

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE COUCE
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
(versão final) setembro, 2021

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Âmbito de intervenção	3
1.2. Delimitação da ARU – antecedentes e aprovação	4
1.3. Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	8
1.4. Metodologia geral	11
2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	12
2.1. Análise demográfica e socioeconómica	12
2.2. Análise urbanística	18
2.2.1. Parque edificado	22
2.2.2. Espaço público	32
2.3. Instrumentos estratégicos de enquadramento	34
2.3.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	34
2.3.2. Plano Diretor Municipal	35
2.3.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT.	45
2.4. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	46
3. TIPO DE ORU	50
4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	51
4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização	51
4.2. Prazo de execução da ORU	51
4.3. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORUAC	52
4.3.1. Atividades económicas	53
4.4. Modelo de gestão e de execução	53
4.5.1 Benefícios e penalizações fiscais	54
4.5.2 Incentivos municipais	57
4.5.3 Instrumentos e programas de financiamento	57

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 sua degradação construtiva e da necessidade de efetuar a reabilitação do conjunto dos edifícios e dos vários espaços e equipamentos que a compõem, das infraestruturas, designadamente no que se refere às suas condições de uso, preservação, segurança, imagem e 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.

Assim:

- 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;
- Ao incidir em espaços urbanos que necessitam intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.
- 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), pelo que a cada ARU corresponde uma ORU.
- Foi superiormente decidido optar por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, a qual consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização dessa área, associada a um programa de investimento público.
- Esta decisão vai implicar uma resposta mais adequada às necessidades e atuação territorial naquele local, implicando uma atuação transversal em vários sectores e um programa de investimento que necessariamente tem que ser público.

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 enquadrámos objetivos mais específicos a estabelecer, (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;*

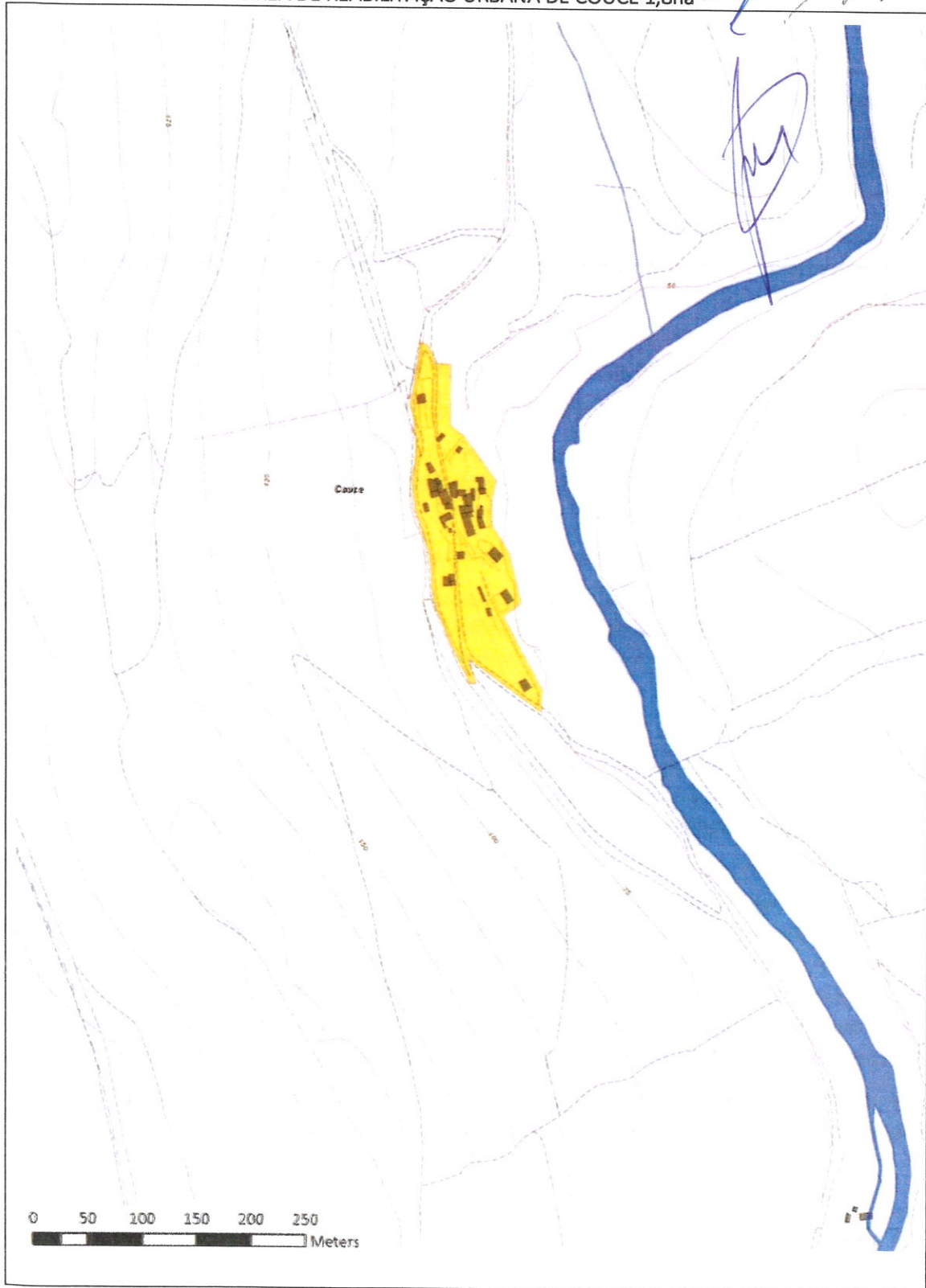
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, 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.

1.2. Delimitação da ARUAC – antecedentes e aprovação

Localizado no Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida Regional, fruto da cooperação metropolitana entre os municípios de Valongo, Gondomar e Paredes, integrada na Rede Natura 2000, classificada como Aldeia de Portugal desde 2012, (GPS: Latitude 41º09'33.4"N; Longitude 8º29'12.2"O) Couce é um pequeno povoado rural localizado na freguesia de Valongo, na margem direita do vale do rio Ferreira, entre as Serras de Santa Justa e Pias, que se desenvolveu numa estrutura natural de encosta.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE COUCE 1,8ha



[Handwritten notes in blue and purple ink, including a signature and various symbols]

Fundamentos e critérios da delimitação da ARU da Aldeia de Couce

Esta aldeia é formada por um conjunto de construções que utilizam materiais vernaculares, pelo que importa manter a estrutura e características construtivas que lhe conferem uma unidade enquanto património construído e imagem de integração territorial e enquadramento paisagístico, relacionada com os fatores geográficos e climáticos da região.

A estas características e estruturas físicas naturais associam-se assim um conjunto de necessidades de intervenção, que em conjunto correspondem aos critérios subjacentes à sua delimitação como ARU, nomeadamente:

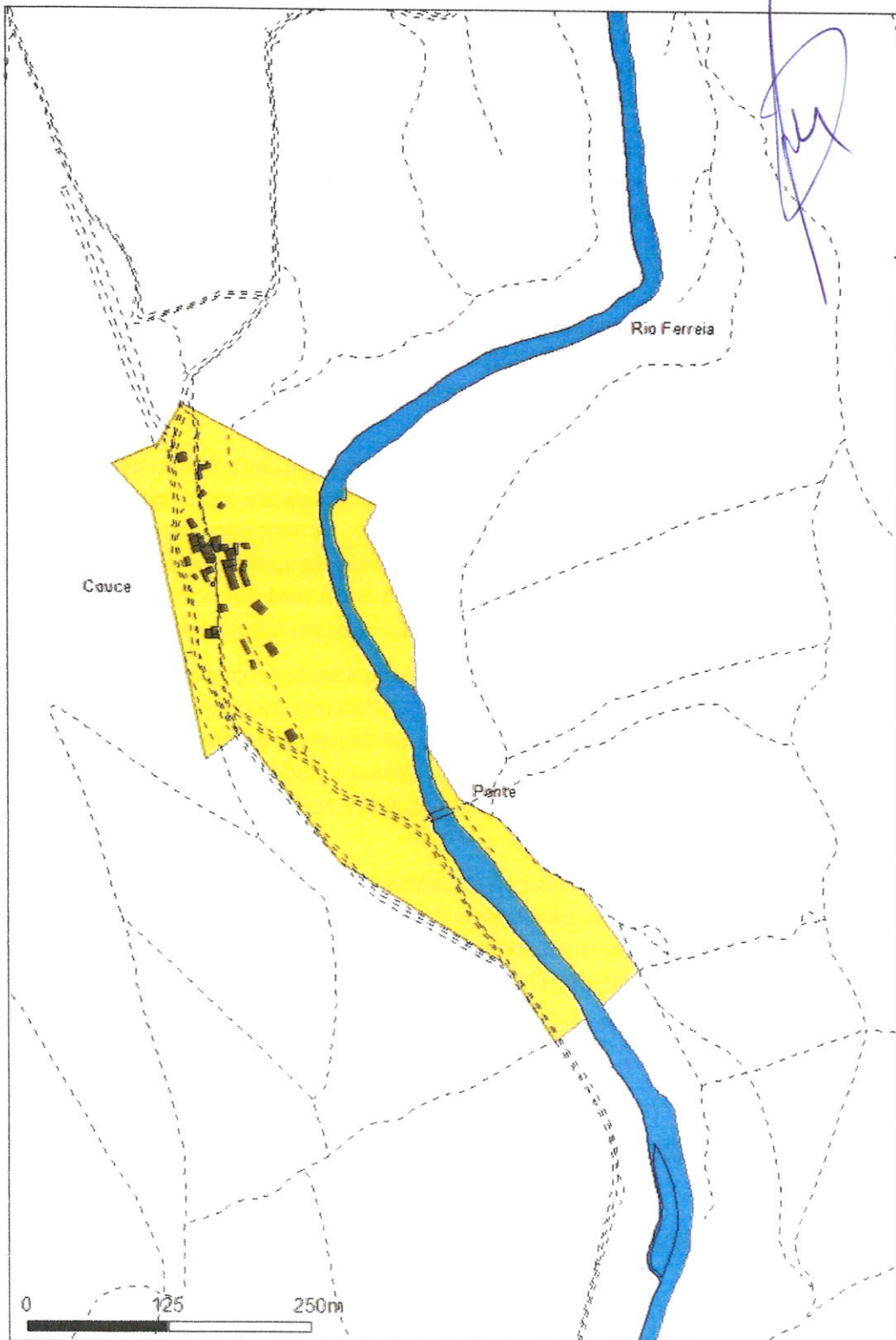
- A necessidade de renovar este núcleo urbano em termos populacionais, com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o seu rejuvenescimento;
- A necessidade de valorizar este património construído e natural existente;
- A necessidade de modernizar e renovar as infra-estruturas, umas em mau estado de conservação, outras inoperacionais, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- A necessidade de repensar este espaço, de forma a requalificá-lo e valorizá-lo;
- A necessidade dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação concertada, em termos de valorização do edificado, da modernização das infra-estruturas e das estruturas que possam potenciar a valorização sócio económica, como prevê o RJRU.

Assim, a possibilidade da sua integração no turismo da natureza, a necessidade de valorizar o património construído existente, nomeadamente a qualificação do alojamento, sem a perda do seu ambiente local e familiar, a reabilitação dos edifícios degradados, desocupados e funcionalmente desadequados, através da sua utilização quer para habitação, quer para apoio às atividades dos seus habitantes;

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

No entanto, a delimitação da ARUEV, respetivos deveres e efeitos, caducam “*se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação*” (artigo 15.º do RJRU).

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE COUCE 8,7 ha



Antecedentes e aprovação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Couce (ARUAC) com cerca de 1,8 hectares foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal na sua reunião de 2018.08.02, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15405/2018 de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 50/DIPAI de 12 de outubro de 2018.

Em 9 de junho de 2021 foi aprovada em reunião de Câmara Municipal, por unanimidade, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Couce e a abertura do respetivo período de Discussão Pública de 20 dias, a ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, o qual se iniciou a 15 de julho de 2021 e terminou a 12 de agosto de 2021, face à sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12979/2021, de 9 de julho,

Durante este período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana esteve disponível para consulta na página do Município e nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Valongo, não tendo sido registadas quaisquer sugestões ou participações relativamente à mesma.

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 49/DIPAI de 13 de julho de 2021, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada e colocada a discussão pública foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação) que, através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021, veio comunicar o seu parecer favorável à mesma.

Não havendo a necessidade de introduzir qualquer alteração na sequência da discussão pública ou do parecer não vinculativo do IHRU, a presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Couce corresponde assim à aprovada em reunião de câmara de 9 de junho de 2021, tendo-se apenas introduzido o presente subcapítulo de antecedentes processuais da sua elaboração e consulta pública e atualizado a versão e a data da mesma, sem implicações materiais.

Importa informar que ao prazo de 3 anos para a elaboração da presente ORU (contado a partir da aprovação pela Assembleia Municipal da respetiva ARU) acresce o período de suspensão de prazos processuais e procedimentais decorrente das medidas adotadas no âmbito da pandemia da doença COVID-19, que decorreu de 9 de março (Lei 1-A/2020, de 19.03, alterada pela Lei 4-A/2020, de 06.04) até 3 de junho de 2020 (Lei 16/2020, de 29.05, que procedeu à quarta alteração da Lei n.º 1-A/2020, de 19.03, à primeira alteração da Lei n.º 9/2020, de 10.04, e à décima segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13.03).

1.3. Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Couce (ARUAC)

Justificação da Proposta de Alteração

De acordo com o artigo 13º do RJRU as alterações à delimitação de áreas de reabilitação urbana seguem o procedimento relativo à sua delimitação, sendo da competência da Assembleia Municipal, sob

proposta da Câmara Municipal, sua aprovação, integrando para isso uma memória descritiva com os fundamentos da alteração.

Após a publicação na 2ª série do DR a alteração proposta é enviada para o Instituto de Reabilitação Urbana.

O critério subjacente à delimitação definiu a integração da área consolidada de Couce por se entender que a mesma se encontra no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, “em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade”, que justifiquem uma intervenção integrada.

Com o início dos trabalhos para elaboração da operação de reabilitação urbana foi possível constatar que áreas contíguas apresentam características morfológicas, tipológicas programáticas que no âmbito da ação do Parque das Serras do Porto serão objeto de estudo e intervenção.

É o caso de uma estrutura ocupacional que delimita o território, as ruínas a poente do arruamento de acesso à aldeia, as leiras com os seus elementos construídos de apoio agrícola que dão sequência e apoio à vida rural, formando um anfiteatro agrícola que se prolonga até ao rio, com um pano de fundo ambiental delimitado pelas serras envolventes, a ponte sobre o rio Ferreira e o largo adjacente onde se realizam manifestações culturais, das tradições locais e atividades da natureza.

A promoção e valorização destes espaços que se complementam e interagem são fundamentais para reavivar a vida desta aldeia, cuja origem romana, proximidade do Castro de Couce, tradições populares e características construtivas deixam em aberto seu potencial turístico que se pretende ver devidamente enquadrado e adaptado à realidade local.

As condições de habitação e a falta de oferta atual, a perda de qualidade do edificado, as carências infraestruturais e de conforto, a instabilidade estrutural, a necessidade de contenção dos logradouros e terrenos, a presença e potencial de desenvolvimento da produção agrícola, a possibilidade de mobilização da comunidade de forma colaborativa na preservação deste espaço, os espaços complementares, nomeadamente junto à ponte sobre o rio Ferreira com capacidade para acolher novas atividades e funções complementares da aldeia, contribuindo assim para a sua dinamização e atração de novos utilizadores da envolvente, bem como a possibilidade de aumentar as valências no âmbito da atratividade do Parque das Serras do Porto e na socialização e melhoria da vivência desta área, deixam em aberto uma oportunidade para a dotar a aldeia de Couce com novas condições para encetar um processo de concertação tendo em vista a sua revitalização.

Torna-se, portanto, relevante a inclusão desta área envolvente para enquadrar a ARU, prosseguindo assim os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta de (re) delimitação enquadra-se no artigo 13º do RJRU. Dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente da despesa pública, embora lhe caiba a ele a melhor forma de contratualizar e gerir a efetiva revitalização da área. Os cidadãos e entidades privadas também podem ser envolvidos neste processo, através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos promotores de ações de reabilitação e que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

Além dos benefícios fiscais referidos, poderá ser uma opção da Câmara disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenção das taxas municipais cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, ou ainda na comparticipação/disponibilização para as obras de reabilitação, ou outros que se entenda conceder. Assim propõe-se submeter à aprovação a alteração da ARU de Couce, de acordo com a nova planta que se anexa, agora com 8,7 ha.

1.4. Metodologia geral

A metodologia deste trabalho compreende as seguintes 2 fases de elaboração.

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

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

A 2.ª Fase, de Proposta da ORU/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), resulta da decisão tomada sobre o tipo de ORU a desenvolver, a qual compreende:

- a) A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) A definição do prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) A definição das prioridades e dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- e) O estabelecimento do programa da operação de reabilitação urbana estabelecido, identificando-se as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- f) A determinação do modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

- g) A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, bem como a indicação das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- h) A descrição um programa de investimento público onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- i) A definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, que inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das potenciais fontes de financiamento;
- j) A identificação, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- k) Menção, caso se aplique, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

O conhecimento da realidade da área foi baseado no trabalho de levantamento físico local e da recolha e tratamento de dados específicos disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, que incidem mais sobre a freguesia de Valongo, bem como na informação dos documentos produzidos para a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo.

Importa lembrar que a aldeia de Couce se encontra inserida no Parque das Serras do Porto, que abrange os Municípios de Gondomar, Paredes e Valongo, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, tendo o aviso da classificação, juntamente com o respetivo Regulamento de Gestão e cartografia sido publicado em Diário da República de 15 de março de 2017.

Contudo, verifica-se que não há muita informação fidedigna e oficial sobre esta aldeia que, embora integrada na freguesia de Valongo, apresenta uma situação geográfica e sócio cultural com uma especificidade singular e muito localizada pelo que, embora agregada administrativamente na freguesia de Valongo, dela se encontra separada geograficamente como na sua vivência ambiental, funcional e económica.

2.1. Análise demográfica e socioeconómica

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

Do ponto de vista demográfico, o concelho de Valongo contribuiu fortemente para o crescimento populacional da AMP, com uma variação positiva de 21% desde 1991 e aumentos populacionais

progressivos registados em todos os períodos censitários, que demonstram a atratividade de Valongo para a fixação de residentes, fruto da sua inserção na AMP e da disponibilidade de acessibilidades viárias e ferroviárias que permitem uma ligação rápida a importantes infraestruturas produtivas, como o Aeroporto Sá Carneiro ou o Porto de Leixões, bem como às principais centralidades metropolitanas, especialmente à cidade do Porto.

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

A aldeia de Couce, onde residem apenas 13 pessoas, localiza-se na freguesia de Valongo, sede do concelho.

Sendo Valongo a segunda freguesia mais populosa das quatro que o constituem, apresenta uma população residente de 23.925 habitantes, dos 93.858 que vivem no concelho (censos 2011), uma densidade populacional de 993 hab./Km², a qual se distribui por uma área de 31,49 km².

Em termos de representatividade demográfica a freguesia de Valongo é apenas superada por Ermesinde, mais urbana e diretamente conectada com o Porto.

No que se refere ao envelhecimento da população, a freguesia de Valongo é a que registou um índice menos acentuado, ao contrário de Ermesinde e Alfena.

Ao nível do analfabetismo esta freguesia também tem a taxa mais baixa relativamente às restantes freguesias (1,8%), enquanto o concelho na sua generalidade detém 2,8%.

Apresenta, no entanto, uma qualificação académica da sua população, em conjunto com Ermesinde e Alfena, superior à União das Freguesias de Campo e Sobrado (U. F. C. S.), apesar de só 16% da sua população ter ensino superior completo.

A dinâmica das famílias também se repercute na freguesia, com um crescimento mais acentuado (42,4%), contrastando com U. F. C. S., com 13,8%, embora a diminuição do agregado familiar se encontre patente.

A freguesia de Valongo tinha em 2011, 8661 famílias, com uma dimensão média de 2,28, a mesma do concelho.

No que se refere ao nível dos alojamentos/edifício a freguesia o número de alojamentos/edifício é de 3, acompanhada pela freguesia de Ermesinde.

Número de alojamentos por edifício

Espaço Geográfico	2001	2011
Alfena	1,6	1,7
Ermesinde	2,3	2,7
Valongo	2,2	2,6
U.F. de Campo e Sobrado	1,3	1,4
Valongo (concelho)	1,9	2,2
Gondomar	1,9	2,0
Maia	2,0	2,2
Paços de Ferreira	1,4	1,4
Paredes	2,2	1,5
Santo Tirso	1,4	1,4
AMP	1,8	2,0

Fonte: INE

Ao nível das condições de habitabilidade a freguesia de Valongo é aquela onde existem mais problemas. O número mais elevado de alojamentos vagos é na freguesia de Valongo, 14% dos alojamentos vagos, sendo esse valor claramente superior ao de todos os territórios comparados.

Com um fortíssimo abrandamento da construção de novos alojamentos, principalmente na freguesia de Valongo (menos 94%, entre 2001 e 2011). Trata-se de uma tendência enquadrada nas tendências metropolitanas que têm sofrido evoluções recentes no mesmo sentido. No entanto, os concelhos de Valongo, Gondomar e Paços de Ferreira têm sido os que apresentam quedas mais acentuadas das dinâmicas construtivas;

Ocupação e características das habitações em Valongo

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos vagos		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Alfena	5.219	6.216	631	584	12%	9%
Ermesinde	15.214	17.383	1.507	1.408	10%	8%
Valongo	7.785	10.778	1.098	1.539	14%	14%
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	382	396	8%	7%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	3.618	3.927	11%	10%
Gondomar	64.994	73.416	7.554	8.377	12%	11%
Maia	48.475	59.571	5.677	6.649	12%	11%
Paços de Ferreira	17.464	21.204	1.593	2.028	9%	10%
Paredes	28.182	34.260	2.587	3.865	9%	11%
Santo Tirso	26.213	29.678	1.838	2.665	7%	9%
AMP	712.196	826.101	80.822	99.574	11%	12%

Fonte: INE

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.

As freguesias de Valongo, Ermesinde e Alfena apresentam as maiores proporções de população atividade e empregada comparativamente à U.F. de Campo e Sobrado

Em 2011 a maioria da população empregada do concelho encontrava-se a trabalhar no sector terciário e, no interior deste, maioritariamente no sector terciário económico. Este perfil económico terciarizado acompanha o processo em curso em todo o país de acentuada terciarização das economias locais. Paralelamente regista-se uma drástica redução da população ocupada em atividades pertencentes ao sector primário, até atingir uma representatividade meramente residual.

Ermesinde e Valongo são, em 2011, as freguesias com uma população empregada mais terciarizada, seguidas a alguma distância pela freguesia de Alfena, mais uma vez aqui numa posição intermédia entre dois perfis de desenvolvimento. A U.F. de Campo e Sobrado apresenta valores de terciarização da população empregada inferiores aos casos anteriores, acompanhado por valores de população empregada no sector secundário superiores ao resto do concelho.

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

População residente ativa, empregada e desempregada 2001-2011

Espaço Geográfico	2001			2011		
	PRA	PE	TD	PRA	PE	TD
Alfena	7.144	6606	8%	7.756	6433	17%
Ermesinde	19.698	18333	8%	19.399	16098	17%
Valongo	10.187	9488	7%	13.029	10935	16%
U.F. de Campo e Sobrado	7.887	7439	6%	7.886	6466	18%
Concelho	44.916	41.866	7%	48.070	39.932	17%

Legenda: PRA: População Residente Ativa; PE = População Empregada; TD = Taxa de Desemprego - Fonte: INE

Globalmente o concelho apresenta um perfil a pender claramente para o sector terciário (80,3%), sendo o terceiro município da AMP que apresenta a mais baixa taxa de população empregada no setor primário (0,4%), estando atrás do Porto (0,3%) e São João da Madeira (0.2%);

População empregada, por local de residência e setor de atividade (%), 2011

Espaço Geográfico	Setor Primário	Setor Secundário	Setor Terciário
Alfena	0,6%	19,5%	79,9%
Ermesinde	0,2%	15,9%	83,9%
Valongo	0,4%	17,4%	82,1%
U.F. de Campo e Sobrado	1,2%	30,2%	68,6%

Fonte: INE

O concelho de Valongo tinha, em 2011, um deficit de 8.138 empregos, ou seja, o número de Pessoas de Valongo a deslocarem-se para trabalhar fora era superior às pessoas de fora a deslocarem-se para trabalhar em Valongo, em 8.138 pessoas, sendo ainda o 5.º município da AMP que apresenta, proporcionalmente, o maior deficit de população a deslocar-se por falta de emprego no local de residência, cujos preços da habitação são mais baixos do que nos principais pólos empregadores da área metropolitana, dada a débil robustez económica e empresarial local.

Valongo é o município que apresenta o maior peso da população que sai dos concelhos da AMP em 2011, ultrapassando a Maia e Gondomar.

Proporção da população que entra e sai e da população empregada, em 2001/2011

Espaço Geográfico	Entra na Unidade Territorial		Sai na Unidade Territorial		Deficit da população que entra e sai nas unidades territoriais		Mobilidade da população empregada
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2011
AMP	19%	20%	20%	21%	-2%	-1%	78%
Gondomar	5%	6%	31%	29%	-26%	-24%	69%
Maia	28%	28%	30%	30%	-3%	-2%	105%
Matosinhos	18%	20%	25%	25%	-7%	-5%	87%
Paredes	11%	11%	17%	20%	-7%	-9%	60%
Porto	69%	72%	12%	12%	58%	60%	164%
Valongo	13%	12%	30%	31%	-17%	-19%	82%

Fonte: INE,

O concelho de Valongo evidenciou uma fase de ganho de poder de compra da população residente, sendo, inclusive, o 4.º município que mais cresceu do espaço metropolitano, entre 2011 e 2015;

Num contexto de contiguidade geográfica o concelho de Valongo tinha, em 2015, apenas um concelho da vizinhança com poder de compra mais elevado (Maia), com todos os outros (Santo Tirso e Paredes) a evidenciar Valores muito inferiores.

Constata-se um desajuste entre a quantidade de famílias residente e o número de alojamentos existentes no concelho, o que justifica o elevado número de alojamentos vagos. Por outro lado, esta questão das famílias levanta também uma outra questão que advém da necessidade evidente de adequar o parque habitacional ao nível das tipologias, de forma que este responda às necessidades de famílias com dimensões médias cada vez mais baixas.

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 Joalheria 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.

Sobre o povoado de Couce não há dados oficiais. As referências à sua população, atualmente com dez pessoas, baseiam-se apenas em dados diretamente recolhidos junto dos residentes.

Assim, é referenciado que em meados do século XX todas as 9 habitações estavam habitadas, como haveria uma relação entre este núcleo populacional e os 22 moinhos que acompanhavam a margem do rio Ferreira, onde o fabrico da farinha, a broa e o pão cozidos em fornos a lenha eram a principal atividade económica.

Sabe-se que, com base num levantamento efetuado em 2001 por técnicos da Câmara Municipal de Valongo, residiriam 21 pessoas, com idades compreendidas entre os 73 e os 5 anos.

Face aos 13 habitantes atuais o processo de desertificação é evidente, atendendo às deficientes condições de habitabilidade das construções e infraestruturas de apoio, às alterações de parentesco e sócio culturais, entretanto operadas, o que implica também uma mudança com consequências imediatas nas relações de vizinhança e na vivência da aldeia.

Hoje podemos considerar apenas 5 espaços habitacionais habitados, com diferentes ocupações das suas áreas, o que faz pressupor igualmente diferentes condições de habitabilidade face ao aspeto exterior dos edifícios.

Isto faz com que este espaço se encontre praticamente sem habitantes durante o dia, dado que trabalham noutros locais, pois só ao fim de um dia de trabalho regressam à aldeia.

Predominando os edifícios ligados à habitação, a necessitar de cuidados de manutenção, alguns devolutos, com uma população envelhecida, a capacidade de fixação da população no local é naturalmente reduzida, não existindo outros usos para além das atividades locais ligadas à agricultura que dinamizem este pequeno núcleo urbano.

A mudança operada nas relações e no tipo de trabalho, nos valores, hábitos, crenças, saberes e tradições em permanente evolução, em necessidades de vida e consumo diferentes, levaram ao inevitável abandono daquele espaço com uma vivência cada mais reduzida, sendo o isolamento deste aglomerado apenas quebrado pela imagem pitoresca das casas feitas com blocos de quartzite, proveniente da exploração mineira e de xisto, pelos palheiros e eiras que serviam de apoio à atividade agrícola e ao convívio dos seus habitantes, a necessitar de reabilitação e requalificação para recuperar a sua originalidade e assumir-se como legado e herança comum que testemunhe e convide a uma efetiva identificação com o presente.

A sua localização geográfica no projeto comum ``Parque das Serras do Porto``, classificada como Paisagem Protegida Regional, grande infraestrutura verde de toda a Área Metropolitana do Porto, paragem estratégica para diferentes tipos de turismo de natureza dado o diversificado conjunto de valores de ordem natural e cultural que o caracteriza, pode vir a ser um fator impulsionador para ajudar a redinamizar a aldeia e valorizar o seu património edificado.

2.2. Análise urbanística

A isolada aldeia de Couce localizada no Vale com o mesmo nome, encontra-se separada da cidade de Valongo cerca de 2,5 Km, sendo o acesso viário efetuado através de um estradão em paralelo de granito.

Para além deste caminho municipal, o Estradão de Couce, o acesso pedonal pode ser efetuado através do Corredor Ecológico, que liga a área urbana à florestal numa extensão aproximada de 9000 metros. Este inicia-se no centro da cidade de Valongo e acaba na serra de Santa Justa, ligando o Parque Radical (junto às portagens da A4) à aldeia de Couce, seguindo depois para a serra de Pias.

A implantação das construções encontra-se longitudinalmente apoiadas num único eixo viário, um caminho empedrado, arruamento que garante não só a circulação e acesso às construções, mas também se constitui como o espaço público transversal e contínuo da vivência urbana.

Este antigo caminho faz a ligação às povoações da Azenha e Alto do Ramalho e constitui o principal e praticamente único eixo de circulação das pessoas (outrora de carros de bois). Recentemente tem sido mais utilizado para veículos motorizados dos residentes e visitantes, assim como para estacionamento.

É um pequeno aglomerado rural concentrado, virado a nascente, com resquícios de vida comunitária, com afinidades familiares entre os residentes, encostado num muro em pedra que suporta a estrada de acesso, com um tipo de desenvolvimento em anfiteatro, cujos terrenos agrícolas que o complementam se prolongam até ao leito do vale do rio Ferreira, entre as serras de Santa Justa, Pias e Castiçal.

Com cerca de dez habitantes, nem sempre a residir em regime de permanência, tem aproveitado o rio Ferreira e a sua localização privilegiada para a produção do milho ligado ao fabrico do pão e a um tipo de economia de subsistência, o que fez com que a população tivesse tido poucos contatos económicos com o exterior, tendo sido a vida ligada ao campo a sua principal atividade, realidade esta que o tempo tem apagado.

Em 2007 - 2008 esta aldeia foi intervencionada, tendo sido recuperada uma eira que passou a assumir o carácter de um pequeno largo central para a comunidade local. Nesta altura foram ainda requalificados pequenos espaços onde é possível a paragem e o convívio, apoiados por bancos em madeira, bem como uma plataforma para merendas mais vocacionada para os visitantes.

O edificado apresenta uma estrutura de implantação adaptada à morfologia do terreno, constituída por 5 casas habitadas, todas com dois pisos (habitação em cima, espaço para gado em baixo), cujos habitantes são rendeiros, erguidas e construídas de acordo com o equilíbrio da natureza topográfica e características do local, adaptando-se às plataformas e fisionomia do terreno assim como aos hábitos e tradições dos seus habitantes.

As paredes exteriores dos edifícios são construídas em alvenaria de pedra com um aparelhamento e assentamento com geometria e tamanho irregular, talhadas de forma a obterem a forma pretendida, com as juntas na parede preenchidas com pedras mais pequenas. Nos cunhais foram utilizadas as pedras de maior dimensão e para as ligações entre paredes eram deixadas reentrâncias ou pedras salientes para possibilitar o encaixe entre paredes.

As construções são feitas com xisto ardosífero/blocos de quartzite, materiais naturais locais, provavelmente com origem nos vestígios da mineração romana, e de xisto, marcadas pela sua simplicidade, com uma naturalidade e uma forte ligação ao terreno, em coerência com o meio onde se inserem, através de um conhecimento desenvolvido ao longo do tempo, adaptando-se às condições climáticas, aos costumes e atividades locais, a partir de um assentamento com uma geometria e tamanho irregular, recorrendo a técnicas construtivas espontâneas.

Destas casas, uma delas, a designada Casa da Capela apresenta alvenaria rebocada, bastante degradada, à base de cal e areia.

Dentro deste espaço habitacional há ainda duas casas em ruínas, três palheiros com eiras em xisto, para secagem e debulhagem dos cereais, para além de uma construção designada por "tasquinha", único elemento comercial da aldeia, ligado à restauração, mas que só pontualmente funciona.

As casas são de formação espontânea adaptadas ao terreno, com condições básicas ligadas à habitação, de carácter rural e com uma estrutura tipológica ligada à atividade agrícola, nas quais se inclui uma



pequena capela do séc. XVIII. Para além da “Tasquinha de Couce”, privada, atualmente fechada, não existe qualquer outro edifício comercial.

São pequenas propriedades, com características de minifúndio, onde os habitantes de cada uma delas vão zelando pela produção de géneros alimentícios, fundamentalmente para consumo doméstico, embora sem a força e atividade de outros tempos.

No aglomerado existe ainda um conjunto de pequenos espaços construídos, agregados às construções, mas também isolados (anexos, armazéns, pombais) para guardar animais e utensílios.

A introdução destes elementos e necessidades contemporâneas vieram a revelar-se algo desajustados e sem grande coerência formal, chocando com o carácter original da aldeia, dando lugar a dissonâncias visuais e construtivas que desvirtuam a coerência formal da aldeia.

As condições físicas do local, o clima e a topografia, influenciaram a sua localização e o modo de vida dos seus habitantes, formando um pequeno aglomerado de casas rodeado por campos de cultivo.

Entretanto, a escassez de oportunidades e a falta de condições de habitabilidade fez com que a população mais nova se fosse deslocando para outras localidades em busca de melhores condições de vida.

Com o generalizado abandono e êxodo da população dos meios e núcleos rurais no território nacional, sobretudo a partir das décadas de 60 e 70, com o crescente envelhecimento da população ligada à atividade agrícola, estes locais têm sofrido várias transformações, quer ao nível da conservação do edificado, das pequenas construções que entretanto vão surgindo, mais preocupadas em dar resposta a novas necessidades e atividades do que dar continuidade à unidade do núcleo construído preexistente, face à introdução de novos elementos nem sempre consentâneos com a imagem original da aldeia, nem com a unidade formal e vivencial que fez dela ser classificada como Aldeia de Portugal.

Importa salientar que a aldeia – as casas e as ruínas - é propriedade apenas de duas famílias que, dado o reduzido valor das rendas, não têm tido a intervenção que seria desejável na conservação do que é seu, quer ao nível da conservação do edificado, quer ao nível da ligação à rede pública.

Por outro lado, os arrendatários têm feito intervenções nas construções apenas de acordo com as suas necessidades básicas e/ou circunstanciais, nomeadamente de conservação ou edificação de anexos.

Em 2007-2008, no âmbito da requalificação e valorização da aldeia de Couce, foram construídas uma ETAR e uma ETA, através da realização de um furo artesiano, bem como a execução de redes públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais. Estas infraestruturas não se encontram em funcionamento, tendo sido o seu processo de construção algo atribulado, pelo que a população ainda não está a usufruir dos seus serviços.

Esta requalificação desenvolveu-se com o intuito de melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes, através de um projeto para dotar a aldeia de Couce de infraestruturas básicas, incluindo também melhoria da iluminação pública, pavimentação de caminhos incluindo a via de acesso, criação de pracetas e de uma área de merendas, atualmente a precisar de manutenção, e implantação de ecoponto. Algumas destas infraestruturas

No âmbito deste projeto surge em 2008 o Corredor Ecológico, um percurso essencialmente pedestre de nove quilómetros implementado ao longo dos rios Simão e Ferreira, ligando o Parque da Juventude à Serra de Pias, numa interligação entre cidade e serra. Este projeto recebeu uma menção honrosa “Green Project Awards” 2009.

Acontece que as casas da Aldeia de Couce ainda não usufruem de abastecimento de água nem de saneamento básico, pois apenas as redes públicas estão executadas sendo necessário adaptar as redes prediais e fazer as respetivas ligações, o que não tem acontecido, quer pelo desinteresse dos proprietários para executar esse serviço, pois consideram não se justificar o investimento, quer pelos arrendatários, face aos custos que isso implica.

Atualmente, a água que está a fornecer a aldeia é proveniente de minas existentes na serra que apresentam uma grande variação de caudais ao longo dos meses do ano, o que se tem manifestado insuficiente para as necessidades atuais.

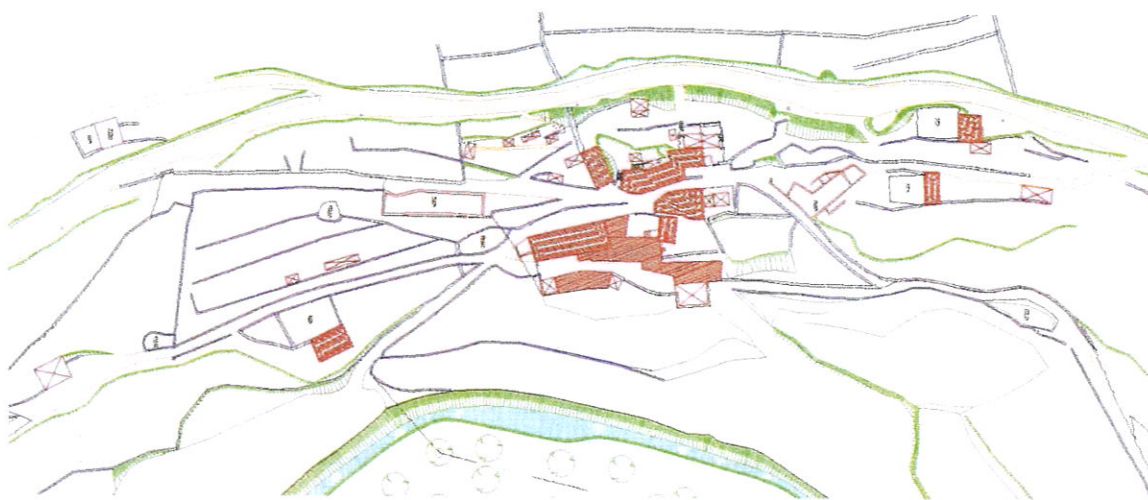
Quanto ao saneamento, apesar de quase todas as casas terem fossas sépticas, existem ainda ligações para o arruamento provenientes de anexos que não se encontram resolvidas. A ligação das redes prediais das habitações à rede pública de drenagem de águas residuais também não se encontra em funcionamento.

Segundo a BeWater/Águas de Valongo, estas apresentam um "sobredimensionamento destas duas instalações, face à atual população residente, o que inviabiliza a entrada em exploração destas duas infraestruturas", pelo que não se encontram em exploração. O abastecimento de água ainda é proveniente de minas existentes na serra, com caudais que não admitem a introdução de eletrodomésticos nas habitações, enquanto o saneamento, apesar de todas as casas terem fossas sépticas, as ligações prediais das habitações à rede pública de drenagem de águas residuais não se encontram em funcionamento. Ou seja, há rede pública executada de abastecimento de água e saneamento, mas não se encontram feitas as respetivas redes prediais.

A caracterização do parque edificado e respetiva análise refletem: estado de conservação; número de pisos e uso; valor patrimonial/cultural.

O espaço público, para além do arruamento central, e um pequeno parque de merendas, é constituído pelas eiras adossadas às construções.

Levantamento da aldeia de Couce em 2002



Fotografia aérea da Aldeia de Couce



As entradas para a aldeia de Couce



2.2.1. Parque edificado

No que respeita ao **estado de conservação** (exterior) do edificado o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado não é particularmente positivo.

No **estado de conservação** consideram-se os seguintes níveis face à realidade do local:

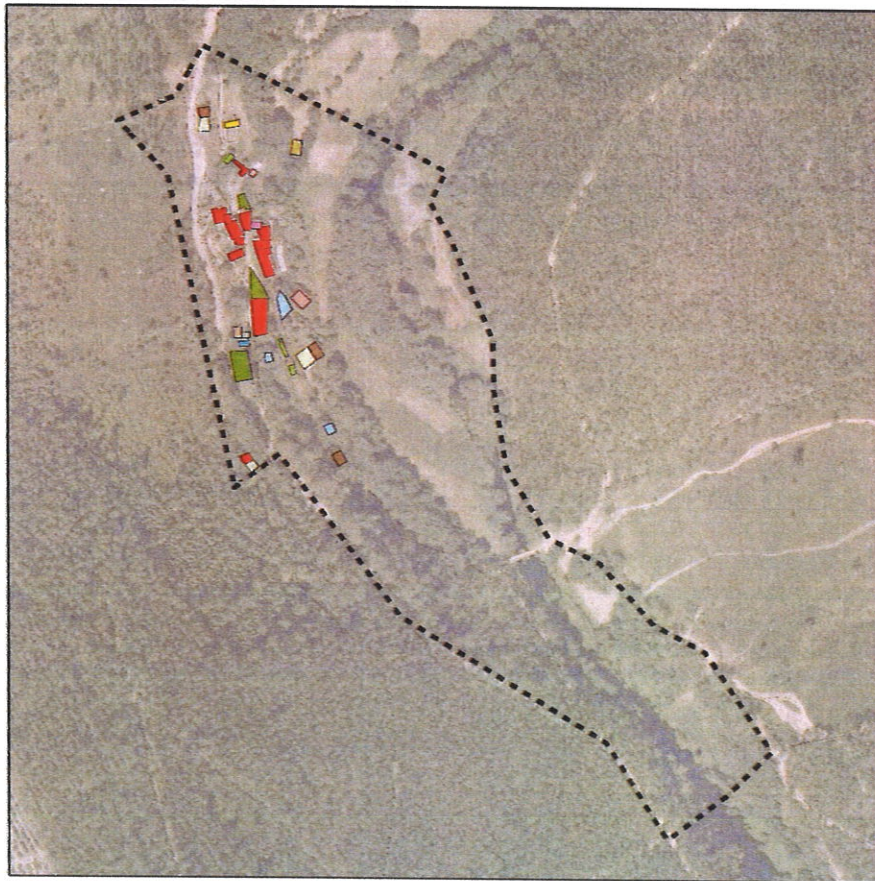
Razoável	Quando apresentam patologias passíveis de eliminação com intervenção ligeira, nomeadamente através de obras de conservação.
Mau	Quando apresentam patologias graves que carecem de intervenção profunda, nomeadamente através de obras de reabilitação, de reconstrução ou de restauro, no caso de edifícios patrimoniais ou de qualidade.
Ruína	Quando apresentam problemas cuja estrutura física não é reparável

Na aldeia podemos individualizar 5 edifícios habitacionais, todos com dois pisos, adiante designados como "casas".

Há, ainda, duas construções em ruínas, dois palheiros e um bar/tasquinha em razoável estado de conservação, embora este último a precisar de limpeza e manutenção e um conjunto de construções (anexos e um pombal) construídos sem qualquer critério de integração formal, que desvirtuam a imagem e a homogeneidade arquitetónica da aldeia.

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

USOS DOMINANTES



 Limite da ARU

Usos dominantes

 Habitação

 Comércio/Serviços

 Anexos

 Capela

 Eiras

 Pombais


 Espaços de Lazer

 Presa

 Fonte

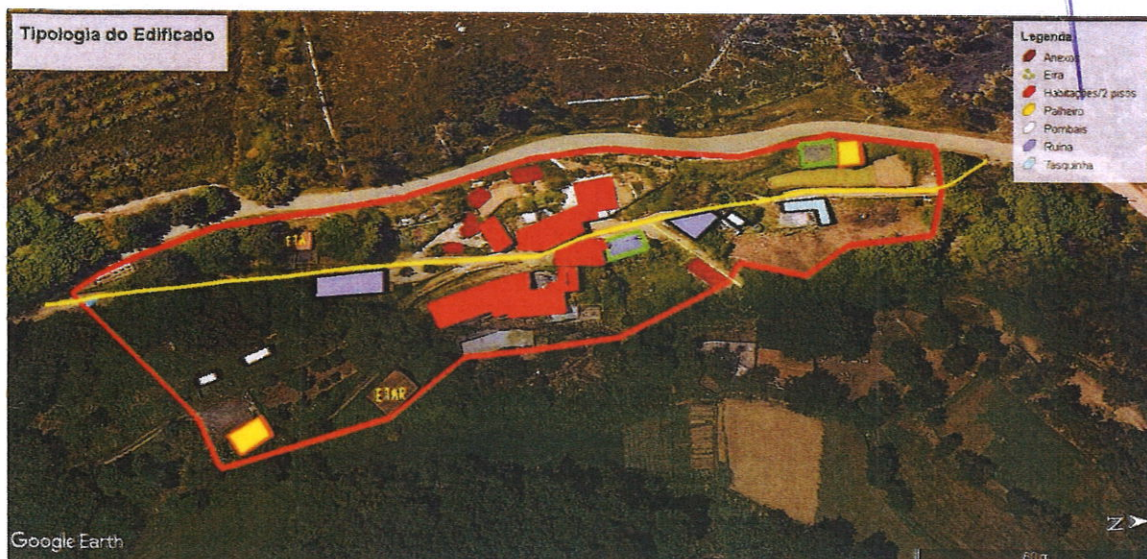
 ETA

 ETAR

 Exploração Agro-Pecuária

 Palheiro

Tipologia do edificado



[Handwritten notes in blue ink, including a signature and various scribbles.]

AS HABITAÇÕES DE COUCE



Casa 1 – Estado de conservação: razoável
Nº de Habitantes: 3- Nº de Pisos: 2

 <p>Google Earth</p>	
<p>Casa 2 – Estado de conservação: razoável Nº de Habitantes: 1 - Nº de pisos: 2 Pisos: 2</p>	

 <p>Google Earth</p>	
<p>Casa 3 – Estado de conservação: razoável Nº de Habitantes: 2 - Nº de Pisos: 2</p>	

 <p>Google Earth</p>	
---	--

Casa 4 – Estado de conservação: Mau Nº de Habitantes: 5 - Nº de Pisos: 2



Casa 5 – Estado de conservação: Mau
Nº de Habitantes: 2- Nº de Pisos:2



Todas as 5 habitações têm dois pisos, sendo o térreo ocupado com compartimentos de apoio às atividades rurais, enquanto o primeiro constitui a habitação propriamente dita.

A casa 1 e 3 são, pelo exterior, as que apresentam um estado de conservação e integridade formal ao nível da sua estrutura e base de construção mais razoável, com o seu aparelho em pedra à vista, formado por blocos de quartzite irregular, encimadas com os tradicionais telhados de quatro águas sem adições construtivas recentes.

Enquanto a primeira é constituída por uma planta retangular única, a segunda é formada por um corpo principal com um telhado em quatro águas e outro mais pequeno no topo sul, onde se localiza a cozinha. Esta casa articula-se de certo modo com a casa contígua, designada por casa 2.

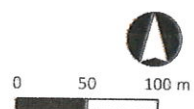
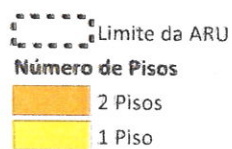
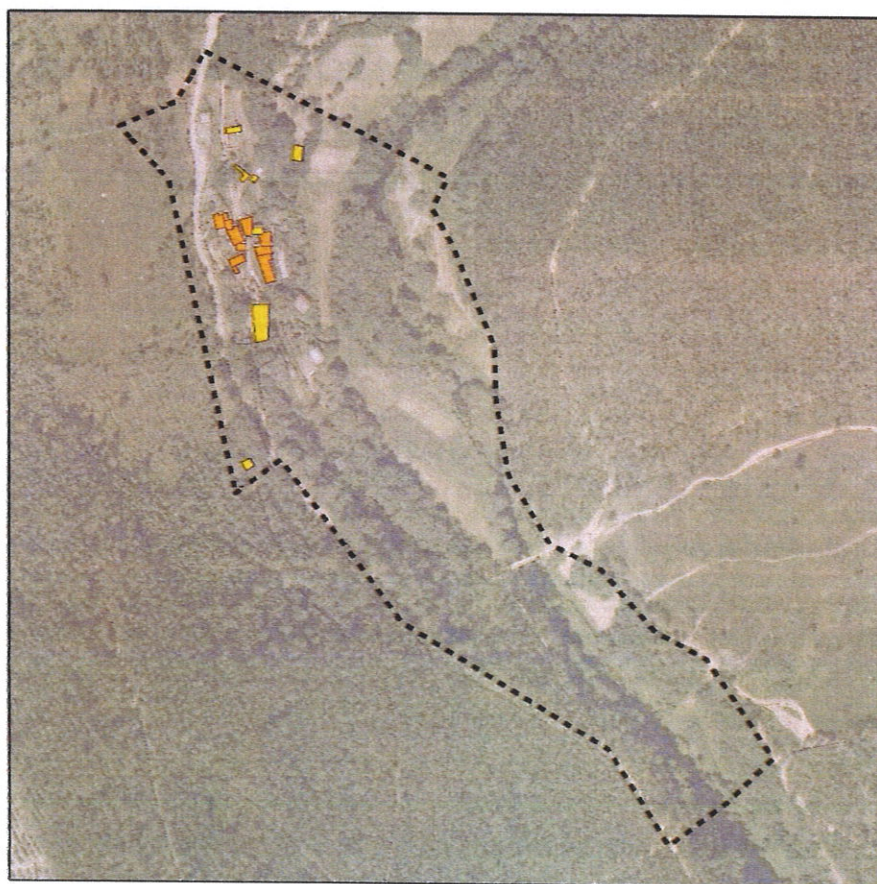
Estas construções possuem no espaço exterior pequenos anexos para arrumos e animais, uns construídos em chapa, outros em alvenaria, elementos necessários à vida quotidiana dos residentes, mas formal e construtivamente dissonantes das características construtivas das habitações.

A casa 2 sofreu uma intervenção há alguns anos, ampliando a construção existente para um nível de cota superior, com fachadas rebocadas o que descaracterizou não só formal e visualmente a habitação, como de certa forma este núcleo habitacional concentrado, dado o tipo de opção formal que adotou. O corpo original desta habitação possui uma porta que dava acesso a um espaço comercial "Toca da Aldeia", fechado, daí a necessidade de o caseiro ampliar a casa para criar mais condições para nela poder residir.

Junto à eira de maiores dimensões, que se constitui como o espaço comum mais importante da aldeia, a casa 4 é uma habitação a necessitar de recuperação face à degradação da estrutura construtiva das fachadas, assim como aos elementos que constituem as duas entradas localizadas nos topos, uns em chapa, assim como um anexo, e outros com uma justaposição de materiais que a descaracterizam. Trata-se da casa que no presente momento possui mais habitantes (5), pelo que o interior deve refletir as más condições do seu aspeto exterior.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.

NÚMERO DE PISOS

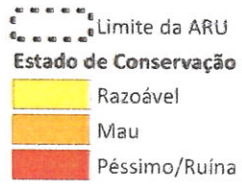
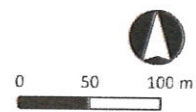
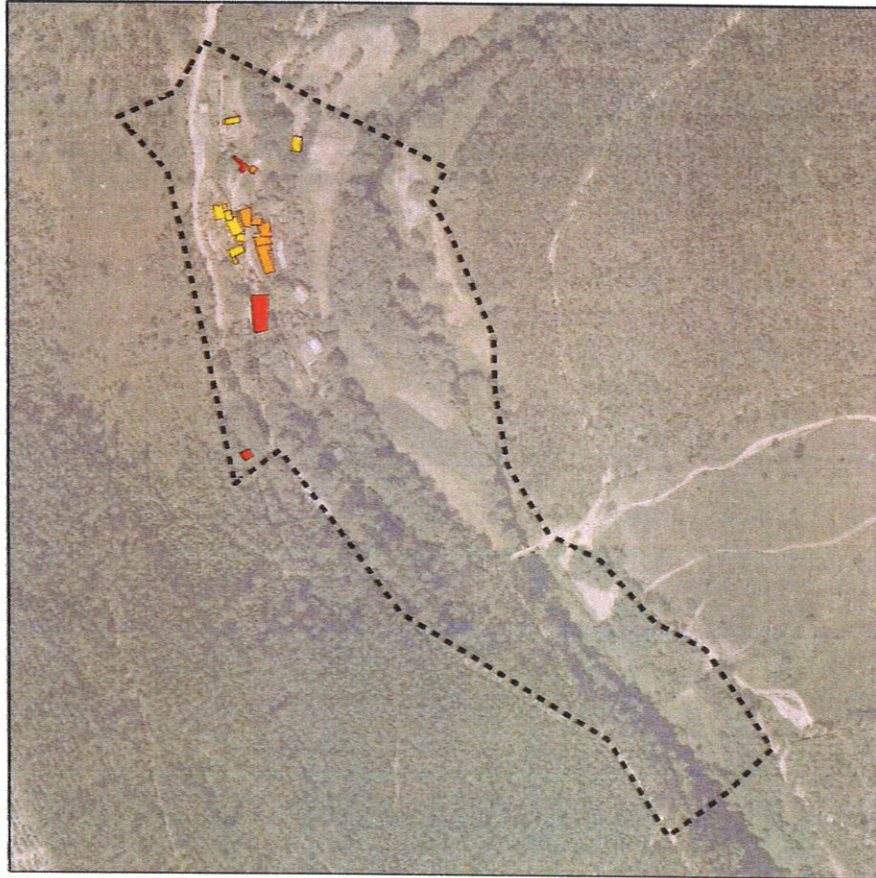


A habitação 5, a ameaçar ruína, denominada por Casa da Capela é o edifício mais significativo da aldeia, quer pela sua dimensão, quer pela localização central no âmbito do aglomerado, quer ainda por contemplar uma edificação de carácter religioso que se sobressai no local, dotando-a assim de um valor patrimonial evidente dentro do conjunto das construções que formam a aldeia.

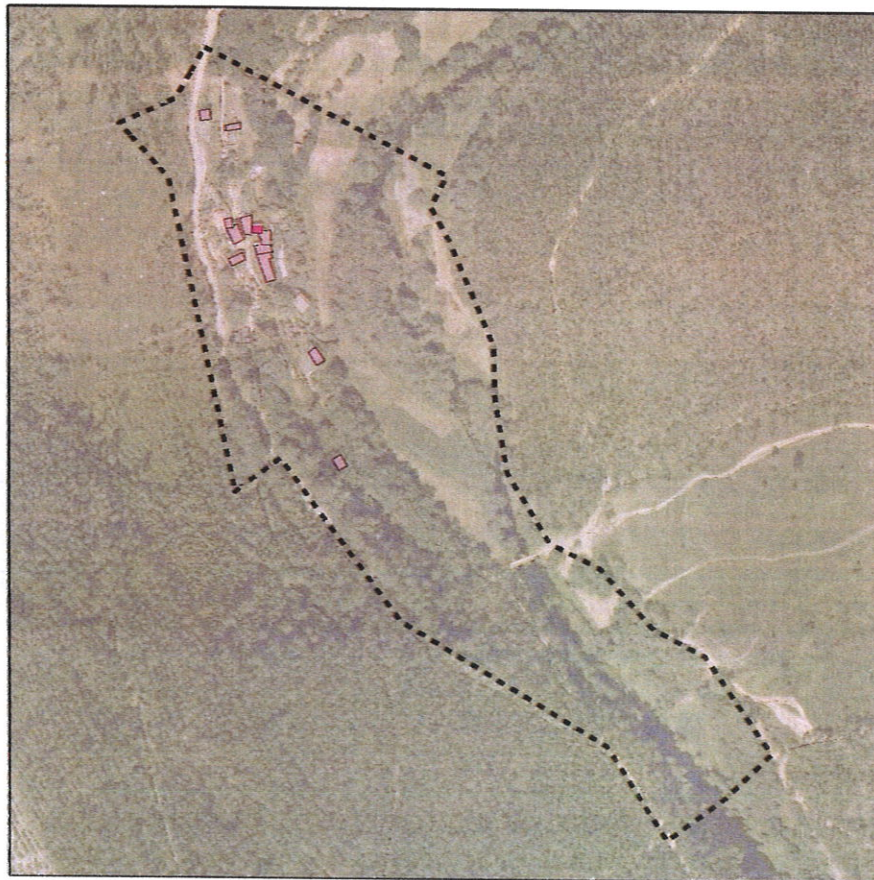
Provavelmente construída no século XVIII, face à inscrição ``1760`` num dos vãos em granito. Esta casa onde apenas residem duas pessoas possui, segundo informação local, sete divisões, adega e uma capela em ruína com coro e altar em talha, cujo acesso é feito através de um pátio interior em ardósia, pelo que se torna patente que só é parcialmente vivenciada pelos seus ocupantes, daí o seu aspeto visível de abandono e degradação construtiva.

Handwritten notes and signatures in blue and purple ink on the right margin, including a large signature at the top, a vertical list of letters 'Z', 'M', and 'L', and several other signatures below.

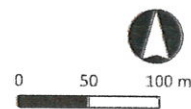
ESTADO DE CONSERVAÇÃO






VALOR PATRIMONIAL EDIFICADO DE ACORDO COM "PLANO DE GESTÃO DO PARQUE DAS SERRAS DO PORTO"



[Handwritten notes in blue ink, including a large signature and several illegible scribbles.]



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

Dentro do valor patrimonial inerente ao conjunto dos edifícios da aldeia estamos perante edifícios de arquitetura popular, formando um conjunto coerente e harmonioso. Destes, destaca-se a Casa da Capela, edifício com uma componente construtiva de carácter religioso, cuja capela privada tinha utilização na época da Páscoa, mas é conjunto habitacional, mas também os palheiros, agregados às eiras em ardósia que ainda mantém o sua traça original para além de continuarem a ser utilizados para os cereais que na realidade formam a unidade e sentido do conjunto de Couce.



“TASQUINHA DE COUCE”

2.2.2. Espaço público

A última intervenção no espaço público aconteceu em 2008-2009 no âmbito de um projeto de requalificação das infra-estruturas, melhorando os acessos à aldeia, nomeadamente a pavimentação do caminho interior em calçada irregular, os locais de entrada, a introdução de pequenos equipamentos de permanência no seu espaço público, um pequeno parque de merendas, um ponto de encontro “bar rústico” “Tasquinha de Couce” e a construção de uma ETAR e uma ETA, que não se encontram em funcionamento.

Esta é, aliás, uma das questões que deverá ter uma solução, pois estas infraestruturas embora existentes, não se encontram a funcionar, nem servem a aldeia, dado que os ramais não se encontram ligados, pelas razões já referidas, o que cria um impasse na qualidade de habitabilidade do local.

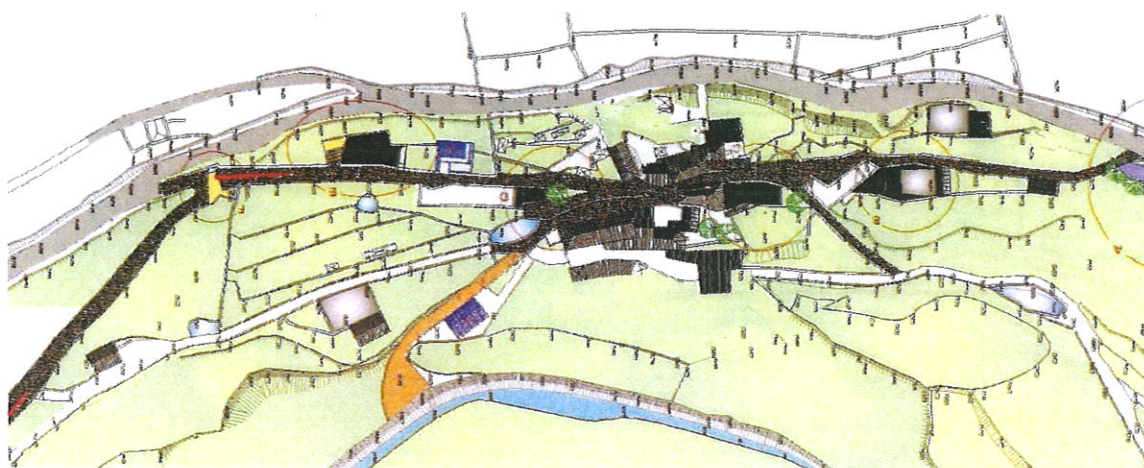
A precisar de alguma manutenção, o percurso principal que atravessa a aldeia entronca também com pequenos acessos e caminhos a necessitarem de consolidação pontual e nivelamento, nomeadamente ao nível da sua sustentação lateral, assim como a limpeza e manutenção da generalidade do espaço, de forma a recuperar a sua estrutura e qualidade visual natural.

Embora sem grandes condições nem estando vocacionado para o trânsito, os residentes utilizam naturalmente este percurso para os seus automóveis, estacionando-os junto às suas habitações, o que desfigura o seu espaço central.

TIPOLOGIA DOS ESPAÇOS PÚBLICOS



REQUALIFICAÇÃO DA ALDEIA DE COUCE EM 2007-2008

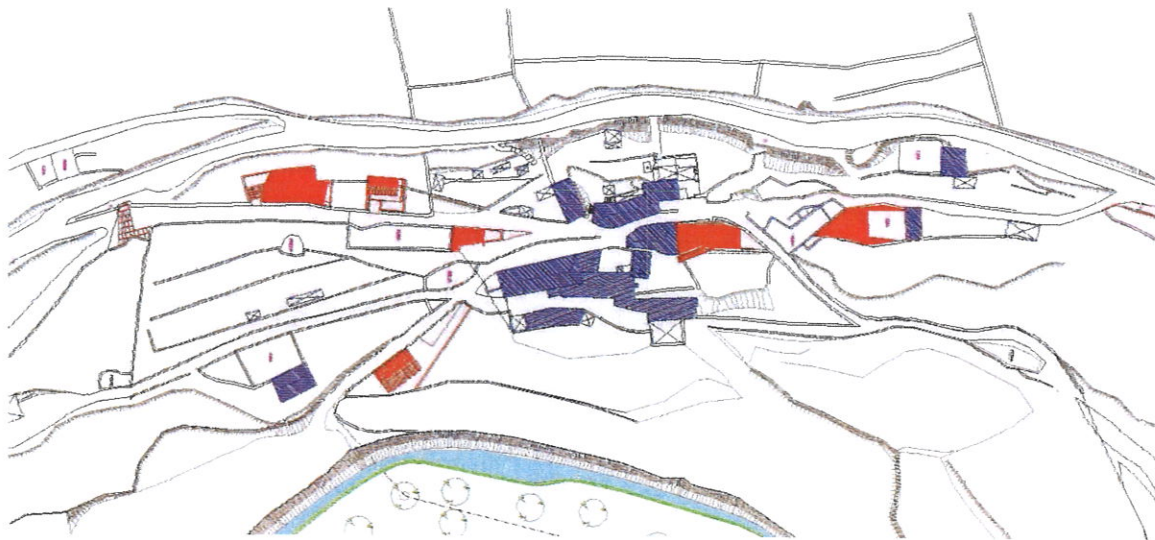


ÁREAS DE INTERVENÇÃO			
A	zona de circulação	zona de estacionamento	REDE CADA DO TIPO ANTIGO PORTUGUES
B	zona de estacionamento	zona de estacionamento	BRITA LINDA BRANCA
C	zona central	zona de estacionamento e passeio	TRAVES DE MADEIRA DO TIPO REGULADO "EXTRAPLAS" - 3000 x 200 x 60
D	zona lateral	zona de estacionamento e passeio	LALCADO DE GRANITO POLARIZADO
E	zona lateral	parque para crianças	PIEDRA NATURAL - ENTENDE
F	zona de estacionamento	zona de estacionamento	CHENURON DE ÁGUA PLUMAS
G	zona de estacionamento	zona de estacionamento	ÁRVORES
H	zona de estacionamento	zona de estacionamento	

Pela cota inferior o Corredor Ecológico, apoiado em antigos caminhos públicos e a necessitar de limpeza e manutenção, liga o percurso junto ao rio Ferreira com a área mais central da aldeia.

No que respeita ao estado de conservação do espaço público, o panorama geral é que precisa de manutenção e limpeza, com situações pontuais de degradação, irregularidades e desnivelamentos dos pavimentos, bem como os muros a necessitar de consolidação assim como o mobiliário urbano, da introdução de sinalética adequada e, se possível, com novos conteúdos, tendo em vista a beneficiação das condições de acessibilidade para os seus habitantes e visitantes.

O local não dispõe de transportes nem se encontra integrado nos planos de mobilidade PMUS e PMAT.



ÁREAS PÚBLICAS

2.3. Instrumentos estratégicos de enquadramento

2.3.1. 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 – RJIGT), não só através de disposições especificamente direcionadas para a promoção da reabilitação urbana, mas também pela eliminação da figura de solo urbanizável e pelo estabelecimento de fortíssimas exigências a cumprir para que seja admissível a reclassificação de solo rústico em solo urbano com vista à expansão urbana; o que contribuirá inevitavelmente para a potenciação das ações de reabilitação, regeneração e consolidação das áreas urbanas preexistentes.

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

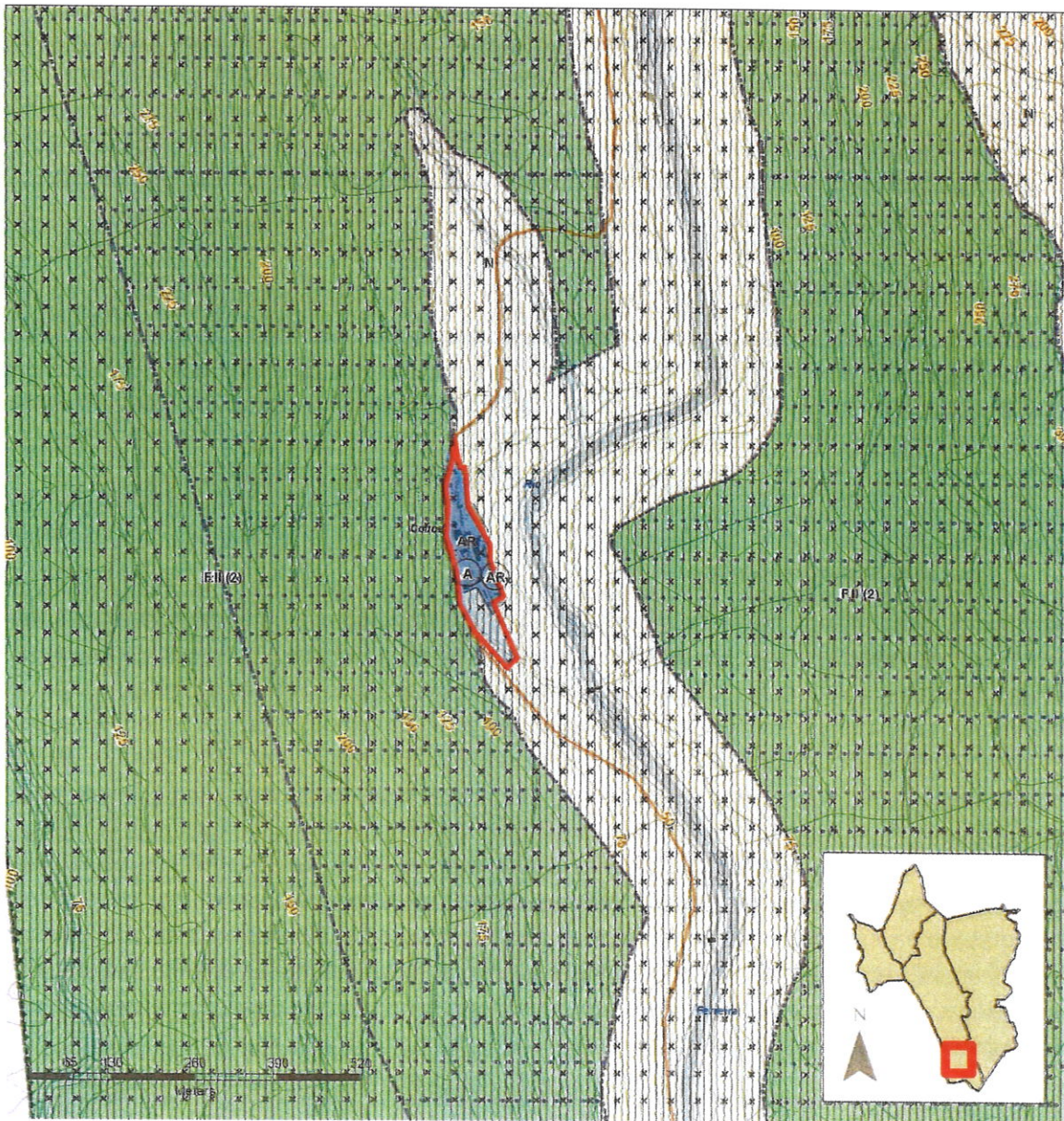
2.3.2. Plano Diretor Municipal

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 Aviso n.º 16061/2018, de 7 de novembro, alterado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de

fevereiro e pelo Aviso n.º 252/2021, de 6 de janeiro, e com as suspensões parciais e estabelecimento de medidas preventivas estabelecidas pelo Aviso n.º 6303/2019, 5 de abril, e pelo Aviso n.º 16776/2020, de 22 de outubro.

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO





[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials, located on the right side of the legend page.]

Relativamente à categoria de Espaços naturais (N), aplicam-se as disposições específicas constantes da SUBSECÇÃO IV:

“Artigo 34.º

Identificação e regime

- 1 — Os Espaços naturais correspondem às áreas do solo rural afetas ao património natural mais sensível do concelho, incluindo as áreas integradas no PSRN2000 e as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica.
- 2 — Estes espaços têm por objetivo a proteção dos recursos naturais do concelho, a integridade biofísica, a valorização dos recursos existentes, e a conservação dos valores ambientais e paisagísticos, das áreas abrangidas.
- 3 — Nestas áreas são proibidas novas edificações, ações de alteração do uso do solo ou da ocupação existente, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 4 — Quaisquer ações, planos ou projetos nestes espaços, ficam condicionados à emissão de parecer pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, no caso de incidirem sobre a Rede Natura 2000, e devem ser sujeitos a Avaliação de Incidências Ambientais, quando exigível nos termos da legislação específica.
- 5 — As obras de reconstrução ou de alteração das edificações existentes ou construídas ao abrigo do número anterior, e as respetivas utilizações, não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade da construção originária com as normas em vigor, ou que tenham por objetivo a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.”

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

“Artigo 42.º

Identificação e usos

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

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

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

Artigo 43.º

Edificabilidade

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

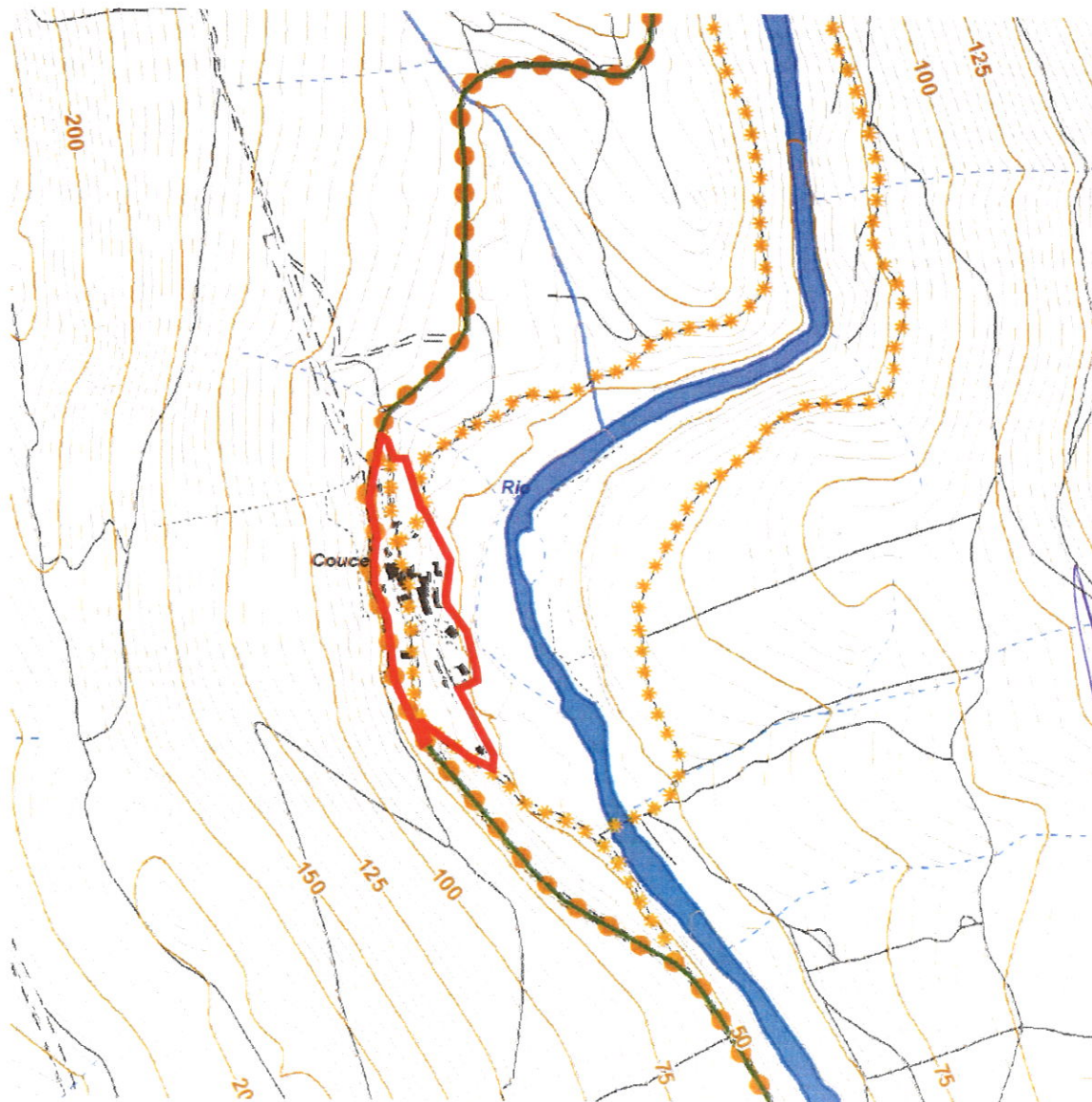
- a) A edificação apenas é possível dentro de uma faixa de 40 m paralela ao eixo da via;
- b) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional;
- c) Máximo de 3 unidades de ocupação, por parcela;
- d) Manutenção dos afastamentos, altura da edificação e formas de relação dos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

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

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

No que respeita ao sistema de mobilidade e transportes, a área de intervenção encontra-se integrada na rede rodoviária, sendo contornada a poente por Via Distribuidora Local da Rede Rodoviária Municipal Existente, mas principalmente na rede de mobilidade suave.

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - SISTEMA DE MOBILIDADE E TRANSPORTES



Sistema de Mobilidades e Transportes

Rede rodoviária

Rede nacional proposta

Vias Arteriais

Zona de protecção a vias executar

Rede municipal proposta

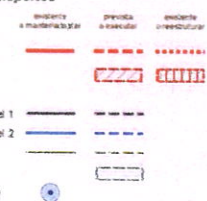
Vias Distribuidoras Principais de nível 1

Vias Distribuidoras Principais de nível 2

Vias Distribuidoras Locais

Zona de protecção a vias executar

Inteirões existentes (a reformular)

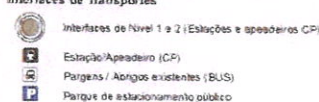


Rede ferroviária

Rede Ferroviária pesada (existente)

— Linha de Caminho de Ferro (C.F.)

Interfaces de Transportes



Rede de mobilidade suave

Percurso a integrar

●●●●● em canal próprio

●●●●● em via partilhada/condicionada

Área de mobilidade mecânica a condicionar

— Zona de maior propensão pedonal

— Zona de maior propensão pedonal

— Zona de maior propensão pedonal

— Zona de maior propensão pedonal

— Zona de maior propensão pedonal

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

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

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

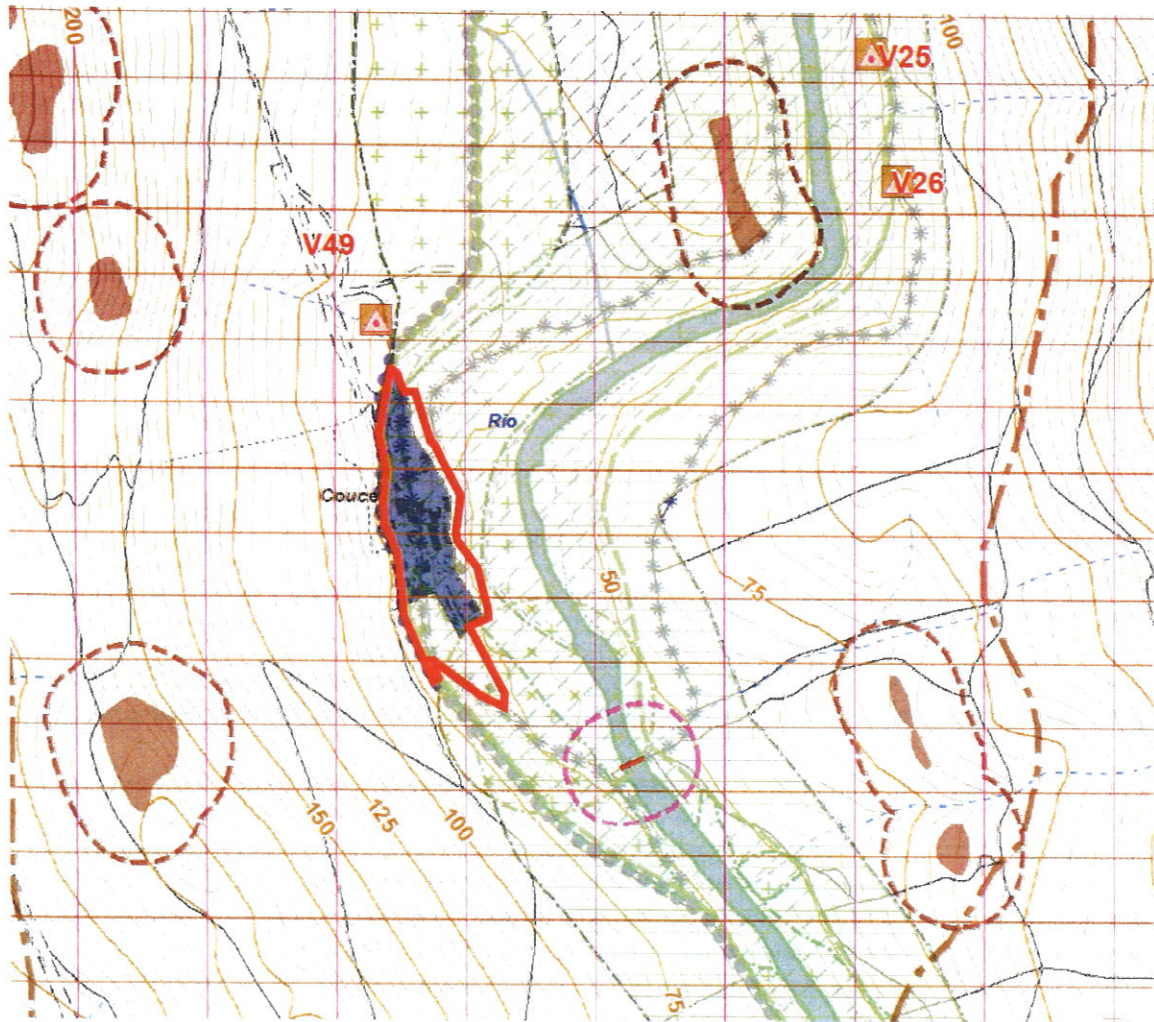
- a) As principais áreas de maior circulação pedonal e as geradoras de viagens;
- b) Os percursos ambientais e patrimoniais, existentes e a executar em canal próprio;
- c) As vias existentes e a executar, com condições para a implantação de faixas ou pistas cicláveis, às quais se aplica o previsto no Quadro 3 do Anexo IV do presente regulamento.

3 — O aprofundamento desta rede deverá ter em conta os seguintes pressupostos:

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

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARU integra Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico, nomeadamente Área de salvaguarda arqueológica aos complexos mineiros de Santa Justa e Pias, Valores de interesse biológico, estando dentro do Limite do Sítio Rede Natura 2000 (PTCON0024 – Valongo), abrangendo Valores da Rede Natura 2000 – Fauna e Valores da Rede Natura 2000 – Flora, bem como Núcleos de vegetação autóctone. Integra ainda Valores de interesse geológico, designadamente Zona de proteção a explorações mineiras desativadas e Limite do Parque Paleozoico, e ainda Percursos e rotas temáticas em canal próprio ou em via partilhada/condicionada, com Destino e origem dos percursos Aglomerado Rural em solo rural.

PLANTA DE ORDENAMENTO – SISTEMA PATRIMONIAL



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

Sistema Patrimonial

Valores de interesse arquitetónico e arqueológico

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

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

Valores de interesse biológico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

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

Valores de interesse geológico

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

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

Valores de interesse paisagístico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

- Limite da Paisagem Protegida Local
- Áreas de interesse paisagístico

Percursos e rotas temáticas

- Percursos a integrar**
- em canal próprio
- em via partilhada/condicionada
- Destinos e origens dos percursos**
- Zona de melhor propensão pedonal (solo urbano)
- Aglomerados Rural (solo rural)

A proteção e valorização dos valores de interesse arqueológico consubstancia-se através do Artigo 84º:
“1 — A proteção e a valorização dos valores de interesse arqueológico concretizam-se através da definição de áreas de salvaguarda arqueológica, cartografadas na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial.

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

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

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

A proteção e valorização dos valores em Áreas de interesse geológico consubstancia-se através do Artigo 86º:

“1 — Os valores de interesse geológico, identificados na Planta de ordenamento — sistema patrimonial e enumerado no Anexo V do presente Regulamento, compreendem áreas ou conjuntos geológicos de reconhecido interesse natural, cultural e científico, que devem ser alvo de medidas de proteção e de valorização, aplicando-se:

a) Aos valores de interesse nacional, a legislação específica em vigor;

b) Aos valores de interesse municipal, o previsto nos números seguintes.

2 — Para os afloramentos e geosítios e para as explorações mineiras desativadas definem-se zonas de proteção, com raios de 50 m e de 100 m respetivamente, medidos a partir dos limites cartografados dos valores em causa.

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

4 — Todas as ações e atividades nestas áreas são obrigatoriamente precedidas de autorização da Câmara Municipal.

5 — As entradas/respiros de explorações mineiras desativadas, como tal definidas na planta de ordenamento — sistema patrimonial, correspondem a localizações indicativas da existência de explorações mineiras desativadas, estando sujeitas a levantamento cartográfico e estudos de prospeção.

6 — Sempre que se verifique a existência de uma exploração mineira desativada, os projetos para as operações urbanísticas devem ser acompanhados de uma avaliação geotécnica, elaborada por técnico legalmente habilitado, na qual se demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e se defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.

7 — A avaliação referida no número anterior deverá ser sujeita a consulta prévia, para emissão de parecer vinculativo, da DGEG e da EDM -Empresa de Desenvolvimento Mineiro, entidades com responsabilidades nas áreas de exploração mineiras desativadas.”

A proteção e valorização dos valores de interesse biológico consubstancia-se através do Artigo 87º:

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

a) Valores de interesse nacional e comunitário, atualmente cartografados, aos quais se aplica a legislação específica em vigor;

b) Valores de interesse municipal, atualmente cartografados, aos quais se aplicam os números seguintes.

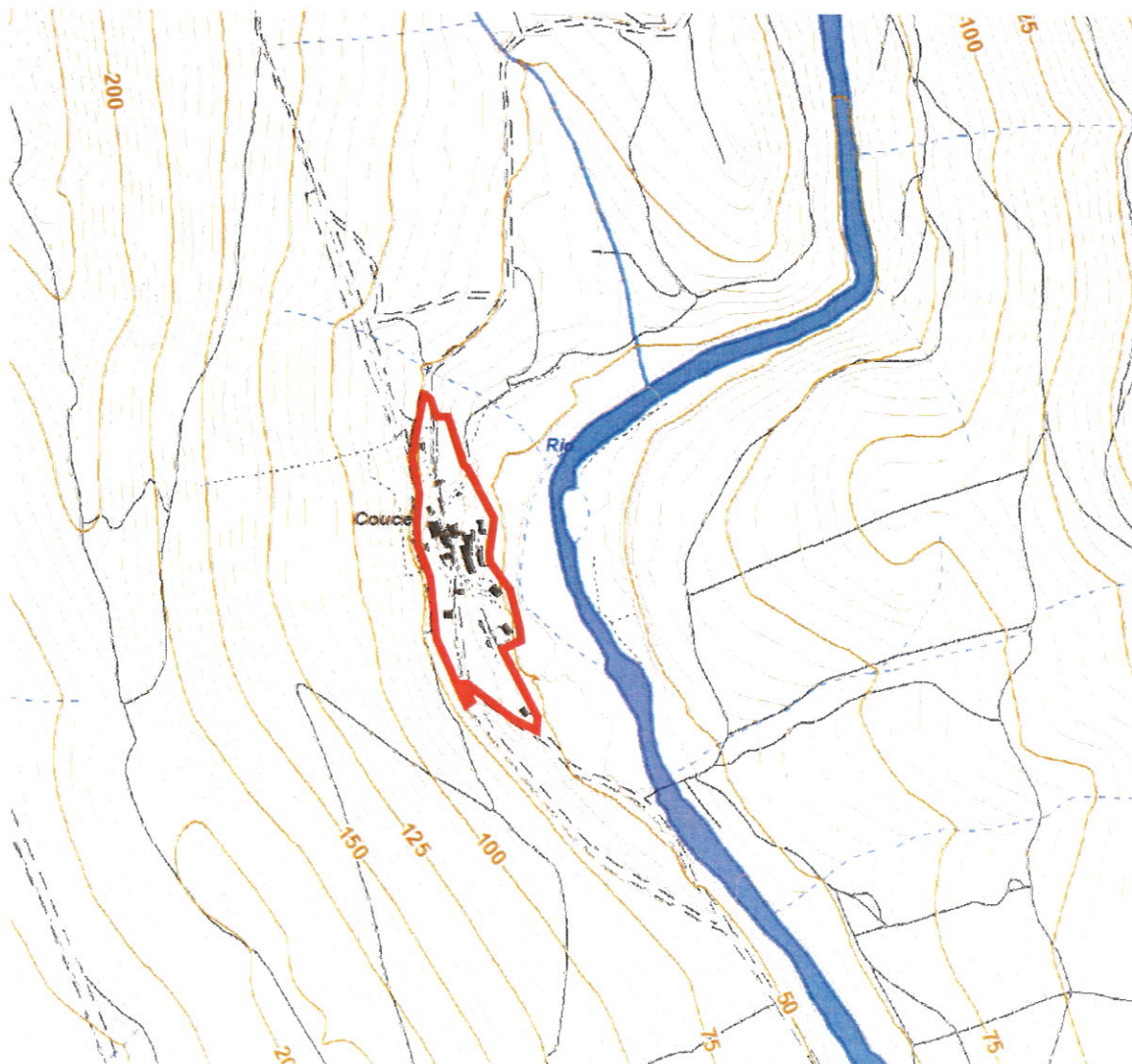
2 — Qualquer operação urbanística ou operação de loteamento nas áreas identificadas na alínea b) do número anterior só será admitida desde que devidamente fundamentada, estando condicionada à realização dos trabalhos e estudos necessários ao seu processo de viabilização, que definam as medidas de salvaguarda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

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

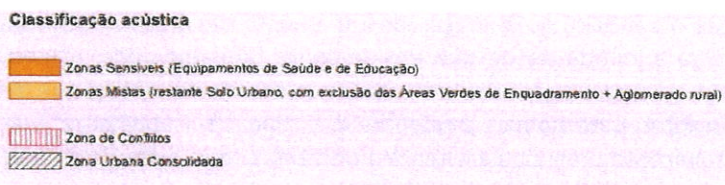
4 — Sem prejuízo do previsto no n.º 2, a Câmara Municipal deverá promover o levantamento e atualização cartográfica dos valores patrimoniais existentes no concelho.”

Localizando-se a ARU totalmente em Solo Rural encontra-se fora do zonamento acústico Municipal.

Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação acústica

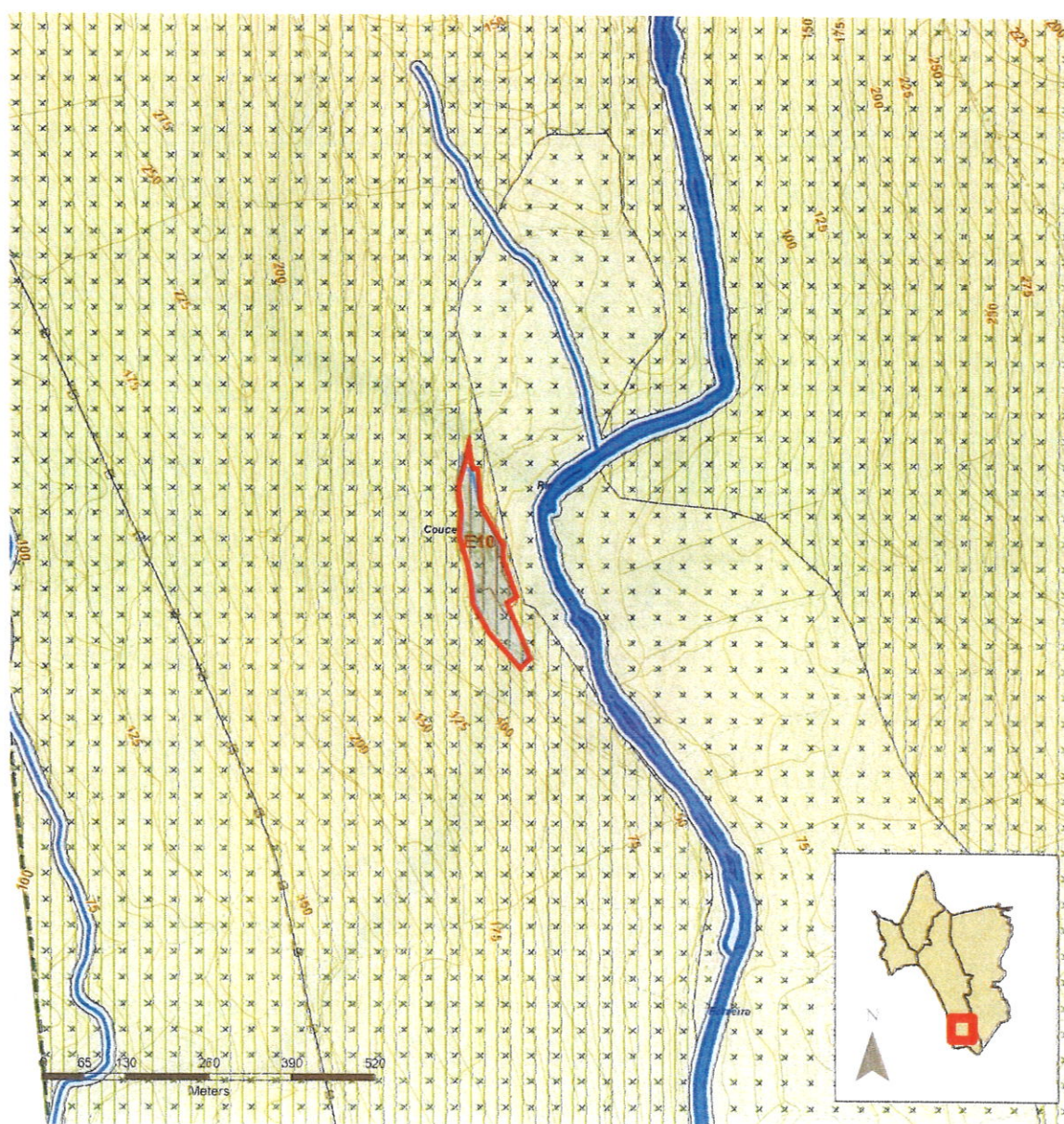


[Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin of the page.]



As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem a Recursos Ecológicos, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional, a Rede Natura 2000 (Sítio PTCO0024 Valongo), e a Paisagem Protegida Local.

PLANTA DE CONDICIONANTES





[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Z', 'M', 'LA', and a large signature at the bottom.]

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

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

2.3.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT.

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

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

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

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

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

Ao nível da Mobilidade Urbana Sustentável, o PMUS e o PMAT não preveem intervenções com implicações na área.

2.4. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

O diagnóstico apresentado teve por base a análise desenvolvida no decurso da caracterização previamente efetuada.

O que se propõe visa recuperar a qualidade e unidade arquitetónica da aldeia, preservando a sua vertente ambiental, permitindo assim recuperar ou ganhar outra atratividade, quer para a população residente, quer para os visitantes.

O apego à aldeia dos atuais habitantes e a sua capacidade de adaptação deveria ser mais valorizado, pois o despovoamento e a degradação desta aldeia se não for invertido nos próximos anos derivará igualmente num contínuo abandono deste espaço arquitetónico e natural.

A qualificação do seu pequeno núcleo urbano passa, principalmente, pela reabilitação dos edifícios que, pelo seu estado de conservação e condições de habitabilidade, justificam obras de reabilitação ou manutenção, mas também pela manutenção e limpeza daquele espaço no que se refere aos elementos que não se integram com as características que verdadeiramente unificam a sua imagem.

A identidade de Couce passa, sobretudo, pela recuperação, preservação e potenciação não só da sua imagem e vivência, da valorização do conjunto edificado tendo em vista a sua integração num quotidiano com necessidades atuais, como pela valorização e disseminação do seu património natural e cultural, material e imaterial, aliado à preservação do seu espaço ambiente e atratividade como turismo da natureza.

A questão é como manter viva a memória da comunidade em desagregação e das atividades que lhe deram suporte, de forma a evitar a crescente descaracterização.

O duplo objetivo de responder às necessidades da população residente, aumentando a sua qualidade de vida e contribuir para o equilíbrio habitacional, visual, ambiental da aldeia, promovendo a sua valorização e capacidade de atração local é fundamental para a afirmação da aldeia no contexto do Parque das Serras do Porto.

Resolver a dicotomia atual entre inquilino /proprietário face à especificidade da relação existente é, pois, fundamental para o sucesso das intervenções a efetuar.

Superada esta situação, o princípio da recuperação da traça primitiva dos edifícios, bem como a remoção dos elementos dissonantes entretanto construídos, face às alterações efetuadas com recurso a materiais e técnicas inapropriadas para a homogeneidade pretendida, assim como a manutenção do espaço comum local e envolvente torna-se assim fundamental para a caracterização dos elementos locais e sua efetiva integração.

SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO, DESAFIOS E ESTRATÉGIA

FRAGILIDADES / CONSTRANGIMENTOS

- Núcleo habitacional com fraca dinâmica local;
- Existência de edifícios devolutos, em mau estado de conservação e em ruína;
- População envelhecida;
- Capacidade de fixação de população reduzida, dado que os residentes são todos inquilinos;
- Espaços de permanência a necessitar de manutenção e pouco atrativos para os visitantes;
- Espaços comuns afetos às construções a necessitar de limpeza e manutenção;
- Existência de anexos e elementos construídos que desvirtuam a unidade formal que caracteriza o conjunto arquitetónico inicial
- Não há alojamento turístico;
- A aldeia não oferece condições para estadias prolongadas, mas apenas de mera passagem;
- Pequeno espaço de restauração "Tasquinha de Couce" a necessitar de ser revitalizado através de um modelo de exploração mais adequado

OPORTUNIDADES:

- Potencial associado a um pequeno núcleo urbano isolado, mas integrado na natureza, com características paisagísticas e arquitetónicas que permaneceram no tempo;
- Requalificação do património edificado atendendo ao seu caráter identitário;
- Preservação e salvaguarda da sua unidade arquitetónica e urbanística;
- Polo de atração face à sua localização no Parque das Serras do Porto, passível de promoção e valorização, tornando-o mais aprazível para os residentes e visitantes;
- Classificar a aldeia de Couce como património de interesse municipal e/ou como Paisagem Cultural, face à sua inserção na paisagem e unidade arquitetónica.
- Possibilidade de se efetuar um acordo/protocolo entre o Município e os proprietários da aldeia sobre a metodologia mais adequada para a reabilitar, face aos condicionalismos existentes na atual relação inquilino/proprietário.



IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO A DESENVOLVER

DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
ETAR	Colocar em funcionamento	CMV/ VEOLIA
ETA	Colocar em funcionamento	CMV/VEOLIA
Reabilitação e limpeza dos espaços públicos	Limpeza e reparação dos bancos, mobiliário urbano e Pavimentos danificados nos largos e caminhos	CMV
Promoção dos ativos patrimoniais	Trabalhos de conservação e limpeza dos espaços de circulação	CMV
Melhoria da sinalética	Melhoria da sinalética com atenção à utilização dos visitantes, promovendo uma mobilidade mais segura e eficiente	CMV
Parque de merendas	Manutenção do mobiliário urbano e limpeza do espaço envolvente do parque de merendas existente	CMV
Demolição das estruturas dissonantes	O pombal e alguns anexos existentes deveria ser objeto de uma requalificação da sua imagem arquitetónica	CMV
Protocolo	Estímulo à reabilitação	CMV/proprietários

A classificação da aldeia de Couce como conjunto de interesse municipal tem por objetivo o apoio à criação de condições para a valorização e conservação deste conjunto edificado, evitando a sua degradação natural e, ao mesmo tempo, potenciar os seus valores e características intrínsecas, renovando as condições para a sua consolidação nos roteiros do património cultural do Parque das Serras do Porto.

No âmbito da 2ª Revisão do PDM, em curso, nas fichas de Identificação do Património Edificado do Relatório de Caracterização encontra-se prevista a ficha que a seguir se identifica como “Núcleo Rural da Aldeia de Couce”.

2ª REVISÃO DO PDM (em curso) – FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO

Categoria:	Edifícios e estruturas construídas de carácter residencial
Tipologia:	Aglomerado Rural
Identificador:	C10
Designação:	a) Núcleo Rural Aldeia de Couce
Localização:	Porto, Valongo, Valongo ETRS89 PTM06: -29681,06261; 165621,70132)
Acesso:	Rua de Couce, Rua da aldeia de Couce, Travessa de Couce
Proteção:	Inexistente
Época Construção:	Várias épocas

Imagem:



Enquadramento Exterior
Vista geral de SE

NIKON D2H
Resolução 2464 por 1632
300ppp; 24 bits

Enquadramento: Casa senhorial com Capela e pátio; edifícios habitacionais e dependências inseridos em contexto rural.

Descrição: Localizado no Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, este lugar pertence à rede das Aldeias de Portugal. Situada no vale do rio Ferreira, esta pequena aldeia foi implantada em função da topografia local, formando um conjunto de pequenas casas, uma delas com capela, e respetivos anexos de apoio à atividade rural. Na sua construção foram utilizados materiais locais, blocos de rocha quartzítica e xisto ardósífero, aplicados com recurso a técnicas tradicionais. Com o tempo, foram sendo aplicados outros materiais, originando dissonâncias que descaracterizaram a coerência espacial e visual do conjunto original.

Observações: Nesta zona ainda se encontram moinhos, ou os seus vestígios, ao longo da margem do Rio Ferreira

3. TIPO DE ORU

A delimitação de área de reabilitação urbana está diretamente associada à exigência da determinação dos objetivos e de uma estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

À delimitação de uma ARU segue-se a elaboração do projeto da correspondente ORU, ou seja, a definição do “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, artigo 2.º).

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com este novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado por parte das entidades privadas, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;

b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

De acordo com o artigo 16.º do referido RJRU, a proposta de aprovação de uma ORU deve conter:

- definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática);
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Atribuiu-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Igualmente foi atribuído aos proprietários o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Modelo de Execução

Dada a especificidade da ARU da Aldeia de Couce, a sua dimensão, morfologia e tipologia habitacional, os objetivos que se pretendem alcançar enquadram-se no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) **simples**.

“A operação de reabilitação urbana **simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (n.º 2 do Art.º 8º do RJRU).

Entidade gestora e modelo de execução entidade gestora da ORU (artigos 9º e 10º do RJRU) é o Município de Valongo, ao qual caberá assegurar a coordenação e gestão da operação de reabilitação urbana e, nesse quadro, utilizar os instrumentos de execução de política urbanística prevista na lei (designadamente no artigo 54º do RJRU).

O modelo de execução a adotar (artigo 11º do RJRU) assenta na iniciativa da entidade gestora, mas recorre também fortemente à iniciativa dos particulares, através:

- Mobilização ativa dos seguintes princípios:
- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, na reabilitação do edificado (alínea a) do artigo 4º do RJRU);

– Princípio da subsidiariedade da ação pública (alínea b) do artigo 4º do RJRU); sendo que neste domínio a ARU/ORU estabelece apoios, incentivos e instrumentos para fomentar a reabilitação dos edifícios e o seu uso efetivo.

4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo corresponde à proposta da ORULC / ERU a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU no Capítulo III, secção I- Operações de reabilitação urbana simples, descrevendo-se nos pontos seguintes as matérias relevantes da ERU, conforme o disposto nas alíneas do nº2 do art. 30º do RJRU.

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

Para efeitos do referido na alínea g), do nº2, do art. 30º do RJRU, o município assume diretamente as funções de entidade gestora.

Para efeitos do referido na alínea h), do nº2, do art. 30º do RJRU, não é necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de plano pormenor de reabilitação urbana.

4.1. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização

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

No entanto, considera-se que deverá ser aprofundado o estudo, e subsequente cabimentação ou financiamento, para a recuperação da aldeia de modo a adequá-la à qualidade urbana pretendida com a reabilitação da aldeia de Couce dentro de moldes atuais de eco urbanismo.

4.2. Prazo de execução da ORU

Considerando que a concretização da estratégia apresentada depende, em grande parte, da iniciativa privada que, por sua vez, é condicionada por fatores exógenos relacionados com as circunstâncias económicas ou financeiras, entende-se adequado estabelecer um prazo de 15 anos para a execução da implementação da ORUAC, conforme estipula o n.º 1 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

4.3. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORUAC

A vertente da reabilitação urbana a desenvolver sobre as construções visa colocar habitantes e visitantes na área de intervenção, o que passa por uma qualificação/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação, com vista atrair população, de preferência mais jovem, invertendo a tendência demográfica regressiva.

Trata-se de um processo que visa criar condições para intervir no edificado, que é privado.

Estas tipologias de intervenção, criam situações e fenómenos interdependentes, onde se pretende que a melhoria do espaço contruído por elas formado venha a permitir a promoção de novas dinâmicas de onde pode resultar um incremento de atratividade quer para os residentes quer para os visitantes.

A intenção é preservar e valorizar a identidade da aldeia, através do aproveitamento dos recursos naturais e arquitetónicos existentes, melhorando a sua atratividade e o seu atual nível económico e social.

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico, com um evidente cariz histórico, é fundamental para inverter a realidade deste espaço pautado por estruturas e elementos desenquadrados, obsoletos ou degradados.

O que é público e o que é privado devem aproximar-se numa nova relação entre patrimónios mais consentâneos com as exigências que se pretendem para os dias de hoje, embora sem recurso a estridências, melhorando de uma forma equilibrada a imagem e vivência da aldeia, promovendo a qualidade reabilitação urbana dos edifícios.

Desta forma:

- Reabilitação da estrutura e tecido edificado, que é praticamente todo privado, como complemento à requalificação do espaço público: ao nível das fachadas, caixilharias, coberturas e vedações.
 - A promoção da qualidade urbana das construções deve contemplar as características adequadas de eficiência energética, desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, permitindo, assim, um novo e mais atual serviço à comunidade residente.
 - Os edifícios em ruínas, todos privados, devem ser requalificados ou reintegrados no espaço comum, face à sua dimensão cultural/ visual que encerram, pois embora não tenham a dimensão nem relevância patrimonial dos demais, estão em mau estado, contribuindo para uma imagem de degradação da aldeia.
- Reativação dos elementos e infraestruturas da aldeia que não se encontram em funcionamento.

No quadro seguinte sintetizam-se as prioridades e os objetivos definidos.

Objetivos e prioridades

Objetivos	Prioridades
Edifícios: – Reabilitar o edificado existente – Remover os elementos dissonantes da envolvente construtiva que desvalorizam a imagem da aldeia	– Edifícios de habitação - CMV em conjunto com os proprietários e inquilinos deverá negociar uma metodologia para o efeito

Objetivos	Prioridades
<p>Atividades económicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Valorizar as atividades presentes 	<ul style="list-style-type: none"> – Agricultura – Turismo ambiental – Dinamizar o pequeno espaço de restauração existente – Criar melhores condições para a permanência das pessoas no local
<p>Infraestruturas urbanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Garantir o serviço adequado 	<ul style="list-style-type: none"> – Redes de abastecimento de água – Rede de saneamento de águas residuais – Rede de abastecimento elétrico – Rede de dados
<ul style="list-style-type: none"> – Incentivar, gerir e apoiar a iniciativa privada para a recuperação do edificado: 	
<ul style="list-style-type: none"> – Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU 	<ul style="list-style-type: none"> - Aproveitamento do quadro de incentivos à reabilitação urbana

4.3.1. Atividades económicas

As ações propostas na vertente da reabilitação urbana visam dotar a área de intervenção de um leque de acontecimentos que funcionem como polo de atração da aldeia, ao promover uma plena integração das atividades culturais, recreativas e de lazer.

Para além da recuperação da imagem da aldeia ao nível da intervenção física no espaço, a possibilidade de a dotar de ações que possam dinamizar o local, promovendo a sustentabilidade social do espaço e a sua revitalização, pode passar também animação e boa gestão do pequeno e único espaço comercial, privado, existente- “Tasquinha” –, pequeno espaço para refeições e bebidas, que atualmente não se encontra em funcionamento, o qual pode vir a constituir-se também como um pequeno polo de atratividade local.

A intervenção neste espaço tendo em vista a sua reabilitação funcional passará por uma negociação entre o município e o proprietário do espaço.

4.4. Modelo de gestão e de execução

As operações de reabilitação urbana serão coordenadas e geridas pelo município de Valongo, que é a Entidade Gestora (EG), e o modelo de execução da Iniciativa da Entidade Gestora.

A execução da operação de reabilitação urbana será essencialmente promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município.

No presente caso considera-se que caberá ao município configurar qual o modelo que pretende para que a aldeia sobreviva como espaço identitário de diferenciação urbano patrimonial, com vista ao incentivo de reocupar a habitabilidade do local, com uma dinâmica de motivação capaz de gerar iniciativa e convergência de interesses, não só na reabilitação do património edificado, mas também na valorização das potencialidades presentes, em condições mais adequadas com os nossos dias.

(Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin)

4.5 APOIOS E INCENTIVOS

4.5.1 Benefícios e penalizações fiscais

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

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

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
IMI	Isenção por 3 anos (A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação)	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível \geq BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica - Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 1 art. 45º EBF nº 2 a) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
	Renovação, a requerimento do interessado, por mais 5 anos, dependente de deliberação em Assembleia Municipal		- Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente - Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação	nº 2 a) art. 45º EBF nº 6 art. 45º EBF ORU
	Redução consoante o nº de filhos: 1=20€; 2=40€; 3(+)=70€	Prédios, ou frações, localizados na ARU	- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar com 1 ou mais dependentes menores de idade a cargo	art. 112-Aº CIMI ORU
	Redução de 20% ou 30%		- Prédio, ou fração, em bom estado de conservação - Utilização como habitação própria permanente - Prédios arrendados destinados a habitação de longa duração (contratos de	nº 6 e 7, art. 112º CIMI Procedimentos: nº 14, art. 112º CIMI ORU

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
			arrendamento de 2 ou mais anos)	
	Com a aprovação da delimitação da ARU do Aldeia de Couce entraram em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que são agora recuperados e adaptados à presente estratégia da ORU.	Isenção	Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	<p>- Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição</p> <p>- Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal</p> <p>Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM</p> <p>- Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</p> <p>Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.</p> <p>nº 1 art. 45º EBF nº 2 b) art. 45º EBF</p> <p>Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF</p>
		Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		<p>nº 1 art. 45º EBF nº 2 c) art. 45º EBF</p> <p>Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF</p>
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	<p>- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</p> <p>- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação</p> <p>OU</p> <p>- Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que:</p> <p>_ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;</p> <p>e</p> <p>_ o custo das obras (incluindo IVA)</p>	<p>nº 4 a) art. 71º EBF</p> <p>nº 23 art. 71º EBF</p> <p>Procedimentos: nº 18º art. 71º EBF</p> <p>nº 24 art. 71º EBF</p>

			<p>corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente</p> <p>- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</p> <p>- Sujeitos passivos de IRS residentes em território português</p> <p>- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação</p> <p>OU</p> <p>- Nível de conservação \geq BOM, após a conclusão das obras desde que:</p> <p>_ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;</p> <p>e</p> <p>_ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente</p>	<p>nº 5, 7 e 23 art. 71º EBF</p> <p>Procedimentos: nº 24 art. 71º EBF</p>
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de:	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU		
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	<p>- Empreitadas tal como definidas no RJRU</p> <p>- Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra</p>	<p>Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA</p>

- Fontes:
- https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/Cod_download/Documents/EBF.pdf
 - https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx
 - https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

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

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

4.5.2 Incentivos municipais

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

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

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

4.5.3 Instrumentos e programas de financiamento

Elencam-se no quadro seguinte os programas públicos para o setor da habitação e da reabilitação urbana.

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento	Arrendamento Acessível	Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de	Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.	DL 81/2020, de 2020-10-02 Portaria 179/2019, de 2019-06-07 Portaria 177/2019, de 2019-06-06
		Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma	Portaria 176/2019, de 2019-06-06	

(Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin)

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».	família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.	Portaria 175/2019, de 2019-06-06 DL n.º 68/2019, de 22 de maio DL n.º 69/2019, de 22 de maio
	Concursos por sorteio - PAA	Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio.	Para concorrer a uma habitação do IHRU tem de preencher os requisitos do Programa de Arrendamento Acessível, bem como as condições de elegibilidade previstas para cada concurso identificadas no respetivo Aviso.	Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.
	Chave na Mão	Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.	Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível	Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08 Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
	Arrendamento Apoiado	É aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.	Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.	Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro DL n.º 70/2010, de 16 de junho
	Porta 65 Jovem	É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: 1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem; 2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas;	Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições: 1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente; 2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; 3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins	Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto Declaração de Retificação n.º 22/2010, 20 de julho Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a large '2' at the top and several illegible signatures below.

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		3. A dinamização do mercado de arrendamento. (Renda máxima admitida para o ano de 2021, de acordo com o disposto na Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, para o concelho de Valongo: T0 e T1- 466€ T2 e T3- 578€ T4 e T5- 752 €)	habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; 4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro
Arrendamento /Reabilitação /Financiamento	1.º Direito	Visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.	1. Famílias, para acederem a uma habitação adequada; 2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: i. Regiões Autónomas ou Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.	Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro DL n.º 81/2020, de 2 de outubro DL n.º 84/2019, de 28 de junho Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto DL n.º 37/2018, de 4 de maio
Reabilitação /Financiamento	Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)	Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se	Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que	Regulamento do Programa RPA-HA

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.	demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.	
	Casa Eficiente 2020	Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	Regulamento "Casa Eficiente 2020"
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo	Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos. Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiéstamo, designadamente	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones along the right margin of the table.

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.	
Financiamento	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.	pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos: 1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente; 2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e 3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excepcional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.	Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio

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

Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

Finalidade	Programa
Programas de investimento público do Portugal 2020	COMPETE2020 - Programa Operacional Competitividade e Internacionalização POISE- Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego POCH- Programa Operacional Capital Humano

	POSEUR- Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos NORTE2020 - Programa Operacional Norte 2020 PDR2020 - Programa de Desenvolvimento Rural do Continente POAT2020 - Programa Operacional de Assistência Técnica
Instrumentos Financeiros IFRRU2020	Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP Interlocutores do Município: dipai@cm-valongo.pt

Para a implementação das ORU, o envolvimento dos particulares é verdadeiramente essencial, ficando a seu cargo a reabilitação dos edifícios, por iniciativa própria ou mediante notificação a enviar pelo Município, enquanto entidade gestora, assegurando aos mesmos atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

À entidade gestora caberá um papel fundamental que é o de criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado, à sua divulgação junto dos particulares e de potenciais investidores e de consciencialização pública da importância da conservação do património edificado.

A intervenção do Município incidirá no acompanhamento proativo das ações de reabilitação, no apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos nas áreas de intervenção das ARU do concelho, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários.

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

