

[Handwritten signatures in blue ink]

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

ÍNDICE:

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 1. | INTRODUÇÃO | 4 |
| 1.1. | Âmbito de intervenção | 4 |
| 1.2. | Antecedentes | 5 |
| 1.3. | Delimitação da ARU do Lugar de Sampaio | 6 |
| 1.4. | Metodologia geral | 9 |
| 2. | CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA | 11 |
| 2.1. | Análise demográfica e socioeconómica | 11 |
| 2.1.1. | Análise demográfica | 11 |
| 2.1.2. | Nível de instrução da população | 13 |
| 2.1.3. | Dinâmica das famílias | 14 |
| 2.2. | Habitação | 15 |
| 2.2.1. | Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante | 15 |
| 2.2.2. | Conclusões | 16 |
| 2.3. | Economia local | 17 |
| 2.4. | Análise urbanística | 18 |
| 2.4.1. | Parque edificado | 20 |
| 2.4.2. | Espaço público | 23 |
| 2.5. | Mobilidade | 25 |
| 2.6. | Instrumentos estratégicos de enquadramento | 25 |
| 2.6.1. | A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas | 25 |
| 2.6.2. | Plano Diretor Municipal | 26 |
| 2.6.3. | PEDU, PARU, PMUS e PMAT | 39 |
| 3. | DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA | 40 |
| 4. | TIPO DE ORU | 43 |
| 5. | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA | 43 |
| 5.1. | Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização | 43 |
| 5.2. | Prazo de execução da ORU | 45 |
| 5.3. | Prioridades e objetivos na execução da ORU | 45 |
| 5.4. | Modelo de gestão e de execução | 45 |
| 5.5. | Quadro de apoios e incentivos | 45 |
| 5.5.1. | Benefícios e penalizações fiscais | 46 |
| 5.5.2. | Incentivos municipais | 49 |
| 5.5.3. | Instrumentos e programas de financiamento | 49 |
| 5.5.4. | Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento | 53 |
| 5.6. | Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana | 53 |

ÍNDICE:DE QUADROS

| | | |
|-------------|---|----|
| Quadro 1 | Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARULSa | 8 |
| Quadro 2 | Freguesias, áreas, população e densidades populacionais do concelho de Valongo | 12 |
| Quadro 3 | População residente, por freguesias, 1970-2011 | 12 |
| Quadro 4 | Variação (em percentagem) da população residente, por freguesias, 1970-2011 | 12 |
| Quadro 5 | População residente, por freguesia, por grandes grupos etários, 1991/ 2001 e 2011 | 13 |
| Quadro 6 | Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia | 13 |
| Quadro 7 | Taxas de analfabetismo e de abandono escolar | 14 |
| Quadro 8 | Proporção de população residente com ensino superior completo (%) | 14 |
| Quadro 9 | Número de famílias e variações por freguesia | 15 |
| Quadro 10 | Dimensão média das famílias, por freguesia | 15 |
| Quadro 11 | Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011 | 16 |
| Quadro 12 | CrITÉrios de análise (levantamento físico) | 19 |
| Quadro 13 | Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU) | 25 |
| Quadro 14 | Objetivos, eixos estratégicos e ações previstas no PMUS | 40 |
| Quadro 15 | Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios | 41 |
| Quadro 16 | Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva | 41 |
| Quadro 17 | Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas | 42 |
| Quadro 18 | Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas | 42 |
| Quadro 19 | Objetivos e prioridades na execução da ORU | 45 |
| Quadro 20 | Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU.ERU-LSa | 47 |
| Quadro 21 | Síntese dos incentivos (taxas) municipais | 49 |
| Quadro 22 | Instrumentos e programas de financiamento | 49 |
| Finalmente, | elencam-se no quadro seguinte os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados por tipologia. | 53 |
| Quadro 23 | Outros programas de investimentos, produtos financeiros e fundos de desenvolvimento | 53 |

ÍNDICE:DE FIGURAS

| | | |
|----------|--|----|
| Fig. 1. | ARULSa aprovada pela AMV em 08 de outubro de 2018 | 7 |
| Fig. 2. | Nível de conservação do edificado | 20 |
| Fig. 3. | Número de pisos | 21 |
| Fig. 4. | Usos existentes (dominante) | 22 |
| Fig. 5. | Desadequação funcional do espaço público | 24 |
| Fig. 6. | Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo | 27 |
| Fig. 7. | Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes | 30 |
| Fig. 8. | Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial | 33 |
| Fig. 9. | Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica | 35 |
| Fig. 10. | Extrato da Planta de Condicionantes | 37 |
| Fig. 11. | Proposta de ligação pedonal e ciclável entre a EB de Sampaio e o Parque Soccer | 44 |

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual) define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. Dito de outra forma:

- A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território;
- A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

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

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

- m) *Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) *Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

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

1.2. Antecedentes

Sob proposta da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em 2 de agosto de 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar de Sampaio foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo, por unanimidade, em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15414/2018, de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 58/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 de Sampaio e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias, que se iniciou a 16 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12976/2021, de 9 de julho, e terminou a 12 de agosto de 2021. Durante este período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada em reunião de câmara municipal esteve disponível para consulta na página do Município e nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Valongo, não tendo sido registadas quaisquer sugestões ou participações relativamente à mesma.

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 46/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 de Sampaio corresponde assim à aprovada em reunião de câmara de 9 de junho de 2021, tendo-se apenas introduzido o presente subcapítulo de antecedentes processuais da sua elaboração e consulta pública e atualizado a versão e a data da mesma, sem implicações materiais.

1.3. Delimitação da ARU do Lugar de Sampaio

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana Lugar de Sampaio (ARU-LSa) foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República 2.ª série, nº205, através do Aviso n.º 15414/2018 de 24 de Outubro de 2018.

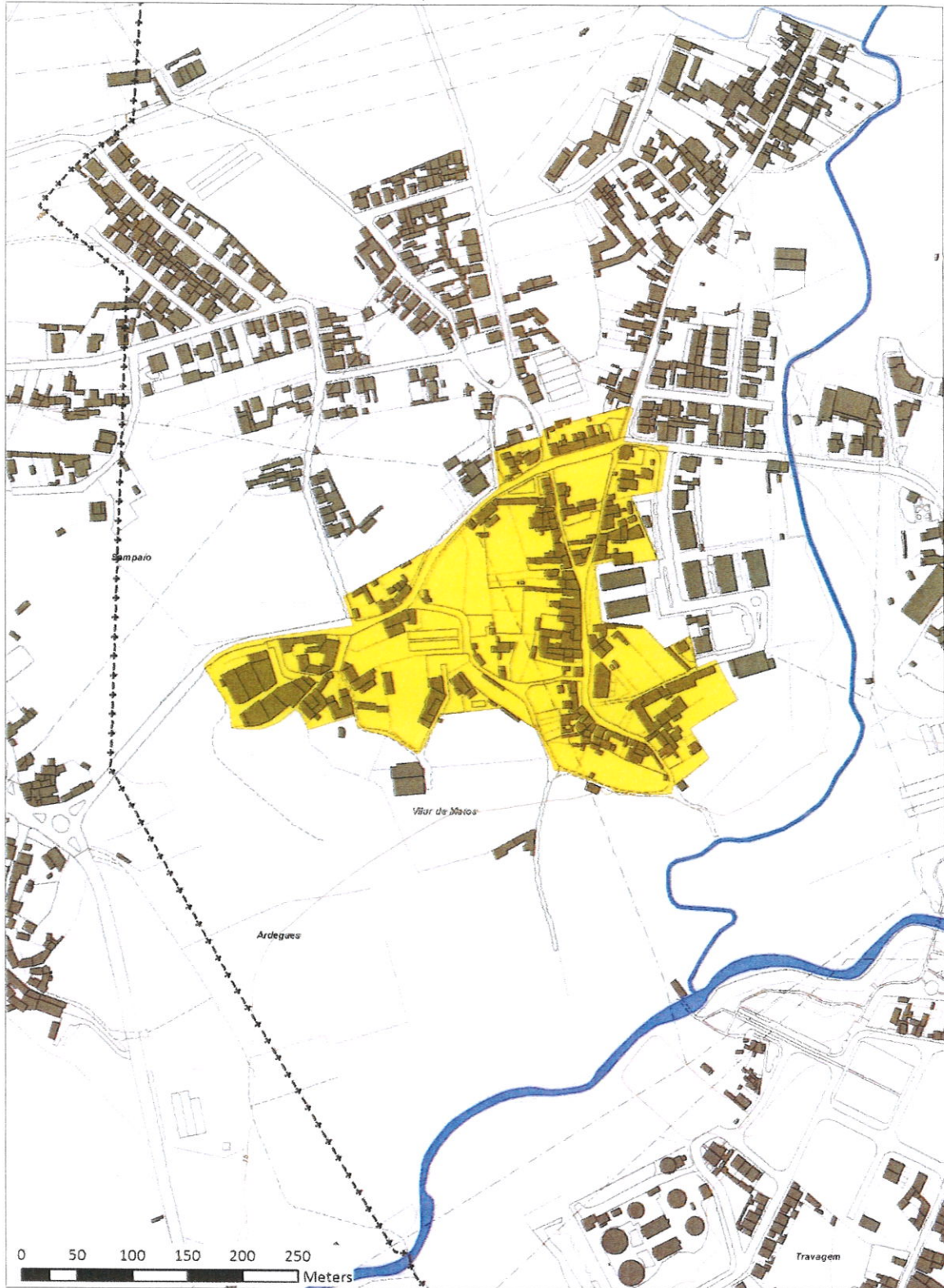
A área delimitada para a ARU-LSa, com 7,8 hectares, localizada na Freguesia de Ermesinde, afeta ao núcleo edificado mais antigo do Lugar de Sampaio, apoiado na Rua Simões Lopes, Rua Central de Sampaio, Rua da Bouça, Rua Sá de Miranda, Rua da Prosela e Travessa da Prosela. Este núcleo apresenta uma ocupação 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.

De acordo com a informação compilada em sede do processo de revisão do PDM de Valongo, e embora não inclua qualquer valor referenciado como “Imóveis Classificados e em Vias de Classificação” ou “Imóveis Inventariados” na denominada Lista 1- Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, constante do Anexo V do respetivo regulamento, uma 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.

Importa ainda referir que em razão da preservação natural e ambiental que o troço do Rio Leça e seus afluentes 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.

Paralelamente, estamos 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.

Fig. 1. ARULSa aprovada pela AMV em 08 de outubro de 2018



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

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

Quadro 1 Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARULSa

| FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARULSa |
|---|
| A necessidade de renovar este núcleo urbano em termos populacionais, com sinais de despovoamento, garantindo o seu rejuvenescimento; |
| A necessidade de valorizar o património cultural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais; |
| A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana; |
| A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar; |
| A necessidade de reformular o sistema de circulação e estacionamento local, que melhore a mobilidade e privilegie a circulação de toda esta área; |
| 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 |
| OBJETIVOS (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU) |
| A definição e o estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, numa referência de qualidade e sustentabilidade urbana e ambiental; |
| A criação de soluções de financiamento e a definição das bases programáticas para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos |
| A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características; |

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

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

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

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

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

1.4. Metodologia geral

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

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

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

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

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

2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

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

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

2.1. Análise demográfica e socioeconómica

2.1.1. Análise demográfica

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

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

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

No último registo censitário, datado de 2011, o concelho de Valongo apresentava uma população residente de 93.858 indivíduos, e uma densidade populacional de 1249,4 hab./Km², verificando-se que a 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 2 Freguesias, áreas, população e densidades populacionais do concelho de Valongo

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

Fonte: INE, Censos 2011

Uma análise mais detalhada do período ocorrido entre os dois registos censitários considerados permite perceber um 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 3 População residente, por freguesias, 1970-2011

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

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

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

Fonte: INE, Censos 2011

Quadro 6 Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

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

2.1.2. Nível de instrução da população

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

Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade de intervenção prioritária, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

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

Quadro 7 Taxas de analfabetismo e de abandono escolar

| Espaço Geográfico | Taxa de analfabetismo (%) | | | Taxa de abandono escolar (%) | | |
|-------------------------|---------------------------|------|------|------------------------------|------|------|
| | 1991 | 2001 | 2011 | 1991 | 2001 | 2011 |
| Portugal | 11,0 | 9,0 | 5,2 | 12,6 | 2,8 | 1,7 |
| Concelho | 5,5 | 5,0 | 2,8 | 13,4 | 3,0 | 1,4 |
| Alfena | 7,8 | 7,1 | 3,7 | 16,1 | 6,2 | 2,0 |
| Ermesinde | 4,1 | 4,1 | 2,7 | 6,4 | 2,3 | 1,8 |
| Valongo | 5,5 | 4,1 | 1,8 | 12,1 | 2,8 | 0,8 |
| U.F. de Campo e Sobrado | 7,2 | 6,6 | 3,6 | 27,3 | 2,3 | 0,8 |

Fonte: INE

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

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

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

Fonte: INE

2.1.3. Dinâmica das famílias

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

- Registou-se uma evolução global positiva no número de famílias residentes (21%), entre 2001 e 2011;
- Na dimensão média da família, verifica-se uma tendência transversal a todas as freguesias no sentido da diminuição dos valores, sendo possível identificar um padrão de dimensão familiar mais reduzido e com tendência a redução mais significativas nas freguesias de perfil mais urbano, como é o caso de Ermesinde.

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

Quadro 9 Número de famílias e variações por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 10 Dimensão média das famílias, por freguesia

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

Fonte: INE

2.2. Habitação

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

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

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

2.2.1. Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante

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

Segundo o INE, o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo na maioria das freguesias do município, sendo que apenas a freguesia de Ermesinde apresenta uma regressão do número de edifícios de 2%. Nos alojamentos a realidade já é diferente visto que o crescimento médio

por freguesia é de 18%, sendo de sublinhar o forte crescimento que Valongo apresenta durante esse período.

Quadro 11 Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011

| Espaço Geográfico | Edifícios | | Taxa de Crescimento (%) | Alojamentos | | Taxa de Crescimento (%) |
|-------------------------|-----------|--------|-------------------------|-------------|--------|-------------------------|
| | 2001 | 2011 | | 2001 | 2011 | |
| Alfena | 3.309 | 3.641 | 10% | 5.238 | 6.226 | 19% |
| Ermesinde | 6.589 | 6.448 | -2% | 15.307 | 17.413 | 14% |
| Valongo | 3.534 | 4.169 | 18% | 7.821 | 10.791 | 38% |
| U.F. de Campo e Sobrado | 3.814 | 4.217 | 11% | 5.104 | 6.015 | 18% |
| Concelho | 17.246 | 18.475 | 7% | 33.470 | 40.445 | 21% |

Fonte: INE (2001 e 2011)

2.2.2. Conclusões

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

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

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

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

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

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

2.3. Economia local

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

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

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

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

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

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

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

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

2.4. Análise urbanística

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

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

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

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

Quadro 12 Critérios de análise (levantamento físico)

| Temas | Níveis | Descrição |
|--|---|---|
| Edificado | | |
| Estado de conservação ⁽¹⁾ (resultante apenas da observação exterior do edifício) | Muito bom/bom | Quando não apresenta patologias visíveis incluindo, por norma, os edifícios de construção, reconstrução ou reabilitação recente, salientando, portanto, a excelência da intervenção. |
| | Razoável | Quando apresentam patologias passíveis de eliminação com intervenção ligeira, nomeadamente através de obras de conservação. |
| | Mau | Quando apresentam patologias graves que carecem de intervenção profunda, nomeadamente através de obras de reabilitação, de reconstrução ou de restauro, no caso de edifícios patrimoniais ou de qualidade. |
| | Péssimo/ruína | Quando apresentam problemas estruturais que poderão motivar ou já motivam ruína e que carecem de intervenção urgente. |
| Número de pisos | Quantificado pelo n.º de pavimentos sobrepostos, acima da cota de soleira, convencionando-se o correspondente à porta principal de entrada no edifício, nas situações de serviço por mais de um arruamento a cotas diferentes | |
| Valor patrimonial / cultural ⁽²⁾ (importância patrimonial de abrangência local) | Patrimonial | No caso de edifícios classificados, bem como todos os edifícios de excelência que se entenda reunirem condições para poderem vir a ser classificados, ainda que apenas de valor concelhio. |
| | Qualidade | Quando estamos perante edifícios inventariados ou que face à sua singularidade, valor histórico-cultural ou arquitetónico, os mesmos têm por si só valor, destacando-se do conjunto. |
| | Núcleos edificados | Quando estamos perante edifícios de arquitetura popular, formando um conjunto coerente e harmonioso, mas que não têm um valor individual /de destaque quando vistos isoladamente. |
| Usos | Habitação | Distingue-se o do piso térreo (confinante e, muitas vezes, extensão do espaço público) do uso dominante dos restantes pisos |
| | Comércio / Serviços | |
| | Equipamentos de utilização coletiva | |
| | Indústria ou armazenagem | |
| | Arrumo ou garagem | |
| | Em construção | |
| Devolutos | | |
| Espaço público | | |
| Estado de conservação | Bom | Que resultam apenas das condições físicas de conservação dos materiais. |
| | Razoável | |
| | Mau | |
| Desadequação funcional (com o objetivo de identificar os pontos fracos/ debilidades) | Vivência | Não utilização |
| | Insegurança | Devido a trânsito, degradação do edificado envolvente, pavimentos, iluminação deficiente, entre outros. |
| | Uso / tipologia | Obstáculos, desadequação, desarticulação de materiais, degradação/irregularidades no pavimento, exiguidade do espaço, insalubridade, desconforto climático, carência de vegetação/arborização, por exemplo. |
| | Acessibilidades | Impossibilidade de passagem acessível, carência de passadeiras |
| | Constrangimentos viários | - |
| | Estacionamento | Carência, formal desadequado, informal desadequado, não otimizado/falta de marcações |
| | Mobiliário urbano | Localização, tipo, carência, degradação, desconforto |
| Mobilidade | Transporte público | Trajetos, paragens |
| | Mobilidade suave | |
| | Trânsito | Sentidos / condicionamentos |
| | Estacionamento | Dissuasor |

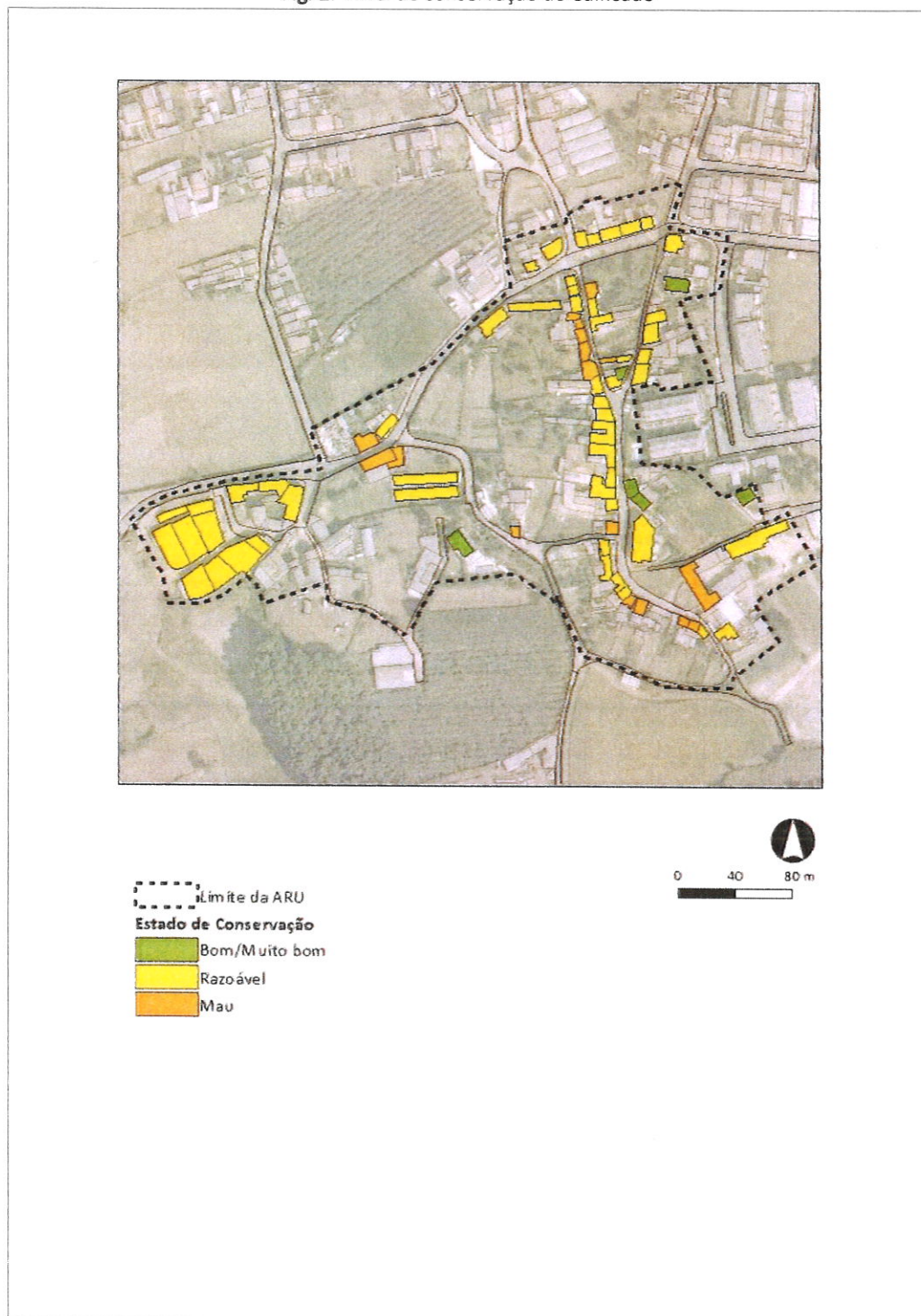
Notas:

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

2.4.1. Parque edificado

No que respeita ao **estado de conservação** exterior do edificado, o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é relativamente positivo. Como se pode verificar na figura seguinte, a grande maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação razoável, sendo poucos os casos em mau estado de conservação, mas ainda em menor número os edifícios em bom ou muito bom estado de conservação.

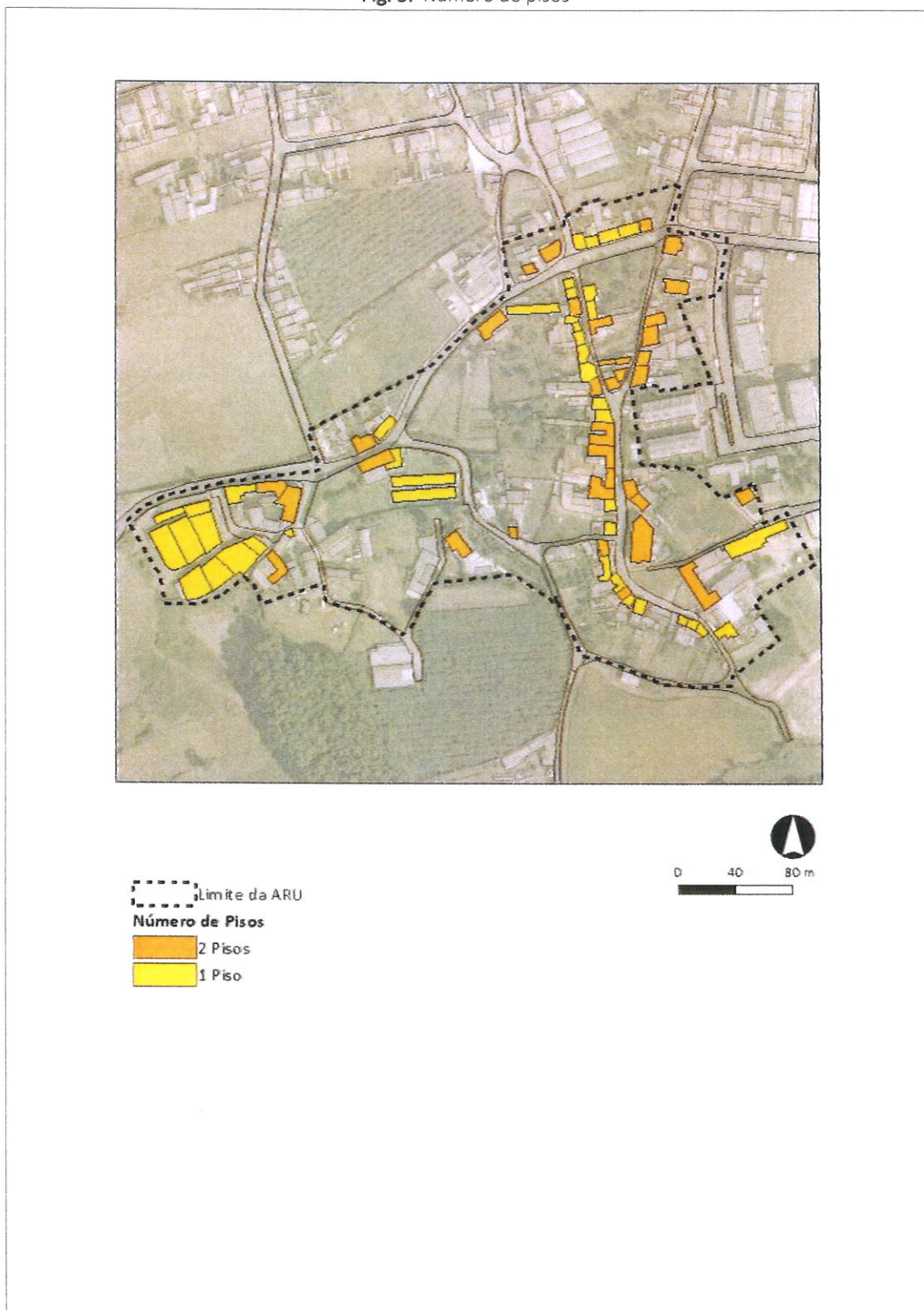
Fig. 2. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Relativamente ao **número de pisos** verifica-se uma grande homogeneidade na ARULSa, em consonância com a predominante do concelho. Na generalidade dominam os 2 pisos elevados, seguido dos edifícios com 1 piso, em muitos casos dependentes dos anteriores.

Fig. 3. Número de pisos

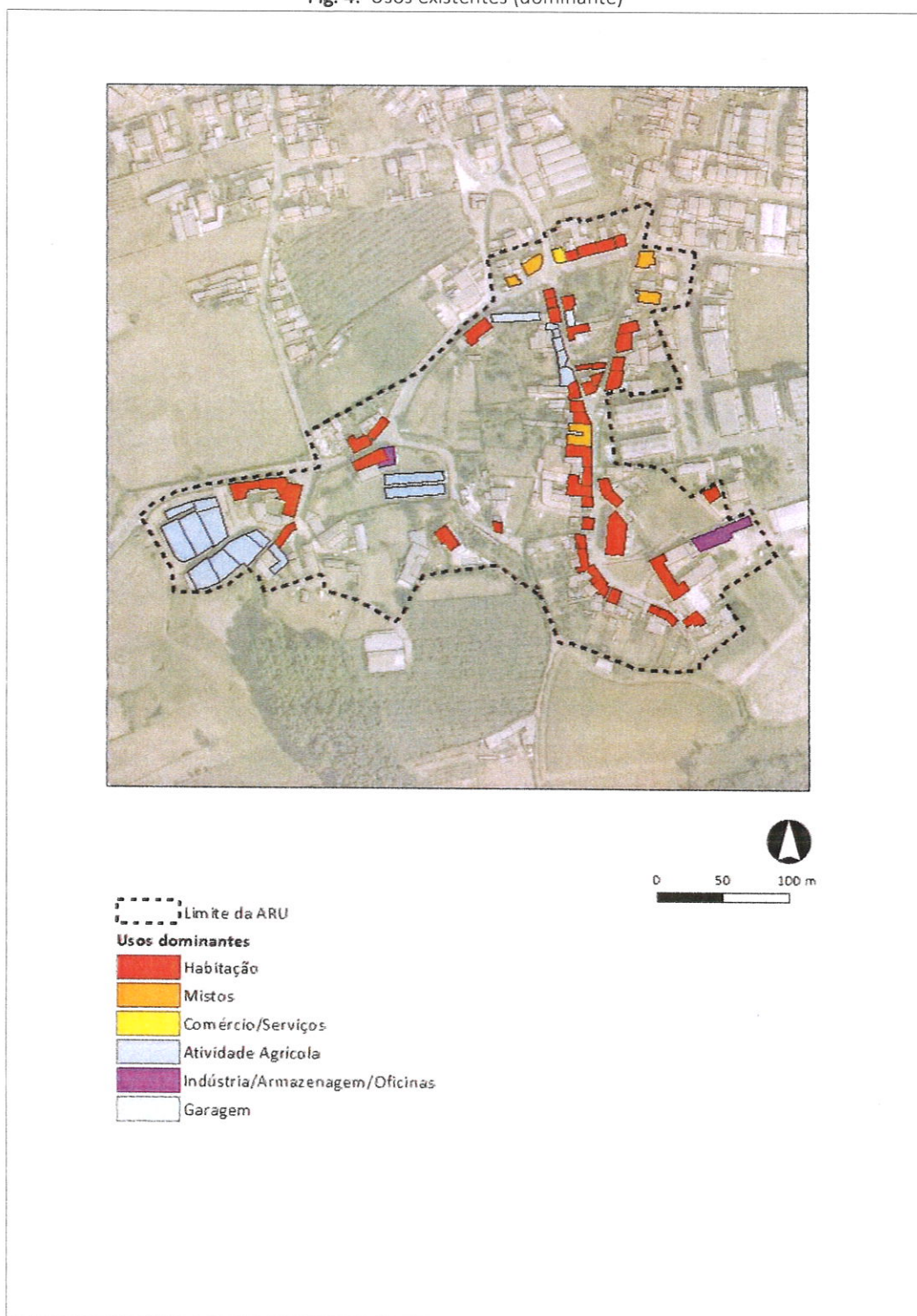


Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

Em termos de **uso/função do edificado** a figura seguinte permite demonstrar a predominância da função habitacional dentro da ARULSa, sendo que as funções comerciais e de serviços são praticamente residuais.

Em termos de equipamentos, constata-se a inexistência de qualquer tipologia de equipamento, na área de intervenção da ARU. Contudo, dentro da área de intervenção constata-se também a existência de atividade agrícola com algum significado, a qual no seu conjunto forma um aglomerado rural.

Fig. 4. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

2.4.2. Espaço público

A última intervenção no espaço público dentro dos limites da ARU aconteceu durante os 90 do século passado, ao abrigo do programa de infraestruturização (infraestruturas gerais) de todo o concelho, levado a cabo pelo município. Já neste século, para além do reforço e modernização das infraestruturas gerais, a cargo das diferentes entidades concessionárias de serviço público, como por exemplo as operadoras de telecomunicações, concretizou-se nos últimos anos uma intervenção de requalificação global da Rua Simões Lopes. Em resultado deste conjunto de intervenções, toda a área da ARU-LdSampaio tem uma taxa de cobertura de 100%, ao nível das infraestruturas gerais.

O **estado de conservação** atual do espaço público, com pavimentos em asfalto betuminoso, pode ser considerado razoável embora algumas das ruas mais interiorizadas ou menos utilizadas, designadamente as ruas Central de Sampaio e da Bouça, apresentem evidentes irregularidades ou desnivelamentos.

O espaço público apresenta globalmente algumas evidentes desadequações funcionais, conforme levantamento representado na figura seguinte, em face das características e natureza da área e tipo de população local residente, pelo que se propõe intervir em algumas áreas do respetivo espaço público, nomeadamente ao nível dos arruamentos acima identificados, sendo que esta área a sul da rua Simões Lopes deverá ser definida como “Zona 20” partilhada, dada a exiguidade e irregularidade do perfil transversal dos mesmos arruamentos.

Funcionalmente, entende-se que não dá uma resposta efetiva e capaz face às necessidades principais desta área, nomeadamente ao nível dos requisitos de mobilidade, não permitindo numa parte substancial da sua área de intervenção uma integração eficiente dos vários modos de mobilidade, pelo que deverá ser equacionado, num futuro próximo uma ligação pedonal e ciclável em canal próprio e dedicado, que permita uma ligação efetiva entre o equipamento escolar da EB de Sampaio (localizado fora da área de intervenção da ARU) e a zona do atual Parque Soccer (igualmente localizado fora da área de intervenção da ARU), o qual por sua vez fará parte integrante do futuro Laboratório de Agricultura Urbana”, do Polo de Ermesinde, previsto no Masterplan do Rio Leça.

O **estacionamento automóvel** de apoio ao parque edificado é garantido maioritariamente no interior das propriedades, mas também de forma bastante informal, ao longo dos arruamentos aonde tal é possível, condicionando em alguns arruamentos e de forma pontual, a circulação de veículos.

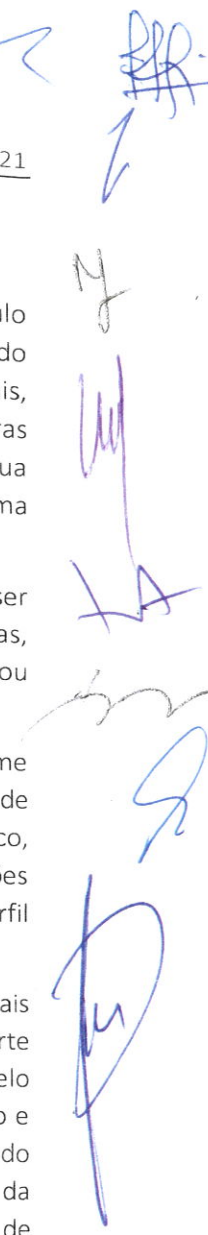
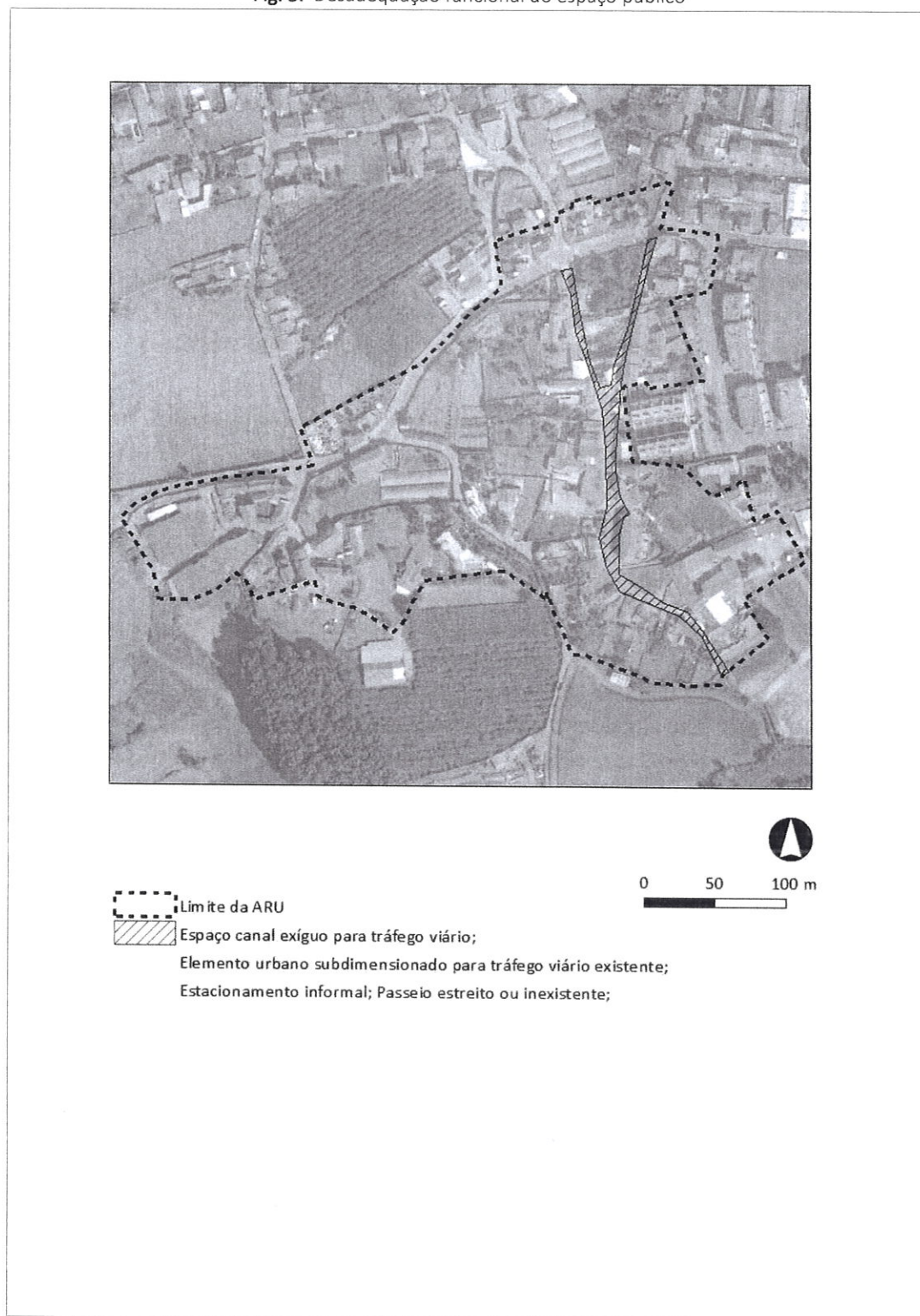


Fig. 5. Desadequação funcional do espaço público



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

2.5. Mobilidade

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

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

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

| Positivos | Negativos |
|---|---|
| Padrões de Mobilidade | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento dos movimentos pendulares com reforço das relações pendulares interconcelhias; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução expressiva da utilização do modo pedonal em contexto concelhio, pela população estudante; |
| Rede Viária | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acesso a rede viária de hierarquia superior, proporcionando equilibrada acessibilidade ao exterior; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Existência de constrangimentos de âmbito local na conectividade, e estrutural, devido a incompatibilidades funcionais; |
| Transporte Coletivo | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensidade elevada na oferta de transporte coletivo rodoviário ao longo dos principais eixos viários em todos os dias da semana, com elevada cobertura populacional; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serviço por vários operadores distintos, fundamentalmente de cariz intermunicipal, dificultando as deslocações por falta de interoperabilidade; |
| Mobilidade Suave | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orografia favorável à utilização dos modos suaves; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inexistência de redes pedonal e ciclável, formais e contínuas; |
| Estacionamento | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suficiente oferta de estacionamento; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Falta de lugares de estacionamento regulamentados; |
| Ambiente | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quantificação recente dos níveis de ruído em território concelhio, com identificação das zonas de conflito; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Setor dos transportes rodo/ferroviários é a principal fonte de emissões de CO₂, pela presença de várias autoestradas e linhas de caminho-de-ferro; |
| Segurança Rodoviária | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evolução decrescente do número de vítimas em acidentes rodoviários; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entre 2010 e 2015, a quota de atropelamentos no concelho de Valongo (24%) é superior à média nacional (16%); |

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

2.6. Instrumentos estratégicos de enquadramento

2.6.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas

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

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

Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte (concluída, validada nas instâncias regionais e submetida à aprovação governamental em 2010), em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das preconizadas políticas urbanas de promoção de um desenvolvimento territorial e urbano centrado na revitalização da cidade e do edificado existente, em detrimento do que tem assentado na ampliação e expansão do solo urbanizado e na edificação nova.

Esta orientação é decisivamente reforçada pela filosofia que presidiu à recente revisão do quadro legal das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (nomeadamente a sua Lei de Bases e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT), não só através de disposições especificamente direcionadas para a promoção da reabilitação urbana, mas também pela eliminação da figura de solo urbanizável e pelo estabelecimento de fortíssimas exigências a cumprir para que seja admissível a reclassificação de solo rústico em solo urbano com vista à expansão urbana; o que contribuirá inevitavelmente para a potenciação das ações de reabilitação, regeneração e consolidação das áreas urbanas preexistentes.

No âmbito do reforço das políticas de reabilitação importa ainda fazer referência à estratégia “Cidades Sustentáveis 2020” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 16 de julho, publicada no Diário da República n.º 155/2015, Série I, de 11 de agosto), e, principalmente, à “Estratégia Nacional para a Habitação” (ENH), para o período de 2015 a 2031 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, publicada no Diário da República n.º 136/2015, Série I, de 15 de julho).

2.6.2. Plano Diretor Municipal

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

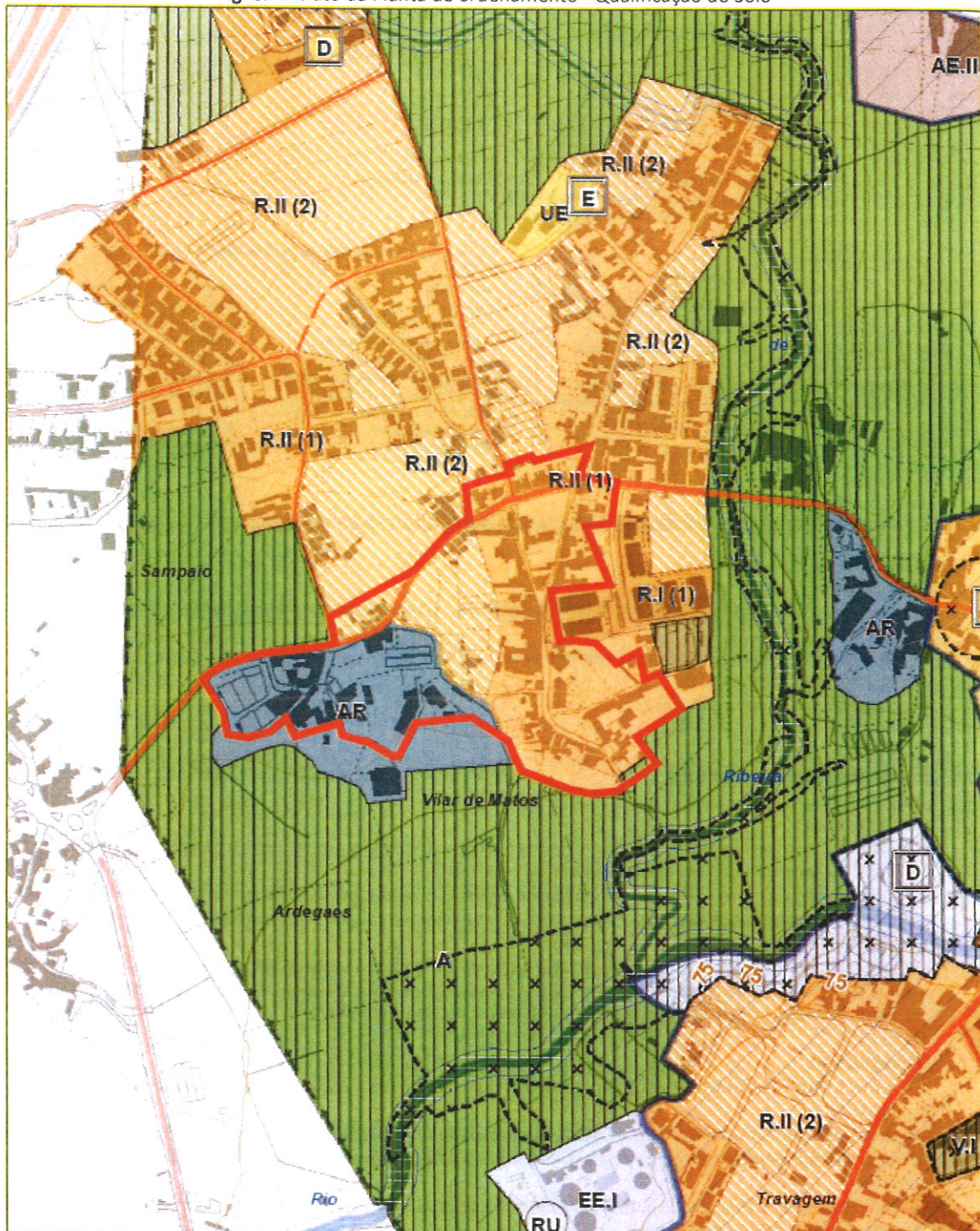
Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que obviamente se verifique a referida compatibilidade).

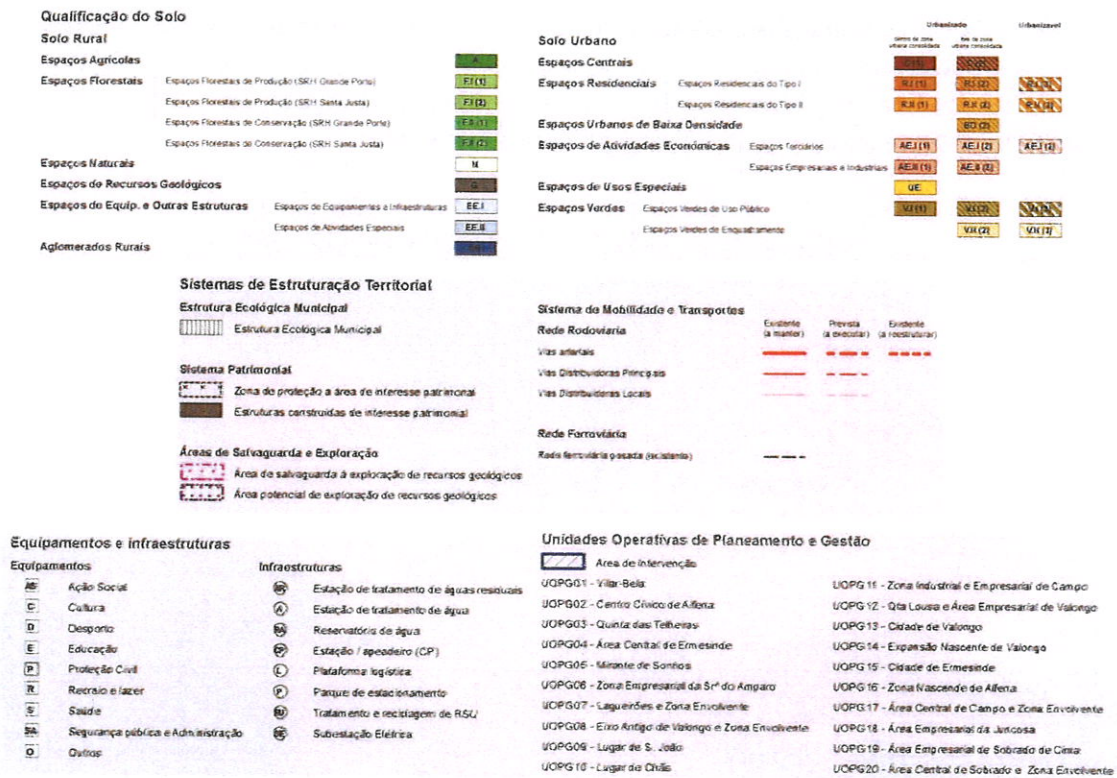
Assim, sendo evidente que o presente procedimento se integra em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá aliás ativamente), interessa agora verificar de que modo ele se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção os instrumentos de planeamento da escala municipal (PMOT).

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

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área integra-se em Solo Urbano designadamente Espaços Residenciais (R), em Espaços Residenciais Tipo II (R.II) em Solo Urbanizado, quer dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II 1) quer fora de Zona Urbana Consolidada (R.II 2), bem como em Solo Rural, nomeadamente em Espaços Agrícolas, em Aglomerados rurais (AR).

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





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

“Artigo 50.º

Caracterização

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

2 — Estes espaços dividem -se em duas subcategorias:

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

(...)

DIVISÃO II

Espaços residenciais do tipo II (R.II)

Artigo 53.º

Identificação e usos

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

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

3 — Estas áreas integram:

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

Artigo 54.º

Edificabilidade

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

a) Em R.II (1):

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

ii) Os parâmetros definidos para R.II (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfotipológicas referidas na subalínea anterior;

b) Em R.II (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

ii) Máximo de 4 pisos;

- iii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V;
- iv) (Revogada)
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.

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

“Artigo 42.º

Identificação e usos

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

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

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

Artigo 43.º

Edificabilidade

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

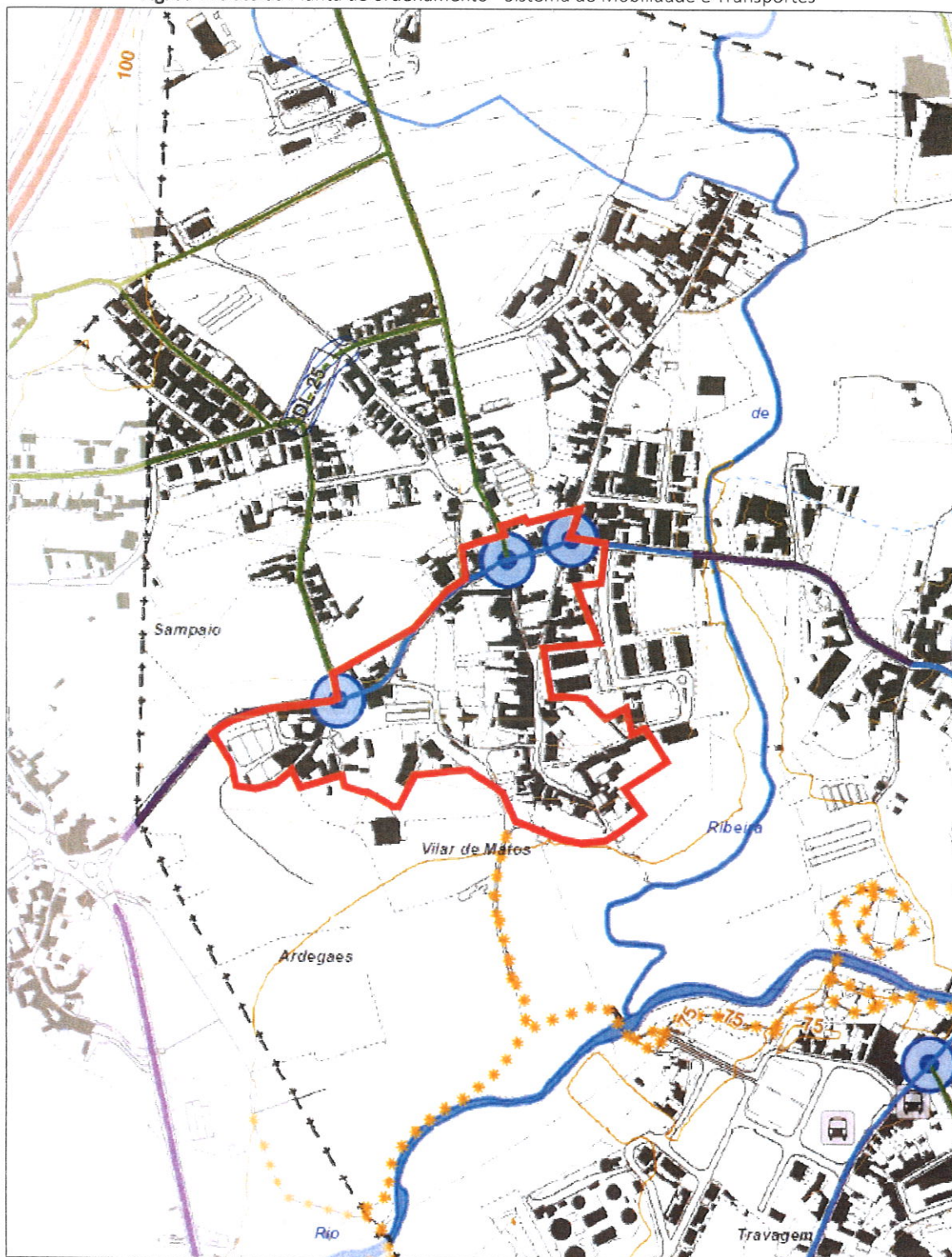
- a) A edificação apenas é possível dentro de uma faixa de 40 m paralela ao eixo da via;
- b) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional;
- c) Máximo de 3 unidades de ocupação, por parcela;
- d) Manutenção dos afastamentos, altura da edificação e formas de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de dois terços do conjunto edificado em que se insere a pretensão.

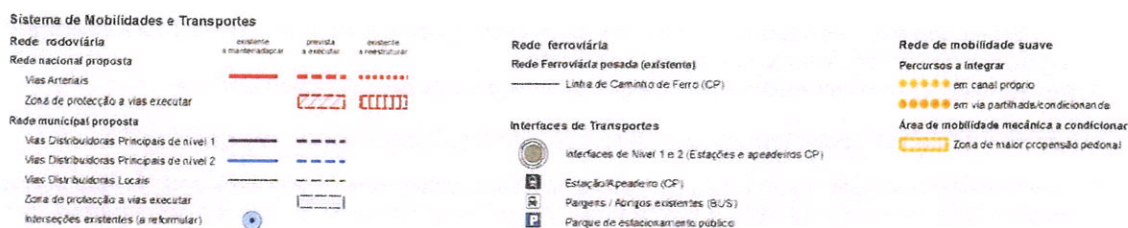
2 — Quando não seja possível aferir as características morfotipológicas referidas na alínea d) do número anterior, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade, em relação à área total da parcela:

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

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

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





As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

- Via Distribuidora Principal de Nível 2, da Rede Rodoviária Municipal Existente;

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

«Artigo 72.º

Características físicas e operacionais

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

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

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

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

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

Artigo 73.º

Intersecções

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

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

Artigo 74.º

Zonas de proteção

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

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

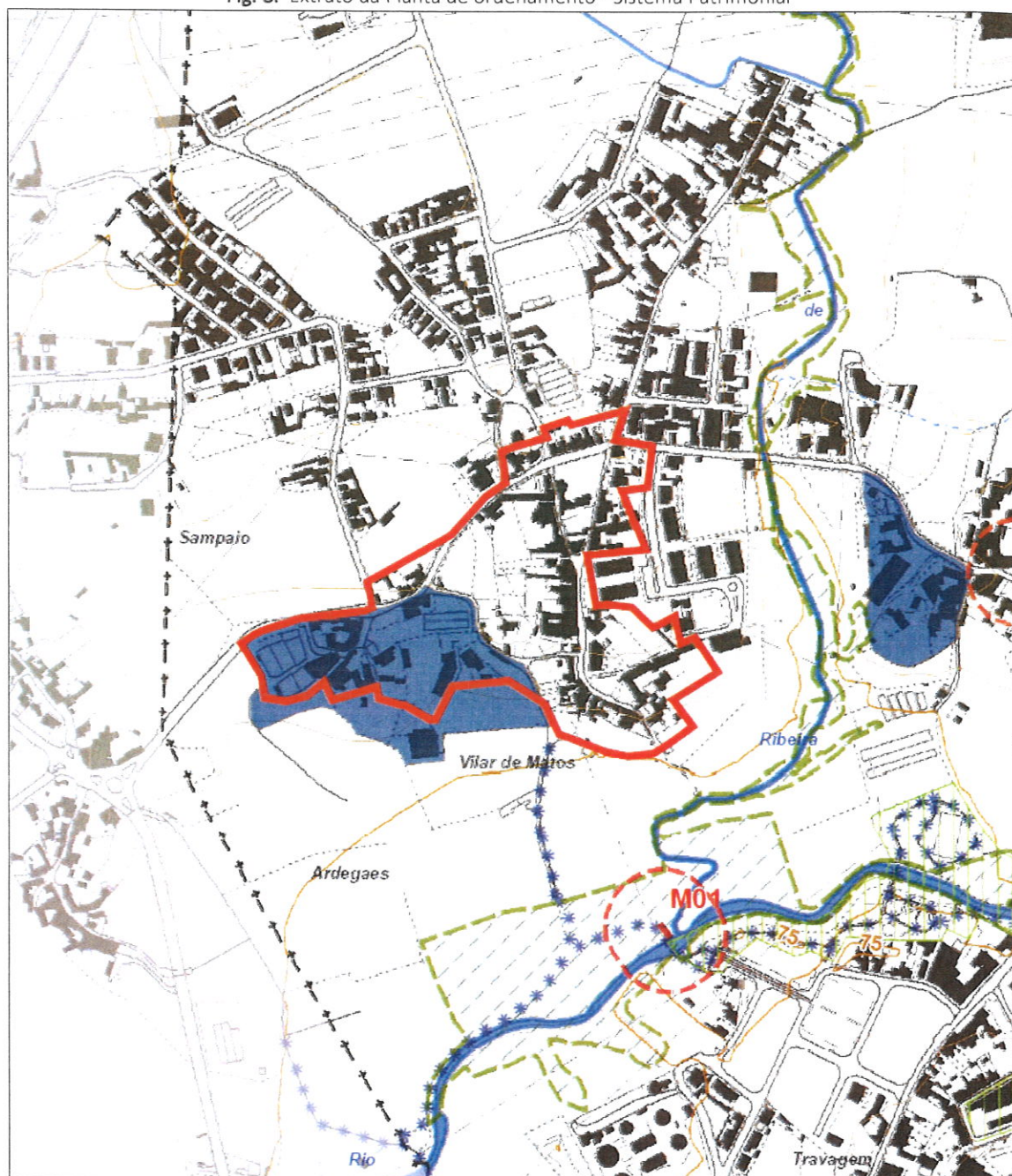
- 2 — Quando se verifique a alteração ou a eliminação do traçado previsto no Plano, a respetiva zona de proteção é, respetivamente, transposta para o novo traçado ou eliminada.
- 3 — O disposto nos números anteriores não se aplica nas situações previstas no n.º 10 do artigo 72.º.

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

- “1 — A rede de mobilidade suave do concelho tem por objetivo promover a mobilidade pelos modos suaves, através da implementação de corredores e áreas de circulação pedonal e ciclável, em circuitos municipais e intermunicipais.
- 2 — Com vista ao aprofundamento dos objetivos enunciados no número anterior para a rede de mobilidade suave e tendo em conta o indicado na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, estabelecem -se:
 - a) As principais áreas de maior circulação pedonais e as geradoras de viagens;
 - b) Os percursos ambientais e patrimoniais, existentes e a executar em canal próprio;
 - c) As vias existentes e a executar, com condições para a implantação de faixas ou pistas cicláveis, às quais se aplica o previsto no Quadro 3 do Anexo IV do presente regulamento.
- 3 — O aprofundamento desta rede deverá ter em conta os seguintes pressupostos:
 - a) Privilegiar a circulação a pé em áreas urbanas com maior propensão pedonal tais como áreas de influência de interfaces de transportes e de equipamentos, zonas de comércio e de serviços, e zonas residenciais;
 - b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;
 - c) Garantir o acesso ciclável aos interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;
 - d) Otimizar a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis existentes ou propostos, às respetivas redes envolventes de transportes públicos.”

No que respeita ao **sistema patrimonial**, a ARU-LSa integra parcialmente nos seus limites um 'Aglomerado Rural', localizado em solo rural.







Fig. 8. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



Sistema Patrimonial










Valores de Interesse arquitetónico e arqueológico

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

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







Valores de Interesse biológico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

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



Valores de Interesse geológico

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

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



Valores de Interesse paisagístico

(integrados na Carta dos Recursos Paisagísticos)



-  Limite da Paisagem Protegida Local
-  Áreas de interesse paisagístico

Percursos e rotas temáticas

Percursos a Integrar

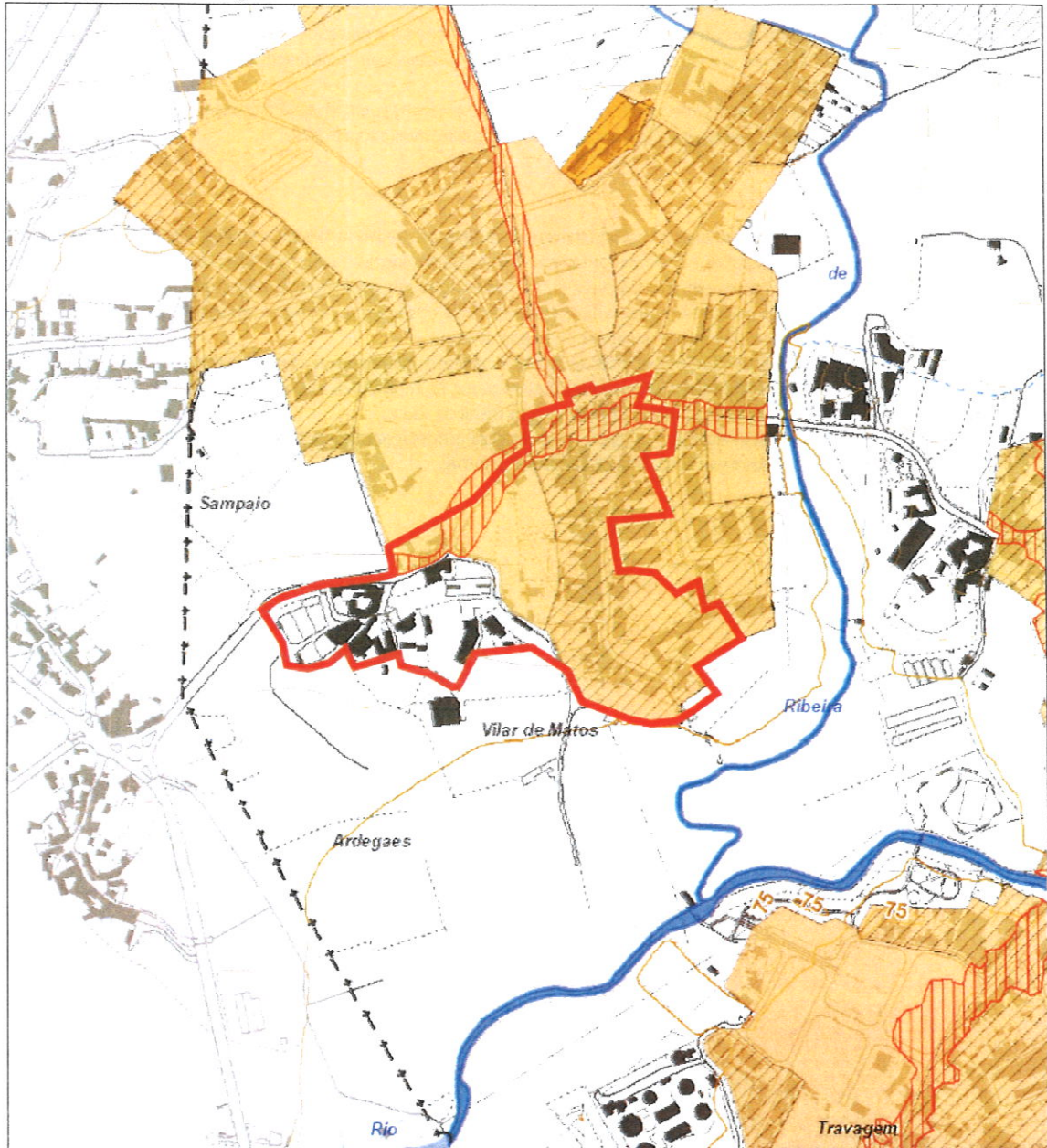
-  em canal próprio
-  em via partilhada/condicionada

Destinos e origens dos percursos





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

Quanto ao **zonamento acústico**, a área de intervenção da ARU encontra-se integrada em Zonas mistas, verificando-se a existência de zonas de conflito na parte da ARULSa atravessada pela Via Distribuidora Principal de Nível 2.

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



Classificação acústica

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

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

"Artigo 89.º

Identificação

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

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

Artigo 90.º

Regime

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

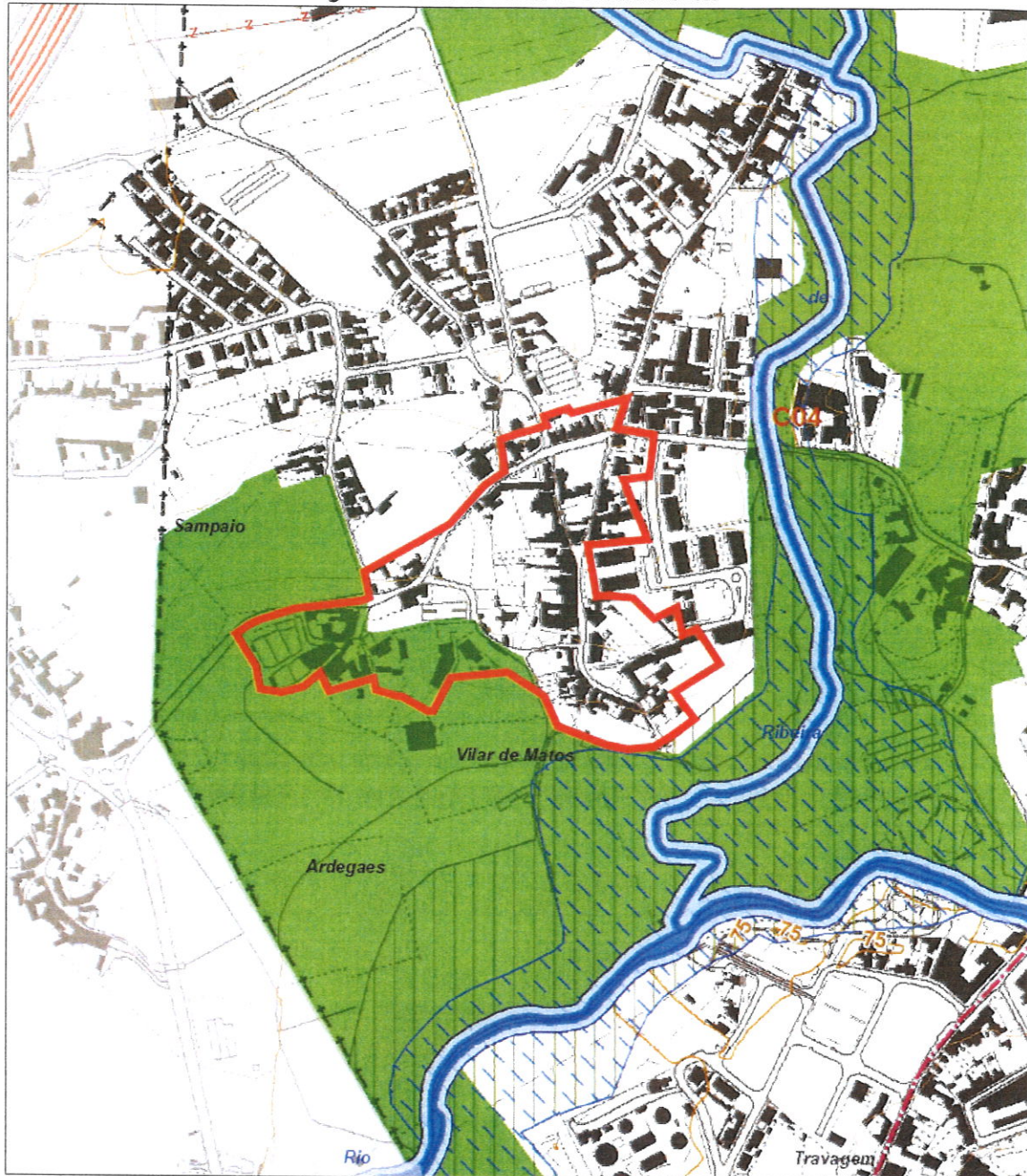
2 — É interdita a edificação para fins habitacionais, novas escolas, hospitais ou similares, enquanto se verifique no local de implantação violação dos valores limite fixados no número anterior.

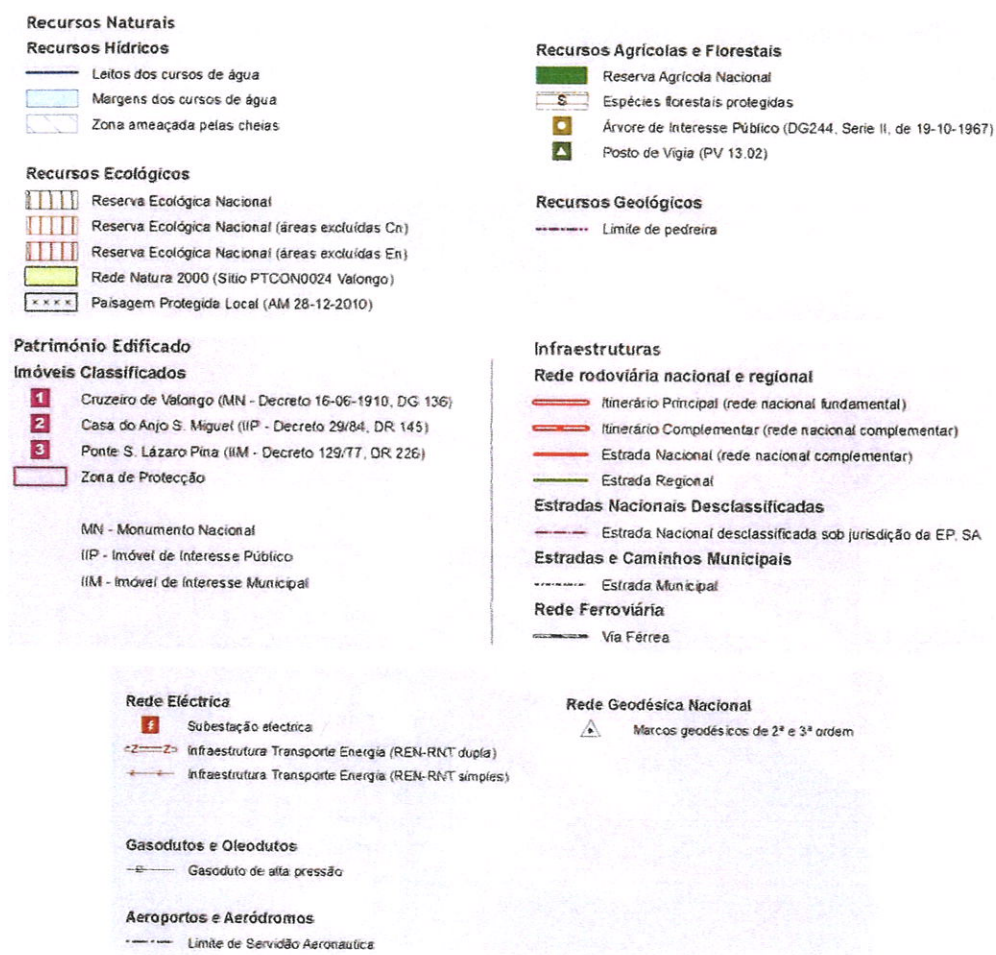
3 — Excetuam-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que essas zonas sejam abrangidas pelo plano municipal de redução de ruído, ou o projeto acústico da construção satisfaça outras condições de exceção definidas pelo Regulamento Geral do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

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

As **servidões administrativas e restrições de utilidade pública** presentes na área de intervenção correspondem a Recursos Agrícolas e Florestais, em razão da presença de áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Fig. 10. Extrato da Planta de Condicionantes





Finalmente, é de referir que com a entrada em vigor da alteração ao Plano Diretor Municipal, (Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro) a reabilitação urbana passou a ser um dos seus objetivos, explicitamente descrito na alínea d) do artigo 2.º, a saber:

«d) Contenção sistemática e consistente de novas frentes urbanas e incentivo à reabilitação e regeneração urbana, com vista ao fortalecimento da coesão territorial e valorização do parque edificado concelhio;»

2.6.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT

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

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

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

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

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

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

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

O PMUS não prevê intervenções ao nível da mobilidade com implicações na área de intervenção da ARU.

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

O PAICD prevê, na sua ação 3.37., a criação de um Fundo de apoio à Reabilitação do Edificado Urbano destinado às Comunidades Urbanas Desfavorecidas, o qual tem por objetivo específico promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social. Este objetivo tem por ação a Reabilitação integral de edifícios, com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, nomeadamente os destinados à habitação, a equipamentos de uso público, a comércio, ou a serviços. A concretização desta ação seria através da criação de fundo de apoio aos privados para a reabilitação urbana de 10 edifícios.

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

Quadro 14 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

3. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

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

Quadro 15 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Tecido urbano consolidado e heterogêneo, em razoável estado de conservação (exterior);
- Existência de um aglomerado rural de grande coesão morfológica, com um conjunto de edifícios sem valor patrimonial.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Existência, embora com pouca expressão, de edifícios dissonantes pela volumetria e qualidade arquitetônica;
- Reduzida dimensão e cadastro irregular da maior parte dos prédios locais;
- Défice e dificuldade na introdução de estacionamento privado nos edifícios mais antigos.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

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

AMEAÇAS (a minimizar):

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

DESAFIOS:

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

ESTRATÉGIA:

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

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

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Inexistência de praças e espaços verdes de lazer;
- Reaproximar os cidadãos dos cursos de água criando uma nova consciência ambiental e a descoberta dos múltiplos benefícios que essas importantes linhas de água têm para oferecer às comunidades ribeirinhas.
- Existência de rios ou ribeiras que atravessam esta área da freguesia de Ermesinde, com partes das margens já tratadas, e utilizadas como espaço público de lazer, como é o caso do Parque Soccer.

FRAGILIDADES (a contrariar):

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

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Reaproximar os cidadãos dos cursos de água criando uma nova consciência ambiental e a descoberta dos múltiplos benefícios que essas importantes linhas de água têm para oferecer às comunidades ribeirinhas.
- Margens da ribeira do Leandro ou Balsinha, bem como do Rio Leça, mais a sul, podem constituir um parque urbano central, ideia recorrente no urbanismo, permitindo a concretização de um corredor ambiental.

AMEAÇAS (a minimizar):

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

DESAFIOS

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

ESTRATÉGIA

- Aumento dos espaços públicos de estadia, através da pedonalização e condicionamento de arruamentos na área de intervenção da ARU;
- Promover a mobilidade verde em condições de segurança e incentivar a prática de atividades físicas pelas populações ao longo das margens do Leça e dos seus afluentes.
- Definição e consolidação de uma ligação pedonal entre a EB de Sampaio e o Parque Soccer, o qual irá integrar o futuro Polo de Ermesinde previsto no Masterplan do Rio Leça.

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

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Tradição persistente no setor da atividade agrícola e criação animal;
- Recursos ambientais e patrimoniais com algum significado, possibilitando a idealização e concretização de novas apostas em matéria da criação de negócios e promoção de emprego.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Localização da oferta comercial e de serviços desequilibrada, (existência de hiatos e zonas monofuncionais);
- Setor comercial local, residual e envelhecido, e com limitações financeiras;
- Vitalidade económica insuficiente para assegurar níveis sustentados de emprego.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Reforço da visibilidade e importância dos recursos ambientais e patrimoniais, enquanto catalisador da fileira económica de lazer e bem-estar, e de turismo em espaço rural.
- Valorização dos produtos de origem e de identidade municipal, da fileira da agricultura e criação animal, no contexto da futura criação do Polo de Ermesinde, previsto no Masterplan do Rio Leça.

AMEAÇAS (a minimizar):

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

DESAFIOS

- Alteração, por via da modernização, do modelo económico local, prosseguindo;
- Aumento da atratividade da área;

ESTRATÉGIA

- Reforço da ligação de vizinhança e proximidade à zona do Parque Soccer e ao futuro Laboratório de Agricultura Urbana a criar no âmbito da implementação do Polo de Ermesinde previsto no Masterplan do Rio Leça.

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

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Área com boa acessibilidade viária, boa cobertura de TC rodoviário e relativamente próxima do TC ferroviário;
- Orografia favorável à utilização dos modos suaves em parte relevante do território;
- Modo pedonal possui uma quota significativa dos movimentos pendulares intraconcelhios;
- Taxa de cobertura de 100% de infraestruturas básicas dentro e na envolvente da ARU.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Défice de flexibilidade e adequabilidade funcional da rede viária existente;
- Espaço público pedonal com níveis deficitários de acessibilidade, conforto e qualificação ambiental;
- Existência de diversas bolsas estacionamento público informal, sendo a sua oferta geral globalmente insuficiente;
- Inexistência de rede ciclável formal em canal próprio.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

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

AMEAÇAS (a minimizar):

- Diminuição do investimento público;
- Principais linhas de desejo de mobilidade suave coincidem com locais de maior sinistralidade;
- Redução da quota do modo pedonal no último período intercensitário;

DESAFIOS

- Articulação das diversas entidades com jurisdição neste território e diferentes agentes de TC;
- Disponibilização do solo (de propriedade privada) para aumento da oferta de estacionamento público.

ESTRATÉGIA

- Implementação de uma ligação em modo de mobilidade suave, e em canal próprio, entre a EB de Sampaio e a zona do Parque Soccer;
- Definição e implementação de uma área como 'Zona 20' partilhada ao longo das ruas, Central de Sampaio e da Bouça.

4. TIPO DE ORU

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

5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

5.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

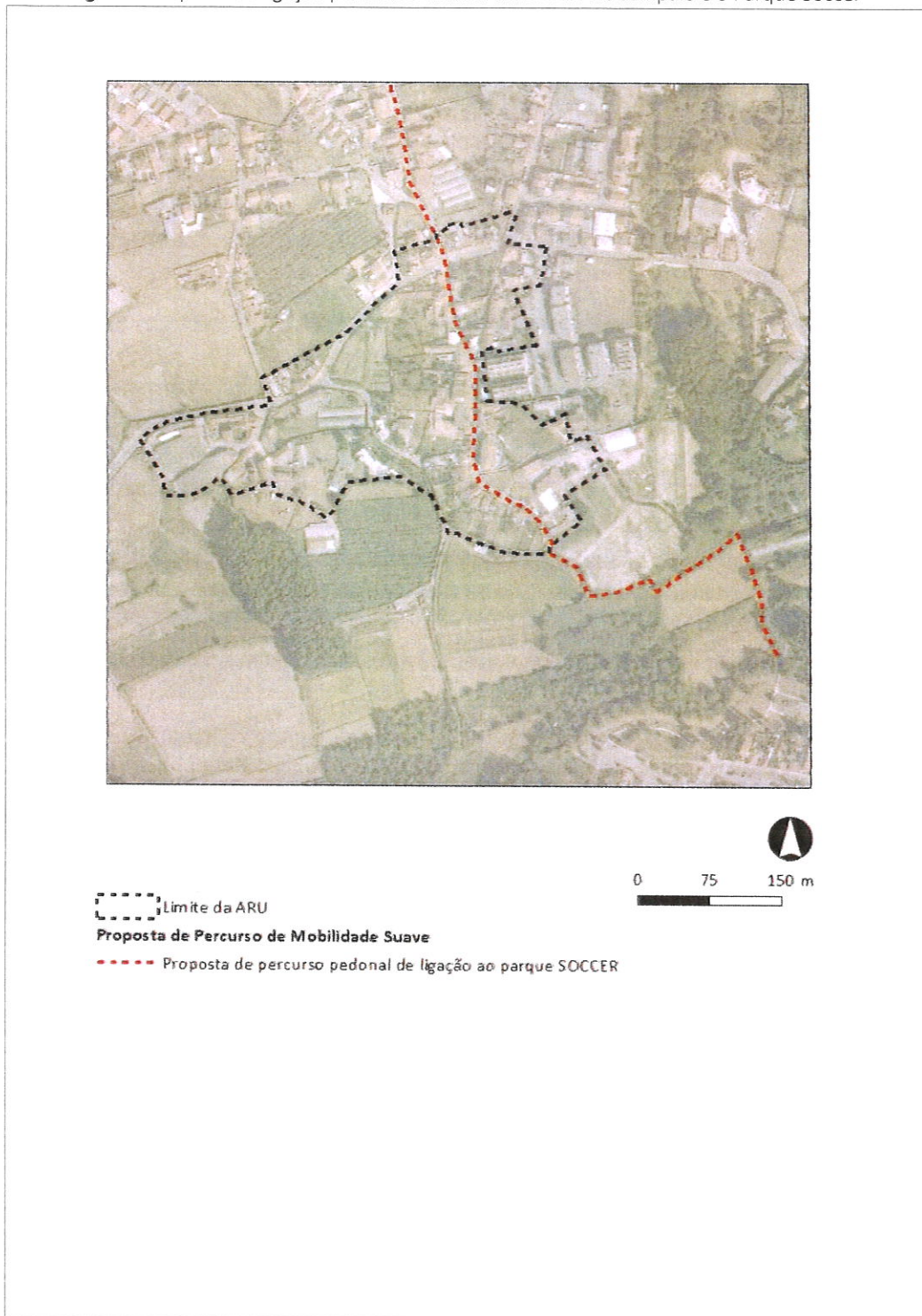
Em resultado da análise e diagnóstico realizados e dos objetivos definidos, as opções estratégicas do Município assentam na reabilitação do edificado, a promover exclusivamente pelos privados, sem prejuízo dos diversos apoios a disponibilizar pelo Município.

No entanto, considera-se que deverá ser aprofundado o estudo e subsequente financiamento, para a eventual reformulação dos espaços públicos e de lazer, de modo a adequá-los à qualidade urbana pretendida com a reabilitação da área do Lugar de Sampaio, entre as quais se destacam as seguintes propostas:

- Definição e implementação de uma área como 'Zona 30' partilhada ao longo das ruas, Central de Sampaio e da Bouça, assegurando desta forma a segurança da circulação pedonal e ciclável na área da ARU;

- Ligação pedonal e ciclável em canal próprio e dedicado, que permita uma ligação efetiva e acessível entre o equipamento escolar da EB de Sampaio (localizado fora da área de intervenção da ARU) e a zona do atual Parque Soccer (igualmente localizado fora da área de intervenção da ARU), o qual por sua vez fará parte integrante do futuro Laboratório de Agricultura Urbana”, do Polo de Ermesinde, previsto no Masterplan do Rio Leça.

Fig. 11. Proposta de ligação pedonal e ciclável entre a EB de Sampaio e o Parque Soccer



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

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

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

5.5.1. Benefícios e penalizações fiscais

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

Com a aprovação da delimitação da ARULSa, entraram em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que são agora recuperados e adaptados à presente estratégia da ORU.ERU-LSa.

Quadro 20 Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU.ERU-LSa

| Imposto | Benefício | Aplicação | Condicionantes | Enquadramento Legal |
|---------|--|---|---|--|
| IMI | Isenção por 3 anos (A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação) | Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho | <ul style="list-style-type: none"> 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. | <p>n.º 1 do artigo do 45.º, do EBF</p> <p>n.º 2, a), artigo do 45.º, do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 4, do artigo 45.º, do EBF</p> |
| | Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal | | <ul style="list-style-type: none"> Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação | <p>n.º 2, a), do artigo 45.º, do EBF</p> <p>n.º 6, do artigo 45.º, do EBF</p> <p>ORU</p> |
| | Redução consoante o nº de filhos: 1=20€; 2=40€; 3(+)=70€ | Prédios, ou frações, localizados na ARU | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>artigo 112-A.º, do CIMI</p> <p>ORU</p> |
| | Redução de 20% ou 30% | | <ul style="list-style-type: none"> 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) | <p>n.º 6 e 7, do artigo 112.º, do CIMI</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 14, do artigo 112.º do CIMI</p> <p>ORU</p> |
| IMT | Isenção | Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho | <ul style="list-style-type: none"> 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 \geq BOM Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica | <p>n.º 1, do artigo 45.º, do EBF</p> <p>n.º 2, b), do artigo 45.º, do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 4, do artigo 45.º, do EBF</p> |
| | Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado | | <ul style="list-style-type: none"> Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente. | <p>n.º 1, do artigo 45.º, do EBF</p> <p>n.º 2, c), do artigo 45.º, do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 4, do artigo 45.º, do EBF</p> |

| Imposto | Benefício | Aplicação | Condicionantes | Enquadramento Legal |
|---------|---|---|---|--|
| | Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de: | Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU | <ul style="list-style-type: none"> • 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 \geq BOM, após a conclusão das obras desde que: <ol style="list-style-type: none"> a) obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e b) o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente | <p>n.º 4, a), do artigo 71.º, do EBF</p> <p>n.º 23 do artigo 71.º do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 18, do artigo 71.º, do EBF</p> <p>n.º 24, do artigo 71.º, do EBF</p> |
| IRS | Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de: | Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU | <ul style="list-style-type: none"> • Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal • Sujeitos passivos de IRS residentes em território português • Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU • Nível de conservação \geq BOM, após a conclusão das obras desde que: <ol style="list-style-type: none"> a) obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e b) o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente | <p>n.º 5, 7 e 23, do artigo 71.º, do EBF</p> <p>Procedimentos:</p> <p>n.º 24, do artigo 71.º, do EBF</p> |
| IVA | Taxa reduzida a 6% | Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU | <ul style="list-style-type: none"> • Empreitadas tal como definidas no RJRU • Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra | <p>Artigo 18.º, do Código do IVA, Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA</p> |

Fontes:

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

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/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.

5.5.2. Incentivos municipais

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

Quadro 21 Síntese dos incentivos (taxas) municipais

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

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

5.5.3. Instrumentos e programas de financiamento

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

Quadro 22 Instrumentos e programas de financiamento

| Finalidade | Programa | O que é | Beneficiários | Enquadramento Legal |
|--------------|------------------------|--|---|---|
| Arrendamento | Arrendamento Acessível | Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades». | <ul style="list-style-type: none"> 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 n.º 81/2020, de 2020-10-02 Portaria n.º 179/2019, de 2019-06-07 Portaria n.º 177/2019, de 2019-06-06 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> 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 | Portaria n.º 176/2019, de 2019-06-06 Portaria n.º 175/2019, de 2019-06-06 DL n.º 68/2019, de 22 de maio |

| Finalidade | Programa | O que é | Beneficiários | Enquadramento Legal |
|------------|----------------------------------|---|--|--|
| | | | ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos. | DL n.º 69/2019, de 22 de maio |
| | Concursos por sorteio-PAA | Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio. | <ul style="list-style-type: none"> 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. | <ul style="list-style-type: none"> Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível | Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08 Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23 |
| | Arrendamento Apoiado | É aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. | <ul style="list-style-type: none"> Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação. | Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro DL n.º 70/2010, de 16 de junho |
| | Porta 65 Jovem | É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: | <ul style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; | Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto Declaração de Retificação n.º 22/2010, 20 de julho Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio |

| Finalidade | Programa | O que é | Beneficiários | Enquadramento Legal |
|---|---|--|---|--|
| | | 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 €) | 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. | Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro |
| Arrendamento /Reabilitação /Financiamento | 1.º Direito | Visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. | <ul style="list-style-type: none"> • Famílias, para acederem a uma habitação adequada; • Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: <ol style="list-style-type: none"> i. Regiões Autónomas ou Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados. | Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro DL n.º 81/2020, de 2 de outubro DL n.º 84/2019, de 28 de junho Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto DL n.º 37/2018, de 4 de maio |
| | Reabilitar para Arrendar-Habitação Acessível (RPA-HA) | Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. | <ul style="list-style-type: none"> • Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa. | Regulamento do Programa RPA-HA |

| Finalidade | Programa | O que é | Beneficiários | Enquadramento Legal |
|-----------------------------|--|--|--|---|
| Reabilitação /Financiamento | Casa Eficiente 2020 | Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. | <ul style="list-style-type: none"> Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns. | Regulamento "Casa Eficiente 2020" |
| | Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) | Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. | <ul style="list-style-type: none"> Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos. Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiéstamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação. | Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020 |
| Financiamento | Porta de Entrada | Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. | <ul style="list-style-type: none"> A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos: <ol style="list-style-type: none"> Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente; Não disponha de alternativa habitacional adequada; Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação. | <p>Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro</p> <p>Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro</p> <p>Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho</p> <p>Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio</p> |

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

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

Quadro 23 Outros programas de investimentos, produtos financeiros e fundos de desenvolvimento

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

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

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

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

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado.

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