

*[Handwritten signatures in blue ink]*

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA LUGAR DE GANDRA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

setembro, 2021

ÍNDICE:

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Âmbito de intervenção</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Antecedentes</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Delimitação da ARU do Lugar de Gandra</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Metodologia geral</b>	<b>7</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Análise demográfica e socioeconómica</b>	<b>9</b>
<b>2.2. Análise urbanística</b>	<b>14</b>
2.2.1. Parque edificado	15
2.2.2. Espaço público	21
2.2.3. Mobilidade	24
<b>2.3. Instrumentos estratégicos de enquadramento</b>	<b>25</b>
2.3.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	25
2.3.2. Plano Diretor Municipal	26
2.3.3. PEDU, PARU e PMUS	39
<b>2.4. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA</b>	<b>42</b>
<b>3. TIPO DE ORU</b>	<b>45</b>
<b>4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>45</b>
<b>4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização</b>	<b>46</b>
4.1.1. Visão estratégica	46
4.1.2. Opções estratégicas	46
<b>4.2. Prazo de execução da ORU</b>	<b>46</b>
<b>4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU</b>	<b>46</b>
<b>4.4. Programa da ORU do Lugar de Gandra</b>	<b>48</b>
4.4.1. Edifícios (E)	48
4.4.2. Atividades económicas (Ae)	48
4.4.3. Equipamentos coletivos (Ec)	49
4.4.4. Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Evuc)	49
4.4.5. Infraestruturas urbanas (Iu)	50
<b>4.5. Modelo de gestão e de execução</b>	<b>51</b>
<b>4.6. Quadro de apoios e incentivos</b>	<b>51</b>
4.6.1. Benefícios, incentivos e penalizações fiscais	52
4.6.2. Incentivos municipais	54
4.6.3. Instrumentos e programas de financiamento	55
4.6.4. Outros Incentivos	58
<b>4.7. Programa de investimento e de financiamento</b>	<b>59</b>
<b>Anexo I - Planta das intervenções previstas</b>	<b>60</b>
<b>Anexo II - Procedimento para candidatura aos apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana</b>	<b>61</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, na sua redação atual) define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. Dito de outra forma:

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

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

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*

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

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, tendo o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação.

## 1.2. Antecedentes

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Lugar de Gandra foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 15 de novembro de 2018, e publicada em Diário da República 2.ª série, nº242, através do Aviso n.º 18968/2018 de 17 de dezembro de 2018. Em reunião de Câmara Municipal a 9 de junho de 2021, foi aprovada por unanimidade a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar de Gandra, e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias, o qual se iniciou a 16 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República através do Aviso n.º 12986/2021, de 9 de julho, e terminou a 12 de agosto de 2021.

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

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

Em face do parecer favorável do IHRU e da inexistência de participações no âmbito da discussão pública, não há alterações à proposta de ORU aprovada em reunião de câmara de 9 de junho de 2021, com a ressalva de que foi incluído o presente subcapítulo relativo aos antecedentes processuais da sua elaboração e da discussão pública, bem como foi atualizada a data e a formatação do texto, sem implicações materiais na presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar de Gandra.

## 1.3. Delimitação da ARU do Lugar de Gandra

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Lugar de Gandra foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 15 de novembro de 2018, e publicada em Diário da República 2.ª série, nº242, através do Aviso n.º 18968/2018 de 17 de dezembro de 2018. A área delimitada para a ARU do Lugar de Gandra, com cerca 42,2ha de área, localiza-se no lado ponte da linha de caminho-de-ferro que atravessa a área central da cidade de Ermesinde, e desenvolve-se desde esta infraestrutura ferroviária até à rua Elias Garcia (N105), limite do concelho a poente, e desde a rua da Igreja, a norte, até à linha ferroviária de ligação a Leixões, a sul. Caracteriza-se por uma ocupação urbana de perfil predominantemente residencial, sendo uma das áreas de maior densidade populacional e habitacional da cidade e do concelho.

Resultado do crescimento da construção no último terço do século passado, esta área apresenta um tecido urbano consolidado de média densidade, pontuado por pequenas áreas de baixa densidade e alguns terrenos ainda expectantes, que cresceu de forma avulsa sobre uma estrutura urbana adaptada da matriz rural original. A qualidade arquitetónica e construtiva do conjunto edificado é relativamente fraca, apresentando sinais de degradação natural e por falta de manutenção.

O espaço público, com um desenho destinado predominantemente à circulação rodoviária, embora no global possua qualificações intrínsecas e bastante potencial para caracterizar esta área como zona urbana – Cidade, tem ainda alguns pontos bastante desqualificados a todos os níveis.

Do ponto de vista da sua relação com a envolvente, esta área apresenta dificuldades de articulação com a restante área da cidade, face à barreira física e funcional que representa a linha de caminho-de-ferro que atravessa a cidade e envolve que tem sido responsável quer pelo relativo isolamento deste lugar em relação ao centro de Ermesinde, quer pela maior ligação funcional com o Concelho da Maia.

Dentro da ARU salienta-se a presença do Mercado de Ermesinde e o espaço envolvente, que se constitui como um conjunto, de espaço verde e de utilização coletiva, que também é largo da feira, e o equipamento que é o Mercado Municipal de Ermesinde. Este edifício necessita ser reequacionado e reformulado, além de obras de manutenção, e o espaço exterior, atualmente utilizado para a realização da feira semanal sem condições para o efeito, caracteriza-se como um espaço residual desocupado durante a maior parte da semana.

Acresce que a área expectante envolvente ao Mercado carece de planificação e intervenção urgente, a desenvolver mediante Plano de Pormenor ou Acordo de Execução.

A principal referência na cidade de Ermesinde é a Estação Ferroviária de Ermesinde, estando na ARU o acesso poente à Estação, e é através desta que se faz a principal ligação pedonal com o lado nascente da área central de Ermesinde. O acesso à estação é assim da maior importância para a ARU, pois é destino de percursos pedonais pendulares, já que qualquer ponto da ARU se encontra a menos de 10 minutos na deslocação a pé, e da futura rede ciclável concelhia.

Do ponto de vista patrimonial nesta área estão incluídos três imóveis inventariados no Plano Diretor Municipal de Valongo que importa salvaguardar e valorizar, designadamente:

- E.03 - Casa do Colégio de Santa Joana;
- E.05 - Palacete do Mesquita;
- E.16 - Casa Quinhentista.

Na ARU estão já disponíveis todas as infraestruturas das redes públicas, sendo obviamente necessário a sua manutenção e atualização no decorrer do tempo.

A ARU do Lugar de Gandra está delimitada na figura seguinte (fig. 1), com base nos fundamentos, objetivos e eixos estratégicos de intervenção identificados no Quadro 1, que referenciam a elaboração desta ORU.

*[Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large signature and several initials.]*

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



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana Lugar de Gandra- Memória descritiva e justificativa (p.5)

Quadro 1 Síntese de critérios, objetivos e eixos estratégicos na delimitação da ARU do Lugar de Gandra

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU do Lugar de Gandra

necessidade de qualificar esta área em termos habitacionais e de renovar toda esta área do concelho em termos populacionais, garantindo o rejuvenescimento da população residente e a fixação de novos públicos;

necessidade de qualificar, modernizar e reforçar o espaço público e a rede de equipamentos e de infraestruturas existentes, para garantir a valorização territorial e o uso sustentável da ação humana;

necessidade de responder às necessidades anteriores através de uma operação integrada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, conforme prevê o RJRU;

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

renovar este núcleo urbano em termos populacionais, garantindo o seu rejuvenescimento;

modernizar e renovar as infraestruturas existentes, e assim garantir a valorização territorial e o uso sustentável da ação humana;

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

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana Lugar de Gandra - Memória descritiva e justificativa (p.5)

Paralelamente, esta delimitação teve como efeitos imediatos conferir o direito de acesso aos proprietários, e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, compreendidos nesta ARU, a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património definidos pelo município, bem como aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos na legislação e programas aplicáveis.

Com a aprovação da delimitação da ARU do Lugar de Gandra, entraram em vigor o conjunto de benefícios e incentivos fiscais previstos para reabilitação urbana, bem como as penalizações igualmente previstas, no RJRU. Com esta, compete à câmara municipal o dever de gestão e promoção das medidas necessárias à reabilitação urbana desta área, nomeadamente através da aprovação e implementação da operação de reabilitação urbana correspondente, e aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações, o dever de promover a reabilitação dos respetivos edifícios ou frações quando abrangidos pela ARU, nomeadamente realizando as obras previstas no RJUE.

Alerta-se que a delimitação da ARU, respetivos deveres e efeitos, caducam "se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação" (artigo 15.º do RJRU). Assim, a Operação de Reabilitação Urbana do Lugar de Gandra (ORU do Lugar de Gandra) terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até 7 de outubro de 2021.

#### 1.4. Metodologia geral

A metodologia deste trabalho compreende 2 fases de elaboração.

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

- a) a 1.ª parte, com o levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU, onde se faz uma análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, num processo de reconhecimento do

território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas da área, e que compreende em concreto:

- i) Uma caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
  - ii) Uma caracterização urbanística, nomeadamente:
    - A análise exterior do edificado quanto ao estado de conservação, ao uso dominante, numero de pisos, e valor patrimonial/ histórico ou arquitetónico (identificando o todo ou as partes, conforme o caso);
    - A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
  - iii) Uma análise de documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com impacto na área de intervenção, que se revelem importantes para as ARU e para a definição da estratégia a desenvolver.
- b) a 2.ª parte, de Diagnóstico e Estratégia para a ARU, que compreende:
- i) A elaboração de um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
  - ii) A definição da estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial, harmonizado com a sua envolvente, que promova o seu desenvolvimento de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável.

A 2.ª Fase, de Proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU)/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), 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 ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) A definição do prazo de execução da ORU;
- c) A definição das prioridades e dos objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- e) O estabelecimento do programa da ORU, identificando-se as ações de reabilitação urbana estruturantes 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 ARU e de execução da respetiva ORU;
- 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 ORU, 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

Neste ponto pretende-se aprofundar o conhecimento sobre a ARU do Lugar de Gandra, entendido nas seguintes componentes: física, ambiental, urbanística e socioeconómica.

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação sintetizada nos documentos produzidos para a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo.

A análise física, ambiental e urbanística é baseada predominantemente no trabalho de levantamento físico local ou da recolha e tratamento de dados específicos, tendo por fonte de informação diversos documentos elaborados para a área em questão.

Desses documentos realça-se o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), o Plano de Mobilidade Sustentável (PMUS), o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT), o Plano Diretor Municipal (PDM), e a Carta das Patologias Urbanas nos Principais Aglomerados do Município de Valongo (CPUPA).

A informação assim coligida é aqui sintetizada nos aspetos mais relevantes para a elaboração da ORU.

### 2.1. Análise demográfica e socioeconómica

O concelho de Valongo integra o núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), constituído pelos municípios de Porto, Matosinhos, Maia, Valongo, Gondomar e Gaia, apresentando múltiplas dependências funcionais metropolitanas, sobretudo em relação ao Porto, mas também beneficiando da coordenação e da promoção dos recursos e dinâmicas socioeconómicas entre estes municípios.

O povoamento no Concelho está concentrado em torno de três cidades de forte peso demográfico e elevado perfil residencial que integram o Concelho, especificamente Valongo, Ermesinde e Alfena. A freguesia de Alfena integra uma área de logística que se integra no 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 a ligação rápida a importantes infraestruturas produtivas, como o Aeroporto Sá Carneiro ou o Porto de Leixões, bem como às centralidades metropolitanas, nomeadamente à cidade do Porto.

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

No último registo censitário, de 2011, o concelho de Valongo apresentava a população residente de 93.858 indivíduos, e a densidade populacional de 1.249,4hab/Km<sup>2</sup>. A freguesia de Ermesinde destacava-se demograficamente no conjunto do concelho, como a menos extensa e a mais populosa, com 41% da população residente no concelho. Esta freguesia traduz um perfil de desenvolvimento predominantemente urbano e de crescimento populacional recente mais acentuado.

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

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 grande dinamismo demográfico evidenciado pela freguesia de Ermesinde, com acentuados crescimentos da população residente, o que a coloca numa das posições de grande destaque ao nível de representatividade demográfica, no contexto global do concelho. Em termos relativos, deve ressaltar-se que a freguesia de Ermesinde, apesar de manter a sua posição de aglomerado mais populoso, tem nos registos de 2011 uma quebra no seu peso relativo compensado, em termos de conjunto, pelo ganho relativo da freguesia de Valongo.

Globalmente, a conclusão mais relevante a retirar do período em análise, consiste na constatação da evidência numérica de um modelo de evolução demográfica a dois ritmos que divide o concelho em dois subconjuntos de freguesias, estando a freguesia de Ermesinde inserida no subconjunto com acentuado dinamismo demográfico e perfil de acentuada urbanidade, em grande medida por uma maior integração deste aglomerado nas dinâmicas de desenvolvimento metropolitano, nomeadamente, nas vertentes imobiliária e de mercado de trabalho.

Quadro 3 População residente, por freguesias, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970		1981		1991		2001		2011	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	7.174	17,4	10.647	16,6	12.129	16,4	13.665	15,9	15.211	16,2
Ermesinde	15.111	36,6	29.555	46,0	34.415	46,4	38.315	44,6	38.798	41,3
Valongo	7.871	19,1	10.351	16,1	13.103	17,7	18.698	21,7	23.925	25,5
U.F. de Campo e Sobrado	11.082	26,9	13.681	21,3	14.525	19,6	15.327	17,8	15.924	17,0
Total	41.238	100,0	64.234	100,0	74.172	100,0	86.005	100,0	93.858	100,0

Fonte: INE, Censos 2011

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

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

Quadro 5 População residente, por freguesia, por grandes grupos etários, 1991/ 2001 e 2011

Espaço Geográfico	0-14			15-24			25-64			65 e +		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Alfena	2.762	2.490	2.585	2.403	2.083	1.710	6.138	7.714	8.882	826	1.378	2.034
Ermesinde	7.202	6.426	5.758	5.985	5.631	4.232	18.584	22.086	22.687	2.644	4.172	6.121
Valongo	3.064	3.496	4.476	2.534	2.936	2.613	6.592	10.792	14.465	913	1.474	2.371
U.F. de Campo e Sobrado	3.438	2.937	2.720	3.015	2.410	1.925	7.156	8.581	9.319	916	1.399	1.960
Total	16.466	15.349	15.539	13.937	13.060	10.480	38.470	49.173	55.353	5.299	8.423	12.486

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 6 Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

No que diz respeito ao perfil de habilitações apresentado pela população do concelho de Valongo, o primeiro dado de destaque vai para os significativos progressos feitos durante a década de noventa, no que respeita à taxa de abandono escolar, cujos valores decresceram, estando agora em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade prioritária de intervenção, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

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

Também no perfil escolar da população do concelho de Valongo, existe uma realidade bipolar que vinca as diferenças entre um grupo de freguesias mais urbanas e com uma população mais qualificada (Valongo, Ermesinde e Alfena) e um segundo grupo correspondente à União de Freguesias de Campo e Sobrado, que apresenta níveis de instrução média e superior muito aquém dos do primeiro grupo.

Quadro 8 Proporção de população residente com ensino superior completo (%)

População residente com ensino superior completo	1991	2001	2011
Portugal	4,11	8,57	14,99
Concelho	2,89	6,7	13,01
Alfena	1,59	5,54	11,35
Ermesinde	4,2	8,27	14,38
Valongo	3,07	8,07	15,97
U.F. de Campo e Sobrado	0,52	1,89	6,72

Fonte: INE

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

Quadro 9 Número de famílias e variações, por freguesia

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011	Variação			
						70/81	81/91	91/01	01/11
Alfena	1.527	2.627	3.416	4.467	5.313	72,0%	30,0%	30,8%	18,9%
Ermesinde	3.679	8.140	10.575	12.942	14.776	121,3%	29,9%	22,4%	14,2%
Valongo	1.681	2.555	3.672	6.084	8.661	52,0%	43,7%	65,7%	42,4%
U.F. de Campo e Sobrado	2.216	3.095	3.816	4.588	5.220	39,7%	23,3%	20,2%	13,8%
Concelho	9.103	16.417	21.479	28.081	33.970	80,3%	30,8%	30,7%	21,0%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 10 Dimensão média das famílias, por freguesia

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011
Alfena	4,7	4,1	3,6	3,1	2,8
Ermesinde	4,1	3,6	3,3	3,0	2,6
Valongo	4,7	4,1	3,6	3,1	2,8
U.F. de Campo e Sobrado	5,0	4,4	3,8	3,4	3,1
Concelho	4,5	3,9	3,5	3,1	2,8

Fonte: INE

Consequentemente, o parque edificado tem vindo a registar significativos aumentos, quer ao nível do número de edifícios, quer do número de alojamentos, acentuando o perfil marcadamente residencial. É notória a relativa desvalorização do espaço público e escassez de serviços ou equipamentos de apoio, num território fragmentado do ponto de vista do tecido urbano, onde índices de densificação elevados coexistem com vazios urbanos expectantes, mesmo criados em áreas periféricas, como é o caso das localizações dos empreendimentos de habitação social.

O concelho de Valongo é constituído por três grandes conjuntos densamente construídos, sendo Ermesinde o maior. No entanto, conforme se pode verificar no quadro seguinte apenas Ermesinde apresenta uma regressão do número de edifícios de 2%, tendo em conta que o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo restantes freguesias do município.



## 2.2. Análise urbanística

A caracterização do edificado da ARU foi realizada de modo a fornecer uma leitura do espaço público Rua, uma vez que é esse espaço que é percecionado pelas pessoas, quer enquanto espaço de vivência quer enquanto espaço de passagem. De salientar que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo dominante nesse edifício, e os edifícios de gaveto foram caracterizados apenas na rua da fachada principal.

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

A caracterização do espaço público incide sobre três temas, refletidos nas respetivas plantas de acompanhamento, nomeadamente, estado de conservação, adequação 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	Vivência	Não utilização
	Insegurança	Devido a trânsito, degradação do edificado envolvente, pavimentos, iluminação

Temas	Níveis	Descrição
(com o objetivo de identificar os pontos fracos/debilidades)		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 passadeiras
	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	Dissuador

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

### 2.2.1. Parque edificado

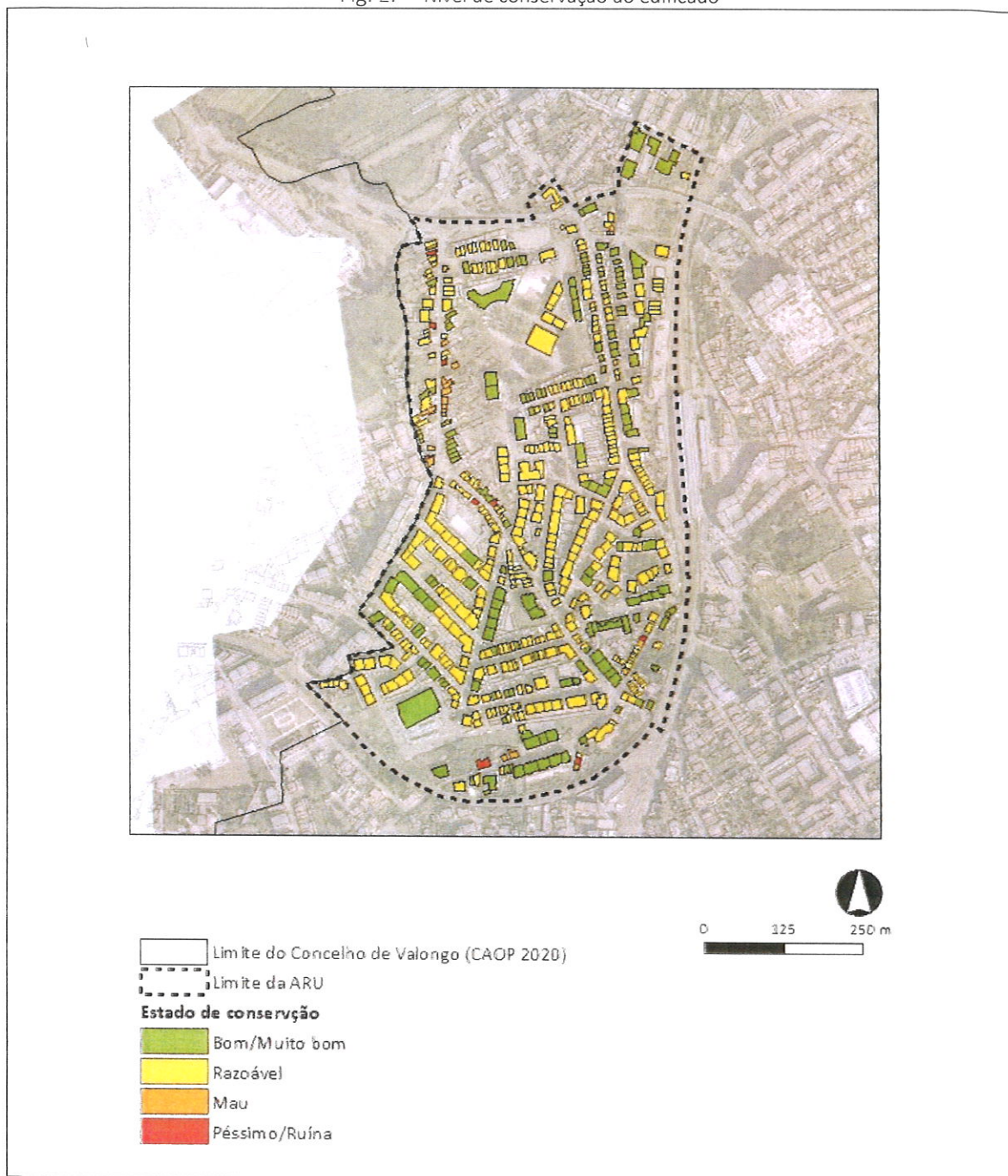
No que respeita ao **estado de conservação** (avaliado desde o exterior) do edificado o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é muito positivo. Como se pode verificar na figura seguinte, a grande maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação bom ou razoável, sendo muito poucos os casos em mau estado de conservação ou mesmo ruína, encontrando-se edifícios de génese recente em muito bom estado de conservação.

Parte do edificado em mau estado de conservação corresponde a edificações antigas, algumas devolutas, as quais deverão ser a prioridade de intervenção no âmbito da ORUdo Lugar de Gandra, no intuito de promover a sua recuperação e assim melhorar a imagem urbana do conjunto.

Estas assumem ainda mais pertinência quando se constata que correspondem a grande parte dos pontos de desadequação funcional por estrangulamento do perfil viário na ARU. Considera-se por tal que deverá ser ação prioritária do Município incentivar diretamente os proprietários desses edifícios a promover as intervenções.

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

Fig. 2. Nível de conservação do edificado



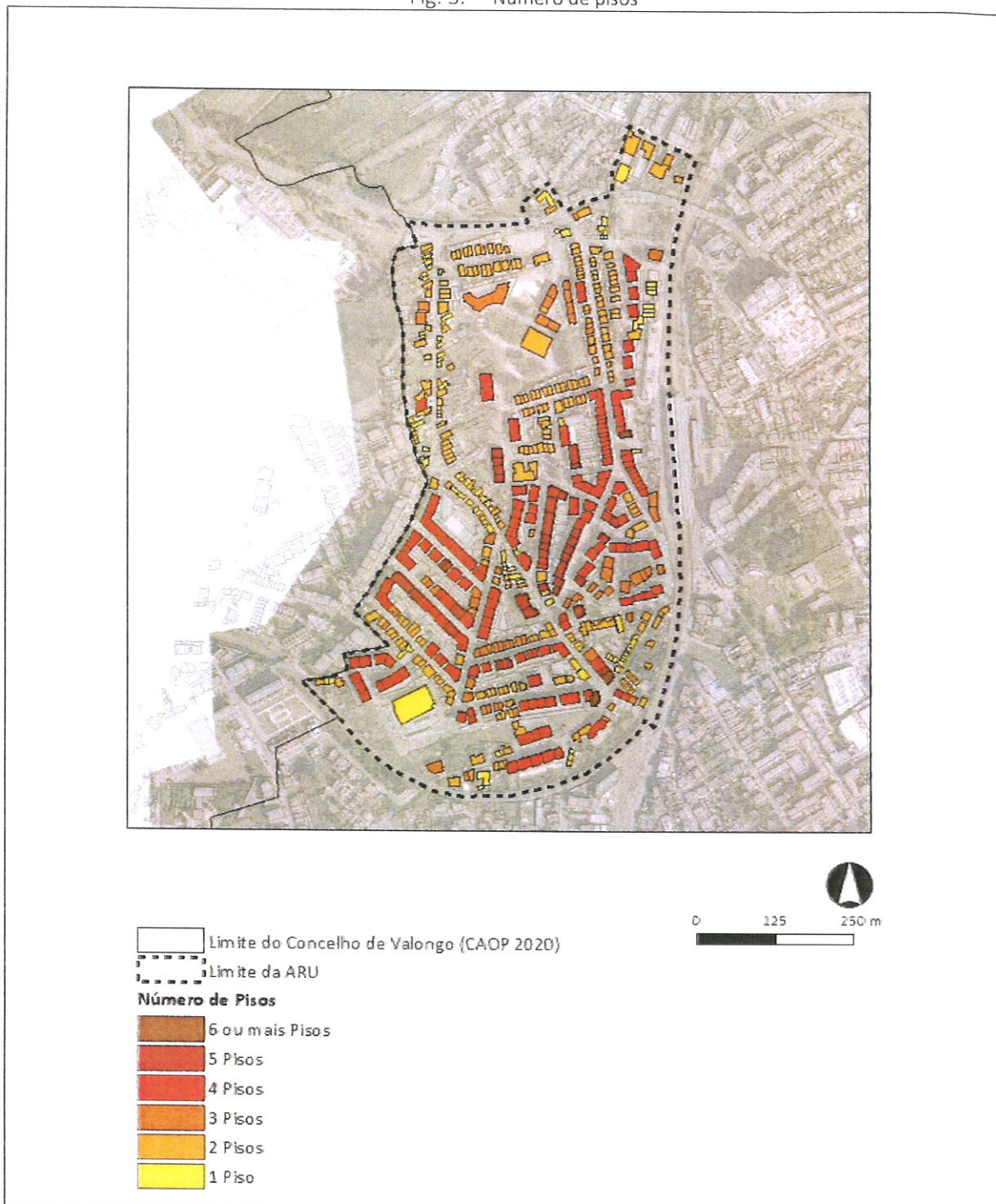
Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Relativamente ao **número de pisos** verifica-se uma grande heterogeneidade na ARU, específica desta área, em que a altura dos edifícios varia entre genericamente entre 2 pisos e 5 pisos, encontrando-se alguns edifícios com 1 piso, bem como alguns edifícios com 6 pisos ou mais.

Territorialmente, a homogeneidade relativa do número de pisos nas edificações permite identificar um conjunto de edificações com 3 pisos ou menos na parte norte da ARU, e outro conjunto com 4 ou mais pisos na parte centro e sul da ARU. Será pertinente manter e fomentar esta característica como especificidade urbanisticamente caracterizadora do Lugar de Gandra.



Fig. 3. Número de pisos



Relativamente ao **valor patrimonial**, encontram-se 3 Imóveis inventariados dentro do limite da ARU, conforme identificados na Lista 1 do ANEXO V do RPDMV, respeitante aos Valores de interesse patrimonial, Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, nomeadamente:

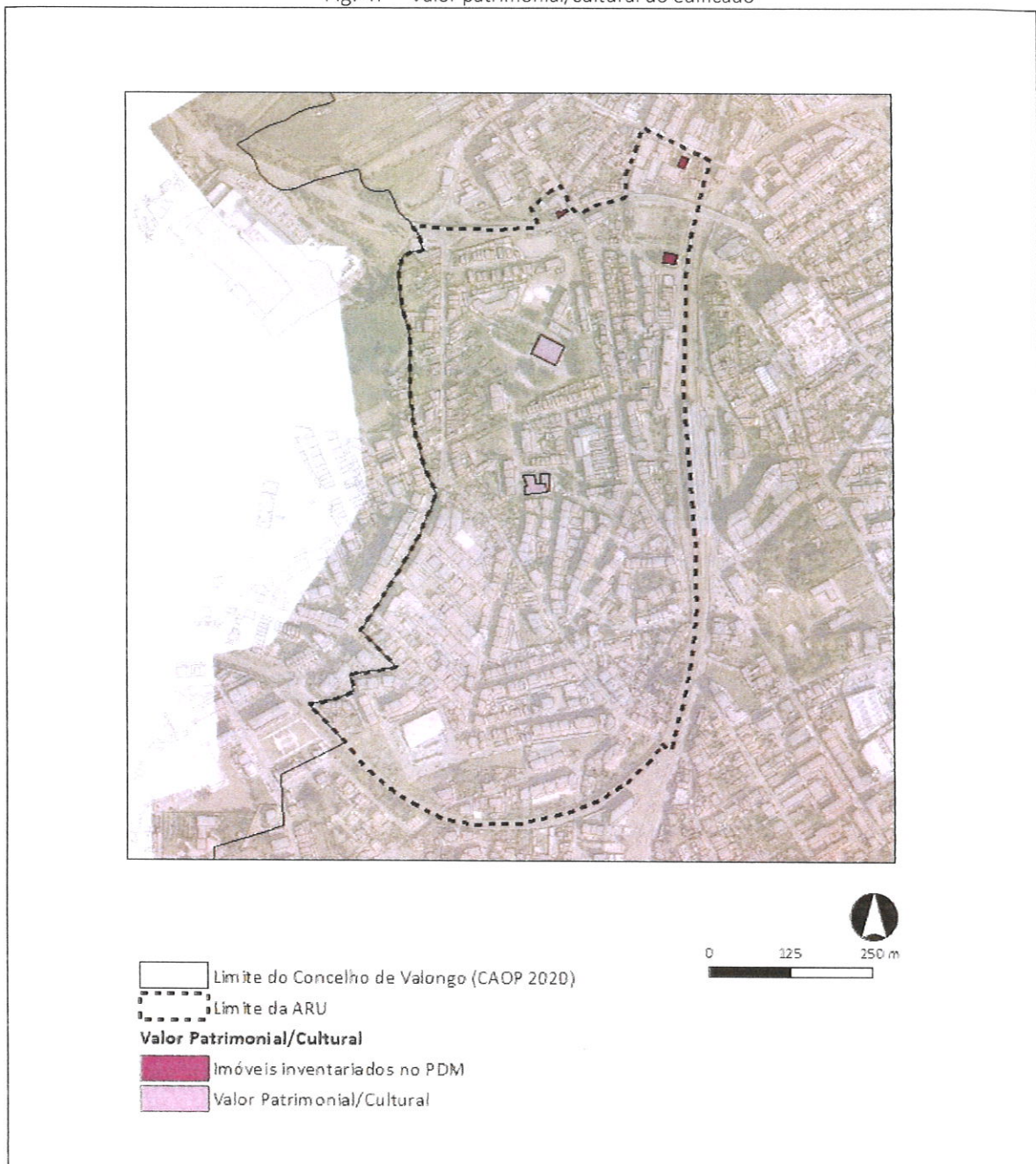
- E.03 Casa do Colégio de Santa Joana
- E.05 Palacete do Mesquita
- E.16 Casa Quinhentista

Adjacente à ARU, e cujo perímetro de proteção abarca espaço da ARU, encontra-se ainda o Imóvel inventariado, nos termos suprarreferidos, identificado como:

- E.11 Estação Ferroviária de Ermesinde

Alem destes imóveis inventariados considera-se pertinente referenciar o edifício do Mercado Municipal de Ermesinde e o edifício do Centro de Saúde de Ermesinde, quer pelo seu valor cultural quer pelo seu valor arquitetónico, mas acima de tudo pela importância que têm no contexto da ARU. Ambos são edifícios públicos de referência com espaço exterior significativo, o Largo da Feira no caso do Mercado e a Praça 1º de maio no caso do Centro de Saúde, configurando-se como polos urbanos de atratividade e como marcos de referência na cidade.

Fig. 4. Valor patrimonial/cultural do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Em termos de **uso/função do edificado** é evidente a predominância da função habitacional dentro da ARU, conforme as figuras seguintes, referentes na sua maioria a alojamentos de residência habitual do próprio, de ascendentes/descendentes, ou alugados, de acordo com os dados do INE de 2011.

No entanto, embora existindo muito poucos edifícios de uso exclusivo para comércio ou serviços, as funções comerciais e de serviços têm grande expressão no contexto da ARU ao nível do piso térreo dos edifícios, o que permite uma dinâmica económica muito acentuada no comércio local e de proximidade, mais valia significativa para o desempenho ambiental na ARU, a incentivar e a valorizar.

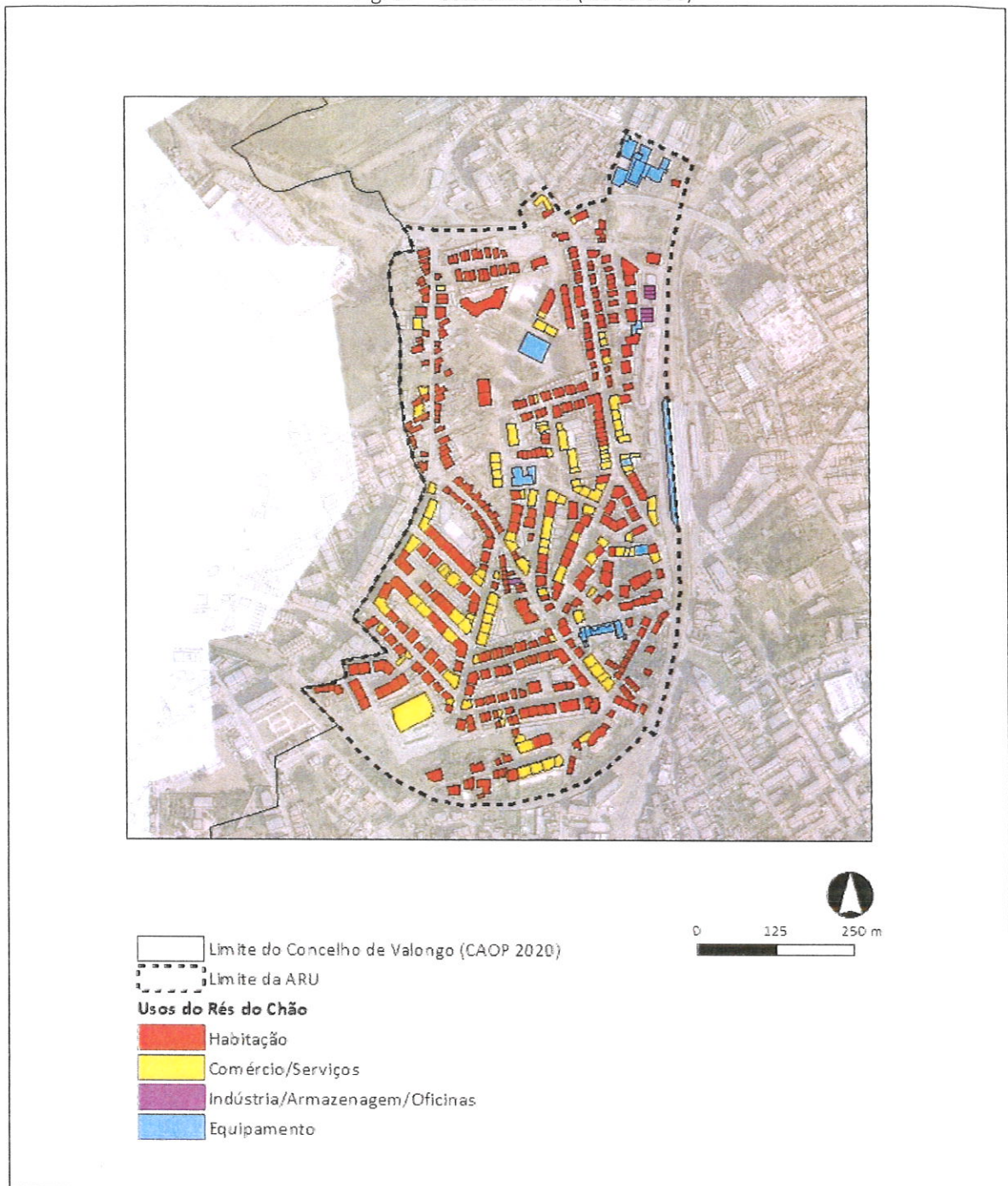
Quanto a equipamentos, existem vários e distribuídos pela ARU, desde estabelecimentos de ensino a estabelecimentos de saúde pública, sendo o de maior influência a estação ferroviária. Nas proximidades, quer no centro de Ermesinde quer no vizinho concelho de Maia, existem ainda outras valências de equipamentos complementares acessíveis ao território na ARU, existindo, no entanto, debilidades nos acessos pedonais que permitem a transposição do limite imposto pela via férrea.

A atividade industrial ou de armazenagem dentro da ARU é residual e sem expressão, integrando-se dentro do edificado de forma anódina.

O conjunto formado pelo Mercado de Ermesinde e o Largo da Feira, tem aqui particular destaque pela sua polivalência nos usos possíveis. O Largo da Feira, no qual a feira se realiza apenas duas vezes por semana, tem potencial para ser um espaço público de grande relevância para usufruto dos cidadãos bem como uma zona arborizada de grande importância para o equilíbrio ecológico e para a biodiversidade local.

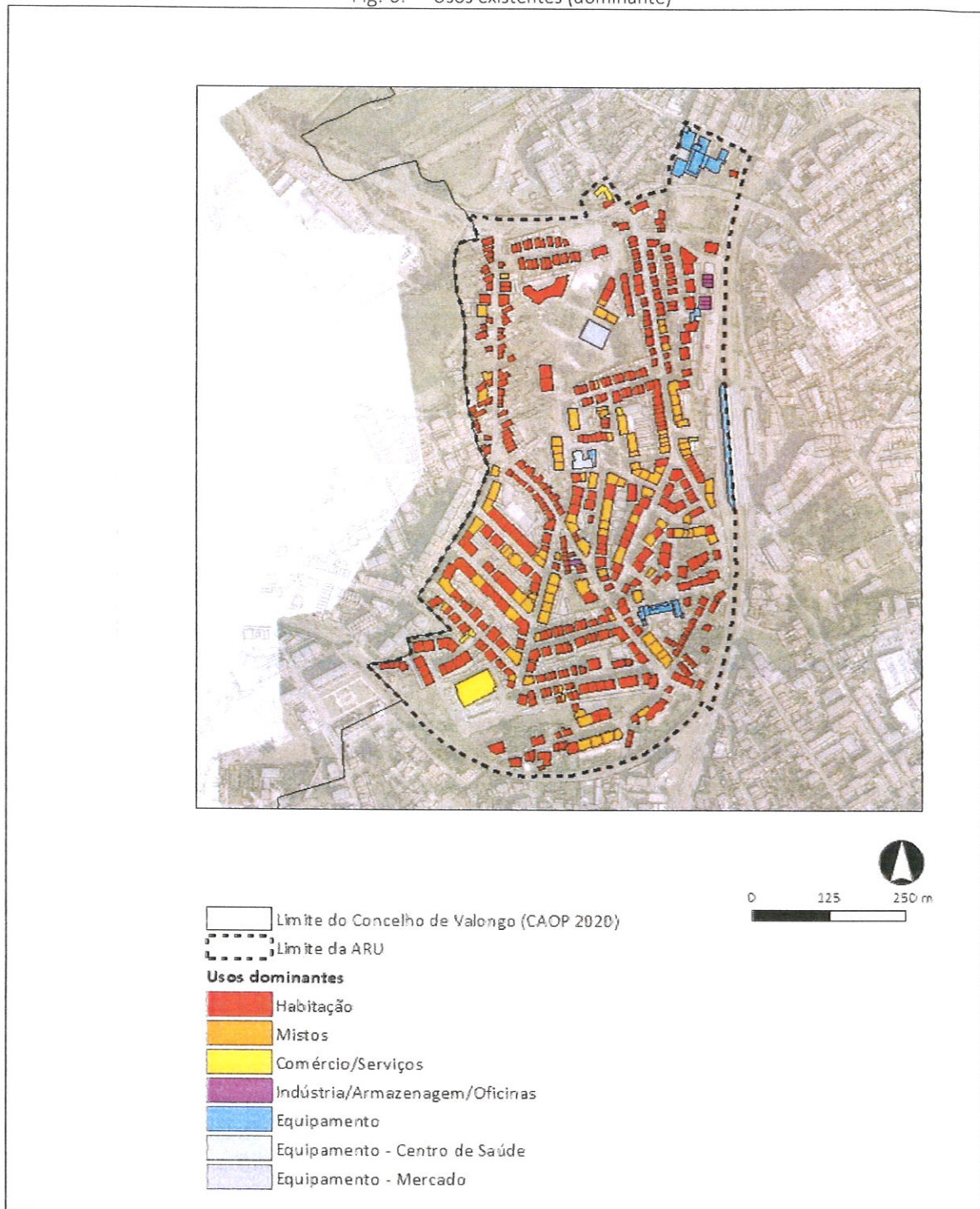
*[Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large bracket and several illegible scribbles.]*

Fig. 5. Usos existentes (rés-do-chão)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Fig. 6. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

### 2.2.2. Espaço público

A última grande intervenção no espaço público da ARU aconteceu durante os anos 90 do século passado, ao abrigo do programa de infraestruturização (infraestruturas gerais) de todo o concelho, levado a cabo pelo município. Já neste século, à semelhança do que aconteceu em outros pontos do

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large signature and several lines of text.

concelho, a zona em que localiza a ARU foi objeto de obras de requalificação urbana, de forma pontual e localizada, como foi o caso da Praça 1º de Maio e de alguns arruamentos na envolvente. Resultado do esforço municipal, toda a área de intervenção tem uma taxa de 100% de cobertura pelas infraestruturas gerais, estando agora o reforço e modernização destas a cargo das diferentes entidades públicas ou privadas gestoras ou concessionárias das redes.

o **estado de conservação** do espaço público na zona da ARU é bom, com a exceção de algumas ruas mais utilizadas que necessitam de manutenção. Quase toda a zona foi remodelada durante a última década pelo que estão acauteladas a generalidade das necessidades de circulação pedonal e acessibilidade, pese embora a filosofia de intervenção tenha favorecido a presença do automóvel, exceto em situações pontuais resultantes de terrenos privados expetantes ou com edificações antigas que ainda não foram intervencionados.

A exceção é o largo do mercado de Ermesinde, aonde também tem lugar a feira bissemanal, que devido ao uso e à ausência de intervenções se encontra bastante degradado e a necessitar de intervenção urgente.

a **adequação funcional** do espaço público é razoável, embora existam diversas situações pontuais a ser revistas, derivadas quer da sequência temporal de intervenções efetuadas no espaço público, as podem ter sido mais ou menos adequadas às necessidades reais da população, quer de terrenos privados expetantes ou com edificações antigas que ainda impedem o reperfilamento das vias.

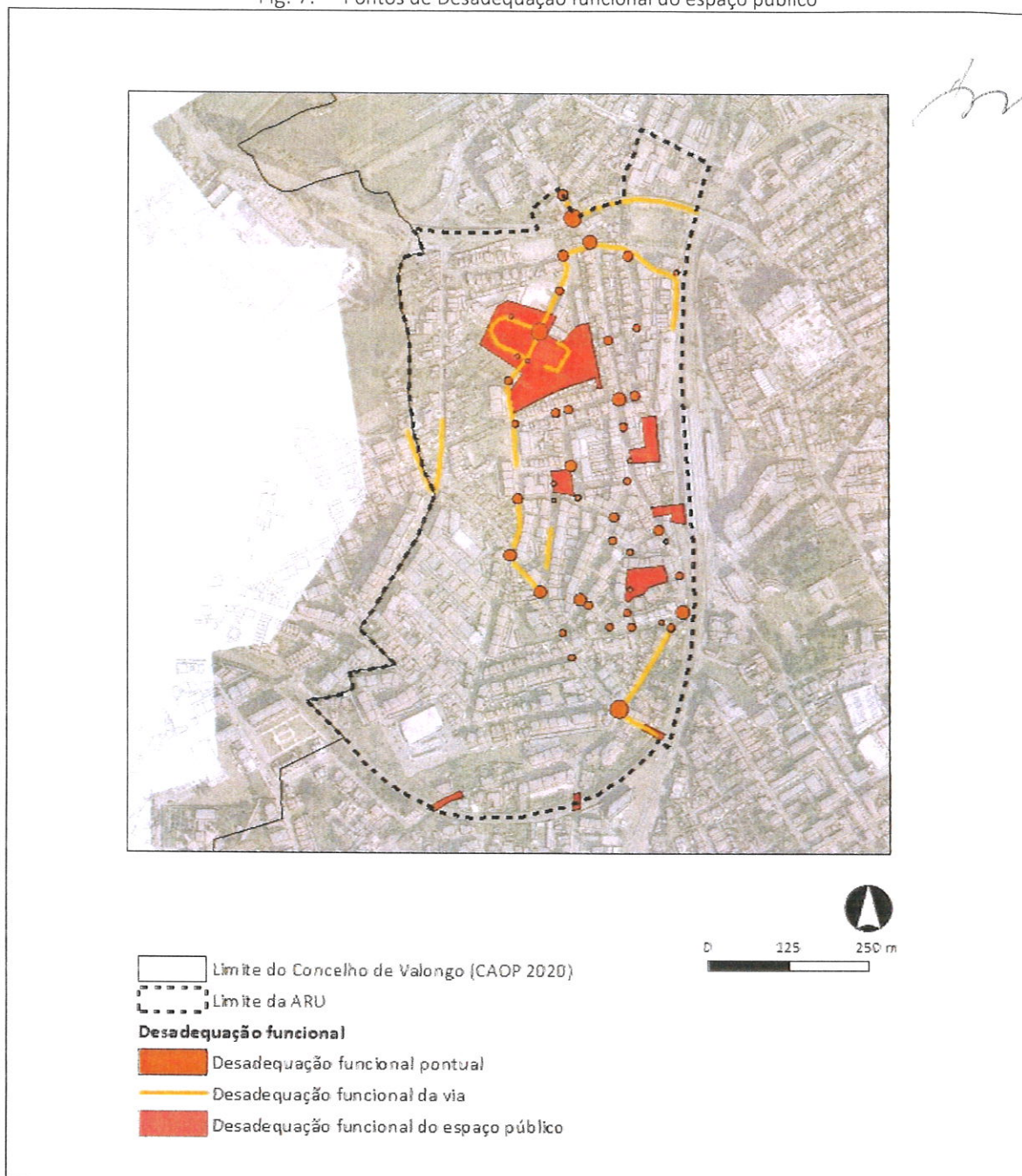
Ressalva-se ainda o desenho do espaço público, pensado para a circulação em detrimento do estar, marcado por mobiliário urbano que cria obstáculos e pelo excesso de veículos estacionados. A médio e longo prazo será importante definir uma estratégia de configuração do espaço urbano, com soluções que privilegiem a acessibilidade pedonal e possibilitem o uso ciclável, a ser incrementada consoante as intervenções de manutenção no decorrer do tempo, concertada com as intervenções pontuais de iniciativa privada ou com eventuais intervenções do Município. Esta estratégia deverá ser transposta num Plano de Urbanização ou outra figura de planeamento que se afigure adequada.

Identificaram-se os principais pontos de desadequação funcional a partir dos levantamentos efetuados no âmbito do PMUS, do PMAT, da CPUPAMV, e da observação no local, os quais se reproduzem na figura seguinte. Estes serão os prioritários nas futuras intervenções na via pública, preferencialmente em conjugação com as intervenções dos privados a promover nos edifícios em estado péssimo ou de ruína.

O largo do mercado de Ermesinde, também lugar da feira bissemanal, será a situação mais relevante de desadequação funcional, pela falta de desenho e de caracterização do espaço, já que espacialmente reúne o potencial necessário para ser um espaço público de qualidade.

Realça-se também a Praceta Sá da Bandeira, o Largo da Estação, e as travessias pedonais da linha férrea, identificados na CPUPAMV e objeto de propostas de reformulação nesse documento, propostas estas que são da maior relevância para a concretização do PMAT e dos objetivos do PMUS, pelo que deverão ser as prioridades nas intervenções a realizar pelo Município na ARU.

Fig. 7. Pontos de Desadequação funcional do espaço público



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Quanto ao **uso / tipologia** do espaço público na ARU considera-se que, genericamente, dá uma resposta razoável às principais necessidades e exigências urbanas do local, graças às intervenções mais recentes na via pública que garantiram, dentro do possível, a mobilidade rodoviária. Existem situações pontuais de estrangulamento derivadas do cadastro, algumas das quais poderão ser resolvidas aquando da edificação nos terrenos expectantes que as provocam. Encontram-se ainda várias situações de conflito com os modos de mobilidade suave devido a passeios estreitos ou inexistentes e a descontinuidades nos percursos pedonais.

Foram já diagnosticadas várias situações de obstáculos à mobilidade suave, como sejam mobiliário ou equipamento urbano mal localizado, assim como a degradação de pavimentos em algumas áreas. Atendendo a exiguidade dos espaços pedonais, é difícil a apropriação do espaço pelo peão, ou mesmo a circulação pedonal em alguns pontos, o que tendencialmente será revertido com a implementação das soluções urbanas preconizadas no PMUS, no PMAT e na CPUPAM.

Relativamente ao **estacionamento**, a oferta no espaço público aparenta ser suficiente, existindo um parque de estacionamento de apoio à estação de comboio e estacionamento tarifado na envolvente próxima do centro de saúde. Existe estacionamento ilegal, ainda que não seja particularmente condicionante, e resulta da informalidade natural nos espaços residenciais. As carências identificadas no âmbito do PMUS são de carácter pontual e apenas em período diurno. Futuras intervenções no espaço público poderão contribuir para melhor ordenamento do estacionamento e para a melhoria da qualidade dos espaços centrais.

### 2.2.3. Mobilidade

Em termos de mobilidade, o concelho apresenta, segundo dados de 2011, 56 mil viagens diárias casa-trabalho/ escola, das quais apenas cerca de 52% são internas, o que demonstra uma forte dependência dos residentes do emprego externo localizado nos concelhos vizinhos. Na mobilidade Intra Concelhia, verifica-se que 37% das deslocações pendulares se estabelecem no interior da freguesia, valor associado à dimensão, importância e autonomia relativa de cada freguesia-cidade, o que explica que os movimentos para outras freguesias do concelho sejam irrisórios (apenas 15%). Para a análise da mobilidade dentro da ARU foi considerado o enquadramento geral com dados do PMUS e do PMAT, complementado com o levantamento local e específico das questões mais relevantes na ARU constante da CPUPA.

Apresentam-se no quadro seguinte algumas das principais conclusões da Fase I – Caracterização e Diagnóstico do PMUS com impacto na ARU do Lugar de Gandra.

Quadro 13 Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS

Positivos	Negativos
<b>Padrões de Mobilidade</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• relevância do transporte ferroviário nas deslocações para a AMP;</li> <li>• Dependências pendulares externas concentradas no Porto e Maia;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redução da utilização do modo pedonal pela população estudante;</li> <li>• Redução expressiva da quota do modo pedonal e do transporte coletivo nas deslocações intra concelhias;</li> </ul>
<b>Rede Viária</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização estratégica no contexto regional e nacional;</li> <li>• Acessibilidade a rede de hierarquia superior assegurada por vias da Rede Rodoviária Nacional Principal e Complementar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• intensidade do tráfego próprio e de atravessamento que nem sempre se processa nas vias de hierarquia superior;</li> <li>• Redução da qualidade do ambiente urbano resultante do atravessamento pela N105</li> </ul>
<b>Transporte Coletivo</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• congestionamento na rede viária concelhia pode ser dissuasor na utilização do transporte individual para as deslocações quotidianas;</li> <li>• Acesso à Estação de Ermesinde, importante nó ferroviário e interface de transportes, com serviço de passageiros de carácter suburbano e regional/ inter-regional;</li> <li>• articulação entre modos coletivos, existindo oferta rodoviária no espaço de interface e parque de estacionamento;</li> <li>• sistema tarifário integrado metropolitano, Andante;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausência de equipamentos de apoio ao modo ciclável;</li> <li>• Falta informação integrada relativa às alternativas de transporte nas interfaces;</li> <li>• Organização tarifária complexa, com problemas de legibilidade para o utilizador comum do sistema de transportes;</li> <li>• Rácios de táxis/1000hab inferiores ao valor de referência e sem táxis adaptados a mobilidade reduzida;</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>• não existe rede ciclável formal;</li> </ul>



Positivos	Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formalização da rede de mobilidade suave no PDM;</li> <li>• Modo pedonal com quota relevante nos movimentos pendulares da população concelhia, acima da média da AMP;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificil utilização da bicicleta em eixos de tráfego relevante e sinistralidade significativa, ou cujos perfis viários impossibilitam a segregação do tráfego, p. e. N105;</li> <li>• Descontinuidades em diversos percursos pedonais;</li> <li>• condições de insegurança rodoviária em alguns corredores viários;</li> </ul>
<b>Estacionamento</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• oferta de estacionamento suficiente em geral;</li> <li>• intervenções no espaço público irão contribuir para melhor ordenação do estacionamento;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta regulamentação de cargas e descargas;</li> <li>• estacionamento ilegal sem fiscalização;</li> </ul>
<b>Ambiente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• consciencialização da problemática ambiental por parte da população como forma de sensibilização relativamente às opções modais e formas de deslocação quotidianas mais limpas e sustentáveis;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas de conflito de ruído correspondentes ao atravessamento por corredores viários e ferroviários;</li> <li>• Consumo de combustível por habitante no concelho ligeiramente acima da média nacional;</li> </ul>
<b>Segurança Rodoviária</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• tendência decrescente na evolução do número de vítimas em acidentes rodoviários;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre 2010 e 2015, quota de atropelamentos no concelho (24%) superior à média nacional (16%);</li> </ul>

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

## 2.3. Instrumentos estratégicos de enquadramento

### 2.3.1.A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas

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

Assim sendo, é esta uma temática tratada com a devida relevância tanto no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOU (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).

### 2.3.2. Plano Diretor Municipal

A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes, diretiva que naturalmente se aplica também aos planos territoriais da responsabilidade dos municípios. Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que 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, alterado e republicado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro. Em termos de enquadramento com o PDMV, importa referir que a delimitação da ARULG visa também dar sequência à estratégia de ordenamento para a área em questão. Mais concretamente, a área de intervenção da ARULG localiza-se totalmente dentro da UOPG15 — Cidade de Ermesinde, para a qual são definidos os seguintes conteúdos programáticos:

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

*“a) Objetivos programáticos:*

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

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

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

*b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:*

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

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

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

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

- Específicos à UOPG15 — Cidade de Ermesinde, Anexo VI, do RPDMV:

*“1 — Com uma área aproximada de 563 ha, esta UOPG tem como objetivos:*

*a) Fortalecer a centralidade da freguesia de Ermesinde;*

*b) Qualificar o espaço público;*

*c) Garantir a correta estruturação da área envolvente ao mercado de Ermesinde através de uma unidade de execução específica que promova a reorganização da área em questão e a articulação dos respetivos usos;*

*d) Definir objetivos para a salvaguarda e valorização do conjunto edificado existente;*

*e) Promover a consolidação das malhas e dos tecidos urbanos existentes;*

*f) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;*

*g) Assegurar a qualificação das áreas de maior sensibilidade ecológica.*

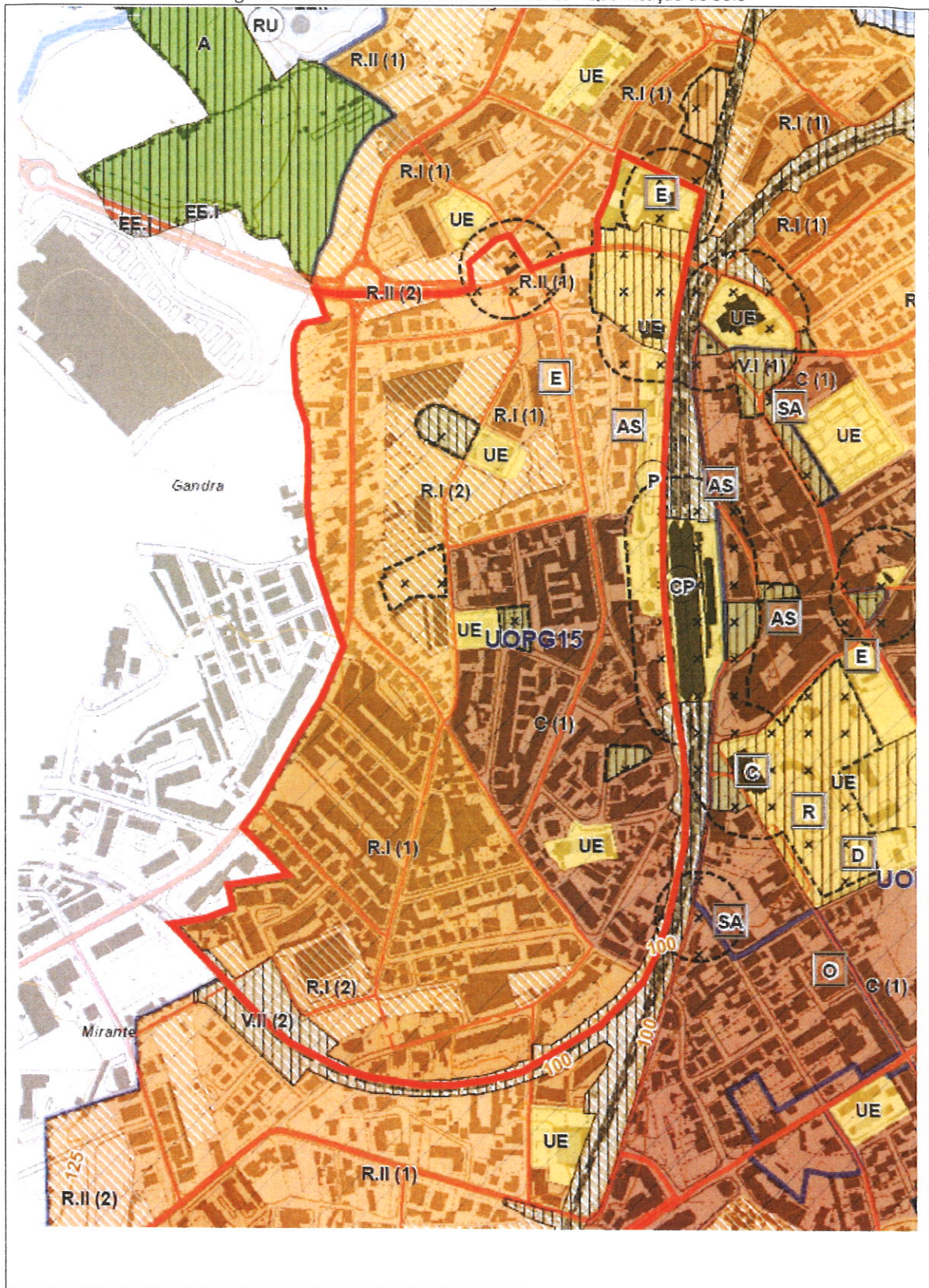
2 — Os parâmetros e indicadores urbanísticos a adotar para a referida área são os estabelecidos para a respetiva categoria no presente regulamento, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das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

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área abrange Solo Urbano, designadamente Espaços centrais (C), Espaços Residenciais (R), em Espaços Residenciais Tipo I (R.I) em Solo Urbanizado, quer dentro de Zona Urbana Consolidada (R.I 1) quer fora de Zona Urbana Consolidada (R.I 2), em Espaços Residenciais Tipo II (R.II) em Solo Urbanizado, quer dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II 1) quer fora de Zona Urbana Consolidada (R.II 2), e ainda Espaços de Uso Especial (UE), bem como Espaços verdes (V) definidos como Espaços verdes de enquadramento (V.II).

*(Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin)*

*(Handwritten signature in blue ink)*

Fig. 8. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo





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

"Artigo 48.º

**Identificação e usos**

- Os Espaços centrais correspondem a áreas do solo urbano do concelho com características morfológicas associadas a funções de centralidade, ou que se destinam a assumir essas funções, dividindo -se estes espaços, de acordo com a hierarquia no sistema urbano concelhio, em áreas centrais existentes, nos aglomerados urbanos de Ermesinde e de Valongo, e em áreas que se pretendem promover como centrais, nos aglomerados urbanos de Alfena, de campo e de Sobrado.
- Estes espaços destinam -se a habitação, comércio, serviços e equipamentos, admitindo -se outros usos desde que compatíveis.
- Nas operações urbanísticas envolvendo novos edifícios com três ou mais unidades de ocupação, os usos do piso térreo devem dar continuidade funcional aos usos dominantes da frente urbana em que se integra a pretensão.
- Os Espaços centrais integram:
  - Espaços centrais em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como C (1);
  - Espaços centrais em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como C (2).

Artigo 49.º

**Edificabilidade**

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

- Em C (1):
  - 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;
  - Os parâmetros definidos para C (2), nos casos em que se verifique ausência ou impossibilidade de definir as características morfológicas referidas na sublinea anterior.
- Em C (2):
  - Índice de utilização do solo máximo de 1.40;
  - Nos aglomerados urbanos de Alfena, de Campo e de Sobrado, o máximo de 5 pisos;
  - Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.
  - Índice de impermeabilização máximo de 80 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada."

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

"Artigo 50.º

**Caracterização**

- Os Espaços residenciais correspondem a áreas do solo urbano do concelho destinadas predominantemente a habitação.
- Estes espaços dividem -se em duas subcategorias:
  - Espaços residenciais do tipo I (R.I);
  - 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 morfotipológicas 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 morfotipológicas referidas na subalínea anterior;

b) Em R.II (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

ii) Máximo de 4 pisos;

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

iv) (Revogada)

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

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

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

**Artigo 62.º**

**Identificação e usos**

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

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

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

4 — Estes espaços integram:

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

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

**Artigo 63.º**

**Edificabilidade**

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

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

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

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) (Revogada.)

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

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

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

Relativamente à subcategoria Espaços verdes de enquadramento (V.II), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

**Artigo 67.º**

**Identificação e usos**

Os Espaços verdes de enquadramento destinam -se ao enquadramento e proteção física, visual e sonora das infraestruturas viárias e ferroviárias pesadas em solo urbano, devendo serem ocupadas predominantemente por espécies florestais.

**Artigo 68.º**

**Edificabilidade**

1 — A edificabilidade nos Espaços verdes de enquadramento restringe-se a:

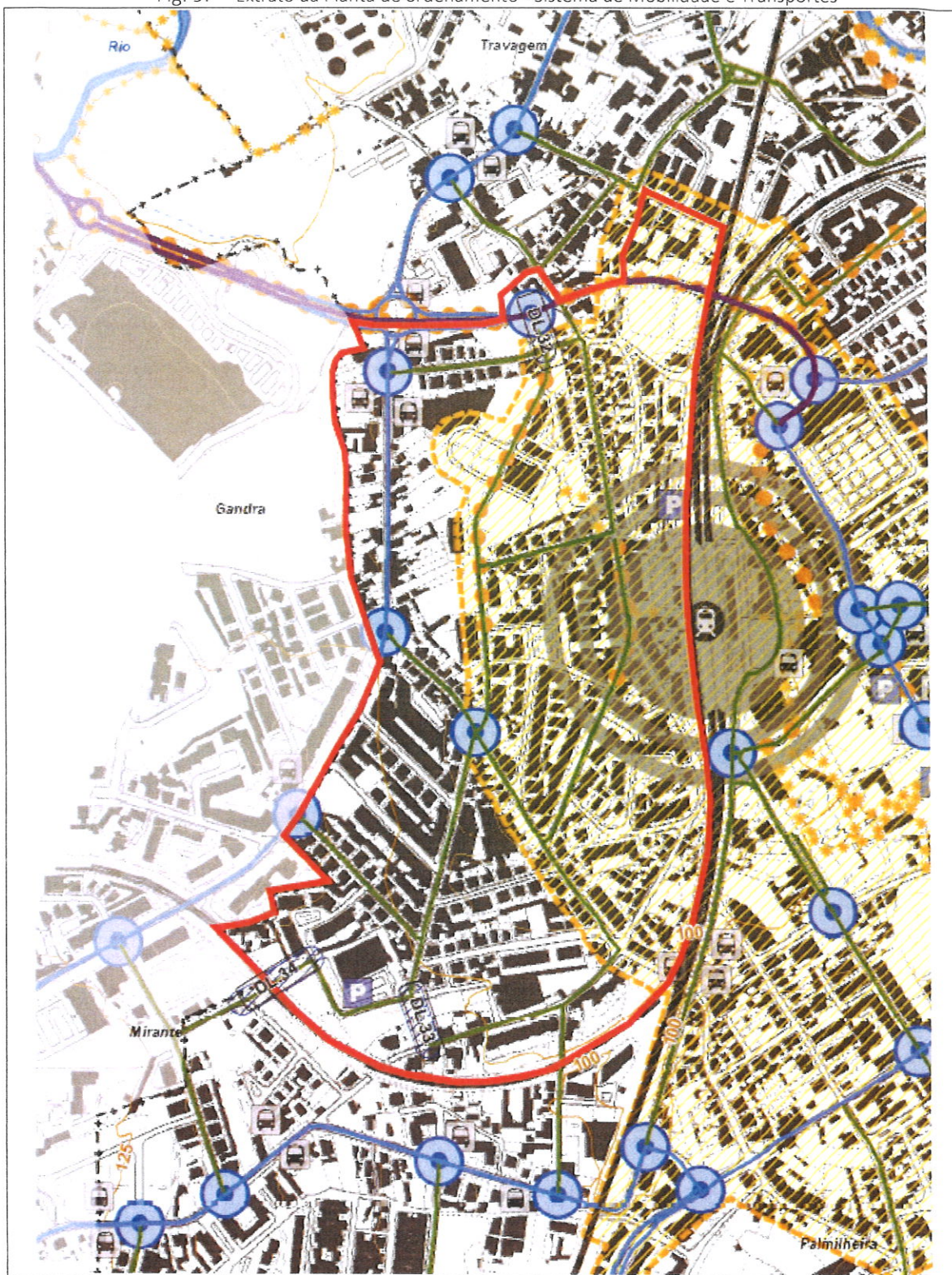
a) Ações que tenham como objetivo a minimização dos impactos resultantes da utilização das infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, e das atividades que as marginam, bem como as necessárias à qualificação paisagística;

b) Instalações técnicas complementares das infraestruturas presentes.

2 — Quando uma operação urbanística incida sobre prédios em que parte da sua área se integre nesta subcategoria de solo, será considerado para efeito de cálculo do índice de utilização relativo à subcategoria de solo adjacente, o total da área do prédio."

No que respeita ao sistema de mobilidade e transportes, a área de da ARU do Lugar de Gandra abrange grande extensão de Zona de maior propensão pedonal, encontrando-se integrada na rede ferroviária, na rede rodoviária e na rede de mobilidade suave.

Fig. 9. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes







As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

- Via Distribuidora Local Principal de Nível 2 existente na Rede Rodoviária Municipal
- DL.32 Via Distribuidora Local proposta para a Rede Rodoviária Municipal;
- DL.33 Via Distribuidora Local proposta para a Rede Rodoviária Municipal;
- DL.34 Via Distribuidora Local proposta para a Rede Rodoviária Municipal;
- Rede de Mobilidade Suave em via partilhada ou condicionada em Zona de maior propensão pedonal;
- Interface de Transporte de Nível 1 correspondente à Estação da CP de Ermesinde.

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 interseções 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 interseções 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) A dimensão estabelecida na legislação em vigor, para as vias arteriais propostas a executar;

b) A área de proteção indicada na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, para as vias arteriais existentes a reestruturar;

c) Uma faixa de 25 m para cada lado do eixo da via, para as vias distribuidoras principais propostas a executar;

d) 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.

A Rede de mobilidade suave tem os seus Objetivos e âmbito especificados no artigo 76º:

“1 — A rede de mobilidade suave do concelho tem por objetivo promover a mobilidade pelos modos suaves, através da implementação de corredores e áreas de circulação pedonal e ciclável, em circuitos municipais e intermunicipais.

2 — Com vista ao aprofundamento dos objetivos enunciados no número anterior para a rede de mobilidade suave e tendo em conta o indicado na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, estabelecem-se:

a) As principais áreas de maior circulação pedonal e as geradoras de viagens;

b) Os percursos ambientais e patrimoniais, existentes e a executar em canal próprio;

c) As vias existentes e a executar, com condições para a implantação de faixas ou pistas cicláveis, às quais se aplica o previsto no Quadro 3 do Anexo IV do presente regulamento.

3 — O aprofundamento desta rede deverá ter em conta os seguintes pressupostos:

a) Privilegiar a circulação a pé em áreas urbanas com maior propensão pedonal tais como áreas de influência de interfaces de transportes e de equipamentos, zonas de comércio e de serviços, e zonas residenciais;

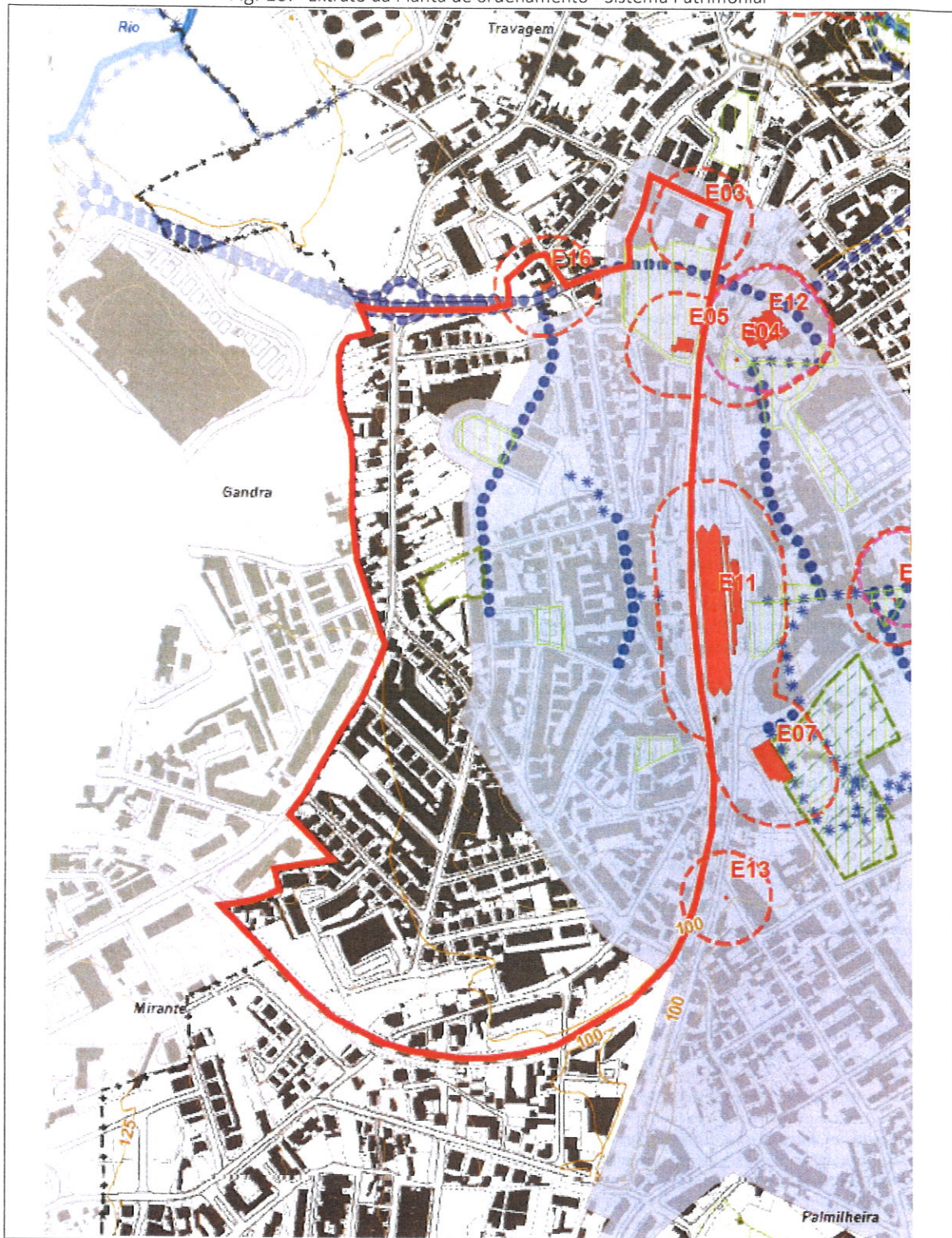
b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;

c) Garantir o acesso ciclável às interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;

d) Otimizar a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis existentes ou propostos, às respetivas redes envolventes de transportes públicos.”

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARU integra Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico respeitantes a Edifícios e Estruturas Construídas e respetivas Zona de Proteção a imóveis de interesse arquitetónico (50m), identificados no ANEXO V do RPDMV como E03, E05 e E16, e Zona de Proteção a imóvel de interesse arquitetónico (50m), identificado como E11 no ANEXO V do RPDMV. Abrange também Valores de interesse paisagístico relativos a Áreas de interesse paisagístico, Percursos e rotas temáticas em canal próprio ou em via partilhada/condicionada, relacionados com a Zona de maior propensão pedonal em solo urbano integrada na ARU.







Fig. 10. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



### Sistema Patrimonial










#### Valores de interesse arquitetónico e arqueológico

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

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







#### Valores de Interesse biológico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

-  Limite do Sítio Rede Natura 2000 (PTCON024 - Valongo)
-  Valores Rede Natura 2000 - Fauna
-  Valores Rede Natura 2000 - Flora
-  Valores Rede Natura 2000 - Fauna
-  Área de proteção aos valores da Rede Natura 2000
-  Área de proteção 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 Tabãos
-  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 própria
-  em via partilhada/candidanda

Destinos 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 83º:

"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 em Áreas de interesse paisagístico consubstancia-se através do Artigo 88º:

"1 — Os valores de interesse paisagístico, identificados na Planta de ordenamento — sistema patrimonial e enumerados na Lista 4 do Anexo V, do presente regulamento, compreendem:

- a) A área identificada como Área de Paisagem Protegida Local (APPL), que corresponde à área classificada como Paisagem Protegida Regional "Parque das Serras do Porto, de acordo com o aviso n.º 2682/2017 de 15 de março;
- b) Prédios, jardins, logradouros ou quintas, não afetos à utilização coletiva que, pela sua localização no tecido urbano, existência de áreas permeáveis, qualidade e tipo de massa vegetal ou composição florística, são consideradas relevantes na estruturação e qualificação do solo urbano.

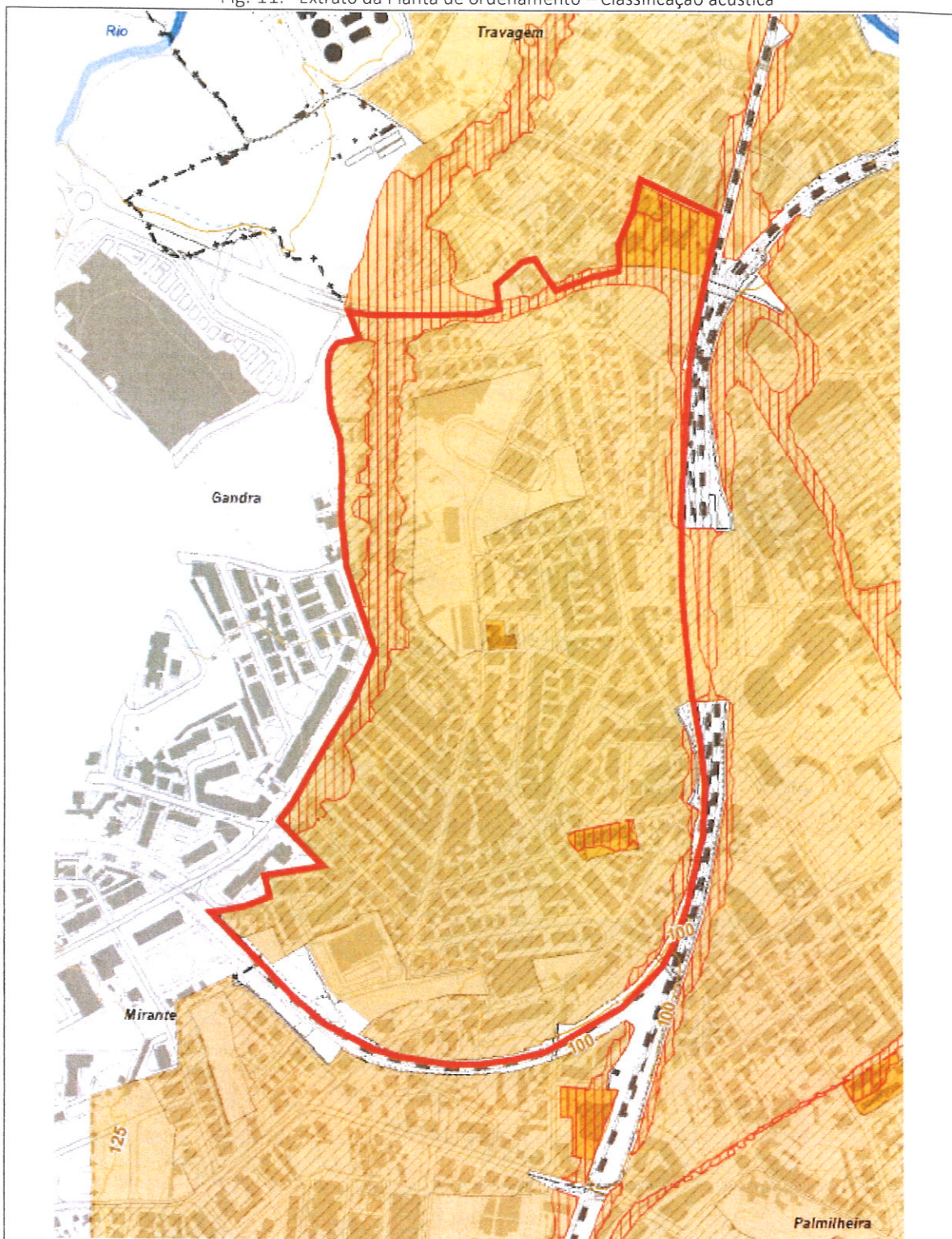
2 — Na área referida na alínea a) do número anterior aplica -se o disposto no artigo 8.º-A.

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





- a) Apenas se admite edificação desde que sejam salvaguardados e valorizados os valores de interesse paisagístico presentes, devendo privilegiar -se e promover -se a utilização destas áreas como áreas de lazer, de natureza pública ou privada;
- b) Quando inseridas em operações de loteamento, em operações urbanísticas de impacto semelhante a loteamento, ou em instrumento municipal de gestão territorial, estas áreas devem integrar -se nas áreas de cedência ao domínio público, nos termos definidos nos artigos 93.º a 96.º deste regulamento;
- c) Qualquer alteração à estrutura ou ao coberto vegetal das áreas referidas nos números anteriores fica condicionada a prévia aprovação da Câmara Municipal;
- d) Qualquer intervenção nestas áreas é precedida de apresentação de inventário e mapa de localização das espécies vegetais existentes no perímetro em causa, complementado por proposta pormenorizada das alterações pretendidas e as medidas de salvaguarda aos valores patrimoniais existentes."

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em zona mista, com a exceção dos equipamentos de saúde e de educação, que se integram em zona sensível. De referir ainda a existência de zonas de conflito, derivadas das Vias Distribuidoras Locais Principais de Nível 2 existentes e da linha de caminho de ferro que contorna a ARU.

Fig. 11. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica



Classificação acústica

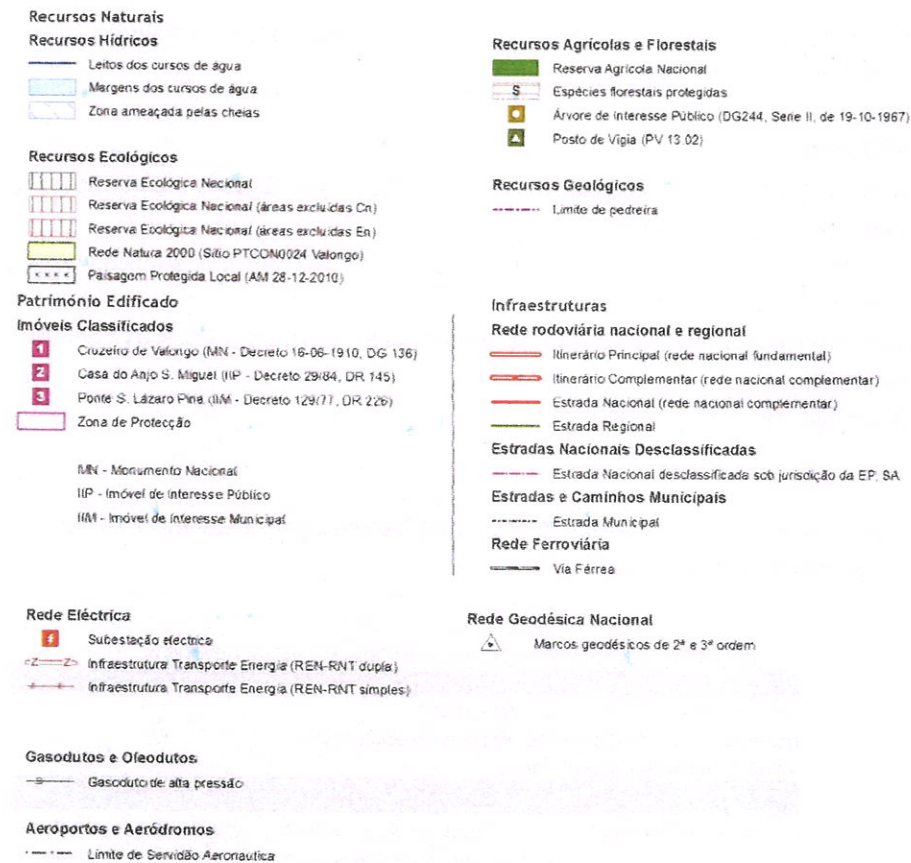
-  Zonas Sensíveis (Equipamentos de Saúde e de Educação)
-  Zonas Mistas (restante Solo Urbano, com exclusão das Áreas Verdes de Enquadramento + Aglomerado rural)
-  Zona de Conflitos
-  Zona Urbana Consolidada

Handwritten blue notes and signatures on the right margin of the page.

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem a Estrada Nacional desclassificada sob jurisdição da EP, e à zona de proteção à linha férrea.

Fig. 12. Extrato da Planta de Condicionantes





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;*»

### 2.3.3. PEDU, PARU e PMUS

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

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

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

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

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

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

O PARU de Valongo não incide sobre a ARU do Lugar de Gandra.

O PMUS e o PAICD preveem intervenções ao nível da mobilidade com implicações na área, pelo que ambos os Planos são tidos em conta na elaboração da ORU.

O PAICD tem intervenções previstas para a área de intervenção da ARU, identificadas como (Re)qualificação do espaço público, nomeadamente:

- 3.12. Requalificação do Espaço Público da Gandra; Reabilitação ou criação física dos edifícios e equipamentos coletivos;
- 3.15. Reabilitação do Mercado de Ermesinde;

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

Quadro 14 Objetivos, eixos estratégicos e ações previstas no PMUS

OBJETIVOS	
Objetivo 1.1 – Transformar Valongo num Concelho de forte equilíbrio modal.	
Objetivo 1.2 – Melhorar o sistema pedonal em termos do conforto ambiental e segurança.	
Objetivo 1.3 – Promover o crescimento da mobilidade intraurbana.	
EIXOS ESTRATÉGICOS	
<b>I. ÁREAS URBANAS ANCORADAS NO PATRIMÓNIO FLORESTAL E NATURAL</b> O seu enquadramento nas Serras do Porto e no contexto da AMP deverá ser potenciado com o desenvolvimento de um perfil urbano associada a um bom desempenho ambiental em termos da mobilidade, assim como à imagem da(s) cidade(s) mais arborizada(s) da AMP. Estes dois desígnios, muito embora pertençam a setores diferentes da gestão municipal, devem ser associados numa atuação concertada capaz de garantir resultados a médio prazo, o que poderá implicar uma reestruturação orgânica da Câmara Municipal juntando a mobilidade ao ambiente numa única orientação estratégica, aspeto a que o município saberá estar atento.	<b>II. CIDADES DE FORTE EQUILÍBRIO MODAL</b> A mobilidade intraurbana que respeita aos movimentos pendulares apresenta uma repartição modal relativamente mais equilibrada do que noutras cidades, e essa tendência deverá ser aprofundada tendo como pano de fundo o carácter residencial das cidades, a par com o esforço de ampliação das oportunidades locais de emprego associadas a um perfil industrial que deverá ser diversificado o mais possível no contexto da AMP. A assunção deste perfil só poderá ser aceite se, em simultâneo, houver um esforço de qualificação ambiental e funcional dos territórios urbanizados, aumentando a capacidade de atração de serviços e comércio.
AÇÕES	
– 1.1 M1 - Incremento da infraestrutura de mobilidade suave do concelho de Valongo	
– 1.2 M2 - Plano de arborização Urbana no Concelho de Valongo	
– 1.3 M3 - Qualificação interna e externa das interfaces ferroviárias	
– 1.6 M6 - Acessibilidade para Todos	
PRIORIDADES DE AÇÃO	
– Incrementar a infraestrutura de mobilidade suave;	
– Desenvolver e implementar um Plano de arborização urbana para o concelho de Valongo;	
– Desenvolver e implementar um projeto de mobilidade inclusiva, “Acessibilidade para Todos”.	

Fonte: PMUS



As ações já contratualizadas com a Autoridade de Gestão e que têm abrangência direta na ARU são as sintetizadas no quadro seguinte:

Quadro 15 Síntese das intervenções na PI 4.5 - Mobilidade Sustentável, do quadro PEDU

INTERVENÇÕES PI 4.5 - MOBILIDADE SUSTENTÁVEL	INVEST.	CALEND.	total
1. M.1.1.1 Construção e Requalificação de Infraestruturas Pedonais	124 500 € 2017-2020 555 900 € 2021-2023 - € 2024-2027		680 400€
2. M.1.1.2 Concretização dos PMAT	124 500 € 2017-2020 245 400 € 2021-2023 252 100 € 2024-2027		622 000€
3 M.1.1.5 Rede de estacionamento de bicicletas	8 400 € 2017-2020 5 900 € 2021-2023 5 800 € 2024-2027		20 100 €
4. M.2.2.3 acessibilidade universal a paragens	15 500€ 2017-2020 6 700€ 2021-2023 - € 2024-2027		22 200€
5. M.2.2.4 intervenção em paragens TCR	4 200 € 2017-2020 10 800€ 2021-2023 1 800€ 2024-2027		16 800€
6. M.4.2.1/2 Plano de Circulação da Gandra	- € 2017-2020 10 000€ 2021-2023 - € 2024-2027		10 000€
7. M.2 Plano de arborização Urbana no Concelho de Valongo	48 000 € 2017-2020 72 000€ 2021-2023 120 000€ 2024-2027		240 000€
8. M.6 Acessibilidade para Todos	72 000€ 2017-2020 108 000€ 2021-2023 180 000€ 2024-2027		360 000€

*(Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin)*

## 2.4. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

O resultado deste diagnóstico estratégico é sintetizado nos quadros seguintes:

Quadro 16 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

### POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Estrutura urbana consolidada e identificativa do conjunto urbano
- Coesão urbana do conjunto edificado
- Caracter vincado e identificativo de um conjunto verdadeiramente urbano, único no Concelho

### FRAGILIDADES (a contrariar):

- Heterogeneidade morfológica das edificações
- Imagem urbana pouco coerente nas zonas em desenvolvimento
- Falta de qualidade arquitetónica em algumas intervenções
- Qualidade da construção

### OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Estrutura urbana coerente
- Valências diversas presentes em toda a ARU
- Diversidade tipológica

### AMEAÇAS (a minimizar):

- Abandono do edificado
- Falta de manutenção do edificado

### DESAFIOS:

- Consciencializar os proprietários e agentes presentes na ARU do potencial presente no conjunto
- Conseguir uma estratégia de intervenção no espaço público coordenada e coerente
- Melhorar a qualidade urbana do conjunto edificado

### ESTRATÉGIA:

- Incentivar a reabilitação do edificado privado
- Reabilitar o espaço público
- Reabilitar os edifícios públicos presentes na ARU

Quadro 17 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Equipamentos

### POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Diversidade de equipamentos presente na ARU e na envolvente direta
- Equipamentos relacionados com atividades específicas da sociedade local e culturalmente significantes

### FRAGILIDADES (a contrariar):

- Manutenção dos equipamentos
- Uso sazonal ou esporádico de alguns dos equipamentos
- Acessibilidade pedonal aos equipamentos presentes

### OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Proximidade ao centro de Ermesinde e ao Concelho da Maia
- Presença da Estação Ferroviária de Ermesinde, interface de importância Metropolitana e Regional
- Envolvimento da população nas atividades socio culturais

### AMEAÇAS (a minimizar):

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

### DESAFIOS:

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

### ESTRATÉGIA:

- Envolver as faixas etárias mais jovens
- Estabelecer programação cultural dinâmica e estável
- Reabilitar o edifício do Mercado de Ermesinde

Quadro 18 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Estrutura urbana consolidada
- Caracter vincado e identificativo do conjunto urbano
- Diversidade de espaços urbanos e de utilização coletiva
- Rede de percursos pedonais contínua e segura em alguns troços
- Espaços públicos exclusivos para o peão e presença de medidas de acalmia de tráfego

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Abandono e falta de manutenção
- Falta de condições para usufruto dos espaços urbanos e de utilização coletiva
- Presença de barreiras arquitetónicas e ausência de elementos urbanos acessíveis a Todos
- Podas arbóreas desbastadoras
- Constrangimentos originados pelas infraestruturas viárias e ferroviárias na área, formando enclaves e confrontações

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Implementação da rede de circulação pedonal e ciclável
- Eliminação de barreiras arquitetónicas
- Beneficiação das travessias pedonais
- Reforço da rede de espaços verdes existentes

AMEAÇAS (a minimizar):

- Travessias pedonais inseguras e desconfortáveis entre partes da cidade segregadas pelas grandes infraestruturas de mobilidade ferroviária
- Qualidade urbanística e arquitetónica do edificado
- Desinteresse e abandono pela população

DESAFIOS

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

ESTRATÉGIA

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

Quadro 19 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- diversas atividades económicas de pequena escala presentes
- Comercio de proximidade ativo e dinâmico
- Atividade de serviços com expressão económica

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Envelhecimento do comercio de proximidade
- Concorrência de grandes superfícies
- Deslocação e serviços para os concelhos limítrofes

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Beneficiação das travessias pedonais
- Melhoria das condições de acessibilidade no âmbito do PMAT
- Financiamento para renovação e revitalização do comercio local

AMEAÇAS (a minimizar):

- Envelhecimento da população residente
- Deslocalização das atividades económicas

DESAFIOS

- Atualizar as atividades económicas e os seus agentes
- Dinamizar a economia local
- Atrair novos agentes económicos

ESTRATÉGIA

- Incentivar as atividades económicas locais
- Incrementar a economia circular

Quadro 20 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Estrutura verde urbana com expressão e presença de bons exemplares arbóreos
- Características específicas que definem e caracterizam o aglomerado urbano
- Espaço público na ARU com potencial para melhorar
- Presença de todas as redes de infraestruturas

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Degradação dos pavimentos
- mistura de materiais nos pavimentos
- Degradação do espaço público
- Falta de manutenção das infraestruturas

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Introdução de percursos cicláveis
- Implementação da rede 5G
- Atualização das redes de infraestruturas

AMEAÇAS (a minimizar):

- Falta de manutenção dos espaços públicos em espaço urbano
- Degradação do espaço público
- Falta de manutenção das infraestruturas

DESAFIOS

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

ESTRATÉGIA

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

### 3. TIPO DE ORU

A intervenção de reabilitação a promover para a ARU do Lugar de Gandra traduzir-se-á numa ORU sistemática, conforme disposto no n.º 3 do art.º 8 do RJRU, a ser desenvolvida através de instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor (art.º 16º e art.º 17º do RJRU). O instrumento de programação que enquadra este tipo de ORU é assim um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, PERU (n.º 4 do art.º 8 do RJRU).

### 4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

- No ponto 4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização, apresentam-se *“as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”* (a), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.2. Prazo de execução da ORU do Lugar de Gandra, estabelece-se *“o prazo de execução da operação de reabilitação urbana”* (b), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU do Lugar de Gandra, são definidas e especificados *“as prioridades e (...) os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana”* (c), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.4. Programa da ORU do Lugar de Gandra, estabelece-se *“o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas”* (d), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.5. Modelo de gestão e de execução, determina-se *“o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana”* (e), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.6. Quadro de apoios e incentivos, apresenta-se o *“quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação”* (f), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 4.7. Programa de investimento e de financiamento, descreve-se o *“programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação”* (g), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU), bem como o *“programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento”* (h), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU), anexando-se para tal uma Carta de ações previstas (Anexo I) e um Quadro síntese da previsão financeira e programação física (Anexo II).

Será o município a exercer as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, não sendo por tal necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de qualquer plano, pelo que não se elaboram conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas i) e j) do artigo 33.º do RJRU.

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

##### 4.1.1. Visão estratégica

No caso concreto da ARU do Lugar de Gandra, e tendo presente as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento mais abrangentes (europeus e nacionais), propõe-se que a estratégia de reabilitação urbana assuma a seguinte VISÃO a longo prazo (10/15 anos):

##### *A cidade com qualidade*

##### 4.1.2. Opções estratégicas

Em função da análise e diagnóstico realizados e dos objetivos definidos nas fases anteriores do presente trabalho, define-se o modelo de intervenção com quatro componentes programáticas interdependentes:

- a primeira, constituída por operações de reabilitação e revitalização, associadas no essencial às ações propostas para cada vertente da reabilitação urbana referida no RJRU (desenvolvida no ponto 4.4);
- a segunda, o modelo de gestão e de execução da ORU, que promove a implementação efetiva e o acompanhamento da operação de reabilitação (desenvolvida no ponto 4.5);
- a terceira, sobre os diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana que sustentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados (desenvolvidos no ponto 4.6);
- a quarta, a programação temporal e financeira do modelo proposto (desenvolvida no ponto 4.7).

#### 4.2. Prazo de execução da ORU

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

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

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

Quadro 21 Objetivos e prioridades das componentes programáticas

Objetivos	Prioridades
<b>Operações de reabilitação</b>	
<b>Edifícios:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualificar e dignificar o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais;</li> <li>– Resolver os edifícios abandonados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sensibilizar e apoiar os proprietários e promotores para a importância e oportunidade da reabilitação na ARU;</li> <li>– Promover a reabilitação da Casa do Mesquita;</li> <li>– Elaborar normas técnicas específicas para elevar o padrão de qualidade das intervenções</li> </ul>
<b>Atividades económicas:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Revitalizar e promover a atividade económica local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– qualificação da população residente</li> <li>– promoção da empregabilidade e do emprego</li> <li>– Melhorar as condições de acesso ao comércio através da requalificação do espaço público</li> </ul>
<b>Equipamentos:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Revigorar os equipamentos existentes, assumindo-os como</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Implementar programas catalisadores de novos públicos e atividades, com enfoque na remodelação do Mercado de</li> </ul>

Objetivos	Prioridades
âncora de desenvolvimento social, cultural e turístico.	<p>Ermesinde;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Criar a Loja da Reabilitação Urbana, enquanto serviço de gestão e execução da ORU</li> </ul>
Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover uma nova imagem e a vivência da Gandra com a requalificação dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalificar e aumentar os espaços pedonais, valorizar os percursos e temáticas presentes na ARU;</li> <li>- Aumentar, requalificar e interligar o espaço público de estadia;</li> <li>- Reabilitar o Largo da Feira como espaço publico de excelência;</li> </ul>
Infraestruturas urbanas:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Criar um lugar mais acessível, integrado, sustentável e amigo do ambiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (re)qualificação e animação do espaço público;</li> <li>- reordenamento dos espaços de circulação e eliminação de barreiras arquitetónicas</li> <li>- Reformular o sistema de circulação local, fomento dos modos suaves, e melhoria da conexão com os interfaces;</li> <li>- Condicionar o tráfego de atravessamento na N105, para redução do ruído, da poluição e da sinistralidade rodoviária;</li> <li>- Modernizar a rede de infraestruturas urbanas para garantir a sua sustentabilidade;</li> </ul>
Gestão e execução	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assegurar a execução operacional e financeira da iniciativa pública e incentivar, gerir e apoiar a iniciativa privada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Criar a Loja de reabilitação urbana e disponibilizar documento de apoio à reabilitação urbana;</li> <li>- Elaborar um "manual de boas práticas" com orientações técnicas para a reabilitação urbana;</li> <li>- Elaborar o Plano de Circulação da Gandra;</li> </ul>
Quadro de incentivos	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU, através da definição e do aproveitamento do quadro legal de incentivos à reabilitação.</li> </ul>	

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

#### 4.4. Programa da ORU do Lugar de Gandra

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

##### 4.4.1. Edifícios (E)

As intervenções propostas para edifícios na ARU têm por objetivo atrair habitantes e visitantes para esta área, pois com estas pretende-se diversificar as tipologias habitacionais e dinamizar o mercado de arrendamento, promovendo a qualificação e a adaptação dos edifícios às atuais exigências de conforto e de infraestruturação, no intuito de atrair população jovem e diversificar os grupos etários. Ao potenciar novos agentes urbanos, outrora arredados deste território pela descaracterização e falta de atratividade, espera-se conseguir a dinâmica territorial pretendida, que irá impulsionar a atividade económica local, e assim gerar um novo ciclo económico social na ARU.

A intervenção no edifício do Mercado de Ermesinde será da maior importância neste contexto, pois ao ReQualificar o edifício e a sua utilização, em moldes semelhantes ao concretizado noutros mercados aquém e além fronteiras, o Município irá criar um novo Pólo de atração de nível Metropolitano.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

- E.01: acompanhamento da reabilitação de edifícios em mau e péssimo estado de conservação:  
Reabilitação de vários edifícios localizados na ARU, considerados prioritários por serem classificados como em mau estado de conservação ou ruína. As operações de reabilitação nesses edifícios deverão intervir também no espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando as que atualmente não sejam compatíveis, mesmo que a reabilitação do espaço envolvente implique cedências, alteração de pavimentos ou realocação de infraestruturas, melhorar a segurança no espaço envolvente e introduzir novas acessibilidades externas e internas, seguras e adaptadas à mobilidade condicionada. Na reabilitação do edificado pode-se, se necessário, alterar e reconfigurar os acabamentos e materiais existentes, devendo-se introduzir no desenho soluções urbanas ambientalmente responsáveis e que visem a eficiência energética.

- E.01: Reabilitação do edifício do Mercado de Ermesinde:

ReQualificação do edifício do Mercado de Ermesinde, que constitui uma referência cultural na ARU e na cidade, propondo-se aqui que seja um símbolo da reabilitação a promover nesta área. Pretende-se voltar o Mercado para o exterior com transparência e contemporaneidade, envolvendo os privados e o público, dinamizando parcerias entre o comércio existente ou tradicional e novos negócios a implementar.

O princípio de intervenção será transformar todo o piso térreo, voltando-o para o exterior e totalmente envidraçado, com comércio, serviços e restauração, mantendo o núcleo comercial do mercado atual, e adaptar o piso superior para serviços, num *'hub'* dedicado à inovação e à partilha de recursos. Pela sua natureza e lógica interventiva, o espaço do Mercado deverá estender-se para o exterior apropriando toda a envolvente no seu perímetro como espaço de continuação das atividades no seu interior.

##### 4.4.2. Atividades económicas (Ae)

As ações aqui propostas visam criar na ARU um conjunto de eventos que funcionem como pólo de atração, e promovam a plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer. As ações propostas nesta operação são as seguintes:



– Ae.01: Laboratório Urbano de Valongo

Realização de projetos piloto, com forte componente comunicacional e de civildade, necessárias aos processos de mudança de comportamentos pretendidos, e que integrará a monitorização de atividades e a identificação de tendências com potencial no contexto da cidade (Ação prevista na 2.ª fase do PEDU Valongo, PI 6.5 - Reabilitação urbana).

– Ae.02: Campanha de Promoção da ARU

Elaboração e implementação de uma estratégia de marketing territorial, que promova a ARU como espaço sedutor e atrativo para todos os cidadãos, para as atividades económicas, e para outros setores que atraiam mais-valias para a ARU.

– Ae.03: Programação Cultural da ARU

Criação e implementação de uma programação integrada com atividades de carácter cultural, artístico e de entretenimento, que dinamizem no espaço da ARU um conjunto de atividades onde se promovam sinergias entre o público-privado e que dinamizem o turismo e o comércio local.

4.4.3. Equipamentos coletivos (Ec)

Pretende-se melhorar os equipamentos situados na ARU, para que sirvam mais e melhor, a população do concelho e da AMP. Considerando o relativo bom estado dos equipamentos presentes, constata-se que o equipamento cuja reabilitação é pertinente será o Mercado de Ermesinde, estando os restantes equipamentos sujeitos apenas aos naturais trabalhos de conservação.

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

– Ec.01: Reabilitação do Mercado de Ermesinde

A ReQualificação do Mercado de Ermesinde está diretamente dependente da reabilitação do edifício em que está instalado. O Mercado constitui uma referência cultural na ARU e na cidade, propondo-se que seja um símbolo da reabilitação a promover nesta área. Pretende-se voltar o Mercado para o exterior com transparência e contemporaneidade, envolvendo os privados e o público, dinamizando parcerias entre o comércio existente ou tradicional e a implementação de novos negócios.

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

Com esta operação procura-se melhorar a acessibilidade e as condições de utilização destes espaços. Ao prever a introdução ou melhoria da arborização, a criação de locais adequados ao estacionamento de viaturas ou de bicicletas, e a remodelação de infraestruturas, procura-se garantir a apropriação e visibilidade destes espaços, favorecendo as atividades turísticas, comerciais ou empresariais.

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

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

– Evuc.01: Reabilitação do Largo da Feira adjacente ao edifício do Mercado de Ermesinde

O espaço envolvente do Mercado de Ermesinde é utilizado duas vezes por semana para realização da feira, mobilizando múltiplas dinâmicas sociais e comerciais. Preconiza-se a sua revitalização como espaço de encontro e convívio da população, através da sua reabilitação como espaço multifuncional, mantendo a feira, mas adaptando e potenciando outras utilizações que promovam o aumento da qualidade do ambiente urbano e o seu usufruto pela população, em complemento da reabilitação do edifício e do mercado de Ermesinde.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the number '2', a signature, and the letters 'LA'.

- Evuc.02 Praceta Sá da Bandeira  
Enquanto espaço público de características muito particulares pela localização reclusa entre edifícios, como o interior de um quarteirão tradicional, com declive acentuado, pretende-se a sua reabilitação como espaço público de estar e de usufruto pela população residente. Criar uma praça em patamares, que seja um espaço de convívio e atividades de vizinhança, com acesso condicionado para veículos de emergência e acesso a garagens.
- Evuc.03 Largo da Estação  
Entrada principal na cidade por via férrea, é pertinente reabilitar este espaço de modo a garantir a fácil e devida acessibilidade entre a cidade e a estação, com qualidade e num ambiente agradável, valorizando a função de ligação entre pontos principais da cidade.
- Evuc.04: Plano de Circulação da Gandra  
Com o objetivo de garantir a Articulação do Planeamento Territorial com o Planeamento de Transportes, bem como a articulação das estratégias supramunicipais com os PMOTs, posto que a escala a que se desenvolvem os Planos municipais e supramunicipais não permite o detalhe e afinar de soluções para arruamentos municipais, nem para as políticas de gestão de estacionamento, propõe-se o desenvolvimento de Planos de Âmbito Local que permitirão uma análise das temáticas do PMUS mais focada espacialmente, designadamente para a zona da ARU do Lugar de Gandra, o Plano de Circulação da Gandra.
- Evuc.05: Condicionamento do espaço público existente  
Respeita à elaboração e concretização das ações estabelecidas no âmbito do PMAT, que respeitem ao condicionamento ao tráfego automóvel (vias partilhadas), incluindo a afetação de espaços para os quais seja necessário aumentar a capacidade pedonal e garantir níveis adequados de segurança rodoviária para veículos e peões, assim como incluir todas as ações de sinalização horizontal e vertical e as de informação e divulgação da solução.

#### 4.4.5. Infraestruturas urbanas (Iu)

A reabilitação de Infraestruturas urbanas deve canalizar para a área de intervenção investimentos na atualização e modernização das infraestruturas básicas, enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios, e privilegiar os modos suaves e as soluções mais eficientes energeticamente e de baixo carbono, promovendo as ciclovias, as bicicletas, abastecimento de veículos elétricos, etc.

As ações propostas nesta operação são as seguintes:

- Iu.01 Requalificação / reperfilamento dos arruamentos  
Elaboração e concretização das ações estabelecidas no âmbito do PMAT, que respeitem a reperfilamento, sinalização horizontal e vertical e de informação e divulgação, requalificação de pavimentos, incluindo a sua substituição por pavimentos mais confortáveis para a circulação e afetação de espaços para os quais seja necessário aumentar a capacidade pedonal e garantir níveis adequados de segurança rodoviária para veículos e peões (Ação 1.3 prevista no PEDU Valongo, PI 4.5 - Mobilidade Sustentável).
- Iu.02 Qualificação do acesso à interface da Estação de Ermesinde  
Reabilitação do acesso à interface da Estação de Ermesinde enquadrado na reformulação da rede de circulação local e em especial na rede de transportes coletivos (TC) de Valongo, criando condições seguras de estacionamento de bicicletas e de melhoria da acessibilidade ao TC (Ação 1.3 prevista no PEDU Valongo, PI 4.5 - Mobilidade Sustentável).
- Iu.03 Requalificação de atravessamentos pedonais

Elementos fundamentais na estrutura urbana de Ermesinde, permitem a ligação entre os dois lados da linha férrea e assim a ligação entre a zona da ARU e o centro da cidade. Utilizados por centenas de pessoas diariamente, importa torná-los espaços seguros, confortáveis, e identificáveis, com intervenções criativas e significantes para os utilizadores.

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

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

#### 4.5. Modelo de gestão e de execução

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

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, predominantemente, na modalidade de Administração Conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida. A execução também pode ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município quando necessário.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas imprescindíveis para a concretização do PERU, as mesmas serão promovidas nos termos legais pelo município em substituição dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida.

O Município promoverá as intervenções preconizadas para o espaço público e para os equipamentos, eventualmente em parceria com entidades privadas, e, sempre que possível, em acordo com os munícipes residentes na área abrangida.

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

- Elaborar diretivas técnicas para a reabilitação urbana, que inclui a elaboração de um “Manual de boas práticas” para a reabilitação urbana na ARU.
- Disponibilizar um espaço para a localização de um serviço específico, a denominar de ‘Loja da Reabilitação Urbana’, que concentrará as seguintes valências:
  - Sensibilização e informação completa e agregada dos diversos procedimentos e apoios à reabilitação por parte dos privados;
  - Informação de carácter técnico sobre a reabilitação a promover dentro da ORU do Lugar de Gandra;
  - Apoio à seleção das soluções de financiamento mais adequadas;
  - Identificação dos projetos prioritários de reabilitação, no âmbito da agilização dos procedimentos de licenciamento.

#### 4.6. Quadro de apoios e incentivos

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

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

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

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

#### 4.6.1. Benefícios, incentivos e penalizações fiscais

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

Com a aprovação da delimitação da ARU do Lugar de Gandra, 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 do Lugar de Gandra, e estarão em vigor com a aprovação da ORU do Lugar de Gandra.

Quadro 22		benefícios fiscais associados aos impostos municipais		
Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
IMI	Isenção por 3 anos (A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação)	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica - Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 1 art. 45º EBF nº 2 a) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
	Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal		- Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente - Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação	nº 2 a) art. 45º EBF nº 6 art. 45º EBF ORU
	Redução consoante o nº de filhos: 1=20€; 2=40€; 3(+)=70€	Prédios, ou frações, localizados na ARU	- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar ORU com 1 ou mais dependentes menores de idade a cargo	art. 112-Aº CIMI ORU
	Redução de 20% ou 30%		- Prédio, ou fração, em bom	nº 6 e 7, art. 112º

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
			estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente - Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de arrendamento de 2 ou mais anos)	CIMI Procedimentos: nº 14, art. 112º CIMI ORU
IMT	Isenção	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	- Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição - Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	nº 1 art. 45º EBF nº 2 b) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	nº 1 art. 45º EBF nº 2 c) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU - Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente	nº 4 a) art. 71º EBF nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 18º art. 71º EBF e nº 24 art. 71º EBF
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de:	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal - Sujeitos passivos de IRS residentes em território português - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU - Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento	nº 5, 7 e 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 24 art. 71º EBF

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
			para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente	
IVA	taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- Empreitadas tal como definidas no RJRU - Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA

Fontes: [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/Cod\\_download/Documents/EBF.pdf](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/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. O procedimento para acesso a estes benefícios fiscais por parte dos proprietários no âmbito da reabilitação de imóveis na ARUdo Lugar de Gandra é descrito sucintamente no Anexo II, e está disponibilizado em <https://www.cm-valongo.pt/pages/417>.

#### 4.6.2. Incentivos municipais

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

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 para definição do nível de conservação inicial ou final.	Redução de 80%.

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

### 4.6.3. Instrumentos e programas de financiamento

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

Quadro 24 programas públicos para o setor da habitação e da reabilitação urbana

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».	Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.	DL 81/2020, de 2020-10-02 Portaria 179/2019, de 2019-06-07
			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.	Portaria 177/2019, de 2019-06-06 Portaria 176/2019, de 2019-06-06 Portaria 175/2019, de 2019-06-06 DL n.º 68/2019, de 22 de maio DL n.º 69/2019, de 22 de maio
			Para concorrer a uma habitação do IHRU tem de preencher os requisitos do Programa de Arrendamento IHRU acessível, bem como as condições de elegibilidade previstas para cada concurso relevante para os identificadas no respetivo Aviso.	DL n.º 68/2019, de 22 de maio DL n.º 69/2019, de 22 de maio
Arrendamento	Concursos por sorteio - PAA	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.	Para cada concurso o Programa de Arrendamento IHRU publicará um Aviso de Abertura de condições de elegibilidade com a informação prevista para cada concurso relevante para os interessados.	(à data não existem concursos abertos para Valongo)
	Chave na Mão	Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.	Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível	Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08 Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
	Arrendamento Apoiado	É aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.	Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.	Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro DL n.º 70/2010, de 16 de junho Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto Declaração de Retificação n.º 22/2010, 20 de julho Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro
	Porta 65 Jovem	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 família ou em coabitação jovem; 2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas; 3. A dinamização do mercado de arrendamento. (Renda máxima admitida para o ano de 2021, de acordo com o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, para o concelho de Valongo: T0 e T1 - 466€ T2 e T3 - 578€ T4 e T5 - 752 €)	Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições: 1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; 2. Não usufruam cumulativamente, de quaisquer subsídios ou outra forma de apoio público à habitação; 3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; 4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto Declaração de Retificação n.º 22/2010, 20 de julho Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro
Arrendamento /Reabilitação /Financiamento	1.º Direito	Visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.	1. Famílias, para acederem a uma habitação adequada; 2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: i. Regiões Autónomas e Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e	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



Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
			cooperativas de habitação e construção;	25/2018, de 02 de agosto
			v. Proprietários de imóveis situados em núcleos de maio degradados.	DL n.º 37/2018, de 4
	Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)	Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.	Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.	Regulamento do Programa RPA-HA
Reabilitação /Financiamento	Casa Eficiente 2020	Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condóminos. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	Regulamento "Casa Eficiente 2020"
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos. Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a 2020 Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-
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	A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:	Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro Portaria n.º 167/2018, de 12 de

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	habitacional adequada; e	junho
			3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se maio 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.	

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

#### 4.6.4. Outros Incentivos

Consideram-se outros incentivos, para além dos incentivos financeiros e urbanísticos, os serviços específicos previstos para a operacionalização da ORU, explanados com detalhe no ponto 4.5, que irão promover o apoio e agilização das intervenções de reabilitação urbana dentro da ARUdo Lugar de Gandra .

Quadro 25 Outros programas de investimento, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

Finalidade	Programa
Programas de investimento público do Portugal 2030	COMPETE2020 - Programa Operacional Competitividade E Internacionalização POISE - Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego POCH - Programa Operacional Capital Humano POSEUR - Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos NORTE2020 - Programa Operacional Norte 2020 PDR2020 - Programa de Desenvolvimento Rural do Continente POAT2020 - Programa Operacional de Assistência Técnica DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional; PARU: Programa de Ação de Reabilitação Urbana; PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional;
Instrumentos Financeiros IFRRU2020	Interlocutores do Município: Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP <a href="mailto:dipai@cm-valongo.pt">dipai@cm-valongo.pt</a>
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	PORTA 65 JOVEM; PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação; RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados; RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal; REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas; SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação.
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana; Protocolos Bancários.
Fundos de desenvolvimento urbano	JESSICA; Fundos de Desenvolvimento Urbano; IFRRU.

#### 4.7. Programa de investimento e de financiamento

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

Cerca de 20% deste investimento total ( $\pm 1M\text{€}$ ) corresponde a uma estimativa para a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação identificados na fase de caracterização e diagnóstico. Este volume de investimento será responsabilidade dos privados proprietários ou detentores de direitos sobre esses edifícios.

Os restantes 80% do total ( $\pm 4M\text{€}$ ) prevê-se como investimento público, estimando-se que deste aproximadamente 75% ( $\pm 3M\text{€}$ ) seja participado a vários níveis e por diversas entidades, e 25% ( $\pm 1M\text{€}$ ) será proveniente do orçamento municipal.

Nestes incluem-se os trabalhos previstos no PEDU, PMUS e PMAT, referentes a intervenção em ciclovias, novos passeios, melhoria de passeios existentes, eliminação de barreiras arquitetónicas à mobilidade, e concretização de percursos pedonais, o plantio de Espécies Florestais Autóctones em Espaço Público, bem como a reformulação do edifício e do mercado de Ermesinde.

Prevê-se que o financiamento do PERU para a ORU do Lugar de Gandra será assegurado pelos privados, pelo município, e por fundos de financiamento ( como por exemplo o P2020|2030, IFRRU, PMUS, PARU), podendo ainda ter outras soluções de financiamento, nos termos da alínea f) do n.º2 do artigo 33.º, RJRU.



## Anexo I - Planta das intervenções previstas



— Limite do Concelho de Valongo (CAOP 2020)

- - - Limite da ARU

### Edifícios (E)

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

### Equipamentos coletivos (EC)

■ EC.01 - Mercado

### Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (EVUC)

■ EVUC.01 - Largo da Feira

■ EVUC.02 - Largo da Estação

■ EVUC.03 - Praça 1º de Maio

■ EVUC.03 - Praceta Sá da Bandeira

### Infraestruturas Urbanas (IU)

— IU.01 - Requalificação/reperfilamento dos arruamentos

■ IU.02 - Atravessamentos Pedonais

■ IU.03 - Resolução funcional pontual



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

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

2. PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA (passo a passo)

1.º PASSO – INSTRUÇÃO/ADMISSÃO DE CANDIDATURA

1.1 A candidatura para a obtenção dos benefícios fiscais previstos para a reabilitação de imóveis na ARU inicia-se com a solicitação, pelo requerente, de uma vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, com a finalidade de obter o nível de conservação inicial do imóvel, através do formulário próprio, juntando os documentos solicitados no mesmo.

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

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

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

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

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

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

Nível 5 – Excelente;

Nível 4 – Bom;

Nível 3 – Médio;

Nível 2 – Mau;

Nível 1 – Péssimo.

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

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

## 3.º PASSO – OBRAS DE REABILITAÇÃO

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

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

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

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

4.1 Na sequência da submissão do formulário com procedimento idêntico ao descrito no passo 1, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma nova vistoria técnica ao imóvel reabilitado.

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

4.3 Após a vistoria ao imóvel reabilitado, os serviços competentes da Câmara Municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o nível de conservação final do imóvel, procedimento em tudo idêntico ao descrito no passo 1. No caso de se verificar a subida de 2 níveis de conservação do imóvel, a candidatura é submetida a aprovação em reunião de câmara, para confirmação dos benefícios fiscais de âmbito municipal a atribuir.

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

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