

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

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA TRAVAGEM

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Âmbito de intervenção	3
1.2. Delimitação da ARU – antecedentes - aprovação	4
1.3. Metodologia geral	8
2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	9
2.1. Análise demográfica e socioeconómica	9
2.2. Análise urbanística	14
2.2.1. Parque edificado	16
2.3. Mobilidade	24
2.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento	27
2.4.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	27
2.4.2. Plano Diretor Municipal	27
2.4.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT	38
2.5. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	40
3. TIPO DE ORU	41
4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	42
4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização	42
4.1.1. Visão estratégica	42
4.1.2. Opções estratégicas	43
4.2. Prazo de execução da ORU	43
4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU	43
4.4. Programa da ORU	44
4.4.1. Edifícios (E)	44
4.4.2. Equipamentos coletivos	44
4.4.3. Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva	44
4.5. Modelo de gestão e de execução	52
4.6. Quadro de apoios e incentivos	52
Benefícios e penalizações fiscais	52
Incentivos municipais	55
Instrumentos e programas de financiamento	56
Outros Incentivos	61
4.7. Programa de investimento e de financiamento	62

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho) define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. Dito de outra forma:

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

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

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

- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

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

1.2. Delimitação da ARU do Lugar da Travagem – antecedentes e aprovação

A área delimitada para a ARU compreende uma área com 17,5 hectares, localizada na Freguesia de Ermesinde, afeta ao núcleo edificado mais antigo do Lugar da Travagem, apoiado na N 105, Rua Elias Garcia rua e Simões Lopes e eixos urbanos imediatamente envolventes ao Apeadeiro da Travagem, da Rua Sr. dos Aflitos, Rua Manuel Feliciano Vieira da Silva e Rua Elias Garcia.

De acordo com a informação compilada em sede do processo de revisão do PDM de Valongo, esta área integra um imóvel de interesse arquitetónico, designadamente, o imóvel E.02- Capela de Senhor dos Aflitos, e parte substancial desta área está identificada como uma área de “origem / destino” dos percursos temáticos a implementar no âmbito do denominado “Sistema Patrimonial”, da Planta de Ordenamento da Revisão do PDM de Valongo.

Paralelamente, estarmos perante uma área territorial que, pelo envelhecimento do seu parque edificado, quadro populacional em idade avançada, deficiente nível das suas infraestruturas básicas bem como pela descaracterização do seu espaço público apresenta condições propícias à delimitação de uma área de reabilitação urbana.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Travagem 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 n.º 15411/2018 de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 53/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 Travagem 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 44/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

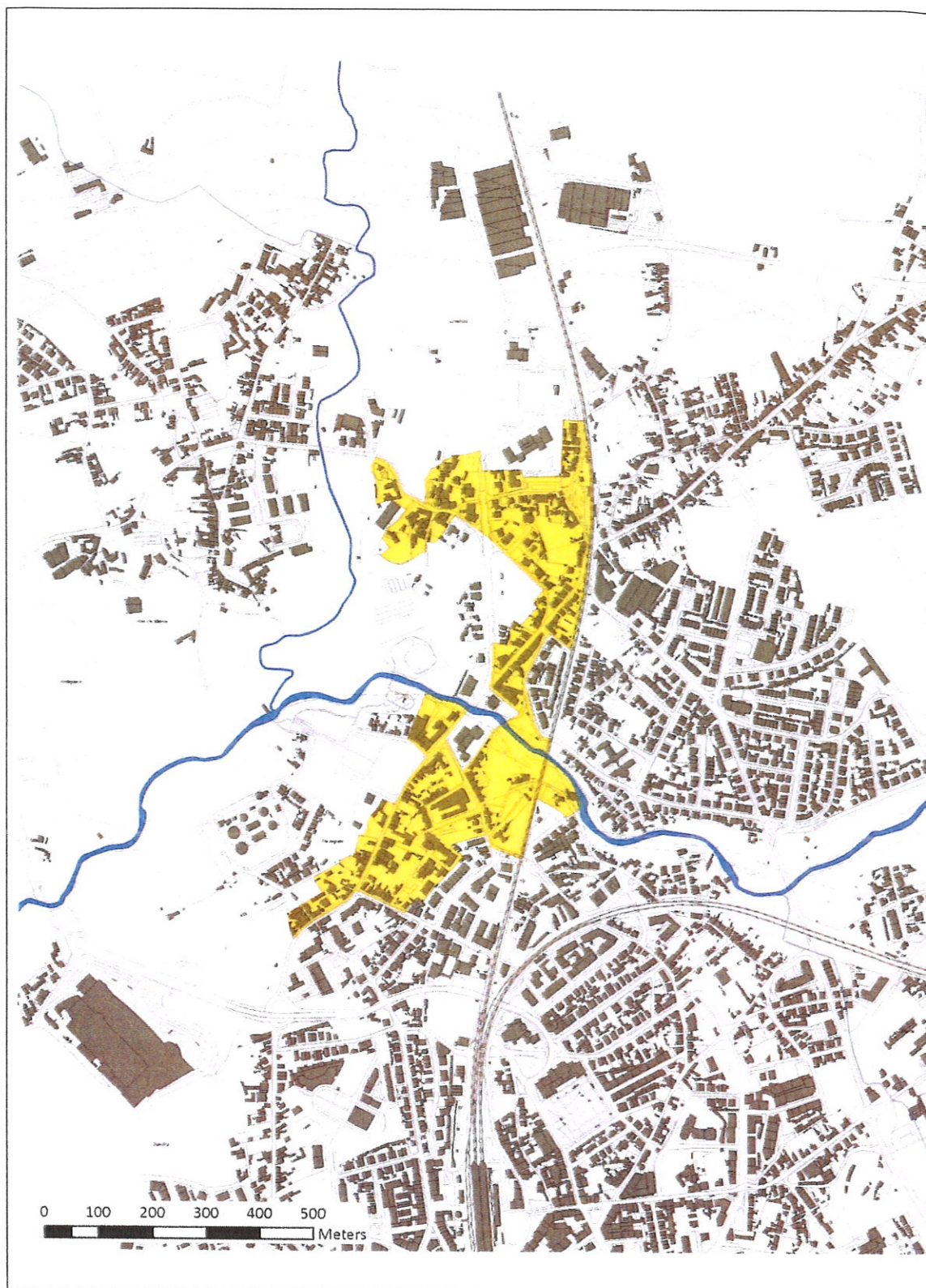
vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação) que, através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021, veio comunicar o seu parecer favorável à mesma.

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 Travagem 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 quaisquer 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).

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

Fig. 1. ARU do Lugar da Travagem com 17,5 ha aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018



A área delimitada teve por base os fundamentos, objetivos e eixos estratégicos de intervenção identificados no Quadro seguinte, e que referenciam a elaboração da presente ORU.

Quadro 1 Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU do Lugar da Travagem

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU
<ul style="list-style-type: none">- 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 ARULT (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)
<ul style="list-style-type: none">- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características;- A definição e o estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, numa referência de qualidade e sustentabilidade urbana e ambiental;- A criação de soluções de financiamento e a definição das bases programáticas para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos.

Refira-se que, após uma leitura crítica, os objetivos definidos na delimitação da ARULT 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 ARULT, 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 ARUEV, 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 Travagem terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até 24 outubro de 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 ARULT, 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 do 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. A freguesia de Ermesinde destacava-se demograficamente no conjunto do concelho, como a menos extensa e a mais populosa, com 41% da população residente no concelho. Esta freguesia traduz um perfil de desenvolvimento predominantemente urbano e de crescimento populacional recente mais acentuado.

Quadro 1: 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 grande dinamismo demográfico evidenciado pela freguesia de Ermesinde, com acentuados crescimentos da população residente, o que a coloca numa das posições de grande destaque ao nível de representatividade demográfica, no contexto global do concelho. Em termos relativos, deve ressaltar-se que a freguesia de Ermesinde apesar de manter a sua posição de aglomerado mais populoso, nos registos de 2011 é possível constatar uma quebra no seu peso relativo compensado, em termos de conjunto, pelo ganho relativo da freguesia de Valongo.

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

Quadro 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 Ermesinde é das freguesias do concelho a apresentar das tendências mais acentuadas.

Quadro 4 : 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 5: Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

No que diz respeito ao perfil de habilitações apresentado pela população do concelho de Valongo o primeiro dado de destaque vai para os significativos progressos feitos durante a década de noventa. No que respeita à taxa de abandono escolar que apresentava valores que continuaram a sua trajetória de descida, estando agora em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser

identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade prioritária de intervenção, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

Quadro 6: Taxas de analfabetismo e de abandono escolar

Espaço Geográfico	Taxa de analfabetismo (%)			Taxa de abandono escolar (%)		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Portugal	11,0	9,0	5,2	12,6	2,8	1,7
Concelho	5,5	5,0	2,8	13,4	3,0	1,4
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 7: Proporção de população residente com ensino superior completo (%)

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

Fonte: INE

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

Quadro 8: 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 9: 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

Conseqüentemente, 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.

O concelho de Valongo é constituído por três grandes conjuntos densamente construídos, sendo Ermesinde o maior.

No entanto, conforme se pode verificar no quadro seguinte apenas Ermesinde apresenta uma regressão do número de edifícios de 2%, tendo em conta que o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo restantes freguesias do município.

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

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

Fonte: INE

Em Valongo, a freguesia de Ermesinde aumenta o número de alojamentos/edifício para os 3, acompanhada pela freguesia de Valongo. As restantes mantêm os valores que tinham em 2001, sinal de que o processo de densificação do território aumentou nas freguesias onde o número de alojamento/edifícios aumentou.

Apesar do ocupante proprietário dominar o tipo de ocupante dos alojamentos familiares clássicos, importa destacar ainda o facto de Ermesinde deter 23%, cujo proprietário são particulares ou empresas privadas, tendo este valor aumentado 2% face a 2001.

Ermesinde é a freguesia com menor peso dos alojamentos com mais de 7 divisões (com 8%).

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

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

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

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

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 percecionado pelas pessoas enquanto espaço de vivência ou apenas de passagem.

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

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

O núcleo populacional da Travagem ao qual corresponde a presente ARU do Lugar da Travagem insere-se na freguesia de Ermesinde e localiza-se na zona noroeste do concelho, a norte da Estação de Caminho-de-Ferro de Ermesinde

Trata-se de uma área urbana consolidada com 17,5 ha, localizada na freguesia de Ermesinde, apoiada na rua Simão Lopes e eixos urbanos imediatamente envolventes ao Apeadeiro da Travagem, da rua Sr. Dos Aflitos, rua Manuel Feliciano Vieira da Silva e rua Elias Garcia.

É atravessada pela N105/rua Elias Garcia no sentido sul/norte, em direção a Santo Tirso, o que derivou num tipo de estruturação urbana de cariz axial, ao longo desta estrada/rua, onde o fluxo de trânsito considerável que a frequenta dá origem a situações de algum congestionamento de tráfego.

É delimitada a nascente pela linha de caminho-de-ferro, estando incluída dentro do seu perímetro o apeadeiro/ interface da Travagem – linha do Minho (Braga e Guimarães), que presta serviço urbano, com 81 circulações/dia (2 sentidos) e a ponte pelo complexo Socer, no qual se inclui o Parque Socer com diversos equipamentos, junto ao rio Leça, este localizado fora da área da ARU.

O apeadeiro serve os operadores de transportes rodoviário: Maia Transportes, Pacense, Landim e STCP.

O crescimento a partir da cidade do Porto, foi assim estruturado pelas infraestruturas rodoviárias e ferroviárias intra e interurbanas, a N105/ que liga o Porto (Areosa) a Guimarães e passa pela Maia,

Gondomar, Valongo, Santo Tirso, e ferroviárias, a linha do Minho entre o Porto Campanhã e as cidades de Braga e Guimarães.

A N105, na Travagem com a designação de Rua Elias Garcia e, mais a norte, Rua Luís de Camões, é uma via de atravessamento interconcelhio que assume não só o suporte viário mais importante, com um considerável fluxo de tráfego de atravessamento, como é nela que se apoiam os outros arruamentos transversais de suporte à construção e que apresentam um carácter mais local.

Esta estrada funciona como uma alternativa à A42 e A41 para quem vem dos concelhos de Santo Tirso e Paços de Ferreira, bem como através do nó de Alfena (oeste) que descarrega diretamente na N105.

O núcleo mais antigo apresenta uma ocupação de matriz rural, na qual predomina a função habitacional, sendo de destacar os processos construtivos tradicionais do seu edificado antigo (e em avançado estado de degradação) e o potencial paisagístico do seu enquadramento no vale do rio Leça, no sentido nascente poente o que propicia uma introdução da paisagem ribeirinha no próprio núcleo urbano.

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

As margens do Rio Leça encontram-se a ser objeto de um trabalho com um programa de intervenção específico, Pólo Estratégico de Ermesinde, que abrange a sua bacia hidrográfica, onde se prevê um percurso ribeirinho e a formalização de um Laboratório de Agricultura Urbana no âmbito do "Master Plan do Corredor do Rio Leça".

A construção maioritariamente habitacional e tendo a N105/ Rua Elias Garcia como eixos estruturantes, nesta área predomina a tipologia unifamiliar de 1 ou 2 pisos, mais recentemente multifamiliar, foi feita através de operações de edificações autónomas, através do tempo, em parcelas de dimensão e configuração variável, segundo uma malha que se foi justapondo em arruamentos estreitos e quarteirões irregulares, com dissonâncias volumétricas, com uma densificação a necessitar de espaço, onde o largo António da Solva Moreira, para além do Apeadeiro da Travagem é o único espaço público com escala existente, ao qual recentemente se veio a juntar o Parque Socer (2009), nas margens exteriores da ARU, espaço com equipamentos de lazer e recreio de dimensões alargadas que envolve o percurso do rio Leça.

O considerável crescimento populacional dos últimos 20/30 anos da freguesia de Ermesinde refletiram-se também nesta área tendo entre 1970 e 1980 a freguesia duplicado a sua população.

A estruturação e ocupação urbanística foi feita de acordo com a adição contínua de construções ao longo das vias e caminhos existentes, de acordo com as lógicas e configurações cadastrais também existentes, sem quaisquer mecanismos urbanísticos reguladores, criando uma lógica de quarteirões num misto de características urbano rurais, dependendo os seus residentes, em termos de trabalho, maioritariamente do Porto.

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.

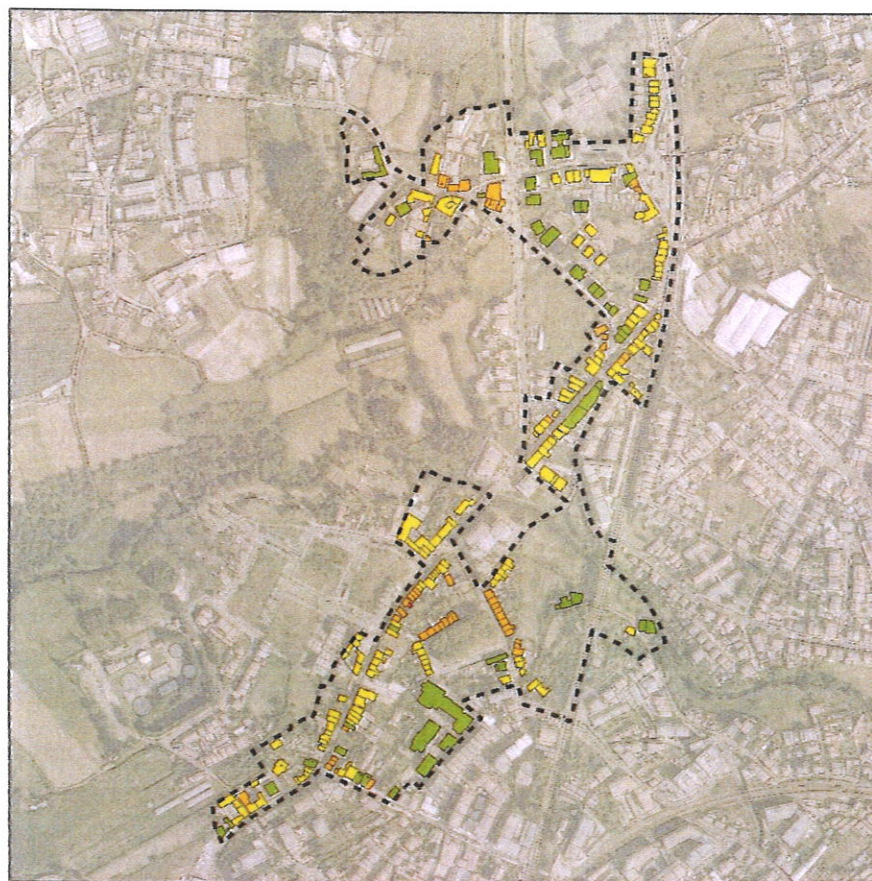
A estrutura urbana da ARULT tem, assim, uma ocupação maioritariamente residencial, uni e bifamiliar, estas com características dos anos 70, com situações pontuais de habitação coletiva mais recentes, estando as pequenas atividades económicas, sobretudo comerciais, como cafés, tabacarias, restaurantes, mercearias, cabeleireiros e pequenas oficinas maioritariamente localizadas ao longo da N105.

2.2.1. Parque edificado






No que respeita ao **estado de conservação** (exterior) do edificado o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é que a grande maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação razoável, embora envelhecido, que deveriam ser intervencionados, sendo poucos os casos em mau estado de conservação e ruína, mas também os edifícios em bom estado de conservação.

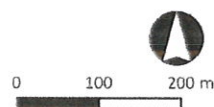
Com este processo de delimitação que norteia o regime jurídico da reabilitação urbana pretende-se, assim, estimular o interesse dos proprietários e inquilinos à reabilitação das construções.

PLANTA DA CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO



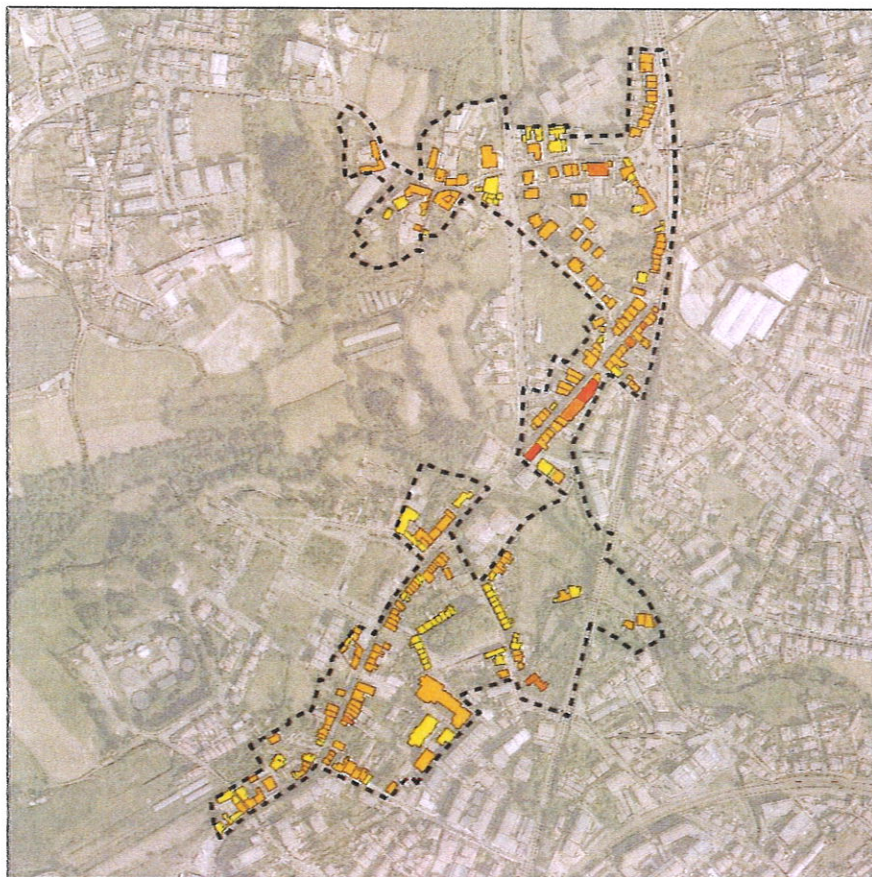
Handwritten notes in blue ink:
A large checkmark-like symbol at the top.
Below it, several vertical lines and symbols, including what looks like a stylized 'Z' or '7', and some illegible scribbles.

-  Limite da ARU
- Estado de Conservação**
-  Bom/Muito bom
-  Razoável
-  Mau
-  Péssimo/Ruína







Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

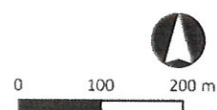
PLANTA DO NÚMERO DE PISOS



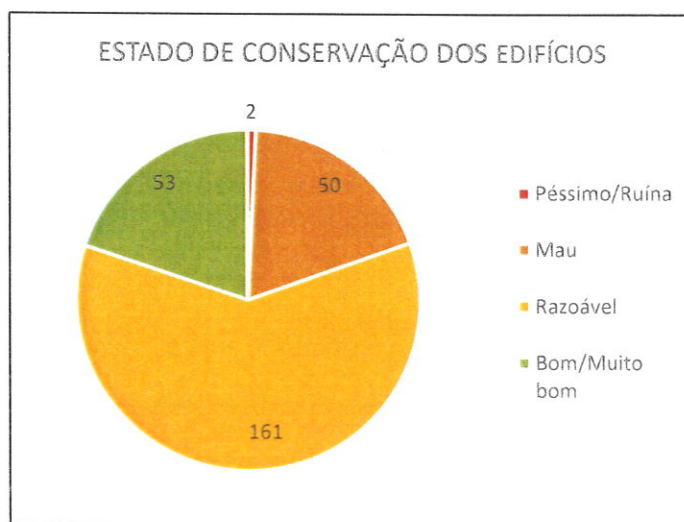
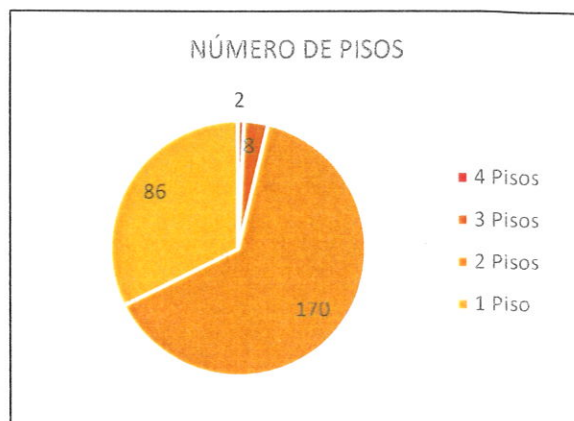
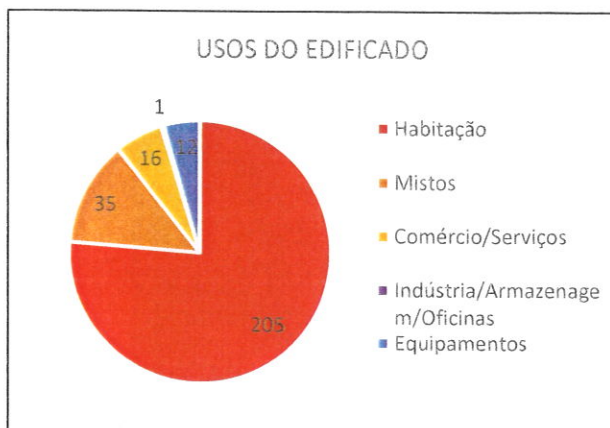
--- Limite da ARU

Número de Pisos

-  4 Pisos
-  3 Pisos
-  2 Pisos
-  1 Piso



CARATERIZAÇÃO DO EDIFICADO

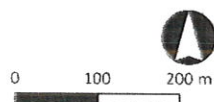
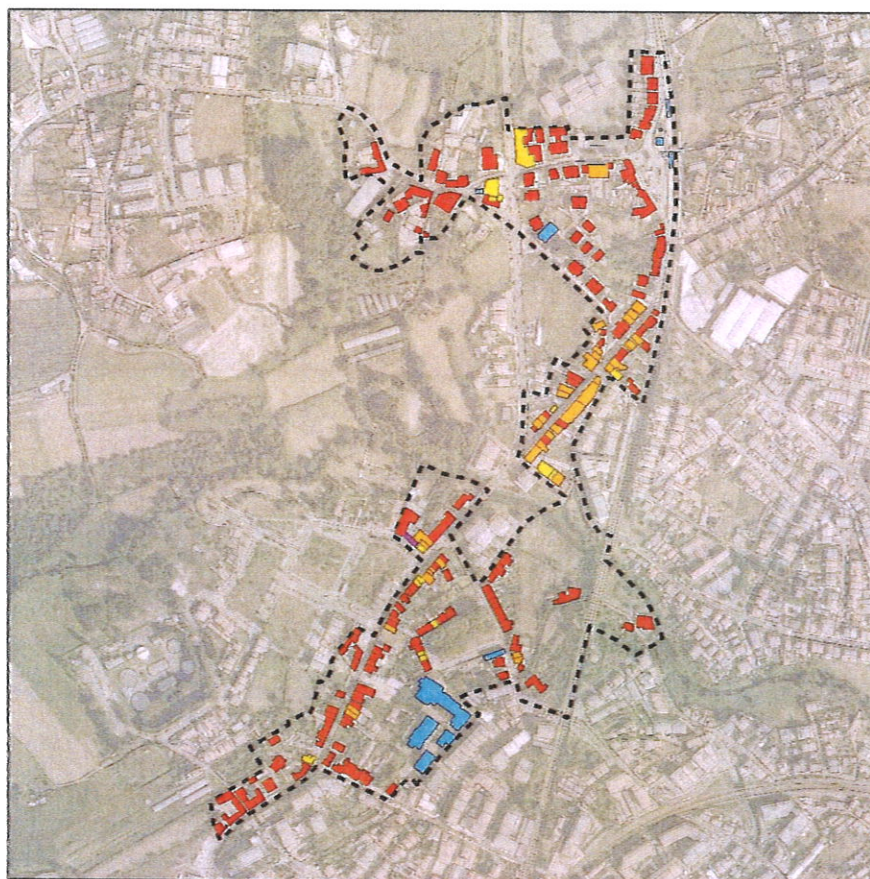


Na área da ORU 60% dos edifícios encontram-se em razoável estado de conservação, 20% em bom estado, 19% em mau estado e 1% em situação de ruína.

Relativamente ao número de pisos verifica-se uma certa homogeneidade na ARU. Na generalidade dominam os 2 pisos, com 64%, seguido dos edifícios com 1 piso, com 32%, em muitos casos dependentes dos anteriores. Os edifícios com 3 ou mais pisos, com 4%, têm uma expressão relativa da área de intervenção.

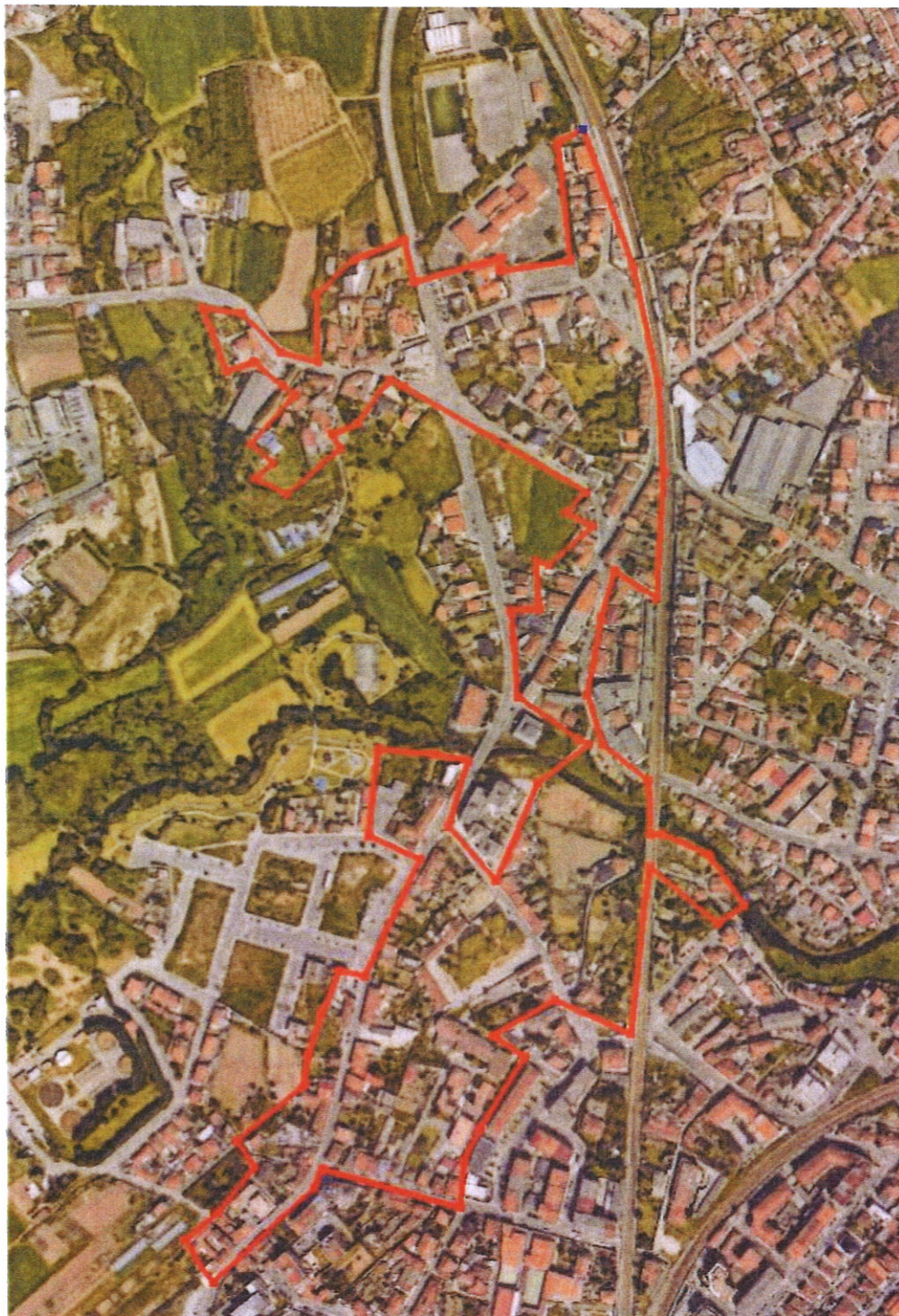
O uso habitacional domina 76% da área, seguido do uso misto 13%, comércio e serviços com 6%, equipamentos 5% e 1% com armazenagem, oficinas e indústria.

PLANTA DE USOS



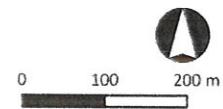
- Limite da ARU
- Usos dominantes**
- Habitação
 - Mistos
 - Comércio/Serviços
 - Indústria/Armazenagem/Oficinas
 - Equipamento




ÁREA DA ORU do Lugar da Travagem



[Handwritten notes in blue ink, including a large arrow pointing left and several illegible signatures and scribbles.]

VALOR PATRIMONIAL CAPELA DE SENHOR DOS AFLITOS



-  Limite da ARU
-  Valor Patrimonial/Cultural
-  Valor Patrimonial/Religioso

Relativamente ao valor patrimonial, e de acordo com a informação compilada em sede do processo de revisão do PDM de Valongo, esta área integra um imóvel de interesse arquitetónico, designadamente, o imóvel E.02- Capela de Senhor dos Aflitos, e parte substancial desta área está identificada como uma área de “origem / destino” dos percursos temáticos a implementar no âmbito do denominado “Sistema Patrimonial”, da Planta de Ordenamento da Revisão do PDM de Valongo.

Esta capela localiza-se num pequeno quarteirão onde se insere um PT e um armazém os quais, pela sua qualidade arquitetónica e volumetria desadequadas, deveriam ser objeto de beneficiação.



CAPELA DE SENHOR DOS AFLITOS



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large stylized 'A' and other illegible scribbles.

O espaço público é constituído quase exclusivamente por arruamentos de perfil variável, sendo a única exceção o Largo António da Silva Moreira, único espaço de dimensão relevante, onde antigamente se realizava a antiga feira-mercado das sextas-feiras, sendo atualmente o espaço relevante de lazer dentro da ARULT.

LARGO ANTÓNIO MOREIRA DA SILVA



A exceção encontra-se em algumas ruas mais interiorizadas e por conseguinte menos utilizadas, localizadas no denominado “núcleo tradicional irregular”. Tratam-se de arruamentos em cubo de granito, cujo pavimento apresenta irregularidades e desnivelamentos.

Mais do que problemas ao nível do estado de conservação, o espaço público apresenta situações de Relativamente ao estacionamento, verifica-se a existência de estacionamento informal, enquanto o Apeadeiro da Travagem apresenta uma capacidade de aparcamento para 30 lugares.

Este interface, no âmbito do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Valongo, tem previsto um reforço da oferta de estacionamento com o objetivo da melhoria da oferta de transporte coletivo rodoviário, assim como a requalificação da sua envolvente, melhorando as condições de acesso e estadia.

2.3. Mobilidade

A análise da mobilidade dentro da ARU foi realizada a dois níveis: um primeiro, de enquadramento geral baseado em dados fornecidos pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Valongo (PMUS), em elaboração, complementado posteriormente com o levantamento local e específico das questões mais relevantes para a ORU.

Ermesinde embora seja a freguesia mais pequena do concelho é a que tem densidade populacional superior, (5.070 hab/km²) com cerca de 41% da população residente, maior quantidade de solo urbano, nível de instrução superior, maior tendência para o envelhecimento populacional e maior autonomia pendular ao nível das deslocações internas à freguesia, maior utilização do modo pedonal, com cerca de 40%, apoiados principalmente na N105.

Ao nível dos serviços ferroviários o Apeadeiro da Travagem, segundo a CP, apresentava em 2017 cerca de 81 circulações/dia (2 sentidos).

Neste apeadeiro/interface, com 30 lugares de estacionamento, para além dos transportes ferroviários, o modo rodoviário é servido pelos operadores Maia Transportes, Pacense, Landim e STCP, e cuja distância à paragem TCR mais próxima são 250m.

Em Ermesinde a rede de percursos cicláveis urbanos apresenta como pontos extremos o colégio de Santa Rita e o Apeadeiro da Travagem, tendo o PMUS previsto uma rede de ciclovias interurbanas que no presente caso liga este apeadeiro à ciclovias urbana de Alfena, evitando cruzamentos com a N105.




Igualmente as travessias pedonais, Ligação Ermesinde-Alfena (Cabeda e Travagem) apresentam algumas debilidades patentes na "Carta de Patologias Urbanas nos Principais Aglomerados do Município de Valongo", elaborada em 2018 pela "mPT", que aponta para a necessidade de requalificação do interface da Travagem.

LOCALIZAÇÃO DO APEADEIRO DA TRAVAGEM E ÁREA ENVOLVENTE



Handwritten notes in blue and purple ink on the right margin, including arrows and scribbles.



-  PERCURSO PEDESTRE
-  RIO LEÇA
-  PARQUE SOCCER

Importa ainda referir que em razão da preservação natural e ambiental que o troço do Rio Leça ainda apresenta nesta área do concelho de Valongo, este núcleo antigo poderá constituir-se como um ponto de entrada e apoio á futura Rede de Mobilidade Suave que se encontra definida ao longo daquele curso de água, no âmbito da planta de ordenamento da Revisão do PDM de Valongo e do “Master Plan” do rio Leça.

No âmbito deste último plano é feita referência ao Moinho Hidráulico da Travagem e Pontes da Travagem, como valores culturais associados à paisagem.

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 ARULT visa também dar sequência à estratégia de ordenamento para a área em questão. Mais concretamente, a área de intervenção da ARULT, além de se integrar predominantemente nas categorias de Espaços Centrais (C), c, em menor dimensão, nas categorias de Espaços residenciais (R), de Espaços de usos especiais (UE) e de Espaços verdes (V), localiza-se totalmente dentro da UOPG15 — Cidade de Ermesinde, para a qual são definidos os seguintes conteúdos programáticos:

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

“a) Objetivos programáticos:

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

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

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

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

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

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

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

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

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

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

a) Fortalecer a centralidade da freguesia de Ermesinde;

b) Qualificar o espaço público;

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

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

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

f) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;

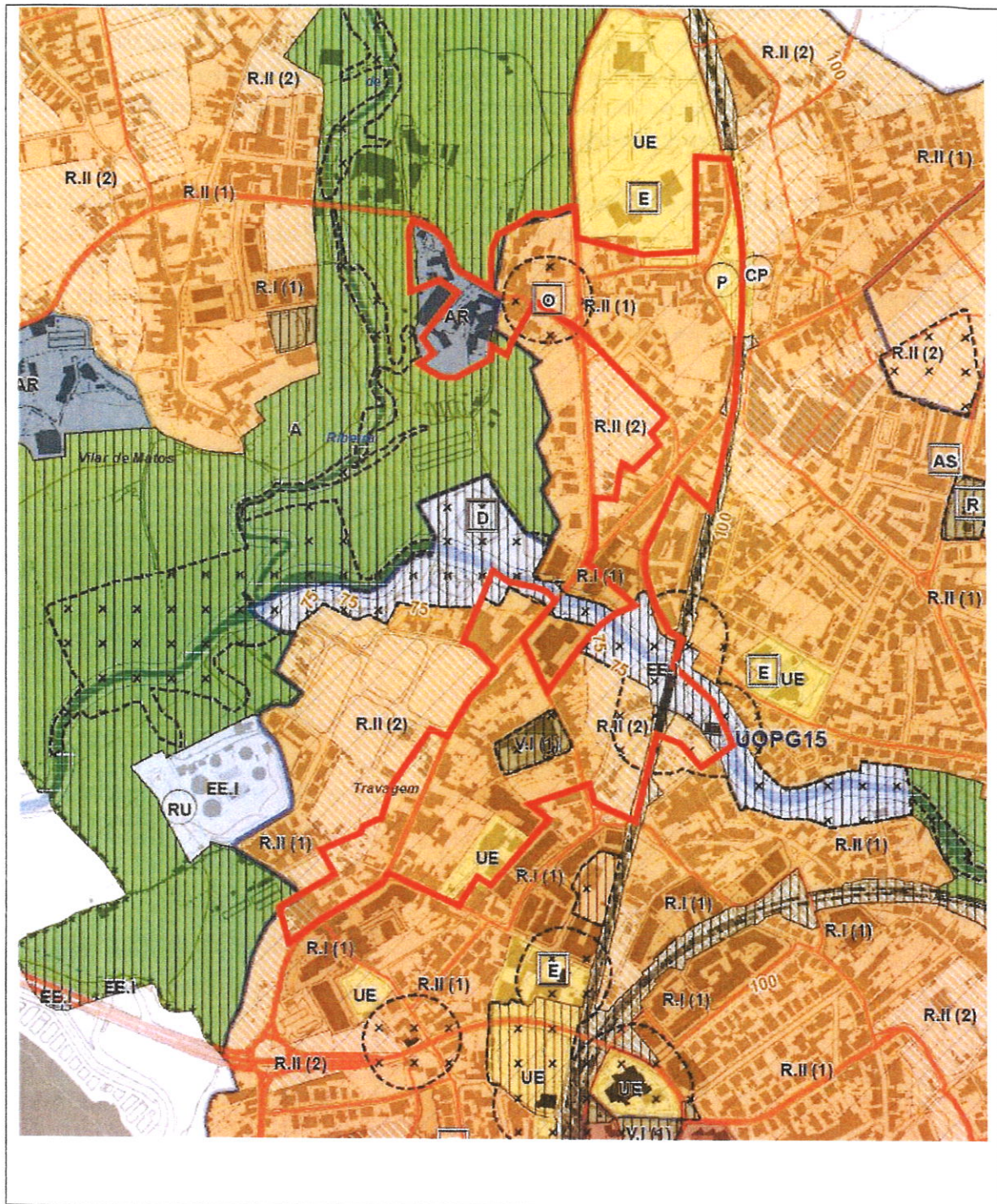
g) Assegurar a qualificação das áreas de maior sensibilidade ecológica.

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

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área 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 ainda Espaços de Uso Especial (UE), Espaços verdes (V), definidos como Espaços Verde Uso Público (V.I.1), bem como em Solo Rural, nomeadamente Espaços Agrícolas em Aglomerados rurais (AR).

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large arrow pointing upwards and several illegible signatures.

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



Qualificação do Solo		Solo Urbano		Utilizado		Subutilizado	
Solo Rural		Espaços Centrais		Espaços Residenciais		Espaços Urbanos de Baixa Densidade	
Espaços Agrícolas		Espaços Residenciais		Espaços de Atividades Económicas		Espaços de Usos Especiais	
Espaços Florestais	Espaços Florestais de Produção (SRH Grande Porto) Espaços Florestais de Produção (SRH Santa Justa) Espaços Florestais de Conservação (SRH Grande Porto) Espaços Florestais de Conservação (SRH Santa Justa)	Espaços de Atividades Económicas	Espaços terciários Espaços Empresariais e Industriais	Espaços de Usos Especiais	Espaços Verdes de Uso Público Espaços Verdes de Enquadramento	Espaços Verdes	
Espaços Naturais		Espaços de Usos Especiais		Espaços Verdes			
Espaços de Recursos Geológicos		Espaços Verdes					
Espaços de Equip. e Outras Estruturas	Espaços de Equipamentos e Infraestruturas Espaços de Atividades Especiais						
Agglomerados Rurais							

Sistemas de Estruturação Territorial

Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Municipal

Sistema Patrimonial

Zona de proteção à 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 passada (existente)

Existente (a manter) Perdida (a recuperar) Existente (a recuperar)

Equipamentos e infraestruturas

Equipamentos

- Ação Social
- Cultura
- Desporto
- Educação
- Proteção Civil
- Recreio e lazer
- Saúde
- Segurança pública e Administração
- Outros

Infraestruturas

- Estação de tratamento de águas residuais
- Estação de tratamento de água
- Reservatório de água
- Estação / apeadeiro (CP)
- Plataforma logística
- Parque de estacionamento
- Tratamento e reciclagem de RSU
- Subestação Elétrica

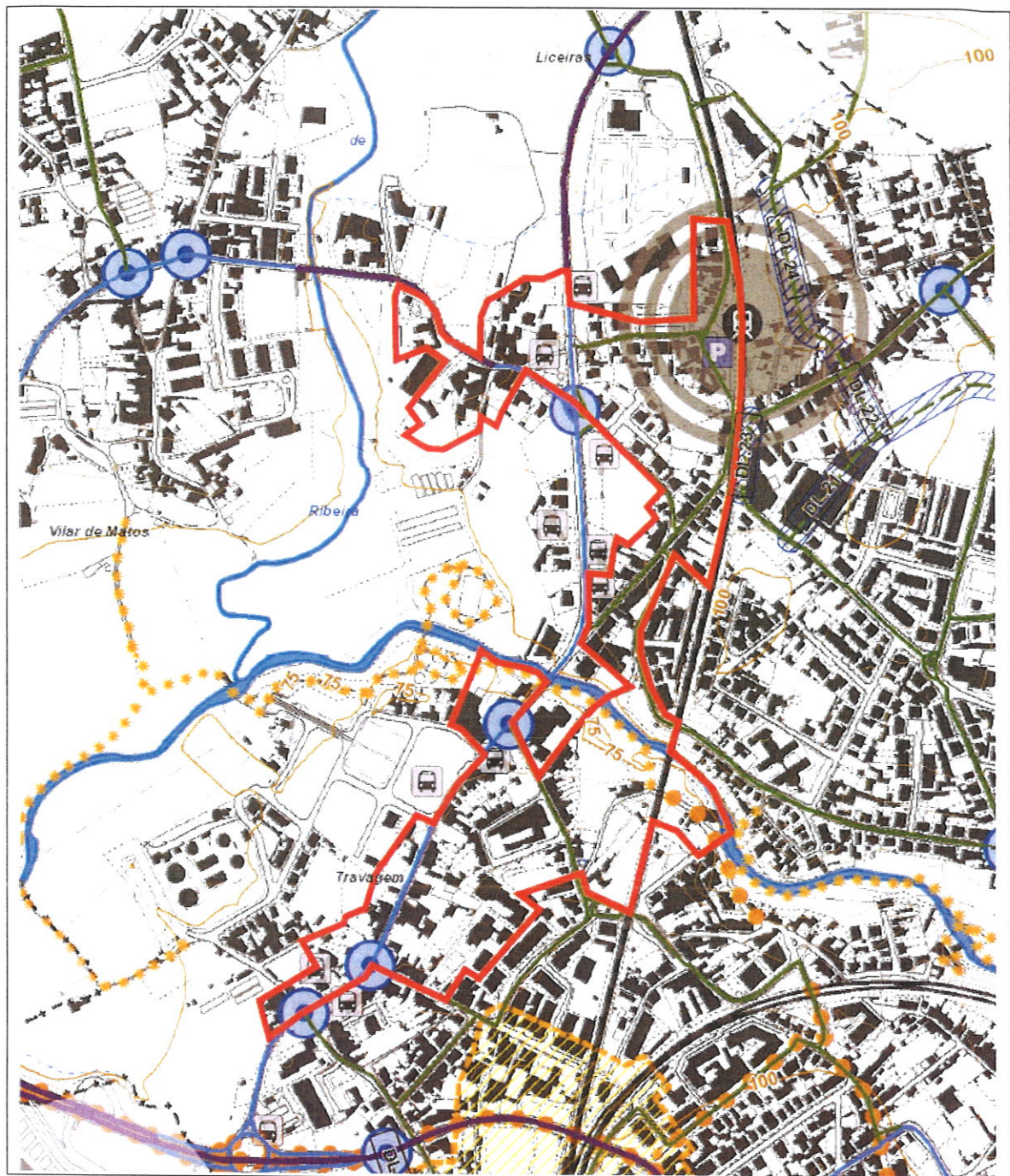
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Área de intervenção

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

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

Fig. 3. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes



Sistema de Mobilidades e Transportes

Rede rodoviária

Rede nacional proposta

Vias Arteriais

Zona de protecção a vias executar

Rede municipal proposta

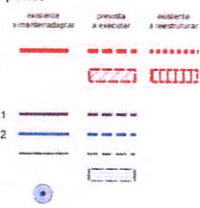
Vias Distribuidoras Principais de nível 1

Vias Distribuidoras Principais de nível 2

Vias Distribuidoras Locais

Zona de protecção a vias executar

Interseções existentes (a reformular)

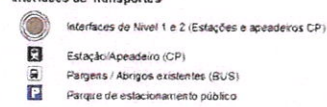


Rede ferroviária

Rede Ferroviária pesada (existente)

— Linha de Caminho de Ferro (CP)

Interfaces de Transportes



Rede de mobilidade suave

Percursos a integrar

em canal próprio

em via partilhada/condicionada

em via partilhada/condicionada

em via partilhada/condicionada

em via partilhada/condicionada

em via partilhada/condicionada

em via partilhada/condicionada

em via partilhada/condicionada

As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

No Artigo 72º o PDM estabelece, relativamente às características físicas e operacionais das vias, as seguintes disposições:

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

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

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

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

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

(...)»

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.»

Fig. 4. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



Sistema Patrimonial

Valores de interesse arquitetónico e arqueológico

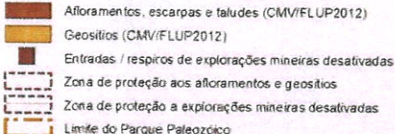
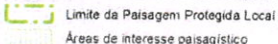
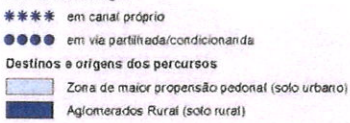
(Integrados na Carta dos Valores de Interesse Arquitetónico e Carta de Salvaguarda Arqueológica)

- 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 Alto do Castelo

Valores de interesse biológico

(Integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

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

Valores de Interesse geológico (integrados na Carta dos Recursos Geológicos)	Valores de Interesse paisagístico (integrados na Carta dos Recursos Biológicos)	Percursos e rotas temáticas
		Percursos a integrar 

A proteção e valorização dos Valores de interesse arquitetónico consubstancia-se através do Artigo 83º:

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

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

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

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

A proteção e valorização dos valores em Áreas de interesse paisagístico consubstancia-se através do Artigo 88º:

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

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

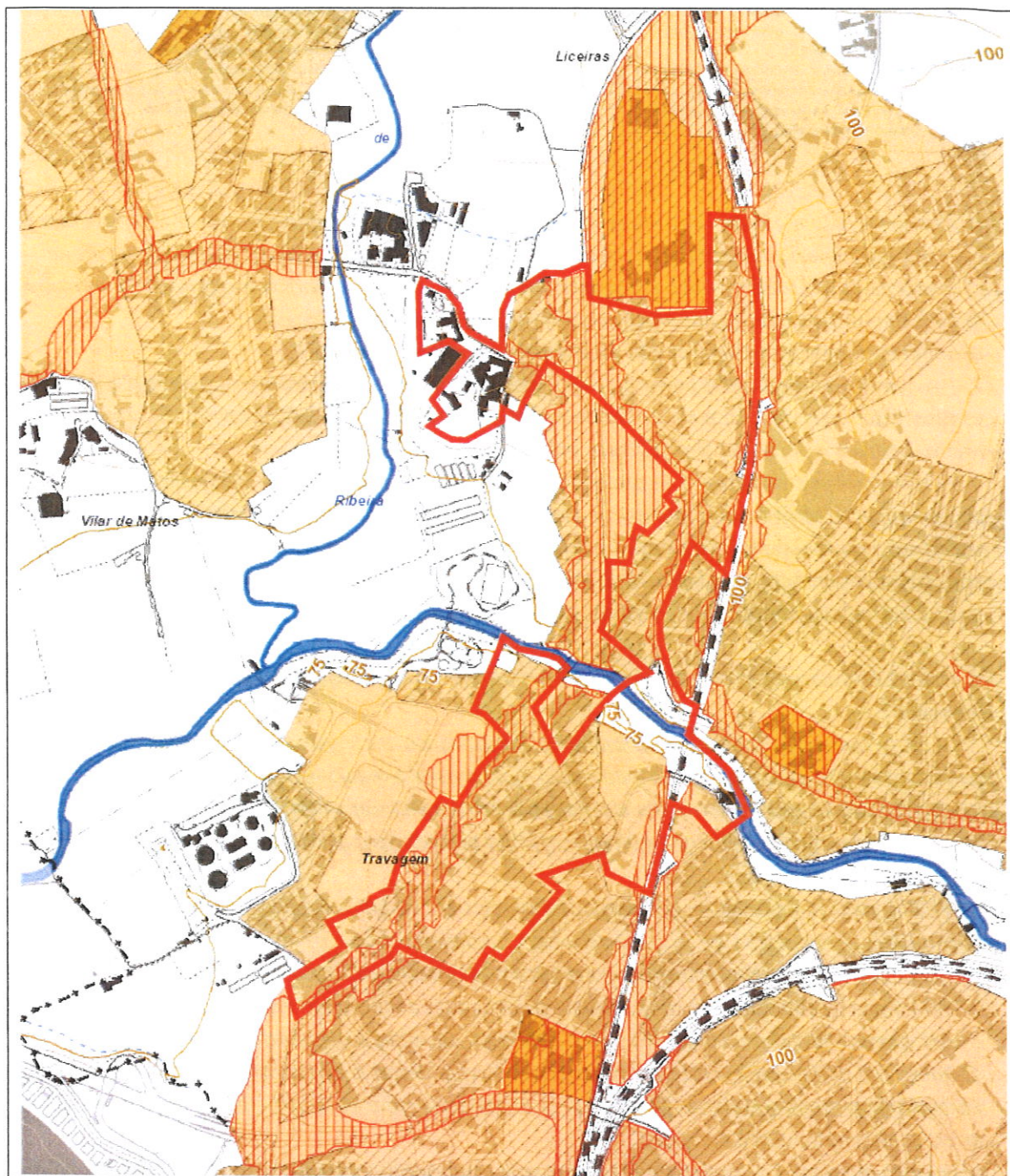
2 — Na área referida na alínea a) do número anterior aplica -se o disposto no artigo 8.º-A.

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

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

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se integrada em Zonas Mistas, existindo zonas de conflito relativas ao atravessamento pela N105.

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



Classificação acústica

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

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem a Recursos Agrícolas e Florestais, decorrentes da presença de Reserva Agrícola Nacional, e a Estradas nacionais desclassificadas, designadamente Estrada Nacional desclassificada sob jurisdição da EP identificada como EN105.

Fig 20 Extrato da Planta de Condicionantes



Recursos Naturais

Recursos Hídricos

- Leitões dos cursos de água
- Margens dos cursos de água
- Zona ameaçada pelas cheias

Recursos Ecológicos

- Reserva Ecológica Nacional
- Reserva Ecológica Nacional (áreas excluídas Cn)
- Reserva Ecológica Nacional (áreas excluídas En)
- Rede Natura 2000 (Sítio PTCON0024 Valongo)
- Paisagem Protegida Local (AM 28-12-2010)

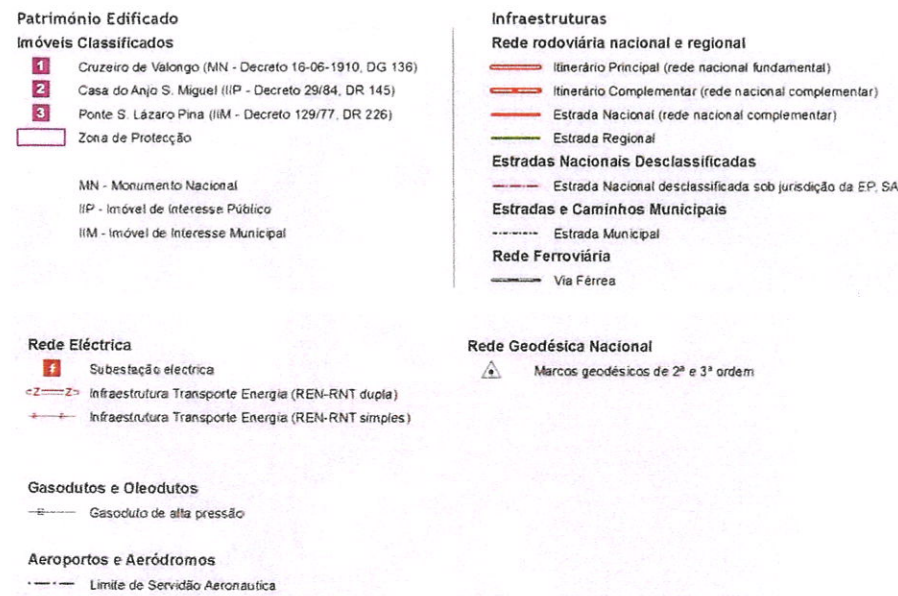
Recursos Agrícolas e Florestais

- Reserva Agrícola Nacional
- Espécies florestais protegidas
- Árvore de Interesse Público (DG244, Serie II, de 19-10-1967)
- Posto de Vigia (PV 13.02)

Recursos Geológicos

- Limite de pedra

Handwritten notes in blue ink on the right margin of the page, including a large signature and various 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, PMUS e PMAT

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 2 Objetivos, eixos estratégicos e ações previstas no PMUS

OBJETIVOS

- Objetivo 1.1 – Transformar Valongo numa cidade de forte equilíbrio modal.
- Objetivo 1.2 – Melhorar o sistema pedonal em termos do conforto ambiental e segurança.
- Objetivo 1.3 – Promover o crescimento da mobilidade intraurbana.

EIXOS ESTRATÉGICOS

I. ÁREAS URBANAS ANCORADAS NO PATRIMÓNIO FLORESTAL E NATURAL

O seu enquadramento nas Serras do Porto e no contexto da AM deverá ser potenciado com o desenvolvimento de um perfil urbano associada a um bom desempenho ambiental em termos da mobilidade, assim como à imagem da(s) cidade(s) mais arborizada(s) da AM. Estes dois desígnios, muito embora pertençam a setores diferentes da gestão municipal, devem ser associados numa atuação concertada capaz de garantir resultados a médio prazo, o que poderá implicar uma reestruturação orgânica da Câmara Municipal juntando a mobilidade ao ambiente numa única orientação estratégica, aspeto a que o município saberá estar atento.

II. CIDADES DE FORTE EQUILÍBRIO MODAL

A mobilidade intraurbana que respeita aos movimentos pendulares apresenta uma repartição modal relativamente mais equilibrada do que noutras cidades, e essa tendência deverá ser aprofundada tendo como pano de fundo o carácter residencial das cidades, a par com o esforço de ampliação das oportunidades locais de emprego associadas a um perfil industrial que deverá ser diversificado o mais possível no contexto da AM. A assunção deste perfil só poderá ser aceite se, em simultâneo, houver um esforço de qualificação ambiental e funcional dos territórios urbanizados, aumentando a capacidade de atração de serviços e comércio, o que por sua vez só poderá ser conseguido, no caso da cidade de Valongo, com a resolução da sobre utilização da N15 por tráfego de atravessamento.

AÇÕES

- 1.1 M1 - Incremento da infraestrutura de mobilidade suave do concelho de Valongo – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%
- 1.2 M2 - Plano de arborização Urbana no Concelho de Valongo – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%
- 1.3 M3 - Qualificação interna e externa das interfaces ferroviárias – Ermesinde (1); Valongo (2); Alfena (1) e Campo Sobrado (1)
- 1.4 M4 - Plano de Circulação para a N15 no perímetro da ARU – Valongo
- 1.5 M5 - Construção e implementação da solução provisória para a N15 em 'sentido único parcial' – Valongo
- 1.6 M6 - Acessibilidade para Todos – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%

PRIORIDADES DE AÇÃO

- Incrementar a infraestrutura de mobilidade suave;
- Desenvolver e implementar um Plano de arborização urbana para o concelho de Valongo;
- Desenvolver e implementar um projeto de mobilidade inclusiva, "Acessibilidade para Todos".

Fonte: PMUS

2.5. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

Relativamente ao estado de conservação dos edifícios verifica-se que 1% se encontra em ruína, 19% em mau estado de conservação, 60% razoável e 20% em bom estado, sendo 64% edifícios com dois pisos e 32% com 1 piso.

O diagnóstico teve por base a elaboração de uma matriz SWOT, organizada em acordo com os grandes temas definidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana cujo resultado estratégico é assim sistematizado:

Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Melhoria do espaço urbano

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Heterogeneidade morfológica
- Imagem urbana pouco coerente
- Falta de qualidade arquitetónica

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Edifícios originais com potencial de restauro
- Valências diversas presentes em toda a ARU
- Diversidade tipológica
- Relevo natural pouco acidentado favorável ao uso de modos suaves

AMEAÇAS (a minimizar):

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

DESAFIOS:

- Conseguir uma estratégia de intervenção coordenada e coerente
- Melhorar a qualidade urbana do conjunto edificado

ESTRATÉGIA:

- Incentivar a reabilitação do edificado privado
- Melhoria da mobilidade

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

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Área residencial e de atravessamento rodoviário que pode ser melhorada

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Falta de qualidade urbanística

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

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

AMEAÇAS (a minimizar):

- Desinteresse da população

DESAFIOS

- Valorização do espaço urbano

ESTRATÉGIA

- Intervenção no espaço urbano
- Melhoria da mobilidade

Quadro 3 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Comércio de proximidade

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Envelhecimento do comércio de proximidade
- Concorrência de grandes superfícies

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Renovação das estruturas comerciais

3. TIPO DE ORU

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

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:

a) 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;

b) **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;
- 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.

ENTIDADE GESTORA E MODELO DE EXECUÇÃO

A 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.

PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

O âmbito temporal da presente ORU é fixado em 15 (quinze) anos, 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.

A opção por este prazo alargado resulta da intenção da Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da ORU, de levar a cabo uma política duradoura e eficaz de reabilitação urbana no concelho, e dar continuidade ao processo de planeamento municipal desenhado nos últimos anos.

Em cumprimento do disposto no artigo 20.ºA do RJRU, a entidade gestora, terá de elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal, os seguintes documentos:

- anualmente, um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso e;
- a cada cinco anos, um relatório de avaliação da execução da operação, eventualmente acompanhado de proposta de alteração do instrumento de programação; os quais, deverão permitir a avaliação da execução calendarizada e financeira, e serão objeto de divulgação na página eletrónica do município.

4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo corresponde então à proposta da ORU/ PERU a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU.

Como será o município a exercer as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana e não é necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de qualquer plano, não se encontram previstas qualquer conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas i)1 e j)2 do artigo 33.º do RJRU.

4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

4.1.1. Visão estratégica

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

¹ "Identificar, 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;" (i), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU)

² "Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo." (j), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU)

4.1.2. Opções estratégicas

Em função da análise e diagnóstico realizados e dos objetivos definidos nas fases anteriores do presente trabalho, é definido um modelo de intervenção constituído por três componentes programáticas interdependentes:

- Uma primeira, constituída por operações de reabilitação e revitalização, que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para cada vertente da reabilitação urbana;
- Uma segunda, que incide no modelo de gestão e de execução da ORU, que promova a efetiva implementação e acompanhamento da operação de reabilitação;
- Uma terceira, que incide sobre diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana, os quais sustentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados;

Por fim é desenvolvida a programação temporal e financeira do modelo proposto.

4.2. Prazo de execução da ORU

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

4.3. Prioridades e objetivos na execução da ORU

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

Quadro 4 Objetivos e prioridades das componentes programáticas

Objetivos	Operações de reabilitação
Edifícios: <ul style="list-style-type: none">– Reabilitar o edificado;– Incentivar a adoção de soluções técnicas adequadas nas obras de reabilitação;– Promover a eficiência energética	
Equipamentos: <ul style="list-style-type: none">- Incentivar a mobilidade ciclável e pedonal	
Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva: <ul style="list-style-type: none">- Criação de um percurso pedonal entre a capela do Senhor dos Aflitos e o Parque Soccer;	
Infraestruturas urbanas: <ul style="list-style-type: none">– Implementação do PMUS E PMAT	
	Gestão e de execução
<ul style="list-style-type: none">– Assegurar a execução operacional e financeira da iniciativa pública e incentivar, gerir e apoiar a iniciativa privada.	
	Quadro de incentivos

Objetivos
– Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU, através da definição e do aproveitamento do quadro legal de incentivos à reabilitação.

4.4. Programa da ORU do Lugar da Travagem

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

4.4.1. Edifícios (E)

As intervenções propostas vertente da reabilitação urbana visam colocar habitantes e visitantes na área de intervenção, diversificando as tipologias habitacionais, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, o que passa por uma qualificação/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação, com vista atrair população mais jovem, diversificando os grupos etários. Valorização dos temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), ao programa de investimento público e fontes de financiamento, bem como à adoção de práticas nos domínios da construção e da mobilidade que contribuam para a diminuição dos custos energéticos.

Esta intervenção potencia efetivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade.

Integram este domínio de atuação as medidas relativas à condição de vida dos moradores, nomeadamente os constrangimentos relativamente a mobilidade, a melhoria da relação com o rio Leça, esperando-se que a intervenção nestes domínios sejam fator de atração de residentes, tirando partido da disponibilidade de transporte público e da envolvente do vale do rio e a proximidade do Parque Soccer.

4.4.2. Equipamentos coletivos

A requalificação da área envolvente da capela do Senhor dos Aflitos inventariada em PDM deveria merecer uma intervenção, face à deficiente qualidade arquitetónica, imagem visual e estado de conservação (mau) da unidade comercial contígua que ocupa a quase totalidade do quarteirão.

4.4.3. Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva

Requalificação do Largo António Moreira da Silva, antigo largo da feira, melhorando a mobilidade urbana, as condições de convivência, protegendo o peão com implementação e requalificação de passeios adequando o uso de materiais aos espaços, eliminando barreiras arquitetónicas, tratando espaços verdes, modernizando com a melhoria das redes de abastecimento de água e drenagem de águas pluviais e residuais, ampliação das redes de água para combate a incêndios, de abastecimento de gás, de telecomunicações e de ecopontos.

SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES DO PLANO DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL DE VALONGO

INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO PMUS	INVESTIMENTO	CALENDARIZAÇÃO
MOBILIDADE SUAVE		
Ciclovia da Travagem – criar infraestruturas de apoio ao modo ciclável entre a Estação de Ermesinde e o Apeadeiro da Travagem (Código M.1.1. 3/4)	8700€	2024/2027

Ligação Travagem e N.º. Sr.ª. Do Amparo – Rede ciclável extra urbana - (Código M.1.1. 4/1)		
TRANSPORTE COLETIVO		
Ajustamentos dos Serviços de rebatimento nas interfaces – Apeadeiro da Travagem – melhoria das condições de transporte coletivo rodoviário (Código M.2.2. 1/1)	0€	2017/2020
ESTACIONAMENTO		
Reforço da oferta de estacionamento no Apeadeiro da Travagem – melhorar as condições de acesso aos interfaces (Código M. 2.1.1/3)	256 000€	2021
- Requalificação do Apeadeiro da Travagem – melhorar as condições de acesso e estadia em interfaces (Código M.2.1. 2/1)	45 000€	2021/2023

BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS - TRANSPORTE COLETIVO RODOVIÁRIO		
- Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde – 1ª fase (Código M.2.2.4/7)	4 200 €	2017/2020
- Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde – 2ª fase (Código M.2.2.4/8)	10 800€	2021/2023
- Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde – 3ª fase (Código M.2.2.4/9)	1 800€	2024/2027
TOTAL	326 500€	

INTERVENÇÕES PROPOSTAS	ÁREA	INVESTIMENTO	CALENDARIZAÇÃO
Proposta da criação de um percurso pedonal entre a Capela do Senhor dos Aflitos e o Parque Soccer	300m	25 000€	2021/2027
VALOR TOTAL DAS INTERVENÇÕES		351 000€	

Independentemente dos apoios e incentivos a conceder pelo Município, o RJRU prevê um conjunto de prerrogativas transpostas nos instrumentos de execução de política urbanística, conforme definido no Artigo 54.º e seguintes do RJRU, que conferem o poder para a:

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

O Município poderá decidir pela obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos e conforme previsto no Artigo 55.º do RJRU, quando o proprietário não efetuar as obras de reabilitação necessárias, devidamente descritas em relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Valongo.

**PLANO DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL DE VALONGO - PMUS
 FICHAS DE APOIO À IMPLEMENTAÇÃO**

INTERFACES - ESTACIONAMENTO Reforço da Oferta de Estacionamento no apeadeiro de Travagem	Código
	M.2.1.1/3
	Freguesia
	Ermesinde

Objetivos Específicos

- 2.1 - **Consolidação da Rede de Interfaces**
- 2.1.A - Melhorar as condições de acesso e estadia em interfaces

Descrição



De forma a poder conjugar o transporte individual e o coletivo, propõe-se que se incentive o estacionamento de longa duração nas interfaces ferroviárias. O intuito da medida proposta é chamar novos utilizadores ao transporte coletivo, pessoas que habitualmente utilizam viatura própria, incentivando-os a deslocarem-se até às interfaces em transporte individual, estacionarem e continuarem o seu percurso em transporte coletivo (Park & Ride).

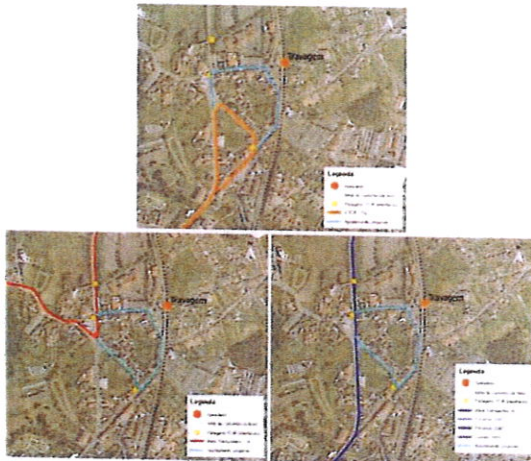
O apeadeiro de Travagem tem apenas um pequeno parque de estacionamento com cerca de 30 lugares, a poente do apeadeiro. A localização de Travagem permite que este apeadeiro seja uma alternativa eficaz à estação de Ermesinde, onde há maior congestionamento de tráfego e dificuldade de estacionamento. Assim, o incentivo ao estacionamento de longa duração em Travagem pode ser uma proposta interessante. No entanto, a oferta atual de lugares para estacionamento não permite a aplicação desta medida. Assim, seria necessário aumentar o número de lugares, através da construção de um parque de estacionamento com maior capacidade.

AJUSTAMENTOS DE COBERTURA/REBATIMENTO - INTERFACES Ajustamentos dos serviços de rebatimento nas interfaces - Apeadeiro de Travagem	Código
	M.2.2.1/1
	Freguesia
	Ermesinde

Objetivos Específicos

- 2.2 - **Melhoria das condições de oferta do Transporte Coletivo Rodoviário**
- 2.2.A - Assegurar a cobertura territorial do TC com serviços compatíveis com os níveis de procura


Descrição



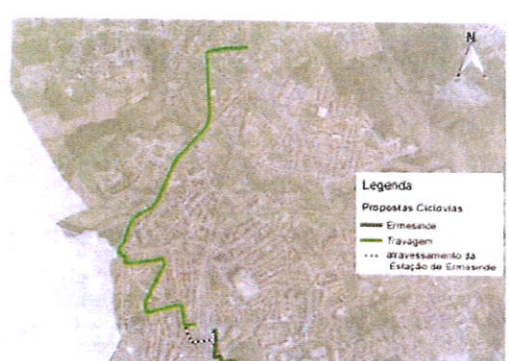
Da análise realizada na fase de diagnóstico, concluiu-se que apenas as Estações de Ermesinde e Valongo estão devidamente articuladas com o transporte coletivo rodoviário, visto que são as únicas que têm paragem à porta da estação. Os restantes apeadeiros não possuem paragem de TCR associada, embora exista paragem de TCR a menos de 300 m, com exceção de Cabeda.

Assim, considera-se importante que se proceda a um ajuste na oferta do transporte coletivo rodoviário junto às interfaces ferroviárias, de modo a maximizar a possibilidade de intermodalidade.

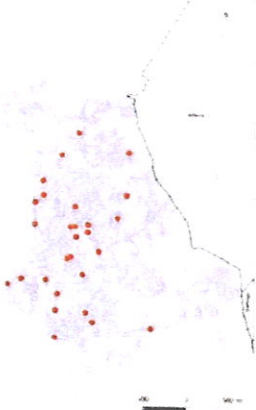
As propostas passam por uma pequena alteração dos percursos atuais e pela criação de uma paragem junto ao apeadeiro, a qual servirá também a escola aqui existente.

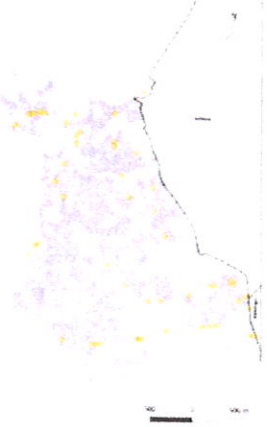
INTERFACES - QUALIFICAÇÃO Requalificação da envolvente ao apeadeiro de Travagem	Código M.2.1.2/1 Freguesia Ermesinde
Objetivos Específicos	
2.1 - Consolidação da Rede de Interfaces 2.1.A - Melhorar as condições de acesso e estadia em interfaces	
Descrição	
	Muitas vezes a decisão de optar pelo transporte público passa pelo acesso que as pessoas têm aos pontos de embarque e desembarque bem como pelas condições de espera. Sendo assim, um dos aspetos relevantes é o de garantir boas condições de acesso às interfaces, pois a melhoria da acessibilidade às interfaces em modos suaves é essencial à atratividade do sistema de transportes. Os acessos devem ser claros, seguros e estar devidamente assinalados. Além disso, deve proceder-se à melhoria das condições de permanência nos interfaces ferroviários. No apeadeiro de Travagem devem ser corrigidas algumas discontinuidades nos acessos pedonais à interface, bem como a sua adaptação a pessoas com mobilidade reduzida. Deve ainda ser melhorada a manutenção do espaço, aumentar os níveis de segurança e de algum modo dinamizar o espaço e sua envolvente para que se torne mais atrativo.

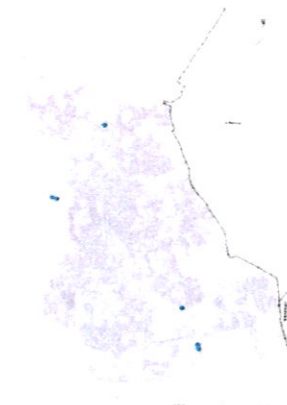
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

REDE CICLÁVEL URBANA Ciclovía Urbana de Travagem	Código M.1.1.3/4 Freguesia Ermesinde
Objetivos Específicos	
1.1 - Desenvolvimento de Infraestruturas e Serviços de apoio aos Modos Suaves 1.1B - Criar infraestruturas de apoio ao modo ciclável	
Descrição	
	O traçado inicia-se na Estação de Ermesinde e termina no apeadeiro de Travagem. Passa junto a vários equipamentos, como o SASU de Ermesinde, o mercado municipal, a zona da feira semanal de Ermesinde, o Parque Soccer e a EB Dom António Ferreira Gomes.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

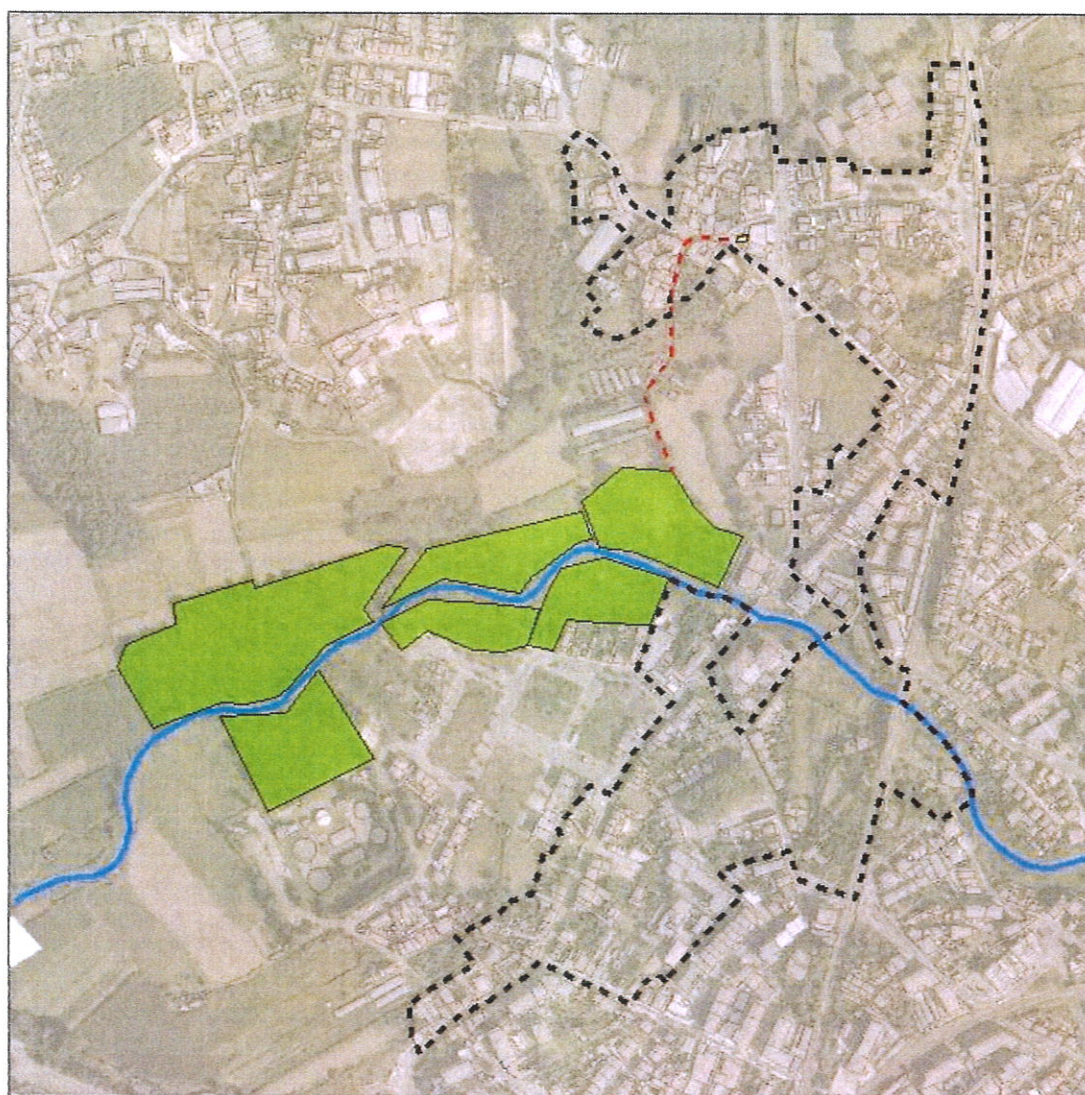
BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 1ª Fase		Código M.2.2.4/7 Freguesia Ermesinde
Objetivos Específicos 2.2 - Melhoria das condições de oferta do Transporte Coletivo Rodoviário 2.2.B - Melhorar as condições de segurança e conforto das paragens		
Descrição		
	<p>A criação de boas condições de conforto nas paragens de transporte coletivo rodoviário é um dos fatores que mais contribui para a atratividade da rede de transportes coletivos, bem como para garantir uma boa imagem do sistema de transportes. Uma vez que não foi realizado o levantamento do estado atual das paragens, o estudo realizado aqui baseia-se em estabelecer uma estratégia de intervenção baseada na hierarquização das paragens ou agrupamento de paragens segundo o nível de importância destas.</p> <p>Na freguesia de Ermesinde estimam-se 81 intervenções, sendo 28 de 1º nível.</p>	

BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 2ª Fase		Código M.2.2.4/8 Freguesia Ermesinde
Objetivos Específicos 2.2 - Melhoria das condições de oferta do Transporte Coletivo Rodoviário 2.2.B - Melhorar as condições de segurança e conforto das paragens		
Descrição		
	<p>A criação de boas condições de conforto nas paragens de transporte coletivo rodoviário é um dos fatores que mais contribui para a atratividade da rede de transportes coletivos, bem como para garantir uma boa imagem do sistema de transportes. Uma vez que não foi realizado o levantamento do estado atual das paragens, o estudo realizado aqui baseia-se em estabelecer uma estratégia de intervenção baseada na hierarquização das paragens ou agrupamento de paragens segundo o nível de importância destas.</p> <p>Na freguesia de Ermesinde estimam-se 81 intervenções, sendo 47 de 2º nível.</p>	


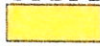

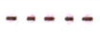

<p>BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO</p> <p>Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 3ª Fase</p>	<p>Código M.2.2.4/9</p> <p>Freguesia Ermesinde</p>
<p>Objetivos Específicos</p> <p>2.2 - Melhoria das condições de oferta do Transporte Coletivo Rodoviário</p> <p>2.2.B - Melhorar as condições de segurança e conforto das paragens</p>	
<p>Descrição</p> 	<p>A criação de boas condições de conforto nas paragens de transporte coletivo rodoviário é um dos fatores que mais contribui para a atratividade da rede de transportes coletivos, bem como para garantir uma boa imagem do sistema de transportes. Uma vez que não foi realizado o levantamento do estado atual das paragens, o estudo realizado aqui baseia-se em estabelecer uma estratégia de intervenção baseada na hierarquização das paragens ou agrupamento de paragens segundo o nível de importância destas.</p> <p>Na freguesia de Ermesinde estimam-se 81 intervenções, sendo 6 de 3º nível.</p>

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right.]

PROPOSTA DE PERCURSO PEDONAL ENTRE A CAPELA DO SENHOR DOS AFLITOS E O PARQUE SOCCER




0 100 200 m

-  Limite da ARU
-  Capela de Nosso Senhor dos Aflitos - Valor de interesse patrimonial
-  Parque SOCCER
-  Percurso pedonal entre a Capela de Senhor dos Aflitos e o Parque SOCCER
-  Rio Leça

EXTRATO DO "MASTER PLAN" DO CORREDOR DO RIO LEÇA NA ÁREA DA TRAVAGEM



 Ciclovía/percurso



Ligação a paragem de autocarro



Ligação a estação de comboio



Mobilidade - Caminho de ferro existente

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

4.5. Modelo de gestão e de execução

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

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, predominantemente, na modalidade de Administração Conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida. Contudo, admite-se que a execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas nos termos legais pelo município que também promoverá as intervenções preconizadas para o espaço público.

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

- Elaborar diretivas técnicas para a reabilitação urbana, mediante um “Manual de boas práticas” para a reabilitação urbana da ARU.
- Disponibilizar um espaço para a localização de um serviço específico, a denominar de Loja da Reabilitação Urbana, que concentrará as seguintes valências:
 - o Informação sobre os diversos procedimentos e apoios à reabilitação para os privados;
 - o Informação de carácter técnico sobre a reabilitação a promover dentro da ORU-ACS;
 - o Apoio à seleção das soluções de financiamento mais adequadas;
 - o Identificação dos projetos prioritários de reabilitação, no âmbito da agilização dos procedimentos de licenciamento.

4.6. Quadro de apoios e incentivos

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

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 da Travagem 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 Travagem.

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€; 3(+)=70€	Prédios, ou frações, localizados na ARU	- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar com 1 ou mais dependentes menores de idade a cargo	art. 112-Aº CIMI ORU
	Redução de 20% ou 30%		- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente - Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de arrendamento de 2 ou mais anos)	nº 6 e 7, art. 112º CIMI Procedimentos: nº 14, art. 112º CIMI ORU

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

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
			- Sujeitos passivos de IRS residentes em território português - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU - Nível de conservação \geq BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente	nº 24 art. 71º EBF
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- Empreitadas tal como definidas no RJRU - Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA

- Fontes:

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

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

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

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

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

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 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 rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».	Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.	DL 81/2020, de 2020-10-02 Portaria 179/2019, de 2019-06-07 Portaria 177/2019, de 2019-06-06
			Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos	Portaria 176/2019, de 2019-06-06 Portaria 175/2019, de 2019-06-06 DL n.º 68/2019, de 22 de maio DL n.º 69/2019, de 22 de maio

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
			próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.	
	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
	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	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

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.		
	Porta 65 Jovem	<p>É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais.</p> <p>Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem; 2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas; 3. A dinamização do mercado de arrendamento. (Renda máxima admitida para o ano de 2021, de acordo com o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, para o concelho de Valongo: T0 e T1- 466€ T2 e T3- 578€ T4 e T5- 752 €) 	<p>Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; 2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; 3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; 4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio. 	<p>Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro</p> <p>Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto</p> <p>Declaração de Retificação n.º 22/2010, 20 de julho</p> <p>Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio</p> <p>Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril</p> <p>Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro</p> <p>Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio</p> <p>Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março</p> <p>Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março</p> <p>Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro</p> <p>Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro</p>

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento /Reabilitação /Financiamento	1.º Direito	<p>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</p> <p>O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.</p>	<p>1. Famílias, para acederem a uma habitação adequada;</p> <p>2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:</p> <p>i. Regiões Autónomas ou Municípios;</p> <p>ii. Entidades públicas;</p> <p>iii. 3.º Setor;</p> <p>iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;</p> <p>v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.</p>	<p>Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro</p> <p>DL n.º 81/2020, de 2 de outubro</p> <p>DL n.º 84/2019, de 28 de junho</p> <p>Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto</p> <p>Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto</p> <p>DL n.º 37/2018, de 4 de maio</p>
		<p>Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.</p>	<p>Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.</p>	<p>Regulamento do Programa RPA-HA</p>
Reabilitação /Financiamento	Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)	<p>Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a</p>	<p>Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem</p>	<p>Regulamento "Casa Eficiente 2020"</p>

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		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.	localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	<p>Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.</p> <p>Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiastamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas.</p> <p>Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.</p>	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020
Financiamento	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência	<p>pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <p>1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;</p>	<p>Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro</p> <p>Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro</p>

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

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

Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

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

Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros e urbanísticos, serão ainda previstos serviços específicos para a operacionalização da ORU, como a Loja de Reabilitação Urbana e o espaço Coworking ARU.

4.7. Programa de investimento e de financiamento

Relativamente aos custos totais da execução, estima-se um investimento total na ordem dos 351.000€ de euros, distribuídos pelos próximos 15 anos.

O financiamento desta ORU será assegurada por privados, pelo município e por fundos de financiamento (P2020, IFRRU, PMUS, PARU), podendo ainda encontrar-se outras soluções de financiamento (f) do n.º2 do artigo 33.º, RJRU).

No Anexo II apresentam-se o quadro global com uma estimativa dos custos parciais e totais da execução e fontes de financiamento.