

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.]*

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA CORREDOURA**  
**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA**  
(versão final) setembro, 2021

ÍNDICE:

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>Âmbito de intervenção</b>	<b>4</b>
<b>1.2.</b>	<b>Antecedentes</b>	<b>5</b>
<b>1.3.</b>	<b>Delimitação da ARU do Lugar da Corredoura</b>	<b>6</b>
<b>1.4.</b>	<b>Metodologia geral</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA</b>	<b>11</b>
<b>2.1.</b>	<b>Análise demográfica e socioeconómica</b>	<b>11</b>
<b>2.1.1.</b>	<b>Análise demográfica</b>	<b>11</b>
<b>2.1.2.</b>	<b>Nível de instrução da população</b>	<b>13</b>
<b>2.1.3.</b>	<b>Dinâmica das famílias</b>	<b>14</b>
<b>2.2.</b>	<b>Habitação</b>	<b>15</b>
<b>2.2.1.</b>	<b>Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante</b>	<b>15</b>
<b>2.2.2.</b>	<b>Conclusões</b>	<b>16</b>
<b>2.3.</b>	<b>Economia local</b>	<b>17</b>
<b>2.4.</b>	<b>Análise urbanística</b>	<b>18</b>
<b>2.4.1.</b>	<b>Parque edificado</b>	<b>20</b>
<b>2.4.2.</b>	<b>Espaço público</b>	<b>24</b>
<b>2.5.</b>	<b>Mobilidade</b>	<b>25</b>
<b>2.6.</b>	<b>Instrumentos estratégicos de enquadramento</b>	<b>25</b>
<b>2.6.1.</b>	<b>A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas</b>	<b>25</b>
<b>2.6.2.</b>	<b>Plano Diretor Municipal</b>	<b>26</b>
<b>2.6.3.</b>	<b>PEDU, PARU, PMUS e PMAT</b>	<b>40</b>
<b>2.6.4.</b>	<b>Plano de gestão do Parque das Serras do Porto (PSeP)</b>	<b>41</b>
<b>3.</b>	<b>DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA</b>	<b>42</b>
<b>4.</b>	<b>TIPO DE ORU</b>	<b>45</b>
<b>5.</b>	<b>ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>45</b>
<b>5.1.</b>	<b>Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização</b>	<b>46</b>
<b>5.2.</b>	<b>Prazo de execução da ORU</b>	<b>46</b>
<b>5.3.</b>	<b>Prioridades e objetivos na execução da ORU</b>	<b>46</b>
<b>5.4.</b>	<b>Modelo de gestão e de execução</b>	<b>47</b>
<b>5.5.</b>	<b>Quadro de apoios e incentivos</b>	<b>47</b>
<b>5.5.1.</b>	<b>Benefícios e penalizações fiscais</b>	<b>47</b>
<b>5.5.2.</b>	<b>Incentivos municipais</b>	<b>50</b>
<b>5.5.3.</b>	<b>Instrumentos e programas de financiamento</b>	<b>50</b>
<b>5.5.4.</b>	<b>Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento</b>	<b>53</b>
<b>5.6.</b>	<b>Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana</b>	<b>54</b>

ÍNDICE:DE QUADROS

<b>Quadro 1 Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU-LC</b>	<b>8</b>
<b>Quadro 2 Freguesias, áreas, população e densidades populacionais do concelho de Valongo</b>	<b>12</b>
<b>Quadro 3 População residente, por freguesias, 1970-2011</b>	<b>12</b>
<b>Quadro 4 Variação (em percentagem) da população residente, por freguesias, 1970-2011</b>	<b>12</b>
<b>Quadro 5 População residente, por freguesia, por grandes grupos etários, 1991/ 2001 e 2011</b>	<b>13</b>
<b>Quadro 6 Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia</b>	<b>13</b>
<b>Quadro 7 Taxas de analfabetismo e de abandono escolar</b>	<b>14</b>
<b>Quadro 8 Proporção de população residente com ensino superior completo (%)</b>	<b>14</b>
<b>Quadro 9 Número de famílias e variações por freguesia</b>	<b>15</b>
<b>Quadro 10 Dimensão média das famílias, por freguesia</b>	<b>15</b>
<b>Quadro 11 Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011</b>	<b>16</b>
<b>Quadro 12 Critérios de análise (levantamento físico)</b>	<b>19</b>
<b>Quadro 13 Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU)</b>	<b>25</b>
<b>Quadro 14 Intervenções previstas no PMUS, por objetivos, com incidência na ARU-LC</b>	<b>41</b>
<b>Quadro 15 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios</b>	<b>43</b>
<b>Quadro 16 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva</b>	<b>43</b>
<b>Quadro 17 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas</b>	<b>44</b>
<b>Quadro 18 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas</b>	<b>44</b>
<b>Quadro 19 Objetivos e prioridades na execução da ORU</b>	<b>46</b>
<b>Quadro 20 Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU.ERU-LC</b>	<b>48</b>
<b>Quadro 21 Síntese dos incentivos (taxas) municipais</b>	<b>50</b>
<b>Quadro 22 Instrumentos e programas de financiamento</b>	<b>50</b>
<b>Quadro 23 Outros programas de investimentos, produtos financeiros e fundos de desenvolvimento</b>	<b>54</b>

ÍNDICE:DE FIGURAS

<b>Fig. 1. ARU do Lugar da Corredoura aprovada pela AMV em 08 de outubro de 2018</b>	<b>7</b>
<b>Fig. 2. Nível de conservação do edificado</b>	<b>20</b>
<b>Fig. 3. Número de pisos</b>	<b>21</b>
<b>Fig. 4. Valor patrimonial/cultural do edificado</b>	<b>22</b>
<b>Fig. 5. Usos existentes (dominante)</b>	<b>23</b>
<b>Fig. 6. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo</b>	<b>27</b>
<b>Fig. 7. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes</b>	<b>32</b>
<b>Fig. 8. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial</b>	<b>34</b>
<b>Fig. 9. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica</b>	<b>36</b>
<b>Fig. 10. Extrato da Planta de Condicionantes</b>	<b>38</b>
<b>Fig. 11. Matriz do programa do PSeP</b>	<b>41</b>

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho) 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).

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles (Art.º 3.º do RJRU):

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

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

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, tendo o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um PERU, no caso de ORU's sistemáticas, como já referido), prazo após o qual caducará a delimitação.

## 1.2. Antecedentes

Sob proposta da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em 2 de agosto de 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Corredoura foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo, por unanimidade, em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15404/2018, de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 55/DIPAI de 12 de outubro de 2018.

Em 23 de junho de 2021, foi aprovada em reunião de Câmara Municipal, por unanimidade, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Corredoura e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias seguidos, que se iniciou a 15 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12781/2021, de 8 de julho, e terminou a 3 de agosto de 2021. Durante este 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, não tendo sido registadas quaisquer sugestões ou participações relativamente à mesma.

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 42/DIPAI de 13 de julho de 2021, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana, aprovada e colocada a discussão pública, foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação), que, através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021, veio comunicar o seu parecer favorável à mesma.

Não havendo a necessidade de introduzir qualquer alteração na sequência da discussão pública ou do parecer não vinculativo do IHRU, a presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Corredoura corresponde assim à aprovada em reunião de câmara de 23 de junho de 2021, tendo-se apenas introduzido o presente subcapítulo de antecedentes processuais da sua elaboração e consulta pública e atualizado a versão e a data da mesma, sem implicações materiais.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LA', 'G', and a large signature at the bottom.]*

### 1.3. Delimitação da ARU-LC

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Corredoura (ARU-LC) foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República 2.ª série, n.º 205, através do Aviso n.º 15404/2018 de 24 de Outubro de 2018. A delimitação territorial da ARU-LC, perfaz uma área com aproximadamente 18,5 hectares, situada no entorno do vale do Rio Ferreira e no sopé das serras de Santa Justa e Pias, que se caracteriza por apresentar ainda uma ocupação e um ambiente, marcada e predominantemente rurais.

De acordo com a informação compilada quer em sede do processo de revisão do PDM de Valongo quer disponível em bibliografia existente, esta mesma área encerra dentro dos limites aqui definidos 2 valores patrimoniais, como tal, cartografados no denominado “Sistema Patrimonial”, da Planta de Ordenamento, da Revisão do PDM de Valongo e cumulativamente identificados como “Imóveis Inventariados” na Lista 1- Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, constante do Anexo V do respetivo regulamento, a saber:

- C.09- Núcleo Rural da Corredoura
- C.10- Povoado e Necrópole da Corredoura

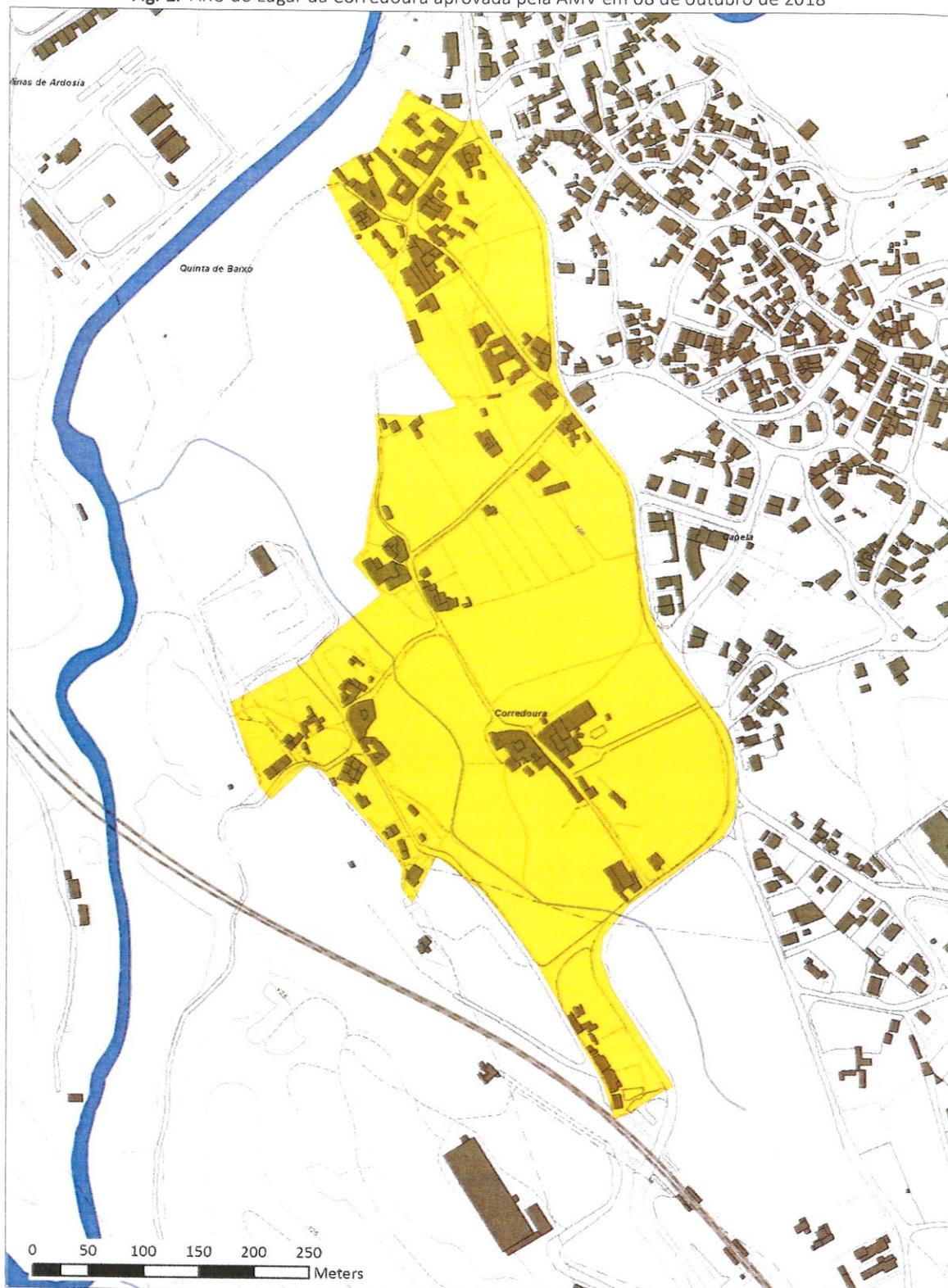
Relativamente ao Núcleo Rural da Corredoura importa sobretudo referir, segundo a bibliografia histórica consultada, a existência de um exemplar de casa em xisto que, que de acordo com a população local se trata de uma das casas mais antigas da freguesia e na qual terá pernoitado um dos Reis Filipes de Espanha.

No que se refere ao denominado “Povoado e Necrópole da Corredoura” releva-se que aquele sítio representa inequivocamente um exemplo da ocupação daquele território em época romana, tendo sido objeto de sondagens arqueológicas da responsabilidade do arqueólogo, José Marcelo Mendes Pinto que atribui ao povoado uma cronologia entre meados do século I e inícios do séc. III, e à necrópole o último quartel do séc. III.

Por outro lado a bibliografia consultada diz-nos que a já referida Necrópole Romana da Corredoura comprova a existência de uma povoação no sopé da Serra do Raio que, no dizer do Padre Joaquim A. Lopes, na sua monografia – “A Villa de Valongo”- «...estendia-se desde o Castro para Couço e para o Salto e pela Agra de Gallegos, onde, no ano 40 mais ou menos, foi levantada pelos povos de toda a Callecia uma lápide em memória de um governador que os tratara humanamente».

Considera-se pois que estamos perante uma área territorial que, pelos seus valores patrimoniais, tipo de ocupação predominante e localização, no sopé das serras de Santa Justa e Pias, poderá ser propícia à fixação de novos usos, diretamente relacionados com as atividades e o turismo da natureza.

Fig. 1. ARU do Lugar da Corredoura aprovada pela AMV em 08 de outubro de 2018



Fonte: Proposta de delimitação da ARU do Lugar da Corredoura - Memória descritiva e justificativa pág. 7

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

**Quadro 1** Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU-LC

<b>FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU-LC</b>
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 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;
A necessidade de reformular o sistema de circulação e estacionamento local, que melhor a mobilidade e privilegie a circulação de toda esta área;
E por fim, a necessidade 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.
<b>OBJETIVOS (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)</b>
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;
A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características.

Fonte: Proposta de delimitação da ARU do Lugar da Corredoura - Memória descritiva e justificativa (p.6)

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

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

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

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

#### 1.4. Metodologia geral

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

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

- a) A 1.ª parte, corresponde ao Levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU, mediante a análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, num processo de reconhecimento do território com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas da área, e que compreende em concreto a:
  - i) Caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
  - ii) Caracterização urbanística, nomeadamente:
    - A análise do edificado (exterior) em péssimo, mau e razoável estado de conservação
    - A identificação do uso dominante, do nº de pisos e do valor patrimonial, histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as neste último caso);
    - A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
  - iii) Análise de documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelem importantes para a delimitação das ARU e posterior definição da estratégia a desenvolver.
- b) A 2.ª parte, de Diagnóstico e Estratégia para a ARU, compreende:
  - i) A elaboração de um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
  - ii) A definição da estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial, harmonizado com a sua envolvente, que promova o seu desenvolvimento de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável.

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

- a) A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) A definição do prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) A definição das prioridades e dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- e) O estabelecimento do programa da operação de reabilitação urbana estabelecido, identificando-se as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- f) A determinação do modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- g) A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, bem como a indicação das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- h) A descrição um programa de investimento público onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- i) A definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, que inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das potenciais fontes de financiamento;
- j) A identificação, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- k) Menção, caso se aplique, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

## 2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

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

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

### 2.1. Análise demográfica e socioeconómica

#### 2.1.1. Análise demográfica

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

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

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

No fim do último período censitário, datado de 2011, o concelho de Valongo totalizava uma população residente de 93.858 indivíduos, e uma densidade populacional de 1249,4 hab/Km<sup>2</sup>, verificando-se que a U.T. de Campo e Sobrado se apresentava como o segundo aglomerado com menor peso demográfico,

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large scribble at the top, the number '2', and several illegible signatures.

sobretudo como consequência da “Reorganização Administrativa do Território das Freguesias”, aprovada pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, ultrapassando desta forma a freguesia de Alfena.

Ainda assim, em razão da sua maior dimensão territorial ao nível da globalidade do concelho, a U.F. de Campo e Sobrado evidencia a menor densidade populacional de todas as freguesias, com um indicador de apenas 787 hab./Km<sup>2</sup>, verificando-se, no entanto, que esta união de freguesias se caracteriza pela coexistência de marcas urbanas com marcas de ruralidade, sendo que estas últimas resistiram graças a menores índices de crescimento demográfico.

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

Espaço Geográfico	Área (km <sup>2</sup> )	N.º de População Residente	Densidade Pop. (hab/km <sup>2</sup> )
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 crescimento demográfico muito reduzido na U.F. de Campo e Sobrado, sendo que 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 U.F. de Campo e Sobrado 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.	%								
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 U.F. de Campo e Sobrado é a freguesia do concelho a apresentar das tendências mais ténues.

**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
<b>Total</b>	<b>16.466</b>	<b>15.349</b>	<b>15.539</b>	<b>13.937</b>	<b>13.060</b>	<b>10.480</b>	<b>38.470</b>	<b>49.173</b>	<b>55.353</b>	<b>5.299</b>	<b>8.423</b>	<b>12.486</b>

Fonte: INE, Censos 2011

**Quadro 6** Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

Espaço Geográfico	Envelhecimento (%)			Dependência jovem (%)			Dependência de 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
<b>Concelho</b>	<b>32,2</b>	<b>54,9</b>	<b>144,3</b>	<b>31,4</b>	<b>24,7</b>	<b>23,6</b>	<b>10,1</b>	<b>13,5</b>	<b>19</b>

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

### 2.1.2. Nível de instrução da população

No que diz respeito ao perfil de habilitações apresentado pela população do concelho de Valongo, o primeiro dado de destaque vai para os progressos significativos alcançados durante a década de noventa, visíveis na progressão dos dados entre 1991 e 2001, e entre 2001 e 2011.

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. Convém aqui ressaltar que esta progressão foi ainda mais drástica na U.F. de Campo e Sobrado, onde o abandono escolar em 1991 atingia valores próximos dos 30% para os 1% em 2011.

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 de intervenção prioritária, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

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

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

Fonte: INE

De referir ainda que o perfil escolar da população do concelho de Valongo reflete uma realidade bipolar, que vinca as diferenças entre as freguesias mais urbanas e com população mais qualificada (Valongo, Ermesinde e Alfena), e um segundo grupo no qual se integra, de forma isolada, a U.F. de Campo e Sobrado que apresenta níveis de instrução média e superior muito aquém das freguesias que integram o 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

### 2.1.3. Dinâmica das famílias

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

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

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

**Quadro 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%
<b>U.F. de Campo e Sobrado</b>	<b>2.216</b>	<b>3.095</b>	<b>3.816</b>	<b>4.588</b>	<b>5.220</b>	<b>39,7%</b>	<b>23,3%</b>	<b>20,2%</b>	<b>13,8%</b>
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
<b>U.F. de Campo e Sobrado</b>	<b>5,0</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>
Concelho	4,5	3,9	3,5	3,1	2,8

Fonte: INE

## 2.2. Habitação

A habitação, a forma como se caracteriza e os problemas ou desajustes que apresente, constitui uma questão relevante na vida presente e no planeamento do futuro de qualquer município. É antes de mais uma constante que se relaciona com toda a população, sem exclusão, e constitui um direito universal. A forma como é gerida, regulada e distribuída produz impactes indeléveis e perenes no território e no tecido social.

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

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

### 2.2.1. Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante

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

Segundo o INE, o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo na maioria das freguesias do município, sendo que apenas a freguesia de Ermesinde apresenta uma regressão do

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

número de edifícios de 2%. Nos alojamentos a realidade já é diferente visto que o crescimento médio por freguesia é de 18%, sendo de sublinhar o forte crescimento que Valongo apresenta durante esse período.

**Quadro 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	40.445	21%

Fonte: INE (2001 e 2011)

### 2.2.2. Conclusões

Em conclusão 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.

No concelho de Valongo, a freguesia de Ermesinde aumenta o número de alojamentos/edifício para os 3, acompanhada pela freguesia de Valongo, sendo que restantes freguesias mantêm os valores que tinham em 2001, sinal de que o processo de densificação do território aumentou nas freguesias onde o número de alojamento/edifícios aumentou.

Apesar do ocupante proprietário dominar o tipo de ocupante dos alojamentos familiares clássicos, importa destacar ainda o facto de Ermesinde deter 23%, cujo proprietário são particulares ou empresas privadas, tendo este valor aumentado 2% face a 2001. Mais se verifica que Ermesinde é a freguesia com menor peso dos alojamentos com mais de 7 divisões (com 8%).

Valongo é a freguesia que no somatório do número de fogos construídos tem mais fogos construídos, entre 2001 e 2011, cerca de 47% do total. Contudo, existe uma regressão significativa, tal como foi anteriormente expresso. Essa regressão na maioria das freguesias foi superior ou igual a 90%, face a 2001, sendo a exceção Ermesinde que regride 78% durante esse período.

A tipologia mais comum a ser construída entre 2001 e 2011 no concelho é o T2, que corresponde a 54% dos alojamentos, e entre 2011 e 2017 é o T3, com a mesma percentagem de alojamentos T2 de 2001. Tal situação, é sinal da alteração tipológica da dinâmica imobiliária, associada a uma crescente aposta em fogos habitacionais familiares para residir em Valongo, atendendo às vantagens financeiras, locativas e profissionais, associada a uma localização estratégica do ponto de vista funcional do território metropolitano. E isso é verificado pelo facto de existirem freguesias no concelho, como é o caso de as freguesias ditas predominantemente urbanas, como é o caso de Ermesinde, Valongo e Alfena, apresentarem o T3 como a tipologia de fogo mais concluída em 2011.

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%).

### 2.3. Economia local

Do ponto de vista da economia, o modelo económico do concelho está fortemente integrado com os concelhos vizinhos dada a sua posição no núcleo central da AMP, sendo ainda marcado pelas condições de acessibilidade rodoviária 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.

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

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

Em primeiro, o concelho de Valongo, do ponto de vista demográfico e do ponto de vista socioeconómico, ocupa uma posição de charneira em muitos indicadores, entre os concelhos da AMP com dinâmicas socioeconómicas mais positivas, mais próximos do Porto, e os Concelhos da AMP mais interiores, com perfis socioeconómicos menos dinâmicos. O concelho de Valongo tem em si mesmo um perfil de desenvolvimento bipolar, que divide as suas freguesias em dois grupos, sendo que a freguesia de Alfena ocupa uma posição de charneira no Concelho, reproduzindo o enquadramento do concelho de Valongo na AMP.

Em segundo a questão do envelhecimento da população que, sendo transversal a todas as sociedades contemporâneas, constitui um desafio para cada uma em particular. É evidente a necessidade de começar desde já a prever os equipamentos adequados para responder às exigências e expectativas de uma população envelhecida.

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

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

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

*[Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin of the page.]*

## 2.4. Análise urbanística

A caracterização do edificado da ARU foi realizada por rua, de modo a fornecer uma leitura dos alçados que conformam o espaço-público rua, uma vez que é esse espaço-rua que é percebido pelas pessoas enquanto espaço de vivência ou apenas de passagem.

De salientar que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo dominante nesse edifício, bem como, que os edifícios de gaveto foram caracterizados apenas na rua da fachada principal do edifício em causa.

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
<b>Edificado</b>		
Estado de conservação <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (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		
<b>Espaço público</b>		
Estado de conservação	Bom	Que resultam apenas das condições físicas de conservação dos materiais.
	Razoável	
	Mau	
Desadequação funcional (com o objetivo de identificar os pontos fracos/ debilidades)	Vivência	Não utilização
	Insegurança	Devido a trânsito, degradação do edificado envolvente, pavimentos, iluminação deficiente, entre outros.
	Uso / tipologia	Obstáculos, desadequação, desarticulação de materiais, degradação/irregularidades no pavimento, exiguidade do espaço, insalubridade, desconforto climático, carência de vegetação/arborização, por exemplo.
	Acessibilidades	Impossibilidade de passagem acessível, carência de passeadeiras
	Constrangimentos viários	-
	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

Notas:

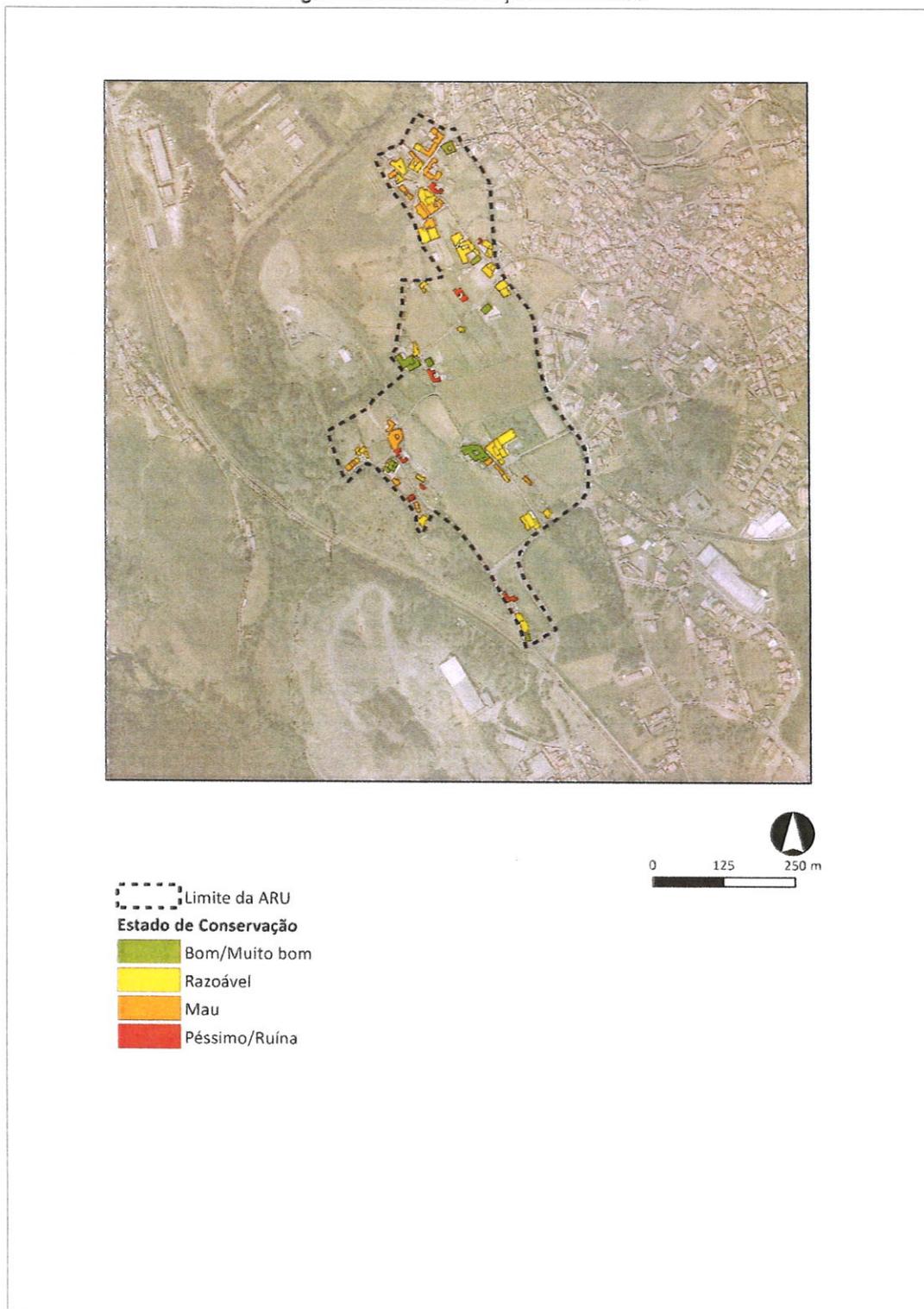
<sup>(1)</sup> Não correspondem aos níveis de conservação da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

### 2.4.1. Parque edificado

No que respeita ao **estado de conservação** exterior do edificado, o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é globalmente positivo. Como se pode verificar na figura seguinte, a grande maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação razoável, constatando-se contudo a existência de um número considerável de edifícios em mau ou péssimo, estado de conservação.

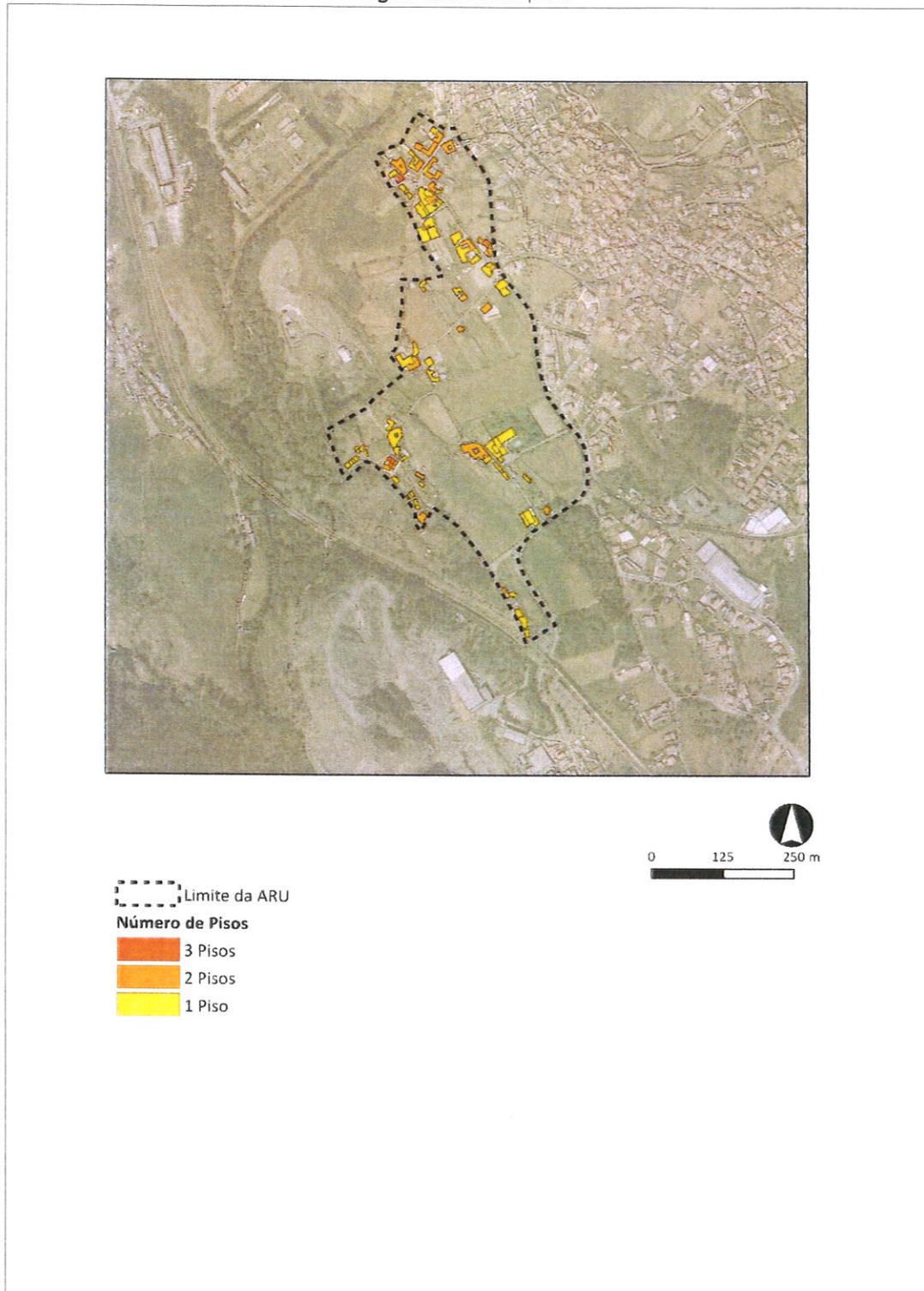
Fig. 2. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Relativamente ao **número de pisos** verifica-se uma grande homogeneidade na área de intervenção da ARU, uma vez que tratando-se maioritariamente de uma área com características marcadamente rurais, o edificado de carácter habitacional existente, apresenta uma cêrcea uniforme que varia entre 1 e 2 pisos.

Fig. 3. Número de pisos

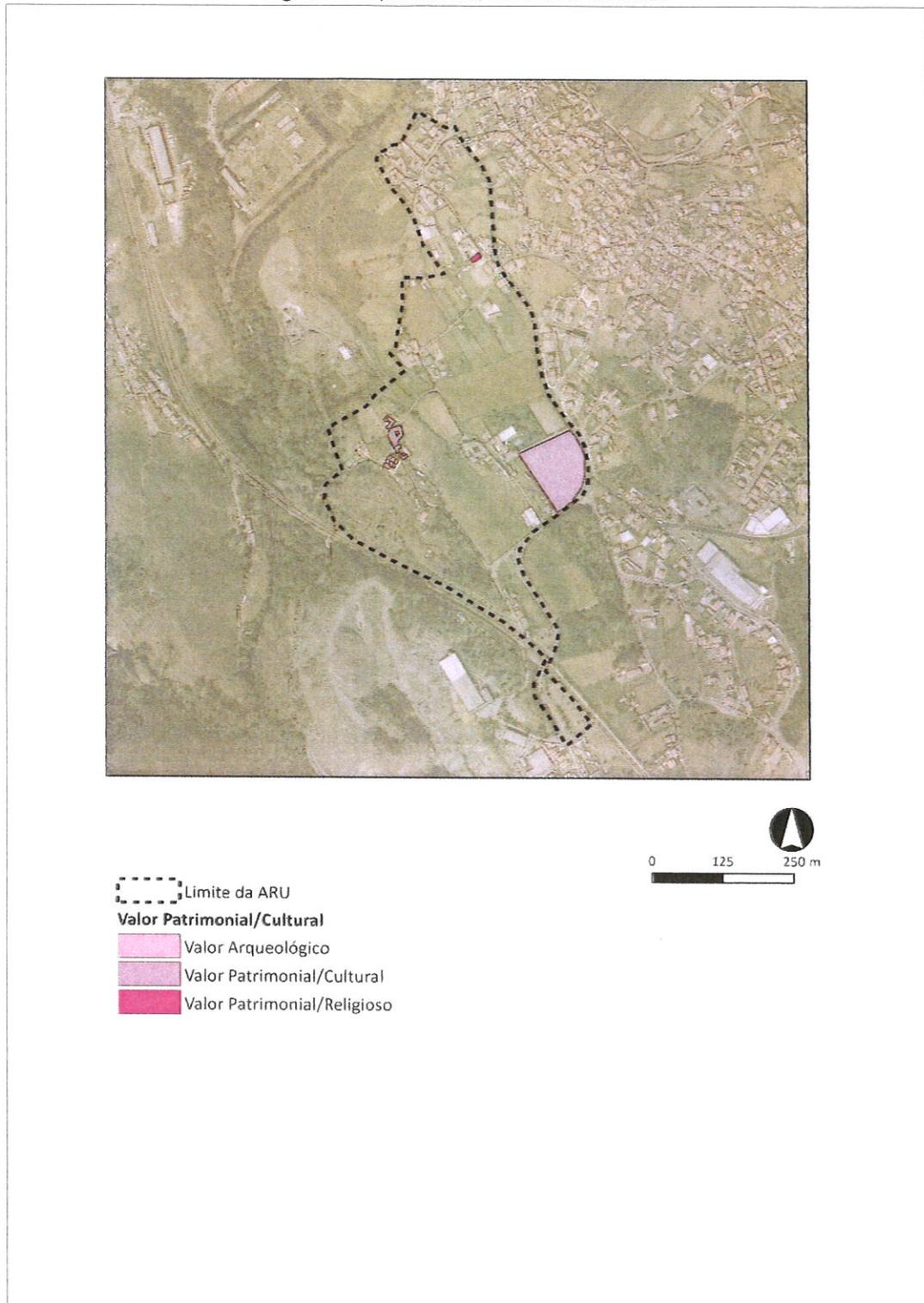


Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

*[Handwritten notes in blue ink, including a large checkmark at the top and several illegible signatures and scribbles.]*

Relativamente ao **valor patrimonial**, a ARU integra 'Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico', nomeadamente os identificados no ANEXO V do RPDM de Valongo, como C09, respeitante a Edifícios e Estruturas Construídas e respetiva Zona de Proteção a imóveis de interesse arquitetónico, e como C10, respeitante a Povoados e respetiva Área de salvaguarda arqueológica a povoados, bem como Valores de interesse geológico respeitante a Zona de proteção a explorações mineiras desativadas.

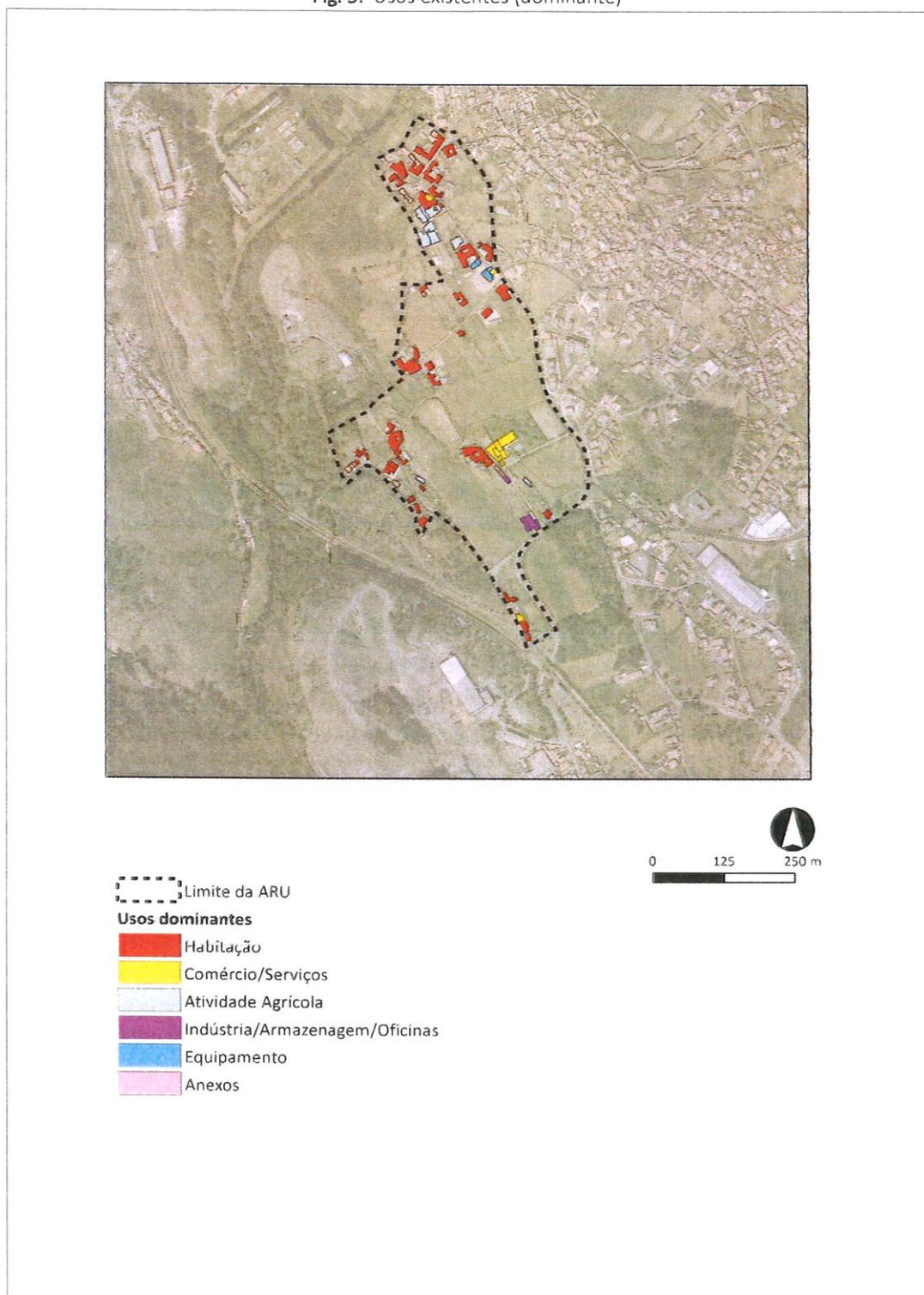
Fig. 4. Valor patrimonial/cultural do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Em termos de **uso/função do edificado**, a figura seguinte permite evidenciar a predominância atual da função habitacional dentro da área da ARU, ainda que repartida com a atividade agrícola. Uma leitura mais aprofundada do mapa abaixo, permite ainda constatar a presença de uma empresa de organização de eventos e serviços bem como de uma oficina de reparação automóvel.

Fig. 5. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large arrow pointing to the top right, the number '24', and several illegible signatures and scribbles.

Em termos de equipamentos, constata-se a presença de um equipamento de carácter religioso, constituído pela Capela de Nossa Senhora da Encarnação, a qual tem uma utilização escassa como local de culto, uma vez que apenas é objeto de uma celebração anual em honra do santo padroeiro, e um segundo de carácter associativo, constituído pelo conjunto edificado que alberga a sede do Clube de Pesca e Caça de São Martinho e o Grupo Dramático e Musical de Campo.

#### 2.4.2. Espaço público

Tratando-se de uma ARU, com características marcadamente rurais, cuja área de intervenção incide maioritariamente sobre propriedade privada, verifica-se que o espaço público necessita de obras de requalificação, não só face ao estado de conservação e lacunas infraestruturais existentes, mas também em termos de adequação às características físicas e funcionais dos próprios tecidos urbanos e rurais que os conformam, e à criação de um “ponto de entrada” no Parque das Serras do Porto, e desde logo adequada à sua importância regional.

Neste último aspeto destaca-se ainda a exiguidade do espaço público nas áreas edificadas existentes, já perfeitamente consolidadas em termos de ocupação, que se constitui como enorme constrangimento físico à “entrada” desejável no Parque das Serras do Porto.

Importa contudo afirmar que já neste século, concretizou-se o reforço e modernização das infraestruturas básicas gerais, nomeadamente no que se refere às redes de abastecimento de águas e saneamento, bem como nas que estão sob responsabilidade das diferentes entidades concessionárias de serviço público, como por exemplo as operadoras de telecomunicações. Em resultado deste conjunto de intervenções, toda a área da ARU-LC tem uma taxa de cobertura de quase 100%, ao nível das infraestruturas urbanas gerais, com exceção de dois pequenos troços das ruas da Corredoura e do Outeiro, em que se constata a inexistência de rede de abastecimento de águas.

O estado de conservação atual da estrutura viária, com os pavimentos das faixas de rodagem repartidos parcialmente em tapete betuminoso e cubos de granito, apresenta evidentes irregularidades ou desnivelamentos, sendo que se constata ainda a inexistência total de passeios em toda a extensão dos arruamentos integrados no domínio público da área de intervenção da ARU, pelo que na globalidade se considera ser justificável uma intervenção generalizada na mesma, através da uniformização integral dos pavimentos em cubos de granito nos arruamentos atualmente com tapete betuminoso, de forma a preservar o ambiente rural daquela área, na qual sobressai de forma evidente e predominante a existência de muros de telhão na delimitação das propriedades privadas.

Um outro aspeto que se evidencia é a ausência total de espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a que se associa a necessidade de reconfiguração e qualificação da área envolvente à Capela de Nossa Senhora da Encarnação, a qual encontrando-se disponível e desocupada merece uma intervenção integrada de forma a dotar aquela área de um espaço público e de estar qualificado e devidamente organizado.

O estacionamento automóvel de apoio ao parque edificado existente é garantido maioritariamente no interior das habitações e lotes de propriedade privada, mas também em menor número, e de forma informal e desorganizada ao longo dos arruamentos, sendo que em razão da baixa taxa de ocupação dos espaços edificados, a capacidade de estacionamento interior parece ser suficiente para o atual nível de ocupação urbana da área desta ARU.

## 2.5. Mobilidade

Em termos de mobilidade, o concelho apresenta, segundo dados de 2011, 66 mil dependências pendulares, das quais apenas cerca de 44% são internas, resultado da dependência dos residentes no emprego ou ensino localizado nos concelhos vizinhos. Na mobilidade Intra concelhia, 31% das deslocações pendulares efetuam-se no interior da freguesia, o que é demonstrativo da autonomia relativa de cada freguesia, quer seja pela dimensão urbana, cidades de Ermesinde e de Valongo, quer pela existência de equipamentos suficientes em cada freguesia, e explica que os movimentos para outras freguesias do concelho sejam de apenas 13% do total. A repartição modal nestes movimentos pendulares tem uma tendência acentuada de aumento do uso do automóvel, enquanto transporte ligeiro privado, em detrimento do uso do transporte coletivo e do modo pedonal.

Assim, do ponto de vista da mobilidade, apresentam-se no quadro seguinte algumas das principais conclusões da Fase I – Caracterização e Diagnóstico do PMUS com impacto na ARU-LC.

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

Positivos	Negativos
<b>Padrões de Mobilidade</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aumento dos movimentos pendulares com reforço das relações pendulares interconcelhias;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Redução expressiva da utilização do modo pedonal em contexto concelhio, pela população estudante;</li> </ul>
<b>Rede Viária</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acesso a rede viária de hierarquia superior, proporcionando equilibrada acessibilidade ao exterior;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existência de constrangimentos de âmbito local na conectividade, e estrutural, devido a incompatibilidades funcionais;</li> </ul>
<b>Transporte Coletivo</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intensidade elevada na oferta de transporte coletivo rodoviário ao longo dos principais eixos viários em todos os dias da semana, com elevada cobertura populacional;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serviço por vários operadores distintos, fundamentalmente de cariz intermunicipal, dificultando as deslocações por falta de interoperabilidade;</li> </ul>
<b>Mobilidade Suave</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orografia favorável à utilização dos modos suaves;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inexistência de redes pedonal e ciclável, formais e contínuas;</li> </ul>
<b>Estacionamento</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suficiente oferta de estacionamento;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Falta de lugares de estacionamento regulamentados;</li> </ul>
<b>Ambiente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quantificação recente dos níveis de ruído em território concelhio, com identificação das zonas de conflito;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Setor dos transportes roda/ferroviários é a principal fonte de emissões de CO<sub>2</sub>, pela presença de várias autoestradas e linhas de caminho-de-ferro;</li> </ul>
<b>Segurança Rodoviária</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evolução decrescente do número de vítimas em acidentes rodoviários;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entre 2010 e 2015, a quota de atropelamentos no concelho de Valongo (24%) é superior à média nacional (16%);</li> </ul>

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

## 2.6. Instrumentos estratégicos de enquadramento

### 2.6.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas

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

Assim sendo, é esta uma temática tratada com a devida relevância tanto no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOT (em vigor desde 2007), como na

Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte (concluída, validada nas instâncias regionais e submetida à aprovação governamental em 2010), em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das preconizadas políticas urbanas de 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 fortíssimas 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).

### 2.6.2. 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.

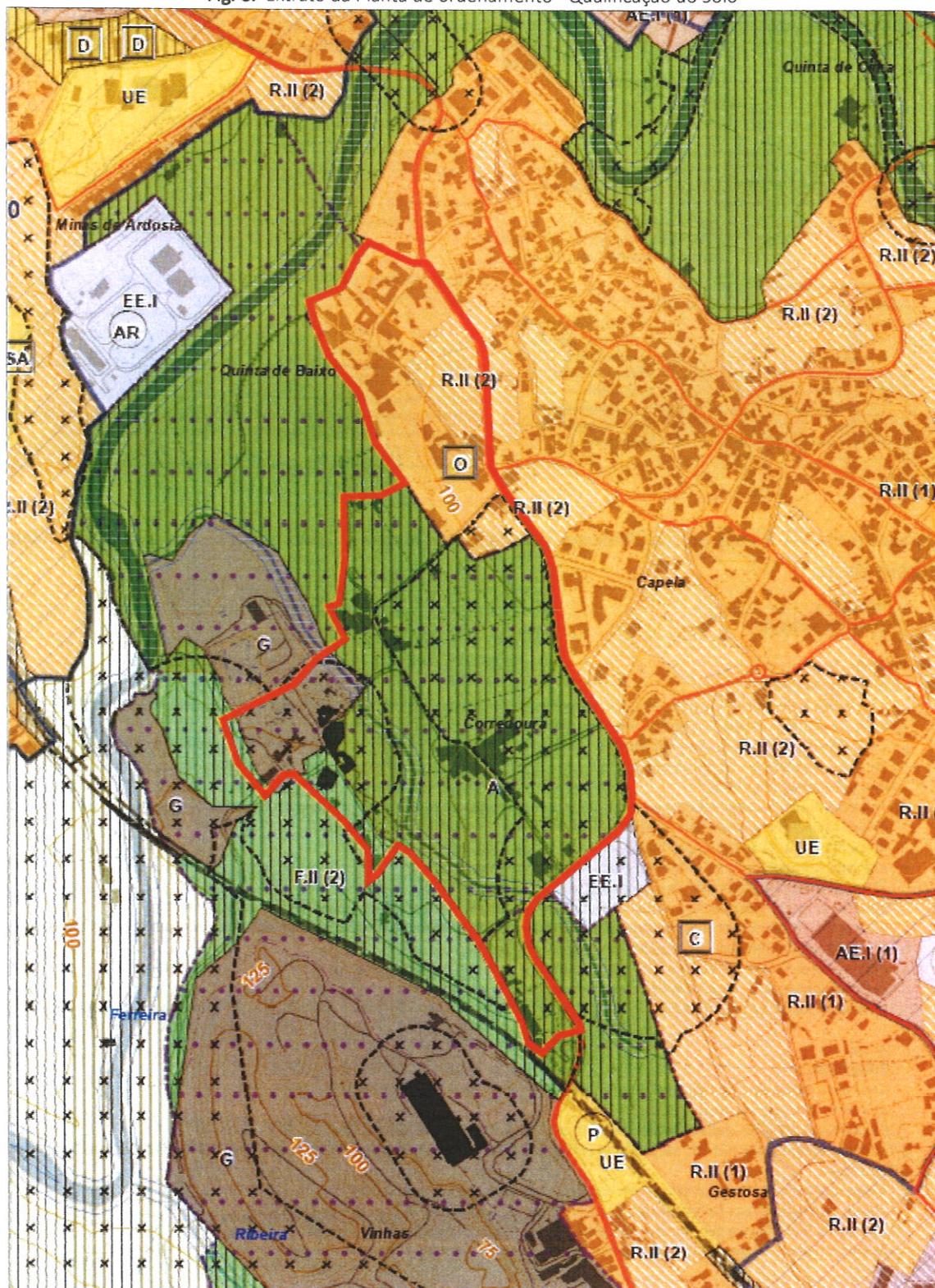
Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem 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).

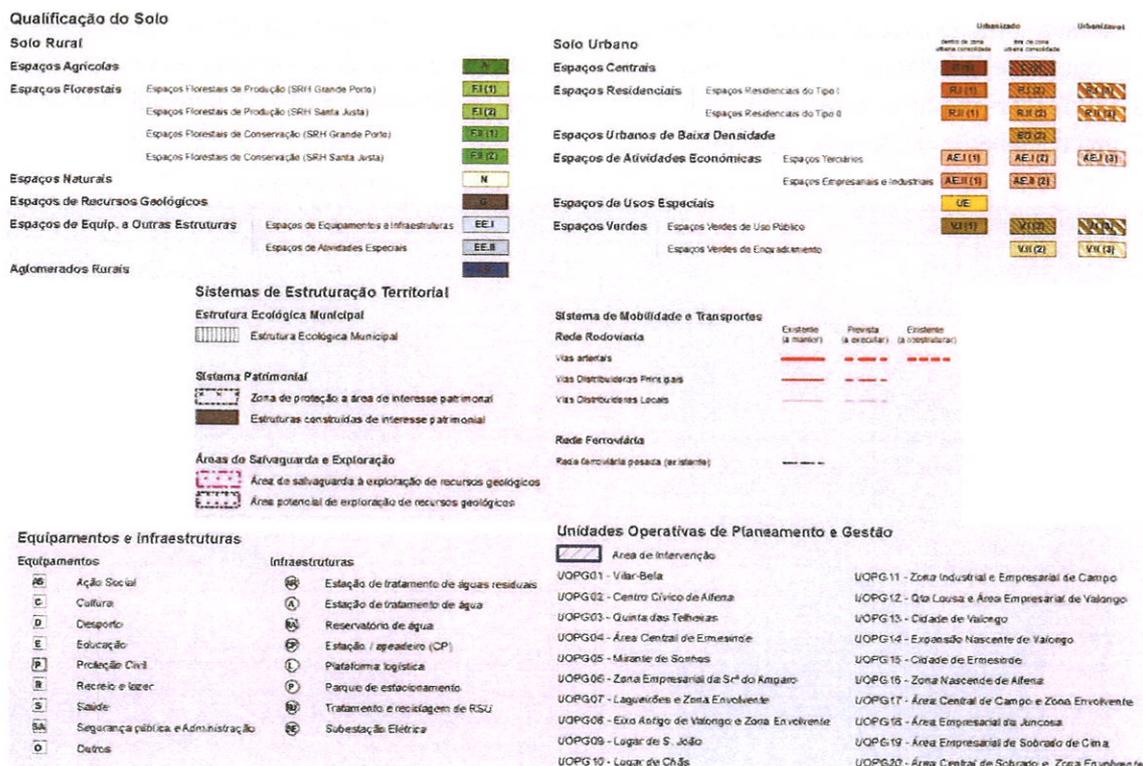
O único PMOT em vigor com incidência na área da intervenção é o PDM de Valongo (PDMV), publicado através do Aviso 1634/2015, de 11 de fevereiro, corrigido pelo Aviso n.º 15558/2017, de 27 de dezembro, e Aviso n.º 16061/2018, de 7 de novembro, alterado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro e pelo 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-LC visa também dar sequência à estratégia de ordenamento para a área em questão.

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área de intervenção da ARU-LC abrange Solo Urbano, designadamente Espaços Residenciais (R), categoria de Espaços Residenciais Tipo II (R.II), e subcategoria de Solo Urbanizado, dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II 1), bem como Solo Rural, nomeadamente Espaços agrícolas (A).

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



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top and several smaller ones below it.]*



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 silvo pastoris;
  - 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 silvo pastoris, 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.
- 5 — Quando o prédio objeto de intervenção confine diretamente com via infraestruturada, nos termos definidos no n.º 1 do artigo 16.º, a área mínima da parcela de terreno referida na alínea a) do n.º 1 será reduzida em 50 %, devendo neste caso a edificação localizar-se a menos de 40 m do limite do prédio confinante com a via.

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

Artigo 50.º

#### Caracterização

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

2 — Estes espaços dividem-se em duas subcategorias:

- a) Espaços residenciais do tipo I (R.I);
- b) Espaços residenciais do tipo II (R.II).

#### DIVISÃO I

##### Espaços residenciais do tipo I (R.I)

Artigo 51.º

#### Identificação e usos

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

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

3 — Estas áreas integram:

- a) Espaços residenciais do tipo I em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como R.I (1);
- b) Espaços residenciais do tipo I em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como R.I (2);
- c) Espaços residenciais do tipo I em solo urbanizável, identificados como R.I (3).

Artigo 52.º

#### Edificabilidade

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

a) Em R.I (1):

- i) Manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação com o espaço público dos edifícios principais, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;
- ii) Os parâmetros definidos para R.I (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfotopológicas referidas na subalínea anterior;

b) Em R.I (2):

- i) Índice de utilização do solo máximo de 1.20;
- ii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V;
- iii) (Revogada).

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

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

#### DIVISÃO II

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

Artigo 53.º

#### Identificação e usos

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

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

3 — Estas áreas integram:

- a) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como R.II (1);
- b) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como R.II (2);
- c) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizável, identificados como R.II (3).

Artigo 54.º

#### Edificabilidade

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

a) Em R.II (1):

- i) Manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação com o espaço público dos edifícios principais, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;
- ii) Os parâmetros definidos para R.II (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfotopológicas referidas na subalínea anterior;

b) Em R.II (2):

- i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

- ii) Máximo de 4 pisos;
- iii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V;
- iv) (Revogada)
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.
- 2 — As R.II (3) são precedidas de programação prévia, nos termos previstos no capítulo VIII, aplicando -se os parâmetros de edificabilidade definidos no número anterior.

Relativamente à categoria de Espaços de **Recursos Geológicos (G)**, aplicam-se as seguintes disposições específicas:

Artigo 35.º

#### Identificação e regime

- 1 — Os Espaços de recursos geológicos correspondem às áreas do solo rural do concelho coincidentes com Áreas de exploração consolidada, onde ocorre uma atividade produtiva de aproveitamento de recursos geológicos, podendo incluir áreas concessionadas, áreas licenciadas e outras áreas adjacentes de apoio à exploração.
- 2 — Estes espaços destinam -se exclusivamente à exploração de recursos geológicos em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração validada juridicamente nos termos da legislação aplicável.
- 3 — As áreas abandonadas em resultado do termo da exploração ou de qualquer outra causa serão objeto de medidas de recuperação paisagística nos termos da legislação específica aplicável, tendo em vista a requalificação dos terrenos para o uso agrícola, florestal, ou outro que seja compatível com a vocação dominante dos solos adjacentes.

Artigo 36.º

#### Edificabilidade

- 1 — Nos Espaços de recursos geológicos apenas são permitidas edificações que se destinem ao apoio à exploração dos recursos ou à transformação dos produtos da exploração durante o período da concessão ou exploração.
- 2 — Às edificações previstas no 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) (Revogada.)
  - c) Máximo de 2 pisos e altura da edificação máxima de 9 m, excetuando o existente, se superior, ou instalações técnicas devidamente justificadas.
- 3 — Admitem -se edificações que excedam os parâmetros fixados no número anterior até um máximo de 50 %, apenas em situações excecionais de interesse público expressamente reconhecido pela Assembleia Municipal e desde que seja garantido o adequado enquadramento urbanístico.

Relativamente à categoria de **Espaços florestais de conservação (F.II)**, aplicam-se as seguintes disposições específicas:

Artigo 31.º

#### Identificação e regime

- 1 — Os Espaços florestais de conservação destinam -se predominantemente à proteção e recuperação de valores ecológicos, florísticos, faunísticos, arqueológicos e geológicos, garantindo a proteção do solo e as características da paisagem, integrando as áreas com estatuto especial de proteção, designadamente, da Rede Natura 2000 e da Área de Paisagem Protegida Local.
- 2 — De acordo com o zonamento florestal do PROFAMPEDV, estes espaços dividem -se em:
  - a) Espaços florestais de conservação inseridos na sub -região homogénea do Grande Porto, identificados como F.II (1);
  - b) Espaços florestais de conservação inseridos na sub -região homogénea de Santa Justa -Pias, identificados como F.II (2).
- 3 — Os objetivos gerais e específicos, as normas de intervenção e modelos de silvicultura e as espécies prioritárias e relevantes a considerar para estes espaços, são as constantes do Anexo II do presente regulamento, em conformidade com o previsto no PROFAMPEDV, prevalecendo as funções de proteção e de conservação.
- 4 — Nestes espaços aplicam -se ainda as seguintes regras:
  - a) É obrigatório conservar, integralmente, todos os núcleos de floresta autóctone, nomeadamente carvalhos, sobreiros e castanheiros, matos e folhosas ribeirinhas, entre as quais salgueiros, choupos, freixos e amieiros, apenas se permitindo ações de limpeza e desbaste que assegurem a continuidade dos povoamentos, a manutenção do coberto vegetal e a valorização das respetivas espécies;
  - b) Nas faixas de proteção a linhas de água é obrigatório preservar as espécies ripícolas existentes, apenas devendo ser efetuadas mobilizações de solo localizadas;
  - c) Em novas plantações ou replantações com recursos a espécies de rápido crescimento, 20 % da área da exploração respetiva será reservada à plantação de espécies definidas neste número.

Artigo 32.º

#### Usos complementares e compatíveis

Constituem usos complementares e compatíveis nos Espaços florestais de conservação, os resultantes dos projetos ações e atividades indicados na Lista 1 do Anexo III do presente regulamento.

Artigo 33.º

#### Edificabilidade

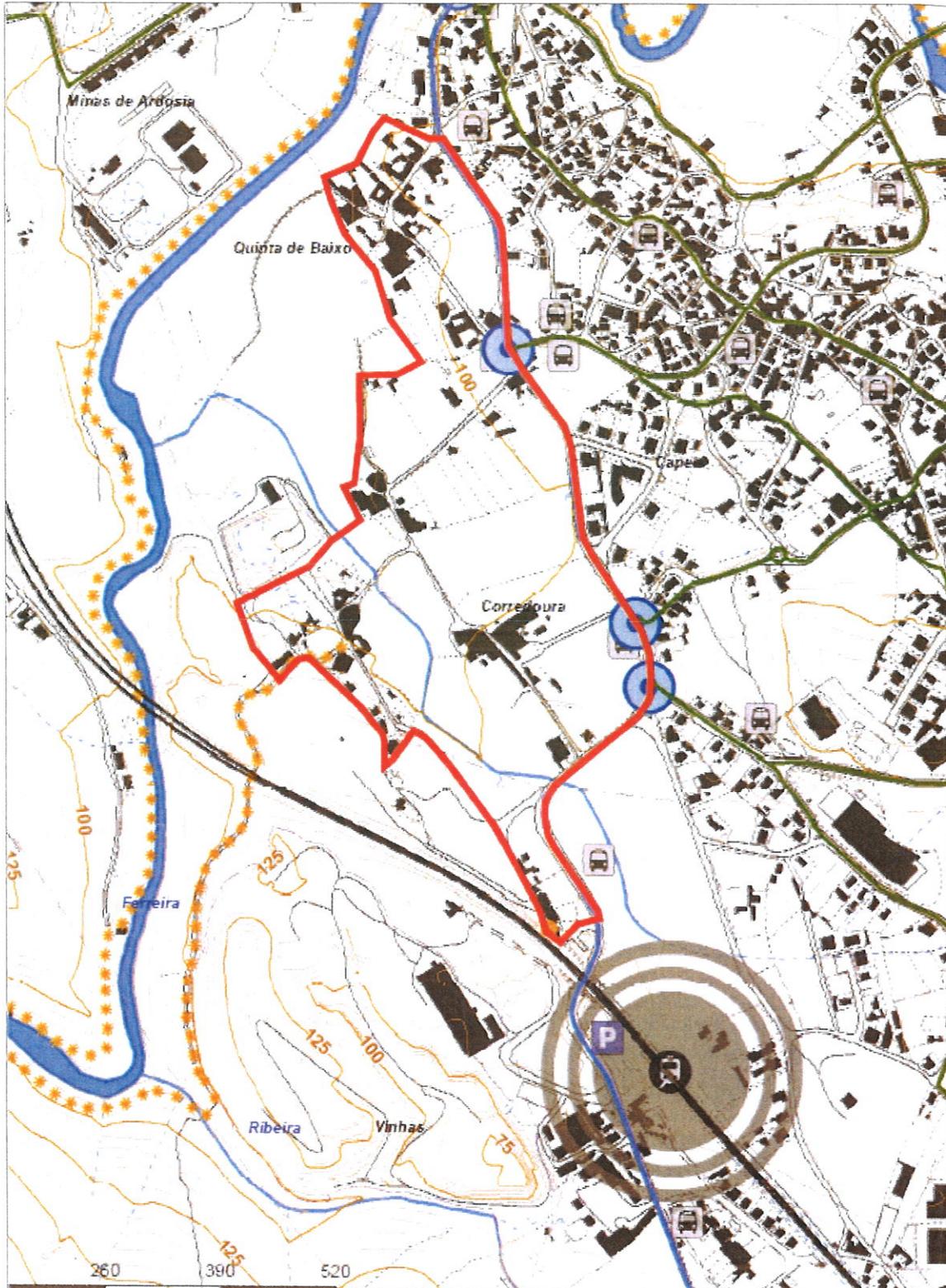
- 1 — Nos Espaços florestais de conservação aplicam -se os seguintes parâmetros gerais de edificabilidade, nos termos do artigo 22.º:
  - a) Área mínima da parcela de terreno de 3 ha;
  - b) Índice de utilização do solo máximo de 0.02, em relação à área total da parcela;
  - c) Máximo de 2 pisos e altura 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.
- e) Seja garantida a ocupação florestal de, pelo menos, 80 % da área total da parcela.
- 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 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 25 % da área de construção existente.
- 4 — Nos Espaços florestais de conservação em encostas de declive acentuado, conducentes a elevados riscos de erosão, ou que se sobreponham a zonas da Reserva Ecológica Nacional, a edificabilidade só será permitida para reservatórios de água e instalações de deteção e combate a fogos, apenas e quando aprovados pelas entidades competentes.

*(Handwritten mark)*

No que respeita ao **sistema de mobilidade e transportes**, a área de intervenção encontra-se integrada na rede rodoviária e na rede de mobilidade suave; apesar de não fazer parte da ARU, a rede ferroviária tem também influência graças à proximidade da estação apeadeiro de Campo.

Fig. 7. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes





Na área de intervenção encontram-se identificadas vias com as características seguintes:

- Via Distribuidora Principal de nível 2, integrante da Rede Rodoviária Municipal;

A SECÇÃO I do RPDM estabelece as definições, características físicas e operacionais da Rede Rodoviária, com as seguintes disposições:

#### «Artigo 72.º

##### Características físicas e operacionais

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:

- Adotar soluções que minimizem conflitos entre a circulação viária e as atividades instaladas ou a instalar;
- Integrar-se corretamente no ambiente urbano construído, compondo o espaço público na relação com o conjunto edificado ou a edificar;
- 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:

- Espaços destinados a circulação pedonal;
- Espaços destinados a circulação automóvel;
- Espaços destinados a estacionamento automóvel;
- 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.

(...)

7 — A integração e continuidade das redes e infraestruturas urbanas, incluindo as ligações propostas pelo PDMV, terão como referência os traçados genéricos definidos na Planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, quando estes existam.

8 — Os traçados das vias previstas, apontados na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, são indicativos das conexões existentes e das que se pretende estabelecer, devendo ser objeto de projeto ou instrumento de planeamento adequado, sujeito a aprovação pela Autarquia ou pelas entidades competentes.»

(...)

10 — No caso de manifesta impossibilidade física, pela dimensão do prédio, pela topografia do terreno pela existência de edificações, ou outras situações devidamente fundamentadas, a câmara municipal admite a não execução das vias distribuidoras locais, conforme indicadas na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes.

(...)

#### Artigo 73.º

##### Intersecções

1 — As intersecções viárias deverão adquirir as características operacionais previstas no Anexo IV do presente regulamento, devendo ser objeto de pormenorização a enquadrar em projeto ou em instrumento de planeamento adequado, sujeito a aprovação pela Autarquia ou pelas entidades competentes.

2 — As intersecções viárias indicadas na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, correspondem a nós existentes a reformular ou a executar considerados como prioritários tendo em vista a minimização de conflitos e a melhoria da circulação e fluidez da rede rodoviária prevista.

#### Artigo 74.º

##### Zonas de proteção

1 — Com o objetivo de salvaguardar a exequibilidade das vias previstas, estabelecem -se as seguintes zonas de proteção, dentro das quais a Câmara Municipal condiciona as operações urbanísticas e a instalação de atividades ou outras ocupações, à formalização e aprovação de projeto ou de instrumento de planeamento adequado:

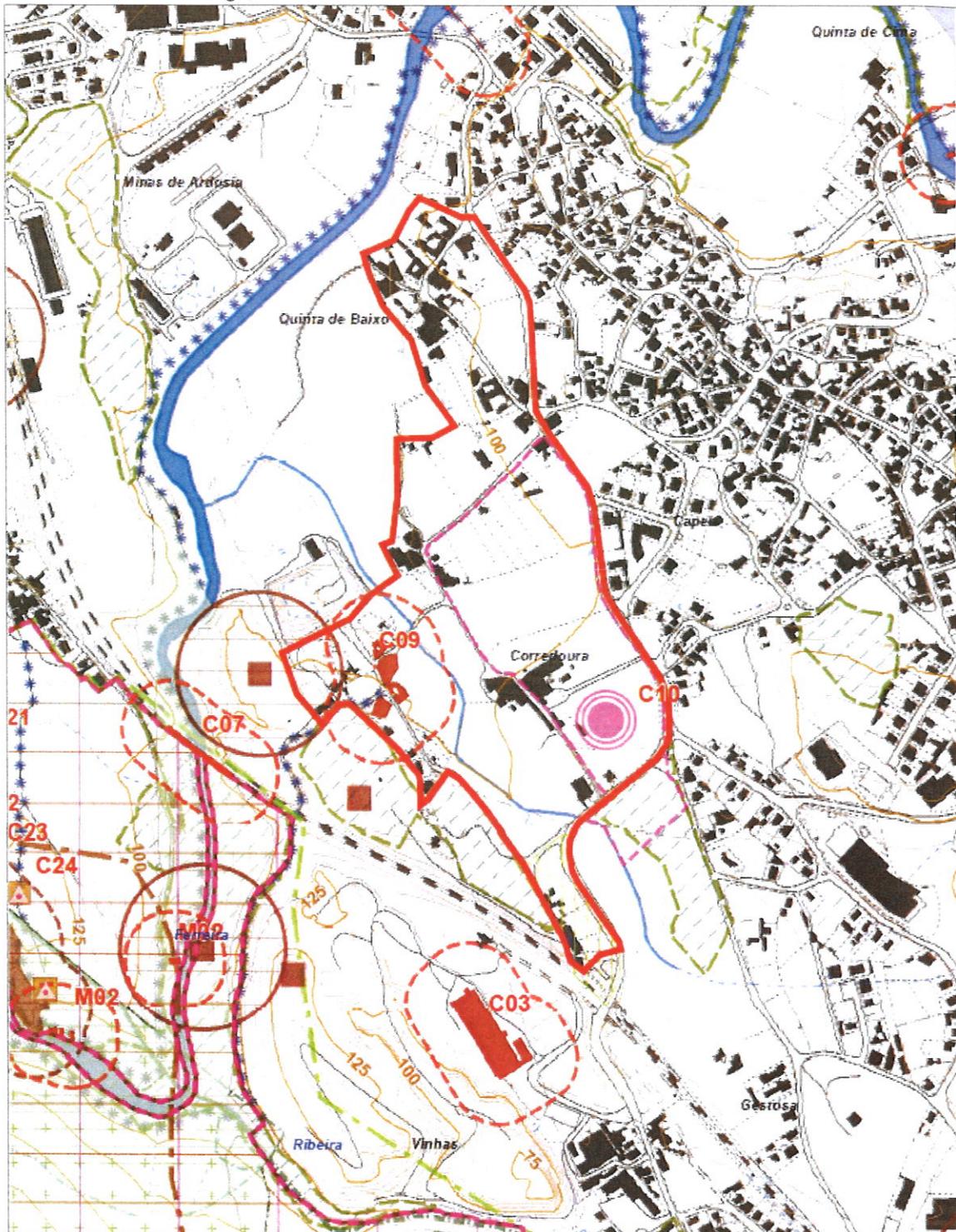
- A dimensão estabelecida na legislação em vigor, para as vias arteriais propostas a executar;
- A área de proteção indicada na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, para as vias arteriais existentes a reestruturar;
- Uma faixa de 25 m para cada lado do eixo da via, para as vias distribuidoras principais propostas a executar;
- Uma faixa de 15 m para cada lado do eixo da via, para as vias distribuidoras locais propostas a executar.

2 — Quando se verifique a alteração ou a eliminação do traçado previsto no Plano, a respetiva zona de proteção é, respetivamente, transposta para o novo traçado ou eliminada.

3 — O disposto nos números anteriores não se aplica nas situações previstas no n.º 10 do artigo 72.º.

No que respeita ao **sistema patrimonial**, a ARU integra Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico, nomeadamente os identificados no ANEXO V, como C09, respeitante a Edifícios e Estruturas Construídas e respetiva Zona de Proteção a imóveis de interesse arquitetónico, e como C10, respeitante a Povoados e respetiva Área de salvaguarda arqueológica a povoados, bem como Valores de interesse geológico respeitante a Zona de proteção a explorações mineiras desativadas.

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, Plas 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 à minas das Águas Férreas, do Sardo e do Inferno
-  Árvore de Interesse Público (DG244, Serie II, de 19-10-1967)
-  Área de interesse ecológico da Ribeira de Taboães
-  Núcleos de vegetação autóctone

#### Valores de Interesse geológico

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

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

#### Valores de Interesse paisagístico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

-  Limite da Paisagem Protegida Local
-  Áreas de interesse paisagístico

#### Percursos e rotas temáticas

Percursos a integrar

-  em canal próprio
-  em via partilhada/condicionada
- Destínios e origens dos percursos**
-  Zona de maior propensão pedonal (solo urbano)
-  Aglomerados Rurais (solo rural)

A proteção e valorização dos valores de interesse arquitetónico consubstancia-se através do Artigo 83.º do RPDM de Valongo:

"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."

A proteção e valorização dos valores de interesse arqueológico consubstancia-se através do Artigo 84º do RPDM de Valongo:

"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 dos 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."

A proteção e valorização dos valores em áreas de interesse geológico consubstancia-se através do Artigo 86º do RPDM de Valongo:

"1 — Os valores de interesse geológico, identificados na Planta de ordenamento — sistema patrimonial e enumerado no Anexo V do presente Regulamento, compreendem áreas ou conjuntos geológicos de reconhecido interesse natural, cultural e científico, que devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização, aplicando -se:

- a) Aos valores de interesse nacional, a legislação específica em vigor;
- b) Aos valores de interesse municipal, o previsto nos números seguintes.

2 — Para os afloramentos e geosítios e para as explorações mineiras desativadas definem -se zonas de proteção, com raios de 50 m e de 100 m respetivamente, medidos a partir dos limites cartografados dos valores em causa.

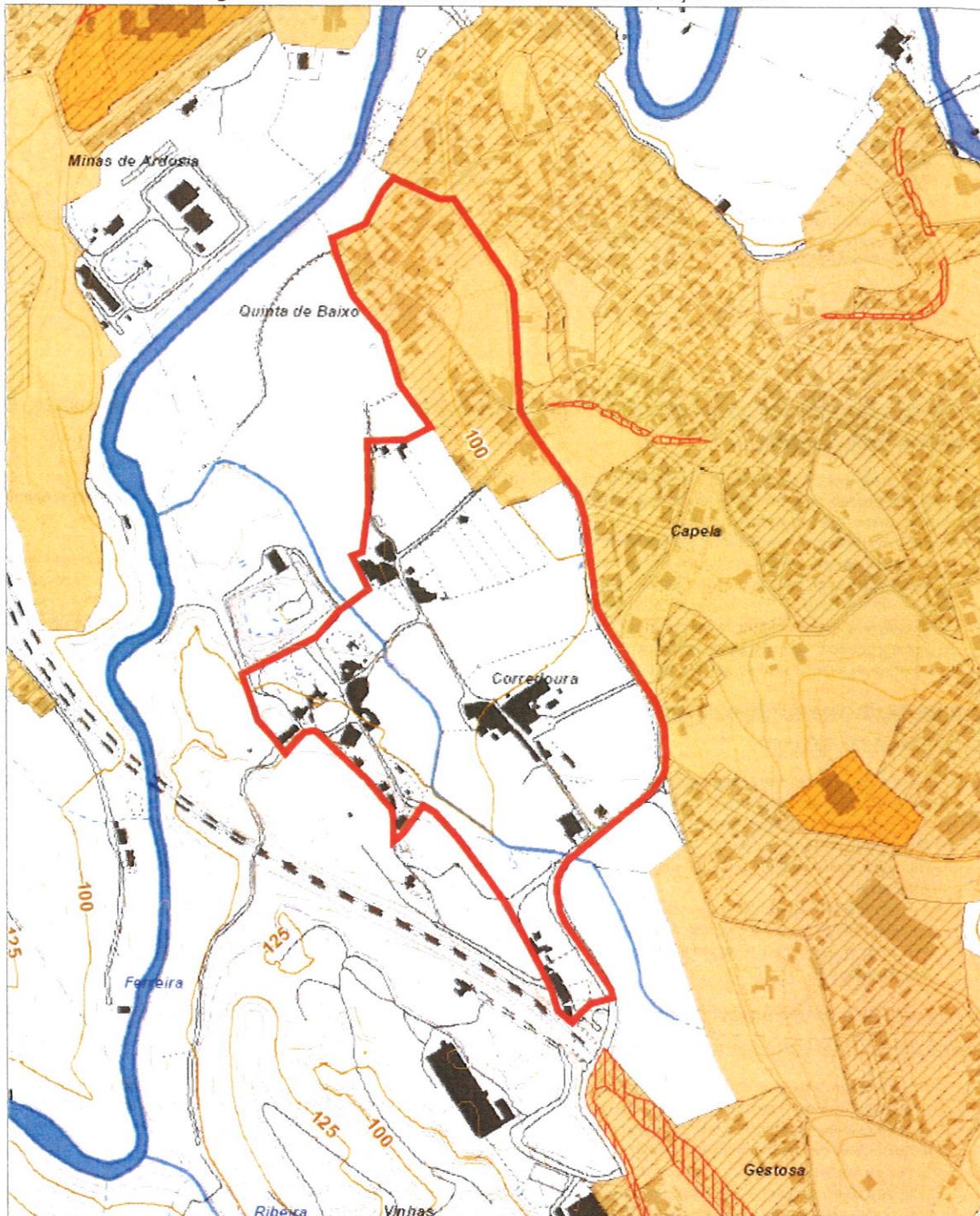
3 — Qualquer operação urbanística ou operação de loteamento nas áreas dos valores de interesse municipal e os seus perímetros de proteção só será admitida desde que devidamente fundamentada, estando condicionada à realização dos trabalhos e estudos necessários ao seu processo de viabilização, que definam as medidas de salvaguarda aos valores patrimoniais existentes e o tipo de trabalhos a realizar aquando do licenciamento ou comunicação prévia pela câmara municipal, com a exceção de eventuais edificações imprescindíveis para a prevenção e combate a incêndios.

4 — Todas as ações e atividades nestas áreas são obrigatoriamente precedidas de autorização da Câmara Municipal.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large signature at the bottom.

Quanto ao **zonamento acústico**, a área encontra-se maioritariamente integrada em Solo Rural pelo que não se aplica esta tipologia de classificação, com exceção da zona norte da ARU-LC que se encontra inserida em Solo Urbano, e que como tal se integra em área classificada como Zonas Mistas.

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

O CAPÍTULO VII do RPDM estabelece a identificação e o regime da 'Classificação acústica', de acordo com as seguintes disposições:

“Artigo 89.º

#### Identificação

Para efeitos do disposto na legislação específica em vigor, a delimitação de Zonas sensíveis, de Zonas mistas e de Zonas de conflito, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, está identificada na Planta de ordenamento — Classificação acústica, considerando-se como:

- a) Zonas sensíveis, as áreas correspondentes a equipamentos de ensino e de saúde;
- b) Zonas mistas, as restantes áreas do solo urbano, excluindo a subcategoria de Espaços verdes de enquadramento e a subcategoria de Espaços industriais e empresariais (AE.II);
- c) Zonas de conflito, as áreas das zonas referidas nas alíneas anteriores, em que se verifica ruído ambiente superior ao estabelecido legalmente, e que estão sujeitas a plano municipal de redução de ruído.

Artigo 90.º

#### Regime

1 — As zonas sensíveis e as zonas mistas, classificadas pelo zonamento acústico, não devem ficar expostas a ruído ambiente superior ao estabelecido legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído.

2 — É interdita a edificação para fins habitacionais, novas escolas, hospitais ou similares, enquanto se verifique no local de implantação violação dos valores limite fixados no número anterior.

3 — Excetua-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que essas zonas sejam abrangidas pelo plano municipal de redução de ruído, ou o projeto acústico da construção satisfaça outras condições de exceção definidas pelo Regulamento Geral do Ruído.

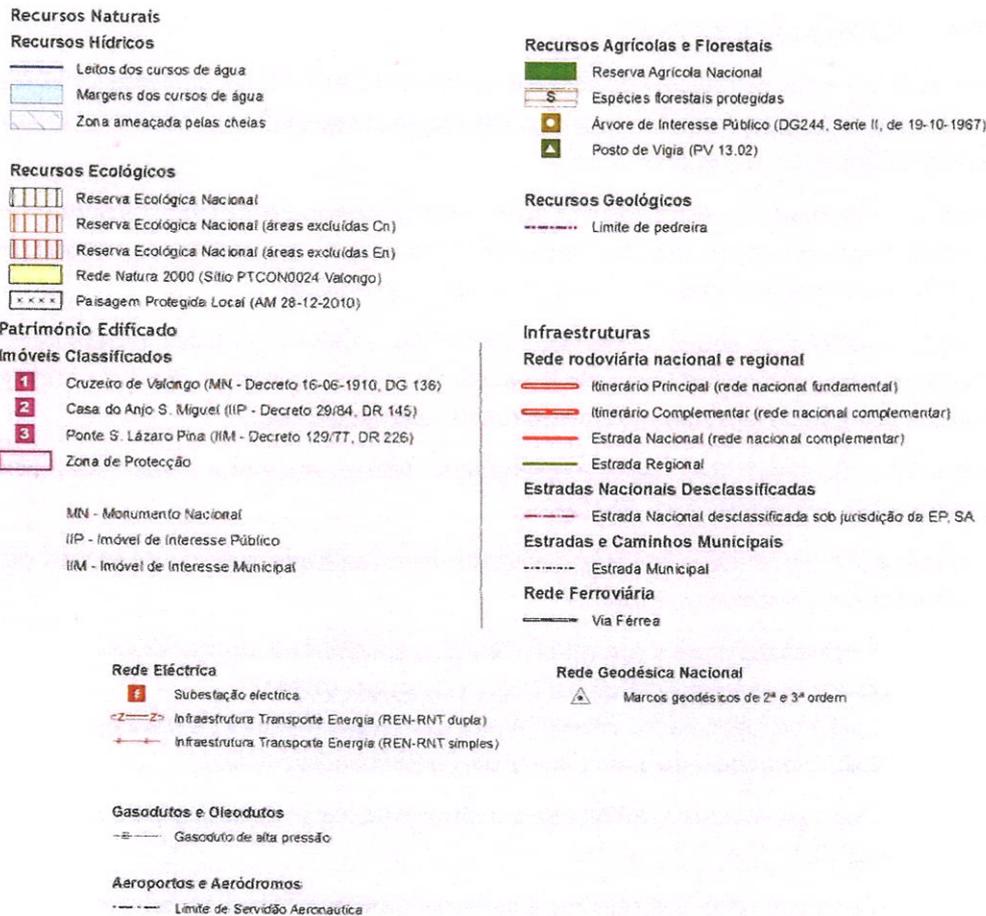
4 — Para efeitos do disposto neste artigo, poderá ser exigida aos interessados a recolha de dados acústicos da zona e o respetivo mapa acústico, observada a natureza do empreendimento.”

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

As **servidões administrativas e restrições de utilidade pública**, presentes na área de intervenção correspondem a Recursos Naturais, designadamente a Recursos Hídricos, Leitos dos cursos de água e Margens dos cursos de água, bem como a Recursos Agrícolas e Florestais em presença de Reserva Agrícola Nacional.

Fig. 10. Extrato da Planta de Condicionantes





*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page.]*

Finalmente, é de referir que com a entrada em vigor da alteração ao Plano Diretor Municipal, (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;»

### 2.6.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT

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) Ponto 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) Ponto 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) Ponto 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

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

- Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS) com âmbito territorial de nível NUTS III;
- Plano Municipal de Acessibilidade para Todos de Valongo (PMAT)
- Plano de ação de regeneração urbana (PARU) dentro de uma Área de Reabilitação Urbana;
- Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD).

Muito embora, pela sua natureza, o PARU seja o instrumento mais relevante para uma ARU, este não incide sobre a ARU-LC.

O PMAT identifica os principais obstáculos e barreiras urbanísticas nos núcleos urbanos de Valongo, Campo, Ermesinde, Alfena e Sobrado, apresentando propostas orientadoras e específicas para as temáticas referentes ao Espaço Público e Transportes, com a persecução de três grandes objetivos:

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

Desta forma, sintetizam-se assim no quadro seguinte os objetivos do PEDU de Valongo com relevância para a ARU-LC:

**Quadro 14** Intervenções previstas no PMUS, por objetivos, com incidência na ARU-LC

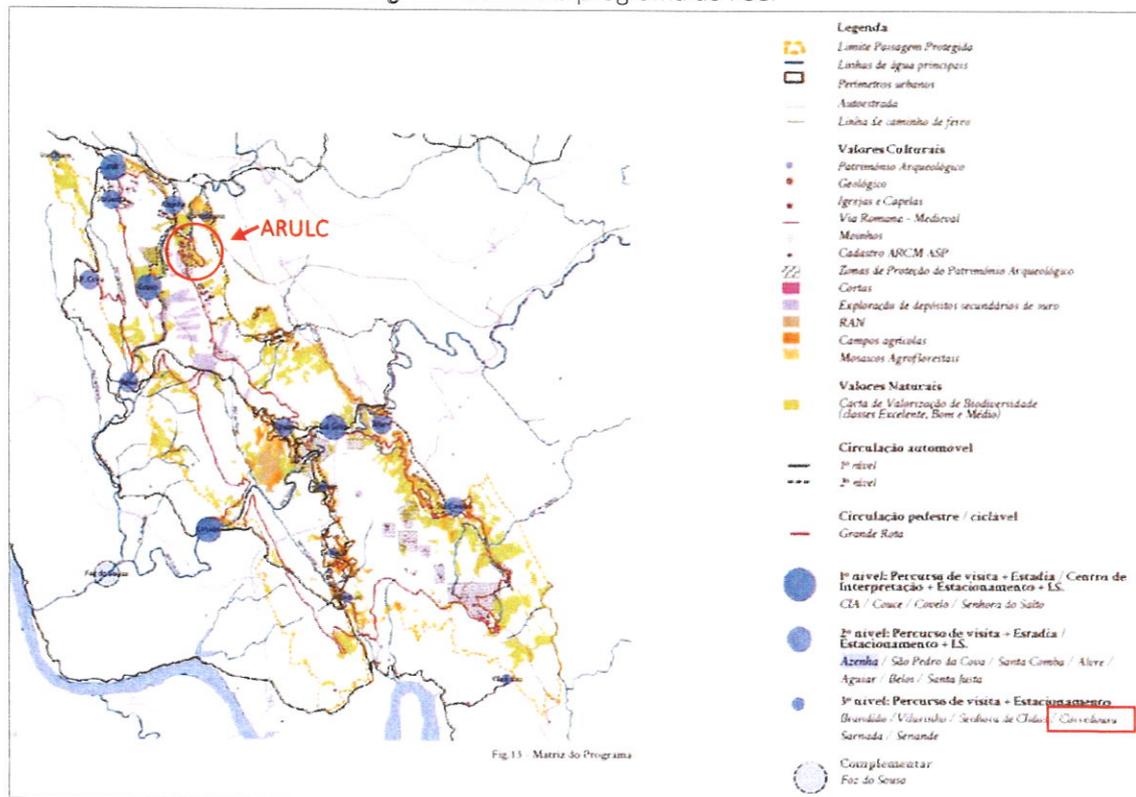
Objetivos Específicos	INVEST.	CALEND.
<b>1.1 Desenvolvimento de Infraestruturas e Serviços de apoio aos Modos Suaves</b>		
<b>1.1A Criar/requalificar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:</b>		
CONCRETIZAÇÃO DOS PMAT- GERAL:		
M.1.1.1/13 – Correção de descontinuidades na Rua Central da Capela	200 000 €	2024-27
<b>1.1B Criar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:</b>		
REDE CICLÁVEL URBANA:		
M.1.1.4/7 - Ligação ao apeadeiro de S. Martinho de Campo	5 700 €	2024-27
<b>1.1C Disponibilizar serviços de apoio ao modo ciclável:</b>		
PARQUEAMENTO DE BICICLETAS:		
M.1.1.5/4 - Parqueamento de bicicletas em Campo - 1ª Fase	2 700 €	2017-20
M.1.1.5/5 - Parqueamento de bicicletas em Campo - 2ª Fase	2 700 €	2021-23
BICICLETAS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA:		
M.1.1.6/1 - Criação de serviços de bicicletas partilhadas	842 400 €	2024-...
PLANO DE PROMOÇÃO DE MODOS SUAVES (GERAL)		
M.1.2.1/1 - Elaboração de Plano de Promoção de Modos Suaves	0 €	2018-...
PLANO DE MOBILIDADE ELÉTRICA (ATUALIZAÇÃO)		
M.3.2.2/1 - Atualização de Plano de Mobilidade Elétrica	15 000 €	2021-23

Fonte: PMUS

#### 2.6.4. Plano de gestão do Parque das Serras do Porto (PSeP)

No âmbito do previsto no Plano de Gestão da área de interesse regional da Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto”, recentemente classificada através do Aviso n.º 2682/2017, de 15 de março, no limite nascente da ARU-LC destaca-se o tramo viário formado pela rua Central da Capela, identificado como percurso de circulação automóvel de 2.º nível, bem como o Parque de estacionamento da Corredoura (não executado), integrado no Percurso de visita + Estadia + IS de 3.º nível (Fig. 11).

**Fig. 11.** Matriz do programa do PSeP



Fonte: Parque das Serras do Porto - Plano de Gestão

### 3. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

O resultado deste diagnóstico estratégico é sintetizado nas seguintes fichas temáticas:

**Quadro 15 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios**

**POTENCIALIDADES (a reforçar):**

- Conjunto edificado, repartido funcionalmente entre os usos habitacional e industrial, globalmente em mau estado de conservação (exterior);
- Existência de um edifício original, com algum valor arquitetónico do ponto de vista da arqueologia industrial.

**FRAGILIDADES (a contrariar):**

- Imagem urbana e rural desadequada ao "ponto de entrada" pedonal previsto na área do PSeP;
- Comunidade com problemas em termos económicos e de baixas qualificações a que acresce a monofuncionalidade das áreas residenciais;
- Edificado de fraca qualidade arquitetónica a qua acresce alguma precaridade habitacional, constituída por um número considerável de construções abarracadas e em mau estado de conservação.

**OPORTUNIDADES (a aproveitar):**

- Regime de incentivos à reabilitação urbana;
- Aumento de atratividade urbana decorrente da requalificação urbana a introduzir no âmbito dos investimentos PEDU.

**AMEAÇAS (a minimizar):**

- Pouca atratividade do mercado local, face à insuficiente legibilidade do território e dificuldades de acesso ao crédito;
- Perda de vitalidade demográfica e agravamento da situação geográfica e social de determinados aglomerados urbanos.

**DESAFIOS:**

- Sensibilizar os proprietários, locatários e investidores privados para a importância e os benefícios materiais e sociais da reabilitação urbana;
- Articular os diversos programas de ação urbanística e de investimento e financiamento, público e privado, de modo a potenciar os efeitos resultantes das diversas complementaridades;

**ESTRATÉGIA:**

- Implementar e consolidar a operação de reabilitação do parque edificado de natureza privada.

**Quadro 16 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva**

**POTENCIALIDADES (a reforçar):**

- Reaproximação dos cidadãos aos cursos de água criando uma nova consciência ambiental e a descoberta dos múltiplos benefícios que essas importantes linhas de água têm para oferecer às comunidades ribeirinhas;
- Existência de rios ou ribeiras que atravessam esta área da freguesia de Campo, como é o caso do Rio Ferreira, que poderão vir a beneficiar do seu futuro enquadramento no âmbito da eventual elaboração de um Masterplan para a bacia do Rio Ferreira, à imagem do sucedido para o Rio Leça.

**FRAGILIDADES (a contrariar):**

- Défice de espaços públicos e de lazer, de utilização coletiva, ao qual acresce a reduzida qualidade formal e degradação do espaço público;
- Pouca apropriação (vivência) dos espaços urbanos de utilização coletiva.

**OPORTUNIDADES (a aproveitar):**

- Reaproximar os cidadãos dos cursos de água criando uma nova consciência ambiental e a descoberta dos múltiplos benefícios que essas importantes linhas de água têm para oferecer às comunidades ribeirinhas;
- Proximidade das margens do Rio Ferreira, em toda a extensão do limite sul da área de intervenção da ARU, podem constituir um objetivo focal, permitindo a concretização de um corredor ambiental.

**AMEAÇAS (a minimizar):**

- Desarticulação dos diversos programas de ação urbanística, de modo a potenciar os efeitos resultantes das diversas complementaridades (difusão de dinâmicas de regeneração nas suas envolventes).
- Baixo nível de exigência de qualidade de vida dos residentes relativamente a outros territórios metropolitanos, decorrente de um investimento público municipal que não investiu suficientemente na qualificação desta área do território municipal.

**DESAFIOS**

- Constrangimentos relacionados com a disponibilização do solo para espaços públicos (na sua quase totalidade propriedade privada);
- Proporcionar uma mudança generalizada da imagem pública dos vales do Leça e Ferreira, promovendo uma nova imagem baseada na excelência ambiental e no rigoroso respeito pelo seu património;
- Criar uma consciência ambiental coletiva e ativa, que promova a vigilância permanente e a denúncia cidadã em tempo útil dos ataques ambientais aos cursos de água e espaços envolventes.

**ESTRATÉGIA**

- Definição da solução técnica a implementar em toda a área de intervenção da ARU, de forma a dar cumprimento aos traçados, previstos na rede de mobilidade suave do PDM de Valongo e no PMUS,
- Reforçar a ligação ao eventual futuro Corredor Verde, que vier a ser implementado no âmbito da elaboração do previsível Masterplan do Rio Ferreira, à imagem do instrumento elaborado para a bacia do Rio Leça.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large scribble at the top, a signature 'LA', and another signature below.

**Quadro 17 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas**

**POTENCIALIDADES (a reforçar):**

- Tradição quase exclusiva no sector da agricultura;
- Recursos ambientais, com algum significado, possibilitando a idealização e concretização de novas apostas em matéria da criação de negócios e promoção de emprego.

**FRAGILIDADES (a contrariar):**

- Setor comercial e de serviços local, residual e envelhecido, e o existente no contexto interno da freguesia, a uma distância considerável;
- Vitalidade económica insuficiente para assegurar níveis sustentados de emprego.

**OPORTUNIDADES (a aproveitar):**

- Reforço da visibilidade e importância dos recursos ambientais, enquanto catalisador da fileira económica de lazer e bem-estar.
- Aproveitamento dos programas contidos no Plano de Recuperação e Resiliência bem como das orientações do plano de gestão do Parque das Serras do Porto (PSeP).

**AMEAÇAS (a minimizar):**

- Tendência de saída de jovens qualificados e periferização da cidade, como efeito do incremento das economias de aglomeração da AMP;
- Dificuldade económica, cultural e organizacional para potenciar a base económica local e de proximidade, nomeadamente em torno das fileiras económicas endógenas.

**DESAFIOS**

- Alteração, por via da modernização e revitalização, do modelo de negócio local, prossequindo a implementação dos princípios da economia circular, nomeadamente incentivando a promoção e instalação de projetos empresariais ligados ao turismo da natureza;
- Aumento da atratividade da área;

**ESTRATÉGIA**

- Reforço da ligação aos recursos endógenos do local, através das atividades agrícolas;
- Definição e implementação de uma nova estratégia territorial, diversificada e diferenciada, na captação de novas atividades e áreas de negócio, nomeadamente no sector do turismo ambiental e da natureza.

**Quadro 18 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas**

**POTENCIALIDADES (a reforçar):**

- Área com boa acessibilidade viária e cobertura básica de TCR rodoviário;
- Orografia favorável à utilização dos modos suaves em parte relevante do território.

**FRAGILIDADES (a contrariar):**

- Oferta geral de estacionamento público inexistente, sendo o mesmo utilizado de forma informal ao longo dos arruamentos;
- Espaço público pedonal com níveis insuficientes de acessibilidade, conforto e qualidade ambiental;
- Inexistência de rede ciclável formal em canal próprio.

**OPORTUNIDADES (a aproveitar):**

- Plano de ação de mobilidade sustentável (PAMUS), de âmbito metropolitano;
- Intervenções PI 4.5 - Mobilidade Sustentável do PEDU de Valongo, de âmbito municipal.
- Plano de recuperação e Resiliência;

**AMEAÇAS (a minimizar):**

- Diminuição do investimento público e privado, agravada pela crise social e económica decorrente da situação pandémica provocada pelo Covid-19;
- Redução da quota do modo pedonal no último período intercensitário;

**DESAFIOS**

- Articulação das diversas entidades com jurisdição neste território e diferentes agentes de TCR;
- Disponibilização do solo (de propriedade privada) para criação de um espaço público qualificado na envolvente da Capela de Nossa Senhora da Encarnação.

**ESTRATÉGIA**

- Implementação da denominada “Ligação ao apeadeiro de S. Martinho de Campo”, através da criação de uma ciclovía urbana em toda a extensão da Rua Central da Capela, prevista no PMUS de Valongo;
- Concretizar o projeto denominado de “Correção de descontinuidades na Rua Central da Capela” de modo a assegurar a requalificação das infraestruturas de apoio ao modo pedonal;
- Definição e implementação de uma área de estar e de lazer, em área adjacente à Capela de Nossa Senhora da Encarnação, para utilização e usufruto da população local.

#### 4. TIPO DE ORU

Decorrente da caracterização e diagnóstico estratégico elaborado para a ARU em questão, constata-se que, relativamente às várias vertentes da reabilitação urbana referenciadas do RJRU, se por um lado, ou não existem necessidades de intervenção ou a resolução das debilidades identificadas encontram-se já previstas noutros instrumentos municipais de ação territorial, por outro, considera-se que as intervenções a desenvolver no local que incidem nos prédios e frações privadas deverão ser sobretudo acauteladas no âmbito de instrumentos de gestão territorial adequados.

Como tal, a intervenção de reabilitação a promover para a ARU-LC traduzir-se-á numa ORU simples, conforme disposto no n.º 2 do artigo 8º do RJRU, a ser desenvolvida através de instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor (artigo 16º do RJRU). O instrumento de programação que enquadra este tipo de ORU é deste modo a Estratégia de Reabilitação Urbana (n.º 4 do artigo 8º do RJRU), cuja aprovação é competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal (n.º 1 do artigo 17º do RJRU).

No entanto, caso as circunstâncias assim o determinem, poderá ser alterado o tipo de ORU proposto e instrumento de programação correspondente, conforme previsto no artigo 20.º-B do RJRU.

#### 5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo corresponde à proposta da ORU-LC/ERU a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU, Capítulo III, secção I- Operações de reabilitação urbana simples, descrevendo-se nos pontos seguintes as matérias relevantes da ERU, conforme o disposto nas alíneas a) a f), do n.º 2 do artigo 30.º do RJRU:

- No ponto 5.1. alínea a), opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- No ponto 5.2. alínea b), prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- No ponto 5.3. alínea c), prioridades e objetivos específicos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- No ponto 5.4. alínea d), modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana
- No ponto 5.5. alínea e), quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários, e demais titulares de direitos, e soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- No ponto 5.6. alínea f), condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU.

Nos termos e para efeitos do referido na alínea g), do n.º 2, do artigo 30.º do RJRU, o município assumirá diretamente as funções de entidade gestora, sendo que e ainda para efeitos do referido na alínea h), do n.º 2, do mesmo artigo 30.º, não será necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de plano pormenor de reabilitação urbana.

### 5.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

Em resultado da análise e diagnóstico realizados e dos objetivos definidos, as opções estratégicas do Município assentam na reabilitação do edificado existente, a promover exclusivamente pelos privados, sem prejuízo dos diversos apoios a disponibilizar pelo Município.

No entanto, para além das ações previstas no PMUS e no PMAT, para a área de intervenção desta ARU, considera-se que num futuro próximo deverá ser aprofundado o estudo e subsequente financiamento, para a eventual reformulação dos espaços públicos e naturais, de modo a adequá-los à qualidade urbana e ambiental pretendidas com a reabilitação e revitalização da área do Lugar da Corredoura, no quadro das melhores práticas do urbanismo sustentável, entre as quais se destacam as seguintes propostas:

- Criação de um espaço público e de estar na envolvente da Capela de Nossa Senhora da Encarnação, localizado a tardoz do conjunto edificado que alberga as sedes quer do Clube de Pesca e Caça de São Martinho de Campo quer do Dramático e Musical de Campo, de forma a dotar o aglomerado da Corredoura de um espaço publico e de estar devidamente qualificado;
- Criar condições, para concretização da área de estacionamento de apoio à entrada na área do Parque das Serras do Porto, prevista no respetivo plano de gestão, e assegurando em complementaridade a sua interligação, em canal pedonal próprio, com o apeadeiro de S. Martinho de Campo, da Linha do Douro.

### 5.2. Prazo de execução da ORU

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

### 5.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU

No quadro seguinte sintetizam-se os objetivos e prioridades definidas para esta operação de reabilitação urbana.

**Quadro 19** Objetivos e prioridades na execução da ORU

Objetivos	Prioridades
Edifícios:	
– Reabilitar o edificado existente	– Edifícios de habitação
Atividades económicas:	
– Valorizar as atividades presentes	– Agricultura
	– Comércio de proximidade e prestação de serviços e eventos
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, gerir e apoiar a iniciativa privada.	
– Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU	– Aceção e aproveitamento do quadro de incentivos à reabilitação urbana

#### 5.4. Modelo de gestão e de execução

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

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana será essencialmente promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário.

#### 5.5. Quadro de apoios e incentivos

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

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

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

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

##### 5.5.1. 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-LC, entraram em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que são agora recuperados e adaptados à presente estratégia da ORU.ERU do Lugar da Corredoura.

**Quadro 20** Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU.ERU do Lugar da Corredoura

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
IMI	Isenção por 3 anos (A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação)	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível <math>\geq</math> BOM;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica;</li> <li>• Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal.</li> </ul>	n.º 1 do artigo do 45º, do EBF n.º 2, a), artigo do 45º, do EBF Procedimentos: n.º 4, do artigo 45º, do EBF
	Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente</li> <li>• Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação</li> </ul>	n.º 2, a), do artigo 45º, do EBF n.º 6, do artigo 45º, do EBF ORU
	Redução consoante o nº de filhos: 1=20€; 2=40€; 3(+)=70€	Prédios, ou frações, localizados na ARU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédio, ou fração, em bom estado de conservação</li> <li>• Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar com 1 ou mais dependentes menores de idade a cargo</li> </ul>	artigo 112-Aº, do CIMI ORU
	Redução de 20% ou 30%		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédio, ou fração, em bom estado de conservação</li> <li>• Utilização como habitação própria permanente</li> <li>• Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de arrendamento de 2 ou mais anos)</li> </ul>	n.º 6 e 7, do artigo 112º, do CIMI Procedimentos: n.º 14, do artigo 112º do 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição</li> <li>• Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível <math>\geq</math> BOM</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul>	n.º 1, do artigo 45º, do EBF n.º 2, b), do artigo 45º, do EBF Procedimentos: n.º 4, do artigo 45º, do EBF
	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.</li> </ul>	n.º 1, do artigo 45º, do EBF n.º 2, c), do artigo 45º, do EBF Procedimentos: n.º 4, do artigo 45º, do EBF

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU</li> <li>• Nível de conservação <math>\geq</math> BOM, após a conclusão das obras desde que:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;</li> <li>e</li> <li>b) 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</li> </ol> </li> </ul>	<p>n.º 4, a), do artigo 71º, do EBF</p> <p>n.º 23 do artigo 71º do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 18, do artigo 71º, do EBF</p> <p>n.º 24, do artigo 71º, do EBF</p>
IRS	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>• Sujeitos passivos de IRS residentes em território português</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU</li> <li>• Nível de conservação <math>\geq</math> BOM, após a conclusão das obras desde que:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;</li> <li>e</li> <li>b) 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</li> </ol> </li> </ul>	<p>n.º 5, 7 e 23, do artigo 71.º, do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 24, do artigo 71º, do EBF</p>
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empreitadas tal como definidas no RJRU</li> <li>• Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra</li> </ul>	<p>Artigo 18.º, do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA</p>

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

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

### 5.5.2. 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-LC, sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

**Quadro 21** Síntese dos incentivos (taxas) municipais

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

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

### 5.5.3. Instrumentos e programas de financiamento

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

**Quadro 22** Instrumentos e programas de financiamento

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento	Arrendamento Acessível	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».	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	DL n.º 81/2020, de 2020-10-02  Portaria n.º 179/2019, de 2019-06-07
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.</li> </ul>	Portaria n.º 177/2019, de 2019-06-06  Portaria n.º 176/2019, de 2019-06-06  Portaria n.º 175/2019, de 2019-06-06  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
	<b>Concursos por sorteio-PAA</b>	Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.
	<b>Chave na Mão</b>	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	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
	<b>Arrendamento Apoiado</b>	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todos os cidadãos nacionais e estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.</li> </ul>	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
	<b>Porta 65 Jovem</b>	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:  1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em	<ul style="list-style-type: none"> <li>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:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;</li> <li>Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;</li> </ol>	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

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		família ou em coabituação jovem; 2.A reabilitação de áreas urbanas degradadas; 3.A dinamização do mercado de arrendamento. (Renda máxima admitida para o ano de 2021, de acordo com o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, para o concelho de Valongo: T0 e T1- 466€ T2 e T3- 578€ T4 e T5- 752 €)	3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;  4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	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
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Famílias, para acederem a uma habitação adequada;</li> <li>Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Regiões Autónomas ou Municípios;</li> <li>Entidades públicas;</li> <li>3.º Setor;</li> <li>Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;</li> <li>Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.</li> </ol> </li> </ul>	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
	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	Regulamento do Programa RPA-HA
	Casa Eficiente 2020	Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condóminos. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações</li> </ul>	Regulamento "Casa Eficiente 2020"

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Reabilitação /Financiamento	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	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.	podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	
		Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.</li> <li>• Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiéstamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas.</li> <li>• Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.</li> </ul>	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020
Financiamento	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;</li> <li>2. Não disponha de alternativa habitacional adequada;</li> <li>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.</li> </ol> </li> </ul>	Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro  Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro  Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho  Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio

#### 5.5.4. Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

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

<b>Quadro 23</b> Outros programas de investimentos, produtos financeiros e fundos de desenvolvimento	
<b>Finalidade</b>	<b>Programa</b>
<b>Programas de investimento público do Portugal 2020</b>	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
<b>Instrumentos Financeiros IFRRU2020</b>	POAT2020- Programa Operacional de Assistência Técnica
	Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP Interlocutores do Município: <a href="mailto:dipai@cm-valongo.pt">dipai@cm-valongo.pt</a>

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 a informação constante deste quadro não dispensa a consulta dos programas disponíveis a cada momento, no portal da habitação do IHRU <https://www.portaldahabitacao.pt/>.

### 5.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

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, que conferem à entidade gestora o poder para utilizar, entre os mecanismos previsto no referido 54.º, 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.