

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large flourish at the top, a signature, the number '2', the number '4', the letters 'LA', and several other illegible signatures.]

Operação de Reabilitação Urbana da Área Central de Sobrado
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

setembro 2021

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO	3
1.1.	Âmbito de intervenção	3
1.2.	Antecedentes	4
1.3.	Delimitação da ARU da Área Central de Sobrado	4
1.4.	Metodologia geral	8
2.	CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	10
2.1.	Análise demográfica e socioeconómica	10
2.1.1.	Análise demográfica	10
2.1.2.	Nível de instrução da população	11
2.1.3.	Dinâmica das famílias	12
2.1.4.	HABITAÇÃO	12
2.1.5.	Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante	13
2.1.5.1.	Enquadramento	13
2.1.5.2.	Evolução	14
2.1.6.	Problemas Habitacionais	15
2.1.7.	Dinâmicas recentes	16
2.1.8.	Habitação ilegal ou precária	17
2.1.9.	Conclusões	17
2.1.10.	Economia e perfil funcional local	18
2.1.11.	População ativa	18
2.1.12.	Dinâmicas e estruturas locais de emprego	20
2.1.13.	Poder de Compra	21
2.1.14.	Síntese	22
2.2.	Análise urbanística	23
2.2.1.	Parque edificado	25
2.2.2.	Espaço público	29
2.2.3.	Mobilidade	31
2.3.	Instrumentos estratégicos de enquadramento	32
2.3.1.	A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	32
2.3.2.	Plano Diretor Municipal	32
2.3.3.	PEDU, PARU e PMUS	42
2.4.	DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	45
3.	TIPO DE ORU	48
4.	PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	48
4.1.	Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização	49
4.1.1.	Visão estratégica	49
4.1.2.	Opções estratégicas	49
4.2.	Prazo de execução da ORU	49
4.3.	Prioridades e objetivos na execução da ORU	49
4.4.	Programa da ORU da Área Central de Sobrado	51
4.4.1.	Edifícios (E)	51
4.4.2.	Atividades económicas (Ae)	51
4.4.3.	Equipamentos coletivos (Ec)	52
4.4.4.	Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Evuc)	52
4.4.5.	Infraestruturas urbanas (Iu)	52
4.5.	Modelo de gestão e de execução	53
4.6.	Quadro de apoios e incentivos	54
4.6.1.	Quadro de apoios e incentivos	54
4.6.2.	Benefícios e penalizações fiscais	54
4.6.3.	Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU da Área Central de Sobrado	54
4.6.4.	Incentivos municipais	56
4.6.5.	Instrumentos e programas de financiamento	56
4.6.6.	Outros Incentivos	60
4.7.	Programa de investimento e de financiamento	60
Anexo I - Procedimento para candidatura aos apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana		62

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual) 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. Dito de outra forma:

- A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (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 Operação de Reabilitação Urbana (ORU);
- A cada ARU corresponde uma ORU, que por sua vez é plasmada num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), para este caso concreto (operação sistemática).

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, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles (Art.º 3.º do RJRU):

- 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 de forma integrada e ativamente combinadas 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, equipamentos, 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;*

- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Central de Sobrado foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, e publicada em Diário da República 2.ª série, n.º205, através do Aviso n.º 15416/2018 de 24 de outubro de 2018.

Em reunião de Câmara Municipal a 9 de junho de 2021, foi aprovada por unanimidade a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar de Gandra, e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias, o qual se iniciou a 16 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República através do Aviso n.º 12980/2021, de 9 de julho, e terminou a 12 de agosto de 2021.

Durante o período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada em reunião de câmara municipal esteve disponível para consulta na página do Município e nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Valongo, tendo sido registada uma participação relativamente à mesma.

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), através do Ofício 56/DIPAI de 13 de julho de 2021, para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU, publicado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, entidade que comunicou o seu parecer favorável através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021.

De forma a garantir os interesses dos munícipes e acautelar os efeitos da ARU, propôs-se promover a aprovação da proposta de ORU nos termos levados a discussão pública, e posteriormente encetar o procedimento de alteração previsto no RJRU, por forma a evitar a caducidade da ARU.

Em face do parecer favorável do IHRU e do decidido na sequência do período de discussão pública, não há alterações à proposta de ORU aprovada em reunião de câmara de 9 de junho de 2021, com a ressalva de que foi incluído o presente subcapítulo relativo aos antecedentes processuais da sua elaboração e da discussão pública, bem como foi atualizada a data e a formatação do texto, sem implicações materiais na presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Sobrado.

1.3. Delimitação da ARU da Área Central de Sobrado

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Central de Sobrado foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República 2.ª série, n.º205, através do Aviso n.º 15415/2018 de 24 de outubro de 2018. A área delimitada para a ARU da Área Central de Sobrado, com cerca de 18,2 hectares, abrange o núcleo central da Freguesia de Sobrado e a sua envolvente direta.

O crescimento desta Freguesia apoiou-se na N209, principal via de comunicação existente, e, sendo o principal motivo para o crescimento da freguesia, é junto a esta via que se concentra a edificação. É igualmente aí que se verificam índices expressivos de tráfego rodoviário, quer em transporte privado quer em transporte coletivo.

Igualmente, localizam-se nesta zona alguns dos principais equipamentos da freguesia, bem como os espaços públicos mais importantes, nomeadamente o Largo do Passal, a Igreja Matriz, o Centro Social e Paroquial, o cemitério e o Centro de Saúde, curiosamente todos localizados a nascente da N209. A Poente desta via encontra-se equipamentos de génese recente, como a Junta de Freguesia, o Centro de Documentação da Bugiada e Mouriscada, a Loja do Cidadão, o Campo de jogos de Fijós, e as Escolas EB de Campelo, de Fijós e de S. João de Sobrado.

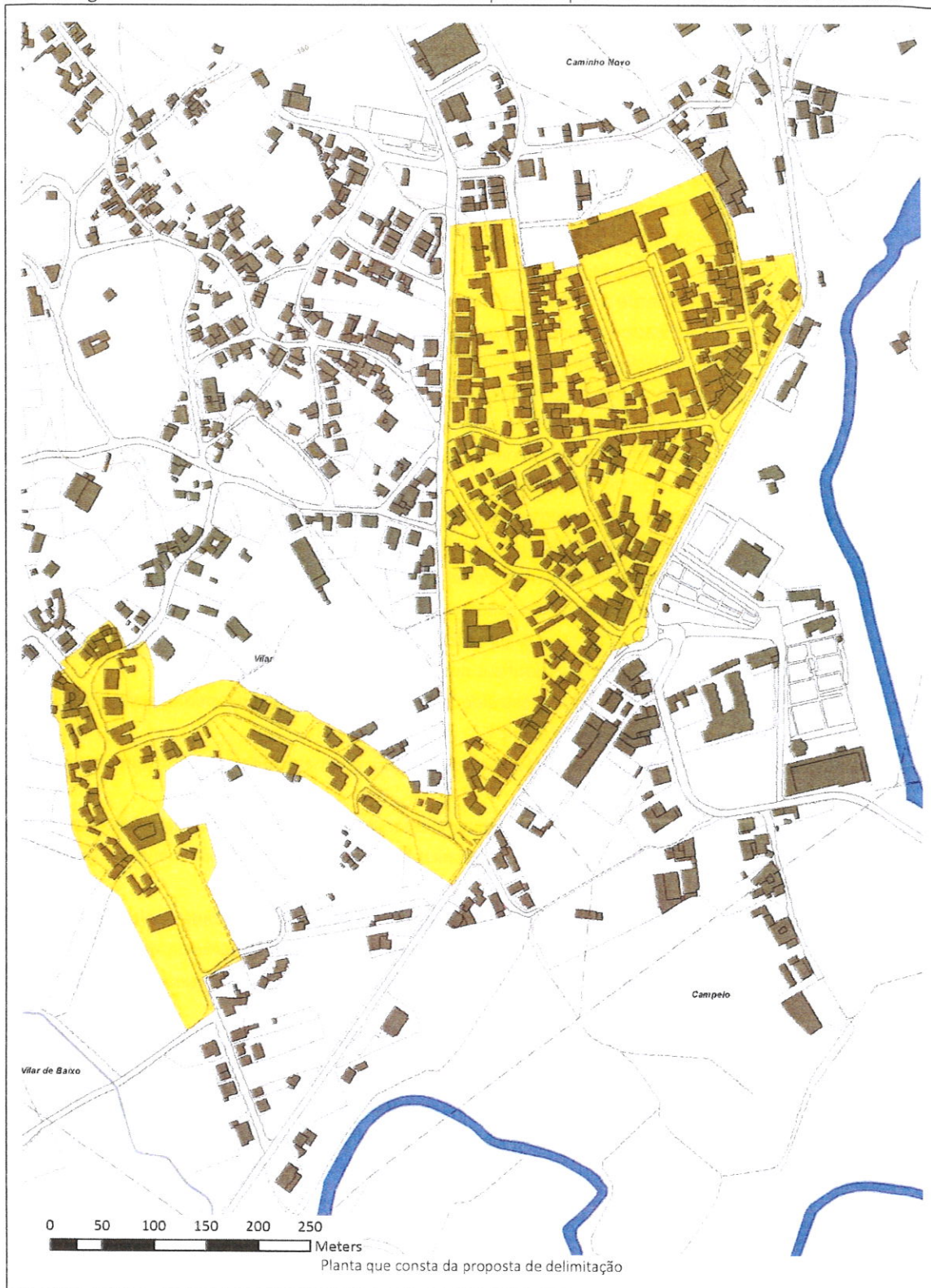
A poente encontra-se igualmente a maior parte do núcleo urbano da Freguesia, onde se misturam várias tipologias de edificação, apoiado numa estrutura viária irregular resultante da sua origem rural, quer ao nível da circulação automóvel quer da mobilidade pedonal.

É um aglomerado que, tipicamente, se desenvolveu em torno de um espaço central, o Largo da Feira, e de um arruamento, apresentando uma malha urbana de morfologia orgânica e com zonas consolidadas em quarteirões irregulares de densidade razoável, com áreas de expansão na envolvente com ocupação mais regular, mas ainda em consolidação (fig. 1).

Identificaram-se um conjunto de necessidades de intervenção que correspondem aos critérios subjacentes à delimitação da ARU e à definição da ORU, nomeadamente a necessidade de:

- qualificar os equipamentos existentes e reforçar a oferta cultural local, reconhecida pela sua história, dimensão e papel sociocultural que desempenham, no sistema urbano, assim como requalificar espaço público, espaços verdes, equipamentos e infraestruturas que, por razões das suas características construtivas ou estado de conservação, apresentam necessidades específicas de reabilitação física e funcional;
- valorizar o património cultural, natural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais e são indissociáveis da matriz identitária do lugar;
- requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções sociais;
- reformular o sistema de transportes, circulação pedonal e estacionamento local, privilegiando a acessibilidade e mobilidade suave em toda a área, nomeadamente passeios, ciclovias, logística urbana, mobiliário urbano e sinalética fundamental;
- modernizar e renovar as infraestruturas existentes para garantir a sua sustentabilidade e valorização territorial;
- renovar o núcleo urbano, afetado pelos problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios na área habitacional existente, características que afetam a qualidade do ambiente e da imagem urbana, prejudicando o conjunto urbano no seu todo;
- responder às necessidades atrás identificadas através de uma operação concertada, com funções diversificadas e complementares, permitindo concretizar uma estratégia integrada de regeneração urbana, assegurando a integração territorial e urbana da área a reabilitar, e estabelecendo o reforço das relações físicas, de consolidação e de complementaridade funcional, entre o tecido urbano consolidado e a sua envolvente, conforme previsto no RJRU.

Fig. 1. ARU da Área Central de Sobrado aprovada pela AMV em 08 de outubro de 2018



Fonte: Proposta de delimitação da ARU da Área Central de Sobrado - Memória descritiva e justificativa pág. 8

A delimitação da ARU da Área Central de Sobrado teve por base os fundamentos, objetivos e eixos estratégicos de intervenção identificados no Quadro 1, os quais referenciam a elaboração da presente ORU e a partir dos quais se procede a definição e estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequados às suas características, bem como de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, num referencial de sustentabilidade urbana e de qualidade ambiental, através da implementação de soluções de financiamento e da definição das bases programáticas que possibilitem a execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos identificados.

Considerou-se que os objetivos definidos na delimitação da ARU da Área Central de Sobrado correspondem a estratégias de intervenção e os eixos estratégicos a objetivos.

Quadro 1 Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU da Área Central de Sobrado

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO
<ul style="list-style-type: none">- A necessidade de qualificar os equipamentos existentes e reforçar a oferta cultural local já conhecida face à localização, história, dimensão e o papel que desempenham no sistema urbano, espaço público, espaços verdes, equipamentos e infraestruturas que, por razões das suas características construtivas, estado de conservação, apresentam necessidades específicas de reabilitação física e funcional;- A necessidade de valorizar o património cultural, natural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais e são indissociáveis da matriz identitária do lugar;- A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;- necessidade de reformular o sistema de transportes, circulação e estacionamento local, que melhore a acessibilidade e mobilidade e privilegie a circulação de toda esta área, nomeadamente as vias de circulação automóvel, passeios, ciclovias, logística urbana, mobiliário urbano, sinalética fundamental para a deslocação das pessoas e bens;- A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes para garantir a valorização territorial e o seu uso mais sustentável;- A necessidade de renovar o núcleo urbano dados os problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios que constituem a área habitacional existente face às características físicas que produzem distorções que afetam o conjunto urbano e a qualidade do ambiente e da imagem urbana;- Por fim, a necessidade dar resposta às necessidades anteriores através de uma operação concertada com funções diversificadas e complementares, permitindo concretizar uma estratégia integrada de regeneração urbana, assegurando uma maior integração territorial e urbana da área a reabilitar e estabelecendo o reforço das relações físicas, de consolidação e de complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente, como prevê o RJRU.
OBJETIVOS (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)
<ul style="list-style-type: none">- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características;- A definição e o estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, numa referência de qualidade e sustentabilidade urbana e ambiental;- A criação de soluções de financiamento e a definição das bases programáticas para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos

Fonte: Proposta de delimitação da ARU da Área Central de Sobrado - Memória descritiva e justificativa (p.7)

Paralelamente, esta delimitação teve como efeitos imediatos conferir o direito de acesso aos proprietários, ou titulares de outros direitos sobre os edifícios ou frações, compreendidos na ARU, a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, definidos pelo município, bem como aos apoios ou incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana estabelecidos na legislação aplicável. Mais propriamente, com a aprovação da delimitação da ARU da Área Central de Sobrado entraram em vigor o conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, previstas na legislação em vigor.

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 ou titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios 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.

Considerando que a delimitação da ARU, os respetivos deveres e efeitos, caducam “*se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação*”, nos termos definidos no artigo 15.º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana da Área Central de Sobrado, ORU da Área Central de Sobrado, terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até 7 de outubro de 2021.

1.4. Metodologia geral

A metodologia para elaboração da proposta de ORU compreende 2 fases de elaboração.

A 1.ª Fase integra uma caracterização e um diagnóstico da ARU, sob a ótica urbanística e socioeconómica, e a definição de orientações estratégicas de desenvolvimento, com vista à fixação da Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) ou do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a apresentar na fase seguinte. Esta fase é organizada em duas partes:

- a) a 1.ª parte, corresponde ao Levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU, mediante a análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, num processo de reconhecimento do território com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas da área, e que compreende em concreto a:
 - i) caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
 - ii) caracterização urbanística, nomeadamente:
 - A análise do edificado (exterior) em péssimo, mau e razoável estado de conservação
 - A identificação do uso dominante, do nº de pisos e do valor patrimonial, histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as neste último caso);
 - A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
 - iii) 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.
- b) a 2.ª parte, de Diagnóstico e Estratégia para a ARU, compreende:
 - i) A elaboração de um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
 - ii) A definição da 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.

A 2.ª Fase, de apresentação da Proposta de ORU/PERU, que resulta da decisão tomada sobre o tipo de ORU a desenvolver e compreende:

- a) A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) A definição do prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) A definição das prioridades e dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- e) O estabelecimento do programa da operação de reabilitação urbana estabelecido, identificando-se 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;
- f) A determinação do modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- g) A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, bem como a indicação das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- h) A descrição um programa de investimento público onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- i) A definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, que inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das potenciais fontes de financiamento;
- j) A identificação, 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;
- k) Menção, caso se aplique, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

Nesta fase do projeto pretende-se tomar conhecimento da ARU da Área Central de Sobrado, entendido nas suas diversas componentes: física, ambiental, urbanística e socioeconómica.

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação já sintetizada nos documentos anteriormente referidos e ainda pelos documentos produzidos para a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo. Por sua vez, a análise urbanística é baseada predominantemente no trabalho de avaliação no local e da recolha e tratamento de dados específicos. São ainda utilizados como fonte de informação diversos documentos que de alguma forma se reportam à área em questão, informação sintetizada aqui nos aspetos mais relevantes para a elaboração da ORU.

De entre esses documentos refere-se o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), o Plano de Mobilidade Sustentável (PMUS), o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT), e o Plano Diretor Municipal (PDM) como os mais significativos.

2.1. Análise demográfica e socioeconómica

2.1.1. Análise demográfica

O concelho de Valongo integra o núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), constituído pelos municípios da Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Valongo e Vila Nova de Gaia, apresentando múltiplas dependências funcionais metropolitanas, sobretudo em relação ao Porto, mas também beneficiando da coordenação e da promoção dos recursos e dinâmicas socioeconómicas destes municípios. Internamente, o modelo de povoamento está concentrado em torno de três cidades de forte peso demográfico e elevado perfil residencial – Valongo, Ermesinde e Alfena, esta última que constitui uma área de expansão na continuidade do eixo logístico Leixões-Aeroporto.

Do ponto de vista demográfico, o concelho de Valongo contribuiu fortemente para o crescimento populacional da AMP, com uma variação positiva de 21% desde 1991 e aumentos populacionais progressivos registados em todos os períodos censitários, que demonstram a atratividade de Valongo para a fixação de residentes, fruto da sua inserção na AMP e da disponibilidade de acessibilidades viárias e ferroviárias que permitem uma ligação rápida a importantes infraestruturas produtivas, como o Aeroporto Sá Carneiro ou o Porto de Leixões, bem como às principais centralidades metropolitanas, particularmente à cidade do Porto.

Fazendo um resumo do quadro relativo à demografia, verifica-se que a população do concelho de Valongo é marcadamente jovem e em idade ativa (28% e 44% da população residente em 2011, respetivamente), mas com tendência de agravamento dos índices de dependência e dos ritmos de envelhecimento, sendo o concelho a nível sub-regional com o maior aumento relativo de idosos (48% de 2001 para 2011, enquanto a população total aumentou 9%). Os níveis de qualificação da população são baixos, evidenciando-se debilidades relativas nos índices de qualificação da população residente, por confrontação com as áreas mais qualificadas da AMP, muito embora se tenha registado no último período censitário uma redução do nº de analfabetos e um aumento da população com ensino superior, acima dos valores da AMP e do país.

Quadro 2 População residente na freguesia, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970		1981		1991		2001		2011	
	hab	%	hab	%	hab	%	hab	%	hab	%
U.F. de Campo e Sobrado	11.082	26,9	13.681	21,3	14.525	19,6	15.327	17,8	15.924	17,0

A ORU da Área Central de Sobrado corresponde ao centro da antiga Freguesia de Sobrado, integra a União de Freguesias de Campo e Sobrado desde 2001, e tem um perfil marcadamente caracterizado pela coexistência de marcas urbanas com marcas de ruralidade que resistiram graças a menores índices de crescimento demográfico. A U.F. de Campo e Sobrado tem a Área de 32,27km², como População Residente 15.924 habitantes e a Densidade Populacional de 787 hab/km².

Entre 2001 e 2011 o crescimento demográfico na U.F. de Campo e Sobrado foi muito reduzido, com dinamismos demográficos mais reduzidos e um perfil de urbanidade mais incipiente que nas restantes Freguesias do Concelho.

Quadro 3 Variação (em percentagem) da população residente, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970-1980	1981-1991	1991-2001	2001-2011
U.F. de Campo e Sobrado	23,5	6,2	5,5	3,9

Quadro 4 População residente por grandes grupos etários, 1991/ 2001 e 2011

Espaço Geográfico	0-14			15-24			25-64			65 e +		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	3.438	2.937	2.720	3.015	2.410	1.925	7.156	8.581	9.319	916	1.399	1.960

Quadro 5 Índices de envelhecimento e dependência

Espaço Geográfico	Envelhecimento (%)			Dependência jovem (%)			Dependência idosos (%)		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	26,9	48	100,9	34	26,7	24,2	9,2	12,9	17,7

2.1.2. Nível de instrução da população

O perfil de habilitações da população no concelho de Valongo teve progressos significativos durante a década de noventa, visíveis na progressão dos dados entre 1991 e 2001, e entre 2001 e 2011.

A taxa de abandono escolar apresenta valores em descida, em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Esta progressão foi mais notória na U.F. de Campo e Sobrado, onde o abandono escolar em 1991 atingia valores próximos dos 30% e em 2011 os 1%. O abandono escolar foi objetivo recorrente das políticas sociais do município, sendo identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma prioridade de intervenção, atendendo à realidade encontrada nas décadas de 80 e noventa.

Quadro 6 Taxas de analfabetismo e de abandono escolar

Espaço Geográfico	Taxa de analfabetismo (%)			Taxa de abandono escolar (%)		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Portugal	11,0	9,0	5,2	12,6	2,8	1,7
Concelho	5,5	5,0	2,8	13,4	3,0	1,4
U.F. de Campo e Sobrado	7,2	6,6	3,6	27,3	2,3	0,8

A estrutura das habilitações literárias da população de Valongo em 2011 indica que se está perante uma população academicamente pouco qualificada, o que é coerente com o passado de baixa escolarização patente nos dados do Quadro anterior, e a incapacidade de captar população qualificada do exterior. Notoriamente, pela representatividade dos seus valores, a percentagem de pessoas situadas nas categorias "sem nível de escolaridade" e "ensino básico-1º ciclo".

De referir ainda que o perfil escolar da população do concelho de Valongo reflete uma realidade bipolar, que vinca as diferenças entre as freguesias mais urbanas e com população mais qualificada, e a U.F. de Campo e Sobrado que apresenta níveis de instrução média e superior muito inferiores.

Quadro 7 Proporção de população residente com ensino superior completo (%)

População residente com ensino superior completo	1991	2001	2011
Portugal	4,11	8,57	14,99
Concelho	2,89	6,7	13,01
U.F. de Campo e Sobrado	0,52	1,89	6,72

2.1.3. Dinâmica das famílias

Sobre a evolução do número de famílias residentes no concelho de Valongo, os registos censitários considerados (1970-2011) permitem conclusões que destacam os seguintes aspetos:

- Registou-se uma evolução global positiva no número de famílias residentes (21%), entre 2001 e 2011;
- A freguesia de Valongo foi a que apresentou um crescimento mais acentuado, 42,4%, e a freguesia de U.F. de Campo e Sobrado a que registou o crescimento mais modesto, 13,8%;
- Na dimensão média da família, verifica-se uma tendência transversal a todas as freguesias no sentido da diminuição dos valores, sendo possível identificar um padrão de dimensão familiar mais reduzido e com tendência a redução nas freguesias de perfil urbano, e um padrão de redução atenuada na U.F. de Campo e Sobrado;

A diminuição da dimensão do agregado familiar, em descida a nível nacional, é um fenómeno demográfico inerente às sociedades modernas, relacionado com o envelhecimento da população e com a alteração dos padrões familiares. Esta tendência de decréscimo reflete o processo de envelhecimento natural da população e a diminuição da dimensão média do agregado familiar, prevendo-se que irá continuar o decréscimo do crescimento do número de famílias no concelho.

Quadro 8 Número de famílias e variações

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011	Variação			
						70/81	81/91	91/01	01/11
U.F. de Campo e Sobrado	2.216	3.095	3.816	4.588	5.220	39,7%	23,3%	20,2%	13,8%
Concelho	9.103	16.417	21.479	28.081	33.970	80,3%	30,8%	30,7%	21,0%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 9 Dimensão média das famílias

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	5,0	4,4	3,8	3,4	3,1
Concelho	4,5	3,9	3,5	3,1	2,8

Fonte: INE

2.1.4. HABITAÇÃO

A habitação, a forma como se caracteriza e os problemas ou desajustes que apresente, constitui uma questão relevante na vida presente e no planeamento do futuro de qualquer município. É antes de mais uma constante que se relaciona com toda a população, sem exclusão, e constitui

um direito universal. A forma como é gerida, regulada e distribuída produz impactes indeléveis e perenes no território e no tecido social.

A Nova Geração de Políticas de Habitação procura garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat, e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiário e da dimensão do parque habitacional com apoio público, bem como pela criação de condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes.

O resultado socioeconómico do modo de produzir habitação no anterior contexto de política urbana, focada no expansionismo e na habitação regulada pelo mercado, levou à atual necessidade de reformar o paradigma, mas com a obrigação de uma análise crítica e construtiva sobre a natureza e especificidade dessas mudanças, sobre o impacte que têm nas políticas públicas em geral e no papel dos diferentes agentes, ou nas políticas urbanas e no alojamento ao nível do município.

2.1.5. Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante

2.1.5.1. Enquadramento

O município é caracterizado por uma morfologia urbana associada ao processo de expansão urbana de carácter metropolitano, inerente à sua proximidade com o Porto e à existência de infraestruturas de transporte de grande escala, como o comboio e as autoestradas. Tal situação define um município constituído por três grandes conjuntos densamente construídos, designadamente Ermesinde (o maior), Valongo, Alfena e dois de menor dimensão, Campo e Sobrado.

Segundo o INE, o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo na maioria das freguesias do município, apenas Ermesinde apresenta uma regressão do número de edifícios de 2%. Nos alojamentos a realidade já é diferente visto que o crescimento médio por freguesia é de 18%, sendo de sublinhar o forte crescimento que Valongo apresenta durante esse período.

Quadro 10 Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011

Espaço Geográfico	Edifícios		Taxa de Crescimento (%)	Alojamentos		Taxa de Crescimento (%)
	2001	2011		2001	2011	
Alfena	3.309	3.641	10%	5.238	6.226	19%
Ermesinde	6.589	6.448	-2%	15.307	17.413	14%
Valongo	3.534	4.169	18%	7.821	10.791	38%
U.F. de Campo e Sobrado	3.814	4.217	11%	5.104	6.015	18%
Concelho	17.246	18.475	7%	33.470	40.445	21%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Comparando Valongo com os concelhos vizinhos e com a AMP (ver quando seguinte), verifica-se que teve uma variação superior.

Quadro 11 Enquadramento metropolitano do número de edifícios e alojamentos

Espaço Geográfico	Área Total (km2)	Nº de Alojamentos		01-11	Densidade (alojamentos/km2)		N.º de edifícios		01-11
		2001	2011		2001	2011	2001	2011	
U.F. de Campo e Sobrado	31,49	5.104	6.015	18%	162	191	3.814	4.217	11%
Valongo (concelho)	75,13	33.470	40.445	21%	445	538	17.246	18.475	7%
Gondomar	131,92	65.354	73.473	12%	495	557	35.204	36.559	4%
Paredes	156,76	28.291	34.291	21%	180	219	20.329	23.565	16%
AMP	1896,43	717.148	827.864	15%	378	437	393.225	418.038	6%

Fonte: INE (2001 e 2011)

2.1.5.2. Evolução

Dos indicadores resulta uma evolução positiva no último período censitário, que vem desde 1970 e de um período de aumento populacional, de dotação do território de infraestruturas e de expansão do processo de urbanização.

Importa salientar que existe um processo construtivo de grande impacto associado à habitação familiar, mas que não é semelhante ao que ocorre, na generalidade dos municípios da metrópole – tal como se constata no Quadro seguinte.

Tal situação é vinculada a uma transformação do mercado imobiliário, desde o princípio do século XXI, em que, no ano de 2001, a generalidade das freguesias do município apresentava uma conjuntura francamente superior ao que ocorrera no panorama nacional, tendo um valor concelhio de 90% dos edifícios concluídos para habitação familiar nesse ano. E, na atualidade, esse valor, não só regrediu significativamente, como também em todas as freguesias se perspetiva que esse valor diminua. Cifrando em valores, no ano de 2017, 58% dos edifícios concluídos em Valongo seriam para habitação familiar e no conjunto da metrópole construía-se mais, proporcionalmente, 7%.

Quadro 12 Distribuição dos edifícios habitacionais em Valongo e na envolvente por época de construção

Espaço Geográfico	Edifícios concluídos destinados à habitação familiar		
	2001	2011	2017
Alfena	87%	72%	Sem informação
Ermesinde	88%	67%	
Valongo	92%	77%	
U.F. de Campo e Sobrado	92%	77%	
Valongo (concelho)	90%	72%	58%
Gondomar	94%	90%	81%
Paredes	82%	83%	61%
AMP	85%	74%	65%

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

Ao nível da quantidade de alojamentos por edifício, a tipologia dos edifícios tem vindo a ser alterada progressivamente, mesmo que tipologicamente prevaleça ainda um alojamento por edifício.

Quadro 13 Número de alojamentos por edifício

Espaço Geográfico	2001	2011
Alfena	1,6	1,7
Ermesinde	2,3	2,7
Valongo	2,2	2,6
U.F. de Campo e Sobrado	1,3	1,4
Valongo (concelho)	1,9	2,2
Gondomar	1,9	2,0
Maia	2,0	2,2
Paredes	2,2	1,5
Santo Tirso	1,4	1,4
AMP	1,8	2,0

Fonte: INE (2001 e 2011)

No que diz respeito ao número de divisões por alojamento, U.F. de Campo e Sobrado é a freguesia onde existe uma maior percentagem de alojamentos com um número de divisões inferior a quatro (com 42%) e a maior importância relativa dos alojamentos entre 4 e 6 divisões (com 44%). Ermesinde é a freguesia com menor peso dos alojamentos com mais de 7 divisões (com 8%).

Quadro 14 Número de divisões por alojamento

Espaço Geográfico	N.º de divisões							
	até 3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
U.F. de Campo e Sobrado	11%	30%	30%	14%	7%	4%	2%	2%
Valongo (concelho)	11%	37%	31%	10%	5%	3%	1%	1%
AMP	13%	31%	31%	12%	6%	3%	2%	2%

Fonte: INE (2011)

2.1.6. Problemas Habitacionais

Valongo é um concelho onde, de um modo geral, a grande maioria dos fogos possui as condições básicas de habitabilidade (Quadro seguinte). O número de habitações sem água, retrete, banho/duche e aquecimento corresponde a 16% do total.

Em quase todos os parâmetros analisados relativos a carências das habitações, Valongo apresenta valores abaixo das realidades metropolitanas e nacionais e dos concelhos vizinhos.

Quadro 15 Condições de habitabilidade

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos com condições		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	44.72	5.163	88%	86%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	27.726	33.772	83%	84%
AMP	712.196	826.101	585.706	646.703	82%	78%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Relativamente à ocupação das habitações verifica-se que em 2011 apenas 7% dos alojamentos da Freguesia se encontravam vagos, numa tendência decrescente, valor claramente inferior ao da AMP.

Quadro 16 Ocupação das habitações em Valongo

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos vagos		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	382	396	8%	7%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	3.618	3.927	11%	10%
AMP	712.196	826.101	80.822	99.574	11%	12%

Fonte: INE (2001 e 2011)

2.1.7. Dinâmicas recentes

A realidade habitacional que ocorre na atualidade mudou significativamente a sua dinâmica, em termos construtivos, e os seus objetivos, em termos político-estratégicos. Um registo de construção nova dá lugar a um registo de reabilitação do edificado existente e essa dinâmica é facilmente verificado pelos indicadores que explicarão as dinâmicas mais recentes.

Relativamente ao ritmo de construção, verificou-se, nos últimos anos um grande abrandamento. Se em 2001 ainda se construíram 2211 fogos no concelho, em 2011 foram construídos 219 (menos 1992) e em 2017 esse valor era de 36, menos 183 do que em 2011.

Quadro 17 Fogos concluídos (2001-2017)

Espaço Geográfico	Fogos concluídos							
	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
U.F. de Campo e Sobrado	308	30	sem informação					
Valongo (concelho)	2.211	219	80	70	54	38	72	36
AMP	26.135	3.415	2.482	1796	1150	783	880	828

Fonte: INE (2001, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017)

Quadro 18 Variação do número de fogos concluídos, entre períodos

Espaço Geográfico	Var 2001-2011	Var 2011-2017
U.F. de Campo e Sobrado	-90,26%	
Valongo (concelho)	-90,09%	-83,56%
AMP	-86,93%	-75,75%

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

A tipologia mais comum construída no concelho entre 2001 e 2011 é o T2, que corresponde a 54% dos alojamentos, e entre 2011 e 2017 o T3, que também corresponde a 54% dos alojamentos. Esta alteração tipológica da dinâmica imobiliária, identifica a opção por habitações familiares, atendendo às vantagens financeiras e a localização estratégica no território metropolitano.

Quadro 19 Fogos concluídos segundo a tipologia (2001-2017)

Espaço Geográfico	2001				2011				2017				Tipologia dominante		
	≤T1	T2	T3	≥T4	≤T1	T2	T3	≥T4	≤T1	T2	T3	≥T4	2001	2011	2017
U.F. de Campo e Sobrado	38	133	112	25	0	13	35	11	0	0	0	0	T2 (43%)	T3 (59%)	
Valongo (concelho)	349	1.186	571	105	7	72	119	21	7	72	119	21	T2 (54%)	T3 (54%)	T3 (54%)
AMP	3.253	11.593	9.059	1.889	307	855	1.695	558	307	855	1.695	558	T2 (45%)	T3 (50%)	T3 (50%)

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

2.1.8. Habitação ilegal ou precária

Em 2001 existia uma conjuntura preocupante na realidade metropolitana e Concelhia neste âmbito. Contudo essa realidade alterou-se significativamente, diminuindo o número de barracas e casas rudimentares de madeira para menos de 2%, sendo esta das maiores descidas nos concelhos da AMP. Existe também uma regressão do número de habitações improvisadas em 68%, valor que na AMP subiu ligeiramente para 5%. As situações identificadas na atualidade são residuais no Concelho e inexistentes na Freguesia, significando que em 10 anos foi possível eliminar uma situação de carência.

Quadro 20 Realidade da habitação ilegal ou precária em Valongo e na AMP, entre 2001/2011

Espaço Geográfico	Barracas e casas rudimentares de madeira		01-11	Improvisados		01-11
	2001	2011		2001	2011	
U.F. de Campo e Sobrado	22	0	-100%	7	3	-57%
Valongo (concelho)	73	3	-96%	75	24	-68%
AMP	1.471	151	-90%	1.818	488	-73%

Fonte: INE (2001 e 2011)

2.1.9. Conclusões

O parque edificado tem vindo a registar aumentos significativos de perfil marcadamente residencial, quer do número de edifícios, quer do número de alojamentos, num quadro de relativa desvalorização do espaço público e de escassez de serviços e equipamentos de apoio, com um território fragmentado do ponto de vista do tecido urbano, onde índices de densificação elevados coexistem com vazios urbanos expectantes ou são mesmo criados em áreas periféricas, como é o caso dos empreendimentos de habitação social. Dinâmicas e características mais relevantes a habitação no concelho de Valongo as implicações no território são mais notáveis e levantam questões para a sustentabilidade do modelo de desenvolvimento e crescimento bipolar, as freguesias de Valongo, Ermesinde e Alfena, têm evidenciado, dinâmicas construtivas mais intensas que resultaram, em parques habitacionais muito mais densos do

que a U.F. de Campo e Sobrado, com dinâmicas construtivas mais atenuadas, mas que permitiram a conservação de alguns elementos de ruralidade

2.1.10. Economia e perfil funcional local

Do ponto de vista da economia, o modelo económico do concelho está fortemente integrado com os concelhos vizinhos dada a sua posição no núcleo central da AMP, sendo ainda marcado pelas condições de acessibilidade rodovia e ferroviária de que dispõe e que lhe permitem uma ligação rápida a importantes infraestruturas produtivas, como o Aeroporto Sá Carneiro ou o Porto de Leixões, bem como às principais centralidades metropolitanas, especialmente à cidade do Porto. A estrutura empresarial concelhia reflete o seu carácter predominantemente residencial, centrando-se nas atividades comerciais e de serviços, com o setor terciário a empregar 71% da população, sendo que 21% trabalha no comércio. O contexto económico é ainda marcado por uma taxa de desemprego elevada (17%, de acordo com os dados de 2011), e por uma população com níveis de qualificação baixos.

A análise sobre a economia local do concelho de Valongo desenvolve-se em três vertentes complementares: primeiro traça-se o perfil da população ativa residente; segundo é feito o retrato das dinâmicas e das estruturas locais de emprego, através da análise da evolução ocorrida no perfil dominante das empresas presentes na economia local; terceiro, conclui-se com a análise das tendências recentes ao nível do poder de compra da população residente, indicador que reflete as questões de âmbito sociodemográfico, nomeadamente de formação educacional e profissional, bem como a qualificação nas estruturas empresariais empregadoras e distribuidoras de rendimentos relacionadas.

2.1.11. População ativa

A evolução ocorrida na população residente ativa entre 2001 e 2011 no Concelho (segundo os dados do INE), referenciada no Quadro seguinte, evidencia o acréscimo positivo (6,4%) deste grupo específico na população de Valongo, face ao contexto nacional, regional e metropolitano, acompanhado por um ligeiro aumento da taxa de atividade feminina, indicio da maior inclusão de mulheres no mercado de trabalho.

Quadro 21 População residente ativa, taxa de atividade e taxa de desemprego

Espaço Geográfico	2001				2011			
	PRA	TA	TAF	TD	PRA	TA	TAF	TD
Portugal	4.990.208	57%	49%	7%	5.023.367	56%	51%	13%
Norte	1.775.015	58%	50%	7%	1.756.065	56%	50%	14%
AMP	889.367	62%	54%	6%	872.393	58%	53%	16%
Valongo	45.186	64%	56%	7%	48.070	61%	57%	17%

Legenda: PRA = População Residente Ativa; TA = Taxa de Atividade; TAF = Taxa de Atividade Feminina; TD = Taxa de Desemprego

Fonte: INE

No concelho de Valongo é notória a bipolaridade entre as freguesias de Valongo, Ermesinde e Alfena, com maior proporção de população ativa empregada, e a U.F. de Campo e Sobrado, o que reflete a taxa de desemprego mais elevada nesta Freguesia.

Quadro 22 População residente ativa, empregada e desempregada, 2001-2011

Espaço Geográfico	2001			2011		
	PRA	PE	TD	PRA	PE	TD
Alfena	7.144	6606	8%	7.756	6433	17%
Ermesinde	19.698	18333	8%	19.399	16098	17%
Valongo	10.187	9488	7%	13.029	10935	16%
U.F. de Campo e Sobrado	7.887	7439	6%	7.886	6466	18%
Concelho	44.916	41.866	7%	48.070	39.932	17%

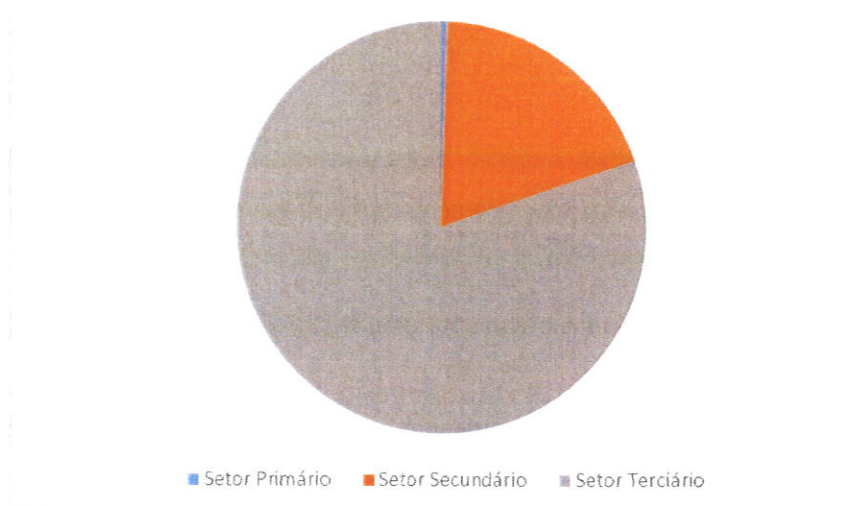
Legenda: PRA: População Residente Ativa; PE = População Empregada; TD = Taxa de Desemprego

Fonte: INE

O perfil da população empregada no concelho de Valongo, quanto ao sector de atividade em que trabalha, concluímos que em 2011 a maioria dos indivíduos se encontrava a trabalhar no sector terciário. e maioritariamente no sector terciário económico. Os dados permitem afirmar que o concelho de Valongo apresenta um perfil de empregabilidade claramente orientado para o sector terciário (80,3%), com a redução da população que trabalha em atividades concernentes ao sector primário.

A repartição da população ativa por sectores de atividade nas freguesias do concelho de Valongo evidencia que Ermesinde e Valongo eram em 2011 as freguesias com mais população empregada no setor terciário, seguidas pela freguesia de Alfena, numa posição intermédia entre aquelas e a U.F. de Campo e Sobrado, que apresenta valores de população empregada no sector secundário superiores ao resto do concelho.

Quadro 23 População empregada por setor de atividade, concelho de Valongo, 2011



Fonte: INE

Quadro 24 População empregada, por local de residência e setor de atividade (%), 2011

Espaço Geográfico	Setor Primário	Setor Secundário	Setor Terciário
Alfena	0,6%	19,5%	79,9%
Ermesinde	0,2%	15,9%	83,9%
Valongo	0,4%	17,4%	82,1%
U.F. de Campo e Sobrado	1,2%	30,2%	68,6%

Fonte: INE, Censos

2.1.12. Dinâmicas e estruturas locais de emprego

O concelho de Valongo tinha em 2011 um *deficit* de 8.138 empregos, ou seja, o número de Pessoas de Valongo a deslocarem-se para trabalhar fora era superior ao de pessoas de fora a deslocarem-se para trabalhar em Valongo em 8.138 pessoas. Este valor é uma substancial diminuição dos aproximadamente 16.000 residentes que em 2001 não tinham emprego em Valongo.

Da análise das empresas com sede em Valongo entre os anos 2011 e 2016 observa-se as dinâmicas evolutivas das fontes de emprego local, e do número de empresas por CAE no concelho, concluímos que:

- O número de empresas associadas à construção entre 2011 e 2016, regrediu 21%;
- Houve um acréscimo de empresas do sector terciário correspondente ao processo de terciarização da economia local, com especial destaque para empresas de atividades artísticas, espetáculos, desportivas e recreativas;
- Associado ao período de crise entre 2011 e 2016, deu-se a regressão do número de indústrias transformadas em 21%, refletindo o processo de desindustrialização da economia, bem como do número de empresas ligadas ao comércio por grosso e a retalho, e a serviços de reparação de veículos automóveis e motociclos, em 12%;
- 57% das empresas de Valongo inserem-se em 4 CAE, particularmente relacionadas com atividades do setor terciário.

Analisando o valor das remunerações médias mensais por concelho considerando Valongo, a AMP, a região Norte e Portugal, para avaliar o posicionamento do concelho de Valongo quanto ao seu potencial de atracção e retenção de mão-de-obra, as principais conclusões são:

- O concelho do Porto é o que oferece a melhor remuneração, tendo esta aumentado 3%, entre 2011 e 2016, cifrando-se nos 1.318,7€;
- Os concelhos de Matosinhos e da Maia seguem o Porto, tendo Matosinhos uma variação positiva entre 2011 e 2016 de 5%;

- Os concelhos de Valongo, Gondomar, Santo Tirso, Paços de Ferreira e Paredes têm entre si um equilíbrio, com alguns desajustes que dependem da atividade considerada, no que respeita às remunerações médias;

Quadro 25 remuneração média mensal entre 2011 e 2016

Espaço Geográfico	2011	2016	Variação
Portugal	Sem Informação.	1.105,60 €	---
Norte	949,10 €	986,90 €	4%
AMP	1.056,40 €	1.095,50 €	4%
Gondomar	868,60 €	909,00 €	5%
Maia	1.144,70 €	1.142,70 €	0%
Matosinhos	1.137,10 €	1.191,60 €	5%
Paredes	795,50 €	817,30 €	3%
Porto	1.279,90 €	1.318,70 €	3%
Santo Tirso	829,00 €	899,20 €	8%
Trofa	963,80 €	998,20 €	4%
Valongo	912,30 €	963,30 €	6%
Vila do Conde	960,40 €	1.028,30 €	7%
Vila Nova de Gaia	1.029,50 €	1.059,60 €	3%

Fonte: INE

2.1.13. Poder de Compra

O poder de compra da população residente em determinado território pode considerar-se um instrumento relevante para a análise da capacidade económica da população em causa, nomeadamente para consumir bens e serviços. O Índice do poder de compra *per capita* compara o poder de compra regularmente manifestado nos municípios e regiões, relativizado pela população residente, com o poder de compra do país, a que é atribuído o valor 100.

Dos dados que se apresentam a seguir pode concluir-se o seguinte:

Apesar de ser manifesta alguma aproximação do poder de compra do Norte à média do país, este mantém-se muito abaixo dessa linha de referência;

O poder de compra da AMP tem tido um comportamento instável, no período em análise, com destaque para a evolução negativa do município de Matosinhos e Porto;

No contexto da AMP, ressaltando a diversidade de valores e as tendências específicas que cada município foi evidenciando, é possível identificar uma realidade contrastante, e persistente, entre os concelhos do litoral e mais urbanizados (com mais poder de compra) e os concelhos do interior e menos urbanizados (com menos poder de compra), excetuando S. João da Madeira e Vila Nova de Gaia, cujo poder de compra desceu abaixo do nível de referência nacional;

Em 2015, dos 17 concelhos pertencentes à AMP apenas 4 apresentavam índices de poder de compra superiores à média nacional;

O concelho de Valongo teve uma fase de aumento do poder de compra da população residente, sendo o 4.º município do espaço metropolitano em que mais aumentou este indicador no período entre 2011 e 2015;

Quadro 26 Poder de Compra *per capita*, 2011 e 2015

Espaço Geográfico	2011	2013	2015	11-15
Portugal	100	100	100	---
Norte	89,22	92,03	92,09	3,2%
AMP	103,45	105,07	104,82	1,3%
Valongo	86,45	88,97	91,05	5,3%

Fonte: INE

2.1.14. Síntese

Do retrato socioeconómico do concelho de Valongo, importa realçar as questões-chave, condicionantes do desenvolvimento social e contributos essenciais na definição de estratégias de intervenção que apoiem o futuro sustentável do concelho.

Em primeiro, o concelho de Valongo, do ponto de vista demográfico e do ponto de vista socioeconómico, ocupa uma posição de charneira em muitos indicadores, entre os concelhos da AMP com dinâmicas socioeconómicas mais positivas, mais próximos do Porto, e os Concelhos da AMP mais interiores, com perfis socioeconómicos menos dinâmicos.

O concelho de Valongo tem em si mesmo um perfil de desenvolvimento bipolar, que divide as suas freguesias em dois grupos, sendo que a freguesia de Alfena ocupa uma posição de charneira no Concelho, reproduzindo o enquadramento do concelho de Valongo na AMP.

Em segundo a questão do envelhecimento da população que, sendo transversal a todas as sociedades contemporâneas, constitui um desafio para cada uma em particular.

É evidente a necessidade de começar desde já a prever os equipamentos adequados para responder às exigências e expectativas de uma população envelhecida.

Em terceiro, nas condicionantes demográficas que se impõem no momento de intervir sobre o território, tem relevância o facto de existir um desajuste entre a quantidade de famílias residente e o número de alojamentos existentes no concelho, visível no número de alojamentos vagos e que desaconselha o sustento de expectativas no mercado imobiliário.

Por último, a situação económica do município revela um comportamento resiliente durante o período entre 2008 e 2015, de assumida crise que condicionou a evolução dos indicadores económicos, crise essa que foi ultrapassada no período mais recente, conforme atesta o aumento do número de empresas, do ganho médio mensal e do poder de compra *per capita*.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- INE (2001). Recenseamento Geral da População 2001. Instituto Nacional de Estatística.
INE (2009). Estatísticas territoriais (<http://www.ine.pt>). Instituto Nacional de Estatística.

2.2. Análise urbanística

A caracterização do edificado da ARU foi realizada por rua de modo a fornecer uma leitura dos alçados que conformam o espaço-público rua, uma vez que é esse espaço-rua que é percebido pelas pessoas enquanto espaço de vivência ou apenas de passagem. De salientar que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo dominante nesse edifício e os edifícios de gaveto foram caracterizados apenas na rua associada como da fachada principal do edifício.

A caracterização do parque edificado e respetiva análise é traduzida graficamente nas plantas que acompanham este relatório, as quais refletem o estado de conservação, o número de pisos, o valor patrimonial e/ou cultural, o uso do piso térreo e o uso dominante dos restantes pisos.

A caracterização do espaço público incide sobre três temas, refletidos nas respetivas plantas de acompanhamento, nomeadamente, o estado de conservação, a desadequação funcional e a mobilidade.

Quadro 27 Critérios da análise no local

Temas	Níveis	Descrição
Edificado		
Estado de conservação ⁽¹⁾ (resultante apenas da observação exterior do edifício)	Muito bom/bom	Quando não apresenta patologias visíveis incluindo, por norma, os edifícios de construção, reconstrução ou reabilitação recente, salientando, portanto, a excelência da intervenção.
	Razoável	Quando apresentam patologias passíveis de eliminação com intervenção ligeira, nomeadamente através de obras de conservação.
	Mau	Quando apresentam patologias graves que carecem de intervenção profunda, nomeadamente através de obras de reabilitação, de reconstrução ou de restauro, no caso de edifícios patrimoniais ou de qualidade.
	Péssimo/ruína	Quando apresentam problemas estruturais que poderão motivar ou já motivam ruína e que carecem de intervenção urgente.
Número de pisos	Quantificado pelo n.º de pavimentos sobrepostos, acima da cota de soleira, convencionando-se o correspondente à porta principal de entrada no edifício, nas situações de serviço por mais de um arruamento a cotas diferentes	
Valor patrimonial / cultural ⁽²⁾ (importância patrimonial de abrangência local)	Patrimonial	No caso de edifícios classificados, bem como todos os edifícios de excelência que se entenda reunirem condições para poderem vir a ser classificados, ainda que apenas de valor concelhio.
	Qualidade	Quando estamos perante edifícios inventariados ou que face à sua singularidade, valor histórico-cultural ou arquitetónico, os mesmos têm por si só valor, destacando-se do conjunto.
	Núcleos edificados	Quando estamos perante edifícios de arquitetura popular, formando um conjunto coerente e harmonioso, mas que não têm um valor individual /de destaque quando vistos isoladamente.
Usos	Habitação	Distingue-se o do piso térreo (confinante e, muitas vezes, extensão do espaço público) do uso dominante dos restantes pisos
	Comércio / Serviços	
	Equipamentos de utilização coletiva	
	Indústria ou armazenagem	
	Arrumo ou garagem	
	Em construção	
Devolutos		
Espaço público		
Estado de conservação	Bom	Que resultam apenas das condições físicas de conservação dos materiais.
	Razoável	
	Mau	
Desadequação funcional (com o objetivo de identificar os pontos fracos/debilidades)	Vivência	Não utilização
	Insegurança	Devido a trânsito, degradação do edificado envolvente, pavimentos, iluminação deficiente, entre outros.
	Uso / tipologia	Obstáculos, desadequação, desarticulação de materiais, degradação/irregularidades no pavimento, exiguidade do espaço, insalubridade, desconforto climático, carência de vegetação/arborização, por exemplo.
	Acessibilidades	Impossibilidade de passagem acessível, carência de passeadeiras
	Constrangimentos viários	-

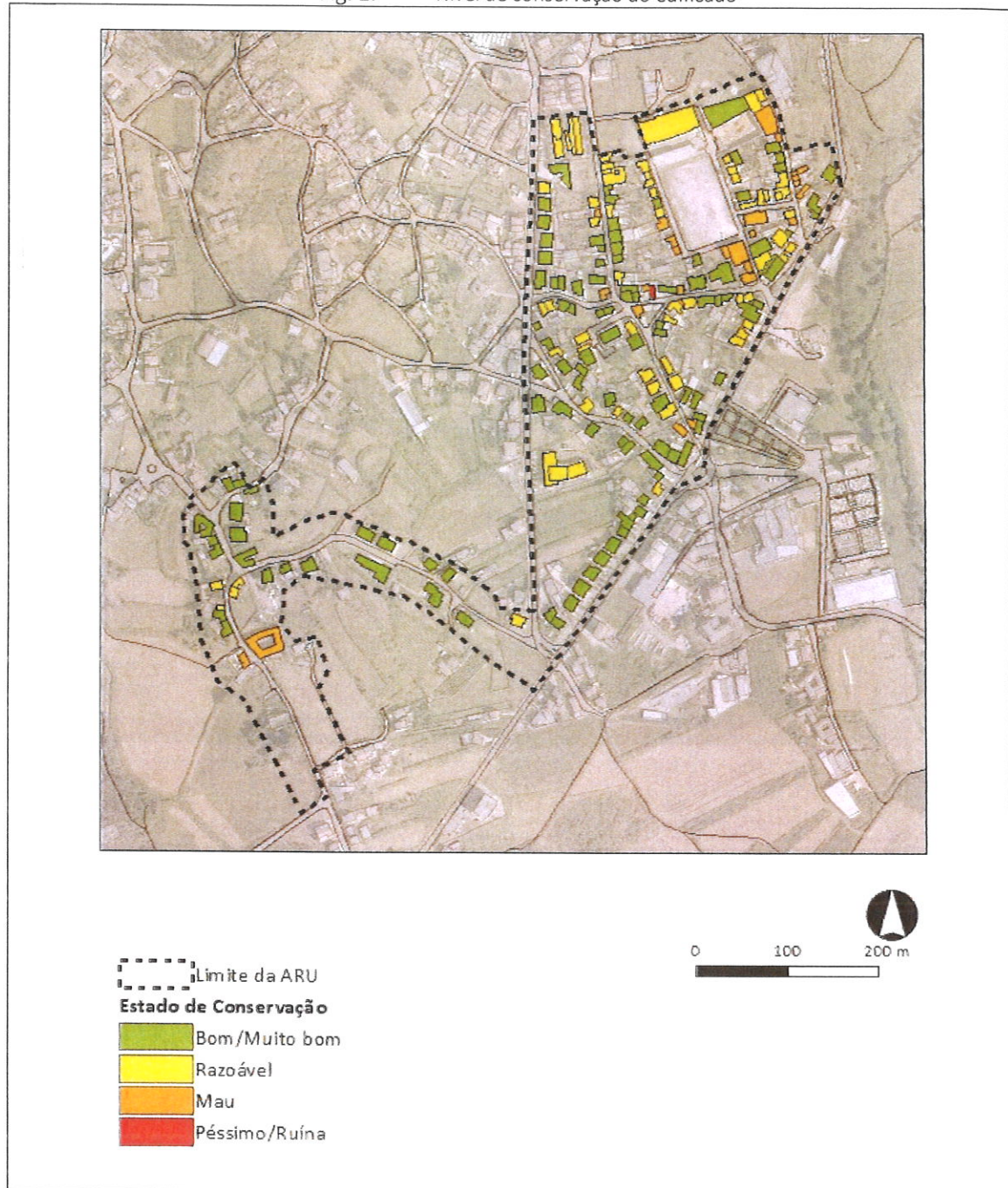
Temas	Níveis	Descrição
	Estacionamento	Carência, formal desadequado, informal desadequado, não otimizado/falta de marcações
	Mobiliário urbano	Localização, tipo, carência, degradação, desconforto
Mobilidade	Transporte público	Trajetos, paragens
	Mobilidade suave	
	Trânsito	Sentidos / condicionamentos
	Estacionamento	Dissuasor / suficiente / insuficiente, integrado, articulado

Notas:⁽¹⁾ Não correspondem aos níveis de conservação da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

2.2.1. Parque edificado

No que respeita ao **estado de conservação** exterior do edificado, em resultado do levantamento de campo efetuado, a grande maioria dos edifícios apresenta estado de conservação razoável, com bastantes edifícios em bom estado de conservação, identificando-se as situações de edifícios devolutos, em muito mau estado de conservação ou em ruína, conforme a figura seguinte:

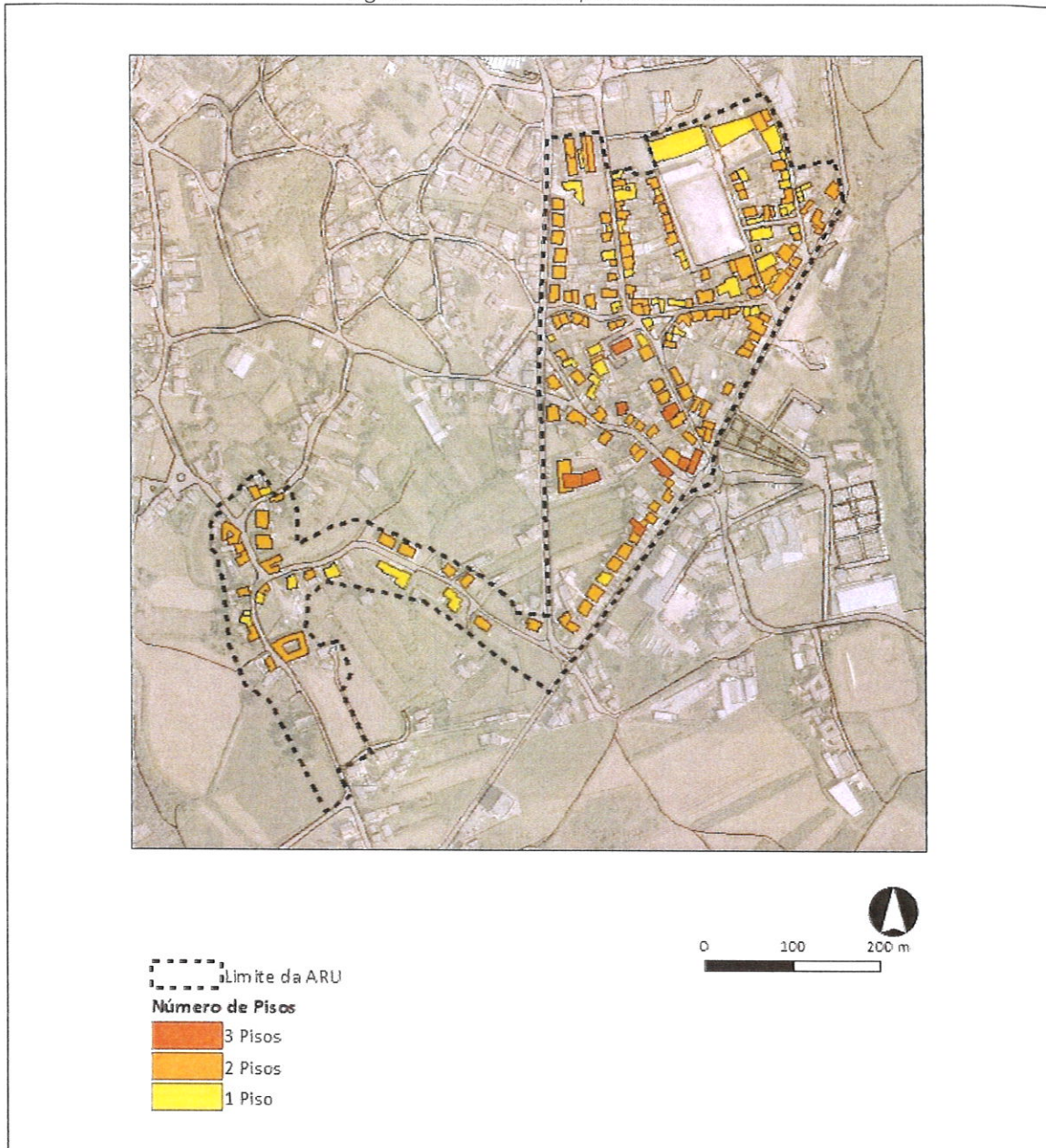
Fig. 2. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado em 2020

Relativamente ao **número de pisos** verifica-se uma grande homogeneidade na ARU, em consonância com a predominante do concelho. Na generalidade dominam os 2 pisos elevados, seguido dos edifícios com 1 piso, em muitos casos dependentes dos anteriores. Os edifícios com 3 pisos tem pouca expressão dentro da área de intervenção.

Fig. 3. Número de pisos do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado em 2020

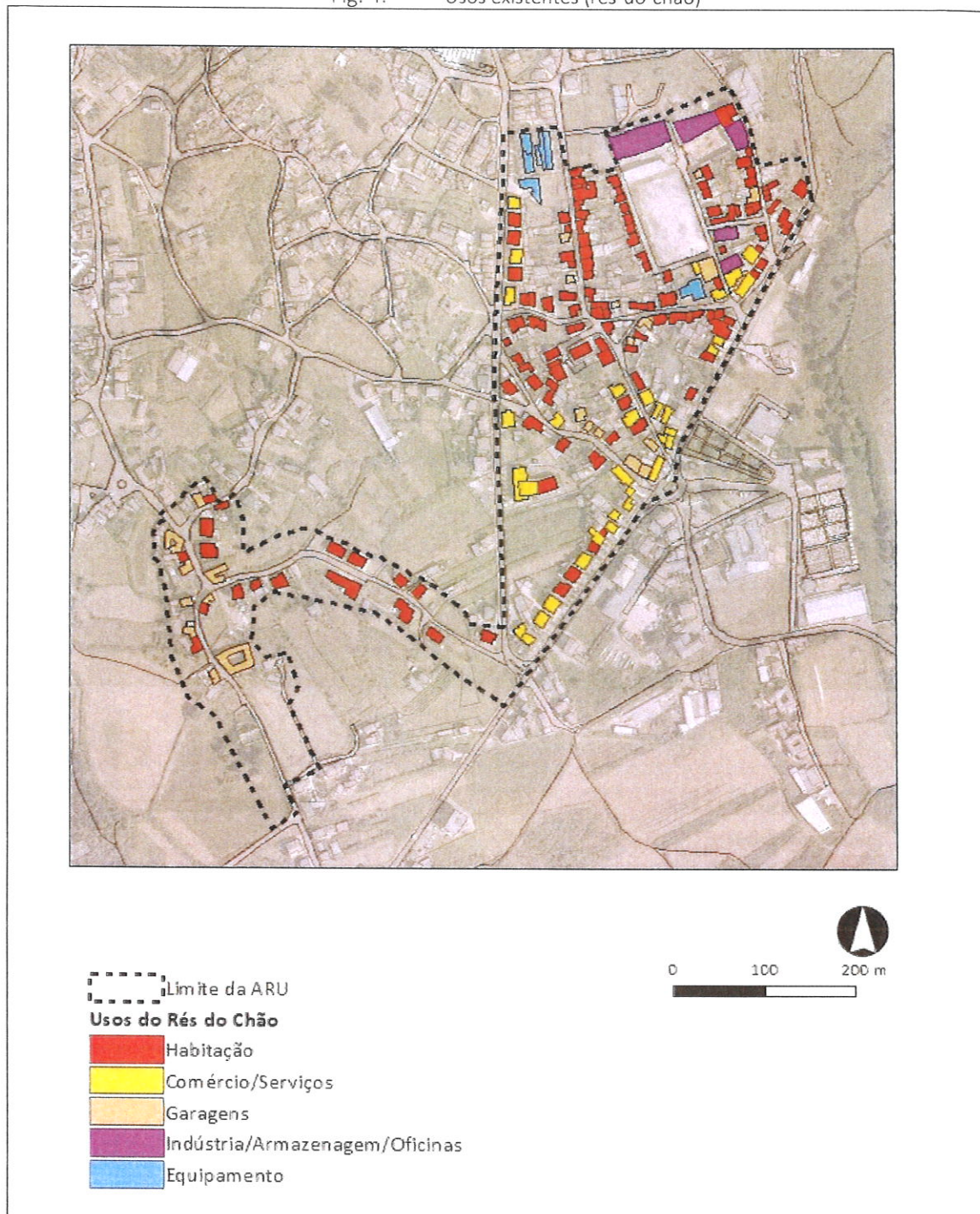
Em termos de **uso/função do edificado** as figuras seguintes demonstram a predominância da função habitacional dentro da ARU, referentes na sua maioria aos alojamentos de residência habitual própria, de acordo com os dados do INE de 2011.

Por sua vez, as funções comerciais e de serviços estão presentes maioritariamente ao longo da Estrada Nacional N209 e nas vias imediatamente adjacentes.

Foram identificados os equipamentos presentes na ARU, o Centro de Documentação da Bugiada e Mouriscada, a Casa do Povo de Sobrado, a Escola EB1 de Sobrado, e o edifício da antiga Junta de Freguesia de Sobrado.

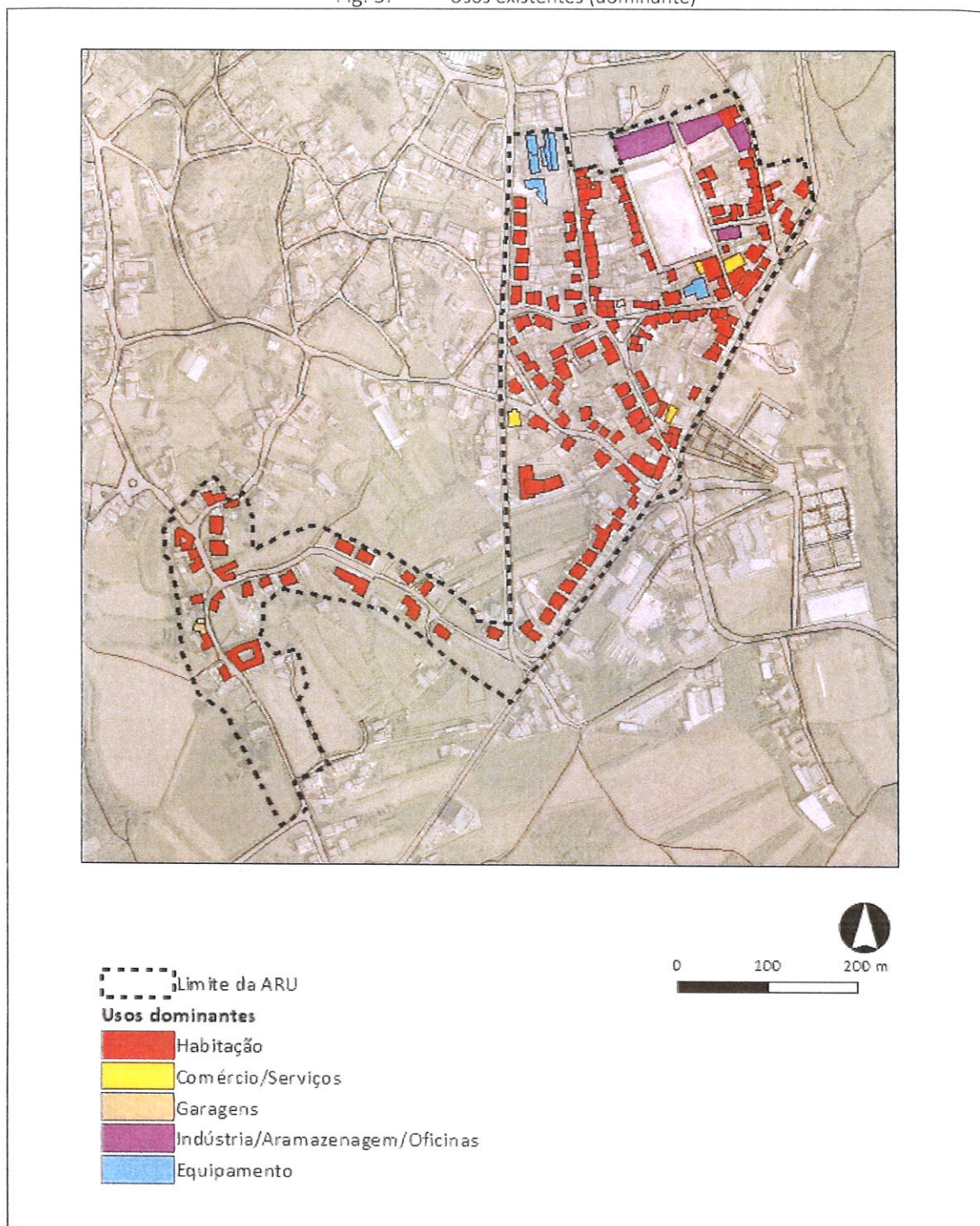
Dentro da área de intervenção, na sua parte Nordeste, encontram-se também alguns edifícios de uso industrial ou de armazenagem, evidencia de uma primeira industrialização da Freguesia.

Fig. 4. Usos existentes (rés-do-chão)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2020)

Fig. 5. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2020)

2.2.2. Espaço público

A última grande intervenção no espaço público dentro dos limites da ARU aconteceu durante os 90 do século passado, ao abrigo do programa de infraestruturização (infraestruturas gerais) de todo o concelho, levado a cabo pelo município. Já neste século, à semelhança do que aconteceu em outros pontos do concelho, nesta área houve algumas obras de requalificação urbana, de forma pontual e mais localizadas. O reforço e modernização das infraestruturas gerais tem ficado a cargo das diferentes entidades públicas e privadas, como por exemplo as operadoras de telecomunicações. Em resultado, toda a área da ARU da Área Central de Sobrado tem uma taxa de cobertura das infraestruturas gerais de 100%.

O **estado de conservação** do espaço público é razoável, embora algumas ruas mais interiorizadas ou menos utilizadas, com pavimentos em cubo de granito, apresentem irregularidades ou alguns desnivelamentos.

O espaço público apresenta situações de **Desadequação funcional** pontuais. A maior parte dos poucos espaços públicos dentro do limite da ARU da Área Central de Sobrado são pouco apropriados pela população local, quer devido à falta de desenho do espaço público, sendo este pouco adequado à estadia e marcado por “obstáculos” arquitetónicos, quer pela existência de canteiros ou de topografia pouco favorável, quer pelo défice de funções urbanas complementares e geradoras de estadia. Paralelamente, o tráfego viário associado à exiguidade ou inexistência dos passeios cria a sensação de insegurança aos utilizadores. O Município tem previsto intervir no campo de jogos de Fijós e no espaço envolvente, o qual tem potencial para se tornar um espaço publico vivencial com qualidade.

São identificadas na figura seguinte as prioridades de intervenção no espaço publico definidas no PMAT, para resolver as várias situações de desadequação funcional identificadas.



Fig. 6. Desadequação funcional do espaço público



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2020)

Funcionalmente o espaço público dá resposta às necessidades principais desta área, nomeadamente aos requisitos da mobilidade rodoviária, no entanto, existem algumas situações pontuais de estrangulamento ou de conflito com outros modos de mobilidade. As principais situações de desadequação funcional são os passeios demasiados estreitos ou inexistentes, em benefício da

dimensão das faixas de rodagem, ou ainda as descontinuidades dos passeios, os obstáculos arquitetónicos, o equipamento urbano mal localizado, e a degradação de pavimentos.

Estas questões devem-se acima de tudo à ausência de desenho do espaço público, o qual resulta de intervenções dispare e casuísticas, contribuindo para a imagem desqualificada de toda esta área. Em resultado não há apropriação do espaço pelo peão, com todas as consequências ambientais e económicas que daí advêm.

O **estacionamento automóvel** é garantido no interior das propriedades e, de forma bastante informal, ao longo dos arruamentos aonde tal é possível sem condicionar a circulação de veículos, por vezes à custa de condições para circulação de peões, sendo aparentemente suficiente.

2.2.3. Mobilidade

Em termos de mobilidade, o concelho apresenta, segundo dados de 2011, 56 mil viagens diárias casa-trabalho/ escola, das quais apenas cerca de 52% são internas, o que demonstra uma forte dependência dos residentes do emprego externo localizado nos concelhos vizinhos. Na mobilidade Intra Concelhia, verifica-se que 37% das deslocações pendulares se estabelecem no interior da freguesia, valor associado à dimensão, importância e autonomia relativa de cada freguesia-cidade, o que explica que os movimentos para outras freguesias do concelho sejam irrisórios (apenas 15%).

A análise da mobilidade dentro da ARU foi realizada a dois níveis: um primeiro, de enquadramento geral baseado em dados fornecidos pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Valongo (PMUS), em elaboração, complementado posteriormente com o levantamento local e específico das questões mais relevantes para a ORU. Assim, do ponto de vista da mobilidade, apresentam-se no quadro seguinte algumas das principais conclusões da Fase I – Caracterização e Diagnóstico do PMUS com impacto na ARU da Área Central de Sobrado.

Quadro 28 Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU)

Positivos	Negativos
Padrões de Mobilidade	
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento dos movimentos pendulares com reforço das relações pendulares interconcelhias; 	<ul style="list-style-type: none"> • Redução expressiva da utilização do modo pedonal em contexto concelhio, pela população estudante;
Rede Viária	
<ul style="list-style-type: none"> • Acesso a rede viária de hierarquia superior, proporcionando equilibrada acessibilidade ao exterior; 	<ul style="list-style-type: none"> • Existência de constrangimentos de âmbito local na conectividade, e estrutural, devido a incompatibilidades funcionais;
Transporte Coletivo	
<ul style="list-style-type: none"> • intensidade elevada na oferta de transporte coletivo rodoviário ao longo dos principais eixos viários em todos os dias da semana, com elevada cobertura populacional; 	<ul style="list-style-type: none"> • serviço por vários operadores distintos, fundamentalmente de cariz intermunicipal, dificultando as deslocações por falta de interoperabilidade;
Mobilidade Suave	
<ul style="list-style-type: none"> • Orografia favorável à utilização dos modos suaves; 	<ul style="list-style-type: none"> • Inexistência de redes pedonal e ciclável, formais e contínuas;
Estacionamento	
<ul style="list-style-type: none"> • suficiente oferta de estacionamento; 	<ul style="list-style-type: none"> • falta de lugares de estacionamento regulamentados;
Ambiente	
<ul style="list-style-type: none"> • Quantificação recente dos níveis de ruído em território concelhio, com identificação das zonas de conflito; 	<ul style="list-style-type: none"> • Setor dos transportes rodo/ferroviários é a principal fonte de emissões de CO2, pela presença de várias autoestradas e linhas de caminho de ferro;
Segurança Rodoviária	
<ul style="list-style-type: none"> • evolução decrescente do número de vítimas em acidentes rodoviários; 	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 2010 e 2015, a quota de atropelamentos no concelho de Valongo (24%) é superior à média nacional (16%);

Fonte: Fase I – Caracterização e Diagnóstico do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Valongo

2.3. Instrumentos estratégicos de enquadramento

2.3.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas

A reabilitação urbana é assumida, desde há vários anos, como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração. Tal é ilustrado pela atenção sistematicamente votada a este tema nos variados instrumentos que procuram concretizar tais políticas, e nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT), em particular os vocacionados para uma abordagem mais transversal das realidades territoriais.

Assim sendo, é esta uma temática tratada com a devida relevância tanto no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOT (em vigor desde 2007), como na Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte, em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das políticas urbanas de promoção do desenvolvimento territorial e urbano, centrado na revitalização da cidade e do edificado existente, em detrimento do que tem assentado na ampliação e expansão do solo urbanizado e na edificação nova.

Esta orientação é reforçada pela filosofia que presidiu à revisão do quadro legal das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (nomeadamente a sua Lei de Bases e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT), não só através de disposições especificamente direcionadas para a promoção da reabilitação urbana mas também pela eliminação da figura de solo urbanizável e estabelecimento de exigências a cumprir para que seja admissível a reclassificação de solo rústico em solo urbano com vista à expansão urbana, o que contribuirá inevitavelmente para a potenciação das ações de reabilitação, regeneração e consolidação das áreas urbanas preexistentes.

No âmbito do reforço das políticas de reabilitação importa ainda fazer referência à estratégia “Cidades Sustentáveis 2020” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 16 de julho, publicada no Diário da República n.º 155/2015, Série I, de 11 de agosto), e, principalmente, à “Estratégia Nacional para a Habitação” (ENH), para o período de 2015 a 2031 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, publicada no Diário da República n.º 136/2015, Série I, de 15 de julho).

2.3.2. Plano Diretor Municipal

A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles com as dos restantes, diretiva que naturalmente se aplica também aos planos territoriais da responsabilidade dos municípios. Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que se verifique a referida compatibilidade). Assim, sendo evidente que o presente procedimento se integra as estratégias de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá ativamente), interessa agora verificar de que modo se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção os instrumentos de planeamento da escala municipal (PMOT).

O único PMOT em vigor com incidência na área da intervenção é o PDM de Valongo (PDMV), publicado através do Aviso 1634/2015, de 11 de fevereiro, corrigido pelo Aviso n.º 15558/2017, de 27 de dezembro, alterado e republicado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro. A delimitação da ARU da Área Central de Sobrado visa também dar sequência à estratégia de ordenamento transposta no PDMV para a área em questão. A área de intervenção da ARU da Área Central de Sobrado, está em Perímetro Urbano e predominantemente nas categorias de Espaços residenciais (R) e, em menor dimensão,

nas categorias de Espaços Centrais (C) e de Espaços de usos especiais (UE), localizando-se totalmente dentro da UOPG20 — Área central de Sobrado e zona envolvente, para a qual são definidos os seguintes conteúdos programáticos:

- Comuns a todas as UOPG (n.º 4, art.º 100.º, do RPDMV):

“a) Objetivos programáticos:

i) Deve ser aprofundado o sistema de mobilidade e transportes e a execução das ligações viárias propostas nas respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes e no capítulo V deste regulamento;

ii) Deve ser aprofundado o sistema patrimonial nas respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na planta de ordenamento — sistema patrimonial e no capítulo VI deste regulamento;

iii) Devem ser localizadas e disponibilizadas as áreas necessárias à execução das infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva propostas para as respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na carta de equipamentos e infraestruturas e na carta educativa que acompanham o PDMV.

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

i) Devem ser assegurados os usos e os parâmetros urbanísticos inerentes a cada categoria e subcategoria de solo que integram as respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na planta de ordenamento — qualificação do solo e no capítulo IV deste regulamento;

ii) Devem ser asseguradas as características funcionais e operativas da rede viária e a dotação de estacionamento para as respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto no Capítulo V deste regulamento;

iii) Devem ser asseguradas e aprofundadas as medidas de salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais existentes nas respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na planta de ordenamento — sistema patrimonial e no capítulo VI deste regulamento;

iv) Deve ser assegurada a cedência de áreas destinadas a infraestruturas viárias, a equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes e de utilização coletiva nas respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na secção II do capítulo VIII deste regulamento.”

- Específicos à UOPG20, conforme Anexo VI do RPDMV:

“2 — Esta UOPG tem como objetivos:

a) Fortalecer a centralidade do aglomerado populacional de Sobrado;

b) Qualificar o espaço público envolvente;

c) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;

d) Promover a integração e valorização paisagística com a envolvente rural.

3 - Os parâmetros e indicadores urbanísticos a adotar para a referida área são os estabelecidos para a respetiva categoria no presente regulamento, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas viárias e de estacionamento.”

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área delimitada integra Espaços Residenciais, Espaços Residenciais do Tipo II, em (1) Solo Urbanizado Dentro de Zona Urbana Consolidada, R.II (1), ou em (2) Solo Urbanizado Fora de Zona Urbana Consolidada, R.II (2), bem como Espaços Centrais, C (1), Espaços Centrais C (2), e Espaços Uso Especial UE (1).

Fig. 7. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo



Qualificação do Solo		Solo Rural		Solo Urbano	
Espaços Agrícolas		Espaços Centrais		Espaços Residenciais	
Espaços Florestais	<ul style="list-style-type: none"> Espaços Florestais de Produção (SRH Grande Foz) Espaços Florestais de Produção (SRH Santa Justa) Espaços Florestais de Conservação (SRH Grande Foz) Espaços Florestais de Conservação (SRH Santa Justa) 	<ul style="list-style-type: none"> Espaços Residenciais do Tipo I Espaços Residenciais do Tipo II 	<ul style="list-style-type: none"> Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços de Atividades Económicas 	<ul style="list-style-type: none"> Espaços Terciarários Espaços Empresariais e Industriais 	<ul style="list-style-type: none"> Espaços de Uso Especial Espaços Verdes
Espaços Naturais		Espaços de Atividades Económicas		Espaços Terciarários	
Espaços de Recursos Geológicos		Espaços de Uso Especial		Espaços Empresariais e Industriais	
Espaços do Equip. e Outras Estruturas	<ul style="list-style-type: none"> Espaços de Equipamentos e Infraestruturas Espaços de Atividades Especiais 	Espaços Verdes	<ul style="list-style-type: none"> Espaços Verdes de Uso Público Espaços Verdes de Enquadramento 		
Aglomerados Rurais					
Sistemas de Estruturação Territorial					
Estrutura Ecológica Municipal		Sistema de Mobilidade e Transportes			
Sistema Patrimonial		Rede Rodoviária	<ul style="list-style-type: none"> Existente (a melhor) Proposta (a melhorar) Existente (a reestruturar) 		
Áreas de Salvaguarda e Exploração		Rede Ferroviária			

Equipamentos e Infraestruturas

Equipamentos

AS	Ação Social
C	Cultura
D	Desporto
E	Educação
PC	Proteção Civil
R	Recreio e lazer
S	Saúde
SA	Segurança pública e Administração
O	Outros

Infraestruturas

ET	Estação de tratamento de águas residuais
EA	Estação de tratamento de água
RA	Reservatório de água
EA	Estação / apeadeiro (CP)
PL	Plataforma logística
PE	Parque de estacionamento
TR	Tratamento e reciclagem de RSU
SE	Subestação Elétrica

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Área de Intervenção

UOPG01 - Vilar Bela	UOPG11 - Zona Industrial e Empresarial de Campo
UOPG02 - Centro Cívico de Alfena	UOPG12 - Ota Louisa e Área Empresarial de Valongo
UOPG03 - Quinta das Telhas	UOPG13 - Cidade de Valongo
UOPG04 - Área Central de Ermesinde	UOPG14 - Expansão Nascente de Valongo
UOPG05 - Mirante de Sonhos	UOPG15 - Cidade de Ermesinde
UOPG06 - Zona Empresarial da S ^{ra} do Amparo	UOPG16 - Zona Nascente de Alfena
UOPG07 - Laguerdes e Zona Envolvente	UOPG17 - Área Central de Campo e Zona Envolvente
UOPG08 - Exo Antigo de Valongo e Zona Envolvente	UOPG18 - Área Empresarial da Juncoosa
UOPG09 - Lugar de S. João	UOPG19 - Área Empresarial de Sobrado de Cima
UOPG10 - Lugar de Chãs	UOPG20 - Área Central de Sobrado e Zona Envolvente

Relativamente à categoria Espaços centrais (C), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

Artigo 48.º

Identificação e usos

1 — Os Espaços centrais correspondem a áreas do solo urbano do concelho com características morfotopológicas associadas a funções de centralidade, ou que se destinam a assumir essas funções, dividindo-se estes espaços, de acordo com a hierarquia no sistema urbano concelhio, em áreas centrais existentes, nos aglomerados urbanos de Ermesinde e de Valongo, e em áreas que se pretendem promover como centrais, nos aglomerados urbanos de Alfena, de campo e de Sobrado.

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços e equipamentos, admitindo-se outros usos desde que compatíveis.

3 — Nas operações urbanísticas envolvendo novos edifícios com três ou mais unidades de ocupação, os usos do piso térreo devem dar continuidade funcional aos usos dominantes da frente urbana em que se integra a pretensão.

4 — Os Espaços centrais integram:

a) Espaços centrais em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como C (1);

b) Espaços centrais em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como C (2).

Artigo 49.º

Edificabilidade

Nos Espaços Centrais aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos, nos termos do artigo 46.º:

a) Em C (1):

i) Manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação com o espaço público dos edifícios principais, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;

ii) Os parâmetros definidos para C (2), nos casos em que se verifique ausência ou impossibilidade de definir as características morfotopológicas referidas na sublinha anterior.

b) Em C (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) Nos aglomerados urbanos de Alfena, de Campo e de Sobrado, o máximo de 5 pisos;

iii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.

c) Índice de impermeabilização máximo de 80 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.

Relativamente à categoria e subcategoria Espaços residenciais (R), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

Artigo 50.º

Caracterização

1 — Os Espaços residenciais correspondem a áreas do solo urbano do concelho destinadas predominantemente a habitação.

2 — Estes espaços dividem-se em duas subcategorias:

a) Espaços residenciais do tipo I (R.I);

b) Espaços residenciais do tipo II (R.II).

DIVISÃO I

Espaços residenciais do tipo I (R.I)

Artigo 51.º

Identificação e usos

1 — Os Espaços residenciais do tipo I destinam-se à construção de edifícios de habitação, preferencialmente do tipo multifamiliar, admitindo-se outros usos desde que compatíveis.

2 — A afetação dos usos não habitacionais depende da verificação da compatibilidade com a envolvente, nos termos do artigo 15.º do presente regulamento.

3 — Estas áreas integram:

a) Espaços residenciais do tipo I em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como R.I (1);

b) Espaços residenciais do tipo I em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como R.I (2);

c) Espaços residenciais do tipo I em solo urbanizável, identificados como R.I (3).

Artigo 52.º

Edificabilidade

1 — Nas R.I (1) e R.I (2) aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos, nos termos do artigo 46.º:

a) Em R.I (1):

i) Manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação com o espaço público dos edifícios principais, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;

ii) Os parâmetros definidos para R.I (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfotopológicas referidas na sublinha anterior;

b) Em R.I (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.20;

ii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V;

iii) (Revogada).

c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.

2 — As R.I (3) são precedidas de programação prévia, nos termos previstos no capítulo VIII, aplicando -se os parâmetros de edificabilidade definidos no número anterior.

DIVISÃO II

Espaços residenciais do tipo II (R.II)

Artigo 53.º

Identificação e usos

1 — Os Espaços residenciais do tipo II destinam -se à construção de edifícios de habitação, preferencialmente do tipo uni ou bifamiliar, admitindo -se outros usos desde que compatíveis.

2 — A afetação dos usos não habitacionais depende da verificação da compatibilidade com a envolvente, nos termos do artigo 15.º do presente regulamento.

3 — Estas áreas integram:

a) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como R.II (1);

b) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como R.II (2);

c) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizável, identificados como R.II (3).

Artigo 54.º

Edificabilidade

1 — Nas R.II (1) e R.II (2) aplicam -se os seguintes parâmetros urbanísticos, nos termos do artigo 46.º:

a) Em R.II (1):

i) Manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação com o espaço público dos edifícios principais, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;

ii) Os parâmetros definidos para R.II (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfotológicas referidas na subalínea anterior;

b) Em R.II (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

ii) Máximo de 4 pisos;

iii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V;

iv) (Revogada)

c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.

2 — As R.II (3) são precedidas de programação prévia, nos termos previstos no capítulo VIII, aplicando -se os parâmetros de edificabilidade definidos no número anterior.

Relativamente à categoria de Espaços de usos especial (UE) aplicam-se as seguintes disposições específicas:

Artigo 62.º

Identificação e usos

1 — Os Espaços de uso especial correspondem a áreas do solo urbano do concelho, destinadas predominantemente à localização de infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva.

2 — Nestes espaços admite -se o uso para comércio, serviços, ou serviços de restauração e bebidas, desde que associados, ou complementares, aos equipamentos ou infraestruturas presentes, e ainda para habitação no caso de operações urbanísticas que promovam a reabilitação de edifícios existentes, até um limite máximo de ampliação de 25 %.

3 — É permitida a alteração pela Câmara Municipal, da tipologia da infraestrutura ou equipamento de utilização coletiva existente, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação, e de tal facto não resulte agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes.

4 — Estes espaços integram:

a) Espaços de uso especial em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como UE (1);

b) Espaços de uso especial em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como UE (2).

Artigo 63.º

Edificabilidade

1 — Nos UE aplicam -se os seguintes parâmetros urbanísticos, nos termos do artigo 46.º:

a) Manutenção dos alinhamentos, afastamentos, e forma de relação com o espaço público dos edifícios principais, presentes em mais de um terço dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;

b) Os parâmetros seguintes, nos casos em que se verifique a ausência ou a impossibilidade de definir as características morfotológicas referidas na alínea anterior:

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) (Revogada.)

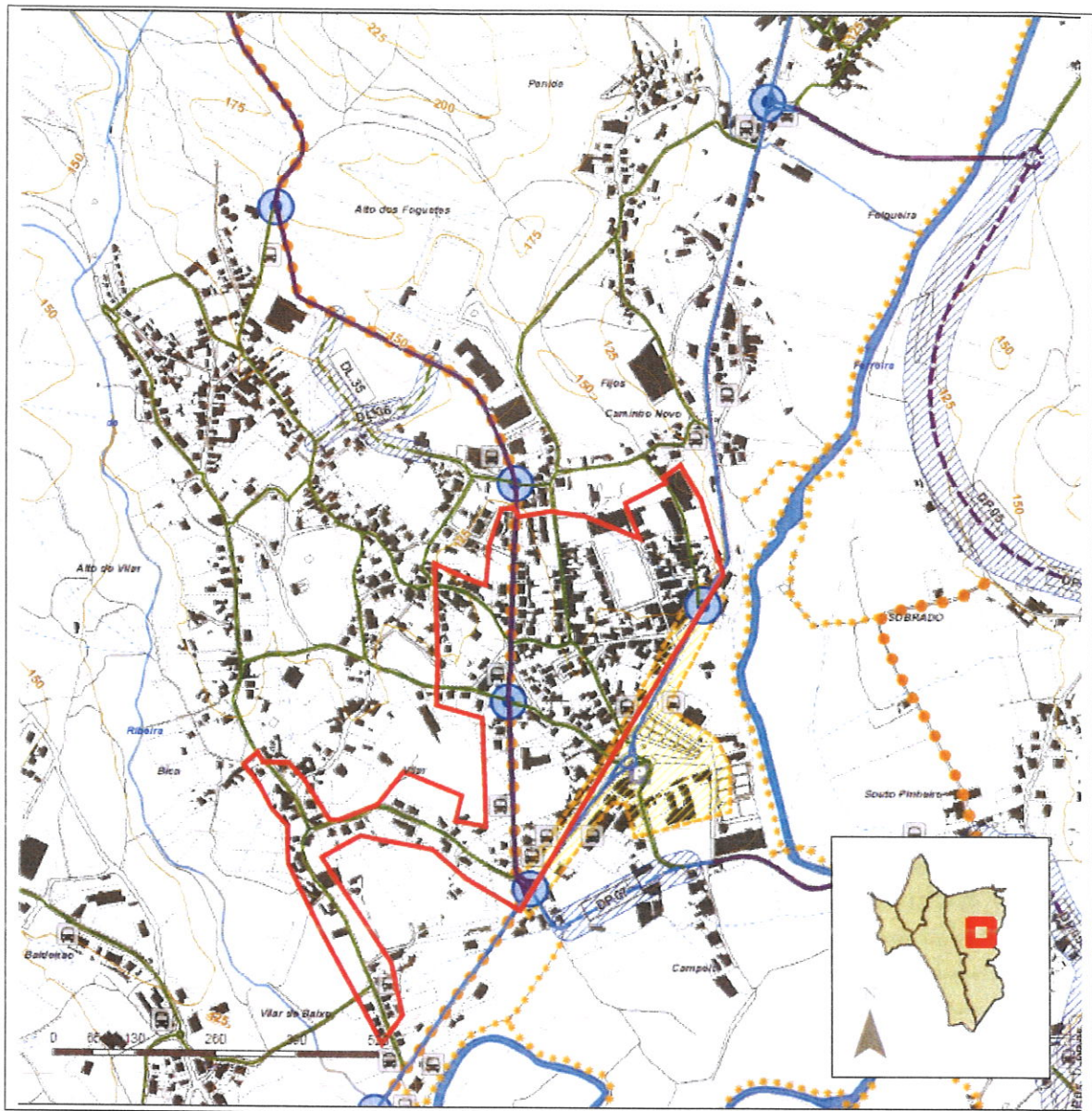
iii) Alinhamentos determinados pelas características das vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.

2 — Admitem -se edificações que excedam até 50 % o índice de utilização do solo fixado no número anterior no caso de equipamentos de interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal, desde que seja garantido o adequado enquadramento urbanístico.

3 — Cada lote ou parcela deverá contemplar a área pavimentada necessária para acessos, cargas e descargas, e estacionamento, e a área restante ser objeto de ajardinamento e arborização.

No que respeita ao sistema de mobilidade e transportes, a área de intervenção encontra-se integrada na rede viária e na rede de mobilidade suave.

Fig. 8. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes



As vias hierarquizadas na área de intervenção pertencem à Rede Rodoviária Nacional existente e à Rede Rodoviária Municipal existente, abrangendo aquela também Interseções existentes a reformular, a seguir discriminadas:

- Estrada Nacional 209 (N209), integra-se na Rede Rodoviária Nacional, e na Rede Rodoviária Municipal como Via Distribuidora Principal Nível 2;

- Estrada Municipal 606 (EM606), que integra a Rede Rodoviária Municipal como Via Distribuidora Principal de Nível 1;
- Diversas Vias Distribuidoras Locais;
- Três Interseções existentes a reformular, entre a Via Distribuidora Principal de Nível 1 e a Via Distribuidora Principal Nível 2, e entre estas e as Vias Distribuidoras Locais;
- Troço da Rede de Mobilidade Suave em canal próprio ao longo da EM606.

O Artigo 72º do RPDM estabelece, relativamente às características físicas e operacionais das vias, as seguintes disposições:

«1 — A rede rodoviária do concelho deve ter as características físicas e operacionais constantes no Quadro 2, do Anexo IV do presente regulamento, devendo as vias localizadas em meio urbano:

- a) Adotar soluções que minimizem conflitos entre a circulação viária e as atividades instaladas ou a instalar;
- b) Integrar-se corretamente no ambiente urbano construído, compondo o espaço público na relação com o conjunto edificado ou a edificar;
- c) Albergar soluções técnicas de partilha de plataforma entre os diferentes meios de transporte, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

2 — Quando se verificarem constrangimentos derivados do tecido urbano existente, a aplicação das características físicas e operacionais referidas no número anterior, deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

- a) Espaços destinados a circulação pedonal;
- b) Espaços destinados a circulação automóvel;
- c) Espaços destinados a estacionamento automóvel;
- d) Espaços destinados a ciclovias.

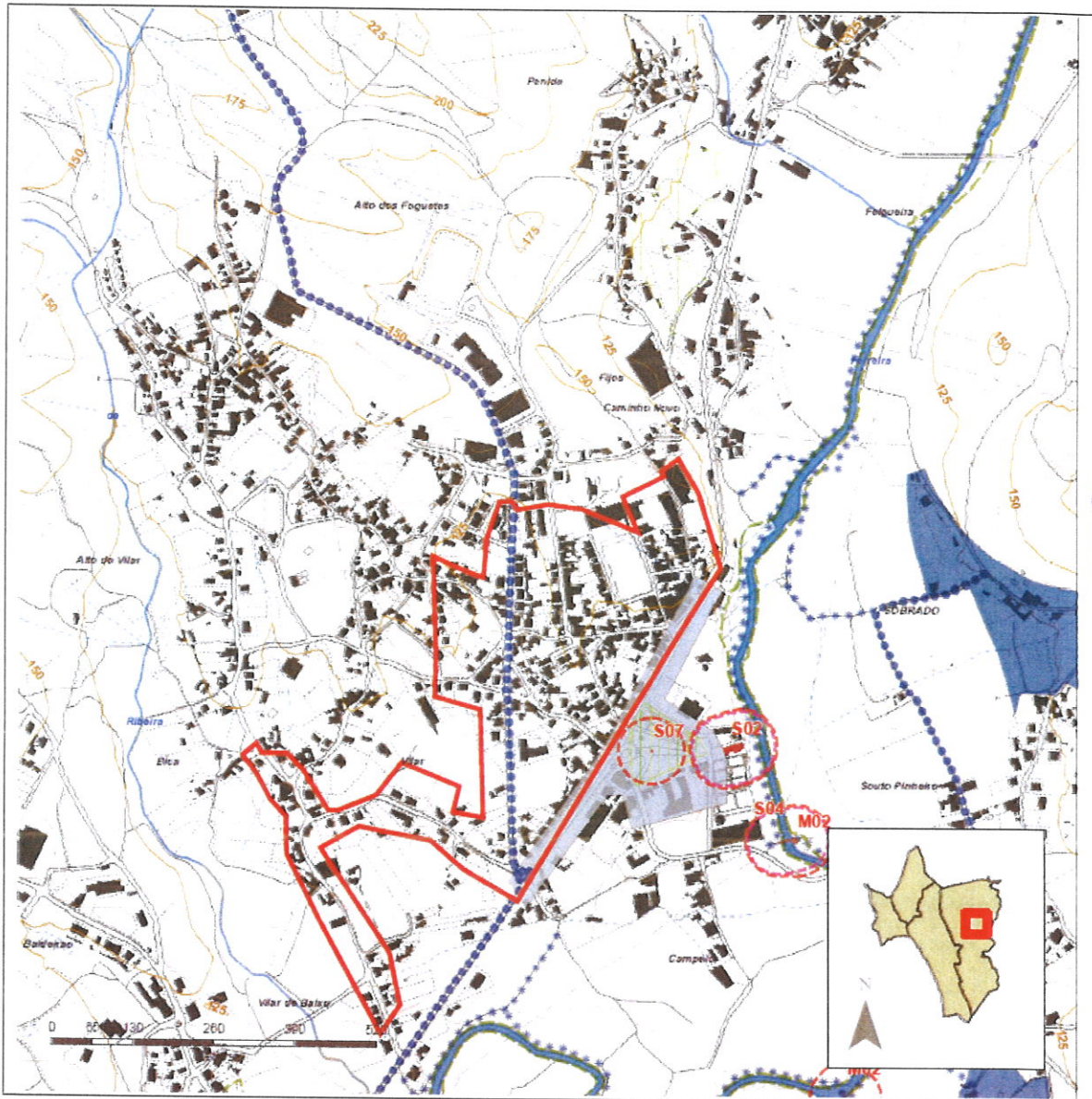
3 — Independentemente da localização, deve ser promovida a manutenção e continuidade das características físicas do espaço público consolidado, admitindo -se a não aplicação das características físicas constantes no Quadro 2 do Anexo IV do presente regulamento. (...)»

Por seu turno, a rede de mobilidade suave «tem por objetivo promover a mobilidade pelos modos suaves, através da implementação de corredores e áreas de circulação pedonal e ciclável» (n.º 1 do Artigo 76º) com os seguintes pressupostos (n.º 3 do artigo 76º):

- a) Privilegiar a circulação a pé em áreas urbanas com maior propensão pedonal tais como áreas de influência de interfaces de transportes e de equipamentos, zonas de comércio e de serviços, e zonas residenciais;
- b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;
- c) Garantir o acesso ciclável aos interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;
- d) Otimizar a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis existentes ou propostos, às respetivas redes envolventes de transportes públicos.»

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARU integra Percursos e rotas temáticas em canal próprio e confronta com Zona de maior propensão pedonal em solo urbano.

Fig. 9. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



Sistema Patrimonial

Valores de Interesse arquitetónico e arqueológico

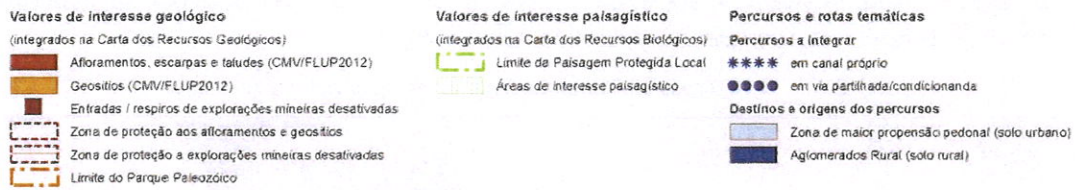
(integrados na Carta dos Valores de Interesse Arquitetónico e Carta de Salvaguarda Arqueológica)

- Edifícios e estruturas construídas
- Zona de proteção a imóveis de interesse arquitetónico (50m)
- Entradas / respiros de antigas explorações mineiras romanas
- Povoados
- Área de salvaguarda arqueológica a povoados e estruturas construídas
- Área de salvaguarda arqueológica aos complexos mineiros de Santa Justa, Pias e Alto do Castelo

Valores de Interesse biológico

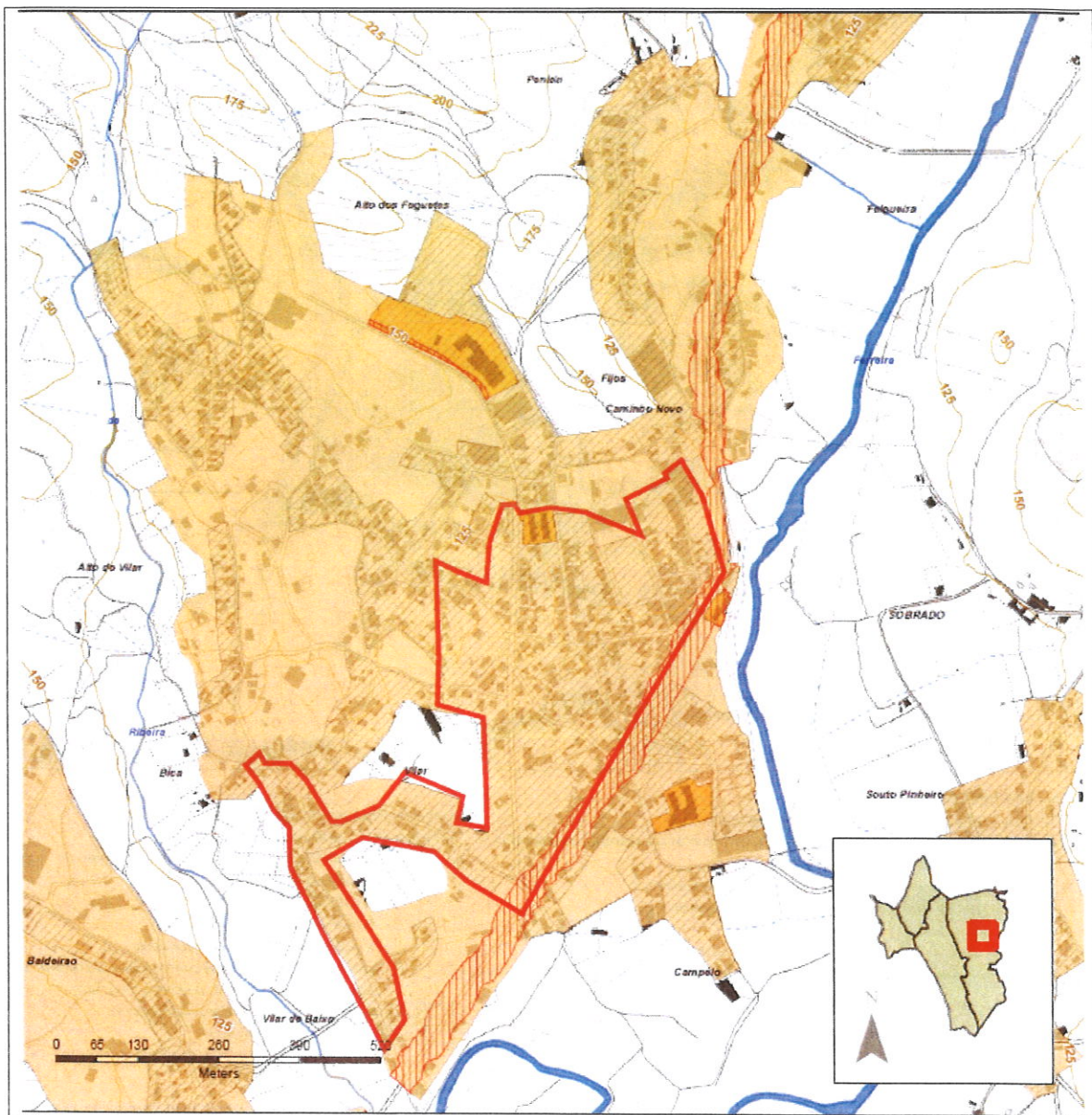
(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

- Limite do Sítio Rede Natura 2000 (PTCON0024 - Valongo)
- Valores Rede Natura 2000 - Fauna
- Valores Rede Natura 2000 - Flora
- Valores Rede Natura 2000 - Fauna
- Área de proteção aos valores da Rede Natura 2000
- Área de proteção a minas das Águas Férreas, do Sardoão e do Inferno
- Árvore de Interesse Público (DG244, Serie II, de 19-10-1967)
- Área de interesse ecológico da Ribeira de Taboas
- Núcleos de vegetação autóctone







Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em Zonas Mistas, com a exceção do equipamento de educação que se integra em Zonas Sensíveis. De referir ainda a existência de Zona de Conflitos ao longo da N209.

Fig. 10. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica



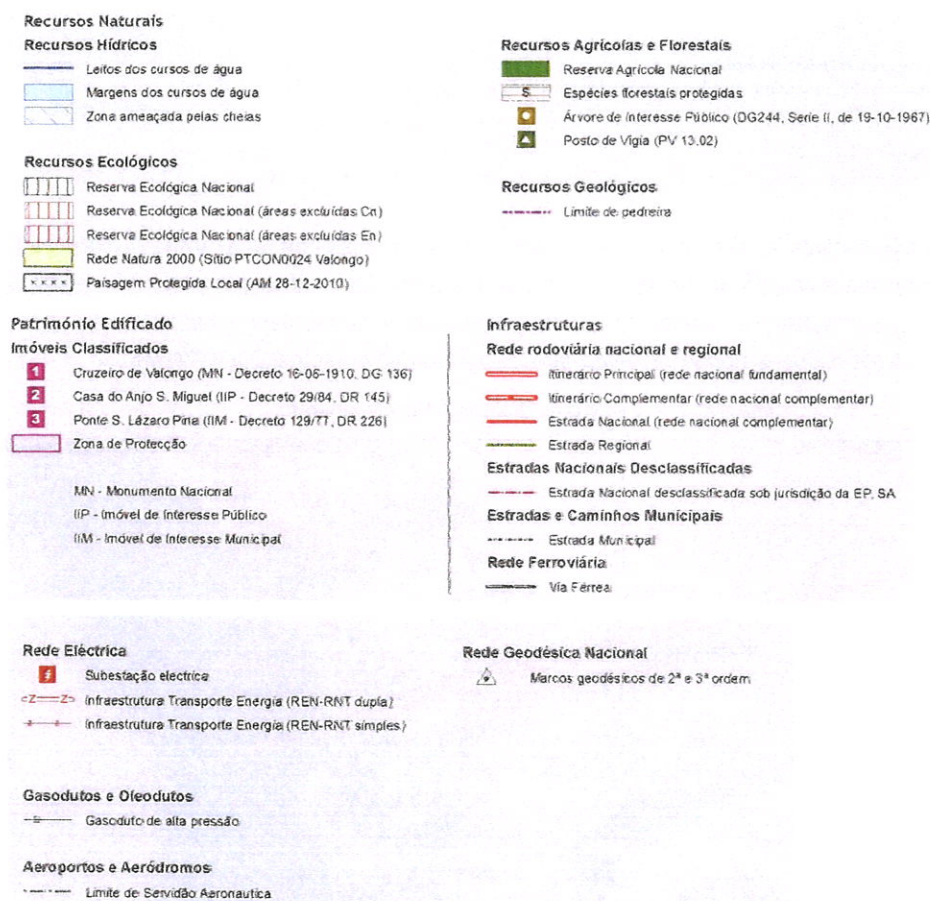
Classificação acústica

-  Zonas Sensíveis (Equipamentos de Saúde e de Educação)
-  Zonas Mistas (restante Solo Urbano, com exclusão das Áreas Verdes de Enquadramento + Aglomerado rural)
-  Zona de Conflitos
-  Zona Urbana Consolidada

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem às decorrentes da proteção às Infraestruturas da Rede rodoviária nacional e regional Estradas Nacionais, por motivo de confrontar com a Estrada Regional 209 (ER209), bem como às Estradas e Caminhos Municipais, por ser atravessada pela Estrada Municipal 606 (EM606).

Fig. 11. Extrato da Planta de Condicionantes





É ainda de referir que, com a entrada em vigor da alteração ao Plano Diretor Municipal (publicada pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro), a reabilitação urbana passou a ser um dos objetivos do PDMV, explicitamente descrito na alínea d) do artigo 2.º, aqui transcrito:

«d) *Contenção sistemática e consistente de novas frentes urbanas e incentivo à reabilitação e regeneração urbana, com vista ao fortalecimento da coesão territorial e valorização do parque edificado concelhio;*»

2.3.3. PEDU, PARU e PMUS

A elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Valongo foi realizada no âmbito da contratualização com o Programa Operacional Regional de prioridades de investimento inscritas no eixo urbano, com prioridade para as seguintes:

- 4.5 - Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;
- 6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído;
- 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

O PEDU constitui o elemento de integração dos instrumentos de planeamento de suporte de cada uma das prioridades de investimento, a saber:

- Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS) com âmbito territorial de nível NUTS III;

- Plano Municipal de Acessibilidade para Todos de Valongo (PMAT)
- Plano de ação de regeneração urbana (PARU) dentro de uma Área de Reabilitação Urbana;
- Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD).

O PMUS prevê intervenções ao nível da mobilidade com implicações na área de intervenção da ARU. O PMAT identifica os principais obstáculos e barreiras urbanísticas nos núcleos urbanos de Valongo, Campo, Ermesinde, Alfena e Sobrado, apresentando propostas orientadoras e específicas para as temáticas referentes ao Espaço Público e Transportes, com a persecução de três grandes objetivos:

- Prevenir a criação de novas barreiras;
- Promover a adaptação progressiva do espaço público;
- Mobilizar a comunidade para a criação de uma cidade para todos.

O PAICD prevê, na sua ação 3.37., a criação de um Fundo de apoio à Reabilitação do Edificado Urbano destinado às Comunidades Urbanas Desfavorecidas, o qual tem por objetivo específico promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social. Este objetivo tem por ação a Reabilitação integral de edifícios, com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, nomeadamente os destinados à habitação, a equipamentos de uso público, a comércio, ou a serviços. A concretização desta ação seria através da criação de fundo de apoio aos privados para a reabilitação urbana de 10 edifícios.

Sintetizam-se nos quadros seguintes os objetivos do PEDU de Valongo com relevância para a ARU da Área Central de Sobrado e as ações e investimentos já programados neste âmbito:

Quadro 29 Objetivos, eixos estratégicos e ações previstas no PMUS

OBJETIVOS	
Objetivo 1.1 – Transformar Valongo num concelho de forte equilíbrio modal.	
Objetivo 1.2 – Melhorar o sistema pedonal em termos do conforto ambiental e segurança.	
Objetivo 1.3 – Promover o crescimento da mobilidade intraurbana.	
EIXOS ESTRATÉGICOS	
I. ÁREAS URBANAS ANCORADAS NO PATRIMÓNIO FLORESTAL E NATURAL	II. CIDADES DE FORTE EQUILÍBRIO MODAL
O seu enquadramento nas Serras do Porto e no contexto da AM deverá ser potenciado com o desenvolvimento de um perfil urbano associada a um bom desempenho ambiental em termos da mobilidade, assim como à imagem da(s) cidade(s) mais arborizada(s) da AMP. Estes dois designios, muito embora pertençam a setores diferentes da gestão municipal, devem ser associados numa atuação concertada capaz de garantir resultados a médio prazo, o que poderá implicar uma reestruturação orgânica da Câmara Municipal juntando a mobilidade ao ambiente numa única orientação estratégica, aspeto a que o município saberá estar atento.	A mobilidade intraurbana que respeita aos movimentos pendulares apresenta uma repartição modal relativamente mais equilibrada do que noutras cidades, e essa tendência deverá ser aprofundada tendo como pano de fundo o carácter residencial das cidades, a par com o esforço de ampliação das oportunidades locais de emprego associadas a um perfil industrial que deverá ser diversificado o mais possível no contexto da AMP. A assunção deste perfil só poderá ser aceite se, em simultâneo, houver um esforço de qualificação ambiental e funcional dos territórios urbanizados, aumentando a capacidade de atração de serviços e comércio.
AÇÕES	
– 1.1 M1 - Incremento da infraestrutura de mobilidade suave do concelho de Valongo – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%	
– 1.2 M2 - Plano de arborização Urbana no Concelho de Valongo – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%	
– 1.6 M6 - Acessibilidade para Todos – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%	
PRIORIDADES DE AÇÃO	
– Incrementar a infraestrutura de mobilidade suave;	
– Desenvolver e implementar um Plano de arborização urbana para o concelho de Valongo;	
– Desenvolver e implementar um projeto de mobilidade inclusiva, “Acessibilidade para Todos”.	

Fonte: PMUS

As ações já contratualizadas com a Autoridade de Gestão e que têm abrangência direta na ARU são as sintetizadas nos quadros seguintes:

Quadro 30 Síntese das intervenções na PI 4.5 - Mobilidade Sustentável, do quadro PEDU na antiga Freguesia de Sobrado

INTERVENÇÕES PI 4.5- MOBILIDADE SUSTENTÁVEL	INVEST.	CALEND.
1.1 M1- Incremento da infraestrutura de mobilidade suave no concelho (i) Intervenção em ciclovias, novos passeios, melhoria passeios existentes	1 485 000,00 €	2020-2030
1.2 M2- Plano de arborização Urbana no Concelho (i) Espécies Florestais Autóctones em Espaço Público e Privado	165 000,00 €	2020-2030
1.6 M6- Acessibilidade para Todos (i) Eliminação das barreiras arquitetónicas à mobilidade	247 500,00 €	2020-2030

Quadro 31 Síntese das intervenções na PI 4.5 - Mobilidade Sustentável na ARU da Área Central de Sobrado

INTERVENÇÕES PI 4.5- MOBILIDADE SUSTENTÁVEL	INVEST.	CALEND.
1. Construção e Requalificação de Infraestruturas Pedonais (M.1.1.1)	79 400 € 65 000 €	2017-2020 2021-2023
total	144 400 €	
2. Concretização dos PMAT (M.1.1.2)	71 200 € 140 300 € 144 100 €	2017-2020 2021-2023 2024-2027
total	355 600 €	
3. Implementação de rede de estacionamento de bicicletas (M.1.1.5)	2 500 € 2 100 € 2 000 €	2017-2020 2021-2023 2024-2027
total	6 600 €	
4. Garantir acessibilidade universal a paragens (M.2.2.3)	8 900 € 6 700 €	2017-2020 2021-2023
total	12 700 €	
5. Estratégia de intervenção em paragens TCR (M.2.2.4)	900 € 6 900 € 3 300 €	2017-2020 2021-2023 2024-2027
total	11 100 €	
6. Rede Ciclável Extraurbana- Ligação N. Sr.ª do Amparo- Sobrado (M.1.1.4/5)	534 700 €	2017-2027

Alem destas intervenções prevê-se a requalificação do campo de jogos de Fijós, espaço publico na parte norte da ARU, dentro do horizonte temporal definido para a ORU, no entanto ainda não estão alocadas verbas para o efeito, sendo expetável que tal aconteça no decurso dos próximos anos fiscais.

2.4. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

O diagnóstico teve por base a elaboração de uma matriz SWOT, organizada em acordo com os grandes temas definidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto): Edifícios, Equipamentos, Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva, Atividades Económicas e Infraestruturas Urbanas. Para cada um destes temas foram identificadas Potencialidades, Fragilidades, Oportunidades, Ameaças, Desafios e Estratégias.

O resultado deste diagnóstico estratégico é sintetizado nos quadros seguintes:

Quadro 32 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Estrutura urbana consolidada
- Coesão do conjunto edificado
- Caracter vincado e identificativo

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Heterogeneidade morfológica
- Imagem urbana pouco coerente
- Falta de qualidade arquitetónica
- Qualidade da construção

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Edifícios originais com potencial de restauro
- Valências diversas presentes em toda a ARU
- Diversidade tipológica

AMEAÇAS (a minimizar):

- Abandono do edificado
- Falta de manutenção do edificado
- Baixa qualidade urbana do conjunto edificado

DESAFIOS:

- Consciencializar os proprietários do potencial presente no conjunto
- Conseguir uma estratégia de intervenção coordenada e coerente
- Melhorar a qualidade urbana do conjunto edificado

ESTRATÉGIA:

- Incentivar a reabilitação do edificado privado
- Reabilitar o espaço público

Quadro 33 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Equipamentos

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Diversidade de equipamentos presente na ARU ou na envolvente direta
- Equipamentos ligados com atividades específicas da sociedade local

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Dimensão dos equipamentos
- Uso sazonal ou esporádico

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Dinâmica cultural da 'bugiada e mouriscada'
- Envolvimento da população nas atividades culturais

AMEAÇAS (a minimizar):

- Abandono e falta de manutenção dos equipamentos
- Falta de interesse nas faixas etárias mais jovens

DESAFIOS:

- Envolver as faixas etárias mais jovens
- Utilizar mais os equipamentos disponíveis

ESTRATÉGIA:

- Envolver as faixas etárias mais jovens
- Estabelecer programação cultural dinâmica e estável

Quadro 34 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Estrutura urbana consolidada
- Caracter vincado e identificativo
- Diversidade de espaços urbanos e de utilização coletiva
- Percursos pedonais contínuos e acessíveis

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Abandono e falta de manutenção
- Falta de condições para usufruto dos espaços urbanos e de utilização coletiva

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Implementação da rede de circulação pedonal e ciclável
- Eliminação de barreiras arquitetónicas

AMEAÇAS (a minimizar):

- Qualidade urbanística
- Desinteresse e abandono pela população

DESAFIOS

- Valorizar os espaços urbanos e de utilização coletiva existentes
- Envolver a população na usufruição dos espaços urbanos e de utilização coletiva

ESTRATÉGIA

- Intervenções de qualificação dos espaços urbanos e de utilização coletiva
- Promoção da mobilidade suave
- Promover atividades coletivas nos espaços urbanos e de utilização coletiva

Quadro 35 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- diversas atividades económicas de pequena escala presentes
- Comercio de proximidade
- Indústria e agricultura com expressão económica nas proximidades

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Envelhecimento do comercio de proximidade
- Concorrência de grandes superfícies

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Ausência de grandes superfícies comerciais
- Financiamento para renovação e revitalização do comercio local

AMEAÇAS (a minimizar):

- Envelhecimento da população residente
- Deslocalização das atividades económicas

DESAFIOS

- Atualizar as atividades económicas e os seus agentes
- Dinamizar a economia circular local

ESTRATÉGIA

- Incentivar as atividades económicas locais
- Incrementar a economia circular local

Quadro 36 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Características específicas que definem e caracterizam o aglomerado urbano
- Espaço público na ARU com potencial para melhorar
- Presença de todas as redes de infraestruturas

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Degradação do espaço público
- Falta de manutenção das infraestruturas
- Rede elétrica e de comunicações aéreas

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Implementação da rede 5G
- Atualização das redes de infraestruturas

AMEAÇAS (a minimizar):

- Degradação do espaço público
- Falta de manutenção das infraestruturas

DESAFIOS

- Coordenar intervenções nas redes de infraestruturas e no espaço público
- Valorizar as características intrínsecas do aglomerado urbano

ESTRATÉGIA

- Coordenar intervenções nas infraestruturas e no espaço público com as várias entidades envolvidas
- Sensibilizar todos os agentes envolvidos do interesse na requalificação da ARU

3. TIPO DE ORU

A intervenção de reabilitação a promover para a ARU da Área Central de Sobrado 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).

4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo corresponde então à proposta da ORU da Área Central de Sobrado / PERU a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU no Capítulo 2- Programa estratégico de reabilitação urbana, da seguinte forma:

- No ponto 4.1. 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 4.2. Prazo de execução da ORU da Área Central de Sobrado, estabelece-se *“o prazo de execução da operação de reabilitação urbana”* (b), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU da Área Central de Sobrado, 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 4.4. Programa da ORU da Área Central de Sobrado, 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 4.5. 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 4.6. 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 4.7. 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 quaisquer conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas i) e j) do artigo 33.º do RJRU.

4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

4.1.1. Visão estratégica

No caso concreto da Área Central de Sobrado 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):

Sobrado, futuro com passado

4.1.2. 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 operações de reabilitação e revitalização do centro de Sobrado, que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para cada vertente da reabilitação urbana referida no RJRU (desenvolvida no ponto 4.4);
 - 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 4.5);
 - Uma terceira, que incide sobre os instrumentos operacionais e financeiros de política urbana, que sustentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados (desenvolvidos no ponto 4.6).
- c) Por fim, no ponto 4.7 é desenvolvida a programação temporal e financeira do modelo proposto.

4.2. Prazo de execução da ORU

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

4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU

No quadro seguinte sintetizam-se os objetivos e prioridades das três componentes programáticas interdependentes referidas no ponto 4.1.

Quadro 37 Objetivos e prioridades das componentes programáticas

Objetivos	Prioridades
Operações de reabilitação	
<p>Edifícios:</p> <p>Qualificar e dignificar o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais.</p>	<p>Sensibilizar os proprietários e promotores para a importância e oportunidade da reabilitação da ARU, apoiando-os nesse processo;</p> <p>Elaborar normas técnicas específicas para elevar o padrão de qualidade das intervenções;</p>
<p>Atividades económicas:</p> <p>Promover e Revitalizar a atividade económica local</p>	<p>Promover a emergência de atividades associadas ao desenvolvimento turístico local;</p> <p>Desenvolver ações de promoção e de animação sociocultural na área;</p> <p>Melhorar as condições de acesso ao comércio através da requalificação do espaço público existente.</p>
<p>Equipamentos:</p> <p>Assumir os equipamentos como âncora de desenvolvimento social, cultural e turístico.</p>	<p>Implementar programas âncora catalisadores de novos públicos e atividades, com enfoque nas Bugiadas e Mouriscadas;</p> <p>Criar a Loja da Reabilitação Urbana, serviço central da gestão da ORU</p>
<p>Espaços urbanos e verdes, de utilização coletiva:</p> <p>Promover a vivência da área central através da requalificação e reforço dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.</p>	<p>Requalificar os espaços pedonais, no sentido da mobilidade e da valorização dos percursos e rotas temáticas;</p> <p>Requalificar e interligar o espaço público de estadia local;</p> <p>Concretizar o percurso ciclável Alfena/Sobrado.</p>
<p>Infraestruturas urbanas:</p> <p>Criar um centro mais acessível, integrado, sustentável e amigo do ambiente</p>	<p>Reformular o sistema de circulação local, fomentando os modos suaves e a sua relação com as interfaces locais;</p> <p>Modernizar a rede de infraestruturas urbanas no sentido do aumento da sustentabilidade das mesmas.</p>
Gestão e de execução	
<p>Assegurar a execução operacional e financeira da iniciativa pública e incentivar, gerir e apoiar a iniciativa privada.</p>	<p>Criar a Loja de reabilitação urbana;</p> <p>Sistematizar e disponibilizar documento de apoio à reabilitação urbana, através da agregação das normas legais aplicáveis (RJRU e outros);</p> <p>Elaborar um “manual de boas práticas” com um conjunto de orientações técnicas para a reabilitação urbana.</p>
Quadro de incentivos	
<p>Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU, através da definição e do aproveitamento do quadro legal de incentivos à reabilitação.</p>	

4.4. Programa da ORU da Área Central de Sobrado

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

4.4.1. Edifícios (E)

As intervenções propostas na vertente da reabilitação urbana do edificado visam trazer habitantes e visitantes para a área de intervenção, diversificando as tipologias habitacionais, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, e a qualificação/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação, com vista a atrair população jovem, diversificando os grupos etários e os estratos sociais presentes na ARU. Pretende-se assim aliciar novos agentes urbanos, arredados deste território pela descaracterização e falta de atratividade.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

– E.01: 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.

4.4.2. Atividades económicas (Ae)

As ações propostas na vertente da reabilitação urbana que visam promover na área de intervenção acontecimentos que funcionem como atração para a ARU, e a plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

– Ae.01: Laboratório Urbano

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 a monitorização de atividades e a 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.02: 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 (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 6.5- Reabilitação urbana).

– Ae.03: 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 setores que podem atrair mais-valias para a cidade, com especial relevo para as 'Bugiadas e Mouriscadas'.

– Ae.04: 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 irá integrar as já existentes, como as 'Bugiadas e Mouriscadas', com outras a implementar, com programação dinâmica, promovendo eventos e/ou programas que impulsionem as coletividades locais, em articulação com lojas, bares, restaurantes, e outros parceiros

4.4.3. Equipamentos coletivos (Ec)

Pretende-se melhorar os equipamentos presentes na ARU, para que sirvam melhor e mais população, quer do concelho quer da AMP.

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

– Ec.01: Centro da Bugiada e Mouriscada

Reabilitação do edifício e suas patologias, bem como correção das acessibilidades

4.4.4. Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Evuc)

Com esta operação procura-se melhorar a acessibilidade e as condições de utilização dos espaços urbanos de utilização coletiva presentes na ARU. Está prevista a melhoria da arborização, a criação de locais adequados para o estacionamento de bicicletas, a remodelação de infraestruturas da mobilidade suave, e a criação de ciclovia. Com tal, pretende-se a apropriação destes espaços pelas pessoas, favorecendo as atividades turísticas, comerciais e empresariais.

As ações propostas nesta vertente da reabilitação urbana correspondem às intervenções previstas no âmbito do PEDU de Valongo no eixo PI 4.5- Mobilidade Sustentável.

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

– Evuc.01: Requalificação dos espaços verdes e de utilização coletiva existentes

Requalificação dos espaços públicos na ARU 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).

– Evuc.02: Requalificação do Campo de jogos de Fijós

Recuperação deste espaço público de grande dimensão na ARU, para o usufruto em segurança e com qualidade pelos cidadãos, bem como da envolvente direta e dos seus acessos.

4.4.5. Infraestruturas urbanas (Iu)

As Infraestruturas urbanas devem canalizar para a área de intervenção os investimentos nas infraestruturas básicas de eletricidade e de comunicações, removendo-as das fachadas dos edifícios e enterrando-as, e nos transportes, privilegiando os modos suaves e as soluções mais eficientes

energeticamente e de baixo carbono, como sejam as ciclovias e locais para abastecimento de veículos elétricos, entre outras.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

– Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos

Elaboração e concretização 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 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 atualização das redes de drenagem de águas de pluviais e residuais (coletores).

4.5. Modelo de gestão e de execução

As operações de reabilitação urbana serão coordenadas e geridas pelo município de Valongo, que é a Entidade Gestora (EG) 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, a execução pode ser promovida também 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 pelo município nos termos legais.

O Município 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, mediante um “Manual de boas práticas” para a reabilitação urbana da ARU.
- Disponibilizar um espaço para a localização de um serviço específico, a denominar de Loja da Reabilitação Urbana, que concentrará as seguintes valências:
 - o Informação sobre os diversos procedimentos e apoios à reabilitação para os privados;
 - o Informação de carácter técnico sobre a reabilitação a promover dentro da ORU da Área Central de Sobrado;
 - 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.

4.6. 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.

4.6.1. Quadro de apoios e incentivos

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.

4.6.2. 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 ARU da Área Central de Sobrado, 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 da Área Central de Sobrado.

4.6.3. Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU da Área Central de Sobrado

Quadro 38 benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
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 e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal 	<p>nº 1 art. 45º EBF nº 2 a) art. 45º EBF</p> <p>Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF</p>

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal		- Confirmação de utilização do imóvel nº 2 a) art. 45º EBF como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação nº 6 art. 45º EBF permanente - Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação	ORU
	Redução consoante o nº de filhos: 1=20€; 2=40€; 3 ou +=70€	Prédios, ou frações, localizados na ARU	- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar com 1 ou mais dependentes menores de idade a cargo	art. 112-Aº CIMI ORU
	Redução de 20% ou 30%		- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente - Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de arrendamento de 2 ou mais anos)	nº 6 e 7, art. 112º CIMI Procedimentos: nº 14, art. 112º CIMI ORU
IMT	Isenção	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU 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	nº 1 art. 45º EBF nº 2 b) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	nº 1 art. 45º EBF nº 2 c) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU - Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes 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	nº 4 a) art. 71º EBF nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 18º art. 71º EBF nº 24 art. 71º EBF
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de:	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal - 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 ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e	nº 5, 7 e 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 24 art. 71º EBF

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
			<ul style="list-style-type: none"> 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 	
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	<ul style="list-style-type: none"> Empreitadas tal como definidas no RJRU Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra 	Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA

Fontes: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/Cod_download/Documents/EBF.pdf

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

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 ARU da Área Central de Sobrado.

4.6.4. 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 ARU da Área Central de Sobrado, sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

Quadro 39 Síntese dos incentivos municipais (taxas)

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.

4.6.5. Instrumentos e programas de financiamento

Elencam-se no quadro seguinte os programas públicos para o setor da habitação e da reabilitação urbana.

Quadro 40 programas públicos - setor da habitação e da reabilitação urbana

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento	Arrendamento Acessível	<p>Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».</p>	<p>Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.</p> <p>Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.</p>	<p>DL 81/2020, de 2020-10-02</p> <p>Portaria 179/2019, de 2019-06-07</p> <p>Portaria 177/2019, de 2019-06-06</p> <p>Portaria 176/2019, de 2019-06-06</p> <p>Portaria 175/2019, de 2019-06-06</p> <p>DL n.º 68/2019, de 22 de maio</p> <p>DL n.º 69/2019, de 22 de maio</p>
	Concursos por sorteio- PAA	<p>Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio.</p>	<p>Para concorrer a uma habitação do IHRU tem de preencher os requisitos do Programa de Arrendamento Acessível, bem como as condições de elegibilidade previstas para cada concurso identificadas no respetivo Aviso. (à data não existem concursos abertos para Valongo)</p>	<p>Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.</p>
Arrendamento	Chave na Mão	<p>Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.</p>	<p>Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23</p> <p>Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08</p> <p>Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23</p>
	Arrendamento Apoiado	<p>É aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.</p>	<p>Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.</p>	<p>Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro</p> <p>Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto</p> <p>Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro</p> <p>DL n.º 70/2010, de 16 de junho</p>
	Porta 65 Jovem	<p>É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitación, regulado por</p>	<p>Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições:</p>	<p>Portaria n.º 4/2018, de 4 de agosto</p> <p>Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto</p>

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:		Declaração de Retificação n.º 22/2010, de 20 de julho Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro
		1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem; 2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas; 3. A dinamização do mercado de arrendamento. (Renda máxima admitida para o ano de 2021, de acordo com o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, para o concelho de Valongo: T0 e T1- 466€ T2 e T3- 578€ T4 e T5- 752 €)	1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; 2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; 3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; 4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	
Arrendamento /Reabilitação /Financiamento	1.º Direito	Visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.	1. Famílias, para acederem a uma habitação adequada; 2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: i. Regiões Autónomas ou Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.	Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro DL n.º 81/2020, de 2 de outubro DL n.º 84/2019, de 28 de junho Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto DL n.º 37/2018, de 4 de maio
Reabilitação /Financiamento	Reabilitar para Arrendar-Habitação Acessível (RPA-HA)	Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.	Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.	Regulamento do Programa RPA-HA
	Casa Eficiente 2020	Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	Regulamento "Casa Eficiente 2020"

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
			poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.	
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	<p>Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.</p> <p>Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas.</p> <p>Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.</p>	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020
Financiamento	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	<p>A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Esteja numa das situações de Portaria n.º 44/2021, de necessidade de alojamento urgente; 23 de fevereiro 2. Não disponha de alternativa Decreto-Lei n.º 81/2020 habitacional adequada; e de 2 de outubro 3. Esteja em situação de Portaria n.º 167/2018, indisponibilidade financeira de 12 de junho imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado Decreto-Lei n.º 29/2018 que, à data do acontecimento de 4 de maio imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação. 	

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 <https://www.portaldahabitacao.pt/>

Quadro 41 Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

Finalidade	Programa
Programas de investimento público do Portugal 2020	<p>COMPETE2020 - Programa Operacional Competitividade E Internacionalização</p> <p>POISE - Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego</p> <p>POCH - Programa Operacional Capital Humano</p> <p>POSEUR - Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos</p> <p>NORTE2020 - Programa Operacional Norte 2020</p> <p>PDR2020 - Programa de Desenvolvimento Rural do Continente</p> <p>POAT2020 - Programa Operacional de Assistência Técnica</p>
Instrumentos Financeiros IFRRU2020	<p>Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP</p> <p>Interlocutores do Município:</p> <p>vitor.sa@cm-valongo.pt</p> <p>dipai@cm-valongo.pt</p>

4.6.6. 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, referidos no ponto 4.5.2.

4.7. Programa de investimento e de financiamento

Relativamente aos custos totais da execução, e de acordo com o descrito no ponto 2.4.3., estima-se um investimento total na ordem dos 5M€, distribuídos pelos próximos 15 anos.

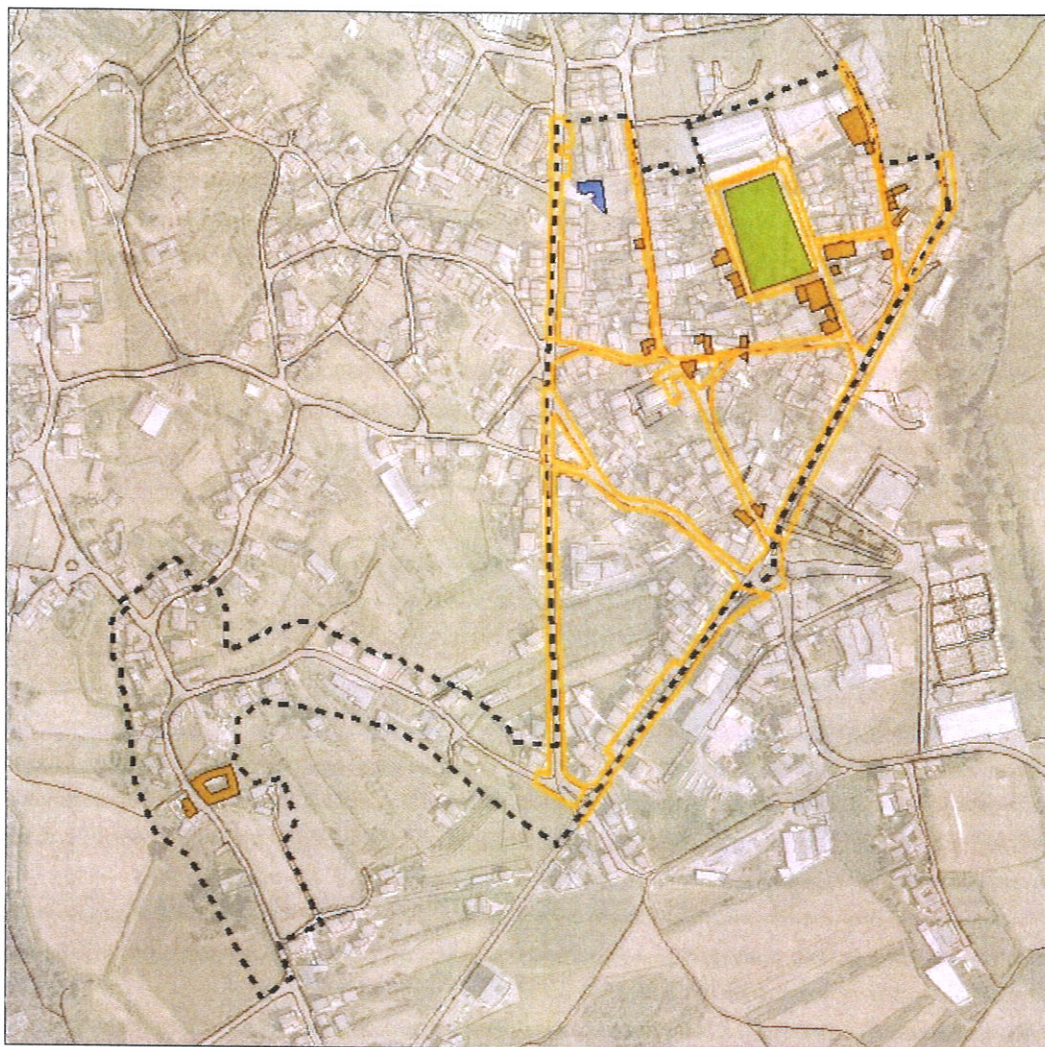
Cerca 40% deste investimento total ($\pm 2M\text{€}$) corresponde a uma estimativa efetuada para a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação, identificados na fase de caracterização e diagnóstico. Este volume de investimento será assegurado por privados, nas condições do RJRU.

Os restantes 60% do total ($\pm 3M\text{€}$) será investimento público, estimando-se que, aproximadamente, 70% ($\pm 2M\text{€}$) seja comparticipado e 30% ($\pm 1M\text{€}$) seja proveniente do orçamento municipal.


O financiamento desta ORU será assegurada por privados, pelo município e por fundos de financiamento (P2030, IFRRU, PMUS, PARU), podendo ainda encontrar-se outras soluções de financiamento (alínea f) do n.º2 do artigo 33.º, RJRU).

Na figura seguinte apresenta-se o resumo do conjunto das intervenções previstas no âmbito da ORU-PERU da Área Central de Sobrado.


Fig. 12. Planta das intervenções previstas




[Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large bracket at the top and several illegible signatures and scribbles.]

 Limite da ARU


Edifícios (E)

 E.01 - Reabilitação de edifícios em Mau e Pésimo Estado de Conservação

Equipamento Coletivo (EC)

 EC.01 - Centro da Bougiada e Mouriscada

Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (EVUC)

 EVUC.01 - Campo de Jogos Fijós

Infraestruturas Urbanas (IU)

 IU.01 - Requalificação/reperfilamento dos arruamentos

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

1. INTRODUÇÃO

Nos termos do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU da Área Central de Sobrado 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 benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos no âmbito da delimitação da ARU da Área Central de Sobrado 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 estar localizado dentro da ARU da Área Central de Sobrado;
- As obras de reabilitação a efetuar garantirem uma subida do estado de conservação do imóvel de pelo menos dois níveis, nos termos do art.º 71 do EBF;
- O pedido deve ser instruído com os documentos solicitados no formulário ARU-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 ARU.

2. PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA (passo a passo)

1.º PASSO – INSTRUÇÃO/ADMISSÃO DE CANDIDATURA

1.1 A candidatura para a obtenção dos benefícios fiscais previstos para a reabilitação de imóveis na ARU inicia-se com a solicitação, pelo requerente, de uma vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, 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 ARU, 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 e se encontra devidamente instruída, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma vistoria técnica ao imóvel a reabilitar.

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

A determinação do nível de conservação do imóvel consiste na observação das condições presentes e visíveis, aplicando o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), 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 5º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, o nível de conservação poderá ser:

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

2.º PASSO – PROCESSO DE OBRAS (NO CASO DE OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO)

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

3.º PASSO – 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 ao empreiteiro cópia da Certidão de Localização do imóvel na ARU.

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 com procedimento idêntico ao descrito no passo 1, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma nova vistoria 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 o 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, procedimento em tudo idêntico ao descrito no passo 1. 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 ARU-P3.