

Área de Reabilitação Urbana do

# Eixo Antigo de Valongo



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO  
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

abril 2015



SIGLAS:

AMP – Área Metropolitana do Porto

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ARUEAV – Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

EBF – Estatuto de Benefícios Fiscais

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

TMD – Taxa Municipal de Derrama.

**ÍNDICE:**

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BREVE CARACTERIZAÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>8</b>
2.1.1	NO CONCELHO DE VALONGO	8
2.1.2	NA CIDADE E FREGUESIA DE VALONGO	9
<b>2.2</b>	<b>ÁREA CENTRAL DE VALONGO (ÁREA DE INTERVENÇÃO)</b>	<b>10</b>
2.2.1	CRESCIMENTO URBANO	10
2.2.2	PATRIMÓNIO EDIFICADO	10
2.2.3	MOBILIDADE E ESPAÇO PÚBLICO	12
2.2.4	SINTESE (SWOT)	14
<b>2.3</b>	<b>ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VALONGO</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>CRITÉRIOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARUEAV</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>OBJETIVOS E ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA PARA A ARUEAV</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES</b>	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS</b>	<b>19</b>
<b>4.2</b>	<b>OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>PENALIZAÇÕES</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO 1</b>	<b>01 – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARUEAV – PATRIMÓNIO EDIFICADO</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO 2</b>	<b>02 – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARUEAV – EIXOS VIÁRIOS</b>	<b>26</b>
<b>ANEXO 3</b>	<b>EXTRATOS DA PLANO DIRETOR MUNICIPAL</b>	<b>28</b>

**ÍNDICE DE IMAGENS E QUADROS**

1 - Cruzeiro do Padrão (Monumento Nacional)	11
2 - Casa do Anjo (Imóvel de interesse público)	11
3- Igreja Matriz	11
4- Antigos Paços do Concelho	11
5 - Capela de N.ª Sr.ª dos Passos	11
6 - Cineteatro Oliveira Zina e Antigo Quartel dos Bombeiros	12
7 - Rua Dr. Nunes da Ponte	12
8 - Rua Dias de Oliveira	12
9 - Quadro SWOT	14
10 - Conteúdos programáticos da UOPG08	15

## 1 INTRODUÇÃO

É hoje globalmente reconhecido que a reabilitação urbana é uma componente indispensável nas políticas de requalificação e revitalização urbana, no sentido de garantir o funcionamento mais harmonioso e sustentável das cidades e uma habitação mais condigna para os seus residentes. Paralelamente, existe por parte da população uma forte consciência para as questões relacionadas com o ambiente urbano, e que a requalificação, renovação e revitalização dos centros urbanos estão diretamente associados à modernização e atratividade económica e habitacional, como forma de promover a fixação da população e minimizando a mobilidade pendular existente com o aumento de postos de trabalho e de locais de lazer e cultura.

Nesta matéria, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, além de introduzir uma clarificação de conceitos em matéria de reabilitação urbana, veio regular de forma mais clara os procedimentos de definição, programação e o planeamento das intervenções a realizar em áreas a submeter a reabilitação urbana, bem como o regime de efeitos e incentivos produzidos com o ato de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU).<sup>1</sup>

Assim, de acordo com este diploma legal, as ARU *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*<sup>2</sup> e *“podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*,<sup>3</sup> sobre as quais se pretendem:

- “a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;*
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*
- c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*
- d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*

---

<sup>1</sup> Como por exemplo: benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana; a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes ou, bem assim, da constituição de servidões; a participação de capitais do Estado nas empresas municipais, em casos excepcionais.

<sup>2</sup> n.º 1, Art.º 12.º do RJRU.

<sup>3</sup> n.º 2, Art.º 12.º do RJRU.

- e) *Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;*
- f) *Apresentar um 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;*
- g) *Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;*
- h) *Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;*
- i) *Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;*
- j) *Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;*
- k) *Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;*
- l) *Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;*
- m) *Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;*
- n) *Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.”*<sup>4</sup>

É neste enquadramento, que se considera que a área central da cidade de Valongo, onde se integra o denominado “Eixo antigo de Valongo”, reúne todas as condições e vantagens para ser objeto de uma intervenção integrada no âmbito de uma ARU, nomeadamente, através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, nos termos do n.º 3 do Art.º 8 do RJRU,<sup>5</sup> desenvolvida em instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor.<sup>6</sup>

Com a criação da ARUEAV, o Município de Valongo dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

<sup>4</sup> n.º 2 do artigo 33º do RJRU.

<sup>5</sup> “3 – A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.” (n.º 3 do Art.º 8 do RJRU)

<sup>6</sup> art.º 16º e art.º 17º do RJRU.

Sendo a delimitação das ARU uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal devidamente fundamentada,<sup>7</sup> o presente documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo, adiante designada por ARUEAV, incluindo:

- “a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;*
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais;”<sup>8</sup>*

Após uma breve caracterização do território em apreço, apresenta-se a proposta de delimitação (seus critérios e fundamentos), descrevem-se os seus objetivos, e finalmente o quadro de benefícios fiscais, nos termos definidos pela legislação aplicável.

---

<sup>7</sup> n.º 3 do Art.º 8 do RJRU.

<sup>8</sup> Art.º 16.º e Art.º 17.º do RJRU.

## 2 BREVE CARACTERIZAÇÃO

### 2.1 ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

#### 2.1.1 NO CONCELHO DE VALONGO

A elevação a concelho aconteceu em 28 de novembro de 1836, por decreto do governo de D. Pedro IV, depois de terminadas as guerras liberais. Nesse tempo esta terra já se assumia de grande importância comercial e industrial pelos 738 fogos que a compunham. O concelho de Valongo na sua génese ocupava um território mais vasto do que atualmente. Para a sua constituição, foram integradas as freguesias de Alfena e S. Lourenço d'Asmes, hoje Ermesinde, provenientes das terras da Maia; as freguesias de Sobrado e Campo, provenientes das terras de Aguiar de Sousa; e a freguesia de Gandra, proveniente do concelho de Paredes. Um ano depois, em 1837, a freguesia de Gandra voltou a ser integrada no concelho de Paredes.

Atualmente, o concelho de Valongo integra a Área Metropolitana do Porto (AMP), e distribui-se por quatro freguesias (Alfena, Ermesinde, Valongo e Campo/Sobrado), ocupando uma área total de aproximadamente 75,12 Km<sup>2</sup>. Embora assuma características de periferia, no sentido da dependência e subalternidade face às áreas centrais e aos locais de destino dos centros de trabalho, este concelho goza de uma conectividade privilegiada no contexto regional, dispondo de acessibilidades viárias e ferroviárias que permitem uma ligação rápida aos concelhos limítrofes e, sobretudo, às grandes infraestruturas e centralidades metropolitanas.

Com uma população residente de cerca de 95000 habitantes, marcadamente jovem e em idade ativa, em progressivo processo de rejuvenescimento, este concelho tem vindo a conhecer um forte desenvolvimento socioeconómico, reflexo de grande atratividade residencial e económica. O concelho de Valongo apresenta já uma densidade de construção de 236m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>, para um concelho de origem claramente rural, resultado da intensa pressão e crescimento urbanístico sentido neste território nas últimas décadas. Consequentemente, a densidade populacional tem vindo a registar acréscimos bastante significativos nos últimos vinte anos, passando de cerca de 634 habitantes/km<sup>2</sup>, em 1991, para 1156 habitantes/km<sup>2</sup>, em 2001 e para cerca de 1259 habitantes/km<sup>2</sup> em 2011, ou seja, duplicando nas duas últimas décadas.

No entanto, a duplicação da densidade populacional num período de vinte anos, acarretou um “deficit” de cidadania e de participação cívica criada em parte pela relação residência-local de trabalho. A par destas características, Valongo tem uma estrutura produtiva debilitada ao nível da indústria e serviços, em forte processo de dinamização, e denota a necessidade de núcleos urbanos mais qualificados.



### 2.1.2 NA CIDADE E FREGUESIA DE VALONGO

De acordo com o descrito no livro do Padre Joaquim Alves dos Reis, Valongo é anterior aos Romanos, que deram grande desenvolvimento de exploração às minas que existem no monte de Santa Justa, pois já os Celtas trabalharam nelas e que nestas “íngremes” montanhas já tinham, em épocas passadas, habitados povos primitivos. Posteriormente à ocupação romana deu-se a ocupação árabe com a invasão da península ibérica. Mais recentemente, o foral da Maia denominava esta terra como Vallongo da Estrada, freguesia muito antiga na qual passava a via militar romana que vinha de Calle por Crestuma, seguindo Valongo até Penafiel.

Há dois séculos atrás Valongo pertenceu ao concelho de Aguiar de Sousa, e foi elevada à categoria de vila a 17 de abril de 1837 por influência de Dias de Oliveira. Foi durante o século XIX importante centro comercial, sobretudo pelas padarias que forneciam pão à cidade do Porto. Foi esse o ouro impulsionador de todos os melhoramentos do concelho. Em finais do século XIX intensifica-se a exploração mineira que contribuiu para o crescimento e progresso, operando-se significativos melhoramentos na rede de comunicações, abertura de estradas, inauguração da linha-férrea, iluminação pública, entre outros.

Como sede de concelho, a freguesia de Valongo, com cerca de 23925 habitantes, apresenta atualmente características bastante diversificadas das restantes, ao nível do património e ordenamento do território, pois constituiu, a nível concelhio durante a maior parte do século passado o centro aglutinador deste território. Este e os fatores já referidos contribuíram, sobretudo desde as últimas décadas, para um processo de forte crescimento espontâneo, típico de cidades suburbanas e periféricas de grandes metrópoles. Segundo o último modelo censitário a freguesia de Valongo destaca-se com uma dinâmica de crescimento de 27,4%, demonstrativa do claro processo de expansão em vigor. Das antigas “Terras da Maia”, esta cidade é hoje palco de um processo de urbanização intensivo, contrastando com áreas urbanísticas e territorialmente diversificadas. A cidade de Valongo caracteriza-se, a par de outras áreas do concelho, pelo seu perfil predominantemente residencial, por um espaço construído não consolidado, alternando índices de densificação elevados com bolsas expectantes e por uma ausência ou falta de espaços públicos de lazer e estadia em quantidade e qualidade.

Estes indicadores típicos de periferias “espontâneas”, implicam problemas de legibilidade e de identidade urbana e má qualidade ambiental, que provocam e são provocados por um “deficit” de cidadania e participação cívica resultando de um distanciamento da população em relação à cidade. Desta forma urge traçar estratégias de ordenamento, salvaguarda e requalificação desta área e criar espaços que revitalizem a cidade, no sentido de uma maior aproximação à população através, nomeadamente, da valorização, reforço e consolidação socioeconómica e espacial da sua centralidade. Entende-se, desta forma, que deve ser feito um investimento significativo na valorização ambiental e urbana nas suas componentes de integração social e cultural, de incremento do espaço público, áreas verdes e mobilidade suave no seu “eixo central”, que é neste momento um espaço de atravessamento caótico de veículos ligeiros e pesados, como objetivo fundamental para o aumento significativo da qualidade de vida dos seus habitantes e de uma área com baixo teor de carbono.

## 2.2 ÁREA CENTRAL DE VALONGO (ÁREA DE INTERVENÇÃO)

### 2.2.1 CRESCIMENTO URBANO

O crescimento urbanístico da cidade de Valongo desenvolveu-se, numa primeira fase, de forma linear apoiada no seu principal atravessamento urbano, a EN15, que a liga à cidade do Porto, denominado hoje como “Eixo Antigo de Valongo”. Com maior incidência neste núcleo, a estrutura urbana, na sua maior parte de matriz rural, foi crescendo de uma forma desarticulada e sem enquadramento estratégico, resultando numa grande heterogeneidade morfológica e num espaço público escasso de unidade e continuidade formal. De forma geral, podem constatar-se casos de construções rurais e industriais em degradação alternando com edifícios de habitação e comércio desproporcionados e espaços residuais e expectantes de dimensões consideráveis. Por outro lado, ao lado de ruas e património edificado datado do século XIX, carregado de símbolos, tradições e origens destas gentes, salientam-se núcleos urbanos populacionalmente densos e com pressão construtiva elevada. O parque edificado é ainda caracterizado por uma miscelânea desconfortável de tipologias e estilos arquitetónicos, onde se denota a baixa qualidade e degradação rápida do edificado e cujas regras de ocupação do território, a partir do último quarto do século passado, se restringem aos limites de propriedade e à capacidade construtiva admitida para cada parcela de terreno.

Constata-se assim a falta de referências de imagem urbana, como o controlo de cérceas e a grande diversidade de materiais de revestimento das fachadas, entre outros, contribuem para a descaracterização da imagem da cidade e desta forma para a sua desqualificação. Considera-se, contudo, que na área mais antiga da cidade, onde se pode perceber a vivência de diferentes épocas e estilos, nem todos de igual interesse arquitetónico, se pode identificar um conjunto urbano de qualidade morfológica e significado urbano que é deveras importante salvaguardar procedendo à sua recuperação e requalificação.

### 2.2.2 PATRIMÓNIO EDIFICADO

Confluência de povos e encruzilhada de caminhos ao longo da sua história, o município de Valongo conserva, espalhados por todo o território, vestígios bem significativos do seu passado. Produto de uma evolução histórica, densa e marcante, pode dizer-se que o inegável progresso e modernização não vieram de todo descaracterizar o património concelhio existente. No entanto a preservação de alguns núcleos como o “Eixo Antigo de Valongo” afirma-se cada vez mais como resposta eficaz aos constrangimentos e pressão urbanística.

O património edificado do concelho de Valongo encontra-se inventariado no PDMV – Plano Diretor Municipal<sup>9</sup>. Relativamente à freguesia e cidade objeto do presente estudo e proposta, destacamos o

---

<sup>9</sup> Ver Anexo 3.

conjunto formado pelo Eixo Antigo de Valongo, a área de intervenção proposta para presente área de recuperação urbana – ARU- incluindo os Imóveis classificados da Casa do Anjo (imóvel de interesse público) e do Cruzeiro do Padrão (Monumento Nacional), as escadas do Saldanha, o fontanário do Padrão, a capela de N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Luz, o edifício dos Antigos Paços do Concelho, a Igreja Matriz; a Capela N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> dos Passos, o Senhor do Cantinho, o Cruzeiro do Escoural, a Escola Conde Ferreira, o Cineteatro Oliveira Zina, entre outros.



1 - Cruzeiro do Padrão  
(Monumento Nacional)



2 - Casa do Anjo  
(Imóvel de interesse público)



3- Igreja Matriz



4- Antigos Paços do Concelho



5 - Capela de N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> dos Passos





6 - Cineteatro Oliveira Zina e Antigo Quartel dos Bombeiros



7 - Rua Dr. Nunes da Ponte



8 - Rua Dias de Oliveira

### 2.2.3 MOBILIDADE E ESPAÇO PÚBLICO

As principais vias de acesso à área de intervenção são a EN 15, que a atravessa no sentido Este-Oeste e a liga a Ermesinde, Fânzeres, Maia e Porto, a A4, através da malha urbana e da própria EN15, e a ER209, que a Sul liga esta área a S.Pedro da Cova-Gondomar. Dentro da área de intervenção distinguem-se os seguintes eixos de distribuição viária:

- Um, já referido, que a atravessa no sentido Este-Oeste, que a liga à freguesia de Ermesinde, ao Porto, Maia e Rio Tinto, e no sentido Oeste-Este, que a liga às freguesias de Campo/Sobrado e Paredes.
- As Ruas Sousa Paupério e Dias de Oliveira, que se constituem como uma extensão da malha urbana que se localiza sobre a En15 e atravessam o núcleo mais antigo.
- Dois eixos a norte, Ruas do Norte e Visconde Oliveira do Paço e a Sul a Rua Joaquim Marques dos Santos.

- Dois eixos estruturantes, a avenida 5 de Outubro e a rua Emídio Navarro, que ligam a cidade a esta área.

Relativamente à situação do sistema de transportes e mobilidade na área de intervenção:

- a) Verifica-se tráfego rodoviário alto no eixo principal – EN15, que “atravessa” toda a área, existindo vários pontos com grande congestionamento, realçando-se as alterações significativas que ocorrem na mobilidade em diferentes períodos do dia. Realça-se ainda que esta via não reúne condições para a mobilidade pedonal e ciclável e por outro lado é geradora de enorme poluição sonora e atmosférica;
- b) Ao longo da EN15, onde se desenvolve uma grande atividade de serviços e comércio verifica-se que o tipo de rede viária existente condiciona fortemente o desempenho dessas mesmas atividades e por outro lado impede a fruição desse espaço por parte da população;
- c) O estacionamento apresenta problemas variados, que passam por ausência de lugares de estacionamento apropriados em determinadas zonas/ arruamentos, nomeadamente nos eixos mais antigos, ruas Sousa Paupério e Dias de Oliveira;
- d) A nível ferroviário, o apeadeiro do Suzão, possui alguns condicionalismos garantindo, contudo, boas condições de acessibilidade enquanto interface modal.

Em conclusão, considera-se que o “atravessamento” de toda a área pela EN15 contribui para um conjunto significativo de restrições várias devido à necessária salvaguarda da identidade, do património e dos valores naturais presentes na área, pelo que é necessário desenvolver soluções de compromisso, ao nível dos transportes e da mobilidade.

Paralelamente, sendo esta uma área de forte procura, julga-se indispensável que no futuro se considere a circulação pedonal como prioritária, para mais quando existem várias zonas com arruamentos sem passeios, bem como na circulação ciclista. O espaço público, na política de intervenção desta área, deve ser concebido para as pessoas proporcionando acessibilidade, mobilidade, fluidez e transparência oferecendo ao utilizador um ambiente agradável e seguro. Assim a estratégia de reabilitação ponderará, também, propostas concretas para a reabilitação/criação de espaço público no sentido de equilibrar as funções urbanas e interligar o tecido urbano, sem esquecer a eliminação das barreiras arquitetónicas enquanto pressuposto a aplicar na reabilitação das zonas de circulação na ARUEAV.

Por fim, considerando que a melhoria e recuperação do espaço público, deve ser uma das medidas de base na recuperação vivencial desta área, devem estar preconizadas ações que privilegiem a mobilidade suave em detrimento do trânsito automóvel, proporcionando um novo paradigma para esta área em que o conceito lúdico, cultural e funcional contribua para uma aproximação, e até apropriação, do local pela população, pelo seu encanto, equipamentos, movimento, entretenimento e diversão.

Assim, os espaços públicos que se pretendam reabilitar e/ou criar devem estar intrinsecamente ligados aos conceitos referenciados nos pontos anteriores e que são as preocupações e a sensibilidade da população residente, nesta área e na cidade.

É neste contexto que o planeamento na ARUEAV deve ter como principal objetivo melhorar a imagem deste núcleo urbano, numa dialética forte e indissociável entre o que é edificado e do domínio público, e entre o que está consolidado e o que está vazio. A acessibilidade e a circulação, numa relação próxima com as pessoas, vão também contribuir para a melhoria dessa imagem.

## 2.2.4 SINTESE (SWOT)

No quadro seguintes apresenta-se uma síntese do contexto de enquadramento à ARUEAV.

Ambiente Interno	
Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corredor Ecológico Pedonal</li> <li>- Património edificado e natural identitário</li> <li>- Existência de boas infraestruturas de transportes</li> <li>- Boa cobertura de rede de transportes públicos</li> <li>- Existência de equipamentos e serviços diversificados</li> <li>- Oferta cultural diversificada</li> <li>- Concentração de serviços públicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressão urbanística;</li> <li>- Abandono/Degradação dos espaços livres privados e do património edificado;</li> <li>- Pouca diversidade e atratividade dos usos comerciais;</li> <li>- Desertificação noturna</li> <li>- Défice de estacionamento</li> <li>- Grande fluxo viário da E.N. 15 que atravessa o centro da cidade</li> <li>- Carências de espaços verdes públicos e equipamentos lúdicos</li> <li>- Infraestruturas envelhecidas, subdimensionadas e desajustadas</li> <li>- Escassez ao nível da oferta turística (alojamento);</li> <li>- Inexistência de programas ativos para a reabilitação do edificado e espaço público</li> </ul>
Ambiente Externo	
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programas Operacionais Temáticos associados ao quadro comunitário de apoio 2014-2020 «Portugal 2020»</li> <li>- Estabilização das políticas de proteção e valorização do ambiente e território, nomeadamente com a aprovação da Revisão do PDM;</li> <li>- Aumento da consciência ambiental</li> <li>- Potencial para captação e fixação de população jovem no concelho</li> <li>- Complementaridade turística com o concelho do Porto (desenvolvimento de programas em regime «city breaks»)</li> <li>- Regeneração urbana como instrumento de regeneração social</li> <li>- Imagem do território de Valongo - património natural único na AMP, de interesse nacional e comunitário (Serra de Santa Justa e Pias)</li> <li>- Potenciar atividades específicas da região (regueifa e biscoito)</li> <li>- Globalização dos sistemas de comunicação como forma de divulgação da marca «Valongo Um Território a Descobrir»</li> <li>- Excelentes relações ao nível de participação e diálogo com os atores locais, nomeadamente com as associações culturais.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouca propensão para a mobilidade suave</li> <li>- Pouca divulgação e inadequação, dos programas de incentivos à reabilitação;</li> <li>- Vulnerabilidade da serra a risco de incêndios</li> <li>- Alteração biofísica consequente às alterações climáticas, à degradação ambiental e ao desenvolvimento dos espaços humanizados;</li> <li>- Poluição</li> <li>- Degradação da paisagem envolvente;</li> <li>- Ocupação do território florestal por espécies não autóctones</li> <li>- Redução do capital social e humano, associado à degradação do meio urbano e dos equipamentos</li> <li>- Competitividade dos concelhos adjacentes e da AMP nos domínios do turismo de qualidade e ambiente</li> <li>- Desaparecimento do comércio tradicional</li> <li>- Agravamento da coesão social</li> <li>- Situação periférica do concelho de Valongo no Grande Porto</li> <li>- Pouca participação da sociedade civil</li> </ul>

9 - Quadro SWOT

## 2.3 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VALONGO

Em termos de enquadramento com o PDM de Valongo (PDMV), importa referir que a delimitação da ARUEAV visa também dar sequência à estratégia de ordenamento para a área em questão. Mais concretamente, a área de intervenção da ARUEAV, além de se integrar predominantemente nas categoria de Espaços Centrais (C), e, em menor dimensão, nas categorias de Espaços residenciais (R), de Espaços de usos especiais (UE) e de Espaços verdes (V), localiza-se totalmente dentro da UOPG08 — Eixo antigo de Valongo e zona envolvente, para a qual são definidos os seguintes conteúdos programáticos específicos e comuns a todas as UOPG:

Conteúdos programáticos específicos da UOPG08 (Anexo VI do RPDMV)
<p><i>“1 — Com uma área aproximada de 51 ha, esta UOPG integra a área delimitada pelo Plano de Pormenor do Eixo Antigo de Valongo, cujos termos de referência e respetiva oportunidade foram objeto de deliberação pela Câmara Municipal, conforme aviso publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 122 em 25 de maio de 2004</i></p> <p><i>2 — Esta UOPG tem como objetivos:</i></p> <p><i>a) Salvar o património edificado existente;</i></p> <p><i>b) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;</i></p> <p><i>c) Fortalecer a centralidade da freguesia de Valongo;</i></p> <p><i>d) Assegurar a qualificação das áreas de maior sensibilidade ecológica.</i></p> <p><i>3 — 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.”</i></p>
Conteúdos programáticos comuns da UOPG08 (n.º 4, do art.º 100.º do RPDMV)
<p><i>“a) Objetivos programáticos:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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.”</i></p>

10 - Conteúdos programáticos da UOPG08

### 3 CRITÉRIOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA

#### 3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARUEAV

Entendendo a cidade de Valongo numa abordagem sócio espacial, podemos afirmar que o espaço e o sentido que os habitantes lhe incutem ao seu centro histórico são determinantes na apropriação, preservação e participação no quotidiano da cidade. Os agentes sociais que compõem uma comunidade interagem reciprocamente na construção, adaptação e fruição de um determinado espaço, seja ele uma avenida, uma praça, um jardim e/ou a cidade na sua totalidade. Os processos de interação social têm o seu fundamento na capacidade humana que os agentes têm de comunicar, através de símbolos e da partilha de significados. Estamos perante uma vida humana particularizada, atravessada por signos e significados, que imprimem uma especificidade própria à prática urbana.

Pensámos que, no seguimento desta problematização, a recuperação, preservação, valorização e salvaguarda do património existente, irá aproximar a população à cidade e ao centro histórico, contribuindo para uma maior apropriação do espaço, incrementar o gosto pela vivência no concelho e contribuir para atração de populações. Não sendo, nesta área, os edifícios dotados de grande monumentalidade possuem contudo valor cultural e patrimonial para a urbe, não só pelas suas características arquitetónicas, mas também como testemunho da história de Valongo pela relação de afetividade entre os espaços públicos, os edifícios e as pessoas, em que a memória e o sentimento estão sempre presentes. É neste sentido que pensámos a ARUEAV, ou seja a revitalização e preservação do núcleo central desta cidade, como forma de aproximação à população e afirmação deste território como uma das principais peças de património concelhio.

Pelas razões expostas, a autarquia está a fazer um esforço considerável na requalificação de todo o território concelhio e com especial incidência, neste momento, na dotação da cidade de Valongo e do seu eixo antigo, de infraestruturas lúdico-culturais, de lazer, desportivas, etc., e de um espaço público de qualidade. No sentido de modernização e dinamização concelhia inseridos numa estratégia de intervenção para a cidade de Valongo, estão previstos uma série de ações e equipamentos que visam uma maior valorização e fortalecimento da dinâmica relacional, claramente supramunicipal, garantindo em simultâneo a criação de condições para que o concelho cumpra o seu papel no contexto das apostas metropolitanas.

Refira-se ainda que todo o concelho, mas nomeadamente a cidade de Valongo, estiveram sobre uma grande pressão imobiliária e sob um rápido processo de transformação urbana, que acarretaram problemas na sua gestão urbanística, fundamentalmente pela falta de meios por parte da autarquia, pelo que urge criar espaços e/ou estruturas que revitalizem a cidade e promovam a apropriação do espaço residencial, no sentido de uma maior aproximação da população aos locais em que vivem.

De modo a alcançar um enquadramento e compreensão da presente proposta da ARUEAV foram analisadas as relações e dinâmicas entre este Eixo Antigo e a sua envolvente.



Assim, os principais fundamentos e critérios que resultam da proposta de delimitação da ARUEAV, prendem-se com:

- a) A necessidade de reabilitar, conservar e valorizar o património cultural, natural e construído do núcleo histórico da cidade de Valongo, que faz parte da memória das gentes de Valongo;
- b) A necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- c) A necessidade de desenvolver uma operação concertada de renovação das infraestruturas, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- d) A urgência na definição de uma política de transportes e estacionamento para a cidade de Valongo, que reduza o tráfego de atravessamento, privilegie a circulação pedonal e elimine desta forma as características de estrada nacional do eixo de suporte de toda esta área;
- e) A requalificação do espaço público, e consequente valorização do valor residual do solo, como forma de alavancar a reabilitação urbana (garantindo a qualidade do espaço público e adequação às funções);
- f) A necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida.

A delimitação da ARUEAV antecipa a política de gestão urbana, na ótica da regeneração urbana, que o Plano de Urbanização do Eixo Antigo de Valongo, previsto como a UOPG no PDMV. Estes dois instrumentos devem ser realizados de forma complementar e interligados entre si, de forma a desenvolver uma política de ordenamento de território coerente.

### **3.2 OBJETIVOS E ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA PARA A ARUEAV**

A delimitação da ARUEAV está associada à exigência da determinação de um conjunto de objetivos e de uma estratégia da intervenção.

São assim objetivos para a ARUEAV, em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU:

- a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação do Eixo Antigo de Valongo numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;
- b) A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- c) A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- d) O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social;

A criação de soluções de financiamento sustentável da ação de reabilitação urbana.

Para alcançar os objetivos anteriormente identificados, a estratégia programática para a ARUEAV assenta nos seguintes eixos estratégicos:

- a) Garantir a qualificação ambiental numa perspetiva sustentável, nomeadamente, nos seguintes domínios:
  - i) Redução da poluição sonora;
  - ii) Melhoraria da qualidade do ar;
  - iii) Promoção da eficiência energética;
  - iv) Promoção do reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspetiva de complementaridade;
  - v) Afirmação de identidade de Valongo.
- b) Qualificar o espaço público e o ambiente urbano, nos seguintes domínios:
  - i) Reabilitação e reconversão do património construído;
  - ii) Reforçar e modernização das infraestruturas;
  - iii) (Re)estruturação viária e criação de estacionamento;
  - iv) (Re)estruturação e articulação dos transportes públicos;
  - v) Requalificação do espaço público;

Este programa permite uma visão sistémica e integrada do território, sendo que a reabilitação urbana contribuirá, em maior ou menor grau, para todos os eixos estratégicos.

Relativamente ao tipo de operação de reabilitação urbana a realizar, a ARUEAV traduzir-se-á numa operação de reabilitação urbana sistemática, conforme disposto no n.º3 do Art.º 8 do RJRU, e será desenvolvida através de instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor, conforme disposto nos Art.º 16º e Art.º 17º do RJRU.

## **4 BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES**

### **4.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS**

Com a ARUEAV, estabelece-se, um regime especial a aplicar às operações de reabilitação a desenvolver na área delimitada na planta que se anexa.

Assim, atribui-se os seguintes benefícios na ARUEAV:

**a) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):**

- i) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- ii) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 1 do art.º 45º do EBF;
- iii) Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do art.º 112º do CIMI;
- iv) Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do art.º 112º do CIMI;
- v) As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do art.º 45º do EBF.
- vi) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU, nos termos do n.º 8 do art.º 71º do EBF.

**b) Taxa Municipal de Derrama (TMD):**

- i) Ficam isentas de TMD as empresas com sede em Valongo cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARUEAV;
- ii) Ficam ainda isentas de TMD as empresas com atividade turística e com sede em Valongo cujo lucro tributável resulte da atividade na ARUEAV.

**c) Taxas municipais sobre obras de reabilitação de imóveis:**

- i) O licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na ARUEAV, quando se efetuam com a preservação de fachadas e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de dezembro de 2016, são isentos de taxas urbanísticas previstas no Capítulo IV, nas Secções I, III, IV e V (Licenciamento ou Comunicação prévia de obras de edificação, Utilização de edifícios, Ocupação da via pública por motivos de obras), Capítulo V, Capítulo VI, Secção I e II, (Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas) e Capítulo VII (Compensações) do Regulamento de Taxas relativas à realização de Operações Urbanísticas do Concelho de Valongo.

## 4.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Com a delimitação da ARUEAV, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do EBF, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Nos termos das disposições conjugadas das alíneas c), h), e r) do n.º 1 do art.º 25º da Lei, n.º 75/2013 de 12 setembro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na ARU do “Eixo Antigo de Valongo”, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF.
- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:

As entidades que sejam residentes em País, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;

Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, que sejam objeto de ações de reabilitação. (artigo 71º n.º 4 do EBF)

- e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARUEAV, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.
- f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

Imóveis situados na ARUEAV, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;

Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

- g) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- h) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- i) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

### **4.3 PENALIZAÇÕES**

Com a delimitação da ARUEAV, aplicam-se as seguintes penalizações:

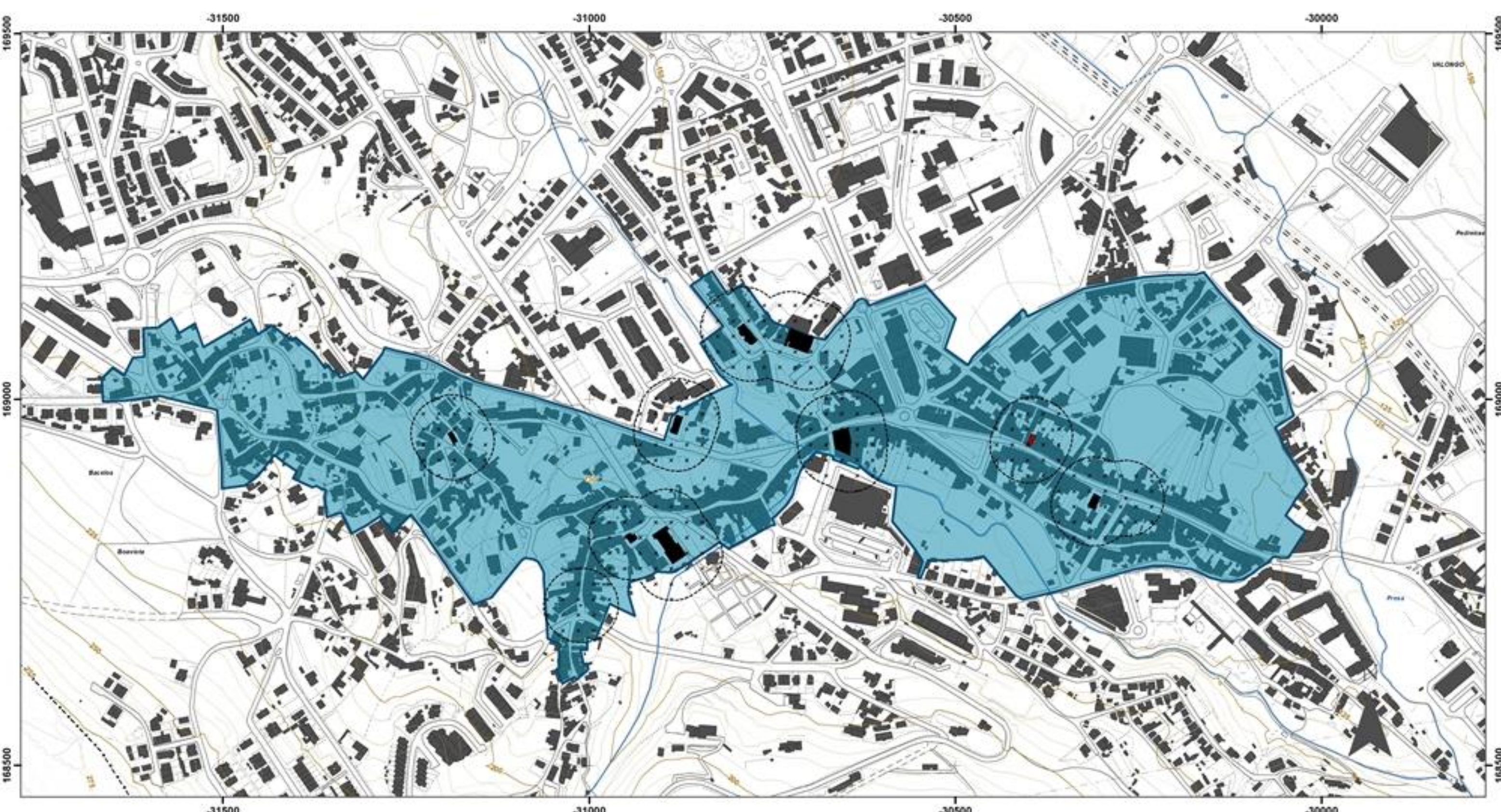
- a) Seja elevada ao triplo a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto.

## 5 ANEXOS

## Anexo 1

### **01 – Proposta de Delimitação da ARUEAV – Património edificado**





**Legenda**

**Carta Base**

- Curva de Nível Mestra
- Curva de Nível Secundária
- Rochas | Taludes | Escarpas
- Cursos de Água (Rios e Ribeiras)
- Outras Linhas
- Infraestrutura rodoviária
- Infraestrutura ferroviária
- Outras infraestruturas territoriais
- Edifícios
- Muros | Vedações

**Área Reabilitação Urbana**

- Limite da Área de Intervenção

**Património Edificado**

- Imóveis Classificados
- Imóveis Interesse Municipal
- Zona de Proteção

**VALONGO** • UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR

1:5.000

Projeção geográfica: UTM (WGS 1984)

0 31,25 62,5 125 187,5 250 Metros

Elaborado: Proprietário da Cartografia: CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO  
 Elaborado: Proprietário e data de edição: MUNICÍPIO, EM, SA de 2011-05-23  
 Entidade responsável pela homologação: ISP  
 Número e data de homologação: 140 de 2012-01-15  
 Sistema de Referência: DATUM ETRS 1989 - TM08 Portugal  
 Projeção Cartográfica: Transverso de Mercator  
 Escala Relativa: 1:10  
 Escala Real: Igual ao escalante a 95%

**Área reabilitação urbana | valongo**

Termos de Referência

**Proposta de Delimitação da ARU**

CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

**1.0**

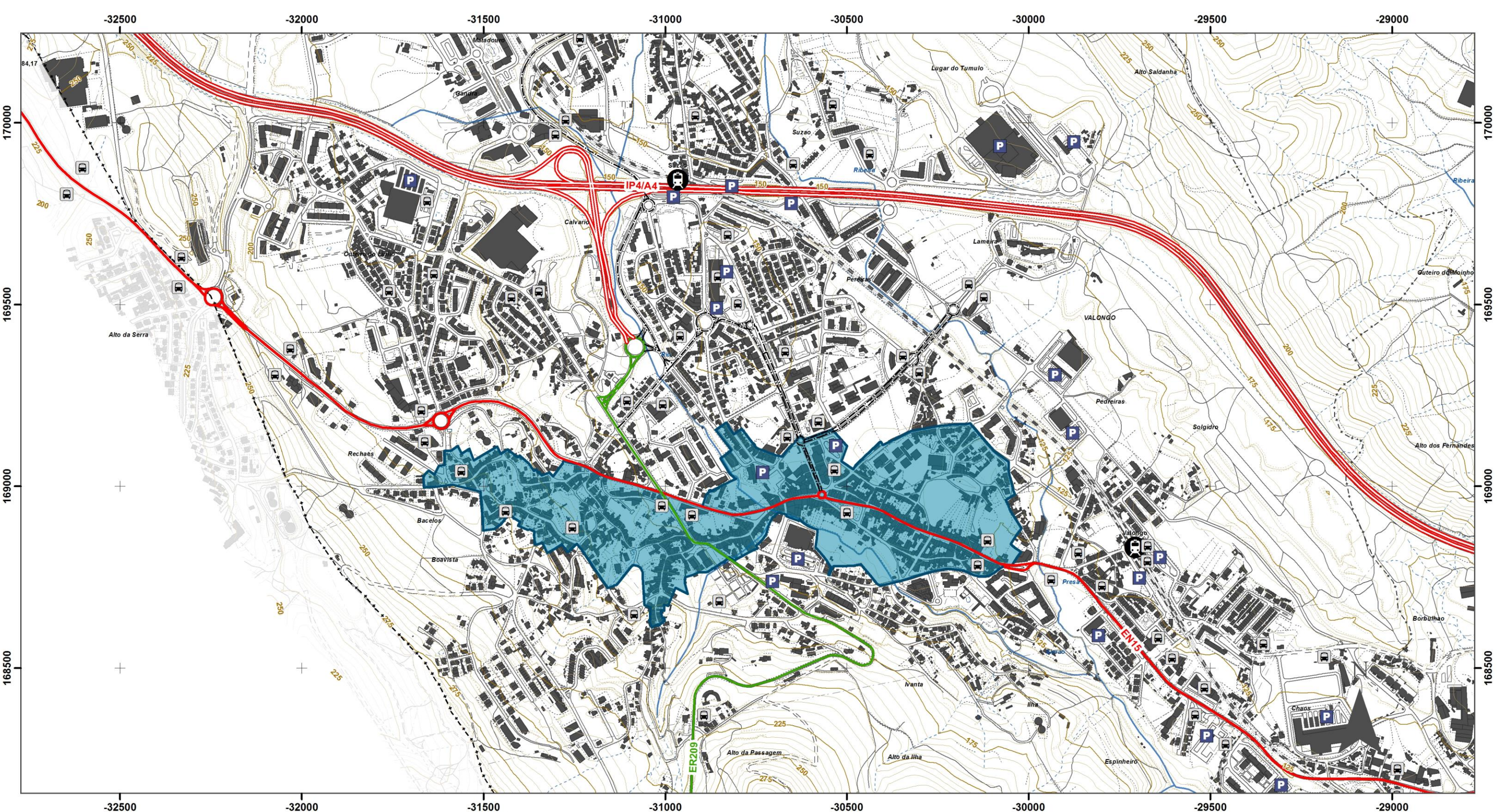
Maio 2015



## **Anexo 2**

### **02 – Proposta de Delimitação da ARUEAV – Eixos viários**





**Legenda**  
**Carta Base**

- Curva de Nível Mestra
- Curva de Nível Secundária
- Rochas | Taludes | Escarpas
- Cursos de Água (Rios e Ribeiras)
- Outras Linhas
- Infraestrutura rodoviária
- Infraestrutura ferroviária
- Outras infraestruturas territoriais
- Edifícios
- Muros | Vedações

**Área Reabilitação Urbana**

- Limite da Área de Intervenção
- Rede Nacional Fundamental
- Estrada Nacional
- Estradas Regionais
- Estradas desclassificadas EP
- Rede Municipal
- Estação / apeadeiro (CP)
- Paragens e abrigos (BUS)
- Parque de estacionamento

**VALONGO** • UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR!

1:10.000

Precisão posicional nominal de reprodução: 1,3m

0 62,5 125 250 375 500 Metros

Entidade Proprietária da Cartografia: CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

Entidade Produtora e data de edição: MUNICÍPIA, EM, SA de 2011-08-23

Entidade responsável pela Homologação: IGP

Número e data de Homologação: 140 de 2012-01-15

Sistema de Referência: DATUM ETRS 1989 - TM06 Portugal

Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator

Exatidão Posicional: <1m

Exatidão Temática: Igual ou superior a 95%

## Área reabilitação urbana | valongo

Termos de Referência

# Proposta de Delimitação da ARU

## Eixos Viários

CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

# 2.0

Maio 2015



## **Anexo 3 – Extratos da Plano Diretor Municipal**



**Câmara Municipal de Valongo**

Sistema de Referência: PT-TM06/ET-Robin  
Data de Edição: 2015

1:10 000

## Plano Diretor Municipal

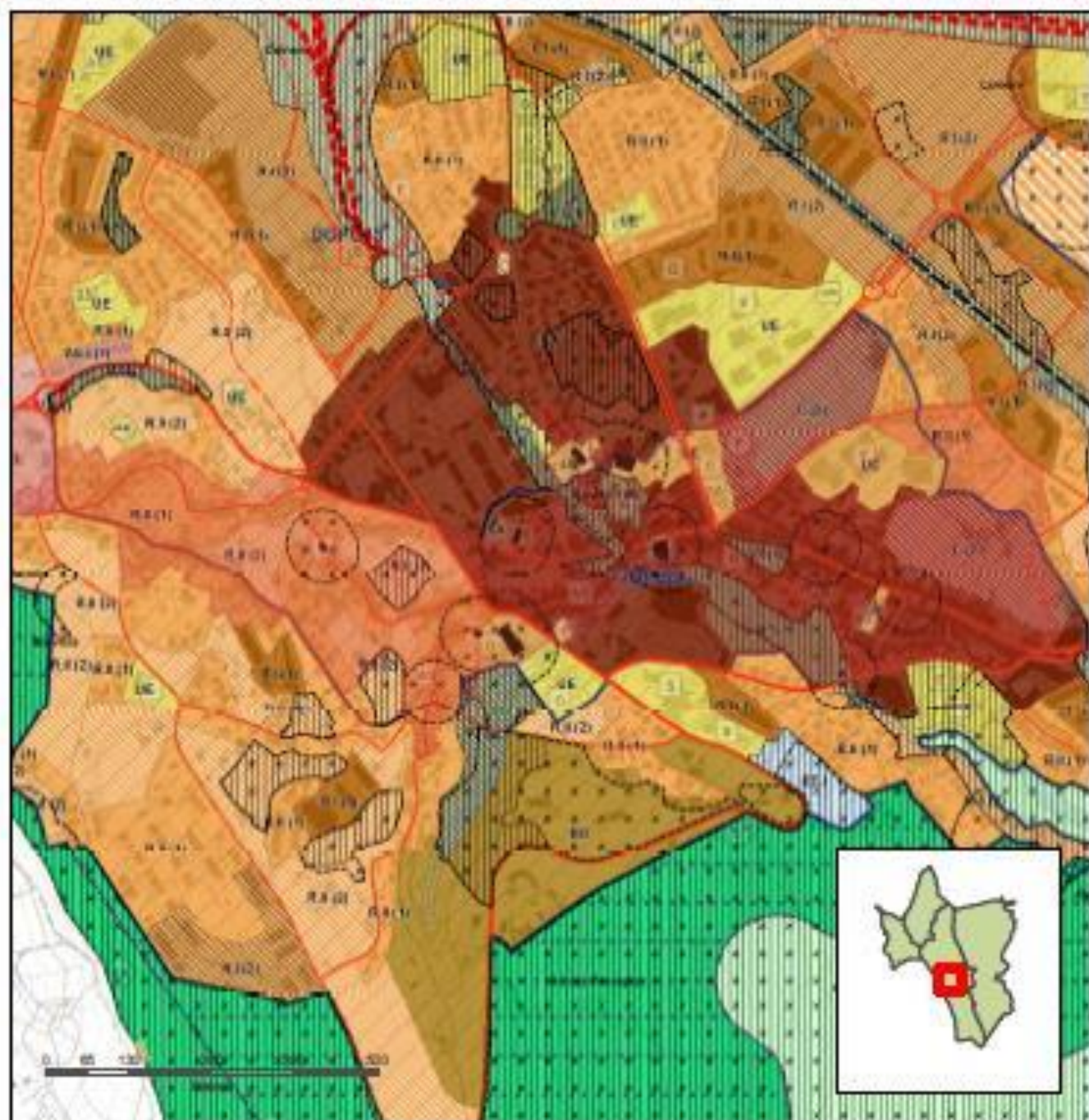
Estado da Planta de Localização

### Planta de Ordenamento 1

Requerente: CM VALONGO  
Local: VALONGO  
Técnico: GMME  
Data: 18-05-2015

#### NOTA:

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação de obras que vier a ser requerida, ou à concessão de respetivas licenças.  
O fornecimento desta planta não dispensa a consulta de entidade prestadora do serviço.



#### CONTACTO

Avenida 5 de Outubro, 140  
4480-504 Valongo  
N.º: 501 148 940  
tel: 224234900 fax: 224234904 e-mail verde: 800247001  
[www.cm-valongo.pt](http://www.cm-valongo.pt) / [www.facebook.com/municipio.valongo](https://www.facebook.com/municipio.valongo)





## Câmara Municipal de Valongo

### Qualificação do Solo

#### Solo Rural

<b>A</b>	Espaços Agrícolas
<b>F.I (1)</b>	Espaços Florestais   Espaços Florestais Produção (GP)
<b>F.I (2)</b>	Espaços Florestais   Espaços Florestais Produção (SJ)
<b>F.II (1)</b>	Espaços Florestais   Espaços Florestais Conservação (GP)
<b>F.II (2)</b>	Espaços Florestais   Espaços Florestais Conservação (SJ)
<b>N</b>	Espaços Naturais
<b>G</b>	Espaços de Recursos Geológicos
<b>EE.I</b>	Espaços de Equip O. Estruturas   Espaços Equip e Infra
<b>EE.II</b>	Espaços de Equip O. Estruturas   Espaços Atividades Especiais
<b>AR</b>	Aglomerados Rurais
	Área de Salvaguarda à Exploração de Recursos Geológicos
	Área Potencial de Exploração de Recursos Geológicos

#### Solo Urbano

			Espaços Centrais
			Espaços Residenciais   Espaços Residenciais Tipo I
			Espaços Residenciais   Espaços Residenciais Tipo II
			Espaços Urbanos Baixa Densidade
			Espaços A. Economicas   Espaços Terciários
			Espaços A. Economicas   Espaços Empresariais Industriais
			Espaços Uso Especial
			Espaços Verdes   Espaços Verde Uso Público
			Espaços Verdes   Espaços Verdes Enquadramento

(1) Solo Urbanizado | Dentro de Zona Urbana Consolidada

(2) Solo Urbanizado | Fora de Zona Urbana Consolidada

(3) Solo Urbanizável

### Sistemas de Estruturação Territorial

#### Sistema de Mobilidade e Transportes

	Rede Rodoviária
	Rede Ferroviária Pesada
	Estações e Apeadeiros

#### Sistema Patrimonial

	Imóvel de Interesse Patrimonial
	Zona de Proteção
	Estrutura Ecológica Municipal

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

	Limite de Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
--	---





Câmara Municipal de Valongo

Sistema de Referência: PT-TM06/STR001  
Data de Edição: 2015

1:10 000

## Plano Diretor Municipal

Introdução da Planta de Localização

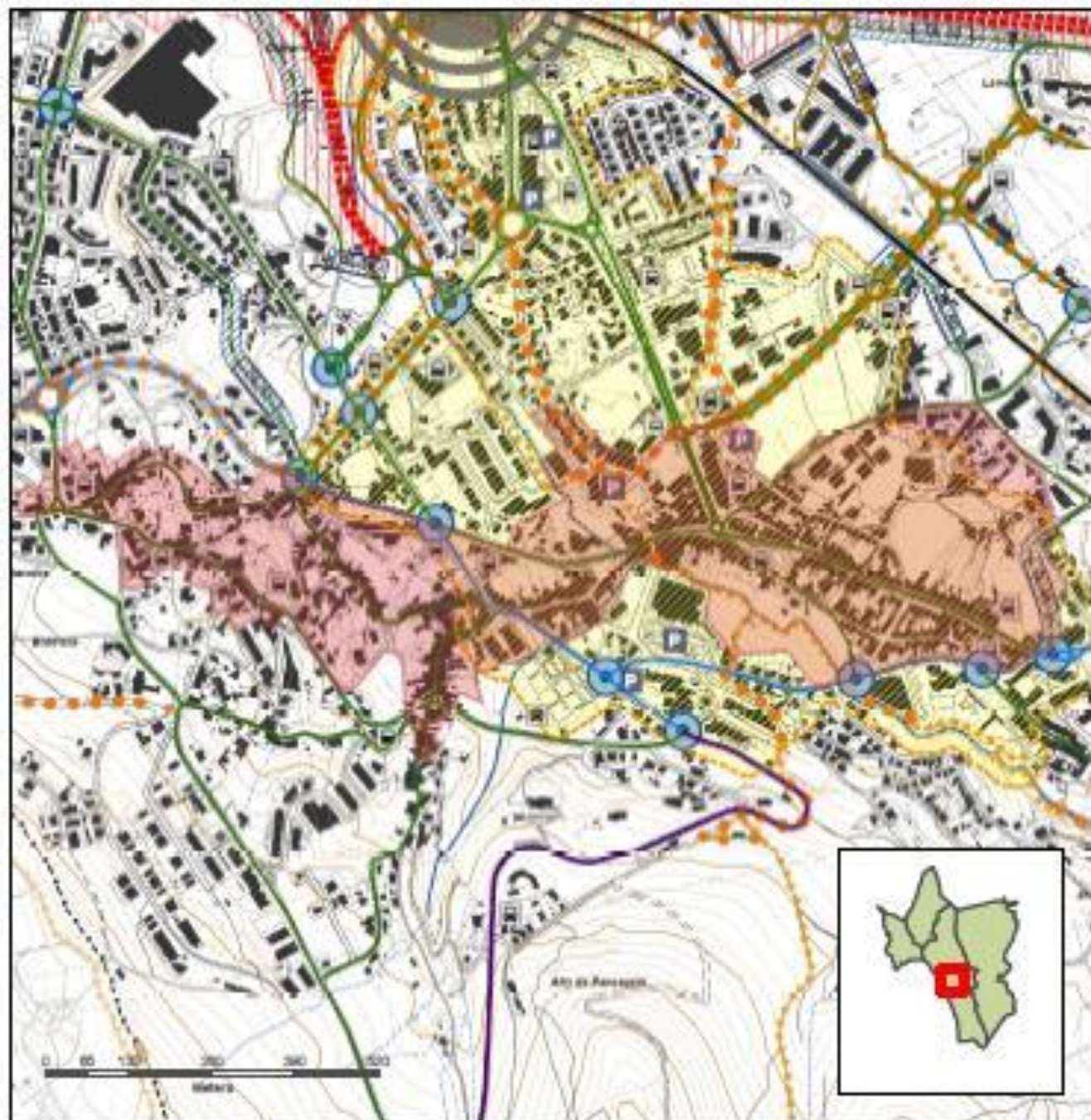
### Planta de Ordenamento 2

Requerente: CM VALONGO  
Local: VALONGO  
Técnico: GMIME  
Data: 18-05-2015

#### NOTA:

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida, ou à concessão da respetiva licença.

O fornecimento desta planta não dispensa a consulta de entidade prestadora do serviço.










## Câmara Municipal de Valongo

### Sistema Mobilidade e Transportes

#### Rede Rodoviária Nacional (existente)

-  Vias Arteriais | Existente a manter
-  Vias Arteriais | Existente a reestruturar
-  Zona de Proteção | Vias arteriais | Existente a reestruturar






#### Rede Rodoviária Nacional (Proposta)

-  Vias Arteriais
-  Zona de Proteção


#### Rede Rodoviária Municipal (Existente)

-  Vias Distribuidoras Principais Nível 1
-  Vias Distribuidoras Principais Nível 2
-  Vias Distribuidoras Locais





#### Rede Rodoviária Municipal (Proposta)

-  Vias Distribuidoras Principais Nível 1
-  Vias Distribuidoras Principais Nível 2
-  Vias Distribuidoras Locais
-  Zona de Proteção
-  Interseções existente (a reformular)




#### Rede Ferroviária

-  Linha de Caminho de Ferro (CP)

#### Interfaces de Transportes

-  Interfaces de Nível 1 e 2 (Estações e apeadeiros CP)
-  Estação/Apeadeiro (CP)
-  Parque de estacionamento público
-  Pargens / Abrigos existentes (BUS)

#### Rede Mobilidade Suave

-  em canal próprio
-  em via partilhada/condicionanda
-  Zona de maior propensão pedonal





**Câmara Municipal de Valongo**

Resolução de Referência: PT-1105/CT-Polm  
Data de Edição: 2015

1:10 000

## Plano Diretor Municipal

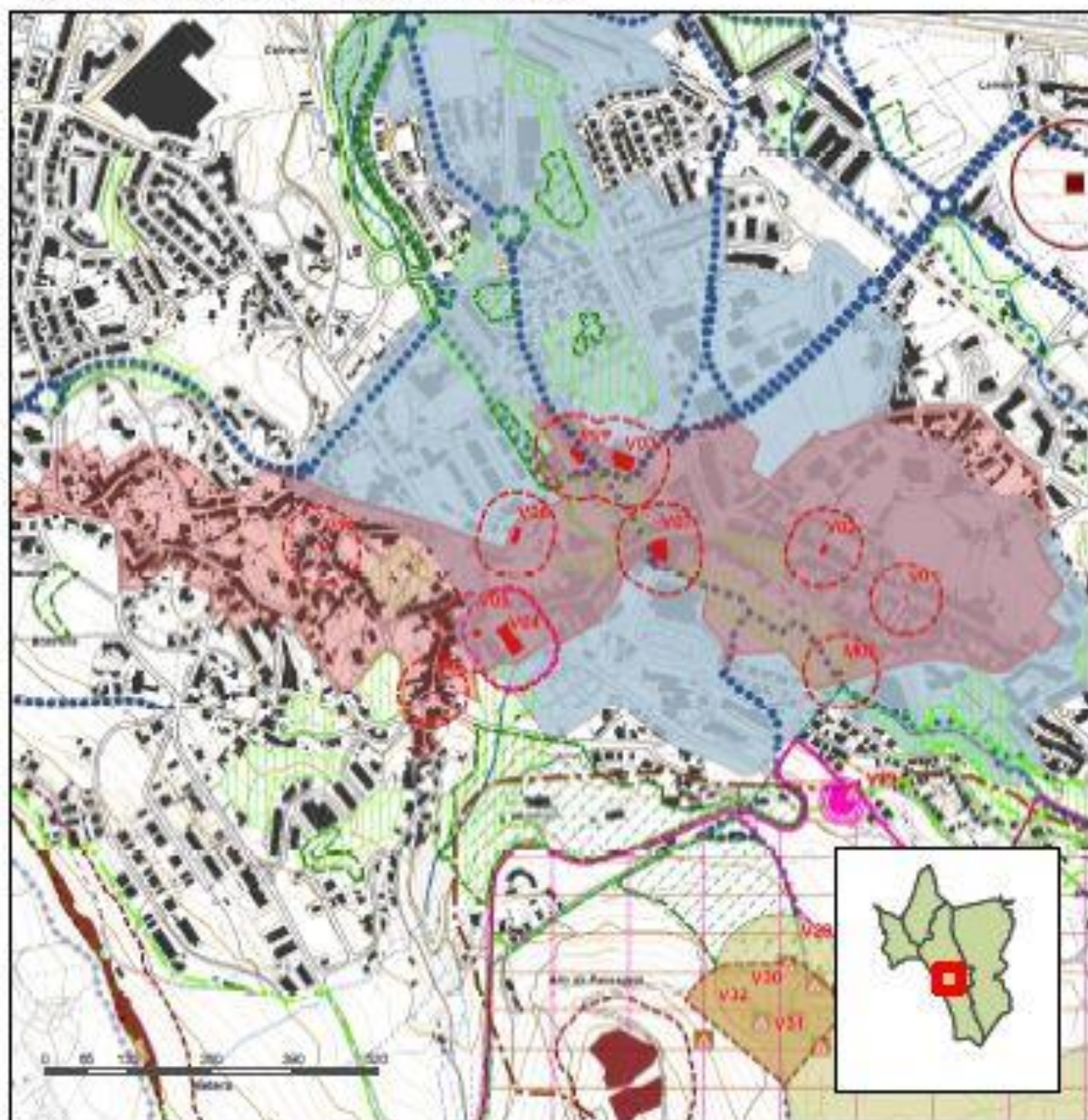
Introdução e Planta de Localização

### Planta de Ordenamento 3

**Requerente:** CM VALONGO  
**Local:** VALONGO  
**Técnico:** GMIME  
**Data:** 18-05-2015

#### NOTA:

O fomento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação de obras que vier a ser requerida, ou à concessão de respetiva licença.  
O fomento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.



#### CONVER.TOX

Avenida 5 de Outubro, 240  
4440-503 Valongo  
NF-301 188 960  
tel: 214 23 9600 fax: 214 23 9601 e-mail: 80019 2021  
[www.cm-valongo.pt](http://www.cm-valongo.pt) / [www.facebook.com/forvalongovalongo](http://www.facebook.com/forvalongovalongo)









**VALONGO** - UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR












Câmara Municipal de Valongo

## Sistema Patrimonial







### Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico

-  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 e. construídas
-  Área de salvaguarda arqueológica aos c. mineiros de SJP



### Valores de interesse biológico

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



### Valores de interesse geológico

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



### Valores de interesse paisagístico

-  Limite da Paisagem Protegida Local
-  Áreas de interesse paisagístico

### Percursos e rotas temáticas

-  em canal próprio
-  em via partilhada/condicionanda

### Destinos e origens dos percursos

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





Câmara Municipal de Valongo

Sistema de Referência: PT-TM06/03 Roda  
Data de Edição: 2015

1:10 000

## Plano Diretor Municipal

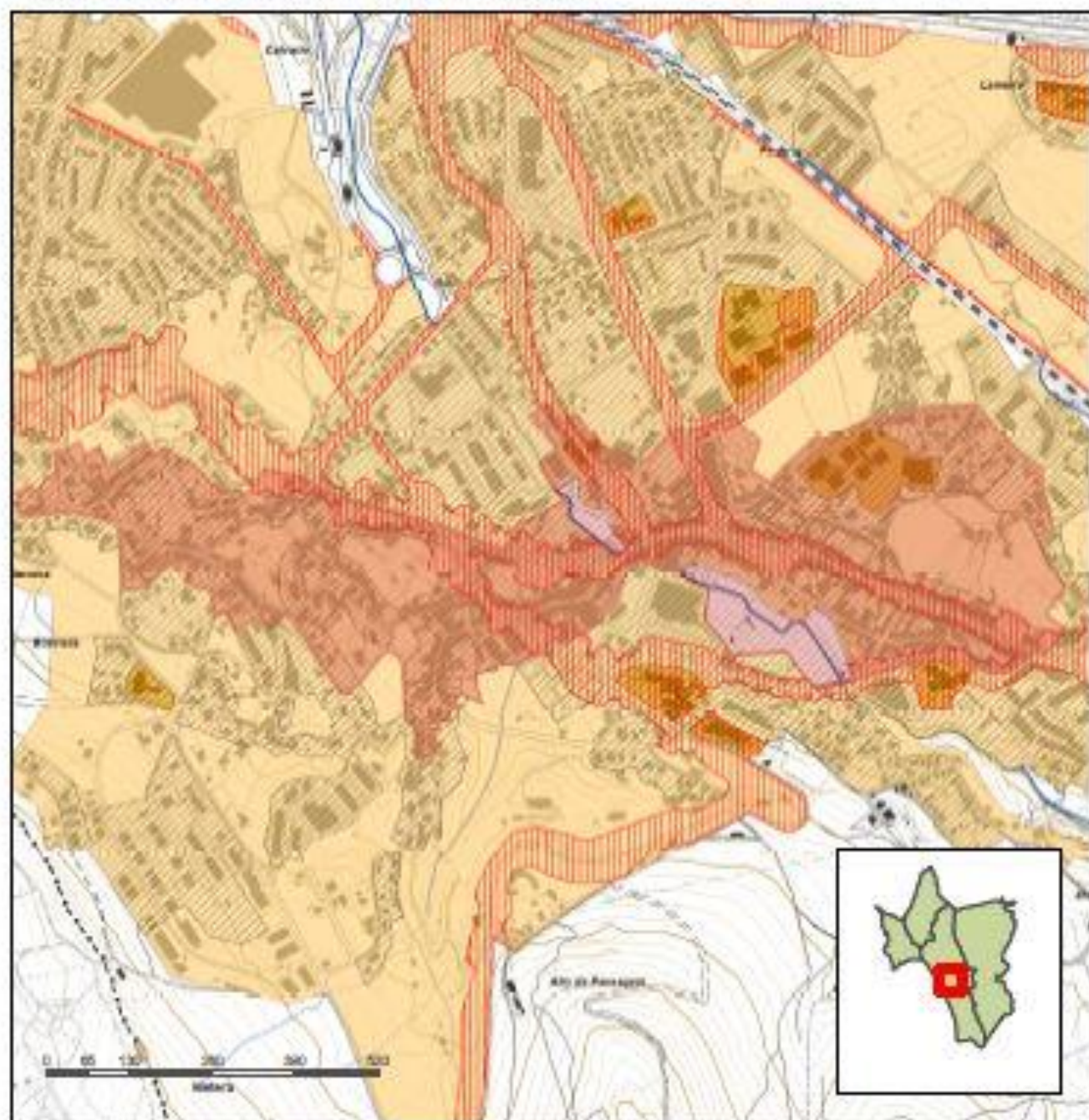
Introdução de Planos de Localização

### Planta de Ordenamento-4

Requerente: CM VALONGO  
Local: VALONGO  
Técnico: GMIME  
Data: 19-05-2015

**NOTA:**

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação de obras que vier a ser requerida, ou à concessão de respetiva licença.  
O fornecimento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.



COORDENADOR

Avenida 5 de Outubro, 540  
4910-504 Valongo  
NIF: 501 148 840  
tel: 224234900 fax: 224234904 e-mail: 8002942021  
[www.cm-valongo.pt](http://www.cm-valongo.pt) / [www.facebook.com/municipio.valongo](http://www.facebook.com/municipio.valongo)



**VALONGO** • UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR



**Câmara Municipal de Valongo**

## Classificação Acústica

### Zonamento Acústico



Zonas Sensíveis (Equipamentos de Saúde e de Educação)



Zonas Mistas (restante Solo Urbano, com exclusão dos Espaços V. de Enquadramento e Espaços Empresariais e Industriais)



Zona de Conflitos



Zona Urbana Consolidada





Câmara Municipal de Valongo

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89

Data de Edição: 2015

1:10 000

## Plano Diretor Municipal

Emissão de Plantas de Localização

### Planta de Condicionantes 1

Requerente: CM VALONGO

Local: VALONGO

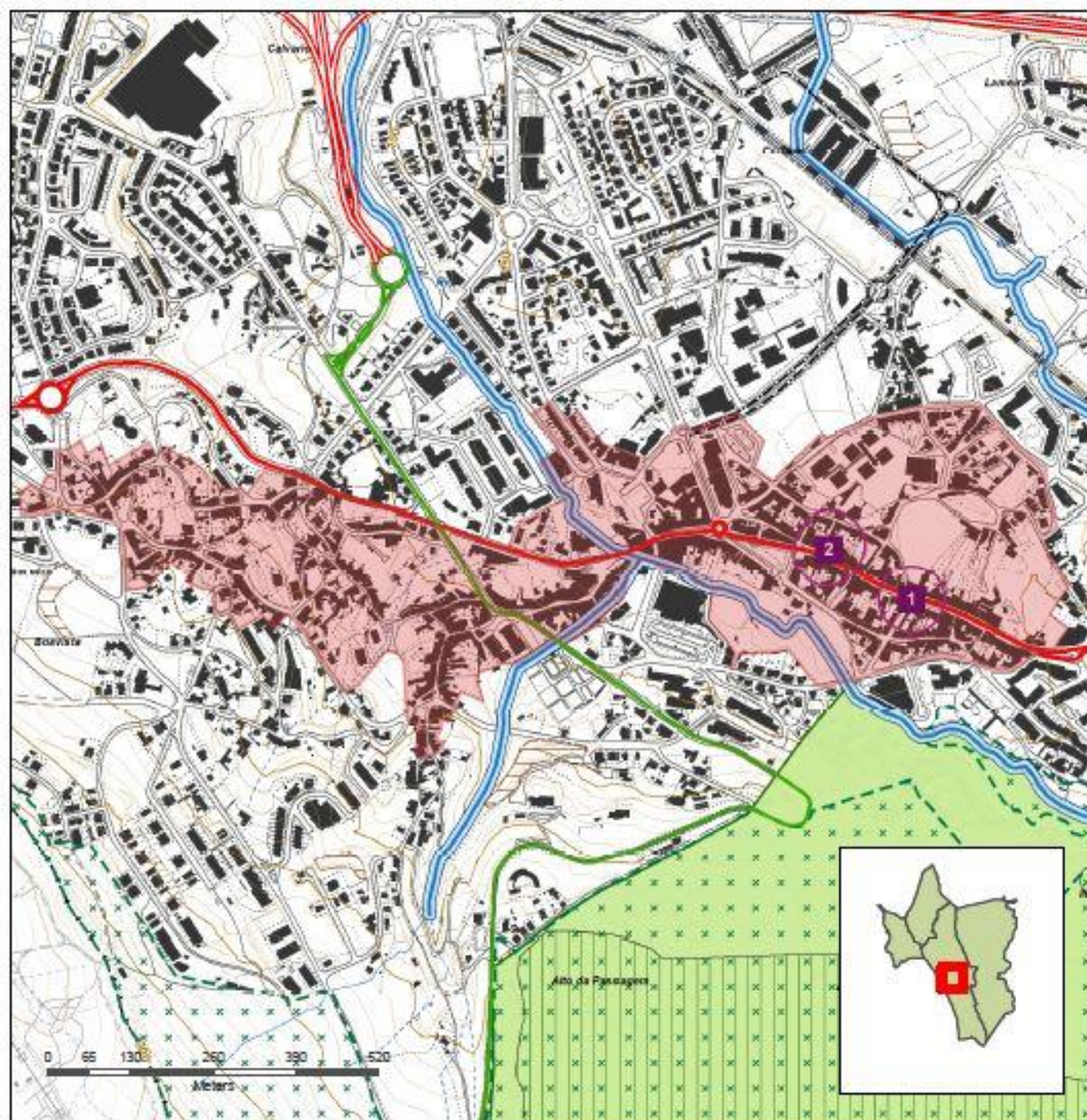
Técnico: GMIME

Data: 18-05-2015

#### NOTA:

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida, ou à concessão da respetiva licença.

O fornecimento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.



CMV.07.172.A

Avenida 5 de Outubro, 160

4440-503 Valongo

NIF: 501 138 960

tlf: 224224900 fax: 224226063 n.º verde: 800232001

[www.cm-valongo.pt](http://www.cm-valongo.pt) / [www.facebook.com/municipio.valongo](https://www.facebook.com/municipio.valongo)







Câmara Municipal de Valongo

## Plano Diretor Municipal

Legenda Planta de Condicionantes 1

### 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

#### Recursos Agrícolas e Florestais

- Reserva Agrícola Nacional
- Espécies Florestais Protegidas
- Árvore Interesse Público (DG244, de 19.10.1967)
- Posto de Vigia (PV 13.02)

#### Recursos Geológicos

- Limite de Pedreira

### 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.

#### Estradas e Caminhos Municipais

- Estrada Municipal

#### Rede Ferroviária

- Via Férrea

### Infraestruturas (Cont.)

#### Rede Elétrica

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

#### Gasodutos e Oleodutos

- Gasoduto de alta pressão

#### Aeroportos e Aeródromos

- Limite de Servidão Aeronáutica

#### Rede Geodésica Nacional

- Marcos geodésicos de 2ª e 3ª ordem

### Património Edificado

#### Imóveis Classificados

- Cruzeiro de Valongo (MN - 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, DR 226)
- Zona de Proteção