

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a grid symbol, a checkmark, and the number '2'. A large signature is visible on the right side.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DOS FRADES

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO.....	4
1.1.	Âmbito de intervenção.....	4
1.2.	Antecedentes.....	5
1.3.	Objeto e metodologia geral.....	6
2.	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DOS FRADES (ARUQF).....	7
3.	CARACTERIZAÇÃO DA ARUQF.....	8
3.1.	Localização e enquadramento territorial.....	9
3.2.	Enquadramento histórico.....	9
3.3.	Análise demográfica e socioeconómica.....	11
3.4.	Análise urbana.....	16
3.4.1.	Tipo morfologias urbanas.....	16
3.4.2.	Parque edificado.....	17
3.4.3.	Espaço público.....	20
3.5.	Instrumentos estratégicos de enquadramento.....	23
3.5.1.	A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas.....	23
3.5.2.	Plano Diretor Municipal.....	23
3.5.3.	Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS).....	34
4.	DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.....	36
5.	TIPO DE ORU.....	37
6.	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORUQF.....	37
6.1.	Opções estratégicas de reabilitação da ORUQF.....	38
6.2.	Prazo de execução da ORUQF.....	39
6.3.	Prioridades e objetivos na execução da ORUQF.....	39
6.4.	Modelo de gestão e de execução da ORUQF.....	39
6.5.	Quadro de apoios e incentivos da ORUQF.....	40
6.5.1.	Benefícios e penalizações fiscais.....	40
6.5.2.	Incentivos municipais.....	43
6.5.3.	Instrumentos e programas de financiamento.....	43
6.5.4.	Outros Incentivos.....	47
6.6.	Condições de aplicação dos instrumentos de execução da ORUQF.....	47

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1	Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARUQF.....	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.....	14
Quadro 10	Dimensão média das famílias, por freguesia.....	14
Quadro 11	Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011.....	15

Quadro 12	Critérios de análise (levantamento físico) do edificado	17
Quadro 13	Critérios de análise (levantamento físico) do espaço público	20
Quadro 14	Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU)	21
Quadro 15	Objetivos, eixos estratégicos, ações e prioridades previstas no Contributo para o Plano de Mobilidade Sustentável	35
Quadro 16	Intervenções previstas no PMUS, por objetivos, com incidência na ARUQF	35
Quadro 17	Síntese do diagnóstico estratégico	36
Quadro 18	Objetivos e prioridades na execução da ORUQF	39
Quadro 19	Benefícios e incentivos fiscais com a aprovação da ORU	41
Quadro 20	Penalizações fiscais com a aprovação da ORU	43
Quadro 21	Síntese dos incentivos (taxas) municipais	43
Quadro 22	Instrumentos e programas de financiamento	44
Quadro 23	Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento	47

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1.	ARUQF aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018	7
Fig. 2.	Convento da Formiga e Igreja de Nossa Senhora do Bom Despacho da Mão Poderosa e de Santa Rita	8
Fig. 3.	Caracterização tipo morfológica da ARU	16
Fig. 4.	Nível de conservação do edificado	18
Fig. 5.	Número de pisos	18
Fig. 6.	Usos existentes (dominante)	19
Fig. 7.	Valor patrimonial/cultural do edificado	20
Fig. 8.	Extrato da Planta de ordenamento- Qualificação do Solo	25
Fig. 9.	Extrato da Planta de ordenamento- Sistema de Mobilidade e Transportes	27
Fig. 10.	Extrato da Planta de ordenamento- Sistema Patrimonial	29
Fig. 11.	Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica	32
Fig. 12.	Extrato da Planta de Condicionantes	33
Fig. 13.	Opções estratégicas da ARU	38

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, 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, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*¹. Dito de outra forma:

- A delimitação de uma 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);²
- A cada ARU corresponde uma ORU simples (dirigida primacialmente à reabilitação do edificado)³ ou sistemática (dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público),⁴ enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).⁵

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:

- 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;*

¹ Alínea b) do Art.º 2.º do RJRU.

² Alínea h) do Art.º 2.º do RJRU.

³ Alínea a) do n.º 1 e n.º 2 do Art.º 8.º do RJRU.

⁴ Alínea b) do n.º 1 e n.º 3 do Art.º 8.º do RJRU.

⁵ N.º 4 do Art.º 8.º do RJRU.

- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”⁶*

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

1.2. Antecedentes

Sob proposta da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em 2 de agosto de 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades 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 15408/2018 de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 54/DIPAI de 12 de outubro de 2018.

Em 23 de junho de 2021, foi aprovada em reunião de Câmara Municipal, por unanimidade, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias seguidos, que se iniciou a 15 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12780/2021, de 8 de julho, e terminou a 3 de agosto de 2021. Durante este período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada em reunião de câmara municipal esteve disponível para consulta na página do Município e nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Valongo, não tendo sido registadas quaisquer sugestões ou participações relativamente à mesma.

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 41/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 da Quinta dos Frades corresponde assim à aprovada em

⁶ Art.º 3.º do RJRU.

reunião de câmara de 23 de junho de 2021, tendo-se apenas introduzido o presente subcapítulo de antecedentes processuais da sua elaboração e consulta pública e atualizado a versão e a data da mesma, sem implicações materiais.”

1.3. Objeto e metodologia geral

O presente documento corresponde ao instrumento de execução da Operação de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades (ORUQF), sendo constituído por 5 partes, além do presente capítulo de introdução, designadamente:

- a) Uma 1.ª parte (capítulo 2) de identificação da ARU em questão, e apresentação dos critérios e objetivos que justificam a sua delimitação;
- b) Uma 2.ª parte (capítulo 3) de caracterização da ARU em questão com vista à contextualização e fixação de orientações para a estratégia de reabilitação a desenvolver. Trata-se da parte de levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU, onde se faz uma análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, num processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas da área;
- c) Uma 3.ª parte (capítulo 4), onde se apresenta o Diagnóstico estratégico da ARU, sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
- d) Uma 4.ª parte (capítulo 5) que assenta na definição do tipo de ORU, decorrente e da caracterização, enquadramento estratégico e diagnóstico estratégico da ARU;
- e) Uma 5.ª parte (capítulo 6), onde se apresenta a Estratégia de reabilitação a desenvolver, decorrente do tipo de ORU definido (ORU Simples), e tendo em conta a caracterização, enquadramento estratégico e diagnóstico estratégico, elaborados nos capítulos anteriores

2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DOS FRADES (ARUQF)

A Área de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades (ARUQF) objeto da presente ORU corresponde à delimitação aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15408/2018 de 24 de outubro.

Mais propriamente, trata-se da área identificada na figura 1, com cerca de 36,3 hectares, situada no lugar da Formiga, freguesia de Ermesinde, que se desenvolve ao longo de dois eixos viários, ortogonais entre si, constituídos pelas, EN208/Avenida Engenheiro Duarte Pacheco e Avenida José Joaquim Ribeiro Teles – esta última um dos principais eixos de entrada sul da cidade de Ermesinde-, e caracteriza-se por conter no seu espaço territorial um equipamento religioso, social e educativo de relevante importância para o concelho de Valongo.

A sua delimitação como ARU teve por base critérios e objetivos identificados no Quadro 1.

Esta delimitação teve como efeitos imediatos conferir o direito de acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos nesta ARU, a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, definidos pelo município, bem como aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos na legislação e programas aplicáveis. Mais propriamente, com a aprovação da delimitação da ARUQF, entraram em vigor o conjunto de benefícios, incentivos e fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que se recuperam e atualizam no ponto Erro! A origem da referência não foi encontrada. do presente documento.

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

Fig. 1. ARUQF aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades - Memória descritiva e justificativa (p.8)

Fig. 2. Convento da Formiga e Igreja de Nossa Senhora do Bom Despacho da Mão Poderosa e de Santa Rita.



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

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARUQF

- A necessidade de valorizar o património cultural, natural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais;
- A necessidade de qualificar os equipamentos existentes e reforçar a oferta cultural local já conhecida;
- A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;
- E por fim, a necessidade de dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação concertada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, conforme prevê o RJRU.”

OBJETIVOS PARA A ARUQF (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)

- “A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam, salvaguardar e valorizar o património cultural, natural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características
- 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.”

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades - Memória descritiva e justificativa (p.5 e 7)

3. CARACTERIZAÇÃO DA ARUQF

Neste ponto pretende-se tomar conhecimento da ARUQF, entendido nas suas diversas componentes, designadamente:

- No que se refere ao enquadramento territorial da área de intervenção na envolvente, cidade de Ermesinde e concelho de Valongo;

- Em termos de enquadramento histórico, na medida em que estamos em presença de uma área com grande importância cultural a nível local e regional;
- Em termos de caracterização socioeconómica, baseada na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação já sintetizada pelos documentos anteriormente referidos e ainda pelos documentos produzidos para outros instrumentos de âmbito territorial elaborados ou em elaboração no município.
- Uma caracterização urbana, baseada predominantemente no levantamento físico local e recolha e tratamento de dados específicos, em termos de edificado, espaço público;
- E em termos de enquadramento estratégico, nos documentos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com incidência na área de intervenção, e que se revelem importantes para o enquadramento da estratégia de reabilitação urbana a desenvolver.

3.1. Localização e enquadramento territorial

Em termos de enquadramento territorial, a ARUQF é uma área de grande acessibilidade e integração local e regional, que lhe é dada pelas vias referidas, mais concretamente:

- Para poente da ARU, a EN208/Avenida Engenheiro Duarte Pacheco faz ligação ao nó de Ermesinde da A4/IP4 (a menos de 350m), ao concelho da Maia (a cerca de 1km) e à restante rede local da parte sul/poente da cidade de Ermesinde;
- Para nascente da ARU, a EN208/Avenida Engenheiro Duarte Pacheco faz a ligação à entrada na cidade de Valongo e entrada na freguesia de Gondomar pela rotunda do Alto da Serra (a cerca de 2km) e à restante rede local da parte sul/nascente da cidade de Ermesinde;
- Para norte da ARU, a Avenida José Joaquim Ribeiro Teles faz ligação ao centro e cidade de Ermesinde;
- Para sul da ARU, a Avenida José Joaquim Ribeiro Teles entra no concelho de Gondomar.

Paralelamente, trata-se também de uma área de referência local e regional em termos culturais e identitários, por conter no seu interior o já referido Convento da Formiga e Igreja de Nossa Senhora do Bom Despacho da Mão Poderosa e de Santa Rita, e equipamentos de relevante importância religiosa, social e educativa para o concelho e região.

3.2. Enquadramento histórico

Importa referir que a origem da denominação desta ARU deve-se mesmo a valor histórico associado a este imóvel inventariado, remonta ao século XVIII, quando na primeira metade deste século aqui se vieram estabelecer os Frades da Congregação dos Eremitas Descalços de Santo Agostinho, também conhecidos por Frades Grilos.

Com efeito, data dos princípios do Século XVIII a primeira referência à “Quinta da Mão Poderosa”, em S. Lourenço de Asmes, hoje Ermesinde. Era pertença de Francisco da Silva Guimarães, negociante do Porto, e o conjunto mais notável seria a casa e ermida dedicada a Nossa S.^a do Bom Despacho, provavelmente situada no local onde se ergue o convento.

Em 1745, Francisco da Silva Guimarães e a sua mulher fazem doação da propriedade aos Eremitas Descalços de St.^o Agostinho para fundarem uma igreja e convento ou hospício com a denominação de

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

Nossa S.^a do Bom Despacho da Mão Poderosa. A escritura fora lavrada no Porto a 6 de Julho no mesmo ano, tendo como outorgantes os doadores e Dr. Frei José do Nascimento, como procurador do Rev. Pe. Mestre Dr. Frei António da Anunciação, Vigário Geral da Congregação.

A doação fora impugnada por parte do senhorio direto, Francisco Aranha Ferreira, que se recusava a vender-lhes os seus “direitos dominicais”. Foi preciso recorrer a D. João V, de quem doadores e religiosos alcançaram a necessária provisão em 19-4-1747. Não esqueceram os religiosos o favor do Rei, alcançado certamente por sua esposa D. Maria Ana, filha do Imperador Leopoldo I, mandado colocar na frontaria da Igreja e noutros locais do Convento a águia bicéfala e as armas imperiais da casa da Áustria.

Nascia assim o convento sob a proteção real e, em 12-10-1749, era lançada a primeira pedra. Apesar dos favores reais de D. João V, D. José I e sua esposa D. Maria Vitória, as obras prolongaram-se por algumas décadas, ficando por concluir o claustro e altar-mor da Igreja.

Durante o cerco do Porto (1832-33) o Convento foi ocupado pelo exército Realista e foi seu Hospital de Sangue. D. Miguel esteve aí várias vezes. Em 20-12-1832 é referida a visita de D. Miguel ao “Hospital da Formiga” num comunicado do Quartel-general, sito em Águas Santas. O adro da Igreja foi sepultura, em vala comum, de um número incalculável de soldados mortos na guerra civil. Em 1834, extintas as ordens religiosas em Portugal, termina o “Real Convento de Nossa Senhora do Bom Despacho da Mão Poderosa”.

Em 1842 foi arrematado em hasta pública por José Joaquim da Silva Pinto. Nesta data funciona no antigo convento um colégio para as famílias Miguelistas que não puderam emigrar. Diz-se que os alunos usavam um emblema com uma formiga, recordando o provérbio da Sagrada Escritura “*Vade ad formicam, piger, et disce sapientiam*”, e daí a designação do Colégio da Formiga. Este Colégio terá encerrado em 1848, ficando o edifício vago durante vários anos.

Em 1867 é arrematado em hasta pública por Manuel Francisco Cidade. Por seu falecimento em 1875, ficou a pertencer a sua filha D. Margarida Duarte Cidade, que veio a casar com José Joaquim Ribeiro Teles. Em 1877, Frei João de Santana Gertrudes transfere para o antigo convento a secção masculina do Colégio de Paço de Sousa.

Em 1878, o Padre José Rodrigues Cosgaya, emigrado político de Espanha em 1868, toma conta do Colégio. Em 1886 o mesmo Dr. Cosgaya renova o contrato de arrendamento do antigo convento com validade até 1900. No entanto, em 1894 instalou-se no antigo convento a Congregação do Espírito Santo. Nesta altura o Colégio do Dr. Cosgaya, denominado Colégio da Formiga, passaria a funcionar num edifício próximo: “Colégio do Rego de Água”. Vicente Alonso Pelayo, sobrinho do Dr. Cosgaya, é referido como estando à frente deste Colégio do Rego de Água, encerrado por falta de frequência.

Em 1910, com a implantação da República, encerrou o Colégio do Espírito Santo iniciado em 1894 pelos padres dessa Congregação.

É já em pleno início do século XX, mais propriamente em 12-09-1912, que os Padres Manuel da Silva Pontes e António Luís Moreira concluem com o seu legítimo proprietário, José Joaquim Ribeiro Teles, o contrato de arrendamento do antigo Convento. Em 28-12-1912, por despacho do então Presidente da República, Manuel de Arriaga, é deferida a petição de José Joaquim Ribeiro Teles e Padre Manuel Moreira Reimão de criar “um instituto particular de ensino secundário em Ermesinde, sob a denominação de COLÉGIO DE ERMEZINDE” – Alvará N.º 712.

Em 8-12-1932, José Joaquim Ribeiro Teles faz testamento dos seus bens. Depois de contemplar diversos herdeiros, assim declara na parte final: “Instituo meu único e universal herdeiro de todo o remanescente da minha herança o Exmo. Senhor D. António de Castro Meireles, Bispo do Porto... É meu desejo...que

minha propriedade do convento da Formiga seja utilizada em qualquer Seminário ou Colégio, sob a dependência do Exmo. Senhor D. António Meireles, afim destes bens poderem assim prestar alguma utilidade à Igreja Católica, de quem me prezo de ser filho, pois dela já vieram, e assim úteis à causa de Deus... ". Faleceu o testador em 22-5-1933.

A partir de 1948 o Colégio passa, assim, a ser propriedade da Diocese do Porto. A entidade Titular é o Seminário Maior de Nossa S^a. da Conceição, da Diocese do Porto. Os seus Diretores são nomeados pelo Bispo da Diocese, seus mandatários e representantes nesta Comunidade Educativa, sendo que na atualidade mantém a sua função de equipamento de ensino.

Importa ainda relevar que a igreja e áreas adjacentes são anualmente palco da realização de uma das romarias mais concorridas da região do Porto, dedicada a Santa Rita de Cássia, que dura dois dias. Estes festejos, pouco ortodoxos nos primeiros tempos da República – segundo a bibliografia histórica consultada-, têm atualmente elevada projeção local e regional, gerando grande atratividade.

3.3. Análise demográfica e socioeconómica

Tratando-se de uma área predominantemente de equipamentos, a presente análise demográfica e socioeconómica é efetuada a nível do concelho e da freguesia.

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

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

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

No último registo censitário, datado de 2011, o concelho de Valongo apresentava uma população residente de 93.858 indivíduos, e uma densidade populacional de 1249,4 hab./Km². A freguesia de Ermesinde destacava-se demograficamente no conjunto do concelho, como a menos extensa e a mais

populosa, com 41% da população residente no concelho. Esta freguesia traduz um perfil de desenvolvimento predominantemente urbano e de crescimento populacional recente mais acentuado.

Uma análise mais detalhada do período ocorrido entre os dois registos censitários considerados permite perceber um grande dinamismo demográfico evidenciado pela freguesia de Ermesinde, com acentuados crescimentos da população residente, o que a coloca numa das posições de grande destaque ao nível de representatividade demográfica, no contexto global do concelho.

Em termos relativos, deve ressaltar-se que a freguesia de Ermesinde apesar de manter a sua posição de aglomerado mais populoso, nos registos de 2011 é possível constatar uma quebra no seu peso relativo compensado, em termos de conjunto, pelo ganho relativo da freguesia de Valongo.

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

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

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

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

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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 6 Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

No que respeita à taxa de abandono escolar que apresentava valores que continuaram a sua trajetória de descida, estando agora em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade prioritária de intervenção, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

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

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

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

Fonte: INE

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

Quadro 9 Número de famílias e variações, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 10 Dimensão média das famílias, por freguesia

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

Fonte: INE

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

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

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

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

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

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

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	40,442	21%

Fonte: INE

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

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

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

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

centralidades metropolitanas, especialmente à cidade do Porto. A estrutura empresarial concelhia reflete o seu caráter 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.

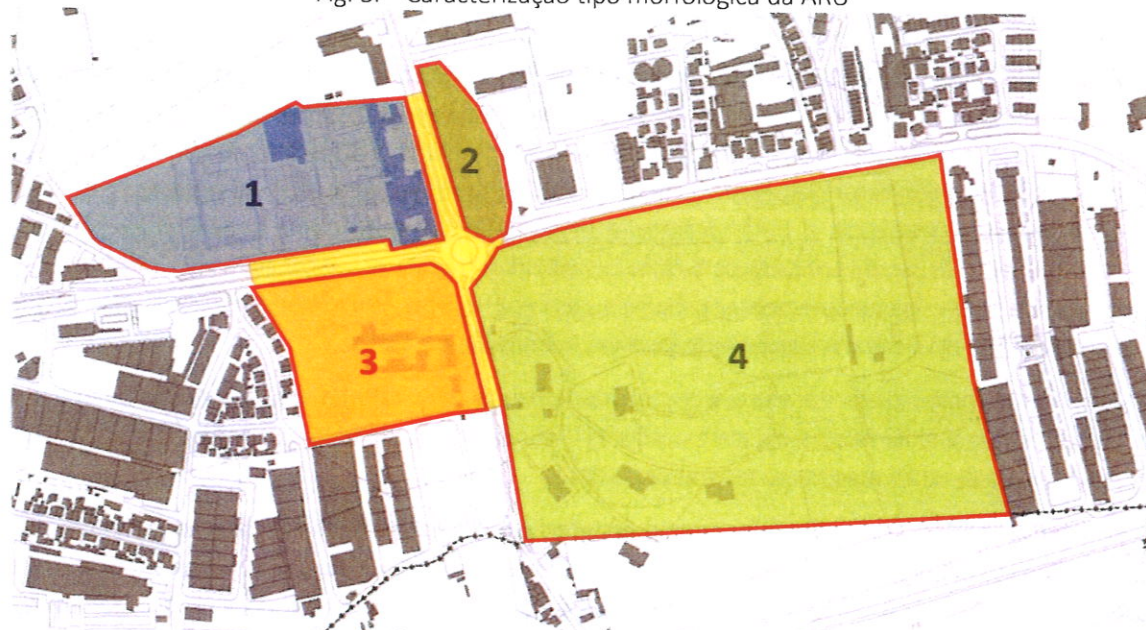
3.4. Análise urbana

3.4.1. Tipo morfologias urbanas

Logo numa primeira observação, constata-se que a ARU em questão é composta por 4 áreas tipo morfologicamente diferenciadas, tendo em conta as características edificadas e funcionais de cada uma, perfeitamente enquadradas e delimitadas pela rede viária local, como se demonstra na figura seguinte, e se passa a descrever:

- A zona 1 é formada por um conjunto de equipamentos e suas áreas complementares exteriores, dos quais se destacam a igreja de Santa Rita e o Colégio de Ermesinde. É rematada a poente numa área verde com um conjunto de árvores de porte significativo no panorama geral da cidade de Ermesinde.
- Já a zona 2 corresponde a uma área verde ajardinada, resultante de uma cedência para Espaços verdes da operação de loteamento que deu origem à zona residencial em consolidação imediatamente a este;
- A zona 3 corresponde a um assento de lavoura (atual residência do Bispo do Porto), constituído por um edifício principal residencial envolto por áreas ajardinadas de lazer, e apoios agrícolas às restantes áreas exteriores cultivadas;
- Por fim, a zona 4 corresponde a uma parcela de terreno de dimensão apreciável, na qual se encontram sedeadas as unidades residenciais dos seminaristas, enquadradas por sua vez por uma área arbórea, igualmente de dimensão assinalável, que importa preservar e valorizar, e, na parte mais a poente, e áreas desocupadas, de cultivo, na parte mais a norte e nascente.

Fig. 3. Caracterização tipo morfológica da ARU



Base: Planta da ARUQF aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018

3.4.2. Parque edificado

A caracterização mais específica ao edificado da ARU elaborada incide sobre o estado de conservação, o número de pisos, o valor patrimonial/cultural e os usos dos respetivos edifícios, de acordo com os critérios de análise sintetizados no quadro seguinte, sendo traduzida graficamente em plantas.

Quadro 12 Critérios de análise (levantamento físico) do edificado

Temas	Níveis- Descrição
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.
Usos	Habitação / Comércio / Serviços / Equipamento de utilização coletiva / Indústria, armazenagem, oficinas / Anexos (arrumos, garagens)/ Em construção / Devolutos

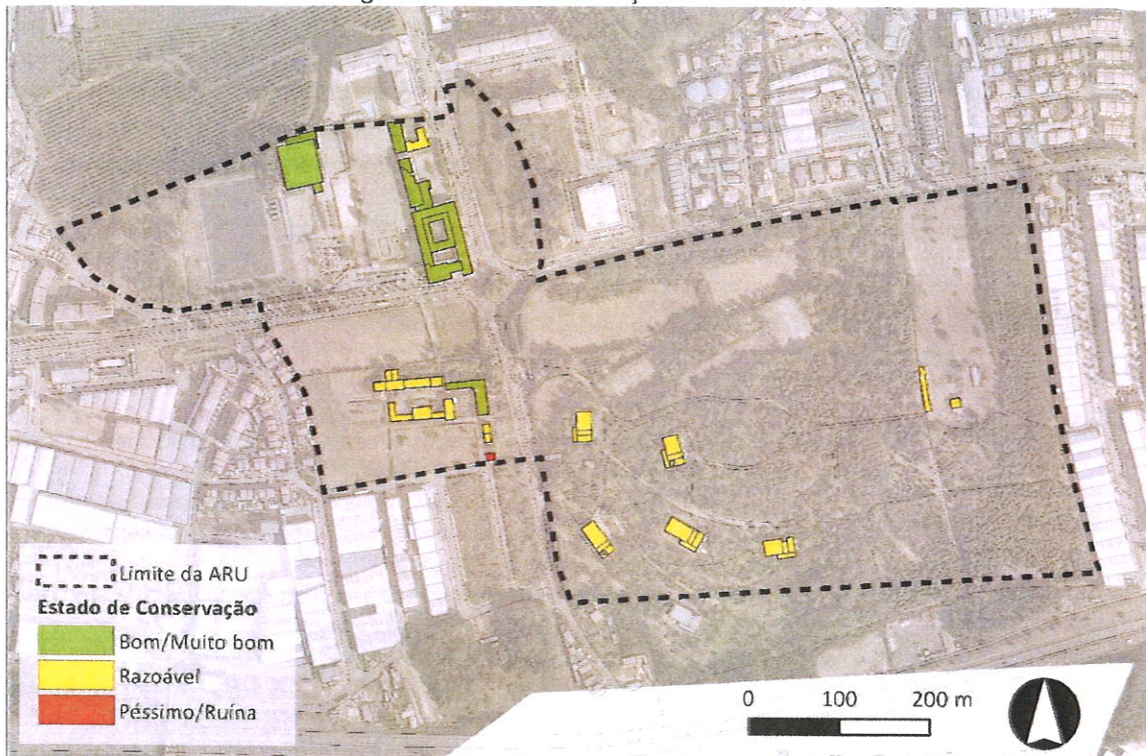
Notas: (1) Não correspondem aos níveis de conservação da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

Assim, no que respeita à análise exterior ao estado de conservação do edificado, o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é bastante positivo, e apenas se verifica a existência de um edifício anexo em mau estado de conservação, como se pode verificar na figura 3. No entanto, de acordo com informação prestada pela instituição titular daquele conjunto de equipamentos, o Seminário Maior de Nossa S^a. da Conceição, da Diocese do Porto, os respectivos edifícios estão necessitados de obras de beneficiação e requalificação pelo que em face da sua importância local e regional, justifica-se o seu enquadramento numa operação integrada de reabilitação, dada a sua complementaridade funcional e social.

Por sua vez, relativamente ao número de pisos verifica-se uma variação entre 1 e 3 pisos dentro da ARU (Fig. 4). Na zona 1, apesar de se verificar alguma variação em termos de n.º de pisos, o mesmo já não se passa ao nível da altura dos mesmos, já que estamos presentes de edifícios de épocas e usos diferentes. Por sua vez, na zona 3, os edifícios com mais expressão são os edifícios anexos com 1 piso. Já na zona 4, os edifícios com mais expressão, são os 5 edifícios das residências dos seminaristas, todos eles com 3 pisos.

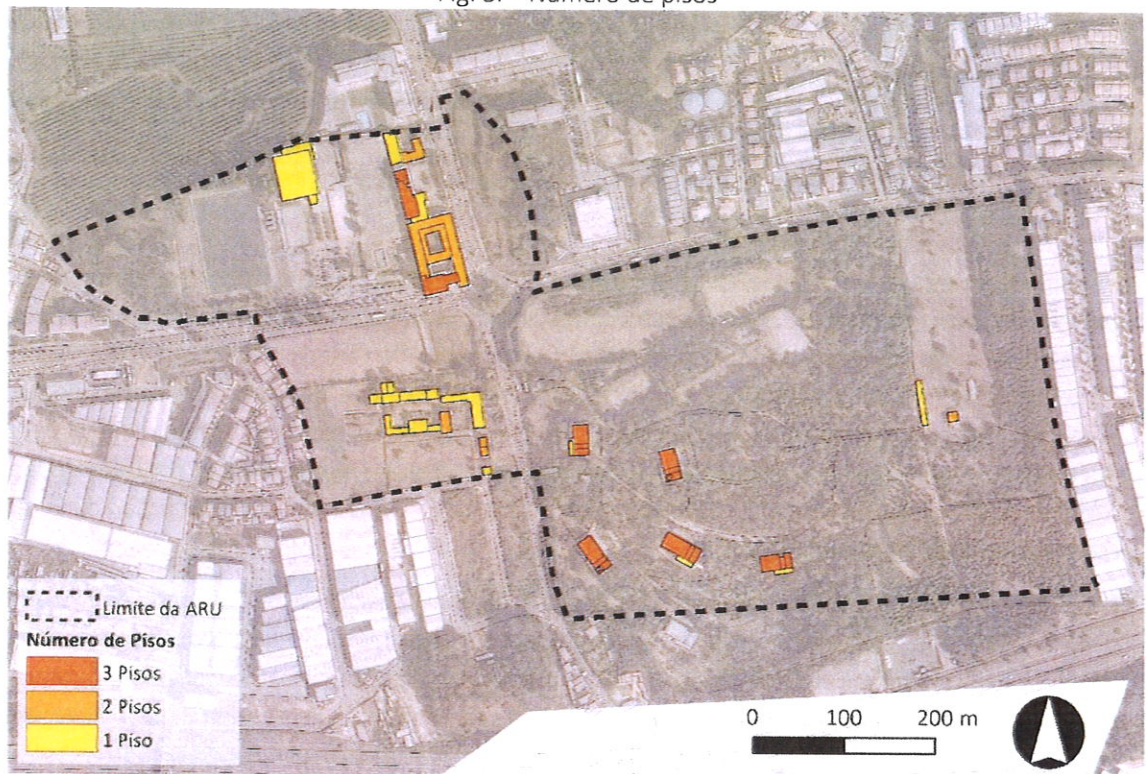
[Handwritten signatures and initials in purple ink, including 'Z', 'A', and 'P']

Fig. 4. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado

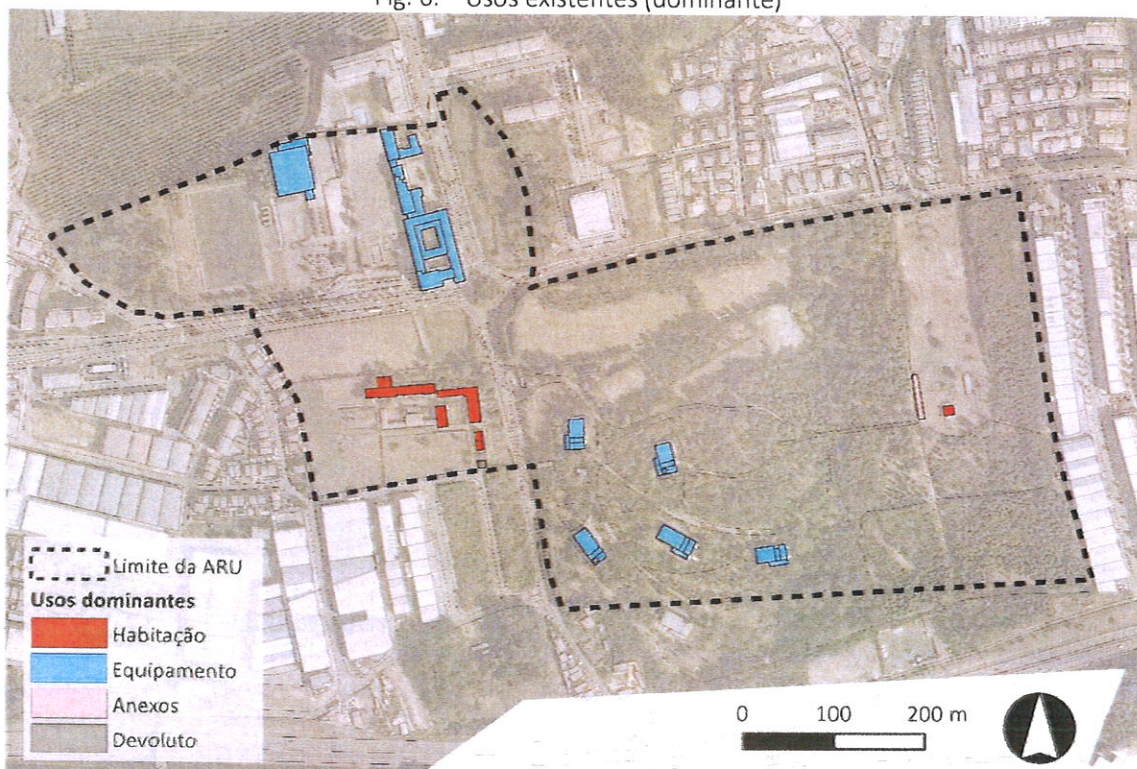
Fig. 5. Número de pisos



Fonte: Levantamento de campo elaborado

Já em termos de uso/função do edificado a figura 5 permitem demonstrar os usos já referidos no ponto 2.4.1, designadamente, os usos de equipamento, nas zonas 1 e 4, e de habitação, na zona 3.

Fig. 6. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado

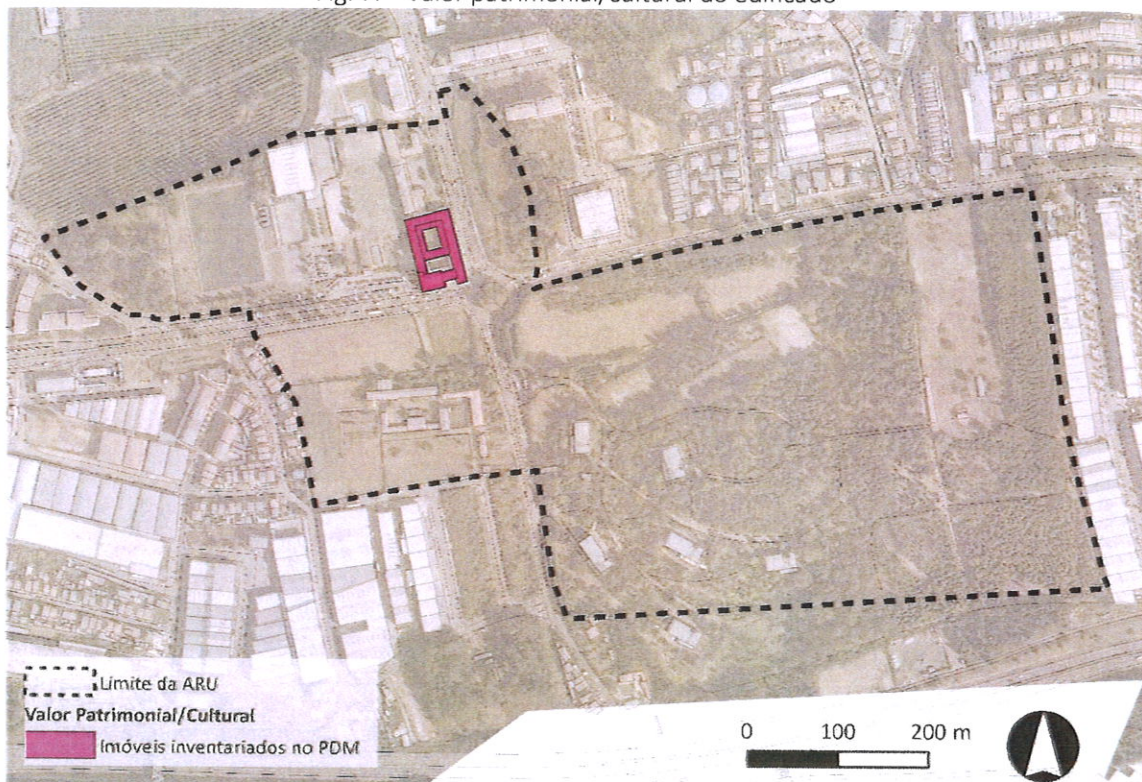
Relativamente ao valor patrimonial, e apesar de dentro da ARU não existirem imóveis classificados ou em vias de classificação, de acordo com a informação compilada quer em sede do processo de revisão do PDM de Valongo quer a disponível em bibliografia publicada, a área em referencia encerra dentro dos limites aqui definidos um valor patrimonial com relevância a diversos níveis, e como tal, cartografado no denominado "Sistema Patrimonial", da Planta de Ordenamento, da Revisão do PDM de Valongo e cumulativamente identificado como "Imóveis Inventariados" na Lista 1 - Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, constante do Anexo V do respetivo regulamento, a saber:

- E.08- Convento da Formiga e Igreja de Nossa Senhora do Bom Despacho da Mão Poderosa e de Santa Rita.

Por fim, ainda do ponto de vista patrimonial, a estes imóveis inventariados junta-se o edificado da zona 3 pelo seu valor cultural associado ao tipo de arquitetura vernacular que apresenta, ainda relativamente bem contextualizado pelas áreas exteriores que continuam a ser cultivadas.

Handwritten notes in blue and purple ink on the right margin, including scribbles and the letters 'LA'.

Fig. 7. Valor patrimonial/cultural do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado

3.4.3. Espaço público

A caracterização do espaço público incide sobre o estado de conservação, a funcionalidade e os aspetos relacionados com a mobilidade dentro da presente ARU, refletidos nas respetivas plantas de acompanhamento, e de acordo com os critérios de análise sintetizados no quadro seguinte.

Quadro 13 Critérios de análise (levantamento físico) do espaço público

Temas	Níveis- Descrição
Estado de conservação	Bom / Razoável/ Mau- Que resultam apenas das condições físicas de conservação dos materiais.)
Desadequação funcional (com o objetivo de identificar os pontos fracos/ debilidades)	Vivência – Utilização/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
Mobilidade	Estacionamento- Carência, formal desadequado, informal desadequado, não otimizado/falta de marcações
	Mobiliário urbano- Localização, tipo, carência, degradação, desconforto
	Transporte público- Trajetos, paragens
	Mobilidade suave
	Trânsito- Sentidos / condicionamentos
	Estacionamento - Dissuador

Importa desde logo destacar que toda a área de intervenção tem uma taxa de cobertura da infraestruturas gerais de 100%, e no que respeita ao estado de conservação do espaço público e uso / tipologia, o panorama geral é bastante bom e adequado, mesmo porque, tem sido alvo de algumas requalificações, sendo a mais recente, a intervenção executada ao abrigo do programa PEDU/PMUS, designada de “Via do Peregrino”. Apresenta, no entanto, algumas situações de desadequação funcional que merecem atenção e do tipo de funções instaladas em cada uma das zonas referidas no ponto 2.4.1., nomeadamente:

- Congestionamentos viários diários e poluição sonora e atmosférica, resultantes do volume de tráfego excessivo de acesso à cidade e ligação com a envolvente, igualmente densificada (Rio Tinto e Águas Santas, por exemplo);
- Uma insegurança nos atravessamentos pedonais, decorrente da largura das faixas de rodagem, da pouca visibilidade das passagens de nível e da excessiva velocidade do tráfego existente;
- Uma apropriação residual (ou mesmo, inexistente) dos poucos espaços verdes existentes pela população local, decorrentes da natureza privada dos mesmos;

No que respeita a estacionamento, apesar da inexistência de oferta de lugares no espaço público, as necessidades atuais estão acauteladas dentro das respetivas parcelas privadas, e em termos de mobiliário urbano, não existem aspetos a destacar.

Relativamente à mobilidade, como foi já referido, o facto da área em questão se localizar numa das principais entradas na cidade de Ermesinde e concelho de Valongo, atravessada por dois eixos viários de ligação e distribuição de tráfego de acesso local e a uma envolvente de grande densidade urbana, impõe uma análise aos padrões de mobilidade que caracterizam este concelho e freguesia. 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 ARUQF.

Quadro 14 Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU)

Positivos	Negativos
Padrões de Mobilidade	
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento da mobilidade pendular no último período intercensitário (+2%); • Reforço do papel da população estudante na mobilidade pendular (+33%) • Elevada concentração de origens e destinos exteriores • Taxa de motorização inferior à média nacional e da AMP (427 veíc./1000 hab.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa autonomia concelhia - Reduzida interação entre freguesias e crescimento da geração para o exterior; • Perda de autonomia concelhia, sustentada principalmente na população ativa (casa-trabalho - 8%); • Reforço do papel da população estudante na mobilidade pendular, fundamentalmente sustentada no Automóvel (casa escola em automóvel + 130% e casa escola em automóvel interno ao concelho + 233%) • Redução particularmente expressiva da utilização do modo pedonal por parte da população estudante em contexto concelhio • Perda de expressão relevante do modo pedonal nas deslocações internas ao concelho em favor do automóvel (de 43% em 2001 para 31% em 2011); • Transporte individual ganha relevância em todos os domínios geográficos

Rede Viária

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

Positivos	Negativos
	<ul style="list-style-type: none"> • Constrangimentos resultantes do tráfego de atravessamento conflituante com funções urbanas, e dificuldades de compatibilização de circulação de veículos e peões;
Transporte Coletivo	
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial de captação direta do TC ferroviário elevado da população residente; • Forte intensidade da oferta de TC Rodoviário ao longo dos principais eixos concelhios; • Elevada cobertura populacional da rede de TC Rodoviário (93%); • Cobertura efetiva pelos serviços da Rede Andante • Táxis licenciados em todas as freguesias do concelho; • Transporte escolar integralmente sustentado na rede regular 	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa representatividade da oferta de serviços de TC Rodoviário exclusivamente municipal no volume de oferta produzida (6%) • Rácio de táxi inferior a 1 veíc./ 1000 hab.;
Mobilidade Suave	
<ul style="list-style-type: none"> • Já existem alguns pontos de estacionamento de bicicletas • As principais linhas de desejo desenvolvem-se ao longo da rede de estradas nacionais e municipais; • Orografia favorável à utilização dos modos suaves em parte relevante do território; • Modo pedonal possui uma quota significativa dos movimentos pendulares intraconcelhios (acima da AMP – 31%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa utilização da bicicleta enquanto modo de transporte quotidiano, abaixo da AMP e média nacional (-0,2%); • A bicicleta tem uma fraca penetração na população escolar residente (5%), abaixo da AMP e média nacional; • Não existe rede ciclável formal no concelho de Valongo • Problemas de segurança rodoviária - os trajetos mais utilizados coincidem em parte com locais de maior sinistralidade • Redução da quota do modo pedonal no último período intercensitário, ainda que em linha com o ocorrido na AMP • Principais debilidades apontadas em meio urbano prendem-se com a segurança dos peões • Tráfego de atravessamento no centro dos aglomerados • Falta de passeios rebaixados • Descontinuidades em percursos pedonais;
Estacionamento	
<ul style="list-style-type: none"> • A oferta de estacionamento é em geral suficiente para cobrir as necessidades dos períodos diurno e noturno; 	<ul style="list-style-type: none"> • Existência de estacionamento ilegal, ainda que não seja tido como particularmente condicionante; • Ausência de regulamentação de cargas e descargas;
Ambiente	
	<ul style="list-style-type: none"> • Valongo está ligeiramente abaixo da média de emissões de CO2 provenientes de combustíveis da AMP, mas acima da média nacional; • Zonas de conflito de ruído (atravessamento dos núcleos urbanos por corredores viários)
Segurança Rodoviária	
<ul style="list-style-type: none"> • Tendência decrescente da evolução geral do número de vítimas em acidentes rodoviários. 	<ul style="list-style-type: none"> • O eixo da EN é foco de concentração de insegurança.

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

3.5. Instrumentos estratégicos de enquadramento

No que se refere ao enquadramento estratégico, são utilizados como fonte de informação privilegiada, diversos documentos que, ao longo do tempo, têm vindo a debruçar-se de alguma forma sobre a área em questão, sintetizada aqui nos aspetos mais relevantes para a elaboração da ORU. São esses documentos o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS).

3.5.1. 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).

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

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

“a) Objetivos programáticos:

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

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

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

b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:

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

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

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

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

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

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

a) Fortalecer a centralidade da freguesia de Ermesinde;

b) Qualificar o espaço público;

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

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

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

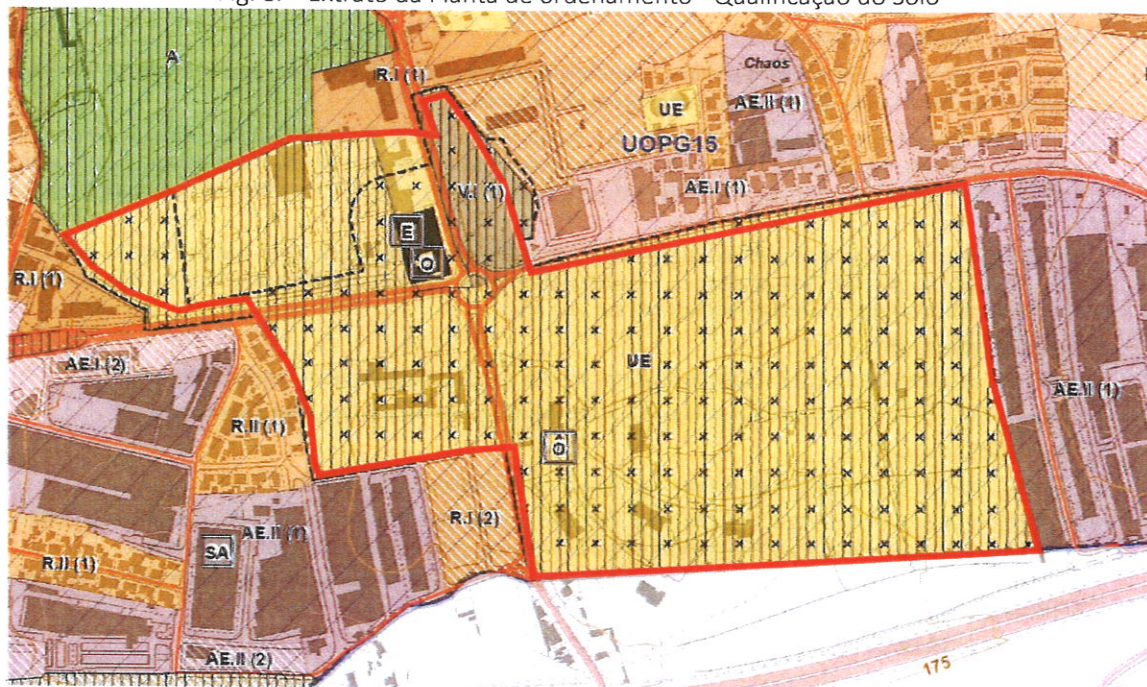
f) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;

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

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

No que respeita à classificação e qualificação do solo, a área integra-se em Solo Urbano, nomeadamente em Espaços Uso Especial (EU) e em, Espaços Verde Uso Público (V.U), da categoria de Espaços Verdes (V).

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



Limite da ARU
Qualificação do Solo

Solo Rural

- Espaços Agrícolas**
- Espaços Florestais**
 - Espaços Florestais de Produção (SRP - Grande Ponta)
 - Espaços Florestais de Produção (SRP - Santa Justa)
 - Espaços Florestais de Conservação (SRP - Grande Ponta)
 - Espaços Florestais de Conservação (SRP - Santa Justa)
- Espaços Naturais**
- Espaços de Recursos Geológicos**
- Espaços de Equip. e Outras Estruturas**
 - Espaços de Equipamentos e Infraestruturas
 - Espaços de Atividades Esportivas

Solo Urbano

- Espaços Contratos**
- Espaços Residenciais**
 - Espaços Residenciais do Tipo I
 - Espaços Residenciais do Tipo II
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade**
- Espaços de Atividades Económicas**
 - Espaços Comerciais
 - Espaços Empresariais e Industriais
- Espaços de Usos Especiais**
 - UF
- Espaços Verdes**
 - Espaços Verdes de Uso Público
 - Espaços Verdes de Estacionamento

Aglomerados Rurais

Sistemas de Estruturação Territorial

Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Municipal

Sistema Patrimonial

Zona de proteção à área de interesse patrimonial

Estruturas construídas de interesse patrimonial

Áreas de Salvaguarda e Exploração

Área de salvaguarda à exploração de recursos geológicos

Área potencial de exploração do recursos geológicos

Sistema de Mobilidade e Transportes

Rede Rodoviária

Vias arteriais

Vias Distribuidoras Principais

Vias Distribuidoras Locais

Rede Ferroviária

Rede ferroviária pesada (sistema)










Existente (a manter)

Potencial (a executar)

Existente (a reestruturar)

Qualificação	Intervenção
SA	SA
SAI	SAI
SAII	SAII
SAIII	SAIII
SAIV	SAIV
SAV	SAV
SAVI	SAVI
SAVII	SAVII
SAVIII	SAVIII
SAIX	SAIX
SAX	SAX
SAXI	SAXI
SAXII	SAXII
SAXIII	SAXIII
SAXIV	SAXIV
SAXV	SAXV
SAXVI	SAXVI
SAXVII	SAXVII
SAXVIII	SAXVIII
SAXIX	SAXIX
SAXX	SAXX

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

Equipamentos e infraestruturas		Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	
Equipamentos	Infraestruturas	 Área de Intervenção	
AS Ação Social	 Estação de tratamento de águas residuais	UOPG01 - Vilar-Bela	UOPG11 - Zona Industrial e Empresarial de Campo
C Cultura	 Estação de tratamento de água	UOPG02 - Centro Cívico de Alfena	UOPG12 - Qta Lousa e Área Empresarial de Valongo
D Desporto	 Reservatório de água	UOPG03 - Quinta das Telheiras	UOPG13 - Cidade de Valongo
E Educação	 Estação / apeadeiro (CP)	UOPG04 - Área Central de Ermesinde	UOPG14 - Expansão Nascente de Valongo
P Proteção Civil	 Plataforma logística	UOPG05 - Mirante de Sonhos	UOPG15 - Cidade de Ermesinde
R Recreio e lazer	 Parque de estacionamento	UOPG06 - Zona Empresarial da S ^{ra} do Amparo	UOPG16 - Zona Nascente de Alfena
S Saúde	 Tratamento e reciclagem de RSU	UOPG07 - Lagueiros e Zona Envolvente	UOPG17 - Área Central de Campo e Zona Envolvente
SA Segurança pública e Administração	 Subestação Elétrica	UOPG08 - Eixo Antigo de Valongo e Zona Envolvente	UOPG18 - Área Empresarial da Juncosa
O Outros		UOPG09 - Lugar de S. João	UOPG19 - Área Empresarial de Sobrado de Cima
		UOPG10 - Lugar de Chãs	UOPG20 - Área Central de Sobrado e Zona Envolvente

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

“Artigo 62.º Identificação e usos

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

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

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

4 — Estes espaços integram:

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

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

Artigo 63.º Edificabilidade

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

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

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

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) (Revogada.)

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

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

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

Relativamente à categoria de Espaços verdes de uso público (V.I), e subcategoria Espaços verdes de uso público em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada V.I (1), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

“Artigo 65.º Identificação e usos

1 — Os Espaços verdes de uso público correspondem a jardins públicos e praças de dimensão relevante e destinam-se exclusivamente a usos recreativos, desportivos e culturais.

2 — Estas áreas integram:

a) Espaços verdes de uso público em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como V.I (1);

b) Espaços verdes de uso público em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como V.I (2);

c) Espaços verdes de uso público em solo urbanizável, identificadas como V.I (3).

Artigo 66.º Edificabilidade

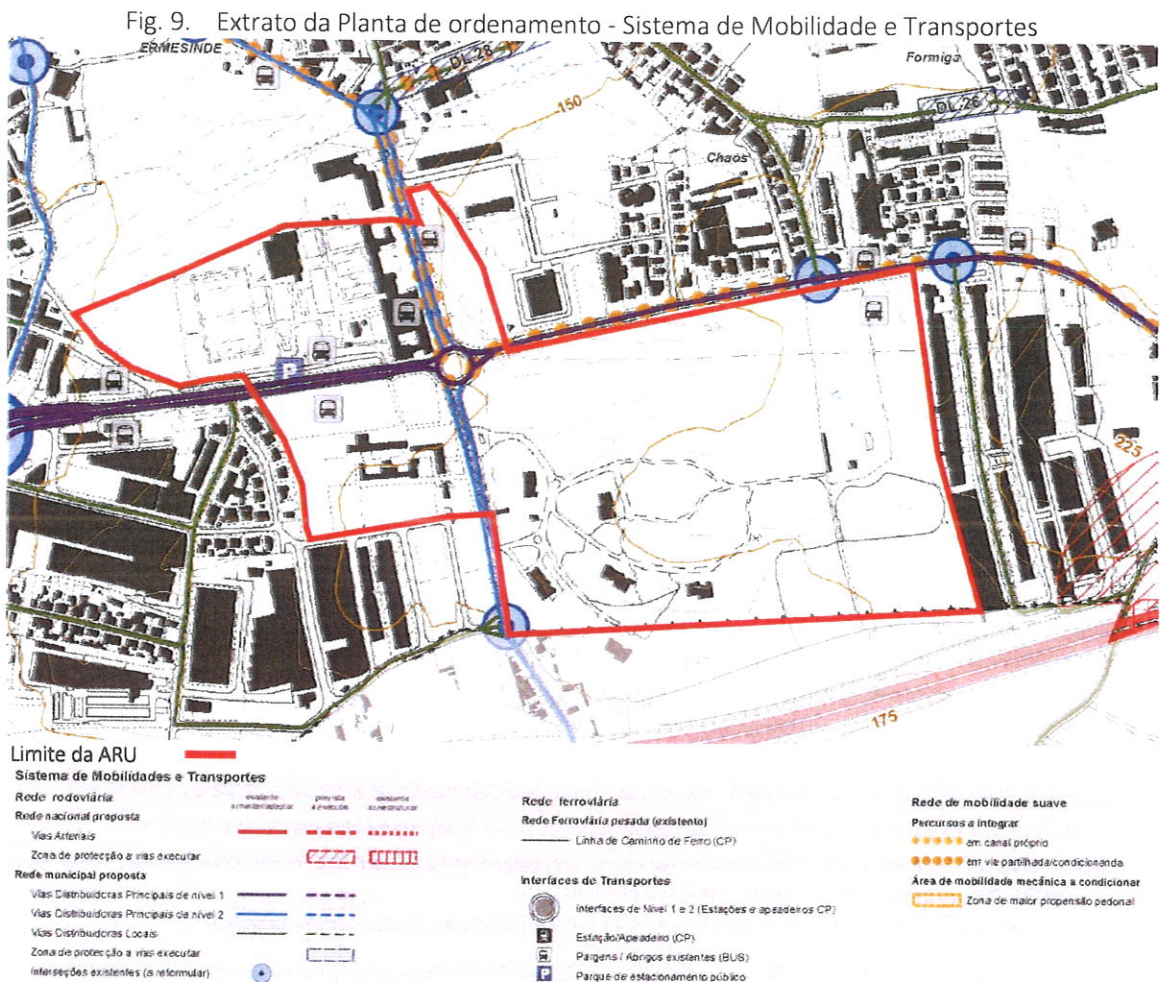
1 — A edificabilidade nas V.I (1) e V.I (2) restringe-se a:

- a) Construção de equipamentos e a edificações para comércio ou serviços, de apoio aos usos descritos no artigo anterior, assegurando a identidade, valor ambiental e patrimonial desta categoria de espaços;
 - b) Índice de utilização do solo máximo de 0.10 em relação à área verde de utilização coletiva em que se integram.
- 2 — As V.I (3) são precedidas de programação prévia, nos termos previstos no capítulo VIII aplicando-se os parâmetros de edificabilidade definidos no número anterior.”

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.

Em termos de rede rodoviária, a área de intervenção é enquadrada por Vias Distribuidoras Principais, nomeadamente, a avenida Eng.º Duarte Pacheco (de Nível 1), composta por tramos das estradas nacionais N208 e N15, e a avenida Eng. José Joaquim Ribeiro Teles (de Nível 2) da rede rodoviária municipal, identificando-se uma grande partes das interseções existentes a reformular.

Ao nível da Rede de mobilidade suave, o PDMV prevê a integração de percursos de mobilidade suave de forma partilhada/condicionada na rede viária existente.



A Secção I do Capítulo V do Regulamento do PDM 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:

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

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

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

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

(...)

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

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

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

Por sua vez, a Secção III do Capítulo V do Regulamento do PDM estabelece as seguintes disposições para a Rede de mobilidade suave:

Artigo 76.º Objetivos e âmbito

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

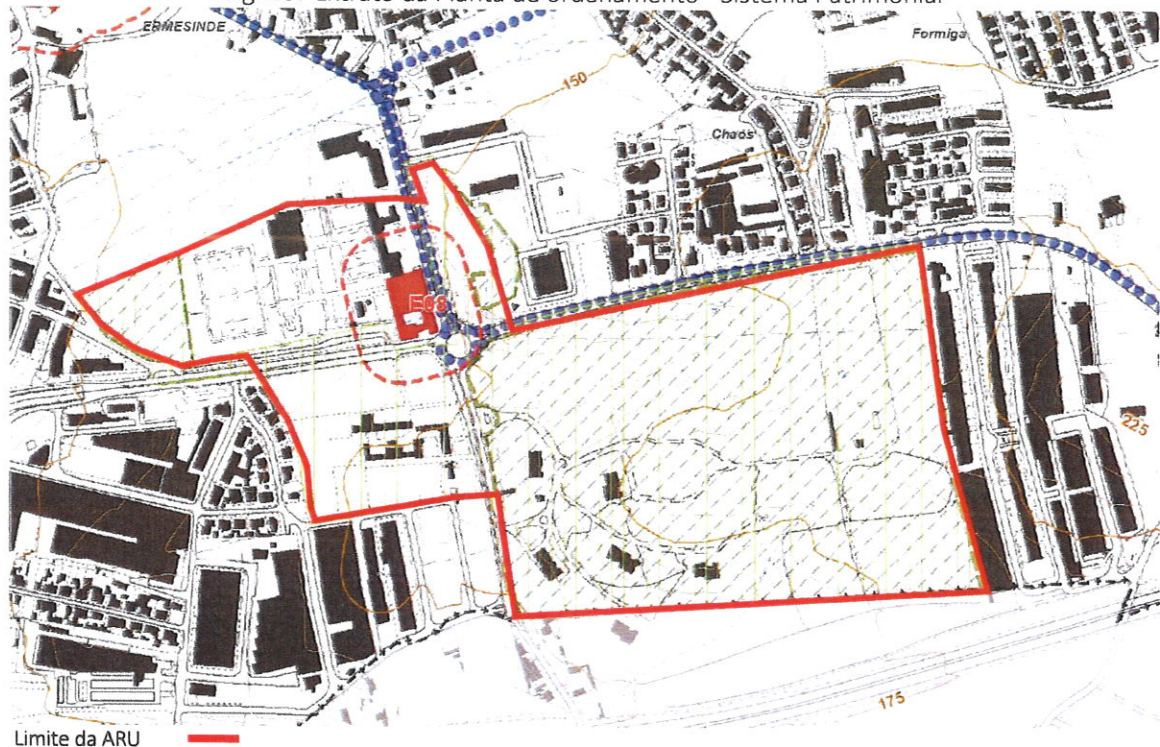
2 — Com vista ao aprofundamento dos objetivos enunciados no número anterior para a rede de mobilidade suave e tendo em conta o indicado na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, estabelecem -se:

- a) As principais áreas de maior circulação pedonal e as geradoras de viagens;
- b) Os percursos ambientais e patrimoniais, existentes e a executar em canal próprio;
- c) As vias existentes e a executar, com condições para a implantação de faixas ou pistas cicláveis, às quais se aplica o previsto no Quadro 3 do Anexo IV do presente regulamento.
- 3 — O aprofundamento desta rede deverá ter em conta os seguintes pressupostos:
- a) Privilegiar a circulação a pé em áreas urbanas com maior propensão pedonal tais como áreas de influência de interfaces de transportes e de equipamentos, zonas de comércio e de serviços, e zonas residenciais;
- b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;
- c) Garantir o acesso ciclável 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, esta ARU integra:

- Ao nível de Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico, o imóvel inventariado "E08 Convento da Formiga e Igreja de Nossa Senhora do Bom Despacho da Mão Poderosa e de Santa Rita" e respetiva zona de proteção e salvaguarda arqueológica;
- Ao nível de Valores de interesse biológico, Núcleos de vegetação autóctone;
- Ao nível de Valores de interesse paisagístico, Áreas de interesse paisagístico;
- Um Percurso pedonal e rota temática.

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









Limite da ARU

Sistema Patrimonial










Valores de Interesse arquitetónico e arqueológico

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

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







Valores de Interesse biológico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

-  Limite do Sítio Rede Natura 2000 (PTCON0024 - Valongo)
-  Valores Rede Natura 2000 - Fauna
-  Valores Rede Natura 2000 - Flora
-  Valores Rede Natura 2000 - Fauna
-  Área de proteção ao valores da Rede Natura 2000
-  Área de proteção a 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 Taboães
-  Núcleos de vegetação autóctone



Valores de Interesse geológico

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

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



Valores de Interesse paisagístico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)



-  Limite de Paisagem Protegida Local
-  Áreas de interesse paisagístico

Percursos e rotas temáticas

Percursos a integrar

-  em canal própria
-  em via partilhada/condicionada

Destinos e origens dos percursos

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

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

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

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

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

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

A proteção e valorização dos valores de interesse arqueológico consubstancia-se através dos Artigos 84º e 85º, que se transcrevem:

“Artigo 84.º Proteção e valorização dos valores de interesse arqueológico

1 — A proteção e a valorização dos valores de interesse arqueológico concretizam -se através da definição de áreas de salvaguarda arqueológica, cartografadas na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial.

2 — Nestas áreas qualquer trabalho de remodelação dos terrenos, independentemente do fim a que se destinem, fica sujeito a parecer da entidade de tutela e objeto de intervenção arqueológica, definindo -se o tipo de trabalhos a realizar aquando do licenciamento ou comunicação prévia pela câmara municipal, designadamente, realização de sondagens, escavações arqueológicas, ou acompanhamento arqueológico.

3 — As medidas de proteção e valorização preconizadas nos relatórios dos trabalhos arqueológicos exigidos por lei são objeto de parecer pela Câmara Municipal, após consulta à respetiva entidade tutelar.

4 — A Câmara Municipal assegura ainda a salvaguarda dos testemunhos arqueológicos recorrendo aos serviços municipais competentes, mediante parecer favorável da entidade tutelar.”

Artigo 85.º Achados arqueológicos fortuitos

1 — É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal do achado de quaisquer vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra ou atividade, sem prejuízo da comunicação à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

2 — Caso se verifiquem achados arqueológicos no decorrer de qualquer operação urbanística, os trabalhos em curso serão suspensos de imediato, em conformidade com o disposto na legislação em vigor.

3 — O tempo de duração efetiva da suspensão dos trabalhos causa a prorrogação da licença de obra por igual prazo, e os trabalhos suspensos só podem ser retomados após a entidade tutelar e a Câmara Municipal se pronunciarem favoravelmente sobre o reinício dos mesmos.”

A proteção e valorização dos valores em Áreas de interesse biológico consubstancia-se através do Artigo 87º, que se transcreve:

“Artigo 87.º Identificação e regime

1 — Os Valores de interesse biológico, identificados na Planta de ordenamento — sistema patrimonial e enumerados na Lista 3 do Anexo V, do presente regulamento, compreendem áreas onde se verificam:

- a) Valores de interesse nacional e comunitário, atualmente cartografados, aos quais se aplica a legislação específica em vigor;
- b) Valores de interesse municipal, atualmente cartografados, aos quais se aplicam os números seguintes.

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

3 — Todas as ações e atividades nas áreas identificadas na alínea b) do n.º 1 são obrigatoriamente precedidas de autorização da Câmara Municipal e de levantamento cartográfico das espécies existentes no local.

4 — Sem prejuízo do previsto no n.º 2, a Câmara Municipal deverá promover o levantamento e atualização cartográfica dos valores patrimoniais existentes no concelho.

5 — (Revogado.)”

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

“Artigo 88.º Identificação e regime

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

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

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

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

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

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em Zonas Mistas, com a exceção dos equipamentos de educação presentes, que se integram em zona sensível. De referir a existência de zonas de conflito, derivadas das Vias Distribuidoras Principais, com maior impacto dos equipamentos de educação.

A classificação acústica regendo-se pelo disposto nos artigos 89.º e 90.º do PDM, que se transcrevem:

“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

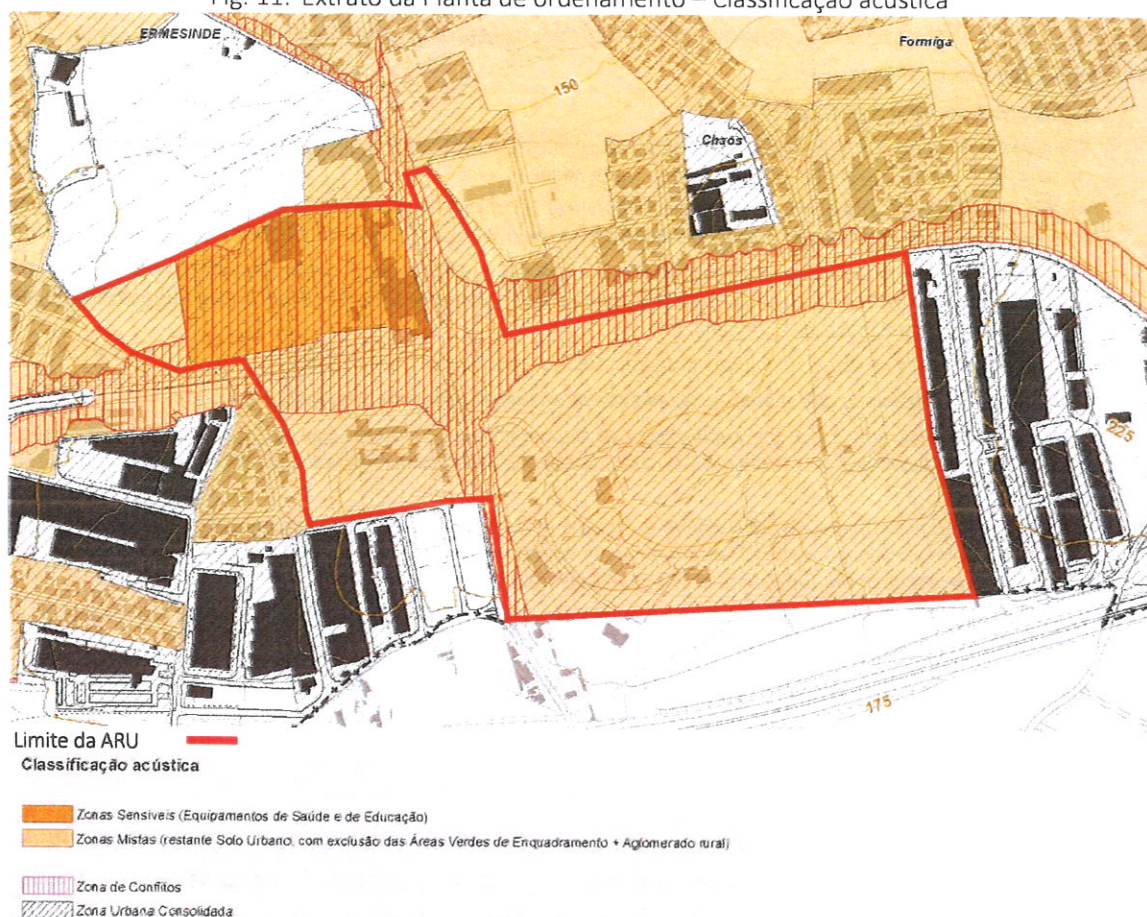
1 — As zonas sensíveis e as zonas mistas, classificadas pelo zonamento acústico, não devem ficar expostas a ruído ambiente superior ao estabelecido legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos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

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

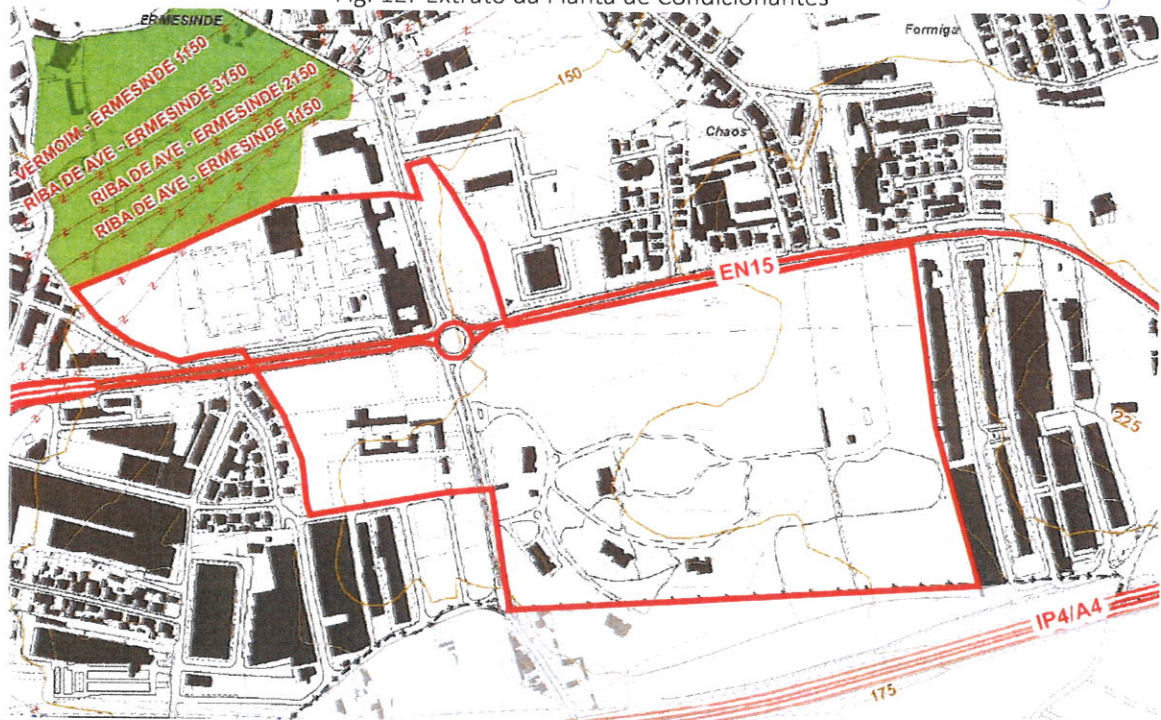


As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem às seguintes:

- Rede rodoviária nacional e estradas regionais- Rede Nacional Complementar, constituída pelos Itinerários Complementares e pelas Estradas Nacionais;

- Rede elétrica- Linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional.

Fig. 12. Extrato da Planta de Condicionantes



Limite da ARU

Recursos Naturais

Recursos Hídricos

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

Recursos Ecológicos

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

Património Edificado

Imóveis Classificados

- Cruzeiro de Valongo (MIN - Decreto 16-06-1910, DG 136)
 - Casa do Anjo S. Miguel (IIP - Decreto 29/84, DR 145)
 - Ponte S. Lázaro Pina (IIM - Decreto 129/77, OR 226)
- Zona de Protecção

MIN - Monumento Nacional
 IIP - Imóvel de Interesse Público
 IIM - Imóvel de Interesse Municipal

Rede Eléctrica

- Subestação eléctrica
- Infraestrutura Transporte Energia (REN-RNT dupla)
- Infraestrutura Transporte Energia (REN-RNT simples)

Gasodutos e Oleodutos

- Gasoduto de alta pressão

Aerportos e Aeródromos

- Limite de Serviço Aeronáutica

Recursos Agrícolas e Florestais

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

Recursos Geológicos

- Limite de pedra

Infraestruturas

Rede rodoviária nacional e regional

- Itinerário Principal (rede nacional fundamental)
- Itinerário Complementar (rede nacional complementar)
- Estrada Nacional (rede nacional complementar)
- Estrada Regional

Estradas Nacionais Desclassificadas

- Estrada Nacional desclassificada sob jurisdição da EP, SA

Estradas e Caminhos Municipais

- Estrada Municipal

Rede Ferroviária

- Via Férrea

Rede Geodésica Nacional

- Marcos geodésicos de 2ª e 3ª ordem

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

Sobre estas servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se as seguintes normas do artigo 6.º do PDM, que se transcrevem:

“Artigo 6.º Identificação e regime

1 — No território do PDMV são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes da legislação em vigor e, quando representáveis graficamente, delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

(...)

f) Rede elétrica:

i) Linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional;

(...)

h) Rede rodoviária nacional e estradas regionais:

(...)

ii) Rede Nacional Complementar, constituída pelos Itinerários Complementares e pelas Estradas Nacionais;

3 — As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem -se pelo respetivo regime legal vigente e pelas disposições expressas no presente regulamento.”

Finalmente, é de referir que com a entrada em vigor da 1.ª 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;”

3.5.3. Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS)

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

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

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

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

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

O único documento com incidência nesta ARU é assim o PMUS, cuja elaboração foi antecedida de um documento de enquadramento denominado de Contributo para o Plano de Mobilidade Sustentável elaborado, conjuntamente com o PEDU. Nos quadros seguintes sintetizam-se os objetivos e eixos

estratégicos, bem como as ações e investimentos programados nestes documentos, com relevância na ARU. Das ações referidas no quadro 16, a Via do Peregrino (M.1.1.1/19), já foi executada.

Quadro 15 Objetivos, eixos estratégicos, ações e prioridades previstas no Contributo para o Plano de Mobilidade Sustentável

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 designios, 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 com incidência na ARUQF	
– 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%	
– 1.6 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: Contributo para o Plano de Mobilidade Sustentável

Quadro 16 Intervenções previstas no PMUS, por objetivos, com incidência na ARUQF

Objetivos e ações	INVEST.	CALEND.
1.1 Desenvolvimento de Infraestruturas e Serviços de apoio aos Modos Suaves		
1.1A Criar/requalificar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:		
• M.1.1.1/19 - CONSTRUÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS PEDONAIS Via do Peregrino	249 422 €	2021-23
1.1B Criar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:		
• M.1.1.3/3 - REDE CICLÁVEL URBANA Ciclovía Urbana de Ermesinde	14 760 €	2024-27
• M.1.1.4/3 - REDE CICLÁVEL EXTRA-URBANA Ligação Valongo - Ermesinde	8 602 €	2024-27
1.1C Criar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:		
• M.1.1.5/7 - PARQUEAMENTO DE BICICLETAS Parqueamento de bicicletas em Ermesinde - 1ª Fase	8 400 €	2017-20
• M.1.1.5/8 - PARQUEAMENTO DE BICICLETAS Parqueamento de bicicletas em Ermesinde - 2ª Fase	5 900 €	2021-23
• M.1.1.5/9 - PARQUEAMENTO DE BICICLETAS Parqueamento de bicicletas em Ermesinde - 3ª Fase	5 800 €	2024-27
2.2 Melhoria das condições de oferta do Transporte Coletivo Rodoviário		
2.2A Assegurar a cobertura territorial do TC com serviços compatíveis com os níveis de procura		

Objetivos e ações	INVEST.	CALEND.
• M.2.2.2/5 - AJUSTAMENTOS DE COBERTURA/REBATIMENTO – EQUIPAMENTOS Ajustamentos de cobertura - Acesso ao centro de Ermesinde	0 €	2017-20
2.2.B - Melhorar as condições de segurança e conforto das paragens		
• M.2.2.4/7 - BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 1ª Fase	4 200 €	2017-20
• M.2.2.4/8 - BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 2ª Fase	10 800 €	2021-23
• M.2.2.4/9 - BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 3ª Fase	1 800 €	2024-27
3.1 - Qualificação do Espaço Viário		
3.1.B - Proteger os espaços de atividade urbana de maior condicionamento		
• M.3.1.4/3 - MECANISMOS DE ENCAMINHAMENTO E SEGURANÇA Zona 3 - Medidas de acalmia de tráfego na Av. Eng.º Duarte Pacheco	12 000 €	2021-23
• M.2.2.4/8 - BENEFICIAÇÃO EM PARAGENS TCRODOVIÁRIO Estratégia de intervenção em paragens TCR na freguesia de Ermesinde - 2ª Fase	10 800 €	2021-23

Fonte: PMUS

4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

O diagnóstico estratégico teve por base a elaboração de matriz SWOT, sintetizada no quadro seguinte, na qual se identificam as Potencialidades, Fragilidades, Oportunidades, Ameaças para a reabilitação urbana a promover.

Quadro 17 Síntese do diagnóstico estratégico

POTENCIALIDADES
<ul style="list-style-type: none"> – Área com excelentes acessibilidades e integração local e regional; – Área de referência identitária, patrimonial e social a nível local e regional; – Oferta de equipamentos coletivos de importância local e regional; – Estado de conservação do edificado e do espaço público; – Taxa de cobertura de infraestruturação local. – Dimensão de áreas não edificadas em contexto urbano densificado.
FRAGILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> – Área com excesso de tráfego e sujeita a constantes congestionamentos; – Área com fraca vivência do espaço público; – Insegurança nas ligações (atravessamentos) pedonais entre as diferentes zonas da ARU;
OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> – Regime de incentivos à reabilitação urbana; – PMUS; – 2.ª Revisão do PDMV; – Plano de Recuperação e Resiliência.
AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> – Crise social e económica, decorrente da situação pandémica da COVID-19 – Diminuição do investimento público;

5. TIPO DE ORU

Decorrente da caracterização e diagnóstico estratégico elaborado para a ARU em questão, constata-se que, relativamente às várias vertentes da reabilitação urbana referenciadas do RJRU⁷, se por um lado, ou não existem necessidades de intervenção⁸ ou a resolução das debilidades identificadas⁹ encontram-se já previstas noutros instrumentos municipais de ação territorial, por outro, considera-se que as intervenções a desenvolver no local que incidem nos prédios e frações privadas¹⁰ deverão ser sobretudo acauteladas no âmbito de instrumentos de gestão territorial adequados.¹¹

Como tal, como a intervenção de reabilitação a promover incidirá sobre os Edifícios e parcelas privadas adjacentes, pelo que a ORU proposta traduz-se numa ORU simples, conforme disposto no n.º 2 do art.º 8.º do RJRU, a ser desenvolvida através de instrumento próprio. O instrumento de programação que enquadra este tipo de ORU é assim uma Estratégia de Reabilitação Urbana (n.º 4 do art.º 8 do RJRU).

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

6. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORUQF

O presente capítulo corresponde então à Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da ORUQF, a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no Art.º 30.º do RJRU, da seguinte forma:

- No ponto 6.1. apresentam-se *“as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”* (a), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU);
- No ponto 6.2. estabelece-se *“o prazo de execução da operação de reabilitação urbana”* (b), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU);
- No ponto 6.3. ORUEAA são definidas e especificados *“as prioridades e (...) os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana”* (c), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU);
- No ponto 6.4. determina-se *“o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana”* (d), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU);
- No ponto 6.5. apresenta-se o *“quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação”* (f), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 6.6. explicita-se o *“as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana”* previstos no RJRU (f), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU).

⁷ Edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e atividades económicas.

⁸ Como por exemplo, ao nível das redes de infraestruturas básicas,

⁹ Como por exemplo, ao nível de soluções de minimização do tráfego rodoviário, do ruído e insegurança nos atravessamentos pedonais.

¹⁰ em termos de equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e atividades económicas.

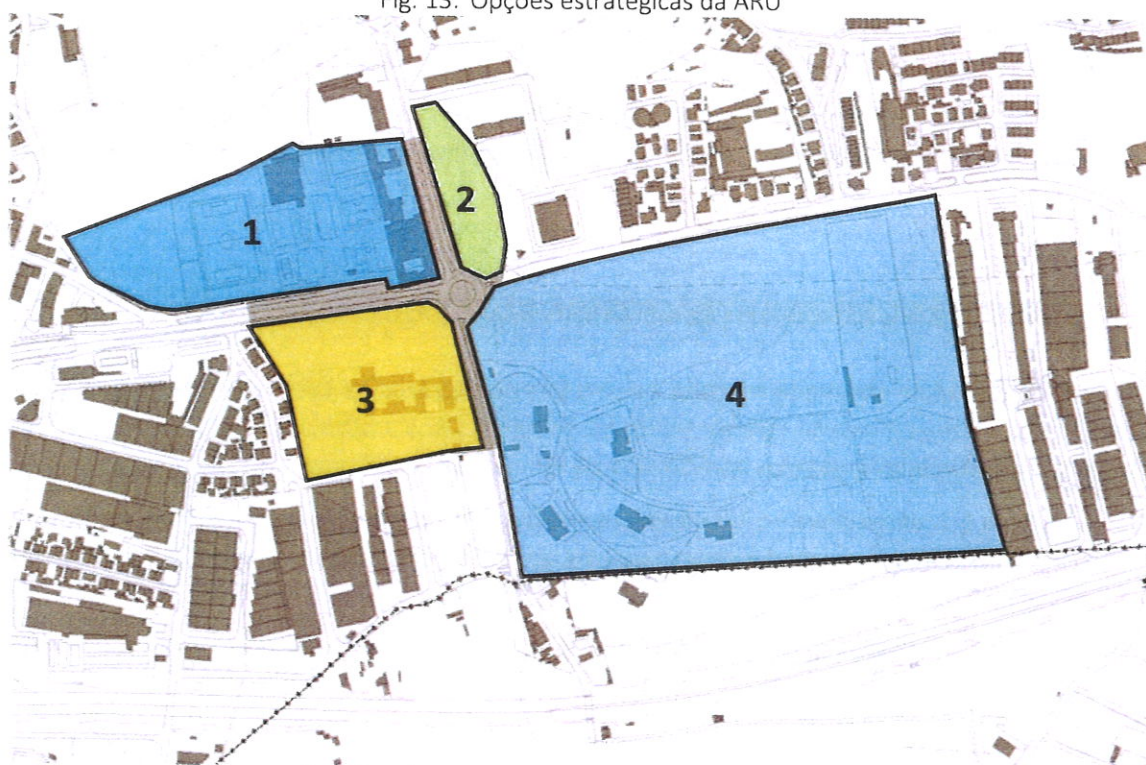
¹¹ Como por exemplo, no âmbito da 2.ª revisão do Plano Diretor municipal de Valongo (PDMV) em elaboração.

Como será o município a exercer as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana e não é necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de qualquer plano, não se encontram previstas qualquer conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas g)¹² e h)¹³ do artigo 30.º do RJRU.

6.1. Opções estratégicas de reabilitação da ORUQF

Face à caracterização e diagnóstico estratégico da área de intervenção elaborado, são definidas as opções estratégicas de reabilitação na ORUQF, descritas e espacializadas na figura quadro seguinte.

Fig. 13. Opções estratégicas da ARU



Base: Planta da ARUQF aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018

- 1 – Valorização do património edificado de interesse patrimonial e social de importância local e regional e reforço/qualificação dos equipamentos coletivos existentes;
- 2 – Manutenção/qualificação da área verde de lazer;
- 3 – Valorização do património edificado de interesse municipal (de arquitetura vernacular) e manutenção do caráter das áreas exteriores complementares;
- 4 – Manutenção/qualificação do edificado existente e áreas exteriores adjacentes;
– Acréscimo de oferta de equipamentos / espaços verdes de utilização coletiva, enquadradas em instrumento de gestão territorial adequado.

¹² "Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;" (g), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU)

¹³ "Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo." (h), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU)

6.2. Prazo de execução da ORUQF

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

6.3. Prioridades e objetivos na execução da ORUQF

Tendo em conta as opções estratégicas e o prazo de execução, os objetivos e prioridades na execução da ORUQF são os sintetizados no quadro seguinte.

Quadro 18 Objetivos e prioridades na execução da ORUQF

Prioridades	Objetivos
A curto / médio prazo (0-7 anos)	Reabilitação do edificado de maior valor cultural, social local e regional (zona 1)
A médio / longo prazo (8-15 anos)	Reabilitação do edificado de interesse arquitetónico (zona 2)
A médio / longo prazo (8-15 anos)	Reabilitação do restante edificado existente (zona 4)
A médio / longo prazo (8-15 anos)	Criação de novos equipamentos de utilização coletiva (zona 4)

6.4. Modelo de gestão e de execução da ORUQF

No ORUQF, as operações de reabilitação urbana serão coordenadas e geridas pelo Município de Valongo, que é a Entidade Gestora (EG) nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 10.º do RJRU, e o modelo de execução é o da iniciativa dos particulares, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora, conforme o previsto no artigo 11.º do RJRU.

A reabilitação dos edifícios ficará assim a cargo dos particulares, por iniciativa própria ou mediante notificação a enviar pelo Município, e a intervenção do Município incidirá no acompanhamento proactivo das ações de reabilitação, no apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área de intervenção da ARUQF, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários, bem como procederá à elaboração de relatórios de monitorização a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20º-A do RJRU.

Para efeitos de acompanhamento, promoção e apoio à implementação da reabilitação urbana nesta área, o Município deverá:

- Elaborar diretivas técnicas para a reabilitação urbana, que inclui a elaboração de um regulamento municipal aplicável às operações urbanísticas dos núcleos edificados “tradicional regular”, “tradicional irregular”, e “casas operárias”, bem como um “Manual de boas práticas” para a reabilitação urbana da ARU em geral.
- Disponibilizar um espaço para a localização de um serviço específico, a denominar de Loja da Reabilitação Urbana, que concentrará as seguintes valências:
 - o Sensibilização e informação completa e agregada dos diversos procedimentos e apoios à reabilitação por parte dos privados;

- o Informação de carácter técnico sobre a reabilitação a promover dentro da ORU ___;
- o Apoio à seleção das soluções de financiamento mais adequadas;
- o Identificação dos projetos prioritários de reabilitação, no âmbito da agilização dos procedimentos de licenciamento.

6.5. Quadro de apoios e incentivos da ORUQF

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

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

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

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

6.5.1. 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 ARUEAA, 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 ORUEAA.

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

Quadro 19 Benefícios e incentivos fiscais com a aprovação da ORU

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
IMI	<ul style="list-style-type: none"> Isenção por 3 anos (A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 ≥ BOM Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica; Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação 	N.º 1 e n.º 2 a) e n.º 4 (procedimentos) do Art.º 45º EBF.
	<ul style="list-style-type: none"> Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal Redução consoante o nº de filhos: 1=20€; 2=40€; 3(+)=70€ 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	N.º 2 a), n.º 4 (Procedimentos) e n.º 6 (ORU) do Art.º 45º EBF.
IMT	<ul style="list-style-type: none"> Redução de 20% ou 30% 	<ul style="list-style-type: none"> 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 -Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de arrendamento de 2 ou mais anos) 	Art.º 112-Aº CIMI (ORU), nº 6 e 7, Art.º 112º CIMI (Procedimentos) e n.º 14, Art.º 112º CIMI (ORU)
	<ul style="list-style-type: none"> Isenção 	<ul style="list-style-type: none"> 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 ≥ BOM Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica 	N.º 1, n.º 2, b) e nº 4 (Procedimentos) do Art.º 45º EBF.
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	N.º 1, n.º 2, c) e nº 4 (Procedimentos) do Art.º 45º EBF.

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	<ul style="list-style-type: none"> Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de: 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e O custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente 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: <ul style="list-style-type: none"> Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e O custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente 	<p>N.º 4 a), n.º 18 (Procedimentos), n.º 23 e n.º 24 (Procedimentos) do ART.º 71º EBF</p>
IRS	<ul style="list-style-type: none"> Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de: 	<ul style="list-style-type: none"> Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e O custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente 	<p>N.º 5, n.º 7, n.º 23 e n.º 24 (Procedimentos) do ART.º 71º EBF</p>
IVA	<ul style="list-style-type: none"> Taxa reduzida a 6% 	<ul style="list-style-type: none"> 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>Art.º 18º do Código do IVA, Lista I, verba 2.23, anexo 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/cim/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx;
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-va-indice.aspx

No que respeita a penalizações, estes aplicam-se apenas aos prédios urbanos ou a frações autónomas devolutas, em ruínas, em estado de degradação ou inacabados, que estejam localizados dentro da ARU, sintetizados no quadro seguinte.

Quadro 20 Penalizações fiscais com a aprovação da ORU

Imposto	Agravamento	Âmbito e Aplicação	Enquadramento Legal
IMI	Majoração ao triplo	<ul style="list-style-type: none"> Prédio urbano ou a fração autónoma devoluta localizada na ARU Prédio urbano ou a fração autónoma em ruínas localizados na ARU 	nº 3, art. 112.º do CIMI nº 16, art. 112º do CIMI art. 1º a 3º do DL 159/06, de 8 de agosto
	Majoração em 30%	Prédio urbano ou a fração autónoma degradado/inacabado (mediante deliberação da assembleia municipal)	nº 8, art. 112º do CIMI nº 1 e 2, art. 65º do RJRU

6.5.2. 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 ARUEAA, 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 PDMV. 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.

6.5.3. Instrumentos e programas de financiamento

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

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

Quadro 22. Instrumentos e programas de financiamento

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
	Arrendamento Acessível	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.) pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos. 	<p>DL 81/2020, de 2020-10-02 P 179/2019, de 2019.06.07 P 177/2019, de 2019.06.06 P 176/2019, de 2019.06.06 P 175/2019, de 2019.06.06 DL 68/2019, de 2019.05.22 DL 69/2019, de 2019.05.22</p>
	Concursos por sorteio - PAA	<ul style="list-style-type: none"> • 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. (à data não existem concursos abertos para Valongo) 	<p>Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.</p>
	Chave na Mão	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Reg.423/2020, de 2020.04.23 RCM 57/2018, de 2018.05.08 Aviso 14754/2019, de 2019.09.23</p>
	Arrendamento Apoiado	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Reg. 84/2018, de 2018.02.02 L 32/2016, de 2016.08.24 L 81/2014, de 2014.12.19 DL 70/2010, de 2010.06.16</p>
	Porta 65 Jovem	<ul style="list-style-type: none"> • 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: 	<p>P 4/2018, de 2018.01.04 L 87/2017, de 2017.08.18 DRet 22/2010, 2010.07.20 P 277-A/2010, de 2010.05.21 DL 43/2010, de 2010.04.30</p>

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DOS FRADES (ORUQF)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

maio, 2019

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento / Reabilitação / Financiamento	1.º Direito	<p>1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinho, em família ou em coabitação jovem;</p> <p>2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas;</p> <p>3. A dinamização do mercado de arrendamento.</p> <p>(Renda máxima admitida para o ano de 2021, de acordo com o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, para o concelho de Valongo: T0 e T1 - 466€; T2 e T3 - 578€; T4 e T5- 752 €)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; 2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; 3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; 4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio. 	<p>D 4966/2009, de 2009.02.11 DRet 30/2008, de 2008.05.26 DL 61-A/2008, de 2008.03.28 P 249-A/2008, de 2008.03.28 P 1515-A/2007, de 2007.11.30 DL 308/2007, de 2007.12.03</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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"> 1. Famílias para acederem a uma habitação adequada; 2. Entidades para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: <ul 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. • Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa. 	<p>P 41/2021, de 2021.02.22 DL 81/2020, de 2020.10.02 DL 84/2019, de 2019.06.28 P 230/ 2018, de 2018.08.17 DRet 25/2018, de 2018.08.02 DL n.º 37/2018, de 2019.05.04</p>
Reabilitação / Casa Eficiente	Casa Eficiente 2020	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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"> • Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condóminos. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns. 	<p>Regulamento "Casa Eficiente 2020"</p>
Reabilitação / Financiamento	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	<ul style="list-style-type: none"> • Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiastamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. 	<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 Fundiastamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. 	<p>Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020</p>

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DOS FRADES (ORUQF)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

maio, 2019

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Financiamento	Porta de Entrada	<ul style="list-style-type: none"> • 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 excepcional. 	<ul style="list-style-type: none"> • Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação. • A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos: <ol style="list-style-type: none"> 1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente; 2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e 3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excepcional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação. 	<p>P 44/2021, de 2021.02.23 DL 81/2020, de 2020.10.02 P 167/2018, de 2018.06.12 DL 29/2018, de 2018.05.04</p>

Quadro 23 Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

Finalidade	Programa
Programas de investimento público do Portugal 2020	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP• Interlocutores do Município: vitor.sa@cm-valongo.pt; antonio.costa@cm-valongo.pt

6.5.4. Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros e urbanísticos, serão ainda previstos serviços específicos para a operacionalização da ORU, explicados com maior detalhe no ponto 5.4.

6.6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução da ORUQF

Paralelamente aos apoios e incentivos a conceder aos particulares identificados no ponto anterior, o RJRU prevê um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, nos quais se incluem:

- Imposição de obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

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

Valongo, setembro de 2021