

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LIUGAR DA AZENHA (ORULA)

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO	4
1.1.	Âmbito de intervenção	4
1.2.	Antecedentes.....	5
1.3.	Objeto e metodologia geral	6
2.	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA AZENHA (ARULA) - DELIMITAÇÃO	6
3.	CARACTERIZAÇÃO DA ARULA	9
3.1.	Localização e enquadramento territorial.....	10
3.2.	Análise demográfica e socioeconómica.....	10
3.3.	Análise urbana	16
3.3.1.	Ocupação	16
3.3.2.	Parque edificado	17
3.3.3.	Espaço público	22
3.4.	Instrumentos estratégicos de enquadramento	23
3.4.1.	A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	24
3.4.2.	Plano Diretor Municipal	25
3.4.3.	Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD)	42
3.4.4.	Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS)	42
3.4.5.	Plano de gestão do Parque das Serras do Porto (PSeP)	44
4.	DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DA ORULA	45
5.	TIPO DE ORU	46
6.	PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORULA	46
6.1.	Opções estratégicas de reabilitação da ORULA	47
6.1.1.	Visão estratégica	47
6.1.2.	Opções estratégicas	48
6.2.	Prazo de execução da ORULA	48
6.3.	Prioridades e objetivos na execução da ORULA.....	48
6.4.	Programa da ORULA.....	49
6.5.	Modelo de gestão e de execução da ORULA	50
6.6.	Quadro de apoios e incentivos da ORULA	51
6.6.1.	Benefícios e penalizações fiscais	52
6.6.2.	Incentivos municipais.....	55
6.6.3.	Instrumentos e programas de financiamento	55
6.6.4.	Outros Incentivos	59
6.7.	Instrumentos de execução de política urbanística	59
6.8.	Programa de investimento e de financiamento da ORULA.....	60

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1	Síntese dos fundamentos e critérios da delimitação da ARULA.....	9
Quadro 2	Freguesias, áreas, população e densidades populacionais do concelho de Valongo	11
Quadro 3	População residente, por freguesias, 1970-2011.....	11
Quadro 4	Variação (em percentagem) da população residente, por freguesias, 1970-2011.....	11
Quadro 5	População residente, por freguesia, por grandes grupos etários, 1991/ 2001 e 2011	11

Quadro 6	Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia	12
Quadro 7	Taxas de analfabetismo e de abandono escolar	12
Quadro 8	Proporção de população residente com ensino superior completo (%)	13
Quadro 9	Número de famílias e variações, por freguesia	13
Quadro 10	Dimensão média das famílias, por freguesia	13
Quadro 11	Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011	13
Quadro 12	Síntese da caracterização da Comunidade Desfavorecida da Azenha, no âmbito do PAICD	14
Quadro 13	Síntese estatística da Comunidade Desfavorecida da Azenha, no âmbito do PAICD	15
Quadro 14	Critérios de análise (levantamento físico) do edificado	17
Quadro 15	Critérios de análise (levantamento físico) do espaço público	23
Quadro 16	Objetivos e ações previstas no PAICD	42
Quadro 17	Articulação entre os Eixos de Atuação e os Objetivos Estratégicos (PMUS)	43
Quadro 18	Intervenções previstas no PMUS, por objetivos, com incidência na ORULA	43
Quadro 19	Síntese do diagnóstico estratégico (para a reabilitação da ARULA)	45
Quadro 20	Objetivos na execução da ORU	48
Quadro 21	Programa da ORULA	49
Quadro 22	Benefícios e incentivos fiscais com a aprovação da ORULA	53
Quadro 23	Penalizações fiscais com a aprovação da ORULA	55
Quadro 24	Síntese dos incentivos (taxas) municipais	55
Quadro 25	Instrumentos e programas de financiamento	56
Quadro 26	Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento	59
Quadro 27	Programa de investimento e de financiamento da ORULA (milhares de euros)	60

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1.	ARULA aprovada pela AMV em 8 de outubro de 2018	8
Fig. 2.	Síntese tipo morfológica da ocupação da ARULA	16
Fig. 3.	Nível de conservação do edificado	19
Fig. 4.	Número de pisos	20
Fig. 5.	Usos existentes (dominante)	21
Fig. 6.	Valor patrimonial/cultural do edificado	22
Fig. 7.	Extrato da Planta de ordenamento- Qualificação do Solo	27
Fig. 8.	Extrato da Planta de ordenamento- Sistema de Mobilidade e Transportes	33
Fig. 9.	Extrato da Planta de ordenamento- Sistema Patrimonial	35
Fig. 10.	Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica	39
Fig. 11.	Extrato da Planta de Condicionantes	40
Fig. 12.	Ligação Valongo – Campo (M.1.1.4/4) e Proposta de percurso alternativo à EN15- Ligação entre a Rua da Ilha e a Rua Manuel Arriaga (M.3.1.3/14)	44
Fig. 13.	Matriz do programa do PSeP	44

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*¹. Dito de outra forma:

- A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território;
- A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de Operação de Reabilitação Urbana (ORU);²
- A cada ARU corresponde uma ORU simples (dirigida primacialmente à reabilitação do edificado)³ ou sistemática (dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público),⁴ enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).⁵

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

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*

¹ Alínea b) do Art.º 2.º do RJRU.

² Alínea h) do Art.º 2.º do RJRU.

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

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

⁵ N.º 4 do Art.º 8.º do RJRU.

- 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.”⁶*

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

1.2. Antecedentes

Sob proposta da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em 2 de agosto de 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo, por unanimidade, em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15406/2018 de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 47/DIPAI de 12 de outubro de 2018.

Em 23 de junho de 2021, foi aprovada em reunião de Câmara Municipal, por unanimidade, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias seguidos, que se iniciou a 15 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12782/2021, de 8 de julho, e terminou a 3 de agosto de 2021. Durante este período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada em reunião de câmara municipal esteve disponível para consulta na página do Município e nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Valongo, não tendo sido registadas quaisquer sugestões ou participações relativamente à mesma.

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 43/DIPAI de 13 de julho de 2021, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada e colocada a discussão pública

⁶ Art.º 3.º do RJRU.

foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação), que, através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021, veio comunicar o seu parecer favorável à mesma.

Não havendo a necessidade de introduzir qualquer alteração na sequência da discussão pública ou do parecer não vinculativo do IHRU, a presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha corresponde assim à aprovada em reunião de câmara de 23 de junho de 2021, tendo-se apenas introduzido o presente subcapítulo de antecedentes processuais da sua elaboração e consulta pública e atualizado a versão e a data da mesma, sem implicações materiais.

1.3. Objeto e metodologia geral

O presente documento corresponde ao instrumento de execução da Operação de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha (ORULA), sendo constituído por 5 partes, além do presente capítulo de introdução, designadamente:

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

2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA AZENHA (ARULA) - DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha (ORULA) objeto da presente ORU corresponde à delimitação aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 8 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso n.º 15406/2018 de 24 de outubro.

Mais propriamente, trata-se da área identificada na figura 1, com cerca de 22,6 hectares, situada no lugar da Azenha, União de freguesias de Campo-Sobrado, que inclui um conjunto de prédios expectantes de dimensão significativa na continuidade da Rua Manuel Arriaga, e um aglomerado populacional, imediatamente adjacente a poente e a sul, socioeconomicamente carenciado e urbanisticamente desestruturado e desqualificado.

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

Esta delimitação teve como efeitos imediatos conferir o direito de acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos nesta ARU, a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, definidos pelo município, bem como aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos na legislação e programas aplicáveis. Mais propriamente, com a aprovação da delimitação da ORULA, entraram em vigor o conjunto de benefícios, incentivos e fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, que se recuperam e atualizam no ponto 6.5 do presente documento.

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

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large 'Z' and several illegible signatures.

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



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha - Memória descritiva e justificativa

Quadro 1 Síntese dos fundamentos e critérios da delimitação da ARULA

Critérios / necessidades de intervenção
<i>"A necessidade de qualificar o aglomerado da Azenha em termos habitacionais e de renovar toda esta área do concelho em termos populacionais, garantindo o rejuvenescimento da população residente e a fixação de novos públicos;</i>
<i>A necessidade de promover a coesão e integração urbana do aglomerado da Azenha com a envolvente, através da execução de uma nova ligação viária às áreas adjacentes e a reformulação do sistema de transportes, circulação e estacionamento local;</i>
<i>A necessidade da regeneração da área expectante existente obsoleta, através da definição e programação de um novo modelo urbano de ocupação "catalisador" da qualificação do atual aglomerado da Azenha, preferencialmente através de instrumento de gestão territorial adequado;</i>
<i>A necessidade de qualificar, modernizar e reforçar a rede de equipamentos e de infraestruturas existentes, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;</i>
<i>A necessidade de requalificar o espaço público e valorizar o património natural existente, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental, melhor adequação às funções existentes e a instalar, e dignificação de toda esta área enquanto principal "entrada" para o Parque das Serras do Porto;</i>
<i>E por fim, a necessidade dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação integrada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, como prevê o RJRU."</i>
Objetivos estratégicos (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)
<i>"A definição e o estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, numa referência de qualidade e sustentabilidade urbana e ambiental;</i>
<i>A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património natural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características;</i>
<i>A criação de soluções de financiamento e a definição das bases programáticas para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos.</i>
<i>A definição e o estabelecimento de um novo modelo de ocupação local, que promova a consolidação e integração urbana do aglomerado populacional da Azenha com a envolvente próxima e a regeneração da área expectante existente obsoleta, a ser desenvolvido preferencialmente através de instrumento de gestão territorial adequado."</i>

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha- Memória descritiva e justificativa

3. CARACTERIZAÇÃO DA ARULA

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

- No que se refere ao enquadramento territorial da área de intervenção na envolvente, cidade de Ermesinde e concelho de Valongo;
- Em termos de enquadramento histórico, na medida em que estamos em presença de uma área com grande importância cultural a nível local e regional;
- Em termos de caracterização socioeconómica, baseada na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação já

sintetizada pelos documentos anteriormente referidos e ainda pelos documentos produzidos para outros instrumentos de âmbito territorial elaborados ou em elaboração no município.

- Uma caracterização urbana, baseada predominantemente no levantamento físico local e recolha e tratamento de dados específicos, em termos de edificado, espaço público;
- E em termos de enquadramento estratégico, nos documentos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com incidência na área de intervenção, e que se revelem importantes para o enquadramento da estratégia de reabilitação urbana a desenvolver.

3.1. Localização e enquadramento territorial

A ARULA situa-se na União das Freguesias de Campo e Sobrado, a sul da EN 15, imediatamente a sul da freguesia de Valongo, entre a linha de caminho-de-ferro e a encosta norte/nascente da Serra de Santa Justa. Mais propriamente, corresponde à zona onde se localiza o denominado aglomerado da Azenha. O seu acesso faz-se predominantemente pela rua Manuel Arriaga.

Do ponto de vista estratégico, trata-se de uma área importante para as políticas locais em matéria de turismo e ambiente, na medida em que é por esta área que se faz o principal acesso viário à área de interesse regional do “Parque das Serras do Porto”, sendo esta razão suficiente para uma intervenção integrada de reabilitação e regeneração urbana de toda esta área, tendo em conta a importância e alcance regional e nacional deste projeto intermunicipal.”

3.2. Análise demográfica e socioeconómica

A presente análise demográfica e socioeconómica é efetuada a nível do concelho e da freguesia, e por fim, à área em questão, efetuada no PAICD.

Assim, a nível do concelho e freguesia, importa desde logo referir, que 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 (18% de 2001 para 2011, enquanto a população total aumentou 9%). Os níveis de qualificação da população

são baixos, evidenciando-se debilidades relativas nos índices de qualificação da população residente, por confrontação com as áreas mais qualificadas da AMP, muito embora se tenha registado no último período censitário uma redução do número de analfabetos e um aumento da população com ensino superior, acima dos valores da AMP e do país.

No último registo censitário, datado de 2011, o concelho de Valongo apresentava uma população residente de 93.858 indivíduos, e uma densidade populacional de 1249,4 hab./Km². Verificando-se que a U.F. de Campo e Sobrado não apresentava o aglomerado com menor peso demográfico, na sequência da "Reorganização Administrativa do Território das Freguesias" aprovada pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro. Esta freguesia caracteriza-se pela coexistência de marcas urbanas com marcas de ruralidade que resistiram graças a menores índices de crescimento demográfico.

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

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

Fonte: INE, Censos 2011

Quadro 3 População residente, por freguesias, 1970-2011

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

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

Fonte: INE, Censos 2011

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

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

No que diz respeito à estrutura etária da população do concelho de Valongo é evidente a réplica da tendência metropolitana, regional, nacional e europeia para o envelhecimento da população, verificando-se que U.F. de Campo e Sobrado é a freguesia do concelho a apresentar das tendências mais ténues.

Quadro 6 Índices de envelhecimento e dependência, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

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

No que respeita à taxa de abandono escolar que apresentava valores que continuaram a sua trajetória de descida, estando agora em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Convém aqui ressaltar que esta progressão foi ainda mais drástica na U.F. de Campo e Sobrado, onde o abandono escolar em 1991 atingia valores próximos dos 30% para os 1% em 2011. Esta questão do abandono escolar foi sendo, aliás, objetivo recorrente das políticas sociais do município, precisamente por ser identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma realidade prioritária de intervenção, atendendo ao ponto de partida encontrado nas décadas de oitenta e noventa.

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

Quanto ao número de famílias e sua dimensão, a U.F. de Campo de Sobrado foi a que apresentou a dinâmica de crescimento mais modesto com 13,8%. No entanto, verifica-se uma tendência transversal a todas as freguesias no sentido de diminuição dos valores assumidos, com ligeiras variantes entre eles. Será, no entanto, possível identificar um padrão de redução mais atenuada da dimensão média da família, correspondendo à U.F. de Campo e Sobrado.

Quadro 7 Taxas de analfabetismo e de abandono escolar

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

Fonte: INE

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

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

Fonte: INE

Quadro 9 Número de famílias e variações, por freguesia

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

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 10 Dimensão média das famílias, por freguesia

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

Fonte: INE

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

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

Espaço Geográfico	Edifícios		Taxa de Crescimento (%)	Alojamentos		Taxa de Crescimento (%)
	2001	2011		2001	2011	
Alfena	3,309	3,641	10	5,238	6,226	19
Ermesinde	6,589	6,448	-2	15,307	17,413	14
Valongo	3,534	4,169	18	7,821	10,791	38
U.F. de Campo e Sobrado	3,814	4,217	11	5,104	6,015	18
Concelho	17,246	18,475	7	33,470	40,442	21

Fonte: INE

A U.F. de Campo e Sobrado tem evidenciado, ao longo das últimas décadas, dinâmicas construtivas mais atenuadas que permitiram até a conservação de um certo perfil de desenvolvimento onde pontuam alguns elementos de ruralidade.

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 rodoviária 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.

Ao nível da ARULA propriamente dita, sintetizam-se no quadro seguinte os principais indicadores e conclusões da caracterização elaborada no Ponto 1.2.11. Comunidade Desfavorecida da Azenha do PAICD:

Quadro 12 Síntese da caracterização da Comunidade Desfavorecida da Azenha, no âmbito do PAICD

Indicadores,
– “De acordo com os Censos 2011, existem nesta Comunidade Desfavorecida 100 edifícios clássicos, todos de natureza residencial, e em que 63,0% exibem algum grau de degradação” e “2,1% encontram-se vagos” – “Em 2011, residiam aqui 221 famílias clássicas (40,7% compostas por 1 ou 2 pessoas, 51,1% por 3 ou 4 pessoas, e 8,1% por 5 ou mais pessoas), num total de 636 indivíduos (50,2% do sexo feminino e 49,8% do sexo masculino).” – “A taxa de envelhecimento atinge nesta área 47,0% e a camada mais jovem da população (0-24 anos) representa um pouco mais de um quarto da população residente”; – “(...) em 2011, a taxa de desemprego era de 16,1% (+2,9 p.p. que Portugal), e fazia-se sentir no seio de cerca de 21,3% das famílias (...). 10,7% dos desempregados encontravam-se à procura do primeiro emprego, enquanto 89,3% à procura de novo emprego”; – “(...) em 2011, 49,1% da população residente com 15 ou mais anos detinha uma escolaridade inferior ao 3.º ciclo do ensino básico”;
Diagnóstico
– “Esta Comunidade Desfavorecida é constituída, portanto, por um aglomerado habitacional precário, composto ainda por grande número de construções abarracadas e por diversos edifícios clandestinos, ao mesmo tempo que evidencia os efeitos do crescimento desordenado e da desorganização dos espaços públicos. “ – “Do ponto de vista da relação com o território envolvente, as acessibilidades são fracas e o local apresenta-se relativamente segregado, situação que é acentuada pela insuficiente presença de atividades económicas.” – “(...) é uma comunidade jovem”; – “(...) é uma comunidade que enfrenta sérios problemas em termos económicos, sendo a alta taxa de desemprego um reflexo dessa realidade”. “Para tal situação, por certo contribuirão as baixas qualificações da generalidade da população residente”;

- “Esta área constitui, todavia, uma das potenciais “portas de entrada” no Parque das Serras do Porto, pelo que poderá ser objeto de uma intervenção integrada capaz de confrontar simultaneamente os problemas urbanísticos verificados e as dificuldades de integração social manifestadas pelos segmentos económica, cultural e socialmente mais descapitalizados das famílias locais.”

Fonte: PAICD, p. 158

Quadro 13 Síntese estatística da Comunidade Desfavorecida da Azenha, no âmbito do PAICD

População	
População Residente 2011	636
População Residente Jovem (0-24 anos) 2011	178
População Residente Jovem (25-64 anos) 2011	403
População Residente Idosa (>= 65 anos) 2011	55
Nº Famílias Clássicas 2011	221
População Residente Idosa 65 anos 2011 *	10
<i>* Valor estimado a partir da % Idosos Sós por subsecção do INE e Peso na CD no total Pop. Idosa</i>	
Escolaridade	
População Residente Não Sabe Ler/ Escrever 2011	26
População Residente Ensino 1º, 2º e 3º Círculo 2011	329
População Residente Ensino Secundário 2011	83
População Residente Ensino Pós-Secundário 2011	6
População Residente Ensino Superior 2011	94
População Residente Sem Nível de Escolaridade Completo 2011*	98
<i>(*) pop.resid. s/nível escolarid. completo = pop.residente-(não sabe ler/escrever+ensino básico+secundário+pós-secund.+superior)</i>	
Desemprego/ Emprego	
População Residente Ativa 2011	348
População Residente Reformada /Pensionista 2011	85
População Residente Desempregada 2011	56
População Residente Desempregada Procura 1º Emprego 2011	6
População Residente Desempregada à Procura de Novo Emprego 2011	50
Taxa Desemprego	16%
População Residente Empregada 2011	292
População Residente Empregada no Setor Primário 2011	1
População Residente Empregada no Setor Secundário 2011	86
População Residente Empregada no Setor Terciário 2011	205
Edificado	
N.º Total Edifícios Clássicos 2011	100
N.º Edifícios Antigos (Construídos até 1980) 2011	38
N.º Edifícios Degradados 2011 *	63
N.º Total Alojamentos 2011	239
N.º Alojamentos Familiares Não Clássicos 2011	0
N.º Alojamentos Vagos 2011	5
N.º Alojamentos Sobrelotados 2011	41
<i>(*) Cálculo estimado a partir da % de edifícios com necessidades de reparação (pequenas, médias, grandes e muito degradados) do INE</i>	

Fonte: INE, Censos 2011

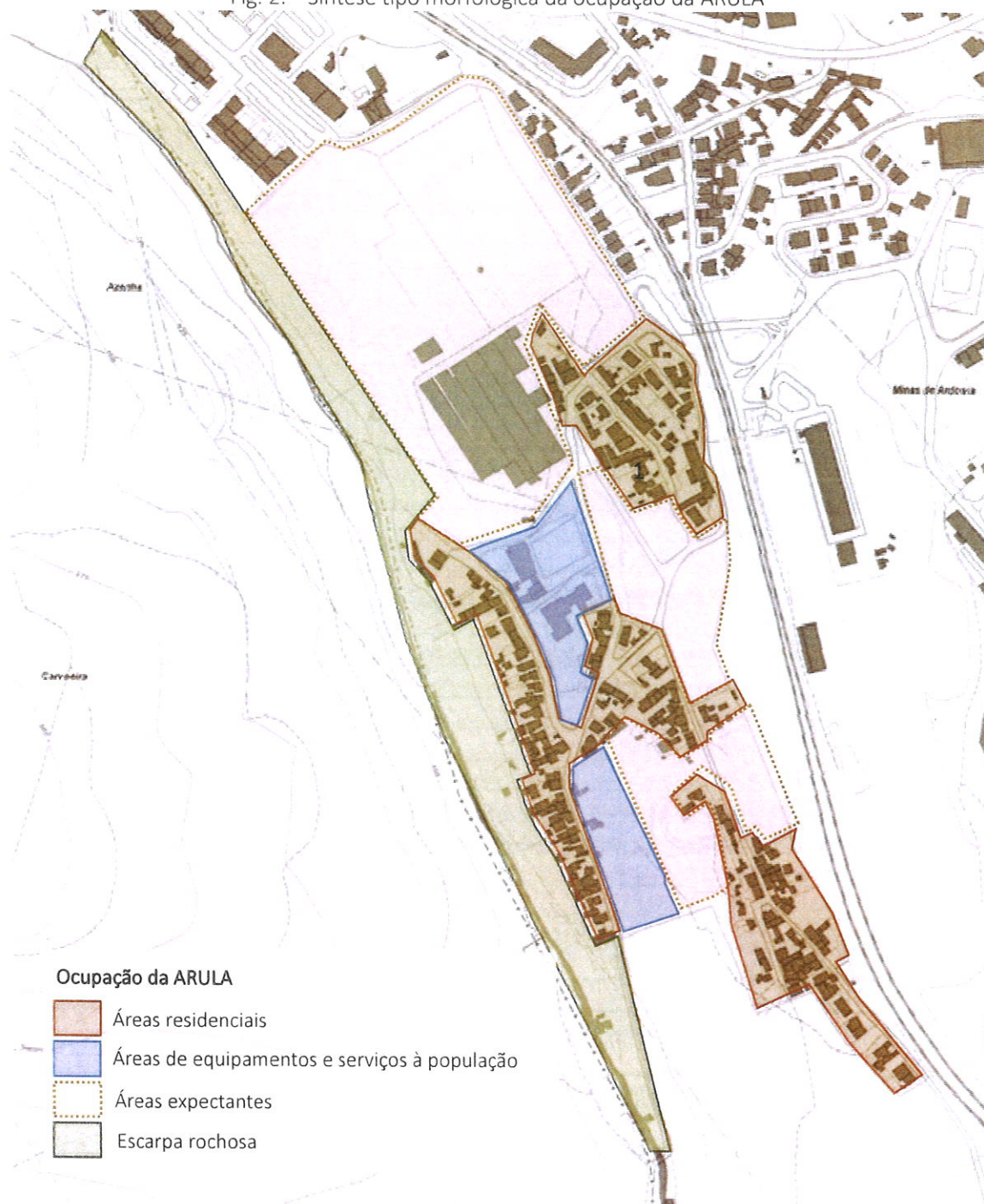
Fonte: PAICD, p. 161

3.3. Análise urbana

3.3.1. Ocupação

Em termos de ocupação, a ARULA é composta por 4 tipos de áreas tipo morfologicamente diferenciadas (figura 2), designadamente, Áreas residenciais, Áreas de equipamentos e serviços à população, Áreas expectantes e Escarpa rochosa da margem norte do rio Simão, que acompanha longitudinalmente toda a extensão da ARU.

Fig. 2. Síntese tipo morfológica da ocupação da ARULA



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

Relativamente às áreas residenciais destaca-se a sua baixa densidade e tecido urbano destruturado em resultado de um processo de crescimento avulso.

Por sua vez, nas áreas abandonadas salienta-se a grande dimensão das mesmas.

Já nas áreas de equipamento, é a localização das mesmas, central, que se destaca.

3.3.2. Parque edificado

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

Quadro 14 Critérios de análise (levantamento físico) do edificado

Temas	Níveis- Descrição
Estado de conservação 7	Muito bom/bom - Quando não apresenta patologias visíveis incluindo, por norma, os edifícios de construção, reconstrução ou reabilitação recente, salientando, portanto, a excelência da intervenção.
	Razoável- Quando apresentam patologias passíveis de eliminação com intervenção ligeira, nomeadamente através de obras de conservação.
	Mau- Quando apresentam patologias graves que carecem de intervenção profunda, nomeadamente através de obras de reabilitação, de reconstrução ou de restauro, no caso de edifícios patrimoniais ou de qualidade.
	Péssimo/ ruína- Quando apresentam problemas estruturais que poderão motivar ou já motivam ruína e que carecem de intervenção urgente.
N.º de pisos	Quantificado pelo n.º de pavimentos sobrepostos, acima da cota de soleira, convencionando-se o correspondente à porta principal de entrada no edifício, nas situações de serviço por mais de um arruamento a cotas diferentes
Valor patrimonial / cultural 8	Patrimonial- No caso de edifícios classificados, bem como todos os edifícios de excelência que se entenda reunirem condições para poderem vir a ser classificados, ainda que apenas de valor concelhio.
	Qualidade- Quando estamos perante edifícios inventariados ou que face à sua singularidade, valor histórico-cultural ou arquitetónico, os mesmos têm por si só valor, destacando-se do conjunto.
Usos	Habitação / Comércio / Serviços / Equipamento de utilização coletiva / Indústria, armazenagem, oficinas / Anexos (arrumos, garagens) / Em construção / Devolutos

Assim, no que respeita à análise exterior ao estado de conservação do edificado, o panorama geral resultante do levantamento de campo realizado é mais positivo do que se esperava inicialmente, já que:

⁷ Análise efetuada apenas da observação exterior do edifício. Não correspondem assim aos níveis de conservação da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

⁸ Análise efetuada em função da importância patrimonial de abrangência local.

- Embora existam ainda bastantes edifícios em mau estado de conservação, na sua maioria correspondem a edifícios anexos;
- Existe apenas 2 edifícios em ruína, correspondendo um deles a uma antiga unidade industrial ligadas ao têxtil, entretanto abandonadas e em muito mau estado de conservação construtiva, e ambiental⁹.

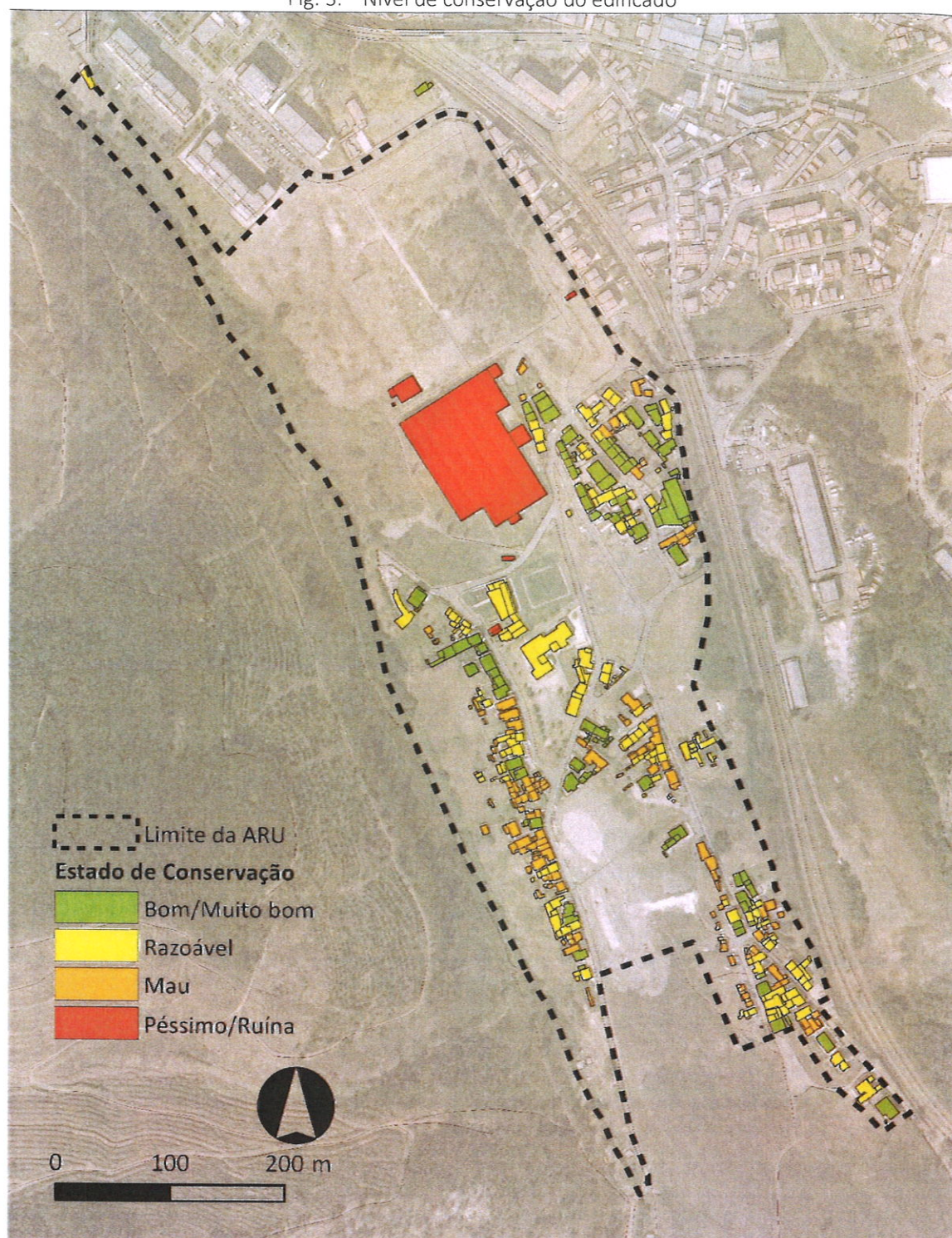
Por sua vez, relativamente ao número de pisos (Fig. 4), dentro da ARU, dominam os edifícios de 1 e 2 pisos, e apenas existem 3 edifícios com 3 pisos. Importa, no entanto, referir que, em termos de altura do edifício, o piso da fábrica abandonada e os dois pisos da escola existente, equivalem a 3 ou mais a 2 pisos do restante edifício.

Já em termos de uso/função do edifício a figura 5 permite demonstrar um uso residencial dominante, de habitações unifamiliares, complementado por alguns comércio e serviços de proximidade e construções anexas (para garagens e outras utilizações), estas últimas em quantidade muito significativa. A presença de equipamentos e funções industriais/armazenagem sente-se, não pela quantidade, mas sobretudo pela dimensão da implantação dos respetivos edifícios relativamente à média restante. Relativamente a devolutos, o destaque recai na dimensão da fábrica que se encontra em ruínas, já referida.

Relativamente ao valor patrimonial do edifício, dentro da ARU não existem imóveis classificados ou em vias de classificação. De acordo com a informação compilada quer em sede do processo de revisão do PDM de Valongo quer a disponível em bibliografia publicada, a área em referência apenas encerra dentro dos seus limites uma parte da Zona de proteção ao imóvel de interesse arquitetónico C06 – Capela de São João da Azenha, cartografado no denominado “Sistema Patrimonial”, da Planta de Ordenamento, da Revisão do PDM de Valongo e cumulativamente identificado como “Imóveis Inventariados” na Lista 1- Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, constante do Anexo V do respetivo regulamento.

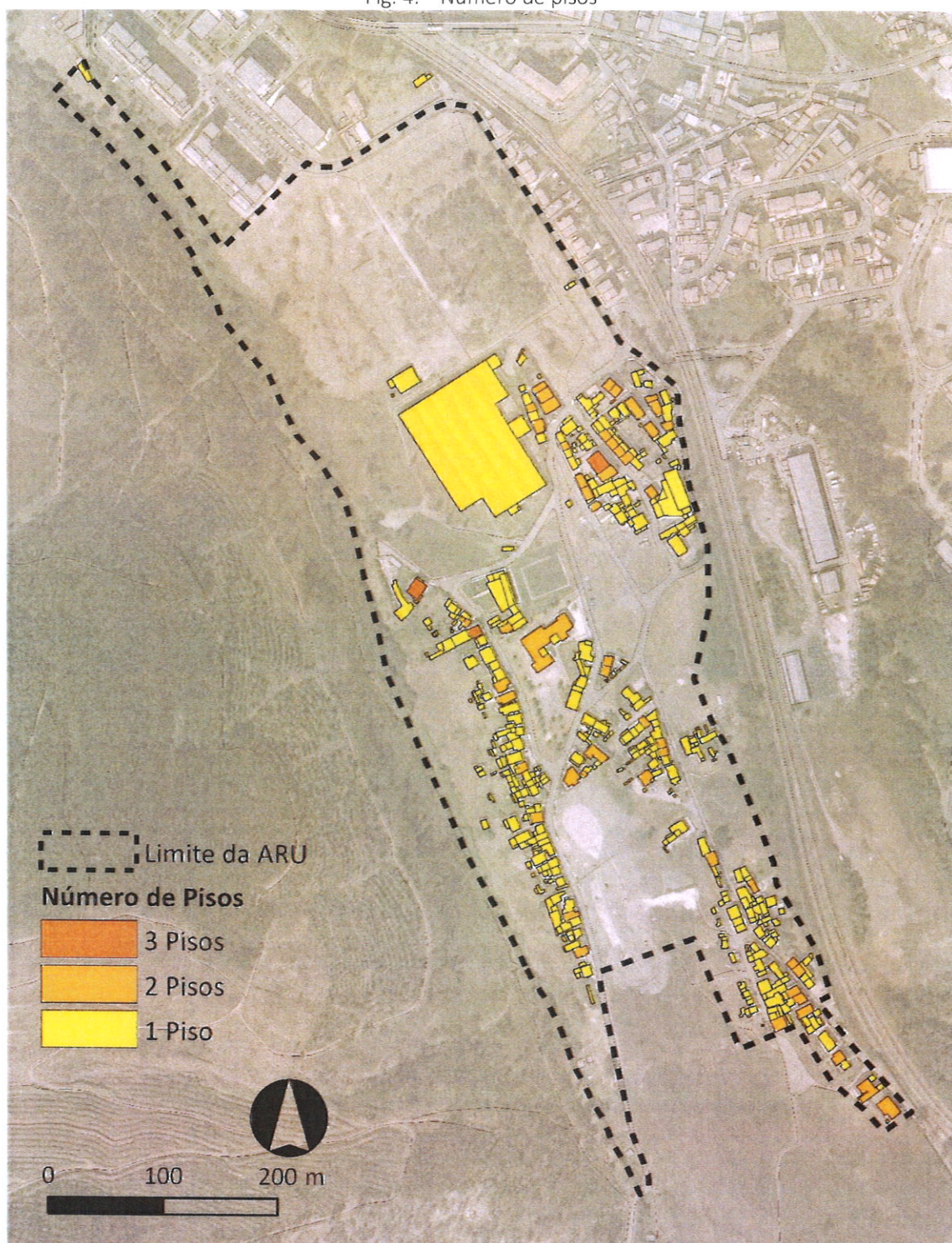
⁹ Em resultado da crise deste setor económico do século passado e de um processo de degradação com mais de 30 anos. Algumas das unidades industriais foram já demolidas encontrando-se as restantes em ruínas.

Fig. 3. Nível de conservação do edificado



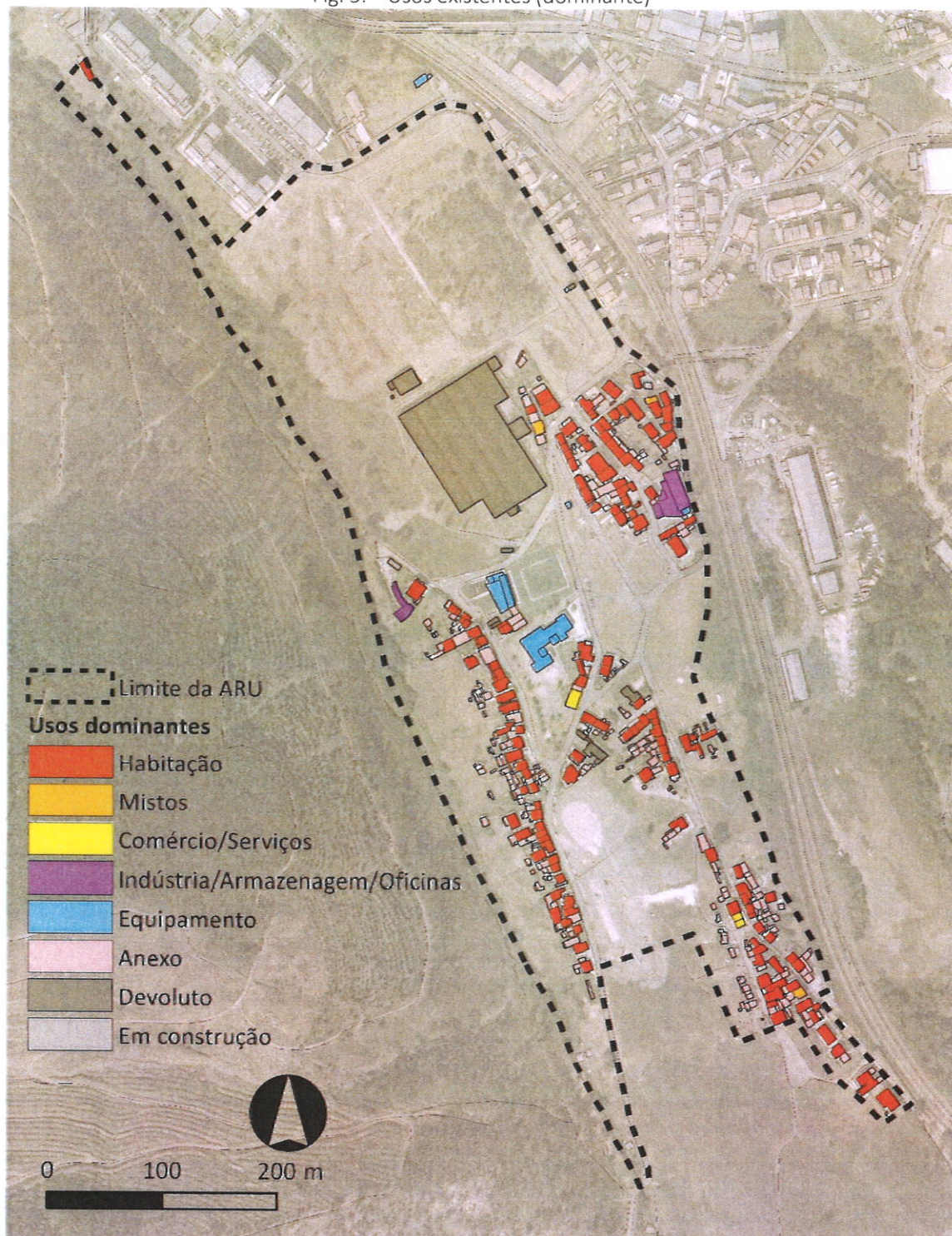
Fonte: Levantamento de campo elaborado

Fig. 4. Número de pisos



Fonte: Levantamento de campo elaborado

Fig. 5. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado

Fig. 6. Valor patrimonial/cultural do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado

3.3.3. Espaço público

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

Quadro 15 Critérios de análise (levantamento físico) do espaço público

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

Assim, logo à partida, verifica-se que o espaço público existente necessita de obras de requalificação, não só face ao estado de conservação e lacunas infraestruturais existentes, mas também em termos de adequação às características físicas e funcionais dos próprios tecidos urbanos que os conformam, e à criação de uma “entrada” no Parque das Serras do Porto adequada à sua importância regional.

Neste último aspeto destaca-se ainda a exiguidade do espaço público nas áreas edificadas existentes, já perfeitamente consolidadas em termos de ocupação, que se constitui como enorme constrangimento físico à “entrada” no Parque das Serras do Porto desejável.

Um outro aspeto que se evidencia é a ausência de espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a que se associa a necessidade de reconfiguração e integração dos espaços exteriores da escola e coletividade existentes (campo de jogos, por exemplo).

Já no que respeita à mobilidade, a maior debilidade que se sente é ao nível de oferta de transporte público escassa ao aglomerado populacional da Azenha.

Importa salientar agora a recente execução do parque de estacionamento do Parque das Serras do Porto, que além de aumentar consideravelmente a oferta de estacionamento local, o seu programa complementar, veio atenuar de alguma forma, as situações anteriores, embora não as resolva definitivamente.

3.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento

No que se refere ao enquadramento estratégico, além de um breve enquadramento ao nível das políticas públicas em matéria de reabilitação urbana, no presente ponto são abordados os aspetos mais

relevantes para a elaboração da ORU previstos nos diversos documentos municipais que têm vindo a debruçar-se de uma forma mais específica sobre a área em questão. São esses documentos:

- O Plano Diretor Municipal de Valongo, que se encontra atualmente em processo de revisão;
- O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), e respetivos instrumentos de planeamento de suporte de cada uma das prioridades de investimento inscritas no eixo urbano, a saber:
 - o Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS) com âmbito territorial de nível NUTS III;¹⁰
 - o Plano de ação de regeneração urbana (PARU) dentro de uma Área de Reabilitação Urbana;¹¹
 - o Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD).¹²
- O Plano de gestão da Paisagem protegida Regional “Parque das Serras do Porto” (PSeP)

Relativamente aos instrumentos de planeamento de suporte do PEDU de Valongo, muito embora, pela sua natureza, o PARU seja o instrumento mais relevante, este não incide sobre a ARULA. Os documentos com incidência nesta ARU são assim o PAICD e o PMUS, este último antecedido de um documento de enquadramento denominado de Contributo para o Plano de Mobilidade Sustentável elaborado, conjuntamente com o PEDU.

3.4.1. 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

¹⁰ No âmbito da prioridade de investimento 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;

¹¹ No âmbito da prioridade de investimento 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.

¹² No âmbito da prioridade de investimento 9.8- Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

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

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

3.4.2. Plano Diretor Municipal

A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes, diretiva que naturalmente se aplica também aos planos territoriais da responsabilidade dos municípios. Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que obviamente se verifique a referida compatibilidade). Assim, sendo evidente que o presente procedimento se integra em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá aliás ativamente), interessa agora verificar de que modo ele se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção os instrumentos de planeamento da escala municipal (PMOT).

O único PMOT em vigor com incidência na área da intervenção é o PDM de Valongo (PDMV), publicado através do Aviso 1634/2015, de 11 de fevereiro, corrigido pelo Aviso n.º 15558/2017, de 27 de dezembro, e Aviso n.º 16061/2018, de 7 de novembro, alterado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro e pelo Aviso n.º 252/2021, de 6 de janeiro, e com as suspensões parciais e estabelecimento de medidas preventivas estabelecidas pelo Aviso n.º 6303/2019, 5 de abril, e pelo Aviso n.º 16776/2020, de 22 de outubro.

Em termos de enquadramento com o PDMV, importa referir que a delimitação da ORULA visa também dar sequência à estratégia de ordenamento para a área em questão. Mais concretamente, a área de intervenção da ORULA, além de se integrar predominantemente nas categorias de Espaços de usos especiais (UE) e de Espaços verdes (V), localiza-se totalmente dentro da UOPG15 — Cidade de Ermesinde, para a qual são definidos os seguintes conteúdos programáticos:

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

“a) *Objetivos programáticos:*

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

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

- iii) Devem ser localizadas e disponibilizadas as áreas necessárias à execução das infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva propostas para as respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na carta de equipamentos e infraestruturas e na carta educativa que acompanham o PDMV.*
 - b) Indicadores e parâmetros urbanísticos:*
 - i) Devem ser assegurados os usos e os parâmetros urbanísticos inerentes a cada categoria e subcategoria de solo que integram as respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na planta de ordenamento — qualificação do solo e no capítulo IV deste regulamento;*
 - ii) Devem ser asseguradas as características funcionais e operativas da rede viária e a dotação de estacionamento para as respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto no Capítulo V deste regulamento;*
 - iii) Devem ser asseguradas e aprofundadas as medidas de salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais existentes nas respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na planta de ordenamento — sistema patrimonial e no capítulo VI deste regulamento;*
 - iv) Deve ser assegurada a cedência de áreas destinadas a infraestruturas viárias, a equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes e de utilização coletiva nas respetivas áreas de intervenção, de acordo com o previsto na secção II do capítulo VIII deste regulamento.”*
 - Específicos à UOPG09- Quinta de S. João (UOPG09, Anexo VI, do RPDMV):
 - “2 — Esta UOPG tem como objetivos:*
 - a) Promover o processo de renovação urbana para a área;*
 - b) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;*
 - c) Assegurar a qualificação das áreas de maior sensibilidade ecológica;*
 - d) Salvaguardar os valores patrimoniais existentes.*
 - 3- Os parâmetros e indicadores urbanísticos a adotar para a referida área são os estabelecidos para a respetiva categoria no presente regulamento, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas viárias e de estacionamento.”*
- No que respeita à classificação e qualificação do solo, a área abrange as seguintes categoria e subcategorias do solo:
- Em Solo Urbano, Espaços Residenciais Tipo I em Solo Urbanizado fora de Zona Urbana Consolidada (R.I 2), Espaços Residenciais Tipo II em Solo Urbanizado dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II 1) e em Solo Urbanizado fora de Zona Urbana Consolidada (R.II 2), e Espaços de Uso Especial (UE);
 - Em Solo Rural, Espaços Naturais (N) e Espaços Florestais de Conservação (F.II 2), da SRH Serra de Santa Justa, da categoria de Espaços Florestais (F).

R
 L
 M
 W
 LA
 20
 20





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

"SUBSECÇÃO III Espaços residenciais (R)

Artigo 50.º - Caracterização

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

2 — Estes espaços dividem-se em duas subcategorias:

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

DIVISÃO I Espaços residenciais do tipo I (R.I)

Artigo 51.º Identificação e usos

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

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

3 — Estas áreas integram:

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

Artigo 52.º Edificabilidade

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

- Em R.I (1):

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

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

b) Em R.I (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.20;

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

iii) (Revogada).

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

2 — As R.I (3) são precedidas de programação prévia, nos termos previstos no capítulo VIII, aplicando-se os parâmetros de edificabilidade definidos no número anterior.

DIVISÃO II Espaços residenciais do tipo II (R.II)

Artigo 53.º Identificação e usos

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

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

3 — Estas áreas integram:

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

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

c) Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizável, identificados como R.II (3).

Artigo 54.º Edificabilidade

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

a) Em R.II (1):

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

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

b) Em R.II (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

ii) Máximo de 4 pisos;

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

iv) (Revogada)

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

2 — As R.II (3) são precedidas de programação prévia, nos termos previstos no capítulo VIII, aplicando-se os parâmetros de edificabilidade definidos no número anterior.”

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

“SUBSECÇÃO VI Espaços de usos especial (UE)

Artigo 62.º Identificação e usos

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

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

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

4 — Estes espaços integram:

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

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

Artigo 63.º - Edificabilidade

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

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

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

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) (Revogada.)

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

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

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

Relativamente à categoria de Espaços florestais e subcategoria de Espaços florestais de conservação (F.II), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

“SUBSECÇÃO III Espaços florestais (F)

Artigo 27.º Caracterização

1 — Os Espaços florestais correspondem a áreas do solo rural do concelho com utilização florestal ou cujo solo tem uma elevada aptidão florestal, enquadrados nos termos do zonamento florestal do PROFAMPEDV, nas sub-regiões homogéneas Grande Porto e Santa Justa-Pias.

2 — Estes espaços distribuem-se pelas seguintes subcategorias:

a) Espaços florestais de produção (F.I);

b) Espaços florestais de conservação (F.II).

3 — Nestes espaços aplicam-se as normas de gestão constantes nas subcategorias referidas no número anterior, devendo serem aprofundadas em instrumento setorial de âmbito municipal, sem prejuízo das seguintes disposições:

a) Os projetos, ações, usos e atividades a desenvolver nestes espaços, regem-se pelo disposto no PROFAMPEDV, devendo observar as normas de intervenção e os modelos de silvicultura ali estabelecidos, contribuindo para a concretização dos objetivos comuns e específicos das sub-regiões homogéneas Grande Porto e Santa Justa-Pias;

b) As ações de arborização, rearborização, reconversão florestal, e as intervenções nestes espaços devem cumprir as disposições constantes do PMDFCIV, e o disposto na legislação respeitante ao SNDFCI.

c) Às intervenções nos espaços florestais aplicam-se as seguintes ressalvas:

- i) A área máxima de desenvolvimento dos povoamentos mono específicos será 5 ha;
- ii) Os maciços contínuos devem ser compartimentados a cada 50 ha;
- iii) A área mínima de exploração a submeter a Plano de Gestão Florestal será 20 ha;
- iv) As explorações de área inferior ao mínimo exigível para Planos de Gestão Florestal não integradas em Zonas de Intervenção Florestal regem-se pelas normas gerais de silvicultura, normas de silvicultura preventiva e agentes abióticos;
- v) Enquanto não seja promulgado Plano de Gestão Florestal é interdita a realização de corte de manchas contínuas de dimensão superior a 10 ha.

DIVISÃO II Espaços florestais de conservação (F.II)

Artigo 31.º Identificação e regime

1 — Os Espaços florestais de conservação destinam-se predominantemente à proteção e recuperação de valores ecológicos, florísticos, faunísticos, arqueológicos e geológicos, garantindo a proteção do solo e as características da paisagem, integrando as áreas com estatuto especial de proteção, designadamente, da Rede Natura 2000 e da Área de Paisagem Protegida Local.

2 — De acordo com o zonamento florestal do PROFAMPEDV, estes espaços dividem-se em:

- a) Espaços florestais de conservação inseridos na sub-região homogénea do Grande Porto, identificados como F.II (1);
- b) Espaços florestais de conservação inseridos na sub-região homogénea de Santa Justa-Pias, identificados como F.II (2).

3 — Os objetivos gerais e específicos, as normas de intervenção e modelos de silvicultura e as espécies prioritárias e relevantes a considerar para estes espaços, são as constantes do Anexo II do presente regulamento, em conformidade com o previsto no PROFAMPEDV, prevalecendo as funções de proteção e de conservação.

4 — Nestes espaços aplicam-se ainda as seguintes regras:

- a) É obrigatório conservar, integralmente, todos os núcleos de floresta autóctone, nomeadamente carvalhos, sobreiros e castanheiros, matos e folhosas ribeirinhas, entre as quais salgueiros, choupos, freixos e amieiros, apenas se permitindo ações de limpeza e desbaste que assegurem a continuidade dos povoamentos, a manutenção do coberto vegetal e a valorização das respetivas espécies;
- b) Nas faixas de proteção a linhas de água é obrigatório preservar as espécies ripícolas existentes, apenas devendo ser efetuadas mobilizações de solo localizadas;
- c) Em novas plantações ou replantações com recursos a espécies de rápido crescimento, 20 % da área da exploração respetiva será reservada à plantação de espécies definidas neste número.

Artigo 32.º Usos complementares e compatíveis

Constituem usos complementares e compatíveis nos Espaços florestais de conservação, os resultantes dos projetos ações e atividades indicados na Lista 1 do Anexo III do presente regulamento.

Artigo 33.º Edificabilidade

1 — Nos Espaços florestais de conservação aplicam-se os seguintes parâmetros gerais de edificabilidade, nos termos do artigo 22.º:

- a) Área mínima da parcela de terreno de 3 ha;
- b) Índice de utilização do solo máximo de 0.02, em relação à área total da parcela;
- c) Máximo de 2 pisos e altura da edificação máxima de 9 m, excetuando o existente, se superior, ou instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Tipologia unifamiliar ou bifamiliar, em edifícios com componente habitacional.
- e) Seja garantida a ocupação florestal de, pelo menos, 80 % da área total da parcela.

2 — Aos empreendimentos turísticos aplicam-se ainda os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Máximo de 20 camas por hectare, em relação à área total do terreno afeto ao empreendimento;
- b) Máximo de 60 camas por hectare, em relação à parcela destinada exclusivamente ao estabelecimento hoteleiro.

3 — No caso de ampliação de edifícios existentes, em situação legal à data da entrada em vigor do PDMV, admite-se a possibilidade de um acréscimo de área de construção até um máximo de 25 % da área de construção existente.

4 — Nos Espaços florestais de conservação em encostas de declive acentuado, conducentes a elevados riscos de erosão, ou que se sobrepõem a zonas da Reserva Ecológica Nacional, a edificabilidade só será permitida para reservatórios de água e instalações de deteção e combate a fogos, apenas e quando aprovados pelas entidades competentes.”

Relativamente à categoria de Espaços naturais (N) aplicam-se as seguintes disposições específicas:

“SUBSECÇÃO IV Espaços naturais (N)

Artigo 34.º Identificação e regime

1 — Os Espaços naturais correspondem às áreas do solo rural afetadas 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.

No que respeita ao sistema de mobilidade e transportes, a área de intervenção encontra-se integrada na rede rodoviária e na rede de mobilidade suave. Apesar de não atravessar a ARULA, a rede ferroviária tem também influência graças à proximidade da estação de Valongo e da linha de caminho-de-ferro imediatamente a nascente da área de intervenção.

As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

- DL.45 Via Distribuidora Local existente da Rede Rodoviária Municipal;
- DL.45 Via Distribuidora Local prevista na Rede Rodoviária Municipal;
- DL.46 Via Distribuidora Local prevista na Rede Rodoviária Municipal;
- Tramos integrantes da Rede Mobilidade Suave em canal próprio ou em via condicionada.

Fig. 8. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes



Limite da ARU

Sistema de Mobilidades e Transportes

Rede rodoviária

Rede nacional proposta

Vias Arteriais

Zona de protecção a vias executar

Rede municipal proposta

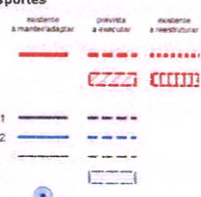
Vias Distribuidoras Principais de nível 1

Vias Distribuidoras Principais de nível 2

Vias Distribuidoras Locais

Zona de protecção a vias executar

Interseções existentes (a reformular)



Rede ferroviária

Rede Ferroviária pesada (existente)

Linhas de Caminho de Ferro (CP)

Interfaces de Transportes

Interfaces de Nível 1 e 2 (Estações e apeadeiros CP)

Estação/Apeadeiro (CP)

Paragens / Abrigos existentes (BUS)

Parque de estacionamento público

Rede de mobilidade suave

Percursos a integrar

em canal próprio

em via partilhada/condicionada

Área de mobilidade mecânica a condicionar

Zona de maior propensão pedonal

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

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

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

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

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

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

(...).”

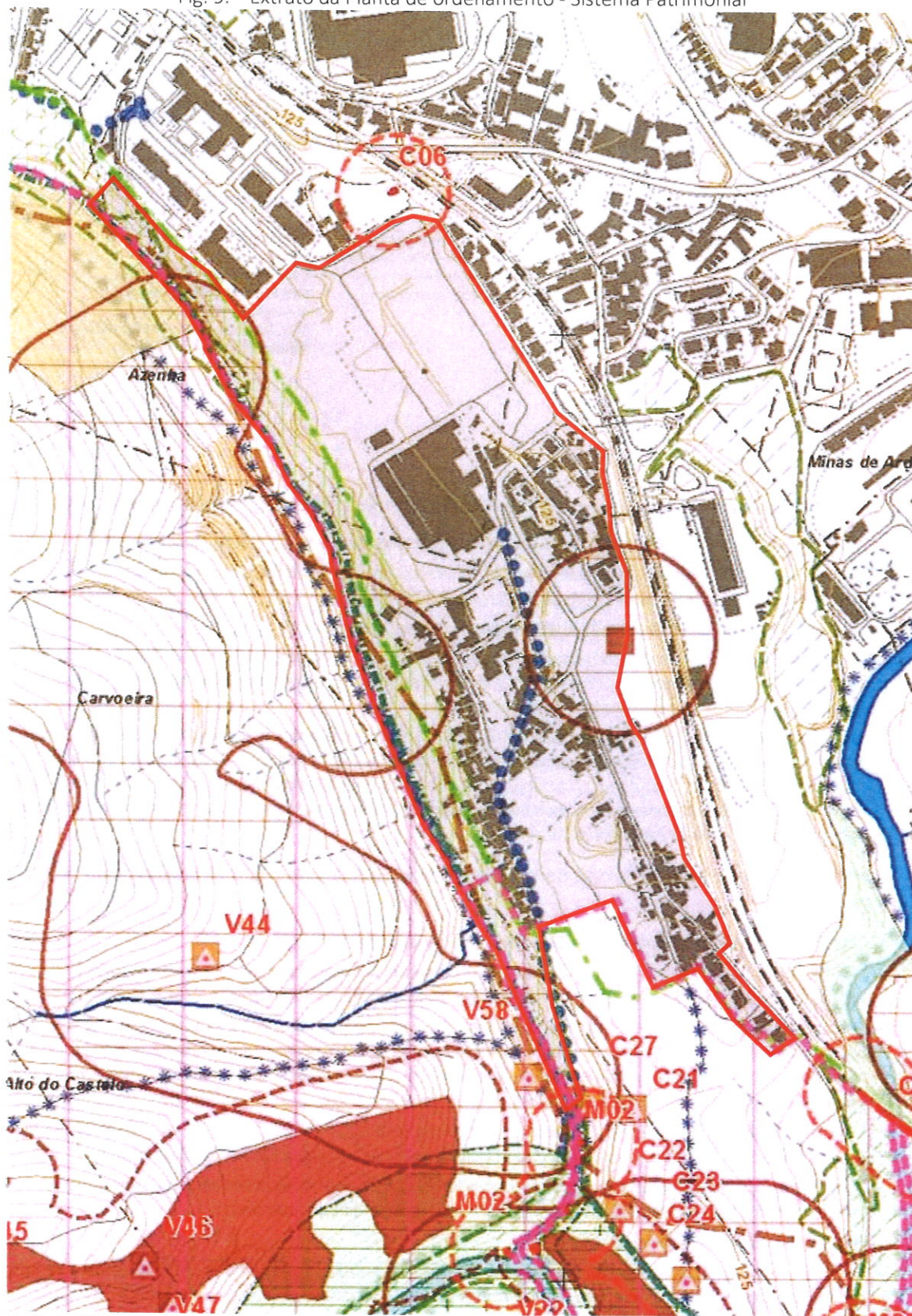
Por seu turno, a rede de mobilidade suave “tem por objetivo promover a mobilidade pelos modos suaves, através da implementação de corredores e áreas de circulação pedonal e ciclável” (n.º 1 do Artigo 76º) com os seguintes pressupostos (n.º 3 do artigo 76º):

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

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARULA integra:

- Valores de Interesse Arquitetónico e Arqueológico, delimitados em Zona de proteção a valor de interesse arquitetónico áreas de salvaguarda arqueológica ao imóvel C06 e áreas de salvaguarda arqueológica aos complexos mineiros de Santa Justa e Pias,
- Valores de interesse geológico constituídos por Entradas ou respiros de explorações mineiras desativadas e respetiva Zona de proteção a explorações mineiras desativadas,
- Valores de interesse paisagístico dentro do Limite da Paisagem Protegida Local e Áreas de interesse paisagístico, Percursos e rotas temáticas em via partilhada ou condicionada.

Fig. 9. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



Limite da ARU

Sistema Patrimonial

Valores de Interesse arquitetónico e arqueológico

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

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

Valores de Interesse biológico

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

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

Valores de Interesse geológico

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

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

Valores de Interesse paisagístico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 85.º Achados arqueológicos fortuitos

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

- 2 — Caso se verifiquem achados arqueológicos no decorrer de qualquer operação urbanística, os trabalhos em curso serão suspensos de imediato, em conformidade com o disposto na legislação em vigor.
- 3 — O tempo de duração efetiva da suspensão dos trabalhos causa a prorrogação da licença de obra por igual prazo, e os trabalhos suspensos só podem ser retomados após a entidade tutelar e a Câmara Municipal se pronunciarem favoravelmente sobre o reinício dos mesmos.”

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

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

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

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

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

- a) Apenas se admite edificação desde que sejam salvaguardados e valorizados os valores de interesse paisagístico presentes, devendo privilegiar -se e promover -se a utilização destas áreas como áreas de lazer, de natureza pública ou privada;

- b) Quando inseridas em operações de loteamento, em operações urbanísticas de impacto semelhante a loteamento, ou em instrumento municipal de gestão territorial, estas áreas devem integrar -se nas áreas de cedência ao domínio público, nos termos definidos nos artigos 93.º a 96.º deste regulamento;*
- c) Qualquer alteração à estrutura ou ao coberto vegetal das áreas referidas nos números anteriores fica condicionada a prévia aprovação da Câmara Municipal;*
- d) Qualquer intervenção nestas áreas é precedida de apresentação de inventário e mapa de localização das espécies vegetais existentes no perímetro em causa, complementado por proposta pormenorizada das alterações pretendidas e as medidas de salvaguarda aos valores patrimoniais existentes.”*

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em Zonas Mistas, com a exceção dos equipamentos de educação, que se integram em Zonas Sensíveis regendo-se pelo disposto nos artigos 89º e 90º do PDM.

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

“Artigo 89.º Identificação

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

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

Artigo 90.º Regime

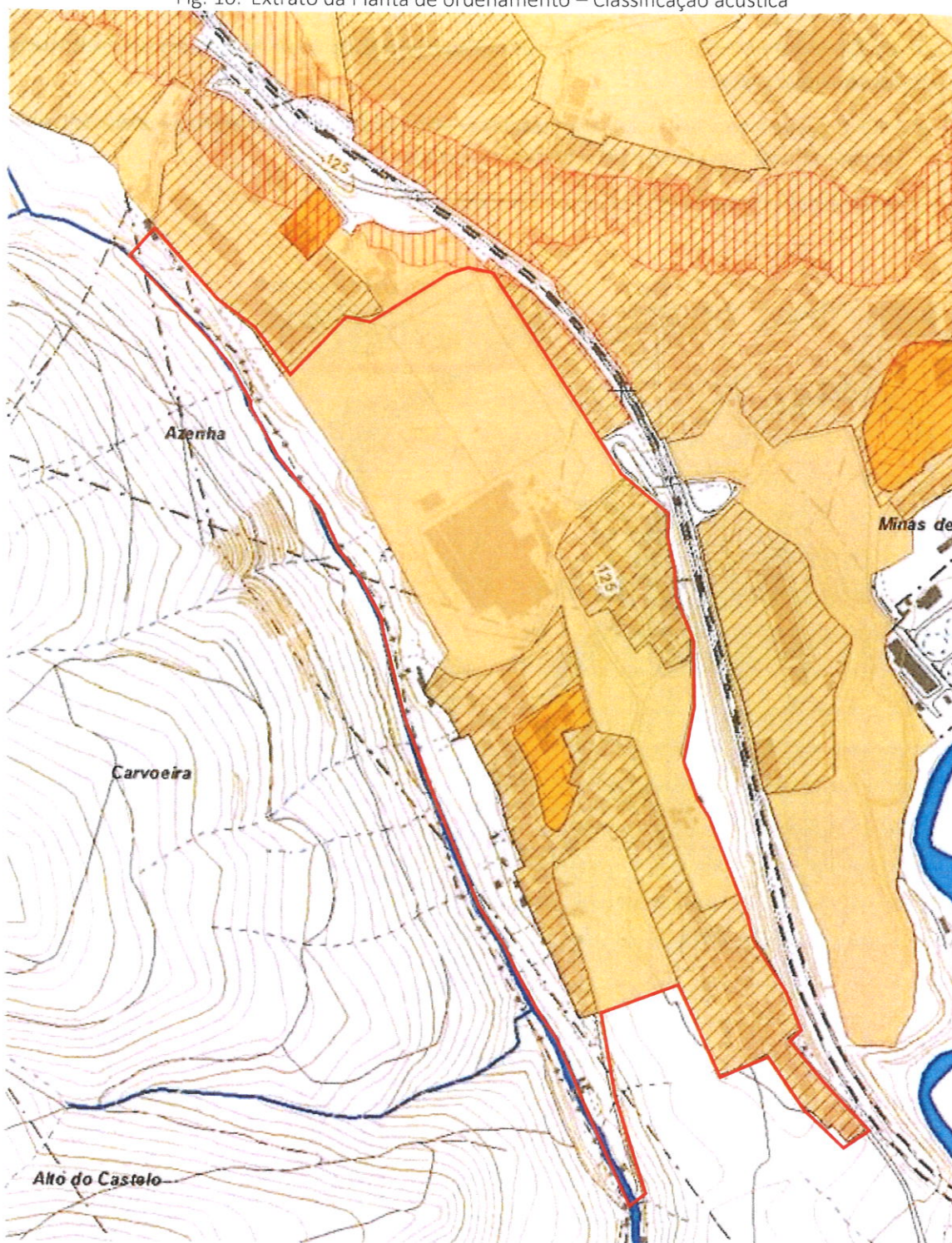
1 — As zonas sensíveis e as zonas mistas, classificadas pelo zonamento acústico, não devem ficar expostas a ruído ambiente superior ao estabelecido legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos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

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

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

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

Fig. 10. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica



Limite da ARU

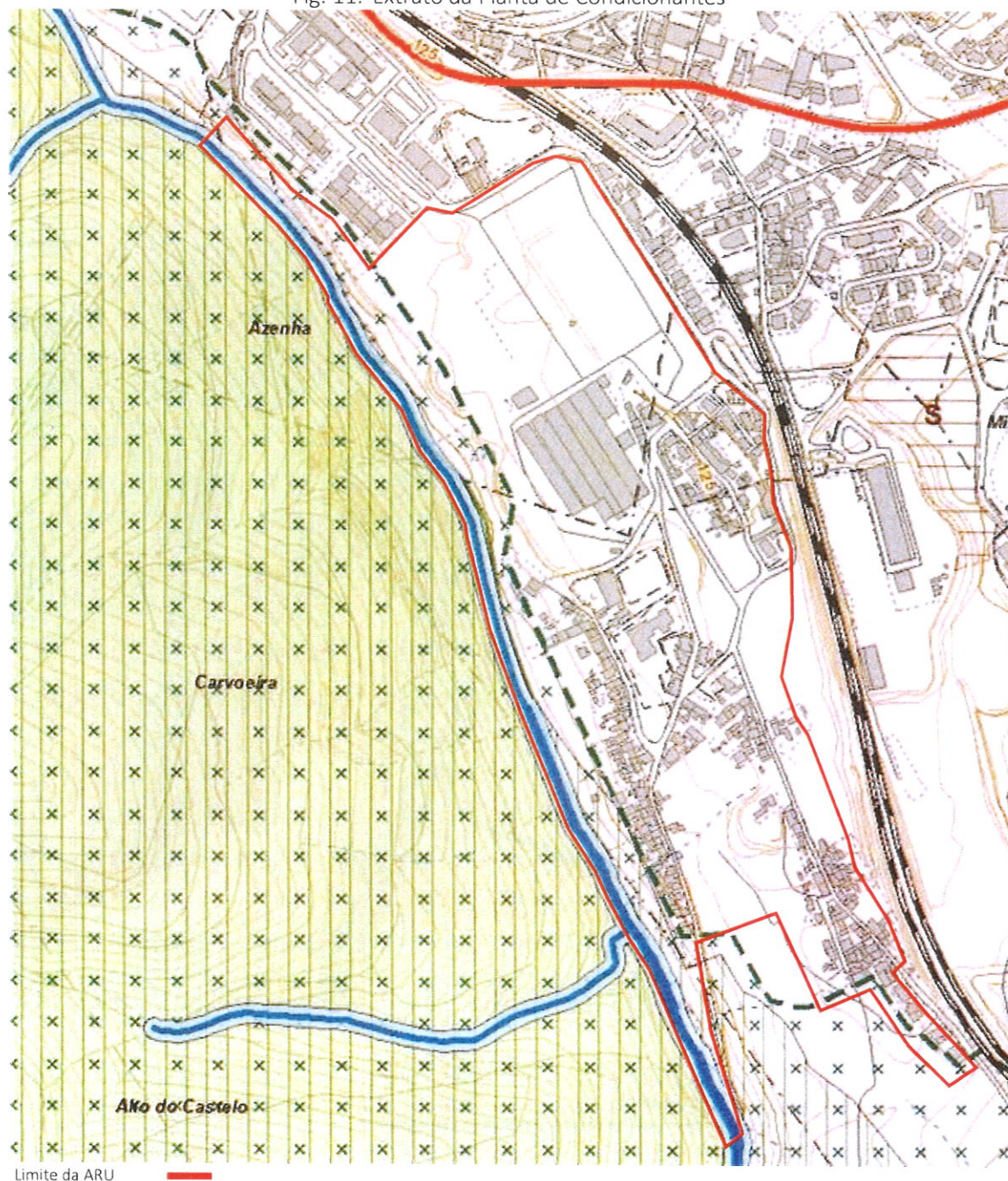
Classificação acústica

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

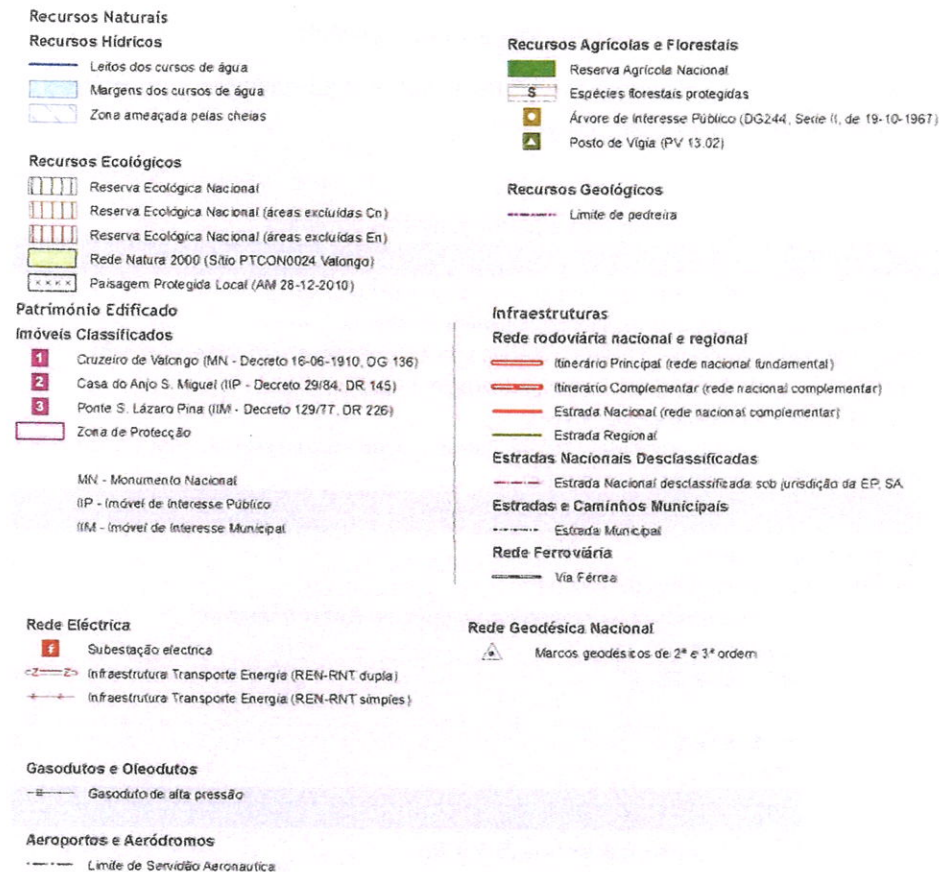
As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem às seguintes:

- Rede rodoviária nacional e estradas regionais- Rede Nacional Complementar, constituída pelos Itinerários Complementares e pelas Estradas Nacionais;
- Rede elétrica - Linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional.

Fig. 11. Extrato da Planta de Condicionantes



Limite da ARU



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

“Artigo 6.º Identificação e regime

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

(...)

f) Rede eléctrica:

i) Linhas de alta tensão da Rede Eléctrica Nacional;

(...)

h) Rede rodoviária nacional e estradas regionais:

(...)

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

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

Finalmente, é de referir que com a entrada em vigor da 1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal, (Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro) a reabilitação urbana passou a ser um dos seus objetivos, explicitamente descrito na alínea d) do artigo 2.º, a saber:

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

3.4.3. Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD)

Relativamente do PAICD do PEDU de Valongo, os objetivos, ações a desenvolver e prioridades com relevância na ARULA, são sintetizadas no quadro seguinte:

Quadro 16 Objetivos e ações previstas no PAICD

OBJETIVOS	
1. Requalificar o parque habitacional degradado e promover o acesso à habitação.	
2. Requalificar e animar espaços públicos inseridos em zonas desfavorecidas.	
3. Reabilitar e reconverter equipamentos de utilização coletiva de vocação social, cultural e económica.	
4. Fomentar a empregabilidade e combater o desemprego de longa duração.	
5. Combater o insucesso escolar e a integração dos jovens.	
6. Promover dinâmicas de inclusão social integradas ao nível cultural, económico, social e simbólico dentro de um quadro de desenvolvimento comunitário sustentado.	
AÇÕES com incidência na ORULA	
– (Re) qualificação do espaço público:	
o 3.11. Requalificação do Espaço Público da Azenha	
– Projetos transversais a todas as áreas desfavorecidas de Valongo de carácter imaterial:	
o 3.32. Ajuda + (Emergência Social)	
o 3.33. Emprego Solidário ECO CULTURA	
o 3.34. Valongo Heritage	
o 3.35. Áreas residenciais saudáveis	
o 3.36. Educar e Capacitar PLUS	
PRIORIDADES	
– 1ª PRIORIDADE - Ações nº 3.11; 3.12; 3.14; 3.16 e da 3.17 à 3.31.	
– 2ª PRIORIDADE - Ações nº da 3.1 à 3.10; 3.13 e 3.15	

Fonte: Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD)

3.4.4. Plano de mobilidade urbana sustentável (PMUS)

Nos quadros seguintes sintetizam-se os objetivos e eixos estratégicos, bem como as ações e investimentos programados no PMUS de Valongo, com relevância na ARULA.

Quadro 17 Articulação entre os Eixos de Atuação e os Objetivos Estratégicos (PMUS)

EIXO 1 Promoção dos Modos Suaves e sua Integração na mobilidade quotidiana	OBJ 1.1: DESENVOLVIMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS DE APOIO AOS MODOS SUAVES	
	1.1.A	Criar/requalificar infraestruturas de apoio ao modo pedonal
	1.1.B	Criar infraestruturas de apoio ao modo ciclável
	1.1.C	Disponibilizar serviços de apoio ao modo ciclável
	OBJ 1.2: PROMOÇÃO DE AÇÕES DE SENSIBILIZAÇÃO E DIVULGAÇÃO DOS MODOS SUAVES	
EIXO 2 Promoção da Complementaridade e Qualificação do Transporte Coletivo	1.2.A	Desenvolver Campanhas de Sensibilização e Divulgação dos Modos Suaves
	OBJ 2.1: CONSOLIDAÇÃO DA REDE DE INTERFACES	
	2.1.A	Melhorar as condições de acesso e estadia em interfaces
	2.1.B	Melhorar a qualidade da informação proporcionada em interfaces
	OBJ 2.2: MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE OFERTA DO TRANSPORTE COLETIVO RODOVIÁRIO	
EIXO 3: Qualificação do Espaço Viário e mitigação das Implicações do Tráfego Rodoviário	2.2.A	Melhorar o desempenho operacional e ambiental do TC Rodoviário
	2.2.B	Melhorar as condições de segurança e conforto das paragens
	2.2.C	Melhorar a qualidade da informação proporcionada em paragens TCR
	OBJ 3.1: QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO VIÁRIO	
	3.1.A	Promover a partilha do espaço viário em condições de segurança
EIXO 4 Integração e Organização do Sistema de Transportes e Usos do Solo	3.1.B	Proteger os espaços de atividade urbana de maior condicionamento
	OBJ 3.2: MINIMIZAÇÃO DOS IMPACTES DO TRÁFEGO RODOVIÁRIO	
	3.2.A	Promover incentivos à utilização mais sustentável do Transporte Rodoviário
	OBJ 4.1: ADOÇÃO DE POLÍTICAS CONCERTADAS A NÍVEL SUPRAMUNICIPAL	
	4.1.A	Criar as estruturas necessárias a gestão integrada da rede de transporte
	4.1.B	Fomentar a participação ativa dos diversos stakeholders
	OBJ 4.2: ARTICULAÇÃO DO PLANEAMENTO TERRITORIAL COM O PLANEAMENTO DE TRANSPORTES	
	4.2.A	Garantir a articulação das estratégias supramunicipais com os PMOTs
	4.2.B	Integrar a temática da mobilidade na gestão corrente do município

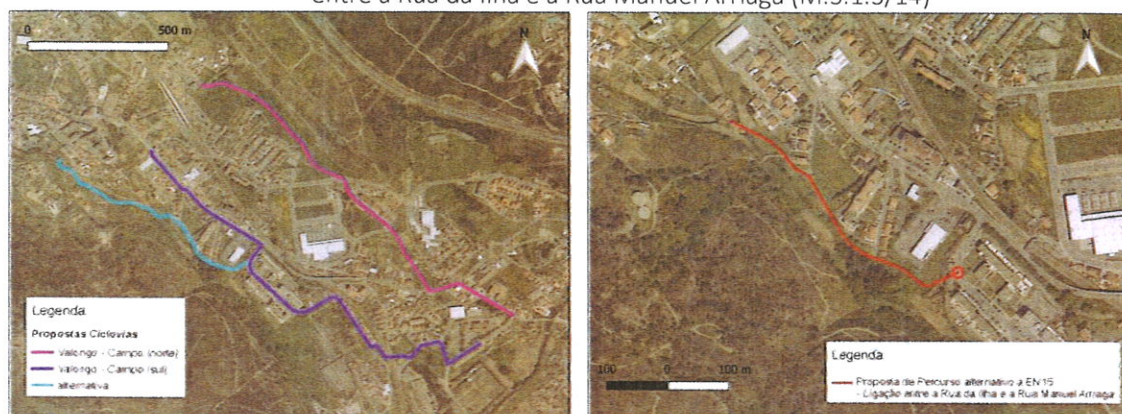
Fonte: PMUS, Fase III – Apoio à Implementação – Relatório Final

Quadro 18 Intervenções previstas no PMUS, por objetivos, com incidência na ORULA

Objetivos Específicos		INVEST.	CALEND.
1.1 Desenvolvimento de Infraestruturas e Serviços de apoio aos Modos Suaves			
1.1.A Criar/requalificar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:			
CONCRETIZAÇÃO DOS PMAT- GERAL:			
M.1.1.2/13 - Remoção de barreiras na área de estudo de Campo - 1ª Fase		66 500 €	2017-20
M.1.1.2/14 - Remoção de barreiras na área de estudo de Campo - 2ª Fase		131 000 €	2021-23
M.1.1.2/15 - Remoção de barreiras na área de estudo de Campo - 3ª Fase		134 500 €	2024-27
1.1.B Criar infraestruturas de apoio ao modo pedonal:			
REDE CICLÁVEL URBANA:			
M.1.1.4/4 - Ligação Valongo - Campo		274 200 €	2021-23
1.1.C Disponibilizar serviços de apoio ao modo ciclável:			
PARQUEAMENTO DE BICICLETAS:			
M.1.1.5/4 - Parqueamento de bicicletas em Campo - 1ª Fase		2 700 €	2017-20
M.1.1.5/5 - Parqueamento de bicicletas em Campo - 2ª Fase		2 700 €	2021-23
BICICLETAS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA:			
M.1.1.6/1 - Criação de serviços de bicicletas partilhadas		842 400 €	2024-...
PLANO DE PROMOÇÃO DE MODOS SUAVES (GERAL)			
M.1.2.1/1 - Elaboração de Plano de Promoção de Modos Suaves		0 €	2018-...
PLANO DE MOBILIDADE ELÉTRICA (ATUALIZAÇÃO)			
M.3.2.2/1 - Atualização de Plano de Mobilidade Elétrica		15 000 €	2021-23

Fonte: PMUS, Fase III – Apoio à Implementação – Relatório Final - ANEXO A

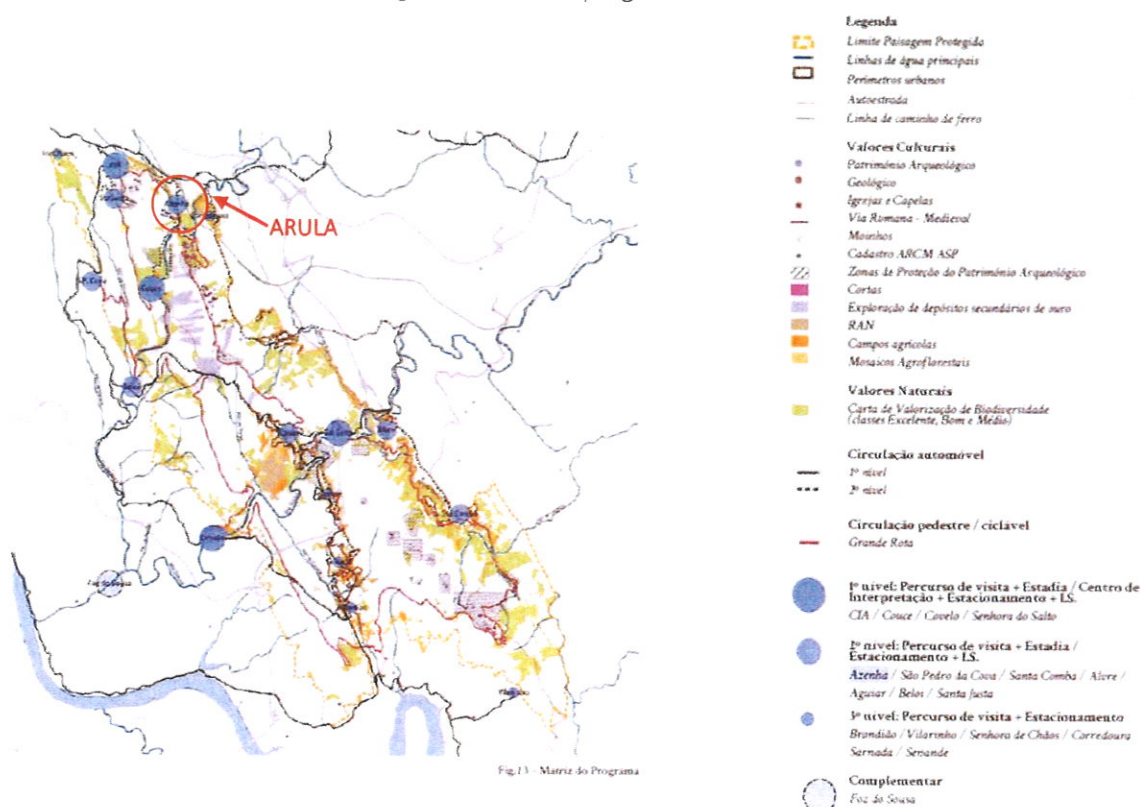
Fig. 12. Ligação Valongo – Campo (M.1.1.4/4) e Proposta de percurso alternativo à EN15 - Ligação entre a Rua da Ilha e a Rua Manuel Arriaga (M.3.1.3/14)



3.4.5. Plano de gestão do Parque das Serras do Porto (PSeP)

No âmbito do previsto no Plano de Gestão da área de interesse regional da Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto”, recentemente classificada através do Aviso n.º 2682/2017, de 15 de março, dentro da ARULA destaca-se o tramo viária formado pela rua Manuel de Arriaga, rua de S. João, e travessa do Parque Infantil, identificado como percurso de circulação automóvel de 2.º nível, bem como o Parque de estacionamento da Azenha (já executado), integrado no Percurso de visita + Estadia + IS de 2.º nível (Fig. 13).

Fig. 13. Matriz do programa do PSeP



4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DA ORULA

No quadro seguinte, apresenta-se o diagnóstico estratégico para a operação de reabilitação urbana a desenvolver na ARU em causa, na qual se identificam as Potencialidades, Fragilidades, Oportunidades e Ameaças a ter em conta.

Quadro 19 Síntese do diagnóstico estratégico (para a reabilitação da ARULA)

POTENCIALIDADES	FRAGILIDADES
- Área de importância local e regional - Principal entrada (viária) no PSeP; - Área de grande qualidade cénica (encostas do PSeP); - Comunidade jovem; - Baixa densidade do edificado com um estado de conservação do globalmente razoável; - Qualidade ambiental - Existência de equipamento escolar e coletividade no local e proximidade à rede de serviços e equipamentos locais; - Proximidade ao rio e ribeira do Simão; - Estrutura fundiária das áreas desocupadas (dimensão e reduzida quantidade de proprietários);	- Imagem urbana desadequada à “principal entrada (viária) no PSeP”; - Área “isolada” pelo efeito barreira da linha CF; - Comunidade com problemas em termos económicos e de baixas qualificações (da generalidade da população residente); - Precariedade habitacional (grande número de construções abarracadas e por diversos edifícios clandestinos); - Edificado de fraca qualidade arquitetónica - Insuficiente presença de atividades económicas; - Existência de áreas ainda com necessidades de infraestruturação básica - Pouca qualidade formal e degradação do espaço público; - Exiguidade da estrutura viária local; - Inexistência de espaços de lazer de utilização coletiva; - Monofuncionalidade das áreas residenciais; - Estado de abandono das bolsas expetantes de dimensão significativa
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
- Regime de incentivos à reabilitação urbana; 2.ª Revisão do PDM de Valongo; - PSeP; - PMUS; - Plano de Recuperação e Resiliência. - Reforço da visibilidade e importância dos recursos ambientais, patrimoniais e culturais de Valongo; - Acréscimo de consciência coletiva para a importância dos espaços verdes na qualidade de vida.	- Diminuição da capacidade de investimento público e privado, agravada pela crise social e económica decorrente da situação pandémica da COVID-19; - Perda de vitalidade demográfica e agravamento da situação geográfica e socialmente periférica - Baixo nível de exigência de qualidade de vida dos residentes;

A caracterização efetuada e este diagnóstico vem assim confirmar a conclusão do retrato da área efetuada no âmbito da delimitação da ARUAL, que se transcreve de seguida:

“(…) em contrapartida aos evidentes problemas urbanos, socioeconómicos e de coesão territorial, este local apresenta um enorme potencial paisagístico, pela sua localização no sopé das Serras de Santa Justa e nas margens norte do rio Simão, sendo ainda uma área estratégica para as políticas locais em matéria de turismo e ambiente. Nesta última matéria, refira-se que é por esta área que se faz o principal acesso viário à área de interesse regional do “Parque das Serras do Porto”, (...), sendo razão suficiente para uma intervenção integrada de reabilitação e regeneração urbana de toda esta área, tendo em conta a importância e alcance regional e nacional deste projeto intermunicipal.”

Perante este diagnóstico, colocam-se os seguintes grandes desafios à reabilitação desta área:

- Envolvimento dos proprietários, locatários e investidores privados para a importância e os benefícios materiais e sociais da reabilitação urbana da área em questão;
- Disponibilização do solo (de propriedade privada) para espaços públicos.
- Articulação dos diversos programas de ação urbanística e de investimento e financiamento, público e privado, de modo a potenciar os efeitos resultantes das diversas complementaridades (difusão de dinâmicas de regeneração nas suas envolventes).
- Articulação das diversas entidades com jurisdição neste território e diferentes agentes de TC.
- Implementação de um novo modelo económico e habitacional adequado ao local que promova o aumento da atratividade da área;
- Atrair a novos agentes urbanos e promover a atividade económica local;

5. TIPO DE ORU

Decorrente da caracterização e diagnóstico estratégico elaborado para a ARU em questão, a intervenção de reabilitação a promover para a ARULA traduzir-se-á numa ORU sistemática, conforme disposto no n.º 3 do art.º 8 do RJRU, a ser desenvolvida através de instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor (art.º 16º e art.º 17º do RJRU). O instrumento de programação que enquadra este tipo de ORU é assim um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (n.º 4 do art.º 8 do RJRU).

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

6. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORULA

O presente capítulo corresponde então à proposta da ORULA /PERU a ser submetida a Aprovação da Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, dando resposta aos conteúdos referidos no RJRU no Capítulo 2- Programa estratégico de reabilitação urbana, da seguinte forma:

- No ponto 6.1. apresentam-se *“as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”* (a), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 6.2. estabelece-se *“o prazo de execução da operação de reabilitação urbana”* (b), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 6.3. são definidas e especificados *“as prioridades e (...) os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana”* (c), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);

- No ponto 6.4. estabelece-se “o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas” (d), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 6.5. determina-se “o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana” (e), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 6.6. apresenta-se o “quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação” (f), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU);
- No ponto 6.7. identificam-se os instrumentos de execução de política urbanística previstos no RJRU (Art.º 54.º e seguintes do RJRU);
- No ponto 6.8. descreve-se o “programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação” (g), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU), bem como o “programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento” (h), n.º 2 do artigo 33.º do RJRU), anexando-se para tal uma Carta de ações previstas (Anexo I) e um Quadro síntese da previsão financeira e programação física (Anexo II).

Como será o município a exercer as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana e não é necessário promover a elaboração, revisão ou alteração de qualquer plano, não se encontram previstas qualquer conteúdos relativos às matérias referidas nas alíneas g)¹³ e h)¹⁴ do artigo 30.º do RJRU.

6.1. Opções estratégicas de reabilitação da ORULA

6.1.1. Visão estratégica

No caso concreto da ORULA, em função da análise e diagnóstico realizados e dos objetivos definidos aquando da delimitação da ARULA, e tendo presente as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município e no quadro de outros processos de planeamento mais abrangentes (europeus e nacionais), entende-se que a reabilitação urbana a promover deverá contribuir para que este local se transforme, a longo prazo (10/15 anos), na principal **“Porta” de entrada no Parque das Serras do Porto**.

Esta visão estratégica pressupõe um modelo urbano e de desenvolvimento local bastante diferente do atual, que implica não só a reabilitação urbana das áreas já ocupadas (física, económica, social e ambiental) como também a regeneração das áreas expectantes existentes (transformação/ocupação).

¹³ “Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;” (g), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU)

¹⁴ “Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.” (h), n.º 2 do artigo 30.º do RJRU)

6.1.2. Opções estratégicas

Dado o volume e natureza da transformação urbana preconizada, e tendo em conta o quadro estratégico mencionado no ponto 3.4, são definidas as seguintes opções estratégicas para a ORULA:

- A reabilitação das áreas já ocupadas, deverá assentar na implementação a curto prazo das ações já assumidas pelo Município, no âmbito das restantes estratégias, processos e instrumentos de planeamento municipais e supramunicipais;
- A regeneração das áreas expectantes deverá ser, preferencialmente, de iniciativa privada e enquadrada em instrumentos de gestão territorial adequados, e articular-se com as demais estratégias, processos e instrumentos de planeamento em vigor e em elaboração.

6.2. Prazo de execução da ORULA

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

6.3. Prioridades e objetivos na execução da ORULA

Tendo em conta as opções estratégicas adotadas, a 1.ª prioridade na execução da ORULA, a curto/médio prazo, prende-se com a reabilitação das áreas ocupadas existentes, no sentido de se resolverem as debilidades do aglomerado populacional existente. A 2.ª prioridade, a executar a médio /longo prazo, prende-se então com a regeneração das áreas expectantes, face à sua maior complexidade de execução.

Por sua vez, no quadro seguinte identificam-se os objetivos na execução da ORULA, por vertentes da reabilitação urbana referidas no RJRU (edifícios, atividades económicas, equipamentos coletivos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e infraestruturas urbanas), e ainda em termos de gestão da mesma.

Quadro 20 Objetivos na execução da ORU

Vertente	Objetivos de execução
Edifícios	Qualificar e adaptar os edifícios existentes às exigências atuais e aumentar a oferta habitacional e a diversidade tipológica e funcional local, necessária à fixação de novos públicos e atividades
Atividades económicas	Atrair e fixar atividades turísticas, comerciais e/ ou empresariais na ARU, complementares à habitação e ao desenvolvimento do potencial turístico, social e ambiental do Parque das Serras do Porto.
Equipamentos coletivos	Qualificar e reforçar a oferta de equipamentos existentes e implementar programas âncora catalisadores de novos públicos e atividades;
Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva	Criar uma rede de espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, que responda às necessidades de espaços de lazer e estadia, aumente a atratividade local e, paralelamente, proteja e valorize (e integre) as áreas ambientalmente mais sensíveis locais.
Infraestruturas urbanas	Modernizar a rede de infraestruturas urbanas e a reformular o sistema de circulação local, no sentido de aumentar a mobilidade interna, a relação com a envolvente e a articulação com os percursos e rotas temáticas associadas à identidade de Valongo, privilegiando os modos suaves e as soluções mais eficientes energeticamente e de baixo carbono (ciclovias e bicicletas de aluguer, locais para abastecimento elétrico de veículos, entre outras).

Gestão da ORU Assegurar a execução operacional e financeira da iniciativa pública e sensibilizar/incentivar, os proprietários e promotores para a importância e oportunidade da reabilitação da ARU, apoiando-os nesse processo.

6.4. Programa da ORULA

No quadro seguinte apresentam-se e descrevem-se as ações de reabilitação que compõem o programa da ORULA, por cada uma das vertentes da reabilitação urbana referidas no RJRU, designadamente, edifícios, atividades económicas, equipamentos coletivos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e infraestruturas urbanas.

Nestes quadros indica-se a incidência física e estratégica das respetivas ações, uma vez que a execução das ações que visam a regeneração das áreas expectantes deverão ser, preferencialmente, executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados.

Quadro 21 Programa da ORULA

Ações	Incidência
Edifícios (E)	
– <u>Reabilitação de edifícios existentes (E.1)</u> Compreende a qualificar e adaptação dos edifícios existentes às exigências atuais de habitabilidade e eficiência energética. As intervenções de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação serão realizadas intervindo no desenho do atual edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas as características aquelas que atualmente não sejam compatíveis. A regeneração do edificado e espaço envolvente implica mudar compartimentações, pavimentos e relocar infraestruturas, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes, introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de design ambiental que conduzam à melhoria da eficiência energética, a melhorar a segurança no espaço envolvente e introduzir novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada e à introdução de elementos de conforto climático, entre outras.	Áreas reabilitar
– <u>Execução de edifícios nas áreas expectantes (E.2)</u> Compreende a edificação e regeneração funcional das áreas expectantes, contribuindo para o aumento populacional e funcional de toda a ARU, bem como para a reformulação do modelo urbano local. Esta ação deverá ser, preferencialmente, executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados.	Áreas a regenerar
Atividades económicas (Ae) e sociais	
– <u>Programa de Apoio sociocultural (Ae.01)</u> Compreende a implementação dos projetos imateriais previstos no PAICD, nomeadamente: - o 3.32. Ajuda + (Emergência Social) - o 3.33. Emprego Solidário ECO CULTURA - o 3.34. Valongo Heritage - o 3.35. Áreas residenciais saudáveis - o 3.36. Educar e Capacitar PLUS	Áreas reabilitar
– <u>Campanha de Promoção da ARU (Ae.03)</u> Esta ação refere-se à elaboração e implementação de uma estratégia/plano de marketing territorial, que promova a ARU como espaço sedutor e atrativo para o turismo e localização de atividades económicas, de residentes e utilizadores, e desenvolvimento de outros sectores que podem atrair mais-valias para a cidade.	Toda a ARU
– <u>Programa de Animação sociocultural (Ae.03)</u> Compreende a elaboração e implementação o conjunto de ações socioculturais a implementar, numa programação única e dinâmica, em que diferentes áreas do espetáculo e do entretenimento cultural possam coexistir si, nomeadamente na promoção de eventos e/ou programas que impulsionem as coletividades locais, na captação de programas para artistas residentes e na instalação de espaços expositivos no âmbito das indústrias criativas, oficinas de arte, espaços didáticos, tudo em estreita articulação com lojas, bares, restaurantes, parques de estacionamento, entre outros parceiros.	Toda a ARU
Equipamentos coletivos (Ec)	

Ações	Incidência
– <u>Qualificação dos equipamentos existentes (Ec.01)</u> Compreende a reabilitação e qualificação física e funcional dos equipamentos e serviços à população existentes no local.	Áreas a reabilitar
– <u>Implementação de novas âncoras locais (Ec.02)</u> Compreende a implementação no local de novos equipamentos e serviços à população e concelho, que se constituam também como âncoras à atração de investimento e fixação de novos públicos e atividades. Esta ação deverá ser, preferencialmente, executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados.	Áreas a regenerar
Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Euv)	
– <u>Largo da escola (Euv.01)</u> Compreende a criação de um espaço verde/urbano de utilização coletiva, na área expectante adjacente à escola da Azenha e à Associação recreativa e Cultural da Azenha, face à sua relação direta com estes equipamentos e localização central a toda a ARU. Esta ação deverá ser, preferencialmente, executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados.	
– <u>Reabilitação das margens da ribeira do Simão (Euv.02)</u> Compreende a valorização ambiental e paisagística das margens da ribeira do Simão, e sua integração e proteção na rede de espaços públicos locais a criar. Parte desta ação será executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados.	Toda a ARU
Infraestruturas urbanas (lu)	
– <u>Requalificação dos arruamentos existentes (lu.01)</u> Compreende o repavimentamento, repavimentação, infraestruturação básica necessária, mobiliário e equipamento urbano dos arruamentos existentes, e integra: - o A ação do PAICD 3.11. “Requalificação do Espaço Público da Azenha” a executar no espaço público das áreas atualmente edificadas; - o A requalificação de arruamentos marginantes das áreas expetantes, em articulação (e preferencialmente executados) no âmbito com as operações de regeneração a promover nestas áreas. Nesta ação inclui-se a substituição/reforço das redes de drenagem de águas de pluviais e residuais (coletores).	Áreas a reabilitar Áreas a regenerar
– <u>Implementação de Rede ciclável local (lu.02)</u> Compreende a implementação da rede ciclável prevista para o concelho dentro da ARU, e integra: - o A ação M.1.1.4/4 - REDE CICLÁVEL URBANA - Ligação Valongo – Campo, prevista para o objetivo 1.1B - Criar infraestruturas de apoio ao modo pedonal, do PMUS de Valongo; - o A restante Rede Mobilidade Suave, em canal próprio ou em via condicionada, previstas no sistema de mobilidade e transportes do PDMV Parte desta ação será executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados.	Áreas a reabilitar Áreas a regenerar
– <u>Abertura/alargamento de arruamentos (lu.03)</u> Compreende o alargamento e abertura de novos arruamentos dentro da ARU, e integra a execução das vias distribuidoras locais previstas no sistema de mobilidade e transportes do PDMV, identificadas como DL45 e DL46, a executar, preferencialmente, no âmbito das operações de regeneração das áreas expetantes a promover. Parte desta ação será executada no âmbito de operações urbanísticas a promover no local, de iniciativa privada, enquadradas preferencialmente em instrumentos de gestão territoriais adequados	Áreas a regenerar

6.5. Modelo de gestão e de execução da ORULA

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

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, predominantemente, na modalidade de Administração Conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida. Contudo, admite-se que a

execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas nos termos legais pelo município que também promoverá as intervenções preconizadas para o espaço público.

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

- Elaborar diretivas técnicas para a reabilitação urbana, que inclui a elaboração de um regulamento municipal aplicável às operações urbanísticas dos núcleos edificados “tradicional regular”, “tradicional irregular”, e “casas operárias”, bem como um “Manual de boas práticas” para a reabilitação urbana da ARU em geral.
- Disponibilizar um espaço para a localização de um serviço específico, a denominar de Loja da Reabilitação Urbana, que concentrará as seguintes valências:
 - o Sensibilização e informação completa e agregada dos diversos procedimentos e apoios à reabilitação por parte dos privados;
 - o Informação de carácter técnico sobre a reabilitação a promover dentro da ORULA;
 - o Apoio à seleção das soluções de financiamento mais adequadas;
 - o Identificação dos projetos prioritários de reabilitação, no âmbito da agilização dos procedimentos de licenciamento.

6.6. Quadro de apoios e incentivos da ORULA

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

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

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

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

6.6.1. 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 ARULA, 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 ORULA.

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

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA AZENHA (ORULA)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

Quadro 22 Benefícios e incentivos fiscais com a aprovação da ORULA

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquad. 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 ≥ BOM -Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica; -Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal	N.º 1 e n.º 2 a) e n.º 4 (Procedimentos) do Art.º 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	N.º 2 a), n.º 4 (Procedimentos) e n.º 6 (ORU) do Art.º 45º EBF.
	-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.º 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 arrendamento de 2 ou mais anos)	Art.º 112-Aº CIMI (ORU) n.º 6 e 7, Art.º 112º CIMI (Procedimentos) e n.º 14, Art.º 112º CIMI (ORU)
IMT	-Isenção	-Prédios, ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	-Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição -Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal -Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM -Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	N.º 1, n.º 2 b) e n.º 4 (Procedimentos) do Art.º 45º EBF.
	-Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		-Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	N.º 1, n.º 2 c) e n.º 4 (Procedimentos) do Art.º 45º EBF.

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

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA AZENHA (ORULA)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

Quadro 19 Benefícios e incentivos fiscais com a aprovação da ORULA (continuação)

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquad. Legal
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	– Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal – Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação,	N.º 4 a), n.º 18 (Procedimentos), n.º 23 e n.º 24 (Procedimentos) do Art.º 71º EBF
			OU – Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: - o Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e - o 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	
IVA	– 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	– Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal; – Sujeitos passivos de IRS residentes em território português, – Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação.	N.º 5, n.º 7, n.º 23 e n.º 24 (Procedimentos) do Art.º 71º EBF
			OU – Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: - o Obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e - o 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	
IVA	– Taxa reduzida a 6%	– Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	– Empreitadas tal como definidas no RJRU – Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	Art.º 18º do Código do IVA, Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA
			Fontes: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/Cod_download/Documents/EBF-pdf ; https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cim/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx ; https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx	

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

Quadro 23 Penalizações fiscais com a aprovação da ORULA

Imposto	Agravamento	Âmbito e Aplicação	Enq. Legal
IMI	–Majoração ao triplo	–Prédio urbano ou a fração autónoma devoluta localizada na ARU –Prédio urbano ou a fração autónoma em ruínas localizados na ARU	nº 3, art. 112.º do CIMI nº 16, art. 112.º do CIMI art. 1.º a 3.º do DL 159/06, de 8 de agosto
	–Majoração em 30%	–Prédio urbano ou a fração autónoma degradado/inacabado (mediante deliberação da assembleia municipal)	nº 8, art. 112.º do CIMI nº 1 e 2, art. 65.º do RJRU

6.6.2. 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 ARULA, sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

Quadro 24 Síntese dos incentivos (taxas) municipais

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

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

6.6.3. Instrumentos e programas de financiamento

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

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

Quadro 25 Instrumentos e programas de financiamento

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enq. Legal
Arrendamento	Arrendamento Acessível	—Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».	—Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas. —Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.) pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.	DL 81/2020, de 2020-10-02 P 17/2019, de 2019-06-07 P 17/2019, de 2019-06-06 P 17/2019, de 2019-06-06 P 17/2019, de 2019-06-06 DL 68/2019, de 2019-05-22 DL 69/2019, de 2019-05-22
		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. (à data não existem concursos abertos para Valongo)	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	Reg.423/2020, de 2020-04-23 RCM 57/2018, de 2018-05-08 Aviso 14754/2019, de 2019-09-23
Arrendamento	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.	Reg. 84/2018, de 2018-02-02 L 32/2016, de 2016-08-24 L 81/2014, de 2014-12-19 DL 70/2010, de 2010-06-16

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA AZENHA (ORULA)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

Quadro 22 Instrumentos e programas de financiamento (continuação)

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enq. Legal
Arrendamento	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; 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 €)	–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 habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; –4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	P 4/2018, de 2018.01.04 L 87/2017, de 2017.08.18 DRet 22/2010, 2010.07.20 P 277-A/2010, de 2010.05.21 DL 43/2010, de 2010.04.30 D 4966/2009, de 2009.02.11 DRet 30/2008, de 2008.05.26 DL 61-A/2008, de 2008.03.28 P 249-A/2008, de 2008.03.28 P 1515-A/2007, de 2007.11.30 DL 308/2007, de 2007.12.03
		–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.	P 41/2021, de 2021.02.22 DL 81/2020, de 2020.10.02 DL 84/2019, de 2019.06.28 P 230/ 2018, de 2018.08.17 DRet 25/2018, de 2018.08.02 DL n.º 37/2018, de 2019.05.04
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 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.	–Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitam contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.	Regulamento do Programa RPA-HA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA AZENHA (ORULA)
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

(versão final) setembro, 2021

Quadro 22 Instrumentos e programas de financiamento (continuação)

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enq. Legal
Reabilitação / Financiamento	Casa Eficiente 2020	–Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. –Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	–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)	–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 Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. –Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.		Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020
Financiamento	Porta de Entrada	–Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	–A 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 excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.	P 44/2021, de 2021.02.23 DL 81/2020, de 2020.10.02 P 167/2018, de 2018.06.12 DL 29/2018, de 2018.05.04

Quadro 26 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
Instrumentos Financeiros IFRRU2020	–POAT2020 - Programa Operacional de Assistência Técnica
	–Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP
	–Interlocutores do Município: vitor.sa@cm-valongo.pt; antonio.costa@cm-valongo.pt

6.6.4. Outros Incentivos

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

6.7. Instrumentos de execução de política urbanística

Para efeitos de execução da ORULA, o Município, enquanto entidade gestora, poderá decidir pela utilização dos instrumentos de execução de política urbanística previstos no RJRU,¹⁵ no sentido de facilitar e agilizar a reabilitação urbana a promover, nomeadamente:

- Imposição de obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação, nos termos previstos no Artigo 55.º do RJRU;
- Promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”, nos termos previstos no Artigo 56.º do RJRU;
- Ordenar a Demolição de edifícios, nos termos previstos no Artigo 57.º do RJRU;
- Exercer o Direito de preferência, nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana, nos termos previstos no Artigo 58.º do RJRU;
- Optar pelo Arrendamento forçado, nos termos previstos no Artigo 59.º do RJRU;
- Pode constituir Servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção, nos termos previstos no Artigo 60.º do RJRU;
- Promoção a Expropriação dos terrenos, edifícios e frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana, nos termos previstos no Artigo 61.º do RJRU

¹⁵ Art.º 54.º e seguintes do RJRU.

- Promoção da Venda forçada de edifícios ou frações, nos termos previstos nos Artigos 62.º e 63.º do RJRU;
- Promoção a Reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, nos termos previstos no Artigo 64.º do RJRU.

6.8. Programa de investimento e de financiamento da ORULA

No quadro seguinte apresentam-se a previsão dos custos da execução, a responsabilidade pelos investimentos (municipal/privado) e as fontes de financiamento da operação de reabilitação urbana proposta. Apenas são apresentadas as estimativas de custos relativos às ações que não dependem ainda da elaboração e/ou conclusão de processos de planeamento e/ou operações urbanísticas a realizar e em curso.

O financiamento desta ORU será assegurada por privados, pelo município e por fundos de financiamento (PRR2030, IFRRU, PMUS, PAICD), podendo ainda encontrar-se outras soluções de financiamento (f) do n.º2 do artigo 33.º, RJRU).

Quadro 27 Programa de investimento e de financiamento da ORULA (milhares de euros)

Ações	Custo estimado	Execução	Financiamento
Ed.1 Reabilitação de edifícios existentes ⁽¹⁾ (±18000m ²)	13 500 m€	Privada	Privado
Ed.2 Execução de edifícios nas áreas expectantes ⁽²⁾	-	Privada	Privado
Ae.1 Programa de Apoio sociocultural ⁽²⁾ (±200m€/ano x 200 anos)	3 000 m€	Pública	CMV/PAICD/PRR2030
Ae.2 Campanha de Promoção da ARU ⁽⁴⁾ (±50m€/ano x 15 anos)	750 m€	Pública	CMV/PAICD/PRR2030
Ae.3 Programa de Animação sociocultural (±150m€/ano x 15 anos)	2 500 m€	Pública	CMV/PAICD/PRR2030
Ec.1 Qualificação dos equipamentos existentes ⁽⁵⁾	-	Pública/Privada	CMV/PRR2030
Ec.2 Implementação de novas âncoras locais ⁽²⁾	-	Privada	Privado
Euv.1 Largo da escola ⁽²⁾ (±4000m ²)	400 m€	Privada	Privado
Euv.2 Reabilitação das margens da ribeira do Simão (±50000m ²)	1 000 m€	Pública (25%) Privada (75%)	CMV/ PRR2030/Privado
Iu.1 Requalificação dos arruamentos existentes ⁽⁶⁾	750 m€	Pública	CMV/PAICD/PRR2030
Iu.2 Implementação de Rede ciclável local ⁽⁷⁾	100 m€	Pública/Privada	CMV/PMUS/PRR2030
Iu.3 Abertura/alargamento de arruamentos ⁽²⁾	-	Privada	Privado
Elaboração de diretivas técnicas para a reabilitação ⁽⁴⁾	-	Pública	CMV
Loja da Reabilitação Urbana (funcionamento) ⁽⁴⁾	-	Pública	CMV

Notas:

⁽¹⁾ Da totalidade dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação.

⁽²⁾ Ação a definir em IGT e/ou operações urbanísticas a promover;

⁽³⁾ Ação correspondente às intervenções prevista nos Projetos transversais a todas as áreas desfavorecidas de Valongo de carácter imaterial do PAICD (3.32. Ajuda + (Emergência Social); 3.33. Emprego Solidário ECO CULTURA; 3.34. Valongo Heritage;3.35. Áreas residenciais saudáveis; 3.36. Educar e Capacitar PLUS)

⁽⁴⁾ Ação, comum a todas as ARU do concelho, a elaborar pelos serviços municipais, preferencialmente.

⁽⁵⁾ Ação a definir na Carta Educativa atualmente em revisão.

⁽⁶⁾ Valor previsto para a intervenção "Requalificação do Espaço Público da Azenha", no Quadro Compromisso do PEDU de Valongo (alteração de 2021.05.28), para a prioridade de investimento 9.8- Comunidades Desfavorecidas.

⁽⁷⁾ Parte do valor total previsto de 6 500 000 € para a intervenção "PROGRAMA DE INCREMENTO DA INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE SUAVE DO CONCELHO DE VALONGO- 2ª fase" ", no Quadro Compromisso do PEDU de Valongo (alteração de 2021.05.28), para a prioridade de investimento 4.5- Mobilidade Sustentável.

Valongo, setembro de 2021