da Barreira de Protecção do POOC

Limite da Zona de Risco do POOC

Zona Reservada do POA de Crestuma - Levar

Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma - Levar

Linhas de Água a Céu Aberto

Linhas de Água Entubadas

Limite Concelho (fonte: IGP, 2008) - (Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1)

LEGENDA | Inventário do Património Arquitectónico e Arqueológico do PDM:

INTERESSE ARQUITECTÓNICO | NÍVEL I - Protecção Integral

VL 04 - Fábrica de Cerâmica de Valadate

VL 25 - Igreja Paroquial de Valadares

VL 22 - Largo da Igreja

VL 24 - Casa

VL 30 - Vila Maria

VL 31 - Casa

VL 37 - Arco do Sameiro

INTERESSE ARQUITECTÓNICO | NÍVEL II - Protecção Estrutural

VL 19 - Estação de valadares

VL 20 - Torre

VL 21 - Casa

VL 06 - Vila Maria

VL 23 - Conjunto de Casas

ZONA ARQUEOLÓGICA

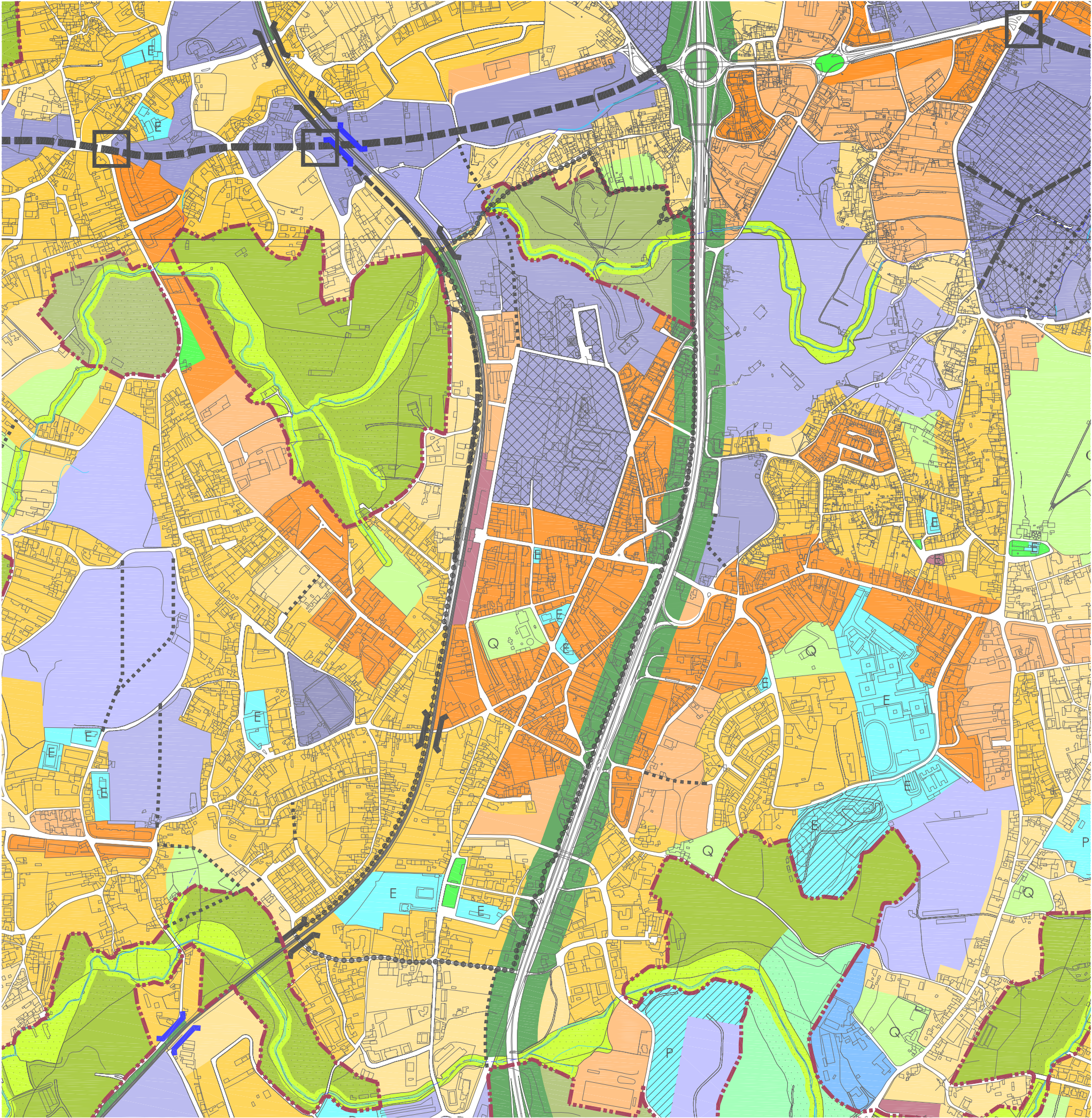
A0 12 - Necrópole do Sameiro

A1 11 - Capela do senhor da Paciência

LEGENDA | Proposta:

ARU Valadares

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta
PLANTA DE ORDENAMENTO PDM | Carta de Salvaguardas



LEGENDA | Carta de Qualificação do Solo:

- Perímetro Urbano
- Estrutura Ecológica Fundamental
- SOLO RURAL
- Áreas Agrícolas
 - Áreas Agro-Florestais
 - Áreas Florestais de Produção
 - Áreas Florestais de Protecção
 - Áreas de Quintas em Espaço Rural
- SOLO URBANO
- ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL
- Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo I
 - Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo II
 - Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista
 - Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista
 - Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias
 - Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias
 - Núcleos Empresariais a Transformar
- OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZÁVEIS
- Áreas de Comércio e Serviços
 - Áreas Industriais Existentes
 - Áreas Industriais Previstas
 - Áreas Turísticas
- ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1,8)
 - Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1,2)
 - Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0,8)
 - Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0,4)
 - Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
 - Áreas de Transição
- ÁREAS DE VERDE URBANO
- Áreas Verdes de Utilização Pública
 - Q - Quintas em Espaço Urbano
 - Áreas de Logradouro
- CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO
- E - Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
 - P - Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
 - E - Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
 - P - Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
 - Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
 - Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
 - Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
 - Áreas Naturais - Áreas Costeiras
 - Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas

- Linhas de Água a Céu Aberto
- Linhas de Água Entubadas
- Zonas Inundáveis ou Ameaçadas Pelas Cheias

- INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS
- Eixos de Alta Capacidade
 - Eixos Concelhios Estruturantes
 - Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
 - Eixos Concelhios Complementares
 - Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
 - Ruas de Provimento Local
 - Ruas de Provimento Local - reperfilamento
 - Túneis
 - Passagem Rodoviária Desnívelada Existente
 - Passagem Rodoviária Desnívelada Proposta
 - Nó viário

- PLANOS SUPRAMUNICIPAIS
- Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
 - Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)
 - Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
 - Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
 - Barreira de Protecção - (Área Non Edificanda nos Termos do POOC Caminha-Espinho)
 - Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho

LEGENDA | Proposta:

- ARU Valadares

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VALADARES | Proposta
PLANTA DE ORDENAMENTO PDM | Carta de Qualificação do Solo

7. Apoios e incentivos à reabilitação urbana

No âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Valadares, o município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos seus limites e apresentar mecanismos de apoio à reabilitação que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida.

São por isso, a seguir apresentados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor, e outros incentivos financeiros, complementares, de iniciativa municipal.

As alterações que vierem a verificar-se à legislação própria relacionada com incentivos fiscais e financeiros são aplicáveis à ARU Valadares com as devidas adaptações.

7.1 Instrumentos de natureza fiscal

O artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece isenção de IMI e IMT aplicáveis a imóveis que reúnam as seguintes características:

- que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos; [nº1 do artigo 45º do EBF]
- que sejam objeto de ‘intervenções de reabilitação de edifícios’ nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, ou do Regime Excecional, do Decreto - Lei nº 53/2014, de 8 de abril, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [a) do nº1 do artigo 45º do EBF]
- que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível ‘Bom’ nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]
- que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem usufruir:

- IMI
 - Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação aplicável a imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria permanente. Esta isenção poderá ser renovada por um período adicional de 5 anos mediante apresentação de requerimento por parte do interessado; [a) do nº 2 do artigo 45º do EBF]
- IMT
 - Isenção de IMT 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 da aquisição; [b) do nº 2, do artigo 45º do EBF]

- Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração autónoma reabilitado, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente; [c] do nº 2 do artigo 45º do EBF]

O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, por seu lado, estabelece igualmente alguns benefícios relativos a deduções/ isenções de impostos, como o IRS e IRC, no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias digam respeito a imóveis que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são *“as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, 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] do nº23 do artigo 71º do EBF]

Os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel são definidos nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um edifício, objeto de ação de reabilitação, é realizada pelos serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, e utiliza como referência os critérios e níveis de conservação constantes na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro. [c] do nº23 e nº 24º do artigo 71º do EBF]

Nestas circunstâncias, os incentivos consagrados no artigo 71º do EBF são os seguintes:

•IRS

- Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [nº 4, nº 18º e nº 23º do artigo 71º do EBF]
- Tributação à taxa de 5% nas mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóvel localizado em ARU; [nº 5 e nº 23 do artigo 71º do EBF]
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos inteiramente decorrentes do arrendamento de prédios localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [a] do nº 7 e nº 23 do artigo 71º do EBF]

•IRC

Isenção de IRC sobre os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013, e desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; [nº 1 e nº 23 do artigo 71º do EBF]

•IRS/IRC

Retenção na fonte de IRS ou IRC à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário nos termos do nº2 e nº3 do artigo 71º do EBF; [nº 2 e nº3 do artigo 71º do EBF]

A alínea a) do nº 1 do artigo 18º do Código do IVA vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás explanados a aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos legais.

QUADRO SÍNTESE

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IMI	Isenção por 3 anos A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Renovação por +5 anos Nota: A requerimento do interessado, Dependente de deliberação em Assembleia Municipal		▪Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente
IMT	Isenção	Prédios, ou frações, localizados em ARU, destinados a intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição ▪Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Isenção Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		▪Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Imóveis localizados em ARU	▪ Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da comissão arbitral municipal ou órgão de gestão de ARU ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Arrendamento de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação	▪ Sujeitos passivos de IRS residentes em território português ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
IRC	Isenção	Rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário	▪ F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013 ▪ 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação ▪ Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IRS/IRC	Retenção na fonte à taxa de 10%	Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário	▪ Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF ▪ Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IVA	Taxa a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	▪ Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra

7.2 Instrumentos de natureza financeira

Redução de Taxas

Para além dos instrumentos de natureza fiscal previstos na lei como incentivos à reabilitação, cabe também aos municípios propor outros mecanismos de apoio financeiro com vista à promoção da reabilitação de áreas consideradas estratégicas.

O Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 179, de 18 de Setembro de 2019, determina que *“as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Áreas de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação do espaço público associado à operação urbanística nos termos a fixar no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana”*. [nº 4 do artigo 118º do Reg. Municipal de Taxas e Outras Receitas de V.N.G.]

Assim, e em conformidade com o nº4 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia, propõe-se que sejam salvaguardadas, para a ARU de Valadares, as seguintes reduções/isenções:

- Redução de 50% das taxas devidas pela **ocupação da via pública** por motivos de obras de conservação/reabilitação urbana em prédios ou frações localizados na ARU Valadares por um período não superior a 60 dias;
- Isenção total das taxas devidas pela **licença para realização de obras de demolição** de anexos ou outras construções pouco qualificadas, localizadas na ARU Valadares, que comprometam a estética da paisagem urbana e quando, da sua demolição, resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente;
- Redução de 50% das taxas devidas pela emissão da **licença para realização de obras de edificação** e pela **licença de concessão de autorização de utilização** em prédios ou frações localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e que cumpram um dos seguintes requisitos de utilização:
 - Habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente;
 - Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial;

Excetuam-se os casos:

- Áreas de serviço;
- Instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis;
- Redução de 50% da Taxa Municipal de Urbanização (**TMU**) em prédios localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e que se destinem a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente;

A alínea f) do nº1 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia permite também a isenção ou a redução do valor da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) e da Taxa de Compensação Urbanística (TCU) *“às pessoas singulares ou coletivas que realizem operações urbanísticas potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial em função das suas características/especificidades, ou da inovação ou envergadura da operação/investimento realizado, desde que tais atividades tenham reflexo no Município de Vila Nova de Gaia”*.

Nestas circunstâncias, propõe-se, ao abrigo da alínea f) do nº 1 e do nº4 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia, o seguinte:

- Redução mínima de 50% ($\geq 50\%$) na **TMU** em prédios localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e que potenciem a criação de emprego ou dinamizem o tecido empresarial.

Excetua-se os casos:

- Áreas de serviço;
- Instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis

- Redução mínima de 50% ($\geq 50\%$) na **TCU** em prédios localizados na ARU Valadares que sejam objeto de ações de reabilitação urbana e apenas em casos de atividades potenciadoras de criação ou manutenção de emprego (no mínimo 20 postos de trabalho), dinamizadoras do tecido empresarial e/ou que incluam equipamentos ou espaços de utilização pública.

Excetua-se os casos:

- Áreas de serviço;
- Instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis

Salienta-se que as taxas de apreciação dos pedidos não são objeto de qualquer redução/isenção e que a aplicabilidade das dispensas (total/parcial) atrás descritas depende do cumprimento do conceito de ‘*Reabilitação Urbana*’ nos termos da alínea j) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e carece de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em assembleia municipal.

QUADRO SÍNTESE

	TAXA	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	REDUÇÃO
UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA, SUBSOLO E OUTROS ESPAÇOS PÚBLICOS	Ocupação da via pública por motivos de obras	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de obras de conservação / reabilitação urbana	_ Período não superior a 60 dias	50%
EMISSION DE ALVARÁS DE LICENÇA (à exceção das taxas de apreciação dos pedidos)	Licença para a realização de obras de demolição	_Anexos ou outras construções localizadas na ARU Valadares	_Construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana _Da demolição resulte uma melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	100%
	Licença para a realização de obras de edificação	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de ações de reabilitação urbana	_ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente _ Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial _ver exceções	50%
	Autorização de utilização			
	TMU	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de ações de reabilitação urbana	_ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente	50%
			_ Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial _ver exceções	≥50%
	TCU	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de ações de reabilitação urbana	_Atividades potenciadoras de criação ou manutenção de emprego (no mínimo 20 postos de trabalho), dinamizadoras do tecido empresarial e/ou que incluam equipamentos ou espaços de utilização pública; _ver exceções	≥50%

7.3 Quadro-resumo de incentivos fiscais e incentivos financeiros

BENEFÍCIOS FISCAIS

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IMI	Isenção por 3 anos A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível $\geq$ BOM ▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Renovação por +5 anos Nota: A requerimento do interessado. Dependente de deliberação em Assembleia Municipal		▪ Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente
IMT	Isenção	Prédios, ou frações, localizados em ARU, destinados a intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	▪ Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição ▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível $\geq$ BOM ▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Nota: Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.
	Isenção Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado	Prédios, ou frações autónomas, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no nº1 do artigo 45º do EBF	▪ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Imóveis localizados em ARU	▪ Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da comissão arbitral municipal ou órgão de gestão de ARU ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Arrendamento de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação	▪ Sujeitos passivos de IRS residentes em território português ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação ou ▪ Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
IRC	Isenção	Rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário	▪ F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013 ▪ 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação ▪ Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IRS/IRC	Retenção na fonte à taxa de 10%	Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário	▪ Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF ▪ Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IVA	Taxa a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	▪ Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra

REDUÇÃO DE TAXAS

	TAXA	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	REDUÇÃO
UTILIZAÇÃO DA VIA PÚBLICA, SUBSOLO E OUTROS ESPAÇOS PÚBLICOS	Ocupação da via pública por motivos de obras	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de obras de conservação / reabilitação urbana	_ Período não superior a 60 dias	50%
EMIÇÃO DE ALVARÁS DE LICENÇA (à exceção das taxas de apreciação dos pedidos)	Licença para a realização de obras de demolição	_Anexos ou outras construções localizadas na ARU Valadares	_Construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana _Da demolição resulte uma melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	100%
	Licença para a realização de obras de edificação	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de ações de reabilitação urbana	_ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente _ Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial _ver exceções	50%
	Autorização de utilização			
	TMU	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de ações de reabilitação urbana	_ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou arrendamento para habitação permanente	50%
			_ Atividades potenciadoras de criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial _ver exceções	≥50%
	TCU	_Prédios, ou frações, localizados na ARU Valadares, objeto de ações de reabilitação urbana	_Atividades potenciadoras de criação ou manutenção de emprego (no mínimo 20 postos de trabalho), dinamizadoras do tecido empresarial e/ou que incluam equipamentos ou espaços de utilização pública; _ver exceções	≥50%