

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO (ORUEAV)
LEVANTAMENTO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA**

abril, 2018



Câmara Municipal de Valongo
Divisão de Planeamento, Inovação e Apoio ao Investimento (DIPAI)
Rua Aldeia dos Lavradores 240 | 4445-640 Ermesinde



GIPP, LDA
Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda
Est. Exterior da Circunvalação, 3846-1º | 4435-183 Rio Tinto

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO	4
1.1.	Âmbito de Intervenção	4
1.2.	Delimitação da ARUEAV	5
1.3.	Metodologia Geral	9
2.	ÁREA EM ESTUDO	11
2.1.	Enquadramento territorial	11
2.2.	Evolução Histórica	13
2.3.	Antecedentes urbanísticos	15
2.4.	Análise Socioeconómica	18
2.5.	Análise Urbanística	22
2.6.	Mobilidade	33
3.	INSTRUMENTOS ESTRATÉGICOS DE ENQUADRAMENTO	36
3.1.	A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	36
3.2.	Plano Diretor Municipal	37
3.3.	PEDU, PARU e PMUS	49
4.	DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	55

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1	Quadro síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARUEAV	6
Quadro 2	Síntese dos benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a delimitação da ARUEAV	7
Quadro 3	CrITÉRIOS de análise (levantamento físico)	22
Quadro 4	Síntese da caracterização e diagnóstico do PMUS de Valongo (adaptado à ARU)	34
Quadro 5	Quadro de distribuição das categorias	40
Quadro 6	Objetivos estratégicos que enquadram o PEDU	50
Quadro 7	Eixos estratégicos e ações previstas no PARU	50
Quadro 8	Eixos estratégicos e ações previstas no PMUS	51
Quadro 9	Síntese das intervenções na PI 4.5 - Mobilidade Sustentável do quadro PEDU na ARUEAV	52
Quadro 10	Síntese das intervenções na PI 6.5 - Reabilitação Urbana do quadro PEDU na ARUEAV	53
Quadro 11	Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios	55
Quadro 12	Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Equipamentos	56
Quadro 13	Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva	57
Quadro 14	Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas	58
Quadro 15	Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas	59

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Edificado por época de construção, 2011	13
Gráfico 2	População residente por estrutura etária, 2011	19
Gráfico 3	População residente por nível de escolaridade completo, 2011	20
Gráfico 4	Estado de conservação do edificado, 2011	24
Gráfico 5	Alojamentos familiares de residência habitual por regime de ocupação, 2011	30
Gráfico 6	Alojamentos familiares de residência habitual por forma de ocupação, 2011	30

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1.	ARUEAV aprovada pela AMV em 5 de junho de 2015	6
Fig. 2.	Evolução Urbana – Edificado	14
Fig. 3.	Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo, Planta de Trabalho, 1956.	15
Fig. 4.	Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo, Condições naturais do terreno e esquema rodoviário, 1956.	16
Fig. 5.	Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo, Planta – Densidades habitacionais, 1956.	16
Fig. 6.	Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo, Revisão, 1961.	17
Fig. 7.	Ampliação para Poente da Urbanização de Valongo, Ocupação Atual do Solo, 1969.	17
Fig. 8.	Planta de implantação do PPEAV, 2005	18
Fig. 9.	Empregados por empresa em 2013-2014	21
Fig. 10.	Nível de conservação do edificado	24
Fig. 11.	Edifícios degradados, por subsecção estatística, 2011	25
Fig. 12.	Edifícios por tipo de material construção, por subsecção estatística, 2011	25
Fig. 13.	Edifícios por época de construção na cidade, em 2011	25
Fig. 14.	Número de pisos	26
Fig. 15.	Valor patrimonial/cultural do edificado	27
Fig. 16.	Cruzeiro do Padrão	28
Fig. 17.	Casa do Anjo	28
Fig. 18.	Igreja Matriz	28
Fig. 19.	Museu Municipal e Antigos Paços do Concelho	28
Fig. 20.	Capela de N ^a Sr. ^a dos Passos	28
Fig. 21.	Cineteatro Oliveira Zina e Antigo Quartel dos Bombeiros	29
Fig. 22.	Núcleo “tradicional urbano regular”	29
Fig. 23.	Núcleo “tradicional urbano irregular”	29
Fig. 24.	Núcleo “Bairro operário”	29
Fig. 25.	Usos existentes (rés-do-chão)	31
Fig. 26.	Usos existentes (dominante)	32
Fig. 27.	Desadequação funcional do espaço público	33
Fig. 28.	Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo	39
Fig. 29.	Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes	44
Fig. 30.	Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial	46
Fig. 31.	Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica	47
Fig. 32.	Extrato da Planta de Condicionantes	48

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de Intervenção

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

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

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

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*

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

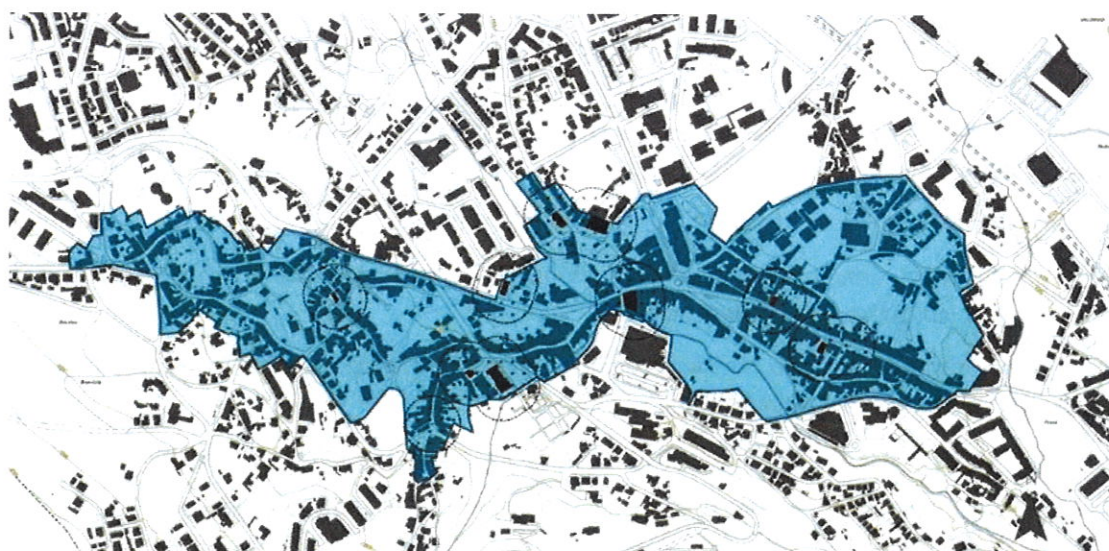
A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, tendo o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

1.2. Delimitação da ARUEAV

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV) foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal em 5 de junho de 2015, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 117) através do Aviso n.º 6826/2015 de 18 de junho.

A área delimitada para a ARUEAV, com cerca de 43,4 hectares, integra a mancha de edificado mais antigo da cidade de Valongo, associada à principal ligação antiga à cidade do Porto (fig. 1), e teve por base o conjunto de princípios, objetivos e eixos estratégicos de intervenção sintetizados no Quadro 1, que referenciam a elaboração da presente ORU. Por outro lado, com a aprovação da delimitação da ARUEAV, entraram em vigor o conjunto benefícios, incentivos e fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que se sistematizam no Quadro 2.

Fig. 1. ARUEAV aprovada pela AMV em 5 de junho de 2015



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo - Memória descritiva e justificativa (p.25)

Quadro 1 Quadro síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARUEAV

FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARUEAV:

- Necessidade de reabilitar, de conservar e de valorizar o património cultural, natural e construído do núcleo histórico da cidade de Valongo, que faz parte da memória das gentes de Valongo;
- Necessidade de renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- 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;
- 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;
- A requalificação do espaço público, e conseqüente valorização do valor residual do solo, como forma de alavancar a reabilitação urbana (garantindo a qualidade do espaço público e adequação às funções);
- A necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida.”

OBJETIVOS PARA A ARUEAV

(em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)

- 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;
- 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;
- A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- 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.

EIXOS ESTRATÉGICOS (Estratégia programática)

Garantir a qualificação ambiental numa perspectiva sustentável, nomeadamente, nos seguintes domínios:

- Redução da poluição sonora;
- Melhoraria da qualidade do ar;
- Promoção da eficiência energética;
- Promoção do reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspectiva de complementaridade;
- Afirmação de identidade de Valongo.

Qualificar o espaço público e o ambiente urbano, nos seguintes domínios:

- Reabilitação e reconversão do património construído;
- Reforçar e modernização das infraestruturas;
- (Re)estruturação viária e criação de estacionamento;
- (Re)estruturação e articulação dos transportes públicos;
- Requalificação do espaço público;

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo - Memória descritiva e justificativa (p.27-29)

Quadro 2 Síntese dos benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a delimitação da ARUEAV

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

Isenção de IMI de prédios urbanos objeto de ações de reabilitação

- 5 anos (renovável por + 5), da conclusão da reabilitação (n.º 7 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF));
- 3 anos, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o início das mesmas, (n.º 1 do art.º 45º do EBF).

Redução de 30% ou 20% do IMI do ano correspondente de prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação (n.º 6 ou n.º 7 do art.º 112º do CIMI), pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal

Isenção de IMT das aquisições de prédios urbanos (ou aquisições de fração autónomas) destinados a:

- Ações de reabilitação urbanística - desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras (n.º 2 do art.º 45º do EBF).
- Exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (n.º 8 do art.º 71º do EBF).

Isenção de TMD de empresas com sede em Valongo:

- Cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARUEAV;
- Com atividade turística cujo lucro tributável resulte da atividade na ARUEAV.

Isenção de Taxas urbanísticas municipais:¹ Relativas ao 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

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Isenção de IRC de rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 01.01.2008 e

¹ Taxas urbanísticas previstas no Regulamento de Taxas relativas à realização de Operações Urbanísticas do Concelho de Valongo

31.12.2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1, art.º 71º do EBF).

Retenção na fonte à taxa de 10 % de IRS / IRC de:

- Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento (...), 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, (n.º 2, art.º 71º do EBF):
 - i) As entidades que sejam residentes (...) sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável (...);
 - ii) As entidades não residentes detidas (...) em mais de 25 % por entidades residentes.
- Saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no art.º 27.º do EBF 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 (n.º 3, art.º 71º do EBF).
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARUEAV, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação (n.º 5, art.º 71º do EBF).
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - i) Imóveis situados na ARUEAV, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii) 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.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

Dedução à coleta ≤ 500€, em sede de IRS de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: (n.º 4, art.º 71º do EBF):

- i) Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- ii) 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.

Taxa reduzida de IVA em:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU (...).
- 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.

PENALIZAÇÕES

Triplo da taxa de IMI em 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

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo - Memória descritiva e justificativa (p.27-29)

Relativamente ao tipo de ORU a realizar, de acordo com a proposta de delimitação da ARUEAV aprovada, esta traduzir-se-á numa ORU 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.

1.3. Metodologia Geral

A metodologia deste trabalho compreende as seguintes 3 fases.

Na 1.ª Fase, de Levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARUEAV, faz-se 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. Esta fase compreende:

- Caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
- Caracterização urbanística, nomeadamente:
 - A análise do edificado (exterior) em péssimo, mau e razoável estado de conservação quanto ao uso dominante, nº de pisos e valor patrimonial/ histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as no último caso);
 - A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
- Análise de documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelem importantes para a delimitação das ARU e posterior definição da estratégia a desenvolver.

A 2.ª Fase, de Diagnóstico e Estratégia para a ARUEAV, compreende:

- A elaboração de um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
- A definição da estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial, harmonizado com a sua envolvente, que promova o seu desenvolvimento de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável.

A 3.ª Fase, de Proposta da ORU/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), deve:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- 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;

- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e indicar soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública, necessárias ao desenvolvimento da operação;
- 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 potenciais fontes de financiamento;
- 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;
- 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.

Optou-se neste relatório por integrar desde já a 2ª fase, compreendendo o diagnóstico da área sob a ótica urbanística e socioeconómica e a definição de orientações estratégicas de desenvolvimento, com vista à fixação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a apresentar na fase 3.

2. ÁREA EM ESTUDO

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

Para esse efeito, e para além do trabalho de levantamento físico local e da recolha e tratamento de dados específicos, são utilizados como fonte de informação diversos documentos que, ao longo do tempo, têm vindo a debruçar-se de alguma forma sobre a área em questão, informação essa que é aqui sintetizada nos aspetos mais relevantes para a elaboração da ORU. São esses documentos o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), o Plano de Mobilidade Sustentável (PMUS) e o Plano de Pormenor do Eixo Antigo de Valongo (PPEAV).

2.1. Enquadramento territorial²

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. 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.

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%

² Com base em PARU, pp.4 e seguintes.

de 2001 para 2011, enquanto a população total aumentou 9%). Os níveis de qualificação da população são baixos, evidenciando-se debilidades relativas nos índices de qualificação da população residente, por confrontação com as áreas mais qualificadas da AMP, muito embora se tenha registado no último período censitário uma redução do nº de analfabetos e um aumento da população com ensino superior, acima dos valores da AMP e do país.

Entre 2001 e 2011, a cidade de Valongo registou um aumento populacional de 28% (face aos 9% do concelho), concentrando atualmente 25% da população do concelho. Em linha com o restante território concelhio, a freguesia e cidade verificou na última década um aumento relativo da população idosa, representando em 2011, 10% da população total.

A população residente na cidade continua ainda a ter uma baixa escolaridade, o que se reflete no modelo de desenvolvimento local, que apresenta ainda problemas ao nível do desemprego, associado ao crescimento do endividamento das famílias e ao aumento das situações de carência económica e de vulnerabilidade social. Relativamente ao parque edificado, a cidade de Valongo registou um aumento do número de edifícios da ordem dos 18% no último período censitário, sendo no entanto de destacar que a cidade concentra 39% dos alojamentos vagos e 18% do edificado degradado da totalidade do concelho.

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

Na freguesia de Valongo, o comércio por grosso e a retalho ocupava em 2013 cerca de 31% das empresas existentes, 34% do volume de negócios registado e 24% do total de postos de trabalho, sendo o comércio de veículos automóveis, o comércio grossista de produtos alimentares e o comércio a retalho indiferenciado as atividades que mais se destacavam. No que respeita aos serviços, sobressaem a restauração e estabelecimentos de bebidas, os serviços administrativos e os serviços pessoais, que conjuntamente com outras ofertas de serviços especializados representavam um volume de emprego considerável a nível local (cerca de 44% do total). Por outro lado, a indústria transformadora, com cerca de 10% do total de empresas em atividade, e gerando cerca de 40% do volume de negócios do concelho, assim como 21% do emprego, assume uma importância relevante, sendo de destacar a existência de algumas empresas de referência em setores diversificados, como sejam a fabricação de outros produtos químicos, a fabricação de produtos de padaria, a fabricação de elementos de construção metálica e a fabricação de Joalharia e Ourivesaria, entre outros. Finalmente, o setor da Construção merece também algum destaque, já que envolve 11% das empresas em atividade, cerca de 5% da faturação total do concelho e 10% do emprego.

Em termos de mobilidade, o concelho apresenta, segundo dados de 2011, 56 mil viagens diárias casa-trabalho/ escola, das quais apenas cerca de 52% são internas, o que demonstra uma forte dependência dos residentes do emprego externo localizado nos concelhos vizinhos. Na mobilidade intraconcelhia,

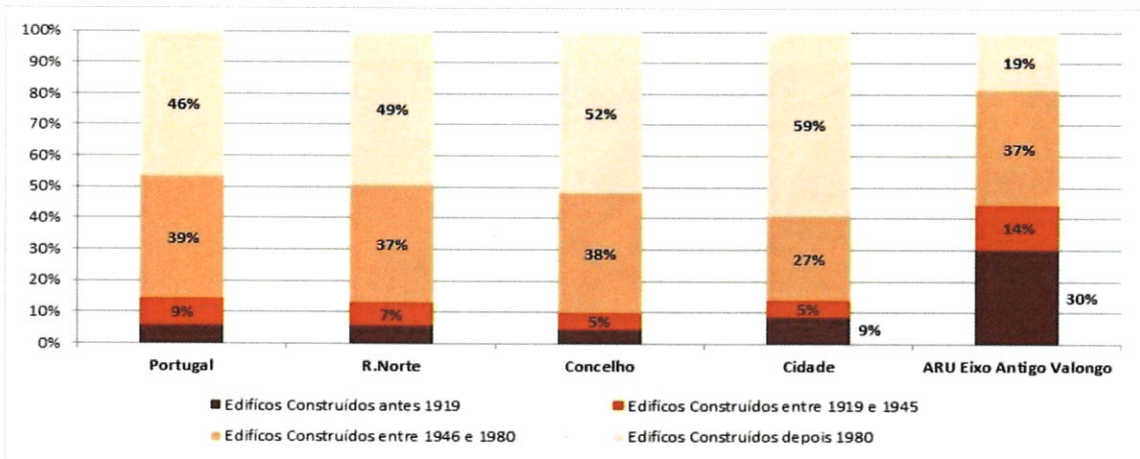
verifica-se que 37% das deslocações pendulares se estabelecem no interior da freguesia, valor associado à dimensão, importância e autonomia relativa de cada freguesia-cidade, o que explica que os movimentos para outras freguesias do concelho sejam irrisórios (apenas 15%).³

2.2. Evolução Histórica ⁴

A denominação de “Eixo Antigo” prende-se com o facto de se tratar, segundo documentos oficiais, da área mais antiga da cidade, a partir da qual se fixou e desenvolveu o aglomerado populacional, sendo ainda hoje marcada pelo número significativo de edifícios anteriores a 1919 (gráfico 1). Pensa-se que o núcleo urbano mais antigo de Valongo se localizou junto da encosta nordeste da Serra de Santa Justa, o que se depreende pela tradição de mineração existente e pela existência da principal ligação viária à cidade do Porto, a EN15.

Mais recentemente, o processo migratório das populações para os centros urbanos litorais veio transformar o carácter da cidade. A forte urbanização como resposta à procura de nova habitação traduziu-se num processo de transformação com uma densificação excessiva, descaracterizando a sua identidade e resultando na criação de “áreas-dormitório” do Porto.

Gráfico 1 Edificado por época de construção, 2011



Fonte: PARU de Valongo (p.51)

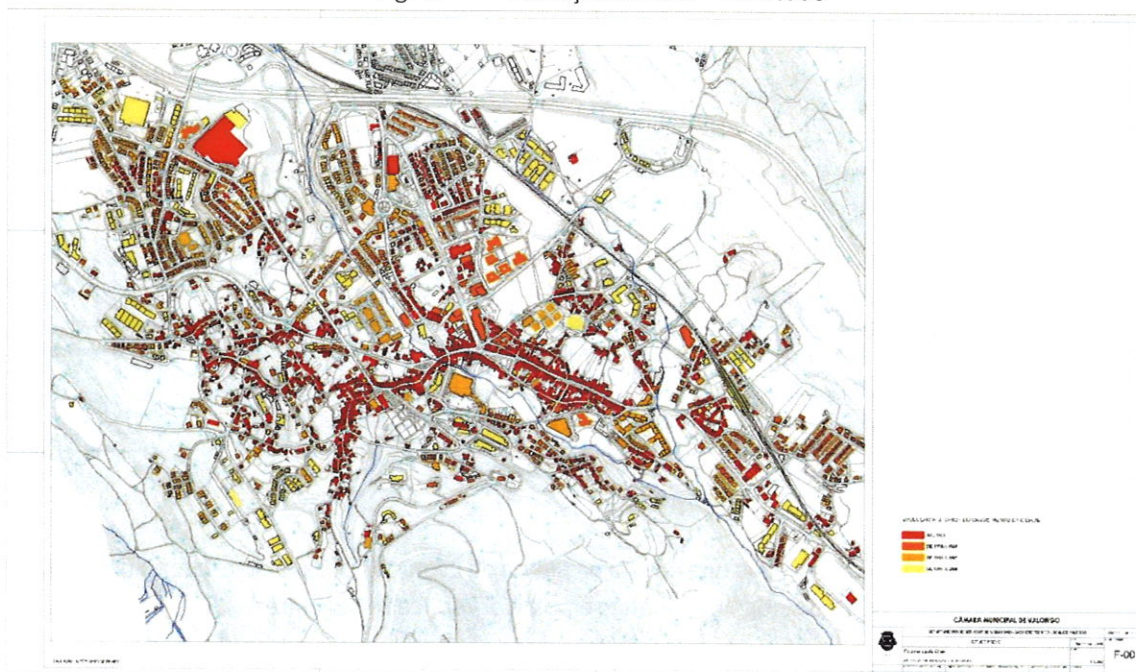
De acordo com a análise comparativa que consta na Planta da Evolução Urbana do relatório da proposta do plano de pormenor do Eixo Antigo de Valongo é possível verificar o seguinte:

³ PMUS, pp. 14 e seguintes.

⁴ PPEAV, Relatório, pp 9-11.

- “Antes de 1974 é notória a relação direta da mancha construída com a EN15 e a Serra de Santa Justa, apesar de começarem a aparecer alguns bairros de moradias unifamiliares mais afastados;
- Entre 1974 e 1988, além da continuidade na colmatção dos bairros residenciais referidos anteriormente, verifica-se a implantação na proximidade do “Eixo Antigo” de alguns equipamentos importantes: novo Edifício dos Bombeiros, Escola Preparatória, Vallis-Longus, Edifício da Câmara. É neste período que começam a aparecer os primeiros blocos multifamiliares e bairros sociais com este modelo tipológico;
- O período de “1988 a 1995 corresponde ao período onde é mais evidente a densificação habitacional da cidade, com a colmatção quase definitiva dos bairros existentes e ocupação de outros territórios para habitação e instalação de serviços e novas tipologias comerciais (Feira Nova);
- O período após 1995 reflete a aplicação de novas regras de ocupação do território (PDM) e coincide com a implementação em definitivo do “Bloco” multifamiliar isolado. Paralelamente, a ocupação do território é cada vez mais extensiva e periférica;
- Ao nível de acessibilidades, desde de 1974 até à presente data, é pouco significativa a modernização da estrutura viária, apenas se incluindo neste âmbito a abertura de alguns arruamentos estruturantes e o aparecimento da autoestrada, a qual veio induzir novas cargas fruto da “aproximação” ao Porto, medida em tempo de deslocação.”

Fig. 2. Evolução Urbana – Edificado



Fonte: PPEAV, Análise/Diagnóstico – Vertente Físico-funcional GTLV 2003/4

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'A' and various scribbles.]

2.3. Antecedentes urbanísticos⁵

A ARUEAV constitui um território de matriz orgânica ao qual foram sendo justapostos elementos planeados, como é o caso da EN15, condicionada por disposições legais quanto a perfis longitudinais e transversais desde que era Estrada Real, ou ainda de outros fragmentos representados nos sucessivos Planos que foram elaborados (embora nem sempre executados) para a área em questão.

O primeiro estudo (plano) identificado para o local corresponde ao “Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo”, de 1956, objeto de revisão em 1961 (figuras 3 a 6), da autoria dos arquitetos David Moreira da Silva e Maria José Moreira da Silva. Este plano propunha o desenho para a ocupação da área das atuais avenidas 5 de Outubro e 25 de Abril, em direção ao Calvário e a Suzão, parte da Avenida Oliveira Zina, entre a igreja matriz e o cemitério e a estrada nacional, bem como para a zona do Calvário, ao que se acrescentava a proposta de dois eixos paralelos à EN 15, a norte e a sul do tramo das ruas do Padrão e de Alves Saldanha. O eixo a norte, de importância local, enquanto o eixo a sul, a construir em viaduto sobre o rio Simão, seria elemento essencial da rede viária (ver mapa “Condições naturais do terreno e esquema rodoviário”), devendo ser dedicado “exclusivamente ao tráfego pesado de passagem” e substituir o eixo antigo, “dadas as suas acanhadas proporções, características e dupla função, urbana e de longo curso” (Anteplano de 1956).

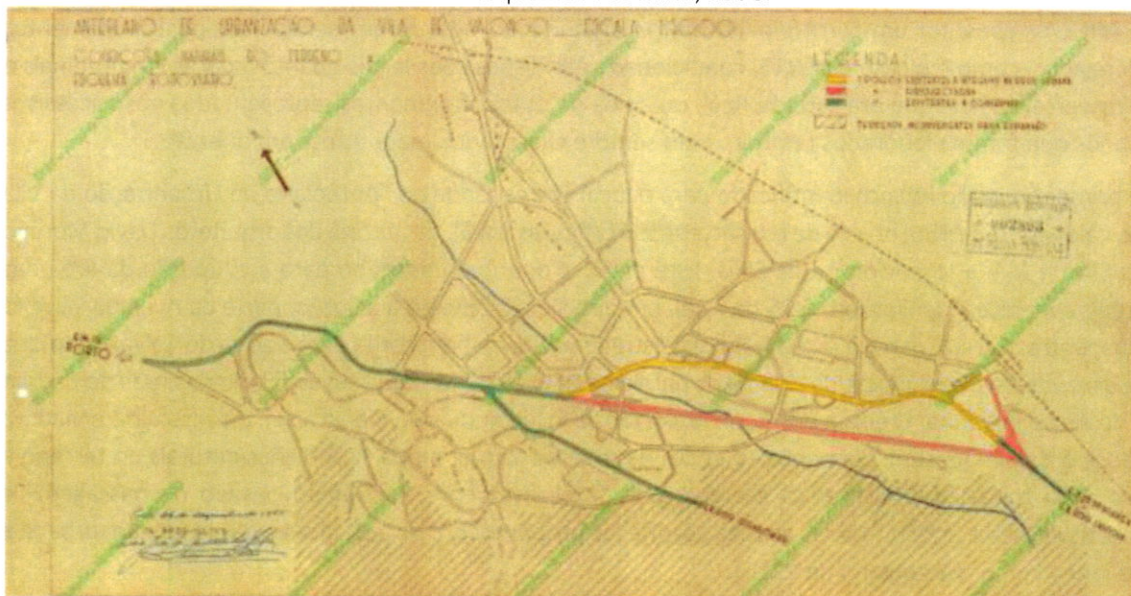
Fig. 3. Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo, Planta de Trabalho, 1956.



Fonte: Arquitetos Maria José Moreira da Silva e David Moreira da Silva, Arquivo da DGOTDU, in PARU de Valongo (p.16)

⁵ Com base em PARU, pp 15 e seguintes.

Fig. 4. Antepiano de Urbanização da Vila de Valongo, Condições naturais do terreno e esquema rodoviário, 1956.



Fonte: Arq. Maria José Moreira da Silva e David Moreira da Silva, Arquivo da DGOTDU, in PARU de Valongo (p.17)

Fig. 5. Antepiano de Urbanização da Vila de Valongo, Planta – Densidades habitacionais, 1956.



Fonte: Arq. Maria José Moreira da Silva e David Moreira da Silva, Arquivo da DGOTDU, in PARU de Valongo (p.17)

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'APD', 'JCS', and 'AM']

Fig. 6. Anteplano de Urbanização da Vila de Valongo, Revisão, 1961.



Fonte: Arq. Maria José Moreira da Silva e David Moreira da Silva, Arquivo da DGOTDU, in PARU de Valongo (p.17)

Por sua vez, o plano de “Ampliação para Poente da Urbanização de Valongo”, de 1969, dos arquitetos Manuel D’Ávila e Domingos Fernandes (figura 7), pouco mais pouco mais abarcava do que a área que agora integra a ARUEAV.

Fig. 7. Ampliação para Poente da Urbanização de Valongo, Ocupação Atual do Solo, 1969.



Fonte: Arq. Manuel D’Ávila e Domingos Fernandes, Arquivo da DGOTDU, in PARU de Valongo (p.17)

Mais recentemente, a área da ARU foi alvo de um estudo detalhado no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor de Eixo Antigo de Valongo, plano elaborado ao abrigo do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).

Relativamente à proposta de PPEAV, importa referir que o modelo urbano proposto estava muito dependente do atravessamento da área por um tramo da extensão da rede de metro (prevista à data), que não se veio a concretizar. Este será provavelmente a principal razão para que este plano não tenha avançado para aprovação, já que, com exceção da execução do tramo da rede de metro, os seus objetivos são em tudo semelhantes aos previstos para a ARUEAV, a saber:

- *“Potenciar o carácter de centro histórico e de memória da cidade do Eixo Antigo de Valongo, promovendo a salvaguarda dos valores patrimoniais e identitários”;*
- *“Reforçar o papel de centro de comércio e de vivência social do Eixo Antigo de Valongo, através da reabilitação do edificado e da requalificação dos espaços de uso coletivo”;*
- *“Reforçar a articulação do Eixo Antigo de Valongo com a Cidade, através do reordenamento das zonas envolventes e do estabelecimento de uma rede de espaços de utilização coletiva estruturadores do conjunto urbano”;*
- *“Potenciar a regeneração do tecido urbano envolvente, aproveitando os efeitos multiplicativos e a exemplaridade das intervenções na área do Plano”.*

Fig. 8. Planta de implantação do PPEAV, 2005



Fonte: Proposta de plano, PPEAV (2005)

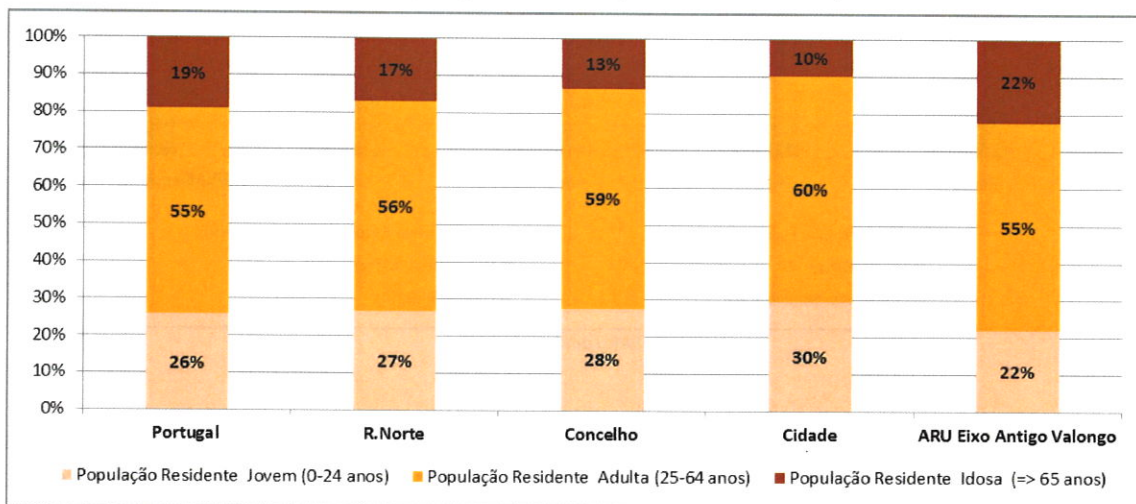
2.4. Análise Socioeconómica

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação já sintetizada pelos documentos anteriormente referidos.

Em termos populacionais, e tal como referido anteriormente, o concelho de Valongo apresenta uma variação populacional positiva de 21% desde 1991 até 2011, com aumentos populacionais progressivos

registados em todos os períodos censitários. No entanto, na ARU verificou-se uma regressão demográfica, com uma diminuição de cerca de 13,3% da população residente entre 2001 e 2011 (passando de 2738 para 2374 habitantes).⁶

Gráfico 2 População residente por estrutura etária, 2011



Fonte: Plano de Ação de Regeneração Urbana de Valongo (p.23)

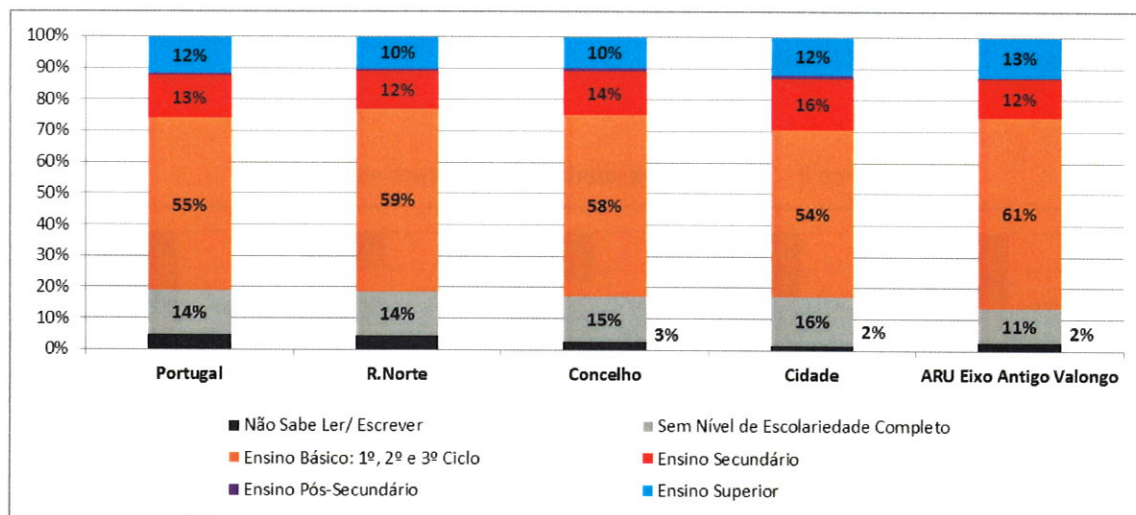
Dentro da ARU, a percentagem de população idosa (22%) é bastante superior à da cidade (10%) e concelho (13%), como é demonstrado no gráfico 1, sendo o número de residentes com 65 ou mais anos (525) semelhante ao dos residentes até aos 24 anos (533).⁷

Em termos de níveis de qualificação da população, a ARU apresenta um quadro ligeiramente mais favorável do que o concelho, com um ligeiro aumento da população com o ensino superior e uma diminuição da população com apenas o ensino básico.

⁶ PARU, pp. 23 e seguintes.

⁷ Idem.

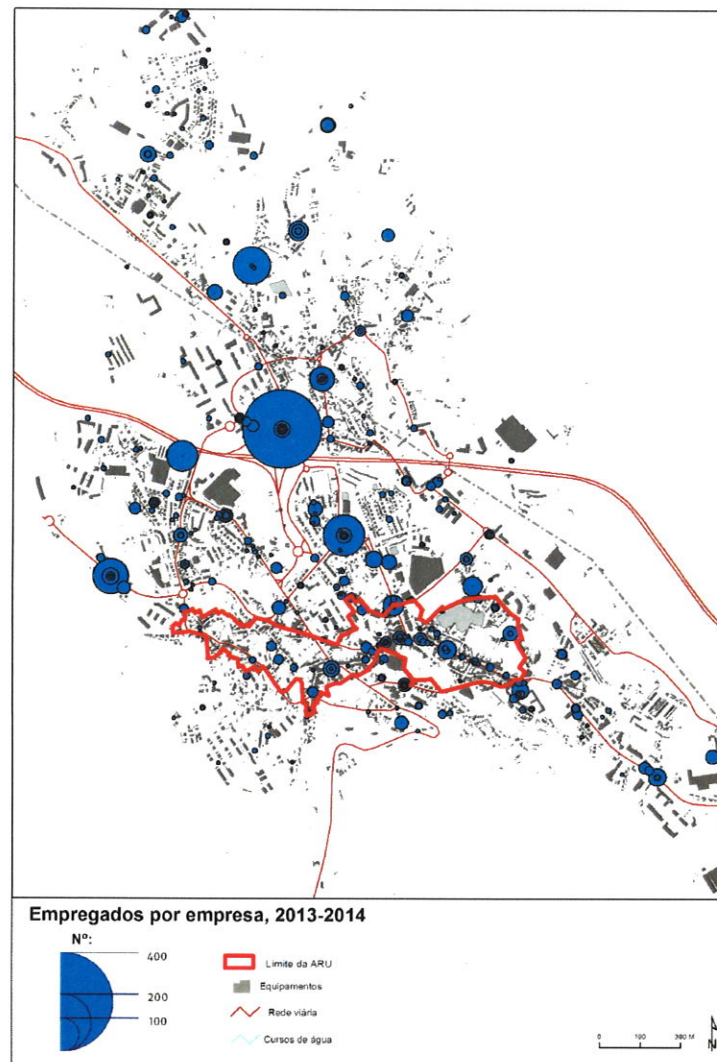
Gráfico 3 População residente por nível de escolaridade completo, 2011



Fonte: PARU de Valongo (p.52)

Por sua vez, é na área da ARU onde se concentram as atividades económicas e cívicas mais representativas (comércio, serviços públicos, serviços administrativos, escolas, equipamentos de saúde e de desporto, etc.). De facto, em termos empresariais, a ARU "Eixo Antigo de Valongo" representa cerca de 20% das empresas da freguesia de Valongo, 11% do volume de negócio total e 12% do total do emprego (Figura 12 e 13). Nesta área predominam as empresas ligadas ao comércio e serviços, sendo de salientar o comércio a retalho de outros produtos em estabelecimentos especializados, o comércio por grosso e a retalho de bens alimentares e o comércio de bens culturais e recreativos. Ao nível dos serviços, destacam-se os estabelecimentos de restauração e bebidas, as atividades imobiliárias, as atividades de emprego, os serviços de saúde e apoio social e os serviços pessoais, entre outros. Existem também algumas empresas ligadas à construção civil, bem como unidades industriais em diversos setores, sendo necessário fazer uma especial referência à existência de 10 unidades industriais ligadas à fabricação de produtos de padaria e outros à base de farinha, que representam 36% deste setor na freguesia de Valongo, e que se deve à concentração, no Eixo Antigo de Valongo, de padarias e biscuitarias, que representam uma forte tradição e um relevante fator de diferenciação e de especialização.

Fig. 9. Empregados por empresa em 2013-2014



Fonte: CEGOT.UP in PARU de Valongo (p. 29)

Por fim, interessa ainda salientar que o tecido empresarial instalado na ARU apresenta uma antiguidade relevante (53% das empresas existem há mais de 10 anos), sendo que as que foram criadas há menos de 5 anos representam apenas 24% do total, elementos que em conjunto revelam a envelhecida oferta existente e indiciam uma fraca dinâmica empresarial nesta área da cidade.

Este facto é reconhecido por alguns agentes empresariais locais, que destacaram ainda a atual debilidade do setor comercial, apontando como causas a existência no concelho de muitas grandes superfícies, o que tem contribuído para o encerramento do comércio de proximidade, e ainda o facto da proximidade à cidade do Porto levar os consumidores a procurar este centro em detrimento do comércio local, bem como o carácter de atravessamento da ARU, com poucas condições para estacionamento e realização de compras.

2.5. Análise Urbanística

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

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

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

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

Quadro 3 Critérios de análise (levantamento físico)

Temas	Níveis	Descrição
Edificado		
Estado de conservação ⁽¹⁾ (resultante apenas da observação exterior do edifício)	Muito bom/bom	Quando não apresenta patologias visíveis incluindo, por norma, os edifícios de construção, reconstrução ou reabilitação recente, salientando, portanto, a excelência da intervenção.
	Razoável	Quando apresentam patologias passíveis de eliminação com intervenção ligeira, nomeadamente através de obras de conservação.
	Mau	Quando apresentam patologias graves que carecem de intervenção profunda, nomeadamente através de obras de reabilitação, de reconstrução ou de restauro, no caso de edifícios patrimoniais ou de qualidade.
	Péssimo/ruína	Quando apresentam problemas estruturais que poderão motivar ou já motivam ruína e que carecem de intervenção urgente.
Número de pisos	Quantificado pelo n.º de pavimentos sobrepostos, acima da cota de soleira, convencionando-se o correspondente à porta principal de entrada no edifício, nas situações de serviço por mais de um arruamento a cotas diferentes	
Valor patrimonial / cultural ⁽²⁾ (importância patrimonial de abrangência local)	Patrimonial	No caso de edifícios classificados, bem como todos os edifícios de excelência que se entenda reunirem condições para poderem vir a ser classificados, ainda que apenas de valor concelhio.
	Qualidade	Quando estamos perante edifícios inventariados ou que face à sua singularidade, valor histórico-cultural ou arquitetónico, os mesmos têm por si só valor, destacando-se do conjunto.
	Núcleos edificados	Quando estamos perante edifícios de arquitetura popular, formando um conjunto coerente e harmonioso, mas que não têm um valor individual /de destaque quando vistos isoladamente.
Usos	Habitação Comércio / Serviços	Distingue-se o do piso térreo (confinante e, muitas vezes, extensão do espaço público) do uso dominante dos restantes pisos

Temas	Níveis	Descrição
	Equipamentos de utilização coletiva	
	Indústria ou armazenagem	
	Arrumo ou garagem	
	Em construção	
	Devolutos	
Espaço público		
Estado de conservação	Bom	Que resultam apenas das condições físicas de conservação dos materiais.
	Razoável	
	Mau	
Desadequação funcional (com o objetivo de identificar os pontos fracos/debilidades)	Vivência	Não utilização
	Insegurança	Devido a trânsito, degradação do edificado envolvente, pavimentos, iluminação deficiente, entre outros.
	Uso / tipologia	Obstáculos, desadequação, desarticulação de materiais, degradação/irregularidades no pavimento, exiguidade do espaço, insalubridade, desconforto climático, carência de vegetação/arborização, por exemplo.
	Acessibilidades	Impossibilidade de passagem acessível, carência de passadeiras
	Constrangimentos viários	-
	Estacionamento	Carência, formal desadequado, informal desadequado, não otimizado/falta de marcações
	Mobiliário urbano	Localização, tipo, carência, degradação, desconforto
Mobilidade	Transporte público	Trajetos, paragens
	Mobilidade suave	
	Trânsito	Sentidos / condicionamentos
	Estacionamento	Dissuador

Notas:

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

2.5.1. Parque edificado

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

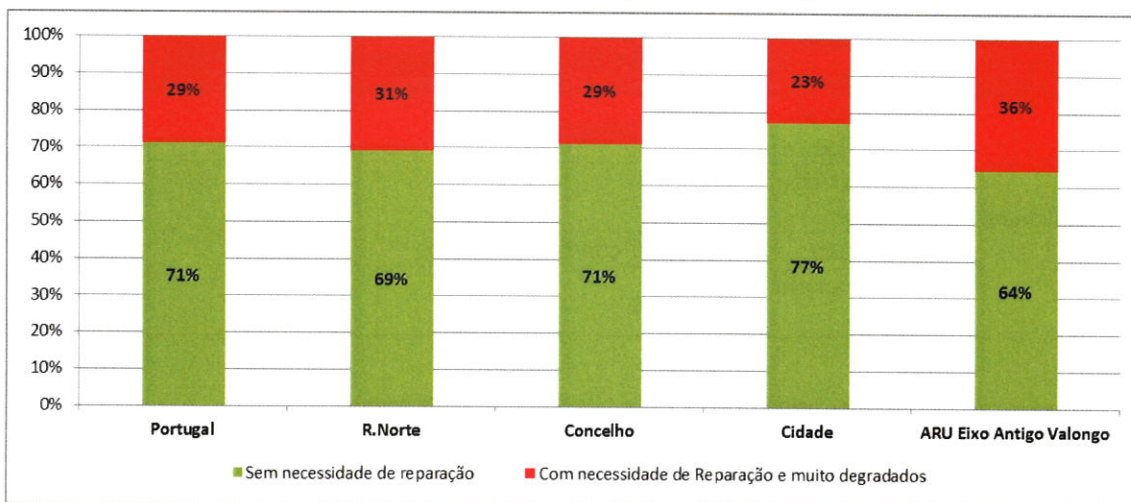
No entanto, os dados por subsecção estatística do INE direta e indiretamente associados a esta matéria, indicam-nos um panorama menos positivo, como se demonstra na figura 2. De acordo com os critérios do INE, a maior parte do edificado encontra-se degradado, sendo de 36% a proporção dos edifícios dentro da ARU com necessidades de reparação e muito degradadas (gráfico 2).

Fig. 10. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2017)

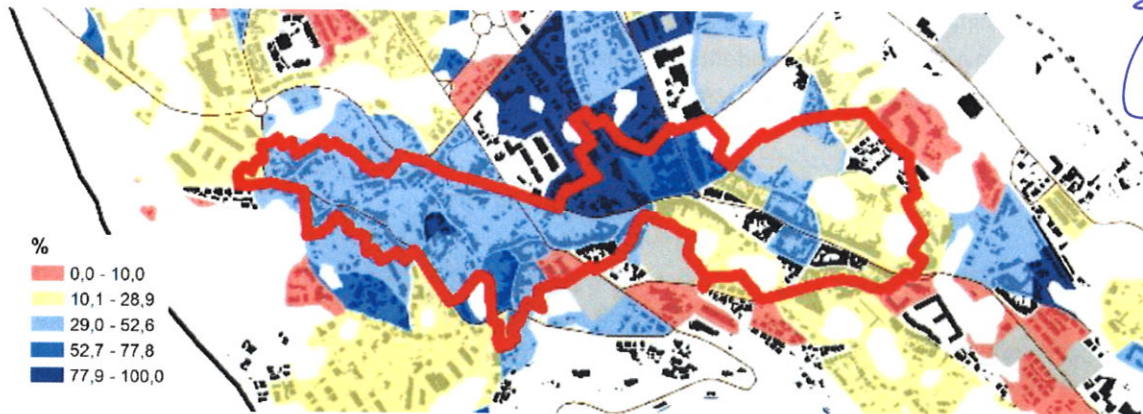
Gráfico 4 Estado de conservação do edificado, 2011



Fonte: Plano de Ação de Regeneração Urbana de Valongo (p.51)

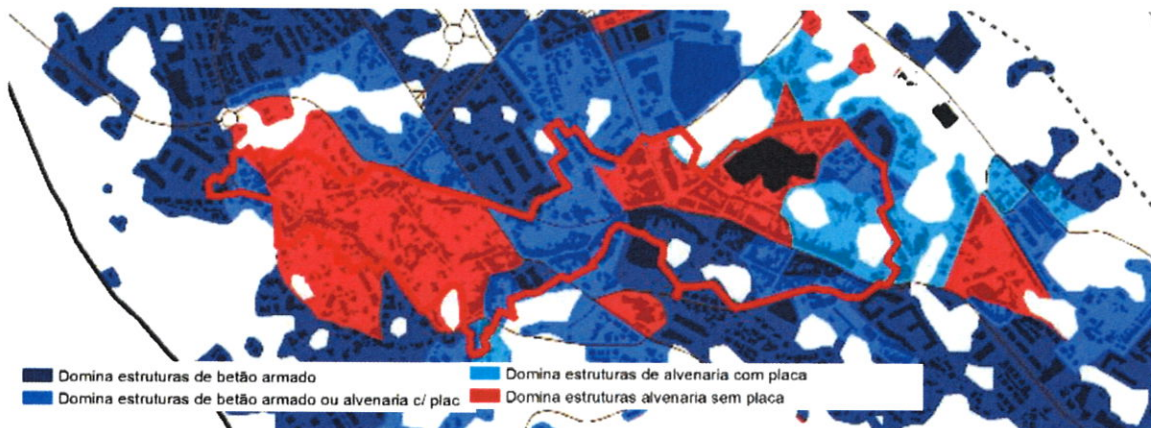
[Handwritten signatures and notes in blue ink]

Fig. 11. Edifícios degradados, por subsecção estatística, 2011



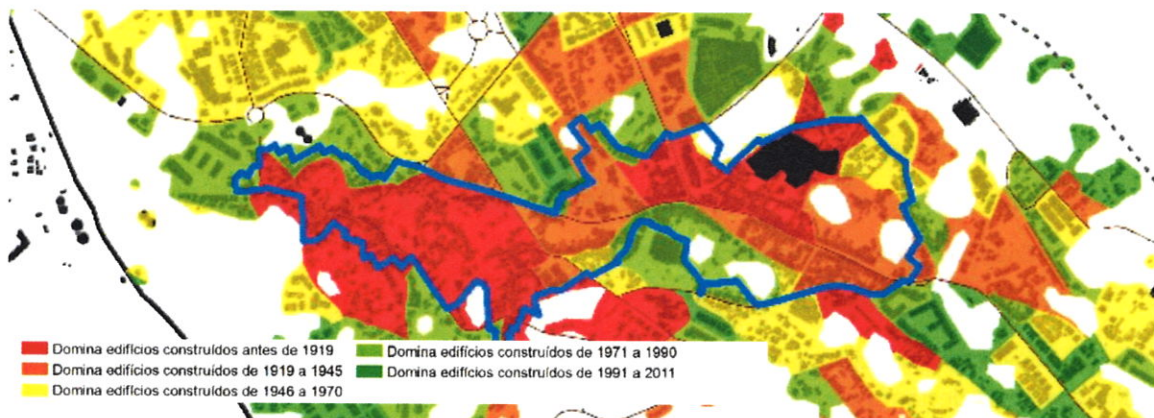
Fonte: INE (2011), CEGOT.UP in PARU de Valongo (extrato fig.17, p.25)

Fig. 12. Edifícios por tipo de material construção, por subsecção estatística, 2011



Fonte: INE (2011), CEGOT.UP in PARU de Valongo (extrato fig.18, p.25)

Fig. 13. Edifícios por época de construção na cidade, em 2011



Fonte: INE (2011), CEGOT.UP in PARU de Valongo (extrato fig.19, p.26)

Relativamente ao **número de pisos** verifica-se uma grande homogeneidade na ARU, em consonância com a predominante do concelho. Na generalidade dominam os 2 pisos elevados, seguido dos edifícios com 1 piso, em muitos casos dependentes dos anteriores. Os edifícios com 3 pisos tem pouca expressão e apenas existem 3 edifícios com 4 ou mais pisos dentro da área de intervenção.

Fig. 14. Número de pisos



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2017)

Relativamente ao **valor patrimonial**, o edificado categorizado como “patrimonial” corresponde aos dois imóveis classificados dentro da ARUEAV, nomeadamente, o Cruzeiro de Valongo/Cruzeiro do Senhor do Padrão (Monumento Nacional — Decreto 16-06-1910, DG 136, de 23-06-1910) e a Casa do Anjo de São Miguel (Imóvel de Interesse Público — Decreto 29/84, DR 145, de 25-06-1984), este último num estado de degradação preocupante.

O edificado categorizado como de “qualidade” foi identificado com base nos imóveis inventariados no PDMV – Plano Diretor Municipal de Valongo, a saber:

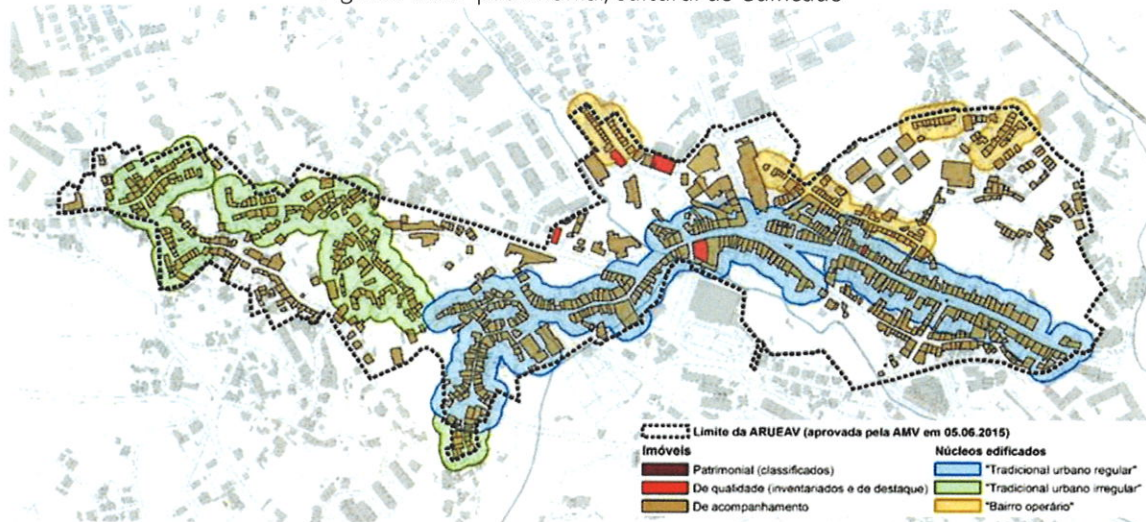
- O Cineteatro Oliveira Zina/Cineteatro de Valongo e antigo Quartel dos Bombeiros;
- A Igreja Matriz de Valongo;
- A Capela do Senhor dos Passos;
- A Escola Conde de Ferreira;
- A Casa dos Nova e Capela de São Bruno/Museu Municipal e Arquivo Histórico de Valongo;
- A Capela de Nossa Senhora dos Chãos;
- A Antiga Escola Primária 1.º de Maio.

A estes imóveis inventariados juntou-se ainda a capela de Nossa Senhora da Luz, que pelo seu valor cultural merece destaque no contexto da ARU.

abril, 2018

Paralelamente, mais do que a existência de edifícios isolados de destaque, distinguem-se vários núcleos urbanos com distintos padrões morfotipológicos, escalas e modelos urbanísticos, que importa referenciar.

Fig. 15. Valor patrimonial/cultural do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2017)

Um primeiro núcleo, estruturado pela EN15 (Rua Alves Saldanha/Rua do Padrão), entre a Rua Joaquim Marques dos Santos e a Rua do Norte, que se denominou de “tradicional urbano regular”, apresenta uma malha constituída por quarteirões de matriz tradicional, com edifícios de um ou dois pisos, alguns dos quais (ao longo da frente sul) ainda na correspondência a antigas soleiras sobreelevadas em relação à cota atual do arruamento. Trata-se fundamentalmente de um sector residencial com base em tipologias tradicionais, embora parte significativa das construções na EN15 apresentem funções comerciais inseridas no piso térreo. O eixo da rua de Sousa Paupério/rua Sousa Pinto e pela rua Dias Oliveira constitui-se como a forma mais sinuosa deste núcleo, com conjuntos compactos de frente urbana, pontuada pela Igreja Matriz e por alguns serviços e atividades empresariais, sendo que a maioria das construções corresponde a tipologias de habitação unifamiliar.

Um segundo núcleo, na envolvente e a poente da capela de Nossa Senhora da Hora, que se denominou de “tradicional urbano irregular”, apresentando estruturas com morfologias, padrões tipológicos e *standards* diversificados, e um traçado de suporte marcado por uma rede irregular de serventias locais e por uma elevada isotropia em suporte físico movimentado (pequena colina). A função preponderante é a residencial, coexistindo construções de matriz rural com programas de habitação operária, tipologias unifamiliares e algumas formas de habitação coletiva agregadas em blocos resultantes de urbanizações recentes. O manifesto déficit de desenho urbano e a estrutura monofuncional dominante são aspetos pouco compatíveis com a escala e morfologias em presença.

Uma última tipologia, associada a algumas bolsas de habitação constituídas por casas operárias, foi denominada precisamente como de “Bairro operário”. Apresenta-se como pequenas bolsas de habitação, associando diversos fogos em banda, por vezes de um e de outro lado da via que os serve, e

que se caracterizam pela sua homogeneidade morfológica e reduzida dimensão (sobretudo para os padrões atuais de conforto). Em algumas destas habitações foram já realizadas algumas obras de ampliação, aumentando um piso, o que lhes permite um melhor desempenho funcional.

Fig. 16. Cruzeiro do Padrão



Fig. 17. Casa do Anjo



Fig. 18. Igreja Matriz



Fig. 19. Museu Municipal e Antigos Paços do Concelho



Fig. 20. Capela de N^a Sr.^a dos Passos



[Handwritten signatures and notes in blue ink]

Fig. 21. Cineteatro Oliveira Zina e Antigo Quartel dos Bombeiros



Fig. 22. Núcleo “tradicional urbano regular”

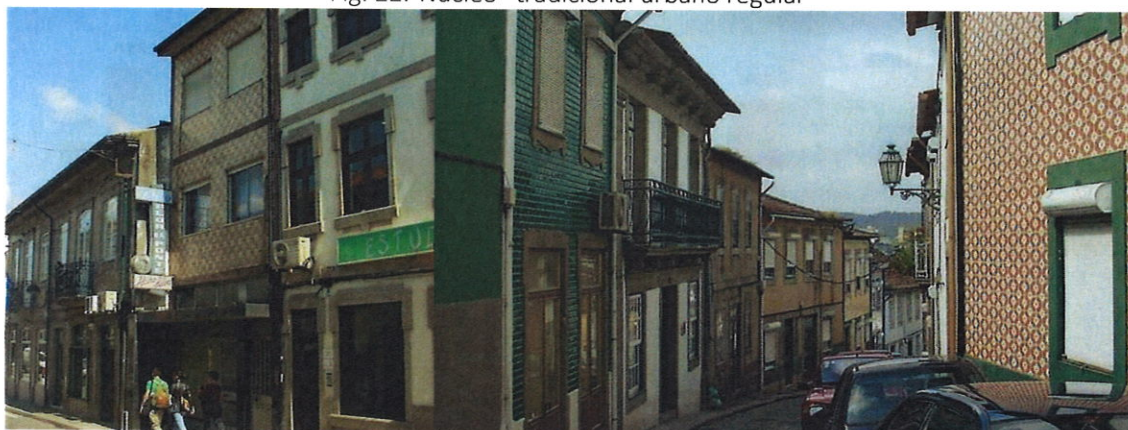


Fig. 23. Núcleo “tradicional urbano irregular”

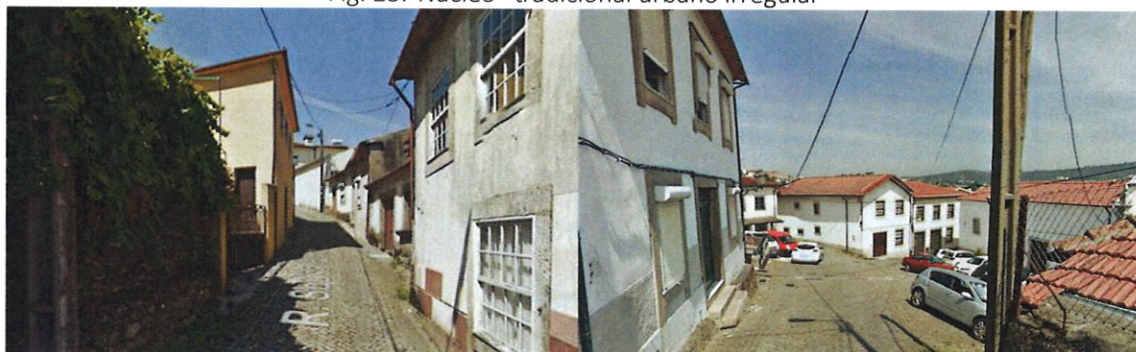
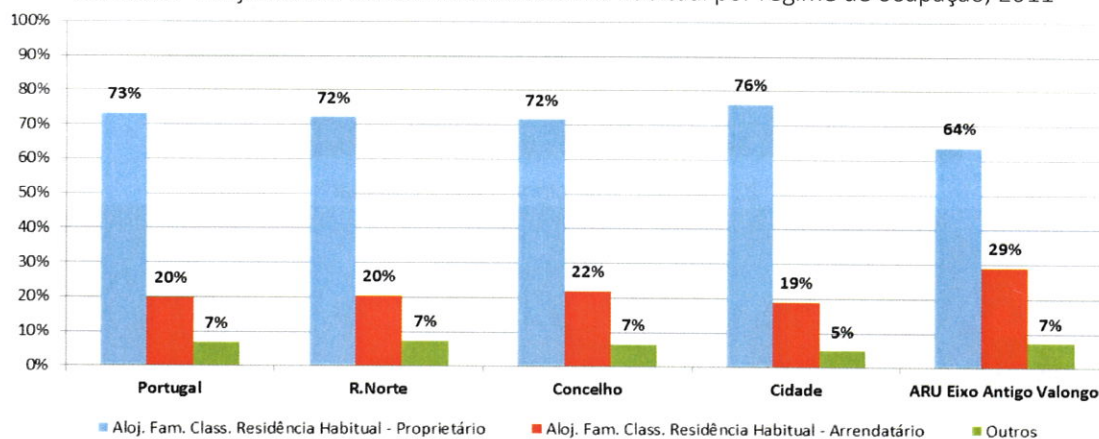


Fig. 24. Núcleo “Bairro operário”



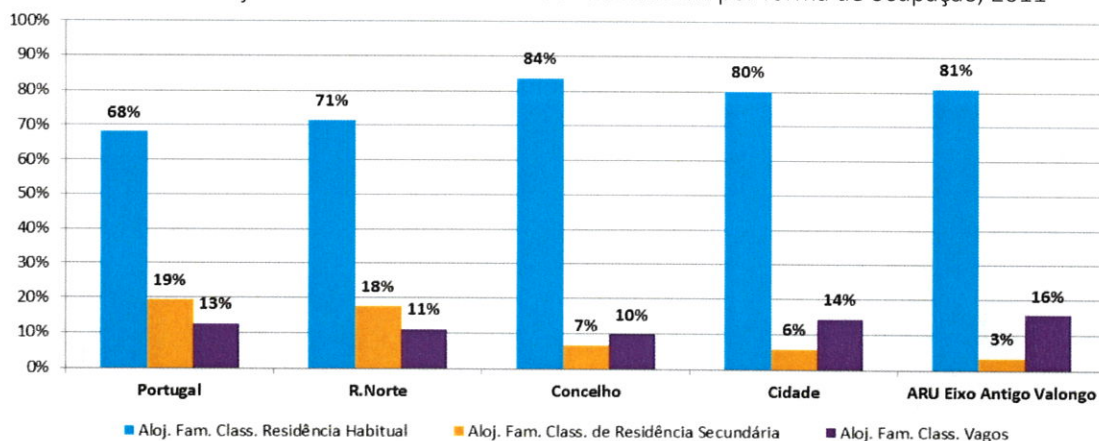
Em termos de **uso/função do edificado** as figuras seguintes permitem demonstrar a predominância da função habitacional dentro da ARU, referentes na sua maioria a alojamentos de residência habitual do próprio, de acordo com os dados do INE de 2011 (gráficos seguintes).

Gráfico 5 Alojamentos familiares de residência habitual por regime de ocupação, 2011



Fonte: Plano de Ação de Regeneração Urbana de Valongo (p.52)

Gráfico 6 Alojamentos familiares de residência habitual por forma de ocupação, 2011



Fonte: Plano de Ação de Regeneração Urbana de Valongo (p.52)

Por sua vez, as funções comerciais e de serviços localizam-se sobretudo ao nível do rés-do-chão, concentrando-se nos eixos da Av. 5 de Outubro e da EN15, embora com dinamismos diferenciados. A área comercial existente desde o largo Dr. Nunes da Ponte até à Praça Machado dos Santos incluindo a avenida 5 de Outubro, é aquela que merece maior destaque pela positiva, correspondendo mesmo ao principal eixo de comércio tradicional da cidade. Por sua vez, as atividades comerciais e de serviços existentes no restante tramo da EN15, desde a praça Machados dos Santos até ao Largo do Horto, apresentam-se pouco dinâmicas em relação à procura atual, seja por razões intrínsecas (oferta pouco

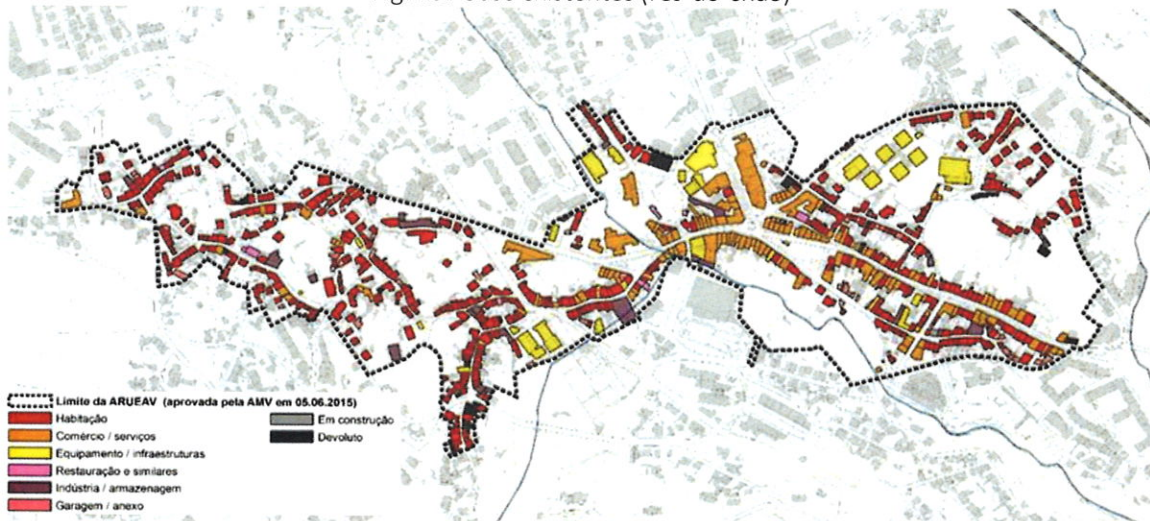
atrativa, comércio envelhecido, etc.) sejam por razões externas (falta de estacionamento, de funções âncora e de movimento pedonal, entre outros). Embora com pouca expressão, existe já alguma oferta de hotelaria e similares dentro da ARU.

Em termos de equipamentos, a ARU inclui alguns equipamentos de referência para a cidade, como por exemplo, a junta de Freguesia de Valongo, 2 escolas do ensino básico, os bombeiros, o museu e arquivo municipal, o mercado municipal, a PSP, o centro de emprego, e ainda algumas igrejas e capelas. A esta oferta interna junta-se todo o restante conjunto de equipamentos existentes na envolvente imediata, como sejam serviços municipais (incluindo a câmara municipal), um hospital, um Centro de Saúde, outras escolas (primárias e secundárias), as finanças, um tribunal, um parque urbano, estações ferroviárias, entre outros.

Dentro da área de intervenção encontram-se também algumas atividade industriais e de armazenagem, embora em pouco número. Estas variam desde oficinas de mecânica automóvel, à indústria transformadora de mobiliário (por exemplo) até à indústria alimentar. Naturalmente, as que merecem referência pela positiva correspondem às indústrias tradicionais no ramo da padaria e biscuitaria, à qual está associada a história desta área e desta cidade.

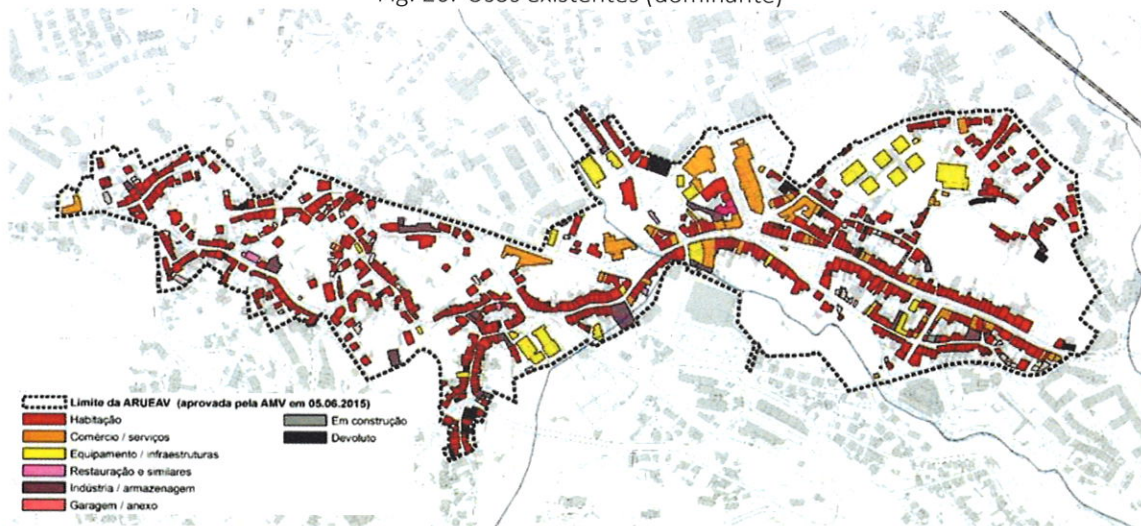
Por fim, as situações de devolutos são residuais, se excluirmos os edifícios em muito mau estado de conservação e em ruína.

Fig. 25. Usos existentes (rés-do-chão)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2017)

Fig. 26. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2017)

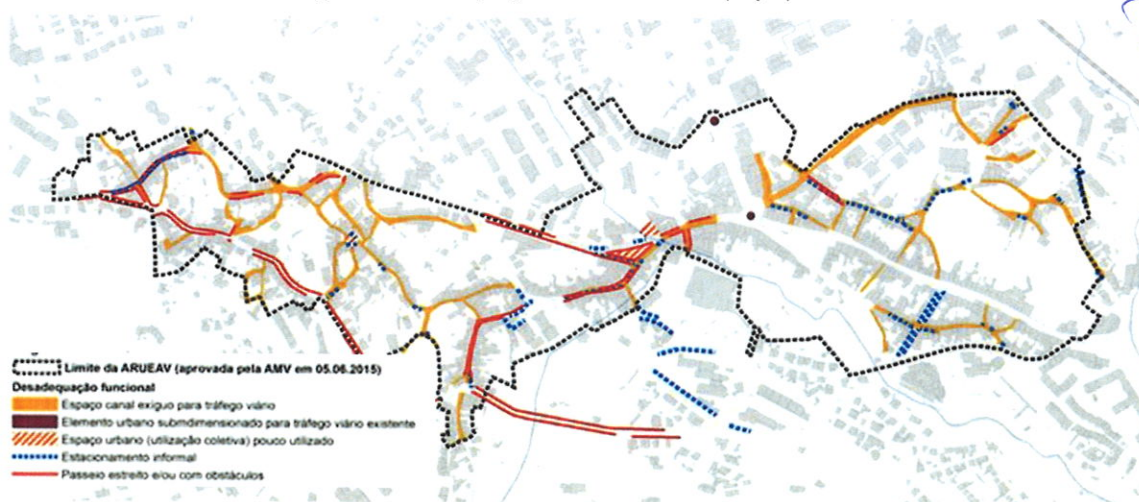
2.5.2. Espaço público

A última grande intervenção no espaço público da ARU aconteceu durante os 90 do século passado, ao abrigo do programa de infraestruturização (infraestruturas gerais) de todo o concelho, levado a cabo pelo município. Já neste século, à semelhança do que aconteceu em outros pontos do concelho, a ARU assistiu a algumas obras de requalificação urbana de uma forma bastante mais pontual e localizadas (Praça Machado dos Santos e Largo do Centenário, percurso pedonal). O reforço e modernização das infraestruturas gerais tem ficado a cargo das diferentes entidades públicas e privadas, como por exemplo as operadoras de telecomunicações. Resultado deste esforço municipal, toda a área de intervenção tem uma taxa de cobertura da **infraestruturas** gerais de 100%.

No que respeita ao **estado de conservação** do espaço público, o panorama geral é razoável. A exceção encontra-se em algumas ruas mais interiorizadas e por conseguinte menos utilizadas, localizadas no denominado “núcleo tradicional irregular”. Tratam-se de arruamentos em cubo de granito, cujo pavimento apresenta irregularidades e desnivelamentos.

Mais do que problemas ao nível do estado de conservação, o espaço público apresenta situações de **Desadequação funcional** que, embora pontuais, merecem atenção. Em primeiro lugar, salienta-se que a maior parte dos poucos espaços públicos de estadia/lazer são pouco apropriados pela população local. Esta situação está provavelmente relacionada com o próprio desenho do espaço público, pouco adequada à estadia, marcado por canteiros, uma topografia nem sempre mais favorável bem como à existência de “obstáculos” arquitetónicos, a que se soma um défice de funções urbanas complementares e geradoras de estadia. Paralelamente, toda a área central é marcada pelo excesso de tráfego viário, que associado à exiguidade dos passeios, cria uma sensação de insegurança aos utilizadores. Esta perceção é corroborada pelos dados oficiais, que confirmam que o troço da EN15 que atravessa a ARU é um dos principais focos de acidentes e atropelamentos no concelho.

Fig. 27. Desadequação funcional do espaço público



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2017)

Em termos de **uso / tipologia** verifica-se que o espaço público dá uma resposta razoável às necessidades principais de um cenário atual pautado pelos requisitos da mobilidade rodoviária. Existem, no entanto, algumas situações pontuais de estrangulamento e conflito com outros modos de mobilidade. As principais situações de desadequação funcional prendem-se com passeios demasiados estreitos ou inexistentes (descontinuidades) em contrapartida a um excesso de dimensão das faixas de rodagem, obstáculos arquitetónicos (incluindo mobiliário e equipamento urbano mal localizado), bem como a degradação de pavimentos em algumas áreas.

A estas questões não será alheio o défice de desenho do espaço público atual, com tratamento muitos diferentes e casuísticos, o que também contribui para a desqualificação da imagem de toda esta área central da cidade. Naturalmente, toda esta situação tem como resultado um baixo desempenho no que respeita à apropriação do espaço pelo peão, com todas as consequências ambientais e económicas que daí advêm.

Relativamente ao **estacionamento**, verifica-se a existência de bastante estacionamento informal, apesar da oferta aparentemente suficiente dentro e nas imediações da ARU (3 parques de estacionamento). Esta aparente desadequação pode ter origem numa ou na conjugação de diversos fatores, como sejam as tarifas praticadas, a falta de fiscalização e as condições físicas de alguma da oferta atual (parque de estacionamento do Largo do Centenário, por exemplo).

2.6. Mobilidade

A análise da mobilidade dentro da ARU foi realizada a dois níveis: um primeiro, de enquadramento geral baseado em dados fornecidos pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Valongo (PMUS), em elaboração, complementado posteriormente com o levantamento local e específico das questões mais relevantes para a ORU. Refira-se a este respeito que, não obstante o nível concelhio da caracterização do PAMUS, é possível correlacionar muita da informação analisada à área de intervenção da ORUEAV,

uma vez que os dados levantados se referem à rede de autoestradas, estradas nacionais e regionais, na qual se integra a EN15.

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 ARUEAV.

Quadro 4 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	
	<ul style="list-style-type: none"> • Solicitações de tráfego ligeiro mais elevadas na A4 e EN15 e assimetria de utilização dos pontos de acesso à A4 em território concelhio; • Solicitações de tráfego pesado mais elevadas na A4 e EN15 (% significativa na EN15 (trecho Ermesinde – Valongo)) • Constrangimentos na EN15 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 da freguesia de Valongo: 601 (a 5min), 2910 (a 10 min) e 4956 (a 15m); • Forte intensidade da oferta de TC Rodoviário ao longo dos principais eixos concelhios; 	<ul style="list-style-type: none"> • Redução de cobertura de serviços de TC Rodoviário ao fim de semana na envolvente a Valongo e Alfena; • Baixa representatividade da oferta de serviços de TC Rodoviário exclusivamente municipal no volume de oferta produzida (6%)

Positivos	Negativos
<ul style="list-style-type: none"> • Elevada cobertura populacional da rede de TC Rodoviário (93%), com valores acima da média da AMP (86%) • Cobertura efetiva pelos serviços da Rede Andante; • 60m de distância da Estação de Valongo à paragem TC Rodoviário mais próxima; • Táxis licenciados em todas as freguesias do concelho de Valongo • Transporte escolar integralmente sustentado na rede regular - o município não efetua (direta ou indiretamente) serviços transporte escolar 	<ul style="list-style-type: none"> • Rácio de táxi inferior a 1 veíc./ 1000 hab.; • Apenas 1 praça e 7 táxis na freguesia de Valongo; • Inexistência de oferta de táxis adaptados a pessoas com mobilidade reduzida

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 (EN 15, EN 105 e ER 209); • 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%); • Bicicleta utilizada essencialmente como lazer; • A bicicleta tem uma fraca penetração na população escolar residente em Valongo (5%), com expressão 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 intercentenário, 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 e passeios subdimensionados - em muitos locais os peões circulam na berma da estrada • Obstáculos nos passeios; • Falta de passeios rebaixados; • Descontinuidades em percursos pedonais nas várias freguesias.
---	--

Estacionamento

<ul style="list-style-type: none"> • As carências identificadas possuem na generalidade caráter pontual; • 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;
--	---

Positivos	Negativos
Ambiente	
	<ul style="list-style-type: none"> • Setor dos transportes rodo/ferroviários é a principal fonte de emissões de CO2; • 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 presentes em todas as freguesias concelhias (atravessamento dos núcleos urbanos por corredores viários)
Segurança Rodoviária	
<ul style="list-style-type: none"> • Desde 2010, a tendência geral da evolução do número de vítimas em acidentes rodoviários é decrescente; • O valor mais baixo de número de acidentes nos últimos seis anos ocorreu em 2015. 	<ul style="list-style-type: none"> • Valongo e Campo/Sobrado são as freguesias com maior número de acidentes graves; • Densidade de acidentes graves particularmente elevada sobre a EN15, em particular no atravessamento do núcleo de Valongo; • O eixo da EN15, no atravessamento do núcleo de Valongo é foco de concentração de atropelamentos.

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

Verifica-se assim que grande parte dos problemas de mobilidade ocorrem na EN15, nomeadamente:

- Grande congestionamento em vários pontos e poluição sonora e atmosférica, resultante do tráfego de atravessamento alto, embora com alterações significativas ao longo do dia;
- Falta de condições para a mobilidade pedonal e ciclável e constrangimentos ao desenvolvimento das atividade de serviços e comércio e à fruição do espaço público pela população, condicionados pelo tipo de rede viária existente;
- Elevada sinistralidade e número de atropelamentos no tramo da EN15 dentro da ARU, resultante da conjugação dos pontos anteriores;
- Carência de lugares de estacionamento apropriados em determinadas zonas/ arruamentos, nomeadamente nos eixos mais antigos, ruas Sousa Paupério e Dias de Oliveira;

3. INSTRUMENTOS ESTRATÉGICOS DE ENQUADRAMENTO

3.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas

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

territorial (IGT), em particular os vocacionados para uma abordagem mais transversal das realidades territoriais.

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

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

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

3.2. 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 alterado e republicado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro. Em termos de enquadramento com o 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 categorias 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:

- 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 UOPG08 (UOPG08, Anexo VI, do RPDMV):

“2 — Esta UOPG tem como objetivos:

a) Salvar o património edificado existente;

b) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;

c) Fortalecer a centralidade da freguesia de Valongo;

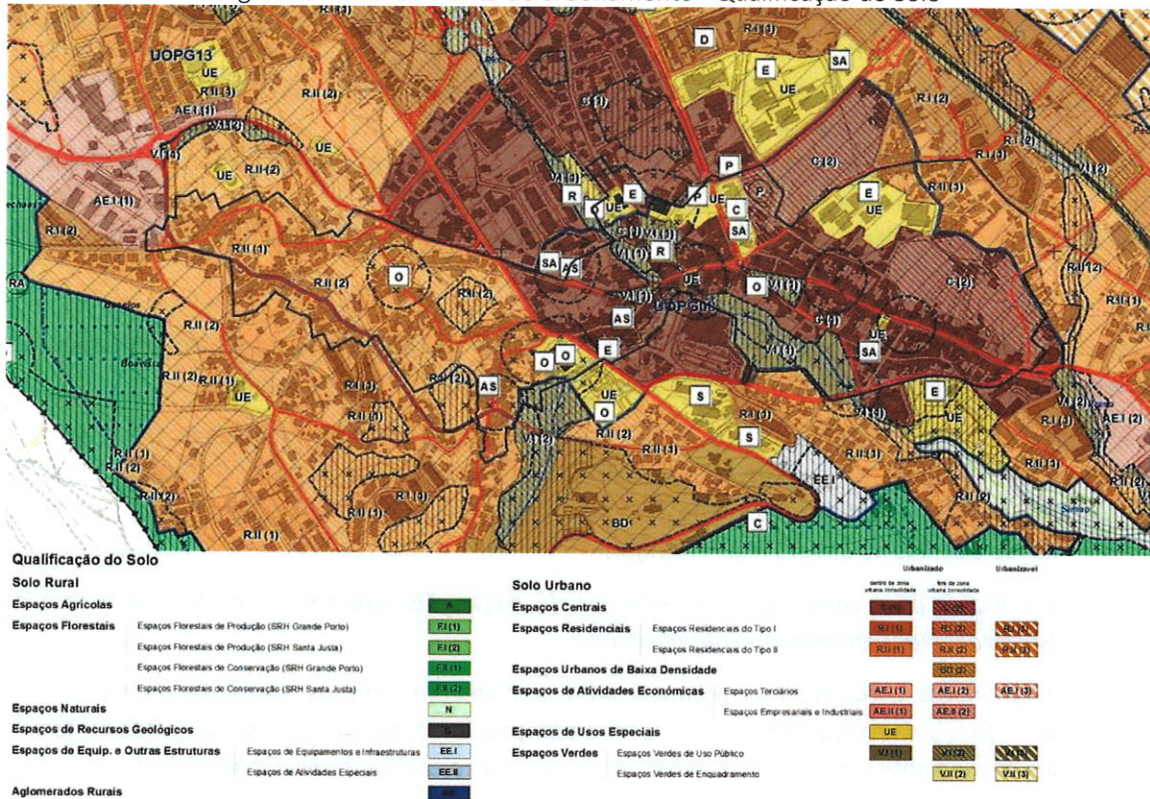
[Handwritten signatures and notes in blue ink]

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

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.”

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área encontra-se totalmente integrada em solo urbano, com uma maior proporção em zona urbana consolidada. Nesta zona, e em acordo com o disposto na alínea a) do n.º 2 do Artigo 44º do Regulamento do Plano, «todas as operações urbanísticas devem promover a estabilização das características urbanas dominantes e a qualificação dos espaços públicos dos tecidos urbanos onde se inserem». Fora das zonas urbanas consolidadas, «as operações urbanísticas devem promover a articulação e a continuidade física e funcional das características urbanas dominantes, bem como dos espaços públicos dos tecidos urbanos adjacentes».

Fig. 28. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo



Sistemas de Estruturação Territorial

Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Municipal

Sistema Patrimonial

Zona de proteção a área de interesse patrimonial
 Estruturas construídas de interesse patrimonial

Áreas de Salvaguarda e Exploração

Área de salvaguarda à exploração de recursos geológicos
 Área potencial de exploração de recursos geológicos

Sistema de Mobilidade e Transportes

Rede Rodoviária

Vias arteriais
 Vias Distribuidoras Principais
 Vias Distribuidoras Locais

Rede Ferroviária

Rede ferroviária pesada (existente)

Equipamentos e Infraestruturas

Equipamentos

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

Infraestruturas

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

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Área de Intervenção

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

Quadro 5 Quadro de distribuição das categorias

	TOTALIS		Dentro de ZUC		Fora de ZUC	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Espaços centrais (C)	17,9	41,34%	13,5	31,18%	4,4	10,16%
Espaços residenciais do tipo II (R.II)	17,0	39,26%	13,2	30,48%	3,8	8,78%
Espaços de usos especial (UE)	4,5	10,39%	4,5	10,39%		
Espaços verdes (V)	3,7	8,55%	3,6	8,31%	0,1	0,23%
Espaços de atividades económicas (AE)	0,2	0,46%			0,2	0,46%
TOTALIS	43,3	100,00%	34,8	80,37%	8,5	19,63%

Relativamente à edificabilidade em solo urbano, o PDM admite exceções ao disposto nas diferentes categorias de espaço nas situações em que a Câmara Municipal (n.º 1 do Artigo 46º):

«a) Admita altura de edificação inferior ao dominante da frente edificada consolidada, desde que daí não resultem situações de evidente rutura morfológica, ou a ampliação para 2 pisos de edifícios localizados em frente urbana consolidada de 1 piso, desde que se destine a garantir as condições de habitabilidade exigidas no quadro legal em vigor;

b) Aceite soluções para colmatação de empenas de edificações existentes, nos termos e com as características definidas em regulamento municipal;

c) Estabeleça novas características urbanas, para alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação ou forma de relação dos edifícios com o espaço público, através dos instrumentos de gestão adequados ou mediante aprovação dessas novas características pela Assembleia Municipal;

d) Admita uma edificabilidade superior resultante da aplicação de direitos concretos de construção atribuídos nos termos do Artigo 92.º-A.

e) Admita a redução do afastamento tardoz até limite mínimo legal nos casos de edifícios localizados em frente urbana consolidada de 1 piso, desde que se destine a garantir as condições de habitabilidade

exigidas no quadro legal em vigor e seja cumprido o índice de utilização máximo definido na categoria ou subcategoria do solo onde se integra.»

As disposições relativas aos espaços centrais com relevância para a área são as seguintes:

«Artigo 48.º - Identificação e usos

1 — Os Espaços centrais correspondem a áreas do solo urbano do concelho com características morfológicas associadas a funções de centralidade, ou que se destinam a assumir essas funções (...).

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços e equipamentos, admitindo-se outros usos desde que compatíveis.

3 — Nas operações urbanísticas envolvendo novos edifícios com três ou mais unidades de ocupação, os usos do piso térreo devem dar continuidade funcional aos usos dominantes da frente urbana em que se integra a pretensão.

4 — Os Espaços centrais integram:

a) Espaços centrais em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como C (1);

b) Espaços centrais em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como C (2).

Artigo 49.º - Edificabilidade

Nos Espaços Centrais aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Em C (1):

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

ii) Os parâmetros definidos para C (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfológicas referidas na sublínea anterior.

b) Em C (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

(...)

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

c) Índice de impermeabilização máximo de 80 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.»

Na área os espaços residenciais são de tipo II:

«Artigo 53.º - Identificação e usos

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

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

3 — Estas áreas integram:

a) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como R.II (1);

b) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como R.II (2);

(...)

Artigo 54.º - Edificabilidade

1 — Nas R.II (1) e R.II (2) aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Em R.II (1):

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

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

b) Em R.II (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

ii) Máximo de 4 pisos;

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

c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.

(...))»

Nos espaços de uso especial, as disposições são as seguintes:

«Artigo 62.º - Identificação e usos

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

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

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

Artigo 63.º - Edificabilidade

— 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 morfotopológicas 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.»*

Para os espaços de atividades económicas – espaços terciários, o Regulamento prevê o seguinte:

«Artigo 58.º - *Identificação e usos*

1 — *Os Espaços terciários destinam -se, predominantemente, à instalação de unidades comerciais ou de serviços, admitindo -se habitação, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos de utilização coletiva, indústria, ou outros usos, desde que compatíveis.*

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

3 — *Estas áreas integram:*

a) *Espaços terciários em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificadas como AE.I (1);*

b) *Espaços terciários em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificadas como AE.I (2);*
(...)

Artigo 59.º - *Edificabilidade*

1 — *Nas AE.I (1) e AE.I (2), aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:*

a) *Índice de utilização do solo máximo de 1.20;*

b) *Índice de impermeabilização do solo máximo de 80 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.*

c) *Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.*

(...))»

Finalmente, os espaços verdes públicos têm a seguinte regulamentação:

«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);

(...)

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.

(...)

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

Fig. 29. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes



As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

- Distribuidoras principais de nível 2: vias que aliam a função de circulação à função de estruturação urbana e acesso local às áreas urbanas que atravessam;
- Vias distribuidoras locais: vias que aliam a função de circulação e de acesso local à função de estruturação urbana, constituindo uma rede complementada pelas Vias distribuidoras principais de nível 2;
- Vias de acesso local, que correspondem às vias existentes e previstas que têm como função estabelecer a ligação aos prédios rurais ou urbanos que servem, conduzindo o tráfego de acesso local.

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

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

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

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

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

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

a) Espaços destinados a circulação pedonal;

b) Espaços destinados a circulação automóvel;

c) Espaços destinados a estacionamento automóvel;

d) Espaços destinados a ciclovias.

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

(...)»

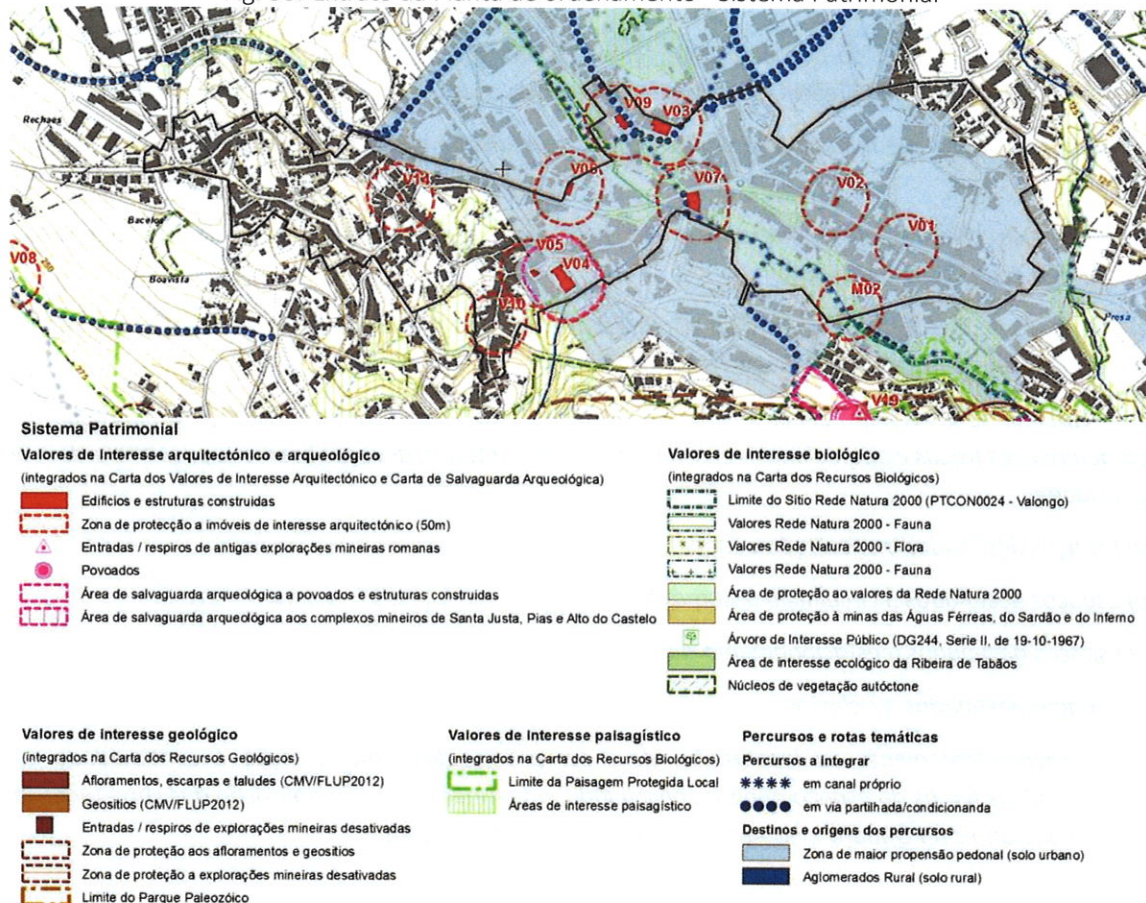
Por seu turno, a rede de mobilidade suave «tem por objetivo promover a mobilidade pelos modos suaves, através da implementação de corredores e áreas de circulação pedonal e ciclável» (n.º 1 do Artigo 76º) com os seguintes pressupostos (n.º 3 do artigo 76º):

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

- b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;
- c) Garantir o acesso ciclável aos interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;
- d) Otimizar a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis existentes ou propostos, às respetivas redes envolventes de transportes públicos.»

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARU integra edifícios e estruturas construídas, respetivas zonas de proteção e área de salvaguarda arqueológica, áreas de interesse paisagístico e percursos e rotas temáticas.

Fig. 30. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



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;*

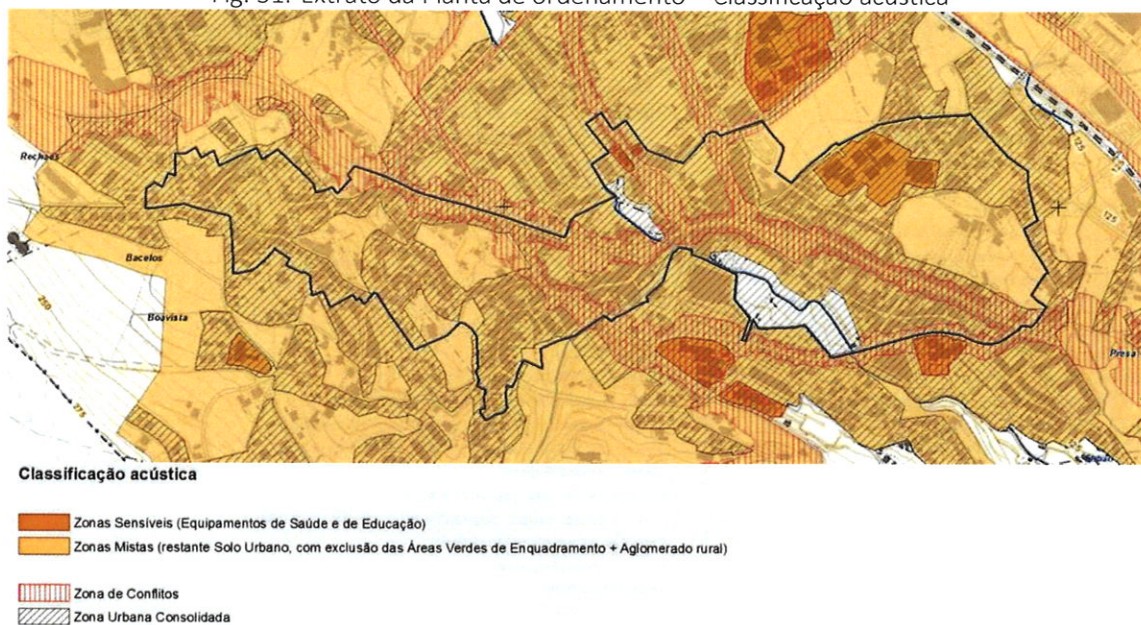
b) *Condicionamento à transformação da edificação e espaço envolvente.*

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.»*

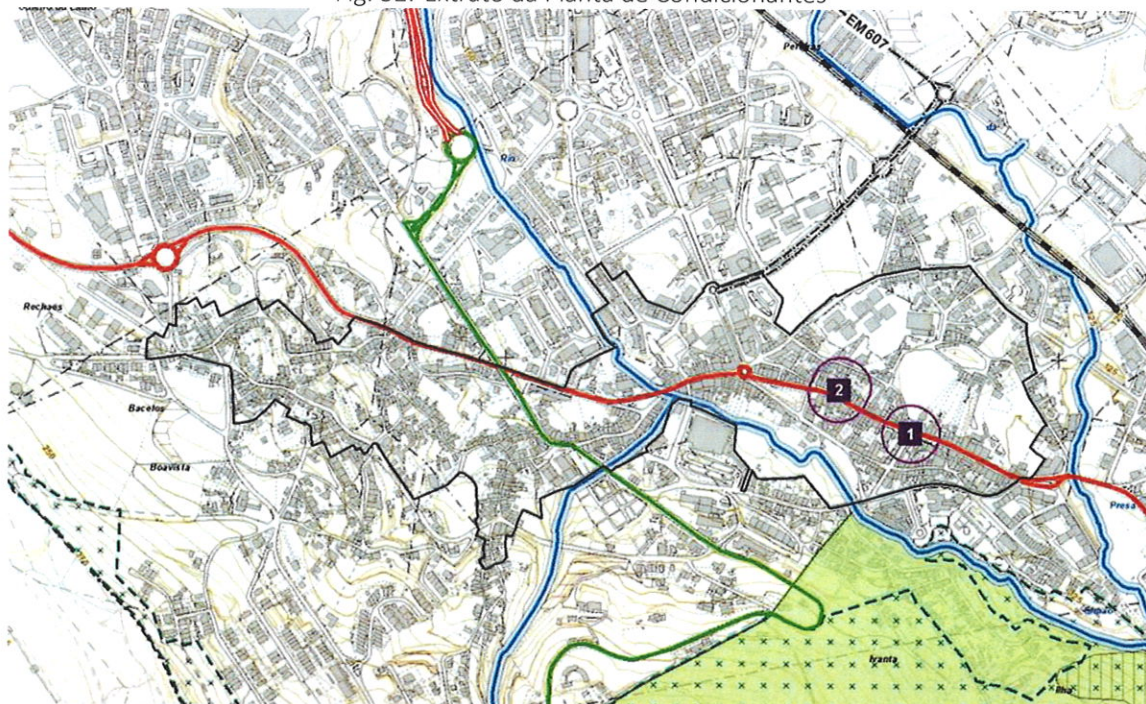
Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em zona mista, com a exceção dos equipamentos de saúde e de educação, que se integram em zona sensível. De referir ainda a existência de zonas de conflito, correspondentes às vias de atravessamento, nomeadamente à EN15.

Fig. 31. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica



As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem as infraestruturas rodoviárias (rede nacional complementar), imóveis classificados e recursos hídricos leitos e margens dos cursos de água).

Fig. 32. Extrato da Planta de Condicionantes



Recursos Naturais

Recursos Hídricos

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

Recursos Ecológicos

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

Património Edificado

Imóveis Classificados

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

MN - 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

Aeroportos e Aeródromos

- Limite de Serviço Aeronáutica

Recursos Agrícolas e Florestais

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

Recursos Geológicos

- Limite de pedra

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

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

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

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

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

Quadro 6 Objetivos estratégicos que enquadram o PEDU

1. PLANO DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL (PMUS):

- 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.

2. PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA (PARU):

- Objetivo 2.1 – Promover a reabilitação e a reutilização dos edifícios preservando os valores patrimoniais e urbanísticos.
- Objetivo 2.2 – Melhorar as condições de conforto e de sustentabilidade urbana.
- Objetivo 2.3 – Reforçar o papel de centro de comércio e de vivência social.
- Objetivo 2.4 – Criar novas funções de centralidade, preservando e valorizando a identidade local e potenciando novos domínios de afirmação da cidade.

Ações estratégicas no espaço público

Espaço público

- 2.1 Espaço Público Adjacente à antiga casa Dias de Oliveira;
- 2.2 Reabilitação das Margens da Ribeira do Simão
- 2.3 Parque Verde Pedagógico
- 2.4 Requalificação da Praça Machado dos Santos

Ações de Promoção da Atividade Económica

- 2.10 Programa Municipal de Capacitação Empreendedora
- 2.11 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito - Componente Imaterial
- 2.12 Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto - Componente Imaterial

Edifícios

- 2.5 Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito - Equipamento Coletivo
- 2.6 Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto - Equipamento Coletivo
- 2.7 Reabilitação e refuncionalização do Mercado Municipal de Valongo
- 2.8 Centro Comercial VallisLongus
- 2.9 Fundo de Apoio à Reabilitação do Edifício Urbano (IFFRU)

Ações de Animação e Gestão Urbana

- 2.13 Programa de Animação Urbana
- 2.14 Laboratório Urbano de Valongo

O PARU estabelece dois Eixos de Intervenção Estratégica, com as ações identificadas no quadro seguinte:

Quadro 7 Eixos estratégicos e ações previstas no PARU

EIXOS ESTRATÉGICOS	AÇÕES
E1. Fomentar a renovação do tecido comercial e de serviços nesta área da cidade, através da promoção do empreendedorismo e do apoio à instalação de novos negócios, bem como do reforço da atratividade comercial do Eixo Antigo.	<ul style="list-style-type: none"> – Implementação de um Programa Municipal de Capacitação Empreendedora, incluindo um concurso anual de ideias de negócio e o apoio à sua instalação na área da ARU; – Realização de um programa de animação urbana, incluindo nele a Feira da Regueifa e do Biscoito e Mercado Oitocentista, mas alargando a regularidade dos eventos e diversificando as temáticas.
E2. Criar novas funções de centralidade no Eixo Antigo de Valongo, instalando ofertas âncora	<ul style="list-style-type: none"> – Criação da Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito (componente imaterial), indo para além da sua vocação identitária e turística, através do reforço da componente de

que preservem e valorizem a identidade local e potenciem novos domínios de afirmação da cidade.

I&D+i (ligação a Universidades e Centros de I&D, mas igualmente à área da Gastronomia, funcionando como centro de experimentação setorial). Incluirá igualmente a dinamização da Rota Histórica da Regueifa e do Biscoito;

- Criação do Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto (componente imaterial), que inclua uma área de receção a este espaço, bem como a possibilidade de acolher negócios e serviços pop-up relacionados com atividades a realizar no Parque, como sejam os ligados ao desporto, à saúde e bem-estar, à educação, ao ambiente, etc.;
- Criação de um Laboratório Urbano, que permita explorar iniciativas piloto, no contexto local e na lógica das ofertas urbanas do espaço metropolitano do Porto, envolvendo parceiros de referência em diferentes temáticas, a partir das quais seja possível desenvolver soluções urbanas pioneiras, centradas na melhoria da qualidade de vida, que apresentem potencial para serem escaladas a nível metropolitano e nacional.

PRIORIDADES DE AÇÃO

- Reabilitar um edifício centenário para uma Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito - Equipamento Coletivo, e desenvolver e implementar um programa de ações imateriais;
- Reabilitar a denominada "Casa dos Lima", integrada na lista dos Valores de Interesse Arquitetónico do PDM de Valongo, para um Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto - Equipamento Coletivo, e desenvolver e implementar um programa de ações imateriais;
- Reabilitar e refuncionalizar o Mercado Municipal de Valongo para Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas;
- Promover a reabilitação e a modernização do Centro Comercial VallisLongus.

Fonte: PARU

Relativamente ao PMUS, os eixos estratégicos e ações são as seguintes:

Quadro 8 Eixos estratégicos e ações previstas no PMUS

EIXOS ESTRATÉGICOS

I. ÁREAS URBANAS ANCORADAS NO PATRIMÓNIO FLORESTAL E NATURAL

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

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

Municipal juntando a mobilidade ao ambiente numa única orientação estratégica, aspeto a que o município saberá estar atento.

esforço de qualificação ambiental e funcional dos territórios urbanizados, aumentando a capacidade de atração de serviços e comércio, o que por sua vez só poderá ser conseguido, no caso da cidade de Valongo, com a resolução da sobre utilização da N15 por tráfego de atravessamento.

AÇÕES

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

PRIORIDADES DE AÇÃO

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

Fonte: PMUS

As ações já contratualizadas com a Autoridade de Gestão e que têm abrangência direta na ARU são as sintetizadas nos quadros seguintes:

Quadro 9 Síntese das intervenções na PI 4.5 - Mobilidade Sustentável do quadro PEDU na ARUEAV

INTERVENÇÕES PI 4.5- MOBILIDADE SUSTENTÁVEL	INVEST.	CALEND.
1.1- PROGRAMA DE INCREMENTO DA INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE SUAVE DO CONCELHO DE VALONGO	9000 m€	2016-23
Elaboração e implementação de um plano global de qualificação de percursos pedonais nos territórios urbanizados, com objetivo de consolidar com infraestrutura de alta qualidade a quota de transporte 'a pé', face à equilibrada repartição modal já existente, e que em grande parte assenta na proximidade entre local de residência e local de emprego, especialmente no caso de Ermesinde. Inclui percursos considerados estruturantes dos movimentos pedonais intraurbanos e a construção de ciclovias que favoreçam movimentos intraurbanos como forma de <i>upgrade</i> ao modo 'a pé'.	27,8% ⁽¹⁾	2016-19 ⁽¹⁾
	72,2% ⁽²⁾	2019-23 ⁽²⁾
1.2 QUALIFICAÇÃO INTERNA E EXTERNA DAS INTERFACES FERROVIÁRIAS	1385 m€	2018-20
Programa de ampliação e valorização das interfaces ferroviárias do concelho tendo como objetivo a qualificação do espaço de circulação pedonal de chegadas/ partidas associadas ao início de percursos intraurbanos de ligação. Nesse sentido será necessário também criar condições seguras de estacionamento de bicicletas e de melhoria da acessibilidade destas ao comboio.	27,8% ⁽¹⁾	2018-19 ⁽¹⁾
	72,2% ⁽²⁾	2019-20 ⁽²⁾

INTERVENÇÕES PI 4.5- MOBILIDADE SUSTENTÁVEL	INVEST.	CALEND.
1.3 IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA DE CIRCULAÇÃO PEDONAL NO PERÍMETRO DA ARU	2215 m€	2018-21
Respeita à elaboração e concretização de todas as ações que venham a ficar estabelecidas no âmbito do Programa de Circulação Pedonal no Perímetro da ARU, incluindo a afetação de espaços para os quais seja necessário aumentar a capacidade pedonal e garantir níveis adequados de segurança rodoviária para veículos e peões, assim como incluir todas as ações de sinalização horizontal e vertical e as de informação e divulgação da solução.	49,7% ⁽¹⁾	2018-19 ⁽¹⁾
	50,3% ⁽²⁾	2019-21 ⁽²⁾
1.4 PROGRAMA DE ACESSIBILIDADE PARA TODOS	1599,9m€	2016-23
Elaboração e implementação de um plano global de qualificação de percursos pedonais (PA) nos territórios urbanizados do concelho de Valongo, com objetivo de consolidar com uma infraestruturas de alta qualidade a quota de transporte 'a pé', face à equilibrada repartição modal já existente, e que em grande parte assenta na proximidade entre local de residência e local de emprego. O que se pretende é ver reforçados percursos considerados estruturantes dos movimentos pedonais intraurbanos.	43,9% ⁽¹⁾	2016-19 ⁽¹⁾
	56,1% ⁽²⁾	2020-23 ⁽²⁾

Notas:

(1) Contratualizado (1ª fase);

(2) A contratualizar (2ª fase).

Quadro 10 Síntese das intervenções na PI 6.5 - Reabilitação Urbana do quadro PEDU na ARUEAV

INTERVENÇÕES PI 6.5- REABILITAÇÃO URBANA	INVEST.	CALEND.
2.1 OFICINA DE PROMOÇÃO DA REGUEIFA E DO BISCOITO- EQUIPAMENTO COLETIVO	2088,2m€	2016-18 ⁽¹⁾
Reabilitação de um edifício centenário para uma Oficina de Promoção da Regueifa e do Biscoito.	100,0% ⁽¹⁾	
2.2 CENTRO DE SERVIÇOS DO PARQUE DAS SERRAS DO PORTO – EQUIP. COLETIVO	600m€	2016-18 ⁽¹⁾
Reabilitação da denominada "Casa dos Lima", para Centro de Serviços do Parque das Serras do Porto,	100,0% ⁽¹⁾	
2.3 REABILITAÇÃO E REFUNCCIONALIZAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE VALONGO	400m€	2016-19 2018-19 ⁽¹⁾
Reabilitação e refuncionalização do Mercado Municipal de Valongo para Laboratório de Ideias e Incubadora de Empresas.	100,0% ⁽¹⁾	
2.4 OFICINA DE PROMOÇÃO DA REGUEIFA E DO BISCOITO- COMPONENTE PROMOÇÃO	500m€	2017-19 ⁽¹⁾
Integrará atividades de promoção do envolvimento da população local, de divulgação e promoção do equipamento, e de uma atividade empresarial e de I&D+i associada às dimensões da saúde, da alimentação, da gastronomia e do bem-estar, que se poderão explorar a partir da temática em causa, com base em parcerias com agentes de referência (ex: Cluster Portugal Foods; Universidades, etc.). Esta ação inclui igualmente a dinamização da Rota Histórica das Padarias e Biscoitarias de Valongo.	100,0% ⁽¹⁾	
2.5 CASA DA CULTURA E CENTRO INTERPRETATIVO DOS ROTEIROS DO GRÃO E DO PÃO E DAS ANTIGAS PADARIAS DE VALONGO	600m€	2015-18 ⁽¹⁾
	100,0% ⁽¹⁾	

INTERVENÇÕES PI 6.5- REABILITAÇÃO URBANA	INVEST.	CALEND.
<p>Reabilitação da denominada "Casa Dias de Oliveira" para Casa da Cultura e Centro Interpretativo dos Roteiros do Grão e do Pão e das Antigas Padarias de Valongo.</p> <p>(esta intervenção corresponde à reformulação da intervenção prevista anteriormente como "Espaço Público Adjacente à Antiga Casa Dias de Oliveira")</p> <p>PARQUE VERDE PEDAGÓGICO</p> <p>Pretende-se criar um parque de cariz natural/biológico, em complemento ao "Corredor Ecológico Pedonal" já existente, com a implementação de "hortas pedagógicas", pequenos equipamentos de apoio, incluindo a recuperação do moinho existente. Também se pretende dotar este parque com uma Oficina do Ambiente.</p>	1000m€ 100,0% ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾
<p>REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA MACHADO DOS SANTOS</p> <p>Requalificação de um dos espaços públicos nobres da área central de Valongo, e um dos principais centros aglutinadores de fluxos do concelho, no sentido de qualificar a mobilidade urbana local, designadamente, ao nível da eliminação de obstáculos existentes à circulação pedonal e dotação de melhores condições para acesso e funcionamento dos transportes públicos.</p>	400 m€ 100,0% ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾
<p>REABILITAÇÃO DAS MARGENS DA RIBEIRA DO SIMÃO</p> <p>Reabilitação de uma área marginal à ribeira do Simão, atualmente ocupada por um parque de estacionamento, para espaço verde de utilização coletiva e de ligação entre a zona do Mercado, o largo do Centenário e o largo Dr. Nunes da Ponte.</p>	1 000 m€ 100,0% ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾
<p>LABORATÓRIO URBANO DE VALONGO</p> <p>Para além da realização de projetos piloto, esta ação incluirá uma forte componente comunicacional e de educação cidadã, necessárias aos processos de mudança de comportamentos que a tipologia de projetos a considerar normalmente exige. Adicionalmente, integrará igualmente atividades de monitorização de atividades e de identificação de tendências com potencial para adoção no contexto da cidade.</p>	250 m€ 100,0% ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾
<p>PROGRAMA MUNICIPAL DE CAPACITAÇÃO EMPREENDEDORA</p> <p>Trata-se da criação de um programa de promoção de competências empreendedoras e de apoio à criação e implementação de ideias de negócio a instalar na ARU Centro Histórico de Valongo.</p>	300 m€ 100,0% ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾
<p>CENTRO DE SERVIÇOS DO PARQUE DAS SERRAS DO PORTO - COMPONENTE IMATERIAL</p> <p>Aposta de Valongo no Parque das Serras do Porto, através também da realização de eventos temáticos e disponibilizando oportunidades para a instalação temporária de serviços e negócios relacionados com as atividades que podem ser desenvolvidas no Parque, bem como serviços de apoio relacionados com domínios que o Parque possibilitará explorar, desde o desporto à saúde, à formação e à animação, que poderão encontrar aqui um contexto privilegiado para a sua concretização.</p>	500 m€ 100,0% ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾

Notas:

(1) Contratualizado (1ª fase);

(2) A contratualizar (2ª fase).

4. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

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

Quadro 11 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Tecido urbano consolidado, heterogéneo e em razoável estado de conservação (exterior);
- Existência de conjuntos urbanos de grande coesão morfológica e de edifícios com valor patrimonial e cultural sobretudo de nível local;
- Existência de edifícios de valor patrimonial e cultural.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Imóvel classificado da “Casa do Anjo” em muito mau estado de conservação;
- Dimensão (reduzida) e complexidade cadastral da maior parte dos prédios locais;
- Existência, com pouca expressão, de edifícios dissonantes pela volumetria e qualidade arquitetónica;
- Défice e dificuldade de introdução de estacionamento privado nos edifícios mais antigos.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Contexto favorável à reabilitação urbana associada ao *cluster* do turismo no contexto nacional e regional;
- Regime de incentivos à reabilitação urbana;
- Aumento de atratividade urbana decorrente da requalificação urbana a introduzir no âmbito dos investimentos PEDU.

AMEAÇAS (a minimizar):

- Menor atratividade do mercado residencial local, face à oferta concorrencial de outros locais, aos custos de reabilitação e dificuldades de acesso ao crédito.
- Envelhecimento da população local.

DESAFIOS:

- Sensibilizar os proprietários, locatários e investidores privados para a importância e os benefícios materiais e sociais da reabilitação urbana;
- Articular os diversos programas de ação urbanística e de investimento e financiamento, público e privado, de modo a potenciar os efeitos resultantes das diversas complementaridades (difusão de dinâmicas de regeneração nas suas envolventes);
- Encontrar um modelo económico e habitacional local que potencie uma nova vocação funcional para a área, tirando partido do contexto económico mais favorável ao investimento e dos valores específicos locais.

ESTRATÉGIA:

- Disponibilização de serviços de sensibilização e apoio à reabilitação urbana local;
- Elaboração de normas técnicas para cada tipologia, com maior regulamentação na área do EAV já desenhado (PPEAV), que salvguarde e valorize as características culturais

Quadro 12 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Equipamentos

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Excelente oferta de serviços e equipamentos dentro e nas imediações da ARU, sobretudo à sua área mais central.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Áreas da ARU mais bem servidas de serviços e equipamentos que outras.
- Défice de serviços e atividades de apoio à população mais envelhecida, à ocupação dos tempos livres e à qualificação e formação profissional de jovens e adultos jovens;

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Previsão de novos equipamentos culturais no âmbito do PEDU;
- Dinâmicas sociabilitárias de base local com potencial de enquadramento e coesão da população mais vulnerável socialmente.

AMEAÇAS (a minimizar):

- Envelhecimento da população local.

DESAFIOS:

- Associar a rede de equipamentos existentes e previstos à nova vocação funcional da área, dotando-os de uma capacidade de atração supra local.

ESTRATÉGIA:

- Reforço da rede de equipamentos prevista no âmbito da PI 6.5 do PEDU de Valongo.

Quadro 13 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Espaços urbanos e de utilização coletiva
POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Existência de praças e espaços verdes de lazer;
- Existência de rios ou ribeiras que atravessam a área central de Valongo com partes das margens já tratadas, utilizadas como espaço público de lazer.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Défice de interligação entre os espaços de lazer de utilização coletiva;
- Pouca qualidade formal e degradação do espaço público;
- Pouca apropriação (vivência) dos espaços urbanos de utilização coletiva.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Requalificação do espaço público a promover no âmbito dos investimentos contratualizado no PEDU de Valongo;
- Maior consciência coletiva da importância dos espaços verdes para a qualidade de vida;
- Maior exigência na qualidade urbana dos espaços de utilização coletiva por parte dos utilizadores, decorrente do aumento do investimento público recente na criação e melhoria deste tipo de espaço;
- Margens do rio Simão e da ribeira do Simão podem constituir um parque urbano central, ideia recorrente no urbanismo, permitindo e concretizar um corredor ambiental.

AMEAÇAS (a minimizar):

- Desarticulação dos diversos programas de ação urbanística, de modo a potenciar os efeitos resultantes das diversas complementaridades (difusão de dinâmicas de regeneração nas suas envolventes);
- Desarticulação entre ações desenvolvidas entre diversas entidades com jurisdição neste território e agentes locais.

DESAFIOS

- Disponibilização do solo (de propriedade privada) para aumento da oferta de espaços públicos;
- Articulação das diversas entidades com jurisdição neste território e agentes locais.
- Implementação de soluções e alternativas viárias que permitam uma maior disponibilização de áreas pedonais no centro da cidade.

ESTRATÉGIA

- Reforço da rede de espaços públicos previsto no âmbito do PEDU de Valongo, nomeadamente no aumento dos espaços públicos de estadia (condicionamento de arruamentos) e consolidação do percurso ecológico / corredor verde da ribeira e do rio Simão.

Quadro 14 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Pólo aglutinador das dinâmicas urbanas, e principal concentração de atividades comerciais e de serviços dentro e nas imediações da ARU – principal “centralidade” da cidade;
- Forte tradição e know-how no setor da padaria e biscuitaria, com concentração de unidades de produção e comercialização no centro histórico, e vontade política de fazer deste tema uma aposta âncora de desenvolvimento urbano;
- Recursos ambientais, patrimoniais e culturais de monta, possibilitando a idealização e concretização de novas apostas em matéria da criação de atividades económicas e promoção de emprego.

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Envelhecimento do setor comercial local;
- Excesso de tráfego de atravessamento que dificulta a utilização do espaço público para a realização de compras e de atividades de lazer.
- Menor empreendedorismo em comparação com outras áreas da AMP.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Reforço da visibilidade e importância dos recursos ambientais, patrimoniais e culturais de Valongo, no contexto local e regional, com destaque para o projeto do Parque das Serras do Porto, enquanto catalisador da fileira económica de lazer e bem-estar, de turismo ativo e de desporto aventura.
- Valorização dos produtos de origem e de identidade municipal, da fileira da padaria e da biscuitaria, num contexto de crescente relevância da gastronomia e do turismo local.
- Programa de dinamização da atividade económica no âmbito do PARU.

AMEAÇAS (a minimizar):

- Dificuldade económica, cultural e organizacional para potenciar a base económica local e de proximidade, nomeadamente em torno das fileiras económicas endógenas.

DESAFIOS

- Modernização/alteração do modelo económico local adaptado à nova vocação funcional da área, tirando partido dos recursos endógenos e do contexto favorável ao desenvolvimento do cluster do turismo.

ESTRATÉGIA

- Implementação das intervenções imateriais previstas no âmbito do PEDU de Valongo;
- Melhoria das condições de acesso às atividades económicas locais;
- Reforço da programação cultural para a área da ARU;
- Elaboração e implementação de um plano de marketing territorial.

Quadro 15 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

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

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Défice de flexibilidade e adequabilidade funcional da rede viária existente, com solicitações de tráfego elevadas na EN15;
- Espaço público pedonal com níveis deficitários de acessibilidade, conforto e qualificação ambiental, marcado por conflitos com tráfego rodoviário atual;
- Concentração de acidentes graves no eixo da EN15, no núcleo de Valongo;
- Existência de estacionamento informal e pouca utilização do parque de estacionamento do Largo do Centenário;
- Inexistência de rede ciclável formal.

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Plano de ação de mobilidade sustentável (PAMUS), de âmbito metropolitano;
- Intervenções PI 4.5 - Mobilidade Sustentável do PEDU de Valongo, de âmbito municipal.
- Desvio do tráfego de atravessamento da área central com a execução da “variante” de Valongo.

AMEAÇAS (a minimizar):

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

DESAFIOS

- Articulação dos diversos programas de ação urbanística e de investimento e das diversas entidades com jurisdição neste território, incluindo diferentes agentes de TC.
- Disponibilização do solo (de propriedade privada) para aumento da oferta de estacionamento público.

ESTRATÉGIA

- Implementação das intervenções previstas no âmbito do PEDU de Valongo, nomeadamente as relacionadas com requalificação urbana e mobilidade sustentável.
- Melhoria e modernização das infraestruturas urbanas, no sentido do aumento da sua sustentabilidade;
- Melhoria da oferta de estacionamento e do funcionamento dos interfaces locais.

