IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Exmº Senhor
Presidente da Câmara Municipal de
Valongo

Avenida 5 de Outubro, nº 160

4440-503 VALONGO

Sua referência	Nossa referência	Data
	S.IHRU/2021/2634	27/07/2021

ASSUNTO: Parecer do IHRU referente as estrategias de reabilitacao urbana (ERU) para dezasseis areas de reabilitacao urbana (ARU) do concelho de Valongo

Em resposta ao pedido de parecer rececionado no DPRN do IHRU com o nº 5538, em 2021-07-19, relativo às ERU que enquadram as operações de reabilitação urbana (ORU) simples, a desenvolver nas ARU de **Aldeia de Couce, Área Central do Sobrado, CIFA, Quinta da Balsa, Quinta dos Frades, Eixo Antigo de Alfena, Lugar da Azenha, Lugar da Corredoura, Lugar da Costa, Lugar da Gandra, Lugar da Retorta, Lugar da Travagem, Lugar de Ferreira, Lugar de Sampaio, Lugar de Susão e Lugar do Sobrado de Cima**, anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a nossa inteira disponibilidade para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

O Vogal do Conselho Diretivo

Assinado por : **LUÍS MARIA VIEIRA PEREIRA ROXO GONÇALVES**
Num. de Identificação: 08990558
Data: 2021.07.28 10:37:21+01'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

Aprovo.

Assinado por : **LUÍS MARIA VIEIRA PEREIRA ROXO GONÇALVES**
Num. de Identificação: 08990558
Data: 2021.07.28 10:34:30+01'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

PARECER

1. O município de Valongo, conforme o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU os elementos relativos às estratégias de reabilitação urbana (ERU) para a execução de dezasseis operações de reabilitação urbana (ORU) simples, a desenvolver nas áreas de reabilitação urbana (ARU) de **Aldeia de Couce, Área Central do Sobrado, CIFA, Quinta da Balsa, Quinta dos Frades, Eixo Antigo de Alfena, Lugar da Azenha, Lugar da Corredoura, Lugar da Costa, Lugar da Gandra, Lugar da Retorta, Lugar da Travagem, Lugar de Ferreira, Lugar de Sampaio, Lugar de Susão e Lugar do Sobrado de Cima**, que deram entrada no DPRN do IHRU com o nº 5538, em 2021-07-19.

2. Foi opção do município que a aprovação da delimitação das mesmas ARU tivesse tido lugar em momento anterior à aprovação das respetivas ORU, conforme previsto no nº 3 do artigo 7º do RJRU.

3. Estes projetos de ERU mereceram a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 2021-06-09, tendo também sido deliberado, nessa mesma reunião, que se procedesse à abertura do período de discussão pública, a promover nos termos previstos no RJIGT.

4. Resumidamente, os projetos apresentados referem-se às ERU para a execução das ORU mencionadas e que se destinam às seguintes ARU, que correspondem a dezasseis aglomerados urbanos do município de Valongo:

ARU DA ALDEIA DE COUCE

Trata-se de um pequeno povoado rural localizado na freguesia de Valongo, na margem direita do rio Ferreira e na vertente oriental da Serra de Santa Justa. Este aglomerado populacional encontra-se integrado no Parque das Serras do Porto e foi recentemente classificado como Aldeia de Portugal. As construções existentes caracterizam-se pela utilização de materiais vernaculares, pelo que importa manter a estrutura e características construtivas que lhe conferem uma unidade enquanto património construído e uma imagem de integração territorial, relacionando-as com os fatores geográficos e climáticos da região.

ARU DA ÁREA CENTRAL DO SOBRADO

A área delimitada abrange o núcleo central da freguesia de Sobrado. O seu crescimento apoiou-se na N209, principal via de comunicação existente. Sendo a principal responsável pelo crescimento da freguesia, é junto a ela que se concentra a edificação. Dentro deste perímetro estão localizados os principais equipamentos da freguesia, bem como os espaços públicos mais importantes da mesma, designadamente o Largo do Passal, circundado pela Igreja Matriz, Centro Social e Paroquial, cemitério e Centro de Saúde, localizados a nascente da N209.

ARU DA CIFA

Localizada na freguesia de Sobrado, enquadrada entre a N109 e o rio Ferreira, é constituída por uma unidade fabril desativada, "Fábrica das Fibras Artificiais CIFA", datada dos anos 40. As suas instalações foram objeto de várias intervenções as quais, no entanto, não tiveram continuidade, pelo que a atual estrutura física do edifício e a sua envolvente apresentam um estado de considerável abandono, constituindo uma área sem funcionalidade urbana. A estas caraterísticas associam-se assim um conjunto de necessidades de intervenção, que em conjunto correspondem aos critérios subjacentes à sua delimitação como ARU tal como definida no RJRU.

ARU DA QUINTA DA BALSA

Trata-se de uma área com 2,8 ha afeta ao núcleo edificado mais antigo da Quinta da Balsa, localizada na União de Freguesias de Campo e Sobrado, no lugar da Balsa em pleno vale do rio Ferreira. Este núcleo é composto por um aglomerado industrial abandonado, denominado de "Fábrica de Fiação da Balsa" e por uma capela adjacente localizados a uma cota mais baixa, junto ao rio Ferreira e área agrícola adjacente, e um aglomerado habitacional, localizado a uma cota mais alta e envolvente à entrada para esta "Quinta", que seria o "casario operário" da fábrica.

ARU DA QUINTA DOS FRADES

Trata-se de uma área com aproximadamente 36,3 ha, situada no lugar da Formiga, freguesia de Ermesinde, que se desenvolve ao longo de dois eixos viários, ortogonais entre si, constituídos pelas EN208/Avenida Engenheiro Duarte Pacheco e Avenida José Joaquim Ribeiro teles – esta última um dos principais eixos de entrada sul da cidade de Ermesinde, e que se carateriza por conter no seu espaço territorial um equipamento religioso, social e educativo de relevante importância para o concelho de Valongo.

ARU DO EIXO ANTIGO DE ALFENA

Trata-se de uma área com aproximadamente 26,3 ha, localizada em pleno vale do rio Leça que apresenta uma configuração territorial linear, que se desenvolve fundamentalmente ao longo das ruas de São Lázaro e 1º de maio/EN105 e que se carateriza por apresentar uma ocupação periurbana, na qual predomina a função habitacional.

ARU DO LUGAR DA AZENHA

Situada no lugar da Azenha, União de Freguesias de Campo e Sobrado, esta área 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. Os prédios expectantes correspondem a áreas de antigas unidades industriais ligadas ao têxtil, entretanto abandonadas e em muito mau estado de conservação construtiva e ambiental, em resultado da crise deste sector económico do século passado e de um processo de degradação com mais de 30 anos.

ARU DO LUGAR DA CORREDOURA

Trata-se de uma área com aproximadamente 18,5 ha, situada no entorno do vale do rio Ferreira e no sopé das serras de Santa Justa e Pias, que se carateriza por apresentar ainda uma ocupação e um ambiente predominantemente rurais. Esta área encerra, dentro dos limites aqui definidos, dois valores patrimoniais, como tal cartografados no denominado "Sistema Patrimonial" da Planta de Ordenamento do PDM de Valongo, e cumulativamente identificados como "Imóveis Inventariados" na Lista 1 – Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, designados como "Núcleo Rural da Corredoura" e "Povoado e Necrópole da Corredoura".

ARU DO LUGAR DA COSTA

Trata-se de uma área com 4,3 ha, localizada na União de Freguesias de Campo e Sobrado, no lado nascente e em pleno vale do rio Ferreira, afeta ao núcleo edificado mais antigo do Lugar da Costa, apoiado na rua com o mesmo nome. Este núcleo apresenta uma ocupação de matriz rural, na qual predomina a função habitacional e de apoio agrícola, sendo de destacar os processos construtivos tradicionais do seu edificado antigo (e em avançado estado de degradação) e o potencial paisagístico do seu enquadramento no vale do rio Ferreira.

ARU DO LUGAR DA GANDRA

Esta ARU abrange uma área de cerca de 42,2 ha, e está localizada do lado poente da linha de caminho-de-ferro da zona central da cidade de Ermesinde, que se desenvolve desde esta

infraestrutura ferroviária até à Rua Elias Garcia (EN105) e limite do concelho a poente, e desde a Rua da Igreja, a norte, até à linha ferroviária de ligação a Leixões, a sul. Esta área carateriza-se por apresentar uma ocupação urbana predominantemente residencial, sendo uma das áreas de maior densidade populacional desta cidade e do concelho.

ARU DO LUGAR DA RETORTA

A área delimitada abrange a parte do aglomerado urbano do Lugar da Retorta, na União de Freguesias de Campo e Sobrado onde se concentram os edifícios mais antigos. Localizado numa pequena elevação do sopé das serras de Santa Justa e Pias, e rodeado por áreas agrícolas e o curso do rio Ferreira, o aglomerado da Retorta foi-se desenvolvendo de uma forma intensiva e avulsa apoiada numa matriz original rural.

ARU DO LUGAR DA TRAVAGEM

Trata-se de uma área com 17,5 ha, localizada na freguesia de Ermesinde, afeta ao núcleo edificado mais antigo do Lugar da travagem, apoiado na rua Simão Lopes, e eixos urbanos imediatamente envolventes ao Apeadeiro da Travagem, da rua Sr. Dos Aflitos, rua Manuel Feliciano Vieira da Silva e rua Elias Garcia. O núcleo mais antigo apresenta uma ocupação de matriz rural, na qual predomina a função habitacional, sendo de destacar os processos construtivos tradicionais do seu edificado antigo (e em avançado estado de degradação) e o potencial paisagístico do seu enquadramento no vale do rio Leça.

ARU DO LUGAR DE FERREIRA

Trata-se de uma área com 7,1 ha, localizada na União de Freguesias de Campo e Sobrado, no lado nascente e em pleno vale do rio Ferreira, afeta ao núcleo edificado mais antigo do Lugar de Ferreira, apoiado na rua de Ferreira, Travessa de Ferreira, rua do Freixo, rua do Pinheiral e rua Infante D. Fernando. Este núcleo apresenta uma ocupação de matriz rural, na qual predomina a função habitacional e de apoio agrícola, sendo de destacar os processos construtivos tradicionais do seu edificado antigo (e em avançado estado de degradação) e o potencial paisagístico do seu enquadramento no vale do rio Ferreira.

ARU DO LUGAR DE SAMPAIO

Trata-se de uma área com 7,8 ha, localizada na freguesia de Ermesinde, afeta ao núcleo edificado mais antigo do Lugar de Sampaio, apoiado na rua Simões Lopes, rua Central de sampaio, rua da Bouça, rua Sá de Miranda, rua e Travessa Prosela. Este núcleo apresenta uma ocupação de matriz rural, na qual predomina a função habitacional, sendo de destacar os processos construtivos tradicionais do seu edificado antigo (e em avançado estado de degradação) e o potencial paisagístico do seu enquadramento no vale do rio Leça.

ARU DO LUGAR DE SUSÃO

Trata-se de uma área de 12,6 ha, localizada na parte urbana mais a norte da freguesia de Valongo, que apresenta uma delimitação territorial circunscrita ao núcleo mais antigo do Lugar de Susão e que se carateriza por apresentar uma ocupação periurbana, de transição entre o rural e o urbano, na qual predomina a função habitacional.

ARU DO LUGAR DO SOBRADO DE CIMA

Trata-se de uma área com 8,9 ha, localizada na parte urbana mais a norte da União de Freguesias de Campo e Sobrado, localizada em pleno vale do rio Ferreira e adjacente ao eixo viário constituído pela rua de S. João de Sobrado/N209, que apresenta uma delimitação territorial circunscrita ao núcleo mais antigo do Lugar do Sobrado de Cima, e que se carateriza por apresentar uma ocupação de matriz maioritariamente rural, na qual predomina a função habitacional.

5. Os documentos agora em apreço estabelecem projetos de ERU idênticos para a execução de dezasseis ORU simples, tendo todas elas, como objetivo central, **melhorar as condições de habitabilidade, promover a eficiência energética, fomentar a coesão social e territorial, bem como a sustentabilidade ambiental e económica destas áreas**.

6. Considerando que estes documentos se alicerçam num diagnóstico rigoroso das áreas de intervenção, onde de forma bastante clara fundamentam a delimitação de ARU sujeitas a uma ORU simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:

    - **Apresentando as opções estratégicas** de reabilitação das ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

    - **Estabelecendo como prazo de execução** um período de quinze anos

    - **Identificando como entidade gestora** o município de Valongo;

    - **Determinando o modelo de gestão das ARU e de execução das respetivas ORU**, que pressupõe a assunção por parte do município, entidade gestora das ORU, de um papel mais ativo e abrangente na execução da mesma, independentemente dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares;

    - **Apresentando um quadro de apoios e incentivos** às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos

impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que delas careçam, o IHRU emite parecer favorável aos projetos de ERU, para a execução de dezasseis ORU simples nas ARU de **Aldeia de Couce, Área Central do Sobrado, CIFA, Quinta da Balsa, Quinta dos Frades, Eixo Antigo de Alfena, Lugar da Azenha, Lugar da Corredoura, Lugar da Costa, Lugar da Gandra, Lugar da Retorta, Lugar da Travagem, Lugar de Ferreira, Lugar de Sampaio, Lugar de Susão e Lugar do Sobrado de Cima**, do município de Valongo.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação destas ORU pela Assembleia Municipal de Valongo.

Porto, Julho de 2021

Teresa Abreu Lima

Maria Teresa Abreu Lima, Arqtª