

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'A' and several illegible signatures.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE ALFENA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

setembro 2021

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO	3
1.1.	Âmbito de intervenção	3
1.2.	Antecedentes	4
1.3.	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Alfena	4
1.4.	Metodologia geral	7
2.	CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	9
2.1.	Análise demográfica e socioeconómica	9
2.2.	Análise urbanística	14
2.2.1.	Parque edificado	15
2.2.2.	Espaço público	20
2.3.	Mobilidade	21
2.4.	Instrumentos estratégicos de enquadramento	22
2.4.1.	A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	22
2.4.2.	Plano Diretor Municipal	22
2.4.3.	PEDU, PARU e PMUS	37
2.5.	Diagnóstico e estratégia	38
3.	TIPO DE ORU	41
4.	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	41
4.1.	Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização	41
4.2.	Prazo de execução da ORU	42
4.3.	Prioridades e objetivos na execução da ORU	42
4.3.1.	Prioridades	42
4.3.2.	Objetivos	42
4.4.	Modelo de gestão e de execução	43
4.5.	Quadro de apoios e incentivos	44
4.5.1.	Benefícios e penalizações fiscais	44
4.5.2.	Incentivos municipais	46
4.5.3.	Instrumentos e programas de financiamento	46
4.5.4.	Outros Incentivos	49
4.6.	Condições de aplicação dos instrumentos de execução	50
	Anexo I - Procedimento para candidatura aos apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana	51

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (publicado pelo 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) ou numa Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), consoante seja sistemática ou simples, respetivamente;
- para este caso concreto, tratando-se de uma operação simples, consubstancia-se numa Estratégia de Reabilitação Urbana.

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, 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, prazo após o qual caducará a delimitação.

1.2. Antecedentes

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Eixo Antigo de Alfena 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, nº205, 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 Eixo Antigo de Alfena, 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 12981/2021, 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 desde logo a aprovação da proposta de ORU, nos termos levados a discussão pública, remetendo para um momento seguinte a elaboração dos estudos relativos à eventual alteração da ARU, nos termos do previsto no RJRU, isto 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 do Eixo Antigo de Alfena.

1.3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Alfena

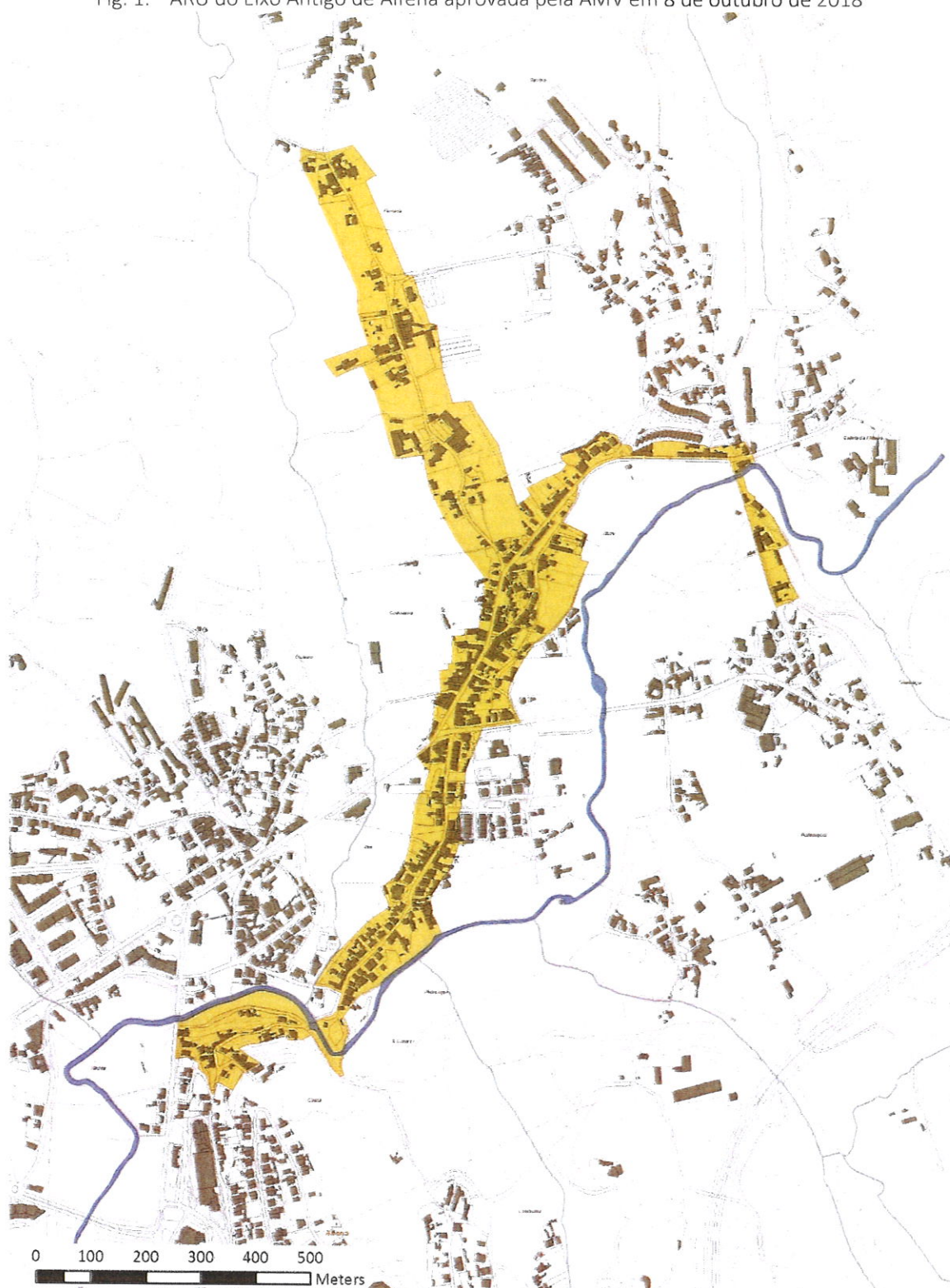
A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Eixo Antigo de Alfena foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15417/2018 de 24 de outubro.

A área delimitada para a do Eixo Antigo de Alfena corresponde à área identificada na fig. 1, e teve por base os fundamentos, objetivos e eixos estratégicos de intervenção identificados no Quadro seguinte, que referenciam a elaboração da presente ORU.

Trata-se de uma área com aproximadamente 26,3 hectares, localizada em pleno vale do Rio Leça que apresenta uma configuração territorial linear, e que se desenvolve fundamentalmente ao longo das ruas de São Lázaro e 1.º de Maio/EN 105, caracterizando-se pela ocupação periurbana, na qual predomina a função habitacional.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large stylized 'L' and several smaller signatures.

Fig. 1. ARU do Eixo Antigo de Alfena aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Alfena - Memória descritiva e justificativa

Quadro 1 Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU do Eixo Antigo de Alfena

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU

"A necessidade de renovar este núcleo urbano em termos populacionais, com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o seu rejuvenescimento;

A necessidade de valorizar o património cultural, natural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais;

A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;

A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;

E por fim, a necessidade de dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação concertada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, conforme prevê o RJRU."

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

"A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam, salvaguardar e valorizar o património cultural, natural 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 Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Alfena - Memória descritiva e justificativa

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

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

No entanto, a delimitação da ARU do Eixo Antigo de Alfena, respetivos deveres e efeitos, caduca "se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação" (artigo 15.º do RJRU). Assim, a Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Alfena terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até 7 de outubro de 2021.

1.4. Metodologia geral

A metodologia deste trabalho compreende as seguintes 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 (ERU) ou do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a apresentar na fase seguinte. Esta fase é organizada em duas partes:

- a) Uma 1.ª parte, de Levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU, onde se faz uma 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:
 - i) Uma caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
 - ii) Uma caracterização urbanística, nomeadamente:

- A análise do edificado (exterior) em péssimo, mau e razoável estado de conservação quanto ao uso dominante, nº de pisos e valor patrimonial/ histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as no último caso);
- A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
- iii) Uma 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) Uma 2.ª parte, de Diagnóstico e Estratégia para a ARU, que 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 Proposta da ORU/Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), resulta da decisão tomada sobre o tipo de ORU a desenvolver, apresentada no ponto 3, 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 seguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- e) A determinação do modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- f) 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;
- g) A apresentação das condições de aplicação dos instrumentos de execução

2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

Nesta fase do projeto pretende-se aprofundar o conhecimento da ARU do Eixo Antigo de Alfena, 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 sintetizada nos documentos produzidos para a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo. A análise urbanística é baseada predominantemente no trabalho de campo no local e da recolha e tratamento de dados específicos.

Para além do trabalho de levantamento físico no local e da recolha e tratamento de dados específicos referidos, são ainda utilizados como fonte de informação diversos documentos que, ao longo do tempo, têm vindo a debruçar-se de alguma forma sobre a área em questão, informação essa que é aqui sintetizada nos aspetos mais relevantes para a elaboração da ORU, como sejam o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), o Plano de Mobilidade Sustentável (PMUS), o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT), o Plano Diretor Municipal (PDM), e a Carta das Patologias Urbanas nos Principais Aglomerados do Município de Valongo (CPUPA).

2.1. Análise demográfica e socioeconómica

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 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, especialmente 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 número de analfabetos e um aumento da população com ensino superior, acima dos valores da AMP e do país.

No último registo censitário, datado de 2011, o concelho de Valongo apresentava uma população residente de 93.858 indivíduos, e uma densidade populacional de 1249,4 hab./Km². Sendo a freguesia de Alfena a que se apresentava como o aglomerado com menor peso demográfico. Esta freguesia caracteriza-se pela coexistência de marcas urbanas com marcas de ruralidade que resistiram graças a menores índices de crescimento demográfico.

Quadro 2 Freguesias, áreas, população e densidades populacionais do concelho de Valongo

Espaço Geográfico	Área (km2)	N.º de População Residente	Densidade Pop. (hab/km2)
Alfena	11,11	15.211	1369
Ermesinde	7,65	38.798	5072
U.F. de Campo e Sobrado	32,27	15.924	787
Valongo	31,49	23.925	993
Concelho	75,13	93.858	1249

Fonte: INE, Censos 2011

Uma análise mais detalhada do período ocorrido entre os dois registos censitários considerados permite perceber um moderado dinamismo demográfico revelado pela freguesia de Alfena que, no entanto, manteve o seu valor no peso relativo das freguesias no seu conjunto.

Globalmente, a conclusão mais relevante a retirar do período em análise, consiste na constatação da evidência numérica de um modelo de evolução demográfica a dois ritmos que divide o concelho em dois subconjuntos de freguesias, estando a freguesia de Alfena inserida no subconjunto com dinamismo demográfico mais reduzido e um perfil de urbanidade mais incipiente.

Quadro 3 População residente, por freguesias, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970		1981		1991		2001		2011	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	7.174	17,4	10.647	16,6	12.129	16,4	13.665	15,9	15.211	16,2
Ermesinde	15.111	36,6	29.555	46,0	34.415	46,4	38.315	44,6	38.798	41,3
Valongo	7.871	19,1	10.351	16,1	13.103	17,7	18.698	21,7	23.925	25,5
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
Total	41.238	100,0	64.234	100,0	74.172	100,0	86.005	100,0	93.858	100,0

Fonte: INE, Censos 2011

Quadro 4 Variação (em percentagem) da população residente, por freguesias, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970-1980	1981-1991	1991-2001	2001-2011
Alfena	48,4	13,9	12,7	11,3
Ermesinde	95,6	16,4	11,3	1,3
Valongo	31,5	26,6	42,7	28,0
U.F. de Campo e Sobrado	23,5	6,2	5,5	3,9
Total	75,2	3,2	16,0	9,1

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à estrutura etária da população do concelho de Valongo é evidente a réplica da tendência metropolitana, regional, nacional e europeia para o envelhecimento da população, verificando-se que Alfena é das freguesias do concelho a apresentar das tendências mais acentuadas.

Quadro 5 População residente, por freguesia, 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
Alfena	2.762	2.490	2.585	2.403	2.083	1.710	6.138	7.714	8.882	826	1.378	2.034
Ermesinde	7.202	6.426	5.758	5.985	5.631	4.232	18.584	22.086	22.687	2.644	4.172	6.121
Valongo	3.064	3.496	4.476	2.534	2.936	2.613	6.592	10.792	14.465	913	1.474	2.371
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
Total	16.466	15.349	15.539	13.937	13.060	10.480	38.470	49.173	55.353	5.299	8.423	12.486

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 6 Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

Espaço Geográfico	Envelhecimento (%)			Dependência jovem (%)			Dependência idosos (%)		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Alfena	30	55,3	120,7	32,3	25,4	24,4	9,7	14,1	19,2
Ermesinde	36,7	64,9	244,8	29,3	23,2	21,4	10,8	15,1	22,7
Valongo	29,8	42,2	127,7	33,4	25,5	26,2	10	10,7	13,9
U.F. de Campo e Sobrado	26,9	48	100,9	34	26,7	24,2	9,2	12,9	17,7
Concelho	32,2	54,9	144,3	31,4	24,7	23,6	10,1	13,5	19

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

No que diz respeito ao perfil de habilitações apresentado pela população do concelho de Valongo o primeiro dado de destaque vai para os significativos progressos feitos durante a década de noventa.

No que respeita à taxa de abandono escolar que apresentava valores que continuaram a sua trajetória de descida, estando agora em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade prioritária de intervenção, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa. No entanto, Alfena continua a apresentar as taxas de analfabetismo e de abandono escolar mais elevadas do concelho.

Quadro 7 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
Alfena	7,8	7,1	3,7	16,1	6,2	2,0
Ermesinde	4,1	4,1	2,7	6,4	2,3	1,8
U.F. de Campo e Sobrado	7,2	6,6	3,6	27,3	2,3	0,8
Valongo	5,5	4,1	1,8	12,1	2,8	0,8

Fonte: INE

Também no perfil escolar da população do concelho de Valongo, existe uma realidade bipolar que vinca as diferenças entre um grupo de freguesias mais urbanas e com uma população mais qualificada (Valongo, Ermesinde e Alfena) e um segundo grupo onde se integra, de forma isolada, a U.F. de Campo e Sobrado que apresenta níveis de instrução média e superior muito aquém dos do primeiro grupo.

Quadro 8 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
Alfena	1,59	5,54	11,35
Ermesinde	4,2	8,27	14,38
Valongo	3,07	8,07	15,97
U.F. de Campo e Sobrado	0,52	1,89	6,72

Fonte: INE

Quanto ao número de famílias e sua dimensão, verifica-se uma tendência transversal a todas as freguesias no sentido de diminuição dos valores assumidos, com ligeiras variantes entre eles. Será, no entanto, possível identificar um padrão de dimensão familiar ligeiramente mais reduzido e com tendência a reduções mais significativas nas freguesias de perfil mais urbano como Alfena.

Quadro 9 Número de famílias e variações, por freguesia

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011	Variação			
						70/81	81/91	91/01	01/11
Alfena	1.527	2.627	3.416	4.467	5.313	72,0%	30,0%	30,8%	18,9%
Ermesinde	3.679	8.140	10.575	12.942	14.776	121,3%	29,9%	22,4%	14,2%
Valongo	1.681	2.555	3.672	6.084	8.661	52,0%	43,7%	65,7%	42,4%
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 10 Dimensão média das famílias, por freguesia

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011
Alfena	4,7	4,1	3,6	3,1	2,8
Ermesinde	4,1	3,6	3,3	3,0	2,6
Valongo	4,7	4,1	3,6	3,1	2,8
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

Consequentemente, o parque edificado tem vindo a registar significativos aumentos, quer ao nível do número de edifícios, quer do número de alojamentos. No entanto, o perfil marcadamente residencial resulta também 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.

Quadro 11 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	40,442	21

Fonte: INE

A freguesia de Alfena, tem evidenciado, ao longo das últimas décadas, dinâmicas construtivas intensas que resultaram, presentemente, em parques habitacionais mais densos.

Face ao desencontro entre a oferta e a procura de habitação, existe no concelho de Valongo um peso preocupante de alojamentos vagos em todas as freguesias, embora Valongo se destaque das restantes (14%), seguida de Alfena (9%) e de Ermesinde (8%).

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 rodó 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.

Considera-se importante não esquecer que o concelho de Valongo, quer do ponto de vista demográfico, quer do ponto de vista socioeconómico, ocupa em muitos indicadores uma posição de charneira que o faz situar-se entre o grupo de concelhos da AMP com dinâmicas mais positivas (localizados em redor do Porto) e um outro grupo da AMP e interior, de concelhos com perfis de desenvolvimento menos dinâmicos. A acrescer a esta realidade dita de charneira, o concelho de Valongo encerra no seu interior um perfil bipolar de desenvolvimento que divide as suas freguesias em dois grupos, sendo que uma das freguesias (Alfena) ocupa, ela própria, de certa forma, uma posição de charneira que reproduz o que acontece ao concelho de Valongo relativamente à sua área metropolitana e interior da região Norte.

Este aspeto, particularmente no que respeita à freguesia de Alfena na sua relação com a envolvente pode constituir um potencial de oportunidades a descobrir na necessidade de criar canais e/ou plataformas de ligação e relacionamento do litoral (mais dinâmico, mas também mais pressionado) com os do interior (menos dinâmico, mas com necessidades a responder a vários níveis).

2.2. Análise urbanística

A caracterização do edificado da ARU foi realizada por rua, com base na leitura dos alçados que conformam o espaço público, a rua, uma vez que é esse espaço que é percecionado pelas pessoas enquanto espaço de vivência ou espaço de passagem.

De salientar que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo dominante nesse edifício, e os edifícios de gaveto caracterizados relativamente à rua da sua fachada principal.

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

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

Quadro 12 Critérios de análise (levantamento físico)

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	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

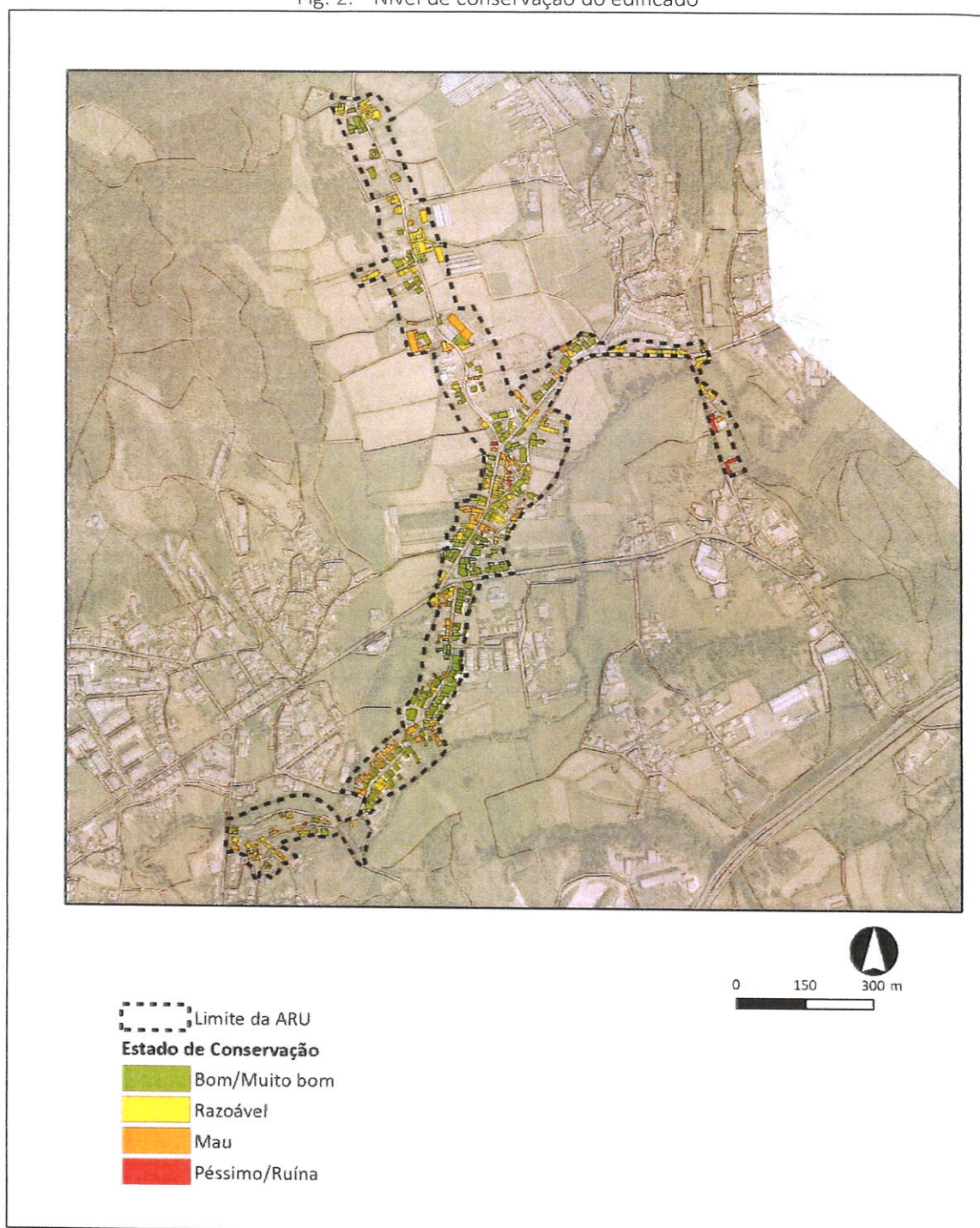
Temas	Níveis	Descrição
pontos fracos/ debilidades)		insalubridade, desconforto climático, carência de vegetação/arborização, por exemplo.
	Acessibilidades	Impossibilidade de passagem acessível, carência de passeadeiras
	Constrangimentos viários	-
	Estacionamento	Carência, formal desadequado, informal 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

Nota: ⁽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, o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é relativamente positivo. Como se pode verificar na figura seguinte, a grande maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação razoável, sendo muito poucos os casos em mau estado de conservação ou mesmo ruína, e encontrando-se muitos edifícios em bom ou muito bom estado de conservação.

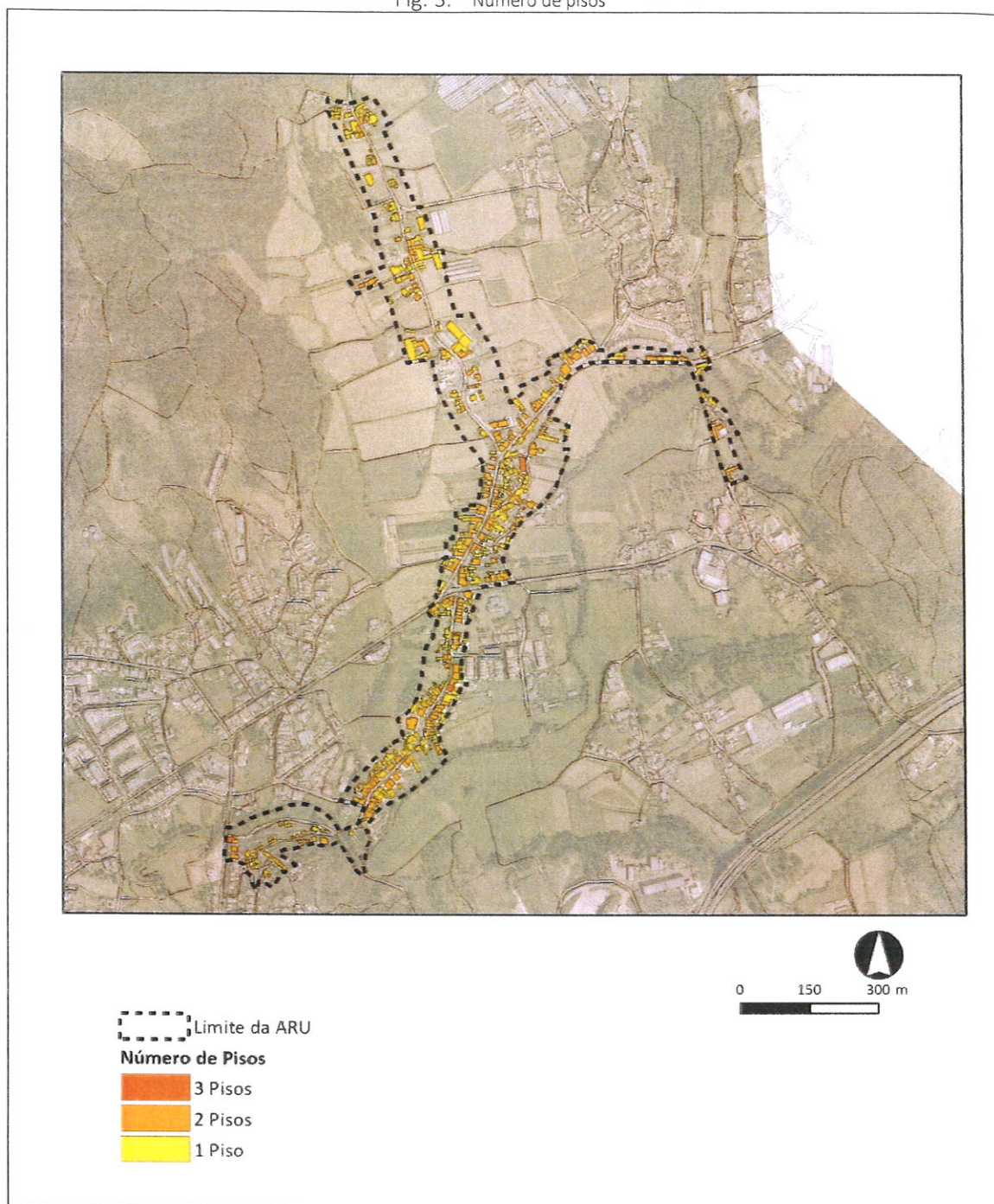
Fig. 2. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Relativamente ao **número de pisos** (acima do solo) verifica-se uma grande homogeneidade na ARU, em consonância com a predominante no concelho. Na generalidade dominam os edifícios com 2 pisos, seguido dos edifícios com 1 piso, em muitos casos dependentes dos anteriores. Os edifícios com 3 pisos têm pouca expressão dentro da área de intervenção.

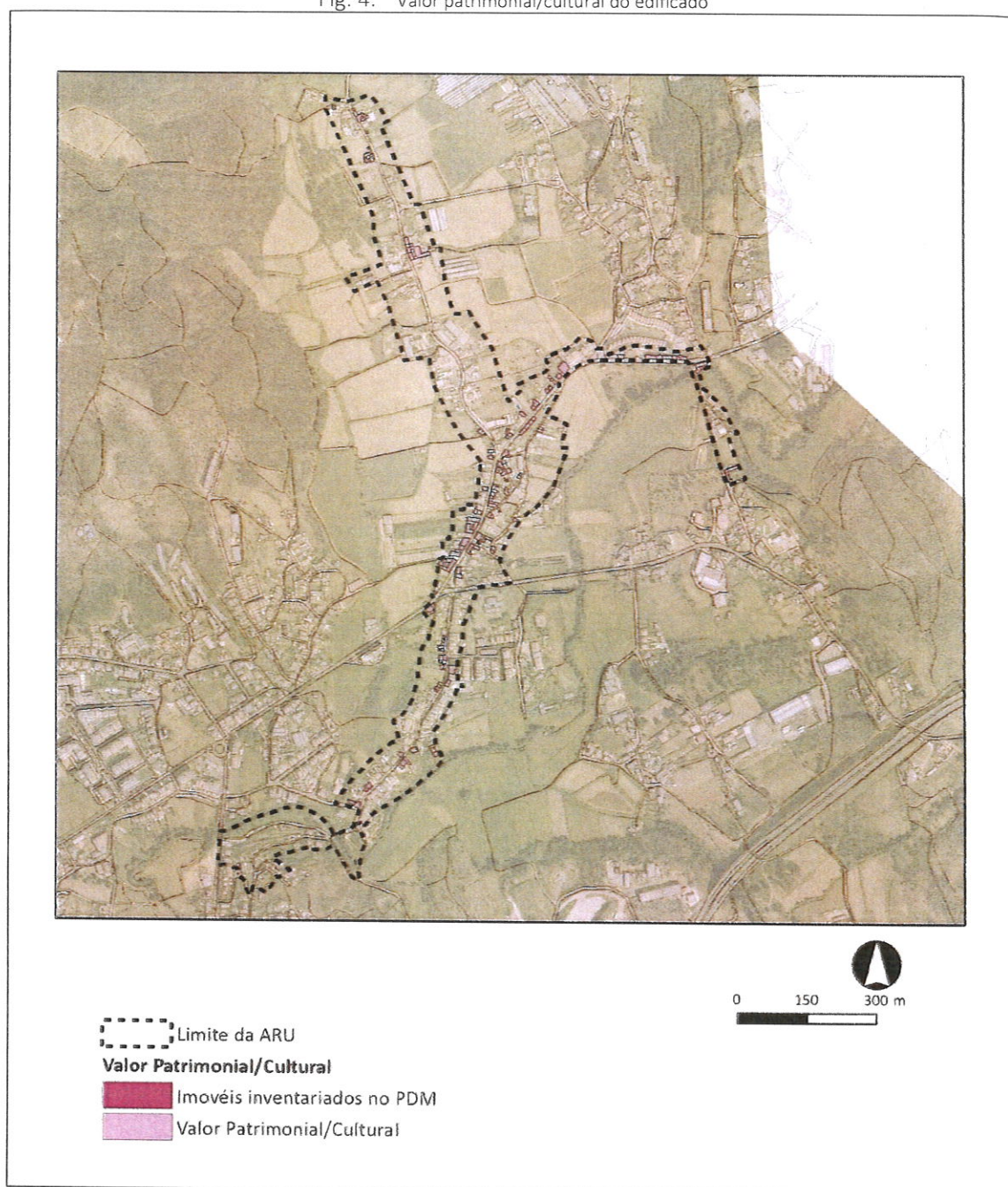
Fig. 3. Número de pisos



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Relativamente ao **valor patrimonial**, o edificado categorizado como “patrimonial” corresponde aos imóveis classificados dentro da ARU, identificados no ANEXO V do RPDMV como A01 - Ponte de São Lázaro/Pina, e aos imóveis inventariados dentro da ARU, identificados no ANEXO V do RPDMV como A07 - Capela de São Lázaro, A09 - Portal da Quinta do Ribeiro, e A10 - Capela de São Roque, O edificado categorizado como de “valor patrimonial/cultural” corresponde aos edifícios que pela sua característica intrínseca, localização e uso, configuram a imagem deste território e fazem parte do imaginário identificativo dos locais, que pelo seu valor intrínseco merecem destaque na ARU.

Fig. 4. Valor patrimonial/cultural do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

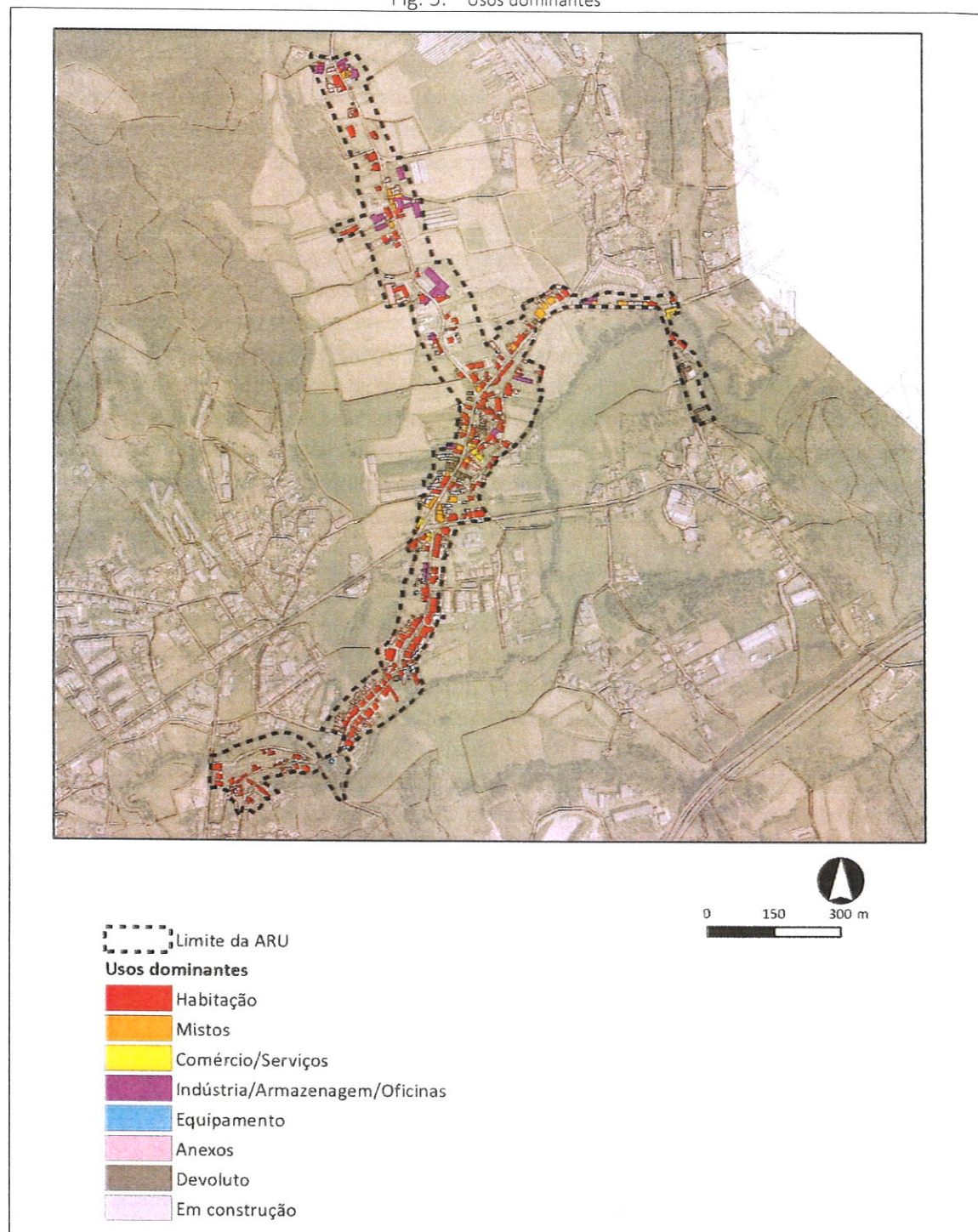
Em termos de **uso/função do edificado** a figura seguinte permite evidenciar a predominância da função habitacional dentro da ARU, referentes na sua maioria os alojamentos de residência habitual do próprio, de acordo com os dados do INE de 2011.

As funções de comércio e de serviços estão presentes em muito pouca quantidade e localizadas principalmente nos vários polos urbanos que se sucedem ao longo da ARU, reportando-se essencialmente a atividades económicas de proximidade.

Os equipamentos presentes no território localizam-se todos fora da ARU, embora na sua proximidade imediata, pelo que se pode considerar ter o serviço mínimo necessário.

Dentro da área de intervenção encontram-se variados edifícios associados à atividade agrícola ou de armazenagem, particularmente no eixo norte da ARU, de cariz mais rural e aonde a agricultura é uma atividade presente. Foram identificadas ainda as situações de edifícios devolutos assim como os edifícios em muito mau estado de conservação ou em ruína, sendo este conjunto os prioritários na intervenção de reabilitação urbana prevista.

Fig. 5. Usos dominantes



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

2.2.2. Espaço público

A última grande intervenção no espaço público da ARU aconteceu durante os 90 do século passado, ao abrigo do programa de infraestruturação (infraestruturas gerais) de todo o concelho, levado a cabo pelo município. Já neste século, à semelhança do que aconteceu em outros pontos do concelho, a ARU assistiu a algumas obras de requalificação urbana de uma forma bastante pontual e localizada. De referir a manutenção da N105, sujeita a desgaste elevado pelo intenso tráfego de atravessamento.

O reforço e modernização das infraestruturas gerais, tem ficado a cargo das diferentes entidades públicas e privadas, como por exemplo as operadoras de telecomunicações. Resultado deste esforço municipal, toda a área de intervenção tem uma taxa de cobertura das infraestruturas gerais de 100%.

No que respeita ao **estado de conservação** do espaço público, o panorama geral é razoável, aparte algumas ruas mais interiorizadas e, por conseguinte, menos utilizadas, características do núcleo tradicional mais irregular, formado por arruamentos em cubo de granito, cujo pavimento apresenta irregularidades e desnivelamentos.

Mais do que problemas ao nível do estado de conservação, o espaço público apresenta situações de **Desadequação funcional** pontuais, distribuídas ao longo de toda a ARU, cuja escala reduzida obriga a considerar todas essas situações como um conjunto a intervir de forma programada, conforme já diagnosticado e previsto no PMAT. Os espaços públicos de estadia/lazer são residuais e pouco apropriados pela população local, provavelmente devido ao desenho do espaço público, pouco adequado à estadia, e pela existência dos referidos “obstáculos” arquitetónicos, a que se soma um défice de funções urbanas complementares e geradoras de estadia. Paralelamente, toda a área central é marcada pelo excesso de tráfego viário, que associado à exiguidade dos passeios, cria uma sensação de insegurança aos utilizadores. Esta perceção é corroborada pelos dados oficiais, que confirmam que o troço da N105 que atravessa a ARU é um dos principais focos de acidentes e atropelamentos no concelho.

Em termos de **uso / tipologia** verifica-se que o espaço público dá resposta razoável às exigências principais de um cenário pautado pelos requisitos da mobilidade rodoviária. Existem várias situações pontuais de estrangulamento ou conflito com outros modos de mobilidade ao longo da ARU, decorrentes desta premissa de subalternidade ao modo rodoviário. As principais situações de desadequação funcional prendem-se com passeios demasiados estreitos ou inexistentes (descontinuidades) em contraponto ao sobredimensionamento das faixas de rodagem, obstáculos arquitetónicos (incluindo mobiliário e equipamento urbano mal localizado), ou a degradação de pavimentos em algumas áreas.

Estas questões decorrem do défice de desenho no espaço público atual, com tratamentos diferentes e casuísticos, o que também contribui para a desqualificação da imagem da ARU. Naturalmente, todo o observado implica pouca apropriação do espaço público pelo peão, com todas as consequências ambientais e económicas que daí advêm.

Relativamente ao **estacionamento**, verifica-se a existência de bastante estacionamento informal, apesar da oferta aparentemente suficiente dentro da ARU. Esta aparente desadequação pode ter origem na falta de fiscalização ou nas condições físicas de alguma da oferta atual, resultante da desadequação do desenho urbano de conjunto.

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. Refira-se a este respeito que, não obstante o nível concelhio da caracterização do PAMUS, é possível correlacionar muita da informação analisada à área de intervenção da ORU, uma vez que os dados levantados se referem à rede de autoestradas, estradas nacionais e regionais, na qual se integra a N105. Apresentam-se no quadro seguinte algumas das principais conclusões da Fase I – Caracterização e Diagnóstico do PMUS com impacto na ARU do Eixo Antigo de Alfena.

Quadro 13 Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU)

Positivos	Negativos
Padrões de Mobilidade	
• relevância do transporte rodoviário nas deslocações para a AMP; • Dependências pendulares externas concentradas no Porto e Maia;	• Redução da utilização do modo pedonal pela população estudante; • Redução expressiva da quota do modo pedonal e do transporte coletivo nas deslocações intra concelhias;
Rede Viária	
• Localização estratégica no contexto regional e nacional; • Acessibilidade a rede de hierarquia superior assegurada por vias da Rede Rodoviária Nacional Principal e Complementar	• intensidade do tráfego próprio e de atravessamento que nem sempre se processa nas vias de hierarquia superior; • Redução da qualidade do ambiente urbano resultante do atravessamento pela N105
Transporte Coletivo	
• congestionamento na rede viária concelhia pode ser dissuasor na utilização do transporte individual para as deslocações quotidianas; • Acesso à Estação de Ermesinde, importante nó ferroviário e interface de transportes, com serviço de passageiros de carácter suburbano e regional/ inter-regional; • articulação entre modos coletivos, existindo oferta rodoviária no espaço de interface e parque de estacionamento; • sistema tarifário integrado metropolitano, rede Andante;	• Ausência de equipamentos de apoio ao modo ciclável; • Falta informação integrada relativa às alternativas de transporte nas interfaces; • Organização tarifária complexa, com problemas de legibilidade para o utilizador comum do sistema de transportes; • Rácios de táxis/1000hab inferiores ao valor de referência e sem táxis adaptados a mobilidade reduzida;
Mobilidade Suave	
• Orografia favorável à utilização dos modos suaves; • Formalização da rede de mobilidade suave no PDM; • Modo pedonal com quota relevante nos movimentos pendulares da população concelhia, acima da média da AMP;	• não existe rede ciclável formal; • Dificil utilização da bicicleta em eixos de tráfego relevante e sinistralidade significativa, ou cujos perfis viários impossibilitam a segregação do tráfego, p. e. N105; • Descontinuidades em diversos percursos pedonais; • condições de insegurança rodoviária em alguns corredores viários;
Estacionamento	
• oferta de estacionamento suficiente em geral; • Intervenções no espaço público irão contribuir para melhor ordenação do estacionamento;	• Falta regulamentação de cargas e descargas; • estacionamento ilegal sem fiscalização;
Ambiente	
• consciencialização da problemática ambiental por parte da população como forma de sensibilização relativamente às opções modais e formas de deslocação quotidianas mais limpas e sustentáveis;	• Zonas de conflito de ruído correspondentes ao atravessamento por corredores viários e ferroviários; • Consumo de combustível por habitante no concelho ligeiramente acima da média nacional;
Segurança Rodoviária	
• tendência decrescente na evolução do número de vítimas em acidentes rodoviários;	• Entre 2010 e 2015, quota de atropelamentos no concelho (24%) superior à média nacional (16%);

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

2.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento

2.4.1. 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. Esta temática é 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 preconizadas para promoção de um 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 decisivamente reforçada pela filosofia que presidiu à recente 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 pelo 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).

2.4.2. 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 obviamente se verifique a referida compatibilidade). Assim, sendo evidente que o presente procedimento se integra em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá aliás ativamente), interessa agora verificar de que modo ele 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 ARU 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, e Aviso n.º 16061/2018, de 7 de novembro, alterado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro e pelo Aviso n.º 252/2021, de 6 de janeiro, e com as suspensões parciais e estabelecimento de medidas

preventivas estabelecidas pelo Aviso n.º 6303/2019, 5 de abril, e pelo Aviso n.º 16776/2020, de 22 de outubro.

Em termos de enquadramento com o PDMV, importa referir que a delimitação da ARU do Eixo Antigo de Alfena visa também dar sequência à estratégia de ordenamento para a área em questão. Mais concretamente, a área de intervenção da ARU do Eixo Antigo de Alfena, além de se integrar predominantemente nas categorias de Espaços residenciais (R) e de Aglomerado Rural (AR), intersecta a UOPG02 — Centro cívico de Alfena, 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 UOPG02 — Centro cívico de Alfena (UOPG02, Anexo VI, do RPDMV):

“2 — Esta UOPG tem como objetivos:

a) Promover a criação de uma centralidade na freguesia de Alfena;

b) Assegurar a consolidação das malhas e dos tecidos urbanos existentes;

c) Promover a requalificação das margens do rio Leça e a sua articulação com as áreas urbanas envolventes;

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 abrange:

- Solo Rural, nomeadamente, a categoria de Espaços Agrícolas (A), a subcategoria de Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I) da categoria de Espaços de equipamentos e outras estruturas (EE), e a categoria de Aglomerados Rurais (AR);
- Solo Urbano, designadamente, nas subcategorias de Espaços Residenciais Tipo II em Solo Urbanizado dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II(1)) e de Espaços Residenciais Tipo II em Solo Urbanizado fora de Zona Urbana Consolidada (R.II(2)), da categorias de Espaços Residenciais (R);

Fig. 6. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo





Relativamente à categoria/subcategoria Espaços agrícolas (A), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

«SUBSECÇÃO II Espaços agrícolas (A)

Artigo 25.º Identificação e usos

1 — Os Espaços agrícolas correspondem a áreas do solo rural do concelho com utilização agrícola ou cujo solo tem uma elevada aptidão agrícola, e integram os solos afetos à Reserva Agrícola Nacional existente no concelho.

2 — Estas áreas destinam-se predominantemente a atividades agrícolas e pecuárias, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantam a sua fertilidade, tendo em conta a presença dos valores naturais e paisagísticos que interessa preservar e qualificar.

3 — Constituem usos complementares nestas áreas, por concorrerem para um melhor desenvolvimento das atividades dominantes:

a) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou silvopastoris;

b) Instalações industriais de transformação de produtos agrícolas ou pecuários.

4 — Nestas áreas admitem-se ainda os seguintes usos compatíveis:

a) Explorações florestais e instalações diretamente adstritas ou de transformação de produtos florestais;

b) Infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de interesse reconhecido pela assembleia municipal;

c) Turismo, comércio, serviços, restauração e bebidas, desde que em conformidade com a legislação específica e que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar;

d) Empreendimentos de recreio ou de lazer, associados ao aproveitamento das condições naturais das áreas agrícolas;

e) Uso habitacional, para residência própria e permanente dos agricultores;

f) Explorações de recursos geológicos, desde que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar.

Artigo 26.º Edificabilidade

1 — Nos Espaços agrícolas aplicam-se os seguintes parâmetros gerais de edificabilidade:

a) Área mínima da parcela de terreno de 1ha;

b) Índice de utilização do solo máximo de 0.02, em relação à área total da parcela;

c) Máximo de 2 pisos e altura da edificação máxima de 9 m, excetuando o existente, se superior, ou instalações técnicas devidamente justificadas;

d) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional;

2 — Aos empreendimentos turísticos aplicam-se ainda os seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) Máximo de 20 camas por hectare, em relação à área total do terreno afeto ao empreendimento;

b) Máximo de 60 camas por hectare, em relação à parcela destinada exclusivamente ao estabelecimento hoteleiro.

3 — No caso de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou silvopastoris, de instalações industriais de transformação de produtos agrícolas ou pecuários e de

atividades de recreio e lazer, admite-se um índice de utilização do solo máximo de 0.20 até 2 ha da parcela e de 0.02 para a restante área da parcela.

4 — No caso de ampliação de edifícios existentes, em situação legal à data da entrada em vigor do PDMV, admite-se a possibilidade de um acréscimo de área de construção até um máximo de 50 % da área de construção existente.»

Relativamente à subcategoria de Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I) da categoria de Espaços de equipamentos e outras estruturas (EE), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

«SUBSECÇÃO VI Espaços de equipamentos e outras estruturas (EE)

Artigo 37.º Caracterização

1 — Os Espaços de equipamentos e outras estruturas correspondem às áreas do concelho destinadas à localização de equipamentos e infraestruturas, de natureza pública ou privada, em solo rural.

2 — Estes espaços distribuem-se pelas seguintes subcategorias:

a) Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I);

b) Espaços de atividades especiais (EE.II).

DIVISÃO I Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I)

Artigo 38.º Identificação e usos

1 — Os Espaços de equipamentos e infraestruturas destinam-se à localização de infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva, compatíveis com o solo rural.

2 — Nestes espaços admite-se o uso para comércio ou serviços, desde que associados ou complementares aos equipamentos ou infraestruturas presentes.

3 — É permitida a alteração, pela câmara municipal, da tipologia das infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva existente, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação e de tal facto não resulte agravamento das condições ambientais existentes.

Artigo 39.º Edificabilidade

1 — Nas Espaços de equipamentos e infraestruturas, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade, em relação à área total da parcela:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0.30;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 40 %;

c) Máximo de 3 pisos e altura da edificação máxima de 12 m, excetuando o existente, se superior, ou instalações técnicas devidamente justificadas.

2 — Admitem-se edificações que excedam até 50 % os índices máximos fixados no número anterior no caso de equipamentos de utilização coletiva de interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal.»

Relativamente à categoria de Aglomerados rurais (AR), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

«SUBSECÇÃO VII Aglomerados rurais (AR)

Artigo 42.º Identificação e usos

1 — Os Aglomerados rurais correspondem a áreas do solo rural onde se localizam pequenos conjuntos de edificações, cuja génese se encontra ligada à matriz rural e que, em alguns casos, ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos originais, funcionando como espaços de articulação de funções residenciais, de desenvolvimento rural e de serviços básicos aos residentes.

2 — Estas áreas destinam-se predominantemente a funções residenciais, de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal, admitindo-se outras atividades complementares ou compatíveis quando a sua localização não coincida com área de RAN, e garantam o destino principal dos terrenos e a caracterização paisagística, tais como:

a) Comércio ou serviços;

b) Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;

c) Atividades de restauração ou de bebidas;

d) Empreendimentos turísticos.

Artigo 43.º Edificabilidade

1 — Nos Aglomerados Rurais apenas se admitem operações urbanísticas cujas soluções arquitetónicas se integrem nas características morfotipológicas do núcleo edificado em que se inserem, aplicando-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) A edificação apenas é possível dentro de uma faixa de 40 m paralela ao eixo da via;

b) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional;

c) Máximo de 3 unidades de ocupação, por parcela;

d) Manutenção dos afastamentos, altura da edificação e formas de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de dois terços do conjunto edificado em que se insere a pretensão.

2 — Quando não seja possível aferir as características morfotipológicas referidas na alínea d) do número anterior, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade, em relação à área total da parcela:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0.40;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 30 %;

c) Máximo de 2 pisos e altura da edificação máxima de 9 m, excetuando o existente, se superior.

Relativamente às subcategorias de Espaços Residenciais Tipo II em Solo Urbanizado dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II(1)), e de Espaços Residenciais Tipo II em Solo Urbanizado fora de Zona Urbana Consolidada (R.II(2)), da categoria de Espaços residenciais (R), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

«DIVISÃO II Espaços residenciais do tipo II (R.II)

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 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) (...).

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 morfológicas 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 — (...).

No que respeita ao sistema de mobilidade e transportes, a ARU encontra-se integrada na rede rodoviária municipal existente, sendo atravessada por Vias Distribuidoras Principais, de Nível 1, a M606, e de Nível 2, a N105, e na rede de mobilidade suave municipal existente em canal próprio ou em via partilhada/condicionada.

As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

- N105;
- M606;

No Artigo 72º o PDM 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.

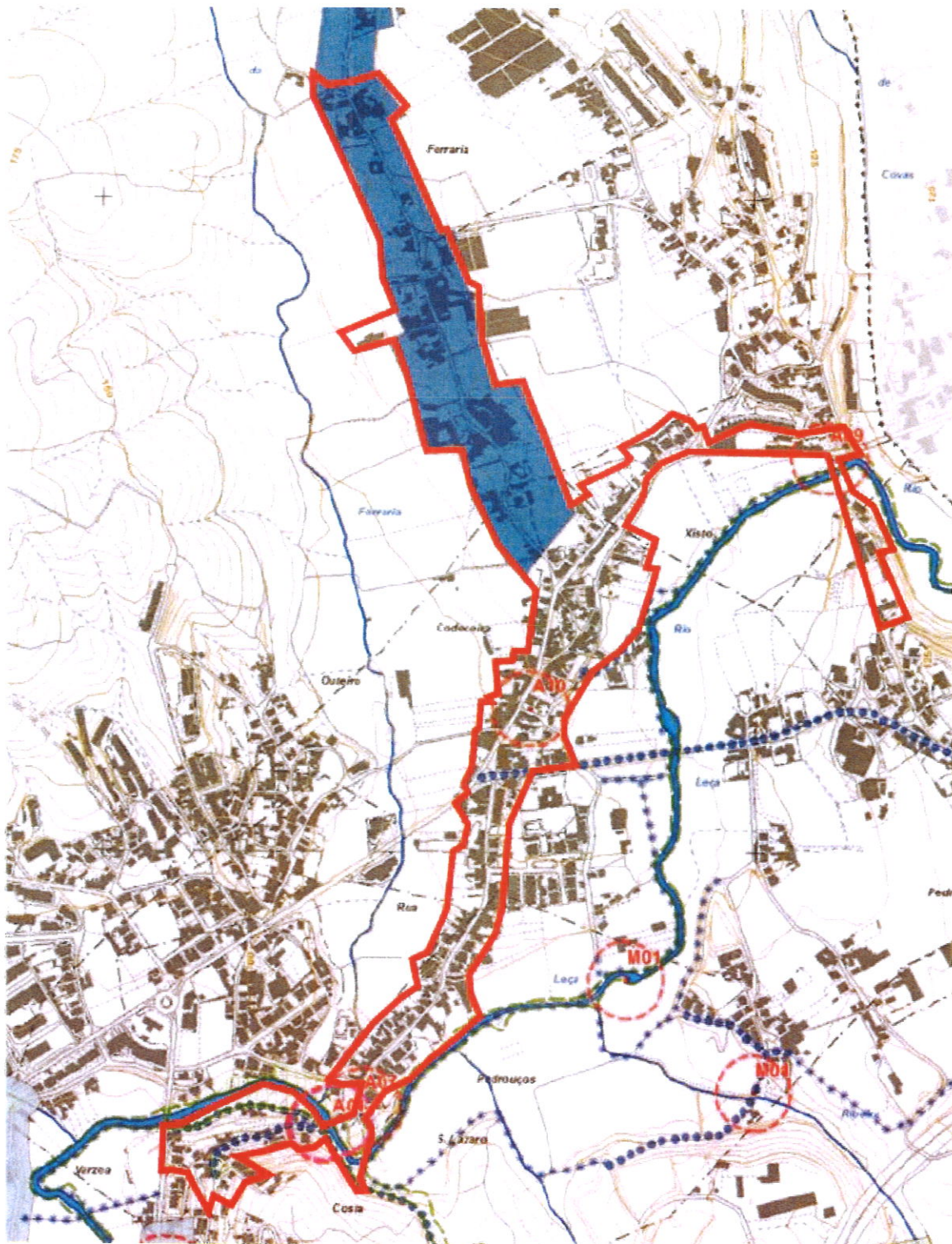
(...)»

Quanto à rede de mobilidade suave, esta «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 Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico Edifícios e Estruturas Construídas e respetivas Zona de Proteção a imóveis de interesse arquitetónico (50m), Área de salvaguarda arqueológica a povoados e edifícios construídos, identificados no ANEXO V do RPDMV como Imóveis classificados o A01 - Ponte de São Lázaro/Pina, e como Imóveis inventariados os A07 - Capela São Lázaro, A09 - Portal da Quinta do Ribeiro, e A10 - Capela de São Roque, registando-se ainda a presença em Valores de interesse paisagístico, Áreas de interesse paisagístico, Percursos e rotas temáticas em canal próprio ou em via partilhada/condicionada, com destino / origem em Aglomerado Rural.

Fig. 8. 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 ao valores da Rede Natura 2000
-  Área de proteção a minas das Águas Férreas, do Saldão e do Inferno
-  Árvore de Interesse Público (DG244, Serie II, de 19-10-1967)
-  Área de interesse ecológico de Ribeira de Taboães
-  Núcleos de vegetação autóctone

Valores de interesse geológico

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

-  Afloramentos, escarpas e taludes (CMV/FLUP2012)
-  Geossítios (CMV/FLUP2012)
-  Entradas / respiros de explorações mineiras desativadas
-  Zona de proteção aos afloramentos e geossítios
-  Zona de proteção a explorações mineiras desativadas
-  Limite do Parque Paleozóico

Valores de interesse paisagístico

(integrados na Carta dos Recursos Paisagísticos)

-  Limite da Paisagem Protegida Local
-  Áreas de interesse paisagístico

Percursos e rotas temáticas

Percursos a integrar

-  em canal próprio
-  em via partilhada/condicionada

Destinos e origens dos percursos

-  Zona de maior propensão pedonal (solo urbano)
-  Aglomerados Rural (solo rural)

A proteção e valorização dos valores de interesse arquitetónico e arqueológico define-se na SECÇÃO I do RPD MV:

«SECÇÃO I Valores de interesse arquitetónico e arqueológico

Artigo 82.º Identificação

1 — Integram os valores de interesse arquitetónico e arqueológico do concelho os imóveis classificados e em vias de classificação, identificados na alínea e) do n.º 1 do Artigo 6.º do presente regulamento, bem como todos os restantes bens que, pelo seu interesse cultural relevante, designadamente histórico, arquitetónico, arqueológico ou morfológico, devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização.

2 — Os valores de interesse arquitetónico, como tal identificados na Lista 1 do Anexo V do presente regulamento e na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial, referem-se a edifícios e estruturas construídas às quais se reconhece valor arquitetónico, histórico ou cultural.

3 — Os valores de interesse arqueológico, como tal identificados na Lista 1 do Anexo V do presente regulamento e na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial, referem-se a vestígios materiais da ocupação e evolução humana, localizados à superfície ou no subsolo.

Artigo 83.º Proteção e valorização dos valores de interesse arquitetónico

1 — A proteção e a valorização dos valores de interesse arquitetónico concretizam-se através de:

- a) Preservação do caráter e dos elementos determinantes que formam a imagem e a identidade do imóvel, sem prejuízo da sua adaptação às necessidades contemporâneas;
- b) Condicionamento à transformação da edificação e espaço envolvente.

2 — Aos imóveis classificados ou em vias de classificação aplica-se o perímetro de proteção legalmente estabelecido, definindo-se para os restantes imóveis inventariados um perímetro de proteção de 50 metros, medido a partir dos limites físicos dos imóveis em causa.

3 — Nestes imóveis e nas áreas de proteção respetivas, todas as operações urbanísticas ou a execução de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, a distribuição de volumes e coberturas, ou o revestimento exterior dos edifícios, fica condicionada às disposições definidas em regulamento municipal, sem prejuízo do estabelecido em parecer da entidade tutelar competente para o caso dos imóveis classificados ou em vias de classificação.

Artigo 84.º Proteção e valorização dos valores de interesse arqueológico

1 — A proteção e a valorização dos valores de interesse arqueológico concretizam-se através da definição de áreas de salvaguarda arqueológica, cartografadas na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial.

2 — Nestas áreas qualquer trabalho de remodelação de terrenos, independentemente do fim a que se destinem, fica sujeito a parecer da entidade de tutela e objeto de intervenção arqueológica, definindo-se o tipo de trabalhos a realizar aquando do licenciamento ou comunicação prévia pela câmara municipal, designadamente, realização de sondagens, escavações arqueológicas, ou acompanhamento arqueológico.

3 — As medidas de proteção e valorização preconizadas nos relatórios dos trabalhos arqueológicos exigidos por lei são objeto de parecer pela Câmara Municipal, após consulta à respetiva entidade tutelar.

4 — A Câmara Municipal assegura ainda a salvaguarda dos testemunhos arqueológicos recorrendo aos serviços municipais competentes, mediante parecer favorável da entidade tutelar.

Artigo 85.º Achados arqueológicos fortuitos

1 — É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal do achado de quaisquer vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra ou atividade, sem prejuízo da comunicação à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

- 2 — Caso se verifiquem achados arqueológicos no decorrer de qualquer operação urbanística, os trabalhos em curso serão suspensos de imediato, em conformidade com o disposto na legislação em vigor.
- 3 — O tempo de duração efetiva da suspensão dos trabalhos causa a prorrogação da licença de obra por igual prazo, e os trabalhos suspensos só podem ser retomados após a entidade tutelar e a Câmara Municipal se pronunciarem favoravelmente sobre o reinício dos mesmos.»

A proteção e valorização dos valores nas Áreas de interesse paisagístico define-se na SECÇÃO IV do RPDMV:

«SECÇÃO IV Áreas de interesse paisagístico

Artigo 88.º Identificação e regime

1 — Os valores de interesse paisagístico, identificados na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial e enumerados na lista 4 do Anexo V, do presente regulamento, compreendem:

- a) (...);
- b) Prédios, jardins, logradouros ou quintas, não afetos à utilização coletiva que, pela sua localização no tecido urbano, existência de áreas permeáveis, qualidade e tipo de massa vegetal ou composição florística, são consideradas relevantes na estruturação e qualificação do solo urbano.

2 — (...).

3 — Nas áreas referidas na alínea b) do n.º 1 aplicam-se as seguintes normas de intervenção:

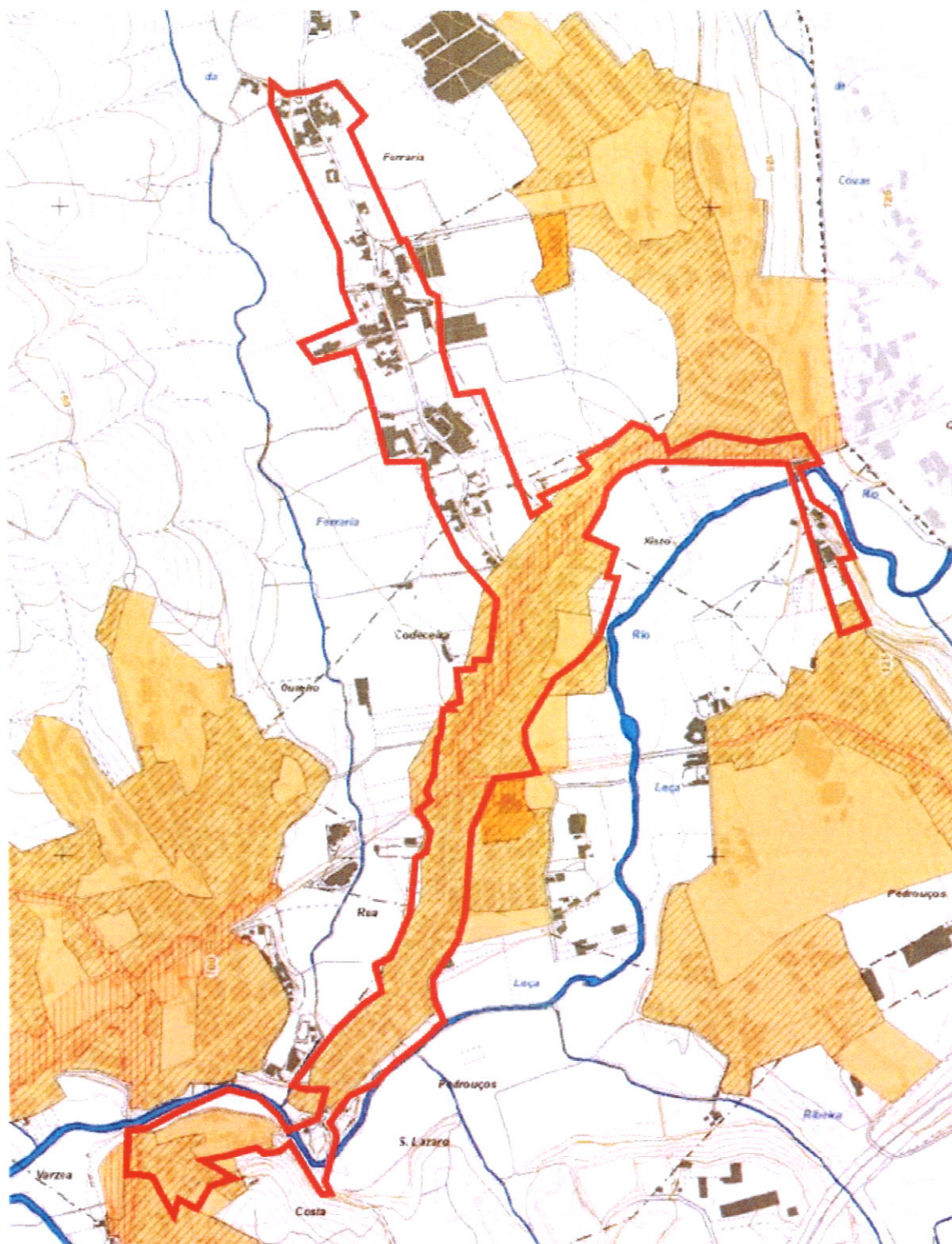
a) Apenas se admite edificação desde que sejam salvaguardados e valorizados os valores de interesse paisagístico presentes, devendo privilegiar-se e promover-se a utilização destas áreas como áreas de lazer, de natureza pública ou privada;

b) Quando inseridas em operações urbanísticas de loteamento, de impacto semelhante a loteamento, ou em instrumento municipal de gestão territorial, estas áreas devem integrar-se nas áreas de cedência ao domínio público, nos termos definidos na seção II do capítulo VIII.

4 — Qualquer alteração à estrutura ou ao coberto vegetal das áreas referidas nos números anteriores fica condicionada a prévia aprovação da Câmara Municipal, para efeito do que qualquer intervenção é precedida pela apresentação de inventário e mapa de localização das espécies vegetais existentes no perímetro em causa, complementado por proposta pormenorizada das alterações pretendidas.»

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em Zonas Mistas, com a exceção dos equipamentos de educação, que se integram em zona sensível. De referir ainda a existência de zonas de conflito, associadas com a Via Distribuidora Principal de Nível 2, N105, que atravessa a ARU do Eixo Antigo de Alfena.

Fig. 9. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica

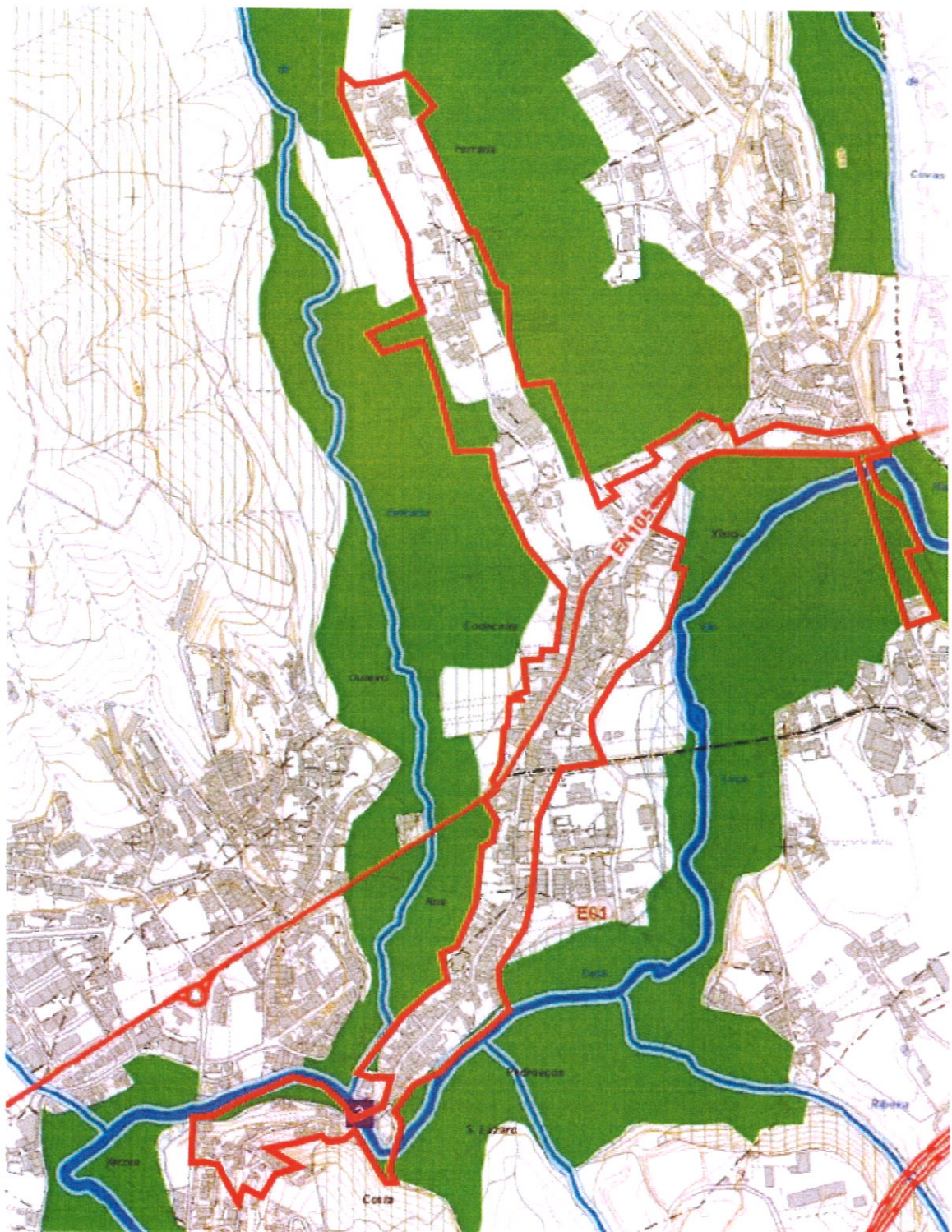


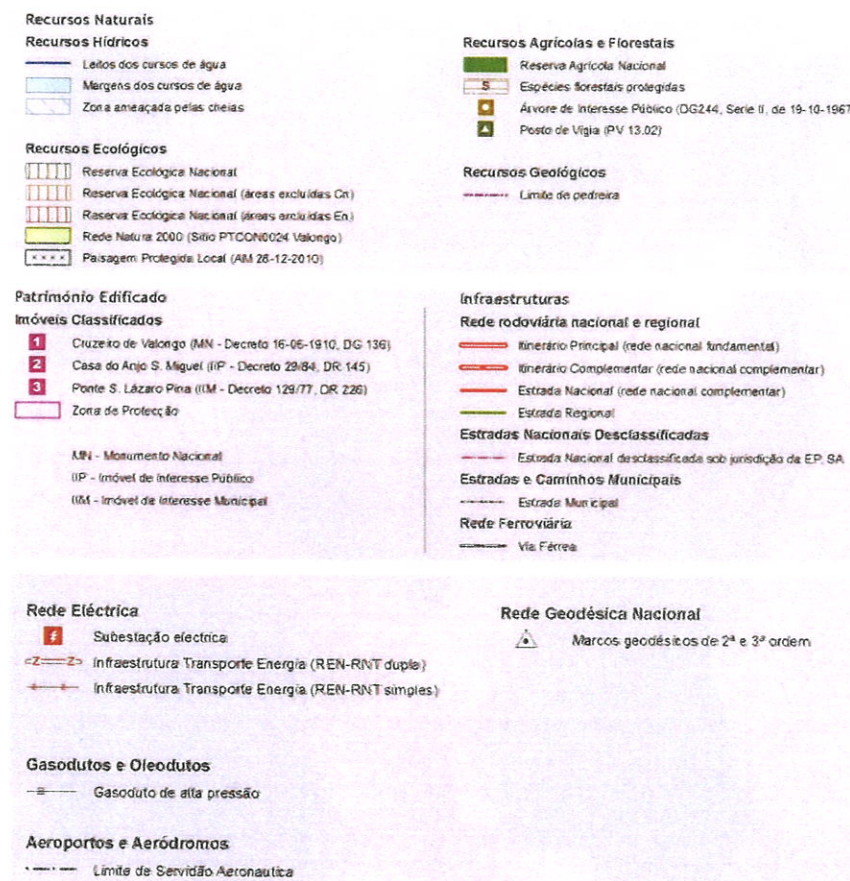
Classificação acústica

- 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 a:

- Recursos Naturais, Recursos Hídricos, Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água, do Rio Leça;
- Recursos Ecológicos, Reserva Ecológica Nacional;
- Recursos Agrícolas e Florestais, Reserva Agrícola Nacional;
- Infraestruturas da rede rodoviária nacional e regional, Estrada Nacional 105 (rede nacional complementar) e Estrada Municipal 606;
- Património Edificado, Imóveis Classificados, a Ponte S. Lázaro Pina (IIM - Decreto 129/77, DR 226).





É 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 seus objetivos, explicitamente descrito na alínea d) do artigo 2.º, a saber:

«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;*»

2.4.3. 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, designadamente:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 de ação de regeneração urbana (PARU) dentro de uma Área de Reabilitação Urbana;
- Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD).

Muito embora, pela sua natureza, o PARU seja o instrumento mais relevante para a ARU, este não incide sobre a do Eixo Antigo de Alfena.

Assim relativamente ao PMUS, este prevê intervenções ao nível da mobilidade com implicações na área, pelo que ambos os Planos deverão ser tidos em conta na elaboração da ORU. Apenas o PAICD não tem intervenções prevista para a área de intervenção da ARU.

Sintetizam-se assim nos quadros seguintes os objetivos do PEDU de Valongo com relevância na ARU e as ações e investimentos já programados neste âmbito:

Quadro 14 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 AM. Estes dois desígnios, 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 AM. 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, o que por sua vez só poderá ser conseguido, no caso da cidade de Valongo, com a resolução da sobre utilização da N15 por tráfego de atravessamento.
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% – 1.3 M3 - Qualificação interna e externa das interfaces ferroviárias – Ermesinde (1); Valongo (2); Alfena (1) e Campo Sobrado (1)	

- 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 no quadro seguinte:

Quadro 15 Síntese das intervenções na PI 4.5 - Mobilidade Sustentável do quadro PEDU na ARU do Eixo Antigo de Alfena

Componente	nº	P.I.	Intervenção	Observações	Alfena
I - PMUS - MOBILIDADE SUSTENTÁVEL	1.1	4.5	M1 - Incremento da infraestrutura de mobilidade suave do concelho de Valongo	(i) Intervenção em ciclovias, novos passeios, melhoria passeios existentes	1 530 000,00 €
	1.2		M2 - Plano de arborização Urbana no Concelho de Valongo	(i) Espécies Florestais Autóctones em Espaço Público e Privado	170 000,00 €
	1.6		M6 - Acessibilidade para Todos	(i) Eliminação das barreiras arquitetónicas à mobilidade	255 000,00 €

2.5. 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, quando presentes na ORU, foram identificadas Potencialidades, Fragilidades, Oportunidades, Ameaças, Desafios e Estratégias.

O resultado deste diagnóstico estratégico é sintetizado nos quadros seguintes:

Quadro 16 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Edifícios originais e representativos das características rurais do aglomerado
- Estado de conservação e qualidade construtiva

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Abandono dos edifícios
- Especificidades do uso complementar à atividade agrícola

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Qualidade construtiva permite recuperação de soluções e métodos construtivos tradicionais
- Identidade forte dos edifícios valoriza o seu possível uso para turismo

AMEAÇAS (a minimizar):

- Intervenções desadequadas
- Perda de património resultante das características do conjunto

DESAFIOS:

- Envolver os proprietários e os arquitetos no restauro do edificado, evitando a perda de património
- Conseguir uma dinâmica de reabilitação que valorize o conjunto

ESTRATÉGIA:

- Sensibilizar todos os agentes envolvidos
- Divulgar métodos de intervenção no edificado consonantes com a reabilitação urbana

Quadro 17 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Estrutura urbana consolidada
- Caracter vincado e identificativo de cada núcleo urbano que constitui a ARU
- Diversidade de espaços urbanos e de utilização coletiva
- Percursos pedonais com potencial
- Parque do rio Leça

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
- Revitalização das margens do Leça

AMEAÇAS (a minimizar):

- Qualidade urbanística e diversidade de tipologias
- Desinteresse e abandono pela população
- Presença da N105 como estrutura viária nacional de atravessamento

DESAFIOS:

- Valorizar os espaços urbanos e de utilização coletiva existentes
- Envolver a população na usufruição dos espaços urbanos e de utilização coletiva
- Encontrar soluções alternativas para a N105

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
- Promover estudos para a alternativa à N105

Quadro 18 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Atividades económicas de pequena escala presentes
- Comércio de proximidade
- Indústria e agricultura com expressão económica na ARU

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Envelhecimento do comércio de proximidade
- Concorrência de grandes superfícies
- Acessibilidade limitada

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Financiamento para a atividade agrícola e a economia circular
- Financiamento para renovação e revitalização do comércio local
- PMAT em implementação

AMEAÇAS (a minimizar):

- Envelhecimento da população residente
- Deslocalização das atividades económicas
- Permanência do trânsito de atravessamento na N105

DESAFIOS:

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

ESTRATÉGIA:

- Promover a atividade agrícola e a economia circular
- Promover a renovação e revitalização do comércio local

Quadro 19 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Características específicas que definem e caracterizam os vários aglomerados urbanos presentes na ARU
- 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
- Implementação do PMAT

AMEAÇAS (a minimizar):

- Degradação do espaço público
- Falta de manutenção das infraestruturas
- Abandono do território

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
- Promover e divulgar as especificidades do território na ARU

3. TIPO DE ORU

A intervenção de reabilitação a promover para a ARU do Eixo Antigo de Alfena traduzir-se-á numa ORU simples, 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 uma Estratégia de Reabilitação Urbana (n.º 4 do art.º 8 do RJRU).

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo corresponde então à proposta de ORU para a ARU do Eixo Antigo de Alfena (ERU) a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU no Capítulo III - Planeamento das operações de reabilitação urbana, da seguinte forma:

- No ponto 4.1. Opções estratégicas de reabilitação apresentam-se *“as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”*;
- No ponto 4.2. Prazo de execução da ARU do Eixo Antigo de Alfena estabelece-se *“o prazo de execução da operação de reabilitação urbana”*;
- No ponto 4.3. Prioridades e objetivos na execução da ARU do Eixo Antigo de Alfena são definidas e especificados *“as prioridades e (...) os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana”*;
- No ponto 4.4. 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”*;
- No ponto 4.5. 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”*;
- No ponto 4.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução explicita-se o *“as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana”* previstos no RJRU.

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 previstos quaisquer conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas g) e h) do artigo 30.º do RJRU.

4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

Em função da análise e diagnóstico realizados nas fases anteriores, a estratégia de reabilitação urbana a desenvolver para a ARU do Eixo Antigo de Alfena constitui-se como uma oportunidade para:

- Reabilitar e revitalizar os edifícios e respetivos usos, deste núcleo, por forma a atrair novos ocupantes, quer sejam residentes, empresas, trabalhadores, ou visitantes;
- Salvar os edifícios de maior valor cultural, aumentando o sentimento de pertença e identidade local;
- Captar investimento privado, através de um sistema de apoios e incentivos fiscais e financeiros à regeneração urbana, associado a taxas municipais, programas de financiamento e a procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local;
- Fomentar a sustentabilidade e melhoria do desempenho energético do edificado e a melhoria da acessibilidade para todos.

A estratégia a desenvolver na ARU do Eixo Antigo de Alfena, passará sobretudo pela intervenção dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, na reabilitação do edificado, com recurso aos apoios e incentivos a conceder pelo Município ou pela Administração Central, nomeadamente através de legislação e instrumentos específicos de apoio à reabilitação, identificados no presente documento.

Assim, a presente estratégia de reabilitação urbana assenta no desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana Simples**, nos termos do Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual (RJRU) e aplica-se à totalidade da área de intervenção da ARU.

Para a implementação da ORU, o envolvimento dos particulares é essencial, ficando a seu cargo a reabilitação dos edifícios, por iniciativa própria ou mediante notificação a enviar pelo Município (enquanto entidade gestora), assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

À entidade gestora caberá igualmente um papel fundamental que é o de criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado, à sua divulgação junto dos particulares e de potenciais investidores e de consciencialização pública da importância da conservação do património edificado.

A intervenção do Município incidirá no acompanhamento proactivo das ações de reabilitação, no apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área de intervenção da ARU do Eixo Antigo de Alfena, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários, bem como procederá à elaboração de relatórios de monitorização a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual (RJRU).

Por fim, importa referir que a presente estratégia de reabilitação urbana poderá ser alterada, nos termos do disposto no artigo 20.º-B do RJRU, caso as circunstâncias assim o determinem.

4.2. Prazo de execução da ORU

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

4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU

4.3.1. Prioridades

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- d) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

No caso de existirem candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade, privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

4.3.2. Objetivos

A ARU do Eixo Antigo de Alfena tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios da área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sobre quem impende o dever de reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais existentes.

Considerando tratar-se de uma ORU simples, tem como principais objetivos:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Estabelecer um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente, bem como nas novas intervenções;
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da freguesia;
- Libertar os logradouros e promover o seu tratamento como espaços verdes complementares ao edificado envolvente, sempre que possível, contribuindo para criar condições de habitabilidade e ambientais compatíveis com as exigências atuais, simultaneamente minorando o abandono e desqualificação do edificado;
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- Reabilitar edifícios devolutos;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Reabilitar com recurso a soluções que promovam a sustentabilidade;
- Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético dos edifícios públicos e privados;
- Incentivar a conservação periódica do edificado;
- Atrair investimento privado e dinamizar a economia local, captando novos investimentos;
- Tornar a área atrativa mediante a qualificação urbana e ambiental, promover o turismo e lazer, a criação de riqueza e de produtividade e consequentemente a criação de emprego.

Quadro 20		Objetivos e prioridades
Objetivos		Prioridades
Edifícios:		
– Reabilitar o edificado existente		– Edifícios de habitação
Atividades económicas:		
– Valorizar as atividades presentes		– Agricultura
		– Turismo em espaço agrícola
Infraestruturas urbanas:		
– Garantir o serviço adequado		– Redes de abastecimento de água
		– Rede de saneamento de águas residuais
		– Rede de abastecimento elétrico
		– Rede de dados
– Incentivar e apoiar a iniciativa privada		
– Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU		– ação do quadro de incentivos à reabilitação urbana

4.4. Modelo de gestão e de execução

Considerando que a presente estratégia de reabilitação urbana incide no desenvolvimento de uma ORU simples, a entidade gestora da ORU a desenvolver para a ARU do Eixo Antigo de Alfena é o Município de Valongo, e, nessa qualidade, terá a responsabilidade de assumir as funções de coordenação e gestão de toda a operação, de acordo com o artigo 9.º do RJRU.

O modelo de execução da ORU a adotar na presente estratégia de reabilitação urbana é o da iniciativa dos particulares, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora, conforme o previsto no artigo 11.º do RJRU.

O Município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, sensibilizando-os para a importância da mesma, em particular para o dever de reabilitar que impende sobre os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área de intervenção da ORU, bem como para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação.

4.5. Quadro de apoios e incentivos

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU, a aprovação da delimitação de uma ARU habilita os proprietários de prédios urbanos (ou suas frações) localizados dentro dos seus limites, a usufruir de um conjunto de apoios e benefícios, tendo em vista incentivá-los à participação nas intervenções de requalificação planeadas pelo município. O Artigo 14.º do RJRU 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, nomeadamente:

- 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.

4.5.1. Benefícios e penalizações fiscais

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

Com a aprovação da delimitação da ARU do Eixo Antigo de Alfena, entraram em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que são agora recuperados e adaptados à presente ERU para a ORU da ARU do Eixo Antigo de Alfena.

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

Quadro 21 Benefícios e incentivos fiscais com a aprovação da ORU

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	• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível $\geq$ BOM • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica; • Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 1 art. 45º EBF nº 2 a) art. 45º EBF Procedimento s: nº 4, art. 45º EBF
	Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal		• Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente • Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação	nº 2 a) art. 45º EBF nº 6 art. 45º EB ORU
	Redução consoante o nº de filhos: 1=20€;	Prédios, ou frações, localizados na ARU	• Prédio, ou fração, em bom estado de conservação	art. 112-Aº CIMI ORU

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	2=40€; 3(+)=70€		Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar com 1 ou mais dependentes menores de idade a cargo	nº 6 e 7, art. 112º CIMI
	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)	Procedimento s: 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 Procedimento s: 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 e nº 2 c) art. 45º EBF Procedimento s: 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 Procedimento s: 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 - 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 5, 7 e 23 art. 71º EBF Procedimento s: nº 24 art. 71º EBF
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- 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

No que respeita a penalizações, estes aplicam-se apenas aos prédios urbanos ou a frações autónomas devolutas, em ruínas, em estado de degradação ou inacabados, que estejam localizados dentro da ARU, sintetizados no quadro seguinte.

Quadro 22 Penalizações fiscais com a aprovação da ORU			
Imposto	Agravamento	Âmbito e Aplicação	Enquadramento Legal
IMI	Majoração ao triplo	- Prédio urbano ou a fração autónoma devoluta localizada na ARU - Prédio urbano ou a fração autónoma em ruínas localizados na ARU	nº 3, art. 112.º do CIMI nº 16, art. 112º do CIMI art. 1º a 3º do DL 159/06, de 8 de agosto
	Majoração em 30%	Prédio urbano ou a fração autónoma degradado/inacabado (mediante deliberação da assembleia municipal)	nº 8, art. 112º do CIMI nº 1 e 2, art. 65º do RJRU

4.5.2. Incentivos municipais

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

Quadro 23 Síntese dos incentivos municipais	
Âmbito (taxa)	Incentivos
Ocupação do Domínio Público	Redução de 80%.
Licenciamento/ Autorização/ Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	Redução de 80%.
Reforço das infraestruturas urbanas	Redução de 80%.
Vistorias (definição do nível de conservação inicial e final).	Redução de 80%.

Outro incentivo municipal será o resultante da implementação do Sistema de Incentivos de Valongo – SIV, previsto no PDMV. 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.

4.5.3. Instrumentos e programas de financiamento

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

Quadro 24 Instrumentos e programas de financiamento				
Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento	Arrendamento	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».	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.	DL 81/2020, de 2020-10-02 Portaria 179/2019, de 2019-06-07 Portaria 177/2019, de 2019-06-06 Portaria 176/2019, de 2019-06-06 Portaria 175/2019, de 2019-06-06
	Acessível		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	DL n.º 68/2019, de 22 de maio DL n.º 69/2019, de 22 de maio

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
			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.	
Concursos por sorteio- PAA		Faça 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.	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)	Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.
Chave na Mão		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.	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	Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08 Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23
Arrendamento Apoiado		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.	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.	Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro DL n.º 70/2010, de 16 de junho Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto Declaração de Retificação n.º 22/2010, 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
		É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:	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:	
		1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;	1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;	
		2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas;	2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;	
		3. A dinamização do mercado de arrendamento.	3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;	
		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:	4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	
		T0 e T1- 466€		
		T2 e T3- 578€		
		T4 e T5- 752 €)		

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
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 e 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
			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
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.	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.	
	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 poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.	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"
Financiamento	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 perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos. Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiastamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.	
	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	A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:	Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente; 2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e 3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.	Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio

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 25 Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

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

4.5.4. Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros e urbanísticos, serão ainda previstos serviços específicos para a operacionalização da ORU, como a Loja de Reabilitação Urbana, explicados em detalhe no ponto 4.5.2.

4.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução

Paralelamente aos apoios e incentivos a conceder pelo Município, o RJRU prevê um conjunto de prerrogativas transpostas nos instrumentos de execução de política urbanística, conforme definido no Artigo 54.º e seguintes do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, que conferem à entidade gestora o poder para utilizar, entre outros, os seguintes mecanismos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

Nesta conformidade, o Município poderá decidir pela utilização do mecanismo de execução da, obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos e condições previstas no Artigo 55.º do RJRU, sendo que no caso de o proprietário não efetuar as obras de reabilitação necessárias, devidamente descritas em relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Valongo, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do regime jurídico de urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e sucessivas alterações.

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 do Eixo Antigo de Alfena 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 do Eixo Antigo de Alfena e do Estatuto dos Benefícios 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 do Eixo Antigo de Alfena;
- 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.