

[Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and a date '2/11/21']

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



ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Âmbito de intervenção	3
1.2. Delimitação da ARU do Lugar da Retorta – antecedentes - aprovação	4
1.3. Metodologia geral	9
2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	10
2.1. Análise demográfica e socioeconómica	11
2.2. Análise urbanística	16
2.2.1. Parque edificado	17
2.2.2. Espaço público	23
2.3. Mobilidade	23
2.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento	23
2.4.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	23
2.4.2. Plano Diretor Municipal	24
2.4.3. PEDU, PARU e PMUS e PMAT	36
3. TIPO DE ORU	37
4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	39
4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização	39
4.2. Prazo de execução da ORU	39
4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU	39
4.4. Modelo de gestão e de execução	40
4.5. Quadro de apoios e incentivos	40
Benefícios e penalizações fiscais	41
Incentivos municipais	44
Instrumentos e programas de financiamento	44

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º F307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho) define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”

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;

Ao incidir em espaços urbanos que necessitam intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

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), pelo que a cada ARU corresponde uma ORU.

É neste enquadramento, que se considera que o Lugar da Retorta, reúne todas as condições e vantagens para ser objeto de uma intervenção integrada no âmbito de uma ARU. Com a criação desta ARU, o Município de Valongo dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

Paralelamente, a alteração 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 Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nessa área- tendo o município três anos para aprovar a ORU para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação. Quer a delimitação das ARU quer a aprovação das correspondentes ORU são uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal devidamente fundamentada.

Como tal, o presente documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Retorta, apresentando-se de seguida:

- a) Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, conforme o previsto na alínea a) do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU;
- b) Delimitação da área abrangida, conforme o previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conforme o previsto na alínea c) do n.º 2 do art.º 13.º e nos termos da alínea a) do art.º 14.º do RJRU.

1.2. Delimitação da ARU do Lugar da Retorta - antecedentes - aprovação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Retorta foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15418/2018, de 24 de outubro.

Analisando a área que se propõe para delimitação, verifica-se que esta reúne muitas das características identificadas na definição de ARU do RJRU.

A área delimitada, com cerca de 49,9 hectares, abrange a parte do aglomerado urbano do Lugar da Retorta, na União de freguesias de Campo e Sobrado onde se concentram os edifícios mais antigos.

A área delimitada abrange a parte do aglomerado urbano do Lugar da Retorta, na União de Freguesias de Campo e Sobrado onde se concentram os edifícios mais antigos. Localizado numa pequena elevação do sopé das serras de Santa Justa e Pias, e rodeado por áreas agrícolas e o curso do rio Ferreira, o aglomerado da Retorta foi-se desenvolvendo de uma forma intensiva e avulsa apoiada numa matriz original rural.

Localizado numa pequena elevação no sopé das Serras de Santa Justa e Pias, e rodeado por áreas agrícolas e o curso do rio Ferreira, o aglomerado da Retorta foi-se desenvolvendo de uma forma intensiva e avulsa apoiada numa matriz original rural.

Atualmente, este aglomerado caracteriza-se pela sua estrutura urbana irregular e complexa, por um espaço público exíguo e descaracterizado, e um edificado de fraca qualidade arquitetónica, parte significativa do qual, bastante antigo e desadequado das condições atuais de habitabilidade. No entanto, apresenta uma concertação populacional muito significativa, e um nível de identificação e apropriação local bastante alto que importa valorizar.

Analisando as redes locais de equipamentos e de espaços verdes de utilização coletiva, existirá atualmente alguma debilidade ao nível da oferta de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva de natureza local, tendo em conta a densidade habitacional e populacional existente. Ao nível das redes locais de infraestruturas gerais, e embora toda a área esta coberta por estas infraestruturas, prevê-se que venha a ser necessário a curto/médio prazo uma intervenção significativa de renovação das mesmas, à semelhança do que se passará para o restante território concelhio.

Do ponto de vista patrimonial, e embora não exista qualquer valor inventariado como tal no Plano Diretor de Valongo, considera-se ser importante valorizar todo este núcleo urbano nesta vertente já que se trata de uma das áreas mais antigas de Campo.

A estas características associam-se assim um conjunto de necessidades de intervenção, que em conjunto correspondem aos critérios subjacentes à sua delimitação como ARU, nomeadamente:

- A necessidade de qualificar os equipamentos existentes e reforçar a oferta cultural local já conhecida face à localização, história, dimensão e o papel que desempenham no sistema urbano, espaço público, espaços verdes, equipamentos e infraestruturas que, por razões das suas características construtivas, estado de conservação, apresentam necessidades específicas de reabilitação física e funcional;
- A necessidade de valorizar o património cultural, natural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais e são indissociáveis da matriz identitária do lugar;
- A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;

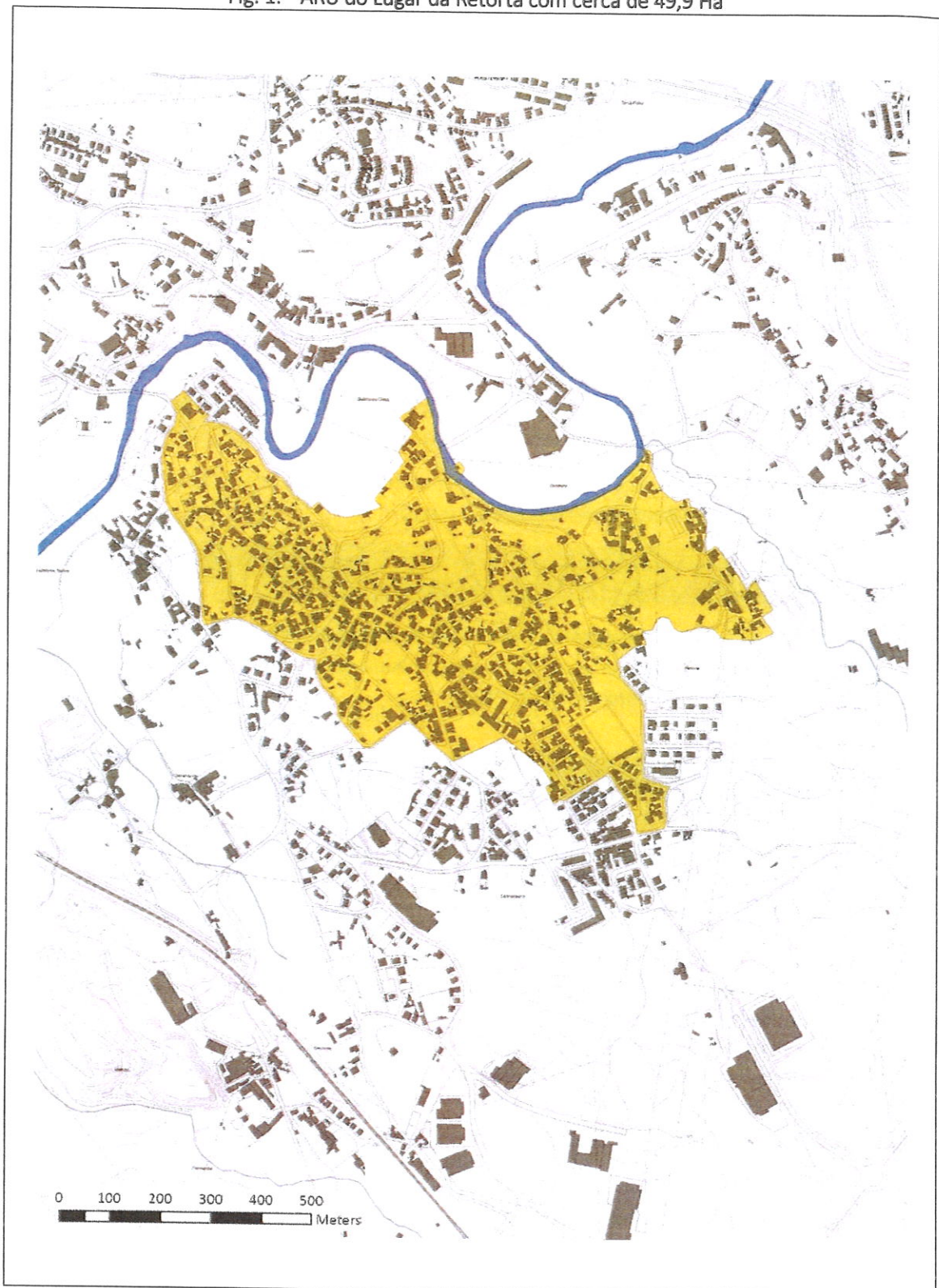
- A necessidade de reformular o sistema de transportes, circulação e estacionamento local, que melhore a acessibilidade e mobilidade e privilegie a circulação de toda esta área, nomeadamente as vias de circulação automóvel, passeios, ciclovias, logística urbana, mobiliário urbano, sinalética fundamental para a deslocação das pessoas e bens;
- A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes para garantir a valorização territorial e o seu uso mais sustentável;
- A necessidade de renovar o núcleo urbano dados os problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios que constituem a área habitacional existente face às características físicas que produzem distorções que afetam o conjunto urbano e a qualidade do ambiente e da imagem urbana;
- Por fim, a necessidade dar resposta às necessidades anteriores através de uma operação concertada com funções diversificadas e complementares, permitindo concretizar uma estratégia integrada de regeneração urbana, assegurando uma maior integração territorial e urbana da área a reabilitar e estabelecendo o reforço das relações físicas, de consolidação e de complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente, como prevê o RJRU.

Antecedentes – aprovação

- A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Retorta foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal na sua reunião de 2018.08.02, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso nº 15418/2018 de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 56/DIPAI de 12 de outubro de 2018.
- Em 9 de junho de 2021 foi aprovada em reunião de Câmara Municipal, por unanimidade, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Retorta e a abertura do respetivo período de Discussão Pública de 20 dias, a ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, o qual se iniciou a 15 de julho de 2021 e terminou a 12 de agosto de 2021, face à sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12975/2021, de 9 de julho,
- Durante este período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana esteve disponível para consulta na página do Município e nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Valongo, não tendo sido registadas quaisquer sugestões ou participações relativamente à mesma.
- Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 45/DIPAI de 13 de julho de 2021, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada e colocada a discussão pública foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação) que, através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021, veio comunicar o seu parecer favorável à mesma.
- Não havendo a necessidade de introduzir qualquer alteração na sequência da discussão pública ou do parecer não vinculativo do IHRU, a presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Retorta corresponde assim à aprovada em reunião de câmara de 9 de junho de 2021, tendo-se apenas introduzido o presente subcapítulo de antecedentes processuais da sua elaboração e consulta pública e atualizado a versão e a data da mesma, sem implicações materiais.

- Importa informar que ao prazo de 3 anos para a elaboração da presente ORU (contado a partir da aprovação pela Assembleia Municipal da respetiva ARU) acresce o período de suspensão de prazos processuais e procedimentais decorrente das medidas adotadas no âmbito da pandemia da doença COVID-19, que decorreu de 9 de março (Lei 1-A/2020, de 19.03, alterada pela Lei 4-A/2020, de 06.04) até 3 de junho de 2020 (Lei 16/2020, de 29.05, que procedeu à quarta alteração da Lei n.º 1-A/2020, de 19.03, à primeira alteração da Lei n.º 9/2020, de 10.04, e à décima segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13.03).

Fig. 1. ARU do Lugar da Retorta com cerca de 49,9 Ha



[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.]

Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU do Lugar da Retorta

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO

- A necessidade de renovar este núcleo urbano em termos populacionais, com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o seu rejuvenescimento;
- A necessidade de valorizar o património cultural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais;
- A necessidade de qualificar os equipamentos existentes e reforçar a oferta cultural local já conhecida;
- A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;
- A necessidade de reformular o sistema de circulação e estacionamento local, que melhor a mobilidade e privilegie a circulação de toda esta área;
- E por fim, a necessidade dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação concertada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, conforme prevê o RJRU.

OBJETIVOS PARA A ORU do Lugar da Retorta (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)

- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características;
- A definição e o estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, numa referência de qualidade e sustentabilidade urbana e ambiental;
- A criação de soluções de financiamento e a definição das bases programáticas para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos.

Refira-se que, após uma leitura crítica, os objetivos definidos na delimitação da ARU correspondem mais a estratégias de intervenção e os eixos estratégicos a objetivos.

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. Mais propriamente, com a aprovação da delimitação da ARU, entraram em vigor o conjunto de benefícios, incentivos e fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações.

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

No entanto, a delimitação da ARU, 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 da Retorta terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até 24 de outubro 2021.

1.3. Metodologia geral

A metodologia deste trabalho compreende as seguintes 2 fases de elaboração.

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

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

A 2.ª Fase, de Proposta da ORU/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), resulta da decisão tomada sobre o tipo de ORU a desenvolver:

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

2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação já sintetizada pelos documentos anteriormente referidos e ainda pelos documentos produzidos para a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo. Por sua vez, a análise urbanística é baseada predominantemente no trabalho de levantamento físico local e da recolha e tratamento de dados específicos.

2.1. Análise demográfica e socioeconómica

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

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

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

No último registo censitário, datado de 2011, o concelho de Valongo apresentava uma população residente de 93.858 indivíduos, e uma densidade populacional de 1249,4 hab./Km². Verificando-se que a U.F. de Campo e Sobrado não apresentava o aglomerado com menor peso demográfico, na sequência da “Reorganização Administrativa do Território das Freguesias” aprovada pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro. Esta freguesia caracteriza-se pela coexistência de marcas urbanas com marcas de ruralidade que resistiram graças a menores índices de crescimento demográfico.

Quadro1 : Freguesias, áreas, população e densidades populacionais do concelho de Valongo

Espaço Geográfico	Área (km ²)	N.º de População Residente	Densidade Pop. (hab/km ²)
Alfena	11,11	15.211	1369
Ermesinde	7,65	38.798	5072
U.F. de Campo e Sobrado	32,27	15.924	787
Valongo	31,49	23.925	993
Concelho	75,13	93.858	1249

Fonte: INE, Censos 2011

Uma análise mais detalhada do período ocorrido entre os dois registos censitários considerados permite perceber um crescimento demográfico muito reduzido na U.F. de Campo e Sobrado.

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

Quadro 2 : 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 3 : Variação (em percentagem) da população residente, por freguesias, 1970-2011

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

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à estrutura etária da população do concelho de Valongo é evidente a réplica da tendência metropolitana, regional, nacional e europeia para o envelhecimento da população, verificando-se que U.F. de Campo e Sobrado é a freguesia do concelho a apresentar das tendências mais ténues.

Quadro 3 : 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 4: Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

No que respeita à taxa de abandono escolar que apresentava valores que continuaram a sua trajetória de descida, estando agora em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Convém aqui ressaltar que esta progressão foi ainda mais drástica na U.F. de Campo e Sobrado, onde o abandono escolar em 1991 atingia valores próximos dos 30% para os 1% em 2011. Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade prioritária de intervenção, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

Quadro 5: 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 onde se integra, de forma isolada, a U.F. de Campo e Sobrado que apresenta níveis de instrução média e superior muito aquém dos do primeiro grupo.

Quadro 6: 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, a U.F. de Campo de Sobrado foi a que apresentou a dinâmica de crescimento mais modesto com 13,8%.

No entanto, 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 redução mais atenuada da dimensão média da família, correspondendo à U.F. de Campo e Sobrado.

Quadro 7: 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 8: Dimensão média das famílias, por freguesia

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

Fonte: INE

Consequentemente, o parque edificado tem vindo a registar significativos aumentos, quer ao nível do número de edifícios, quer do número de alojamentos. No entanto, o perfil marcadamente residencial resulta também num quadro de relativa desvalorização do espaço público e de escassez de serviços e equipamentos de apoio, com um território fragmentado do ponto de vista do tecido urbano, onde índices de densificação elevados coexistem com vazios urbanos expectantes ou são mesmo criados em áreas periféricas, como é o caso dos empreendimentos de habitação social.

Quadro 9: Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011

Espaço Geográfico	Edifícios		Taxa de Crescimento (%)	Alojamentos		Taxa de Crescimento (%)
	2001	2011		2001	2011	
Alfena	3,309	3,641	10	5,238	6,226	19
Ermesinde	6,589	6,448	-2	15,307	17,413	14
Valongo	3,534	4,169	18	7,821	10,791	38
U.F. de Campo e Sobrado	3,814	4,217	11	5,104	6,015	18
Concelho	17,246	18,475	7	33,470	40,442	21

Fonte: INE

A U.F. de Campo e Sobrado, tem evidenciado, ao longo das últimas décadas, dinâmicas construtivas mais atenuadas que permitiram até a conservação de um certo perfil de desenvolvimento onde pontuam alguns elementos de ruralidade.

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

2.2. Análise urbanística

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

De salientar que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo exterior dominante.

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 e respetivo uso.

O núcleo populacional do Lugar da Retorta ao qual corresponde a presente ORU insere-se na freguesia de Campo, atualmente União das Freguesias de Campo e Sobrado, na zona sudeste do concelho.

Esta área é praticamente delimitada a norte pelo rio Ferreira, Rua da Chorra e Rua da Ponte o que propicia uma introdução da paisagem ribeirinha no próprio núcleo urbano e a poente e sul pelas ruas de S. Gemil, Central da Capela, Santa Catarina, Santa Cecília, enquanto a nascente pela rua da Costeira junto ao Campo de jogos do Sporting Club de Campo.

Em termos patrimoniais há apenas elementos presentes ao longo do rio Ferreira que em parte delimita a norte a ARU, onde se localiza a ponte do rio Ferreira, moinhos hidráulicos do rio Ferreira, rio Simão e da ribeira do Simão, ponte de Luriz/ponte da Morte, assinalados como valores de interesse patrimonial no PDM.

Trata-se de uma área urbana, com um uso fundamentalmente habitacional, com comércio e serviços de proximidade (café, mercearia, um health club) muito pontuais, que ocupam o piso térreo das edificações, enquanto os pisos superiores se encontram ocupados por habitações. Verifica-se ainda a existência de uma clínica, contabilista, cabeleireiro, parecem estar associados a trabalho de proximidade da habitação própria.

Não se denotam edifícios devolutos, enquanto a presença de equipamentos de uso público no local é limitada à escola EB1/JI da Retorta e ao campo de jogos do Sporting Club de Campo, com uma envolvente algo residual, junto à Rua da Costeira.

A estrutura urbana de implantação é irregular, com uma malha de implantação densa e sinuosa, o que dificulta o acesso, sem referências urbanas, com uma rede de arruamentos estreitos e só pontualmente com passeios, com a implantação das habitações maioritariamente unifamiliares dispostas ao longo das vias, nem sempre com cadência regular, por adição pontual, poucas por operações de loteamento, que

se desmultiplicaram em outras habitações, anexos, garagens e logradouros desqualificados, numa segunda linha, de acesso complicado, a tardoz da edificação principal.

Esta mancha construtiva que se foi expandindo ao longo do tempo denota uma herança com uma matriz de povoamento rural, com uma propriedade fragmentada e uma densidade construtiva não estruturada, constituindo um aglomerado compacto com um deficit de centralidade, com uma falta de organização hierárquica da rede viária, e sem espaço para o fazer, com uma sobreposição sucessiva de volumes derivada de processos espontâneos de construção, ocupando uma topografia instável e, também ela, irregular.

Tudo isto dificulta o acesso viário e pedonal, pois não há referências urbanas, o que desqualifica esta paisagem construtiva apertada funcionalmente.

A rede de transporte público faz-se sobretudo pelo eixo da rua Central da Retorta em direção ao Estádio de S. Martinho de Campo, a nascente, e no sentido norte/sul, pela Rua 25 de Abril, em direção ao largo da feira e sede da Junta de Freguesia, estas fora já da área de intervenção.

As características locais e a proximidade do rio denotam a coabitação de uma população urbano rural, com áreas edificadas e ainda algumas hortas de dimensão variável, sendo as que se localizam na margem do rio as que detêm maior presença e dimensão.

O desenvolvimento da mancha urbana deriva de um processo espontâneo, ao longo dos eixos viários de dimensão variável e irregular, através de operações autónomas feitas ao longo de diferentes épocas, em parcelas de dimensão variável, pelo que o resultado do estado de conservação faz constatar as diferentes fases do tempo.

A ocupação funcional dos edifícios é maioritariamente para habitação, apenas com situações pontuais de atividades económicas e serviços, que se localizam no R/C.

Não há valores patrimoniais a assinalar, nem indústrias, nem espaços públicos, sendo os únicos equipamentos a Escola EB1/JI da Retorta e o campo de jogos do Sporting Club de Campo.

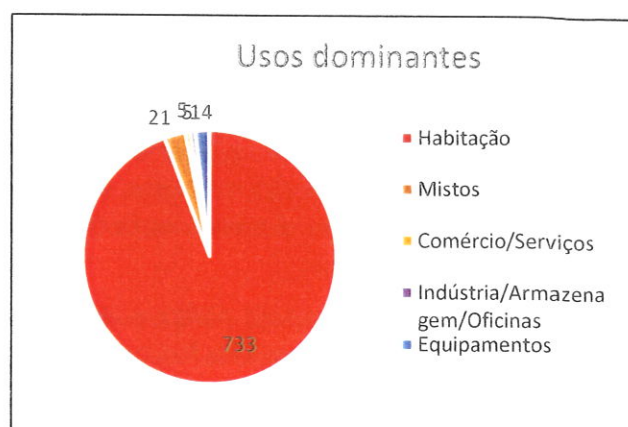
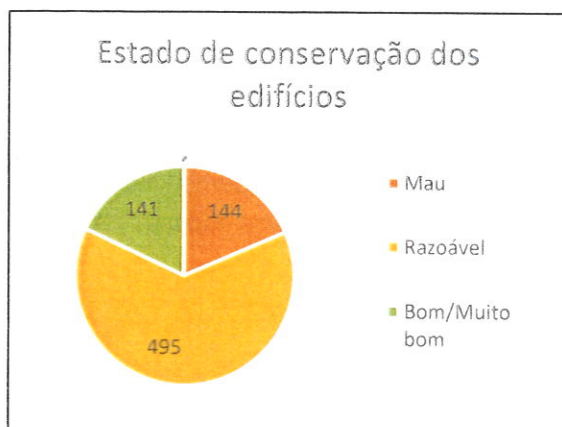
2.2.1. Parque edificado

No que respeita ao estado de conservação (exterior) do edificado, predominantemente habitacional, o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é que a grande maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação razoável, cerca de 63%, embora algo envelhecido, cerca de 20% em mau estado e 18% em bom estado.

No entanto, denotam-se muitas construções complementares e anexos à edificação principal, em segunda linha, eventualmente algumas com utilização habitacional, assim como construções inacabadas.

Patente, através de uma leitura exterior aos edifícios, é uma considerável maioria de habitações onde as condições atuais de conforto e proteção térmica não se evidenciam, bem com situações a necessitar de intervenções nas coberturas ou no tratamento das águas pluviais e impermeabilização, o que mescla, por vezes num mesmo edifício diferentes estados de conservação.

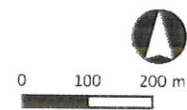
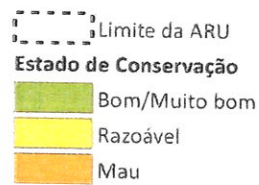
Com este processo de delimitação que norteia o regime jurídico da reabilitação urbana pretende-se, assim, estimular o interesse dos proprietários e inquilinos à reabilitação das construções.



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

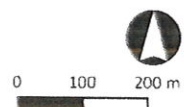
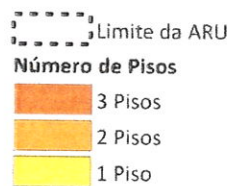
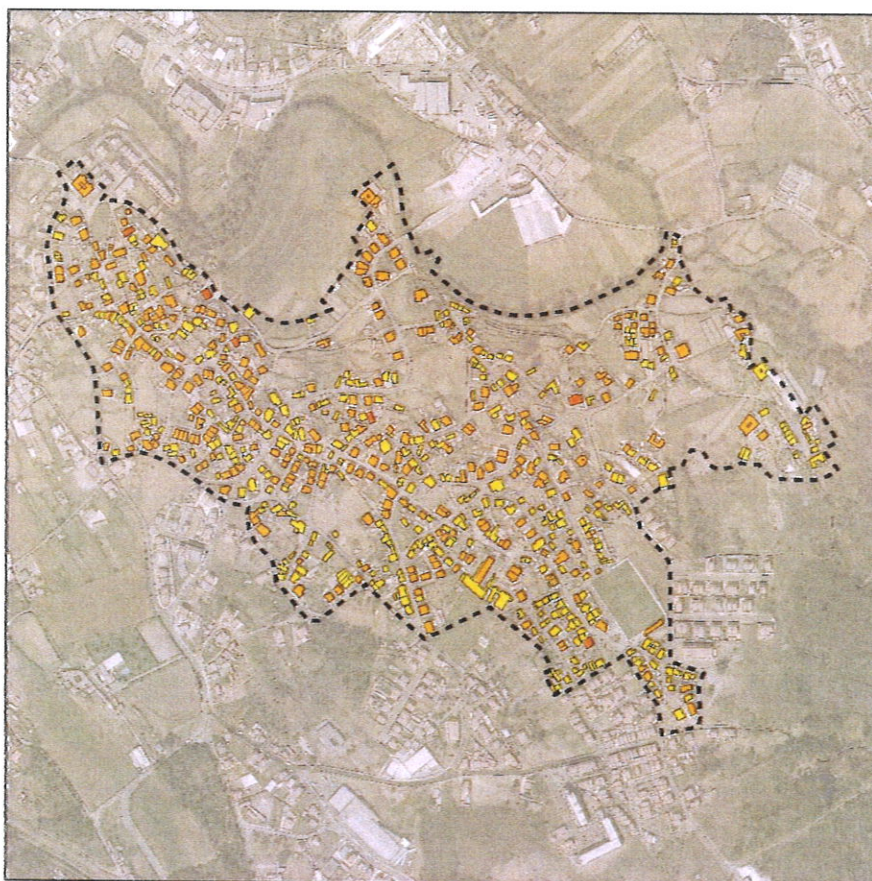


[Handwritten notes in blue ink, including a signature and various scribbles.]

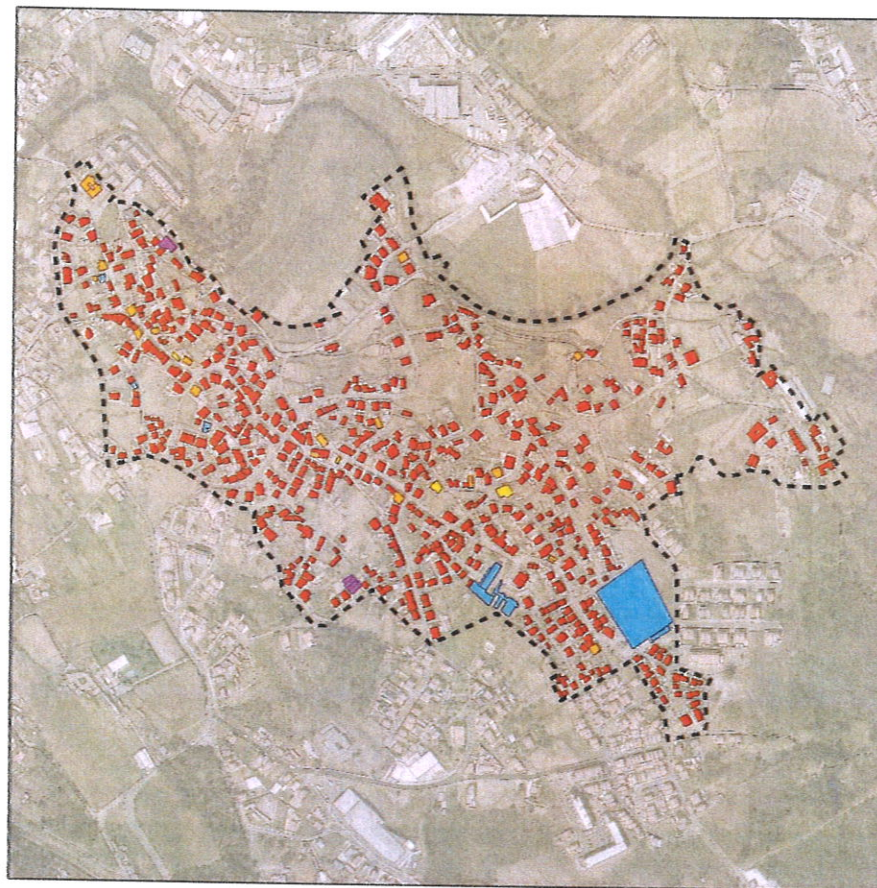


18% dos edifícios em bom estado, 63% razoável e 19% em mau estado de conservação.

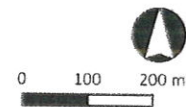
NÚMERO DE PISOS



USOS DOMINANTES



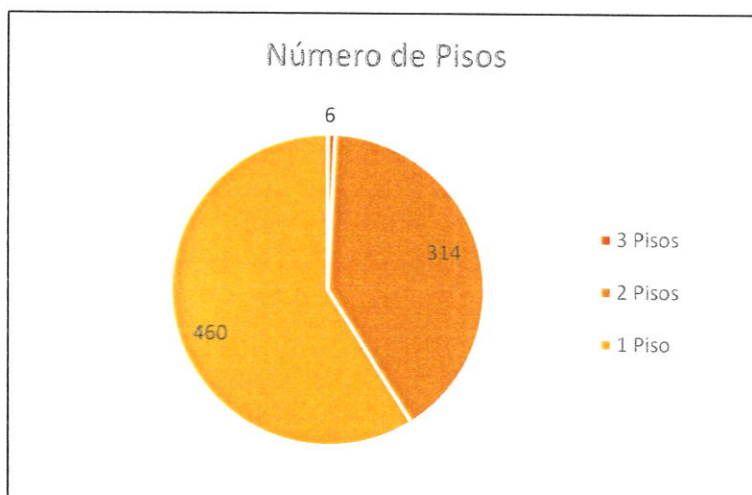
-  Limite da ARU
- Usos dominantes**
-  Habitação
-  Mistos
-  Comércio/Serviços
-  Indústria/Armazenagem/Oficinas
-  Equipamento



Handwritten notes in blue ink, including a large checkmark at the top and several lines of illegible text below it.

Relativamente ao número de pisos verifica-se uma certa homogeneidade na ARU.

Na generalidade dominam os edifícios com 1 piso (460 edifícios) cerca de 59 % e 2 pisos (314 edifícios) cerca de 40% enquanto os edifícios com 3 pisos (6 edifícios) não passam de 1%.



Em termos de **uso/função do edificado** constata-se a predominância da função habitacional dentro da ARU, com cerca de 733 edifícios, correspondendo a 94%.

Delimitação da ORU do Lugar da Retorta, a vermelho. A rede viária principal encontra-se a amarelo.



2.2.2. Espaço público

Este núcleo urbano habitacional não revela qualquer espaço público, a não ser os arruamentos, sendo a mais importante na estrutura local as Rua 25 de Abril e Rua Central da Retorta, as quais definem a estrutura urbana principal e definem os principais acessos e transportes públicos ao local.

O peso das atividades comerciais e serviços também é muito reduzido.

O único espaço/ equipamento que tem condições para aglutinar a população é o campo de jogos do Sporting Club de Campo e alguma da sua área envolvente

A conservação dos pavimentos é razoável, embora alguns arruamentos apresentem alguns desnivelamentos e irregularidades.

A exiguidade dos arruamentos não permite grandes intervenções, pelo que só um plano com nova sinalética, controlo de velocidade e vias partilhadas poderá introduzir melhorias numa área com estas características.

O estacionamento é, sempre que possível, feito nas garagens privadas, embora se verifiquem muitas situações de estacionamento ao longo das ruas de uma forma informal.

2.3. Mobilidade

A mobilidade na área da presente ORU encontra-se, quanto aos transportes públicos restringida ao percurso da Rua Central da Retorta e Rua 25 de Abril, atravessando a primeira no sentido poente /nascente até ao campo de jogos, enquanto a segunda até ao núcleo norte, já fora da área de intervenção, mas que com ele confina, apesar da presença do rio Ferreira, até ao Centro Cívico de Campo, onde se implanta a feira e a sede da Junta de Freguesia de Campo.

Tratando-se de uma área com vertentes topográficas por vezes acentuadas, sem uma estrutura clara de implantação, com uma malha densa e subdividida em termos construtivos, com construções de segunda linha, com garagens e anexos misturados, mas também com estacionamento do dia-a-dia à porta, com vias de perfil reduzido e sinuoso, sem grandes possibilidades de reperfilamento, maioritariamente sem a existência de passeios, a mobilidade rodoviária e pedonal faz-se com a dificuldade inevitável do percurso por esta área algo labiríntica e, por vezes acidentada, onde a inexistência de espaços de socialização como praças ou ruas compatíveis, face à exiguidade do espaço livre disponível, impedem a melhoria da vivência desta área.

2.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento

2.4.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas

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

Assim sendo, é esta uma temática tratada com a devida relevância tanto no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOT (em vigor desde 2007), como na Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte (concluída, validada nas instâncias regionais e submetida à aprovação governamental em 2010), em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das preconizadas políticas urbanas de promoção de um desenvolvimento territorial e urbano centrado na revitalização da cidade e do edificado

existente, em detrimento do que tem assentado na ampliação e expansão do solo urbanizado e na edificação nova.

Esta orientação é decisivamente reforçada pela filosofia que presidiu à recente revisão do quadro legal das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (nomeadamente a sua Lei de Bases e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJGT), 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).

2.4.2. Plano Diretor Municipal

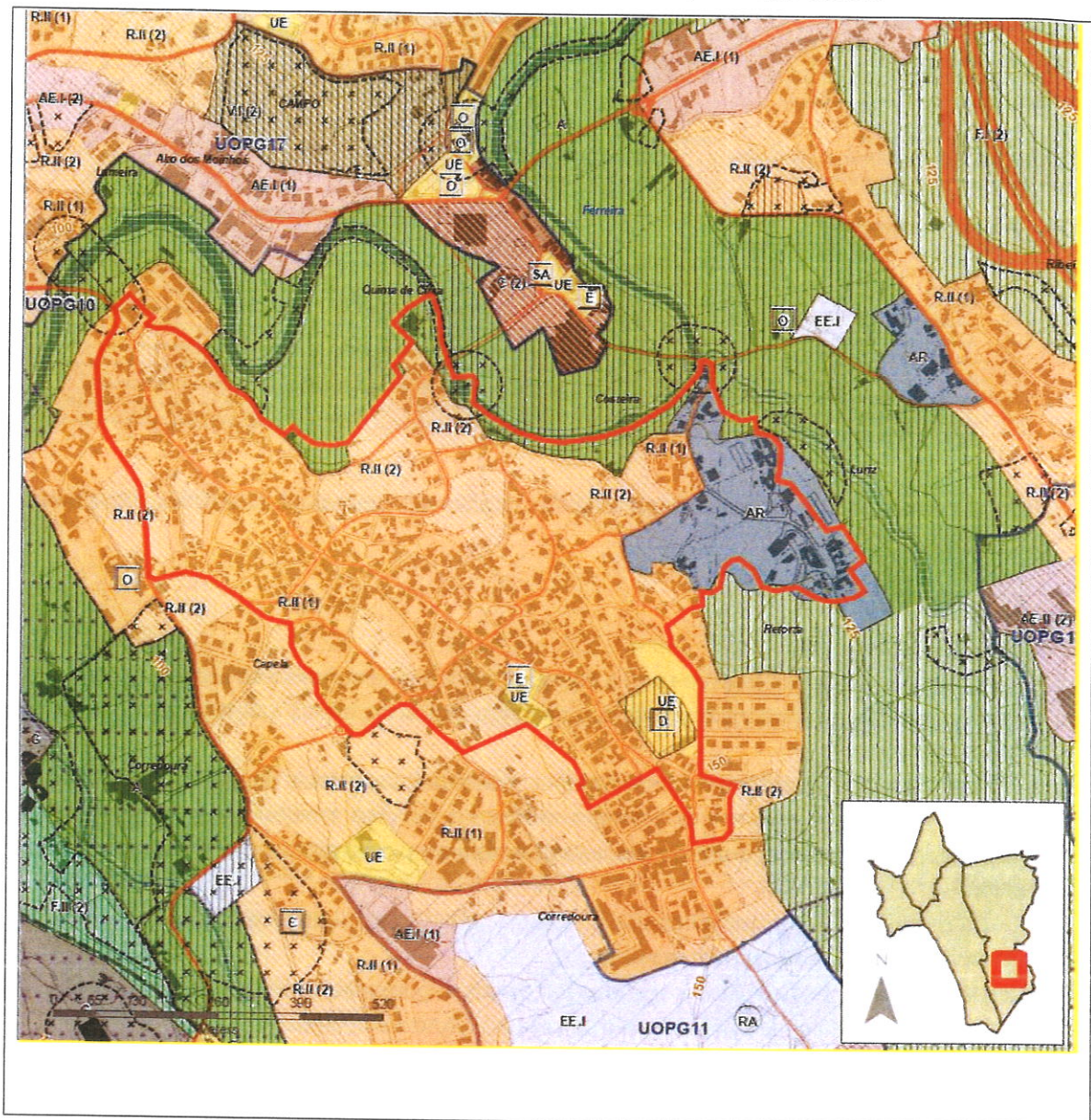
A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes, diretiva que naturalmente se aplica também aos planos territoriais da responsabilidade dos municípios.

Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que obviamente se verifique a referida compatibilidade). Assim, sendo evidente que o presente procedimento se integra em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá aliás ativamente), interessa agora verificar de que modo ele se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção os instrumentos de planeamento da escala municipal (PMOT).

O único PMOT em vigor com incidência na área da intervenção é o PDM de Valongo (PDMV), publicado através do Aviso 1634/2015, de 11 de fevereiro, corrigido pelo Aviso n.º 15558/2017, de 27 de dezembro, e Aviso n.º 16061/2018, de 7 de novembro, alterado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro e pelo Aviso n.º 252/2021, de 6 de janeiro, e com as suspensões parciais e estabelecimento de medidas preventivas estabelecidas pelo Aviso n.º 6303/2019, 5 de abril, e pelo Aviso n.º 16776/2020, de 22 de outubro. Em termos de enquadramento com o PDMV, importa referir que a delimitação da ARULC vem dar prosseguimento à estratégia de ordenamento para a área em questão.

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área integra-se em Solo Urbano designadamente Espaços Residenciais (R), 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 em Espaços Uso Especial (UE), bem como em Solo Rural, nomeadamente em Espaços Agrícolas (A), e em Aglomerados rurais (AR).

Fig. 2. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo



Qualificação do Solo

Solo Rural

Espaços Agrícolas

Espaços Florestais

Espaços Florestais de Produção (SCH Grande Ponte)

Espaços Florestais de Produção (SCH Santa Justa)

Espaços Florestais de Conservação (SCH Grande Ponte)

Espaços Florestais de Conservação (SCH Santa Justa)

Espaços Naturais

Espaços de Recursos Geológicos

Espaços de Equip. e Outras Estruturas

Agglomerados Rurais

Solo Urbano

Espaços Centrais

Espaços Residenciais

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Espaços de Atividades Económicas

Espaços de Usos Especiais

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Espaços Verdes

Densidade	Ordenável
AE.I (1)	AE.I (1)
AE.I (2)	AE.I (2)
AE.II (1)	AE.II (1)
AE.II (2)	AE.II (2)
AE.III (1)	AE.III (1)
AE.III (2)	AE.III (2)
AE.IV (1)	AE.IV (1)
AE.IV (2)	AE.IV (2)
AE.V (1)	AE.V (1)
AE.V (2)	AE.V (2)
AE.VI (1)	AE.VI (1)
AE.VI (2)	AE.VI (2)
AE.VII (1)	AE.VII (1)
AE.VII (2)	AE.VII (2)
AE.VIII (1)	AE.VIII (1)
AE.VIII (2)	AE.VIII (2)
AE.IX (1)	AE.IX (1)
AE.IX (2)	AE.IX (2)
AE.X (1)	AE.X (1)
AE.X (2)	AE.X (2)

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

Sistemas de Estruturação Territorial

Estrutura Ecológica Municipal

▨ Estrutura Ecológica Municipal

Sistema Patrimonial

▨ Zona de proteção a área de interesse patrimonial

▨ Estruturas construídas de interesse patrimonial

Áreas de Salvaguarda e Exploração

▨ Área de salvaguarda à exploração de recursos geológicos

▨ Área potencial de exploração de recursos geológicos

Sistema de Mobilidade e Transportes

Rede Rodoviária

Vias arteriais

Vias Distribuidoras Principais

Vias Distribuidoras Locais

Rede Ferroviária

Rede ferroviária pesada (existente)

Existente (a manter)

Prevista (a executar)

Existente (a reestruturar)

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

▨ Área de Intervenção

UOPG01 - Vilar-Bela

UOPG02 - Centro Cívico de Allenia

UOPG03 - Quinta das Telheiras

UOPG04 - Área Central de Ermesinde

UOPG05 - Mirante de Sonhos

UOPG06 - Zona Empresarial da Sra. do Amparo

UOPG07 - Lagareiros e Zona Envolvente

UOPG08 - Expo Antigo de Valongo e Zona Envolvente

UOPG09 - Lugar de S. João

UOPG10 - Lugar de Chãs

UOPG11 - Zona Industrial e Empresarial de Campo

UOPG12 - Ota Louisa e Área Empresarial de Valongo

UOPG13 - Cidade de Valongo

UOPG14 - Expansão Nascente de Valongo

UOPG15 - Cidade de Ermesinde

UOPG16 - Zona Nascente de Allenia

UOPG17 - Área Central de Campo e Zona Envolvente

UOPG18 - Área Empresarial de Juncoas

UOPG19 - Área Empresarial de Sobrado de Cima

UOPG20 - Área Central de Sobrado e Zona Envolvente

Equipamentos e Infraestruturas

Equipamentos

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

Infraestruturas

AR	Estação de tratamento de águas residuais
A	Estação de tratamento de água
RA	Reservatório de água
EA	Estação / apeadeiro (CP)
L	Plataforma logística
P	Parque de estacionamento
RE	Tratamento e reciclagem de RSU
SE	Subestação Elétrica

Relativamente à categoria de Espaços agrícolas (A), aplicam-se as disposições específicas constantes da SUBSECÇÃO II:

“Artigo 25.º

Identificação e usos

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

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

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

- a) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou silvopastoris;
- b) Instalações industriais de transformação de produtos agrícolas ou pecuários.

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

- a) Explorações florestais e instalações diretamente adstritas ou de transformação de produtos florestais;
- b) Infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de interesse reconhecido pela assembleia municipal;
- c) Turismo, comércio, serviços, restauração e bebidas, desde que em conformidade com a legislação específica e que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar;
- d) Empreendimentos de recreio ou de lazer, associados ao aproveitamento das condições naturais das áreas agrícolas;
- e) Uso habitacional, para residência própria e permanente dos agricultores;
- f) Explorações de recursos geológicos, desde que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar.

Artigo 26.º

Edificabilidade

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

- a) Área mínima da parcela de terreno de 1ha;
 - b) Índice de utilização do solo máximo de 0.02, em relação à área total da parcela;
 - c) Máximo de 2 pisos e altura da edificação máxima de 9 m, excetuando o existente, se superior, ou instalações técnicas devidamente justificadas;
 - d) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional;
- 2 — Aos empreendimentos turísticos aplicam-se ainda os seguintes parâmetros de edificabilidade:
- a) Máximo de 20 camas por hectare, em relação à área total do terreno afeto ao empreendimento;
 - b) Máximo de 60 camas por hectare, em relação à parcela destinada exclusivamente ao estabelecimento hoteleiro.
- 3 — No caso de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou silvopastoris, de instalações industriais de transformação de produtos agrícolas ou pecuários e de atividades de recreio e lazer, admite-se um índice de utilização do solo máximo de 0.20 até 2 ha da parcela e de 0.02 para a restante área da parcela.
- 4 — No caso de ampliação de edifícios existentes, em situação legal à data da entrada em vigor do PDMV, admite-se a possibilidade de um acréscimo de área de construção até um máximo de 50 % da área de construção existente.”

Relativamente à subcategoria Aglomerados rurais (AR), aplicam-se as disposições específicas constantes da Subsecção VII, designadamente:

“Artigo 42.º

Identificação e usos

- 1 — Os Aglomerados rurais correspondem a áreas do solo rural onde se localizam pequenos conjuntos de edificações, cuja génese se encontra ligada à matriz rural e que, em alguns casos, ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos originais, funcionando como espaços de articulação de funções residenciais, de desenvolvimento rural e de serviços básicos aos residentes.
- 2 — Estas áreas destinam-se predominantemente a funções residenciais, de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal, admitindo-se outras atividades complementares ou compatíveis quando a sua localização não coincida com área de RAN, e garantam o destino principal dos terrenos e a caracterização paisagística, tais como:

- a) Comércio ou serviços;
- b) Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- c) Atividades de restauração ou de bebidas;
- d) Empreendimentos turísticos.

Artigo 43.º

Edificabilidade

- 1 — Nos Aglomerados Rurais apenas se admitem operações urbanísticas cujas soluções arquitetónicas se integrem nas características morfotipológicas do núcleo edificado em que se inserem, aplicando-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) A edificação apenas é possível dentro de uma faixa de 40 m paralela ao eixo da via;
 - b) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional;
 - c) Máximo de 3 unidades de ocupação, por parcela;
 - d) Manutenção dos afastamentos, altura da edificação e formas de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de dois terços do conjunto edificado em que se insere a pretensão.
- 2 — Quando não seja possível aferir as características morfotipológicas referidas na alínea d) do número anterior, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade, em relação à área total da parcela:

- a) Índice de utilização do solo máximo de 0.40;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 30 %;
- c) Máximo de 2 pisos e altura da edificação máxima de 9 m, excetuando o existente, se superior.”

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

“Artigo 50.º

Caracterização

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

2 — Estes espaços dividem -se em duas subcategorias:

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

(...)

DIVISÃO 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 sublínea 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.”

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

“Artigo 62.º

Identificação e usos

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

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

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

4 — Estes espaços integram:

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

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

Artigo 63.º

Edificabilidade

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

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

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

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) (Revogada.)

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

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

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

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

a) Adotar soluções que minimizem conflitos entre a circulação viária e as atividades instaladas ou a instalar;

b) Integrar-se corretamente no ambiente urbano construído, compondo o espaço público na relação com o conjunto edificado ou a edificar;

c) Albergar soluções técnicas de partilha de plataforma entre os diferentes meios de transporte, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

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

a) Espaços destinados a circulação pedonal;

b) Espaços destinados a circulação automóvel;

c) Espaços destinados a estacionamento automóvel;

d) Espaços destinados a ciclovias.

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

(...))»

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

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

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

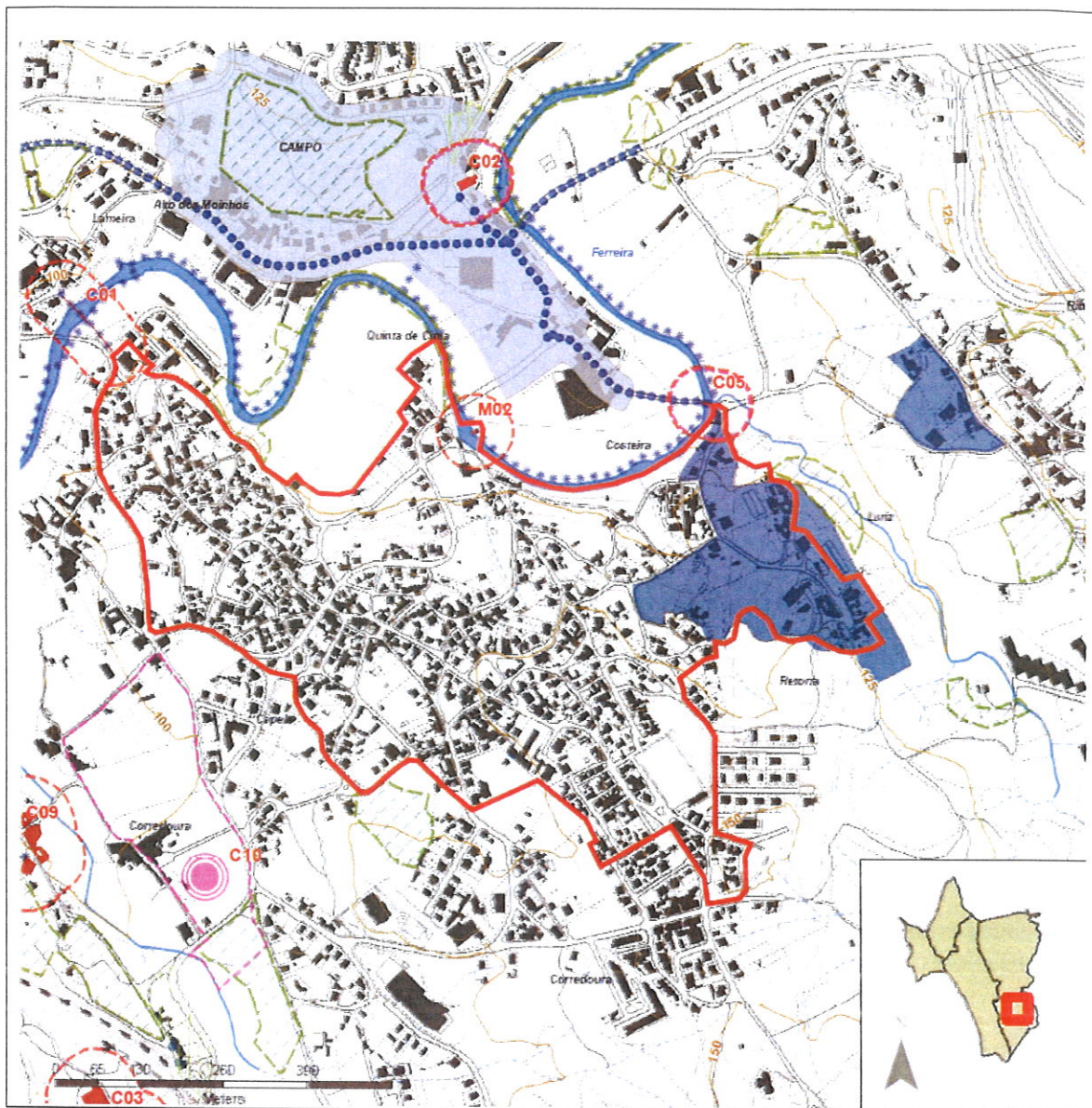
c) Garantir o acesso ciclável aos interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;

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

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARU integra Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico relativos a Edifícios e Estruturas Construídas e respetivas Zona de Proteção a imóveis de interesse arquitetónico, conforme identificados no ANEXO V do RPDM, Lista 1 dos Valores de interesse patrimonial, identificados como C.04- Ponte do rio Ferreira, e C.05- Ponte de Luriz/Ponte da Morte, e M.02 - Moinhos hidráulicos do Rio Ferreira, do Rio Simão e da Ribeira do Simão. Abrange ainda Aglomerados Rural em solo rural, Destino e origem dos percursos e rotas temáticas.

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

Fig. 4. 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 Alta do Castelo

Valores de Interesse biológico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

- Limite do Sítio Rede Natura 2000 (PTCOND024 - 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 às minas das Águas Férreas, do Sardão e do Inferno
- Árvore de Interesse Público (DG244, Serie II, de 19-10-1967)
- Área de interesse ecológico da Ribeira de Taboás
- Núcleos de vegetação autóctone

Valores de interesse geológico (integrados na Carta dos Recursos Geológicos)	Valores de Interesse paisagístico (integrados na Carta dos Recursos Biológicos)	Percurso e rotas temáticas
 Afloramentos, escarpas e faludes (CMV/FLUP2012)	 Limite da Paisagem Protegida Local	Percurso a integrar
 Geosítios (CMV/FLUP2012)	 Áreas de interesse paisagístico	 em canal próprio
 Entradas / respiros de explorações mineiras desativadas		 em via partilhada/condicionada
 Zona de proteção aos afloramentos e geosítios		Destinos e origens dos percursos
 Zona de proteção a explorações mineiras desativadas		 Zona de maior propensão pedonal (solo urbano)
 Limite do Parque Paleozóico		 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:

- Preservação do caráter e dos elementos determinantes que formam a imagem e a identidade do imóvel, sem prejuízo da sua adaptação às necessidades contemporâneas;
- 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 geológico consubstancia-se através do Artigo 86º:

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

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

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

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

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

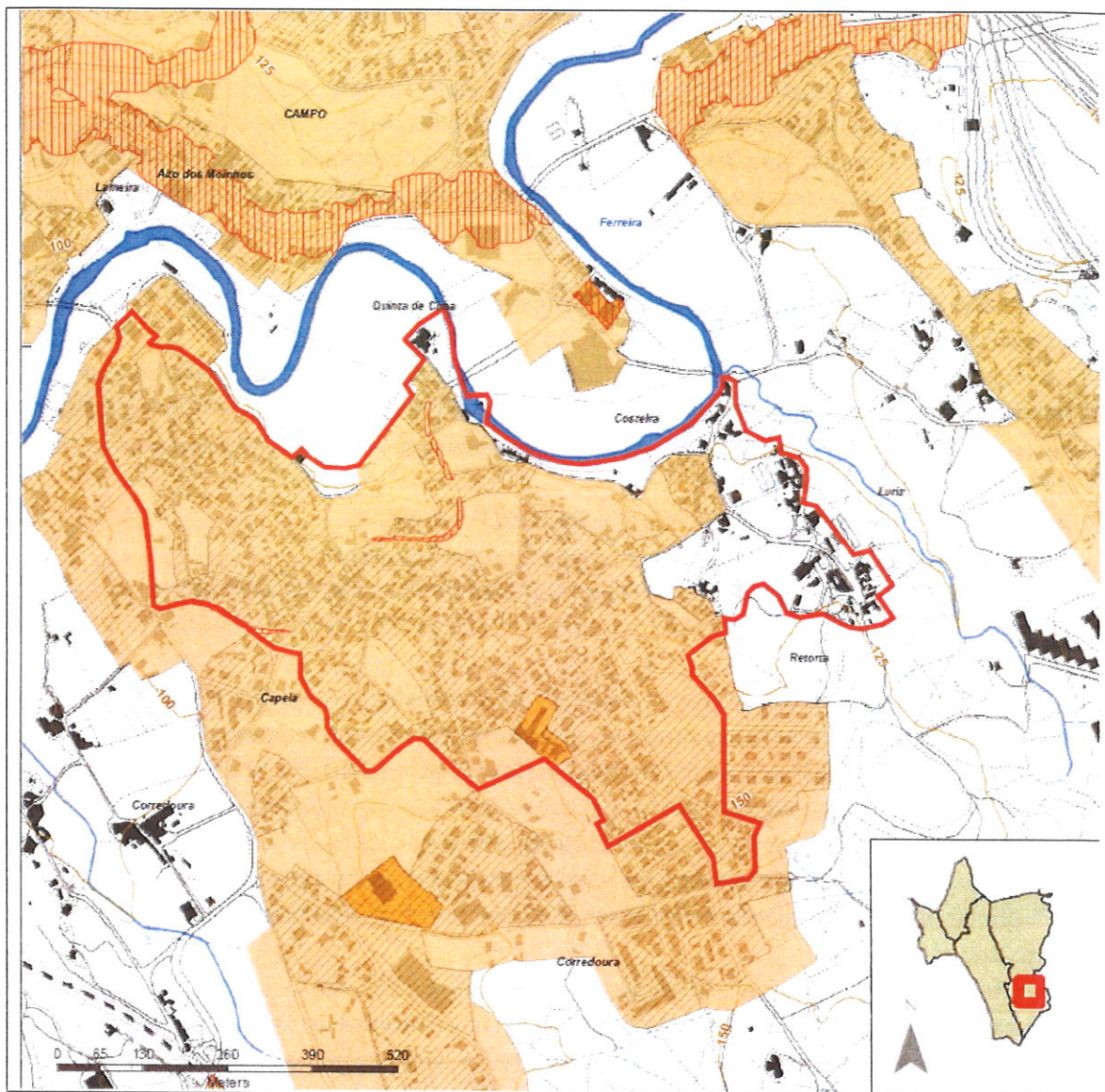
5 — As entradas/respiros de explorações mineiras desativadas, como tal definidas na planta de ordenamento — sistema patrimonial, correspondem a localizações indicativas da existência de explorações mineiras desativadas, estando sujeitas a levantamento cartográfico e estudos de prospeção.

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





- 6 — Sempre que se verifique a existência de uma exploração mineira desativada, os projetos para as operações urbanísticas devem ser acompanhados de uma avaliação geotécnica, elaborada por técnico legalmente habilitado, na qual se demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e se defina a melhor solução à adotar para a estabilidade da área em causa.
- 7 — A avaliação referida no número anterior deverá ser sujeita a consulta prévia, para emissão de parecer vinculativo, da DGEG e da EDM -Empresa de Desenvolvimento Mineiro, entidades com responsabilidades nas áreas de exploração mineiras desativadas.”

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em Zonas mistas, com a exceção dos equipamentos de saúde e de educação, que se integram em zona sensível. De referir a existência de zonas de conflito, em parte da Via Distribuidora Local principal que atravessa a ARU.

Fig. 5. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica

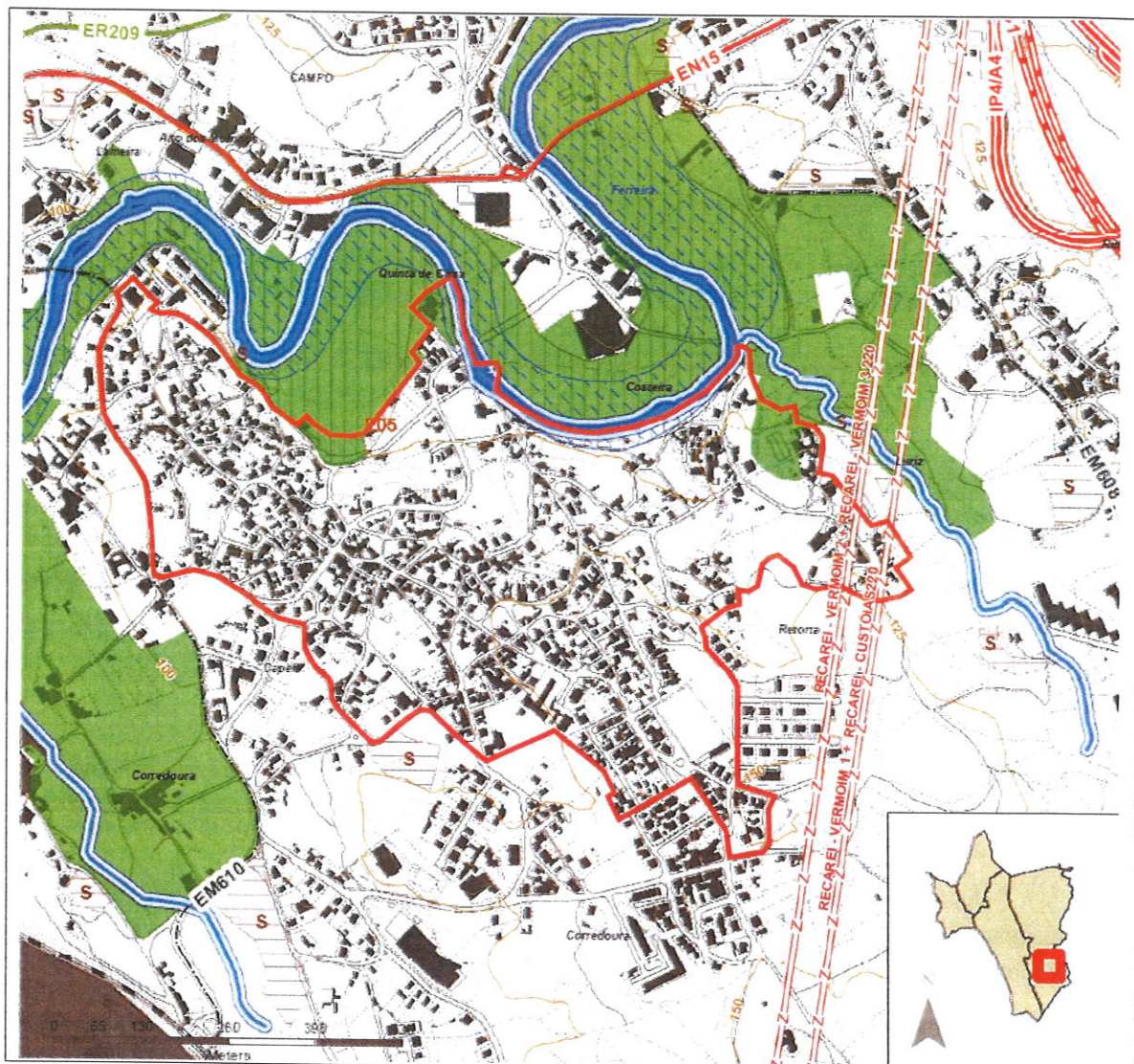


Classificação acústica

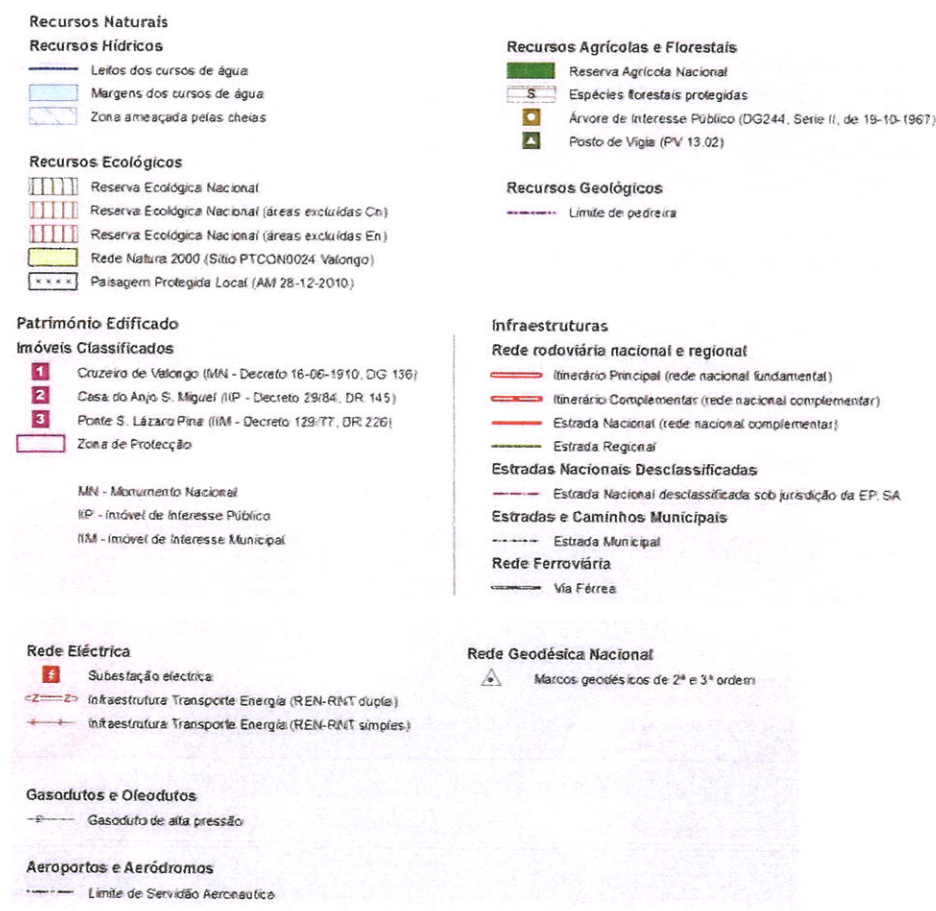
-  Zonas Sensíveis (Equipamentos de Saúde e de Educação)
-  Zonas Mistas (restante Selo Urbano, com exclusão das Áreas Verdes de Enquadramento + Aglomerado rural)
-  Zona de Conflitos
-  Zona Urbana Consolidada

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem a Recursos Naturais, Recursos Hídricos, nomeadamente Leitões dos cursos de água, Margens dos cursos de água, e Zona ameaçada pelas cheias, e a Recursos Agrícolas e Florestais, bem como a Infraestruturas da Rede Elétrica, relativa a Infraestrutura de Transporte de Energia da REN-RNT dupla.

Fig. 8. Extrato da Planta de Condicionantes



Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a large signature and some scribbles.



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;*»

2.4.3. PEDU, PARU e PMUS e PMAT

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

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

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

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

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

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

O PMUS o PMAT não preveem intervenções ao nível da mobilidade com implicações na área de intervenção da ARULC.

O PARU elaborado para o Concelho incide apenas sobre a ARU do Eixo Antigo de Valongo.

O PAICD prevê, na sua ação 3.37., a criação de um Fundo de apoio à Reabilitação do Edificado Urbano destinado às Comunidades Urbanas Desfavorecidas, o qual tem por objetivo específico promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social.

Este objetivo tem por ação a Reabilitação integral de edifícios, com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, nomeadamente os destinados à habitação, a equipamentos de uso público, a comércio, ou a serviços.

3. TIPO DE ORU

Modelo de Operacionalização o da ORU

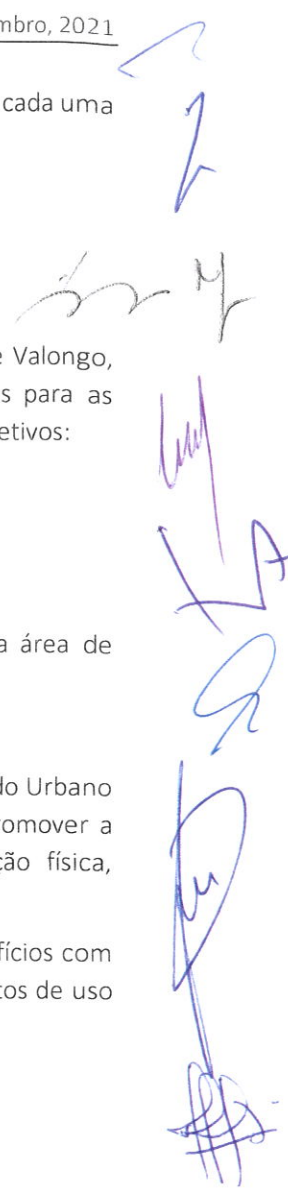
A delimitação de área de reabilitação urbana está diretamente associada à exigência da determinação dos objetivos e de uma estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

À delimitação de uma ARU segue-se a elaboração do projeto da correspondente ORU, ou seja, a definição do “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, artigo 2.º).

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com este novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

- Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado por parte das entidades privadas, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos



de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

De acordo com o artigo 16.º do referido RJRU, a proposta de aprovação de uma ORU deve conter:

- definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática);
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Atribuiu-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Igualmente foi atribuído aos proprietários o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Modelo de Execução

Dada a especificidade da ARU da Retorta, a sua estrutura, morfologia e tipologia habitacional, os objetivos que se pretendem alcançar enquadram-se no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) **simples**.

“A operação de reabilitação urbana **simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (nº2 do Art.º 8º do RJRU).

Entidade gestora e modelo de execução entidade gestora da ORU (artigos 9º e 10º do RJRU) é o Município de Valongo, ao qual caberá assegurar a coordenação e gestão da operação de reabilitação urbana e, nesse quadro, utilizar os instrumentos de execução de política urbanística prevista na lei (designadamente no artigo 54º do RJRU).

O modelo de execução a adotar (artigo 11º do RJRU) assenta na iniciativa da entidade gestora, mas recorre também fortemente à iniciativa dos particulares, através:

- Mobilização ativa dos seguintes princípios:
- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, na reabilitação do edificado (alínea a) do artigo 4º do RJRU);
- Princípio da subsidiariedade da ação pública (alínea b) do artigo 4º do RJRU); sendo que neste domínio a ARU/ORU estabelece apoios, incentivos e instrumentos para fomentar a reabilitação dos edifícios e o seu uso efetivo.

EXECUÇÃO POR INICIATIVA DOS PARTICULARES

A execução da operação de reabilitação urbana que se explora no presente documento, desenvolve-se através da modalidade de execução por iniciativa dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ORU, com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta.

4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo corresponde à proposta da ORU do Lugar da retorta/ ERU a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU no Capítulo III, secção I- Operações de reabilitação urbana simples, descrevendo-se nos pontos seguintes as matérias relevantes da ERU, conforme o disposto nas alíneas do nº2 do art. 30º do RJRU.

- 4.1.alínea a), opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- 4.2. Alínea b), prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- 4.3. Alínea c), prioridades e objetivos específicos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- 4.4. Alínea d), modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana
- 4.5. Alínea e), quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários, e demais titulares de direitos, e soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- 4.6. Alínea f), condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU;

Para efeitos do referido na alínea g), do nº2, do art.º 30º do RJRU, o município assume diretamente as funções de entidade gestora.

Para efeitos do referido na alínea h), do nº2, do art.º 30º do RJRU, não é necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de plano pormenor de reabilitação urbana.

4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

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

No entanto, considera-se que deverá ser aprofundado o estudo, e subsequente cabimentação ou financiamento, para reformulação/consolidação do Lugar da Retorta, nomeadamente ao nível da mobilidade interna, de modo a adequá-lo à qualidade urbana pretendida com a reabilitação do Lugar da Retorta e dentro de moldes atuais de eco urbanismo.

4.2. Prazo de execução da ORU

O âmbito temporal da presente ORU é fixado em 15 (quinze) anos, de acordo com o estabelecido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir da publicitação da aprovação por aviso no Diário da República.

Por coincidir com limite máximo estabelecido no RJRU para o efeito, este prazo não é passível de ser prorrogado, podendo em todo o caso, ser aprovada nova ORU para a mesma área.

4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU

No quadro seguinte sintetizam-se os objetivos e prioridades definidas.

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

Objetivos e prioridades	
Objetivos	Prioridades
Edifícios:	
– Reabilitar o edificado existente	– Edifícios de habitação
– Oportunidade de criar melhores condições de habitabilidade	
Atividades económicas:	
– Valorizar o modernizar o comércio de proximidade	– Reforço da qualidade da função residencial
Infraestruturas urbanas:	
– Garantir o serviço adequado	– Redes de abastecimento de água
	– Rede de saneamento de águas residuais
	– Rede de abastecimento elétrico
	– Rede de dados
– Incentivar, gerir e apoiar a iniciativa privada.	
– Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU	– Aproveitamento do quadro de incentivos à reabilitação urbana

4.4. Modelo de gestão e de execução

As operações de reabilitação urbana serão coordenadas e geridas pelo município de Valongo, que é a Entidade Gestora (EG), e o modelo de execução da Iniciativa da Entidade Gestora. A execução da operação de reabilitação urbana será essencialmente promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário.

4.5. Quadro de apoios e incentivos

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

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

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

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

Benefícios e penalizações fiscais

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

Com a aprovação da delimitação da ARU do Lugar da Retorta 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.

Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU do Lugar da Retorta:

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 \geq BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica - Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 1 art. 45º EBF nº 2 a) art. 45º EBF 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€;	Prédios, ou frações, localizados na ARU	- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar com 1 ou	art. 112-Aº CIMI ORU

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	3(+)=70€		mais dependentes menores de idade a cargo	
	Redução de 20% ou 30%		- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente - Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de arrendamento de 2 ou mais anos)	nº 6 e 7, art. 112º CIMI Procedimentos: nº 14, art. 112º CIMI ORU
IMT	Isenção	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	- Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição - Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	nº 1 art. 45º EBF nº 2 b) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	nº 1 art. 45º EBF nº 2 c) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU - Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e	nº 4 a) art. 71º EBF nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 18º art. 71º EBF nº 24 art. 71º EBF

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	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	<p>_ 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</p> <p>- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</p> <p>- Sujeitos passivos de IRS residentes em território português</p> <p>- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação</p> <p>OU</p> <p>- Nível de conservação \geq BOM, após a conclusão das obras desde que:</p> <p>_ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e</p> <p>_ 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</p>	<p>nº 5, 7 e 23 art. 71º EBF</p> <p>Procedimentos: nº 24 art. 71º EBF</p>
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	<p>- Empreitadas tal como definidas no RJRU</p> <p>- Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra</p>	<p>Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA</p>

- Fontes:

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

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

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

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

Em anexo, apresenta-se o procedimento para acesso a estes benefícios fiscais por parte dos proprietários no âmbito da reabilitação de imóveis na ARU do Lugar da Retorta.

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 da Retorta sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

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

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

Instrumentos e programas de financiamento

Elencam-se no quadro seguinte os 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	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	Portaria 177/2019, de 2019-06-06
			Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma	Portaria 176/2019, de 2019-06-06

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».	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 175/2019, de 2019-06-06 DL n.º 68/2019, de 22 de maio DL n.º 69/2019, de 22 de maio
	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 concorrer a uma habitação do IHRU tem de preencher os requisitos do Programa de Arrendamento Acessível, bem como as condições de elegibilidade previstas para cada concurso identificadas no respetivo Aviso.	Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.
	Chave na Mão	Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.	Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível	Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08 Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23

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

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
	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;	Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições: 1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; 2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; 3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins	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

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		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 €)	habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; 4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	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 ou Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.	Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro DL n.º 81/2020, de 2 de outubro DL n.º 84/2019, de 28 de junho Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto DL n.º 37/2018, de 4 de maio
Reabilitação /Financiamento	Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)	Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se	Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que	Regulamento do Programa RPA-HA

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		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.	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.	
	Casa Eficiente 2020	Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	Regulamento "Casa Eficiente 2020"
	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	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 Fundiestamo, designadamente	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.	
Financiamento	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	<p>1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;</p> <p>2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e</p> <p>3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.</p>	<p>Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro</p> <p>Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro</p> <p>Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho</p> <p>Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio</p>

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/>.

Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

Finalidade	Programa
Programas de investimento público do Portugal 2020	<p>COMPETE2020- Programa Operacional Competitividade E Internacionalização</p> <p>POISE- Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego</p> <p>POCH- Programa Operacional Capital Humano</p>

Finalidade	Programa
	POSEUR- Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos NORTE2020- Programa Operacional Norte 2020 PDR2020- Programa de Desenvolvimento Rural do Continente POAT2020- Programa Operacional de Assistência Técnica
Instrumentos Financeiros IFRRU2020	Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP Interlocutores do Município: dipai@cm-valongo.pt