

[Handwritten signatures and initials in blue and purple ink]

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO LUGAR DA COSTA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
(versão final) setembro, 2021

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Âmbito de intervenção	3
1.2. Delimitação da ARU – antecedentes e aprovação	5
1.3. Metodologia geral	10
2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	12
2.1. Análise demográfica e socioeconómica	12
2.2. Análise urbanística	16
2.2.1. O edificado	17
2.3. Mobilidade	21
2.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento	21
2.4.1. A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	21
2.4.2. Plano Diretor Municipal	22
2.4.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT	33
3. TIPO DE ORU	34
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	35
4.1. Opções estratégicas de reabilitação	36
4.2. Prazo de execução da ORU	36
4.3. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU	36
4.4. Modelo de gestão e de execução	37
4.5. Quadro de apoios e incentivos	37
Benefícios e penalizações fiscais	37
Incentivos municipais	40
Instrumentos e programas de financiamento	41

1. INTRODUÇÃO

1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho) define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da sua degradação construtiva e da necessidade de efetuar a reabilitação do conjunto dos edifícios e dos vários espaços e equipamentos que a compõem, das infraestruturas, designadamente no que se refere às suas condições de uso, preservação, segurança, imagem e salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Assim:

- A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território;
- Ao incidir em espaços urbanos que necessitam intervenção integrada, a ARU pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.
- A esse conjunto articulado de intervenções que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), pelo que a cada ARU corresponde uma ORU.
- Foi superiormente decidido optar por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, a qual consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização dessa área, associada a um programa de investimento público.
- Esta decisão vai implicar uma resposta mais adequada às necessidades e atuação territorial naquele local, implicando uma atuação transversal em vários sectores e um programa de investimento que necessariamente tem que ser público.

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

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*

- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

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

Elaborada nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Costa foi aprovada em reunião ordinária da Assembleia Municipal de Valongo de 8 de outubro de 2018, publicada através do Aviso n.º 15412/2018 na 2.ª série do Diário da República de 24 de outubro de 2018 e divulgada na página eletrónica do município.

O RJRU define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*”

É neste enquadramento, que se considera que a área do Lugar da Costa, reúne todas as condições e vantagens para ser objeto de uma intervenção integrada no âmbito de uma ARU. Com a criação da ARU do Lugar da Costa, o Município de Valongo dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as

principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

Paralelamente, a alteração 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 Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nessa área – tendo o município três anos para aprovar a ORU para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação. Quer a delimitação das ARU quer a aprovação das correspondentes ORU são uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal devidamente fundamentada.

Como tal, o presente documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Costa apresentando-se de seguida:

- Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, conforme o previsto na alínea a) do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU;
- Delimitação da área abrangida, conforme o previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 13.º do RJRU;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conforme o previsto na alínea c) do n.º 2 do art.º 13.º e nos termos da alínea a) do art.º 14.º do RJRU.

1.2. Delimitação da ARU do Lugar da Costa - antecedentes e aprovação

Trata-se de uma área com cerca de 4,3 hectares, localizada na União das 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.

De acordo com a informação compilada em sede do processo de revisão do PDM de Valongo, e embora não inclua qualquer valor referenciado como “Imóveis Classificados e em Vias de Classificação” ou “Imóveis Inventariados” na denominada Lista 1 – Valores de interesse arquitetónico e arqueológico, constante do Anexo V do respetivo regulamento, esta área está identificada como uma área de “origem / destino” dos percursos temáticos a implementar no âmbito do denominado “Sistema Patrimonial”, da Planta de Ordenamento da Revisão do PDM de Valongo.

Importa ainda referir que em razão da preservação natural e ambiental que o troço do Rio Ferreira ainda apresenta nesta área do concelho de Valongo, este núcleo antigo poderá constituir-se como um ponto de entrada e apoio à futura Rede de Mobilidade Suave que se encontra definida ao longo daquele curso de água, no âmbito da planta de ordenamento da Revisão do PDM de Valongo.

Paralelamente, estarmos perante uma área territorial que, pelo envelhecimento do seu parque edificado, quadro populacional em idade avançada, deficiente nível das suas infraestruturas básicas bem como pela descaracterização do seu espaço público apresenta condições propícias à delimitação de uma área de reabilitação urbana.

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

- A necessidade de renovar este núcleo urbano em termos populacionais, com sinais de despovoamento/abandono, garantindo o seu rejuvenescimento;
- A necessidade de valorizar o património cultural e construído existente, que faz parte da memória das gentes locais;
- A necessidade de qualificar os equipamentos existentes e reforçar a oferta cultural local já conhecida;
- A necessidade de modernizar e renovar as infraestruturas existentes, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- A necessidade de requalificar o espaço público, no sentido da sua qualificação urbana e ambiental e melhor adequação às funções existentes e a instalar;
- A necessidade de reformular o sistema de circulação e estacionamento local, que melhore a mobilidade e privilegie a circulação de toda esta área;

E por fim, a necessidade dar resposta a todas as necessidades anteriores através de uma operação concertada, em termos de edificado, do espaço público, das infraestruturas, equipamentos e atividades económicas, conforme prevê o RJRU.

Antecedentes e aprovação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Costa foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal na sua reunião de 2018.08.02, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 205) através do Aviso nº 15412/2018 de 24 de outubro, e divulgada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através do ofício 45/DIPAI de 12 de outubro de 2018.

Em 9 de junho de 2021 foi aprovada em reunião de Câmara Municipal, por unanimidade, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar da Costa e a abertura do respetivo período de Discussão Pública de 20 dias, a ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, o qual se iniciou a 15 de julho de 2021 e terminou a 12 de agosto de 2021, face à sua publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 12975/2021, de 9 de julho.

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

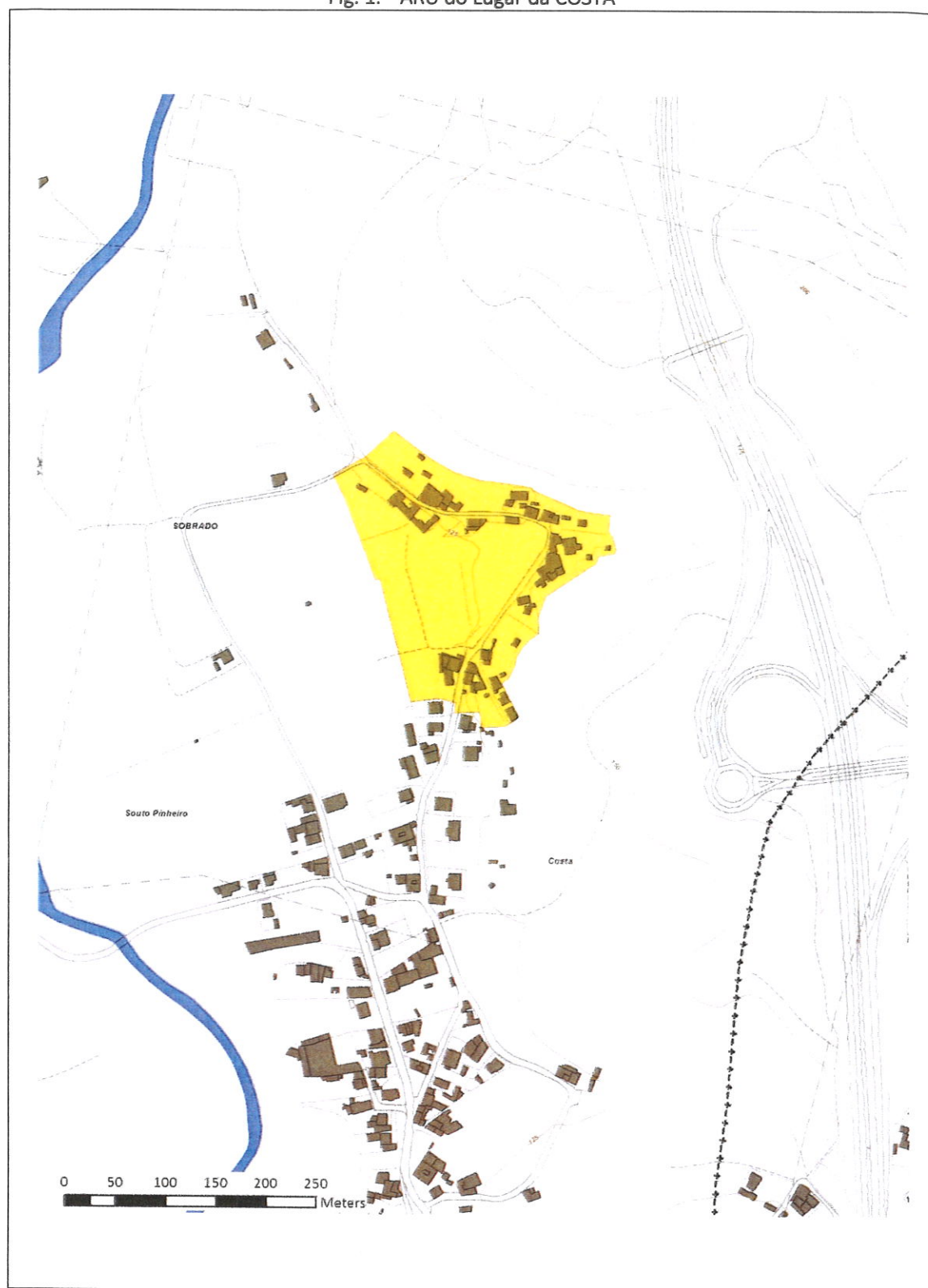
Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, através do Ofício 54/DIPAI de 13 de julho de 2021, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada e colocada a discussão pública foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação) que, através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021, veio comunicar o seu parecer favorável à mesma.

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

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

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

Fig. 1. ARU do Lugar da COSTA



Síntese dos critérios, objetivos e eixos estratégicos da delimitação da ARU do Lugar da Costa

De acordo com o art.º 3.º do RJRU, “a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- 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 infra –estruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio –cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) *Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) *Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

Paralelamente, de acordo com o art.º 4.º deste regime, “a política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

- a) *Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo –se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo –lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) *Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*

- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.*

Com base nestes objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos para a reabilitação urbana da área em questão, a serem aprofundados na respetiva ORU, designadamente:

- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património cultural e construído existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características;
- 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;

1.3. Metodologia geral

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

A 1.^a Fase integra uma caracterização e um diagnóstico da ARU, sob a ótica urbanística e socioeconómica, e a definição de orientações estratégicas de desenvolvimento, com vista à fixação da Estratégia de

Reabilitação (ERU) ou do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a apresentar na fase seguinte. Esta fase é organizada em duas partes:

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

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

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

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

2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

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

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, bem como na informação já sintetizada pelos documentos anteriormente referidos e ainda pelos documentos produzidos para a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo. Por sua vez, a análise urbanística é baseada predominantemente no do trabalho de levantamento físico local e da recolha e tratamento de dados específicos.

2.1. Análise demográfica e socioeconómica

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

Do ponto de vista demográfico, o concelho de Valongo contribuiu fortemente para o crescimento populacional da AMP, com uma variação positiva de 21% desde 1991 e aumentos populacionais progressivos registados em todos os períodos censitários, que demonstram a atratividade de Valongo para a fixação de residentes, fruto da sua inserção na AMP e da disponibilidade de acessibilidades viárias e ferroviárias que permitem uma ligação rápida a importantes infraestruturas produtivas, como o Aeroporto Sá Carneiro ou o Porto de Leixões, bem como às principais centralidades metropolitanas, especialmente à cidade do Porto.

Fazendo um resumo do quadro relativo à demografia, verifica-se que a população do concelho de Valongo é marcadamente jovem e em idade ativa (28% e 44% da população residente em 2011, respetivamente), mas com tendência de agravamento dos índices de dependência e dos ritmos de

envelhecimento, sendo o concelho a nível sub-regional com o maior aumento relativo de idosos (48% de 2001 para 2011, enquanto a população total aumentou 9%). Os níveis de qualificação da população são baixos, evidenciando-se debilidades relativas nos índices de qualificação da população residente, por confrontação com as áreas mais qualificadas da AMP, muito embora se tenha registado no último período censitário uma redução do 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.

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

Uma análise mais detalhada do período ocorrido entre os dois registos censitários considerados permite perceber um crescimento demográfico muito reduzido na U.F. de Campo e Sobrado.

Globalmente, a conclusão mais relevante a retirar do período em análise, consiste na constatação da evidência numérica de um modelo de evolução demográfica a dois ritmos que divide o concelho em dois subconjuntos de freguesias, estando a U.F. de Campo e Sobrado inserida no subconjunto com dinamismo demográfico mais reduzido e um perfil de urbanidade mais incipiente.

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

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

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.

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

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.

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
Valongo	5,5	4,1	1,8	12,1	2,8	0,8
U.F. de Campo e Sobrado	7,2	6,6	3,6	27,3	2,3	0,8

Fonte: INE

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.

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
Valongo	3,07	8,07	15,97
U.F. de Campo e Sobrado	0,52	1,89	6,72

Fonte: INE

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.

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

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.

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 rodovial 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.

2.2. Análise urbanística

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

2.2.1. O edificado

Trata-se de um aglomerado rural de cariz linear servido por uma única via que permite o acesso automóvel: a Rua da Costa.

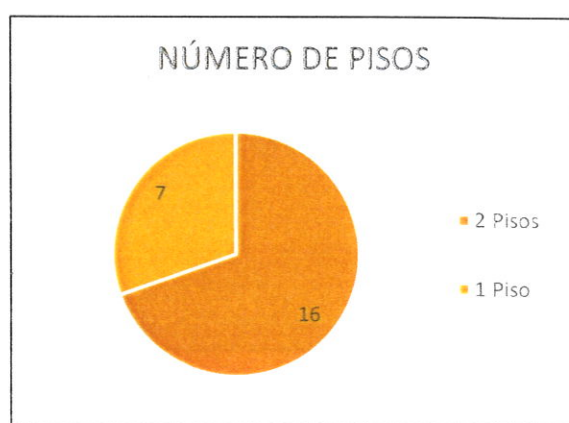
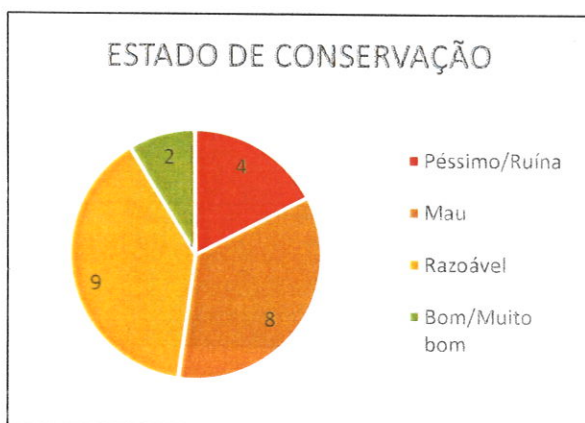
É um arruamento sinuoso, em cubo de granito, implantado a meia encosta, virado a sul, no qual se apoiam pequenos trilhos pedonais que conduzem às pequenas construções que servem de apoio às atividades quotidianas das edificações principais e que por sua vez dão acesso aos campos.

Estas edificações, no total de 19 habitações, implantam-se à face da via sem passeios, dada a exiguidade do seu perfil transversal entre 3 a 4 metros.

As construções, de matriz rural e tradicional, algumas em xisto, embora haja algumas mais contemporâneas, com um ou dois pisos, apresentam um aspeto consideravelmente degradado.

Tratando-se de um lugar relativamente pequeno e isolado, não há nenhum comércio ou espaço público.

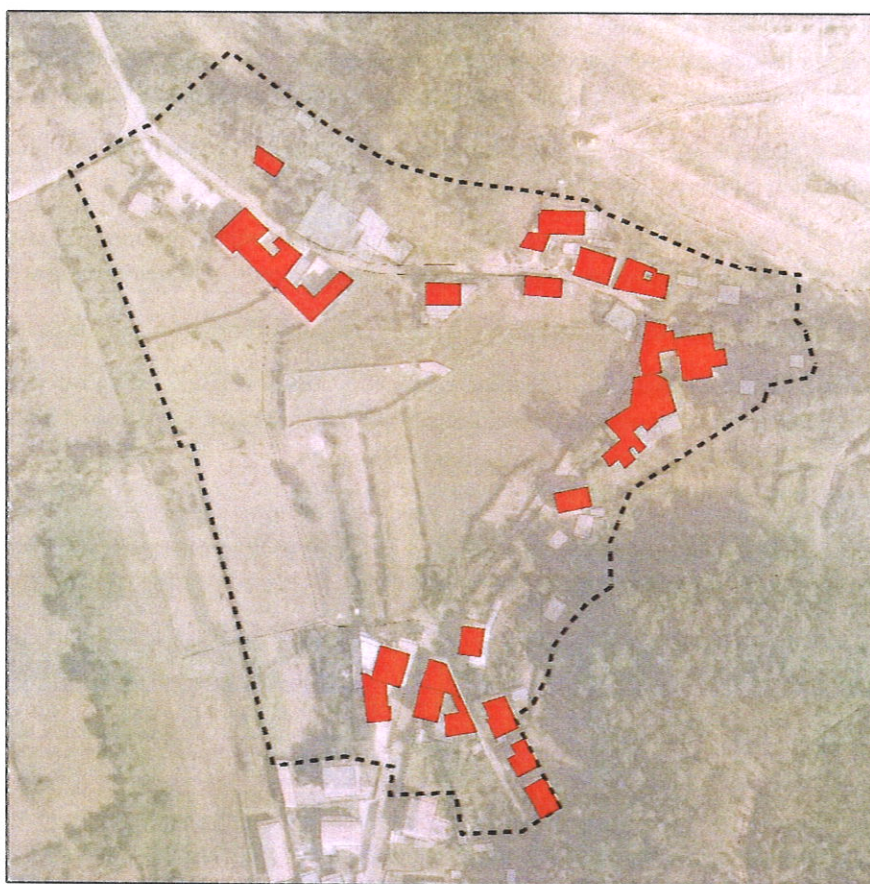
Quanto ao estado de conservação verifica-se que há 3 edifícios em ruínas, 2 com um piso e outro com 2 pisos; 6 com um estado de conservação mau dos quais 3 com um piso, e 2 com 2 pisos; 8 Razoáveis com 2 pisos e 1 com 1 e 2 edifícios com 2 pisos em bom estado.



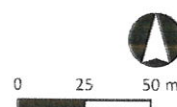
ORU do LUGAR DA COSTA



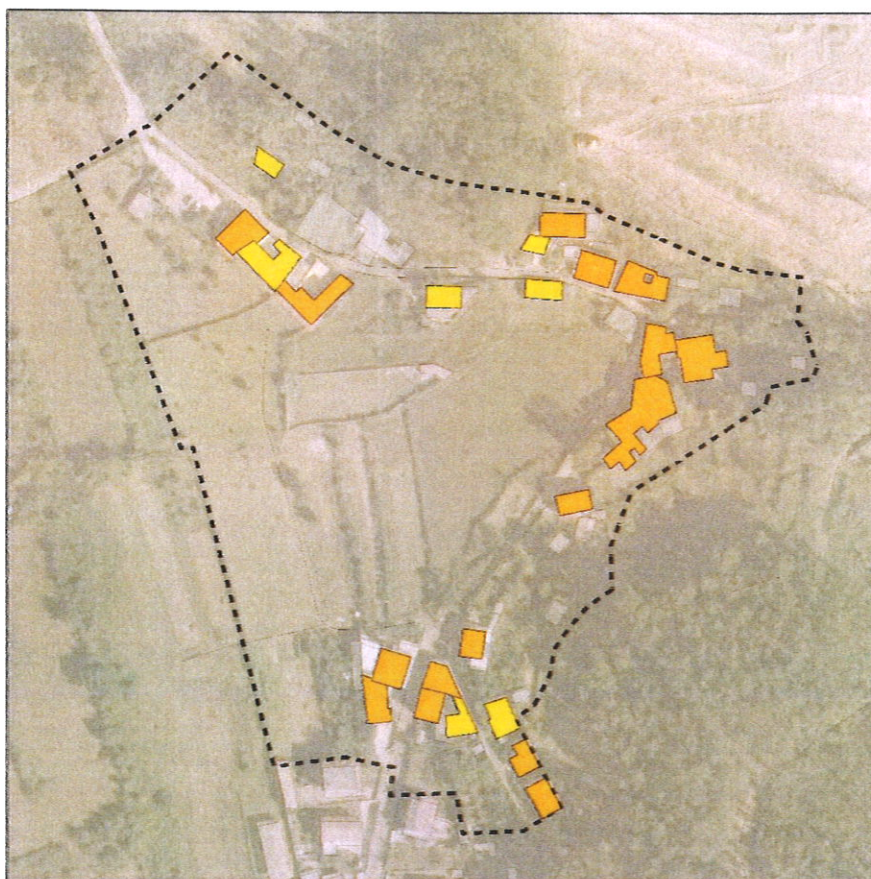
ORU DO LUGAR DA COSTA – Ocupação exclusivamente residencial



----- Limite da ARU
Usos dominantes
 Habitação



NÚMERO DE PISOS

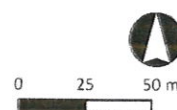
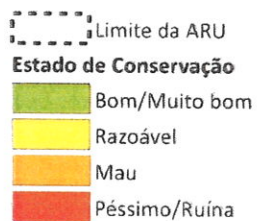


--- Limite da ARU
Número de Pisos
2 Pisos
1 Piso



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large '2' and several illegible signatures and scribbles.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS



Conforme se pode verificar pelo quadro da análise do edificado, apenas 2 (9%) habitações se encontram em bom estado de conservação, 9 (39%) em razoável estado, 8 (35%) em mau e 4 (17%) em ruína, pelo que o património edificado do Lugar da Costa poderá ser classificado como em médio estado de conservação, embora existam edifícios a necessitar de intervenção por se encontrarem devolutos, degradados ou em ruína.

2.3. Mobilidade

No que respeita ao sistema de mobilidade, mas apenas confinando com a área de intervenção, a nascente da ARU do Lugar da Costa, encontra-se prevista na rede rodoviária e na rede de mobilidade suave a Via Distribuidora Principal de Nível 1 identificada como DP05, conforme adiante se poderá verificar na respetiva planta do PDM do Sistema de Mobilidade e Transportes.

2.4. Instrumentos estratégicos de enquadramento

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

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

2.4.2. Plano Diretor Municipal

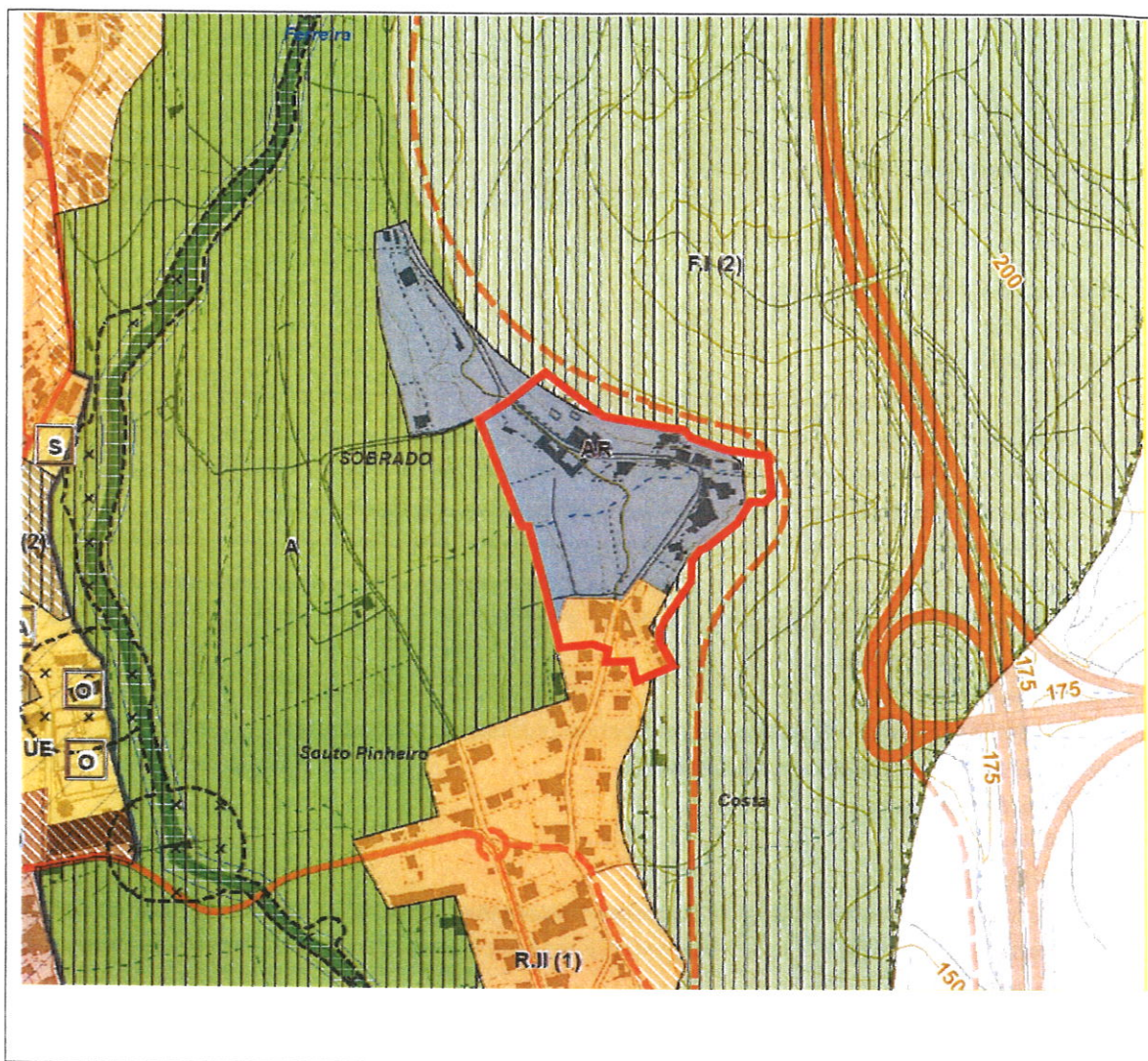
A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com 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 ARU do Lugar da Costa vem dar prosseguimento à estratégia de ordenamento para a área em questão.

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área integra-se em Solo Rural, nomeadamente em Aglomerados rurais (AR) e em Espaços Florestais, Espaços Florestais de Produção (F.I. 2), bem como em Solo Urbano, designadamente Espaços Residenciais (R), em Espaços Residenciais Tipo II (R.II), em Solo Urbanizado dentro de Zona Urbana Consolidada (R.II 1).

FIG. 1. Extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo



Equipamentos e Infraestruturas		Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	
Equipamentos	Infraestruturas	Área de Intervenção	
Ação Social	Estação de tratamento de águas residuais	UOPG01 - Vilar-Bela	UOPG11 - Zona Industrial e Empresarial de Campo
Cultura	Estação de tratamento de água	UOPG02 - Centro Cívico de Alfena	UOPG12 - Qta Lousa e Área Empresarial de Valongo
Desporto	Reservatório de água	UOPG03 - Quinta das Telheiras	UOPG13 - Cidade de Valongo
Educação	Estação / apeadeiro (CP)	UOPG04 - Área Central de Ermesinde	UOPG14 - Expansão Nascente de Valongo
Proteção Civil	Plataforma logística	UOPG05 - Mirante de Sonhos	UOPG15 - Cidade de Ermesinde
Recreio e lazer	Parque de estacionamento	UOPG06 - Zona Empresarial da Srtª do Amparo	UOPG16 - Zona Nascente de Alfena
Saúde	Tratamento e reciclagem de RSU	UOPG07 - Lagueirões e Zona Envolvente	UOPG17 - Área Central de Campo e Zona Envolvente
Segurança pública e Administração	Subestação Elétrica	UOPG08 - Eixo Antigo de Valongo e Zona Envolvente	UOPG18 - Área Empresarial da Juncosa
Outros		UOPG09 - Lugar de S. João	UOPG19 - Área Empresarial de Sobrado de Cima
		UOPG10 - Lugar de Chãs	UOPG20 - Área Central de Sobrado e Zona Envolvente

Subsecção VII, designadamente:

“Artigo 42.º

Identificação e usos

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

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

- Comércio ou serviços;
- Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- Atividades de restauração ou de bebidas;
- Empreendimentos turísticos.

Artigo 43.º

Edificabilidade

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

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

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

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

Relativamente à subcategoria Espaços Florestais de Produção (F.I 2), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

“Artigo 28.º

Identificação e regime

1 — Os Espaços florestais de produção destinam -se predominantemente exploração silvícola e a ações de manutenção e recuperação do revestimento vegetal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos

demais recursos e condições biofísicas que garantam a sua fertilidade, a salvaguarda da proteção do solo e das características da paisagem.

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

- a) Espaços florestais de produção inseridos na sub -região homogénea do Grande Porto, identificados como F.I (1);
- b) Espaços florestais de produção inseridos na sub -região homogénea de Santa Justa -Pias, identificados como F.I (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 III do presente regulamento, em conformidade com o previsto no PROFAMPEDV, prevalecendo as funções de produção.

4 — Nos Espaços Florestais de Produção em encostas com declive acentuado, conducentes a elevados riscos de erosão, ou que se sobrepõem a zonas da Reserva Ecológica Nacional, o aproveitamento do potencial produtivo deve subordinar -se a modelos de silvicultura direcionados para a proteção e recuperação do equilíbrio ecológico, para a proteção da rede hidrográfica e para o controlo da erosão hídrica.

5 — As áreas identificadas no número anterior ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Não são permitidas mobilizações do solo suscetíveis de promover ou aumentar o grau de erosão e degradação dos solos, sendo interditas as ações de mobilização do solo segundo a linha de maior declive;
- b) São permitidas apenas ripagens simples, realizadas segundo as curvas de nível;
- c) As ações de repovoamento florestal nestas áreas devem visar a implantação de uma floresta de proteção e ser feitas com plantações à cova ou sementeira ao covacho nas zonas onde o risco de erosão seja muito elevado.

Artigo 29.º

Usos complementares e compatíveis

1 — Constituem usos complementares nos Espaços Florestais de Produção, por concorrerem para um melhor desenvolvimento das atividades dominantes:

- a) Instalações diretamente adstritas às explorações pecuárias, silvopastoris ou florestais;
- b) Instalações industriais de transformação de produtos pecuários, silvopastoris ou florestais.

2 — Nestes espaços admitem -se ainda os seguintes usos compatíveis:

- a) Explorações agrícolas e suas instalações diretamente adstritas ou instalações de transformação de produtos agrícolas;
- b) Infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de interesse expressamente reconhecido pela Assembleia Municipal;
- c) Atividades turísticas e empreendimentos de recreio e lazer, associados ao aproveitamento das condições naturais dos espaços florestais;
- d) Uso habitacional, para residência própria e permanente;
- e) Explorações de recursos geológicos, desde que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar.

Artigo 30.º

Edificabilidade

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

- a) Área mínima da parcela de terreno de 2 ha, admitindo -se menor área nas situações previstas no n.º 4 e desde que devidamente fundamentadas;

- 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, 60 % da área total da parcela, admitindo -se menor percentagem nas situações previstas nos números seguintes e desde que devidamente fundamentadas.
- 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 infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de atividades industriais de transformação de produtos florestais ou agrícolas e de atividades de recreio e lazer, admite -se um índice de utilização do solo máximo de 0.20 até 2 ha da parcela e de 0.02 para a restante área da parcela.
- 4 — 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 50 % da área de construção existente.
- 5 — Nos Espaços florestais de produção em encostas de declive acentuado, conducentes a elevados riscos de erosão, ou que se sobrepõem a zonas da Reserva Ecológica Nacional, só será permitida a edificabilidade para reservatórios de água e instalações de deteção e combate a fogos, apenas e quando aprovados pelas entidades competentes.”

Relativamente à categoria e subcategoria Espaços residenciais do tipo II (R.II), aplicam-se as seguintes disposições específicas:

“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

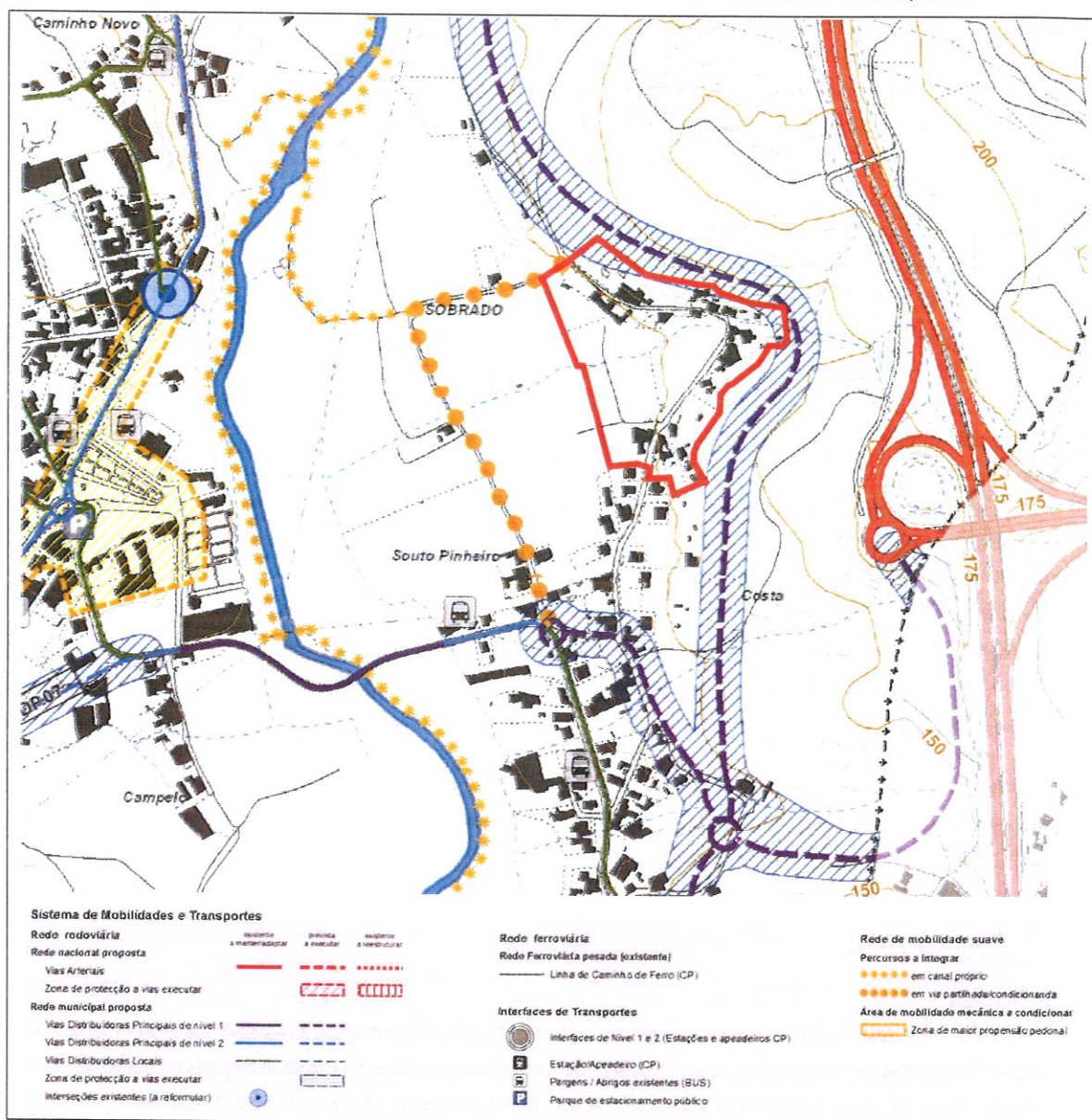
Edificabilidade

- 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 sublínea 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.

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, sendo contornada em parte por Via Distribuidora Principal de Nível 1 identificada como DPO

Fig. 2. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes



As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

- DP05 Via Distribuidora Principal de Nível 1 proposta para a Rede Rodoviária Municipal;

A SECÇÃO I do RPDM estabelece as definições, características físicas e operacionais da Rede Rodoviária, com as seguintes disposições:

Artigo 72.º

Características físicas e operacionais

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.

(...)

7 — A integração e continuidade das redes e infraestruturas urbanas, incluindo as ligações propostas pelo PDMV, terão como referência os traçados genéricos definidos na Planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, quando estes existam.

8 — Os traçados das vias previstas, apontados na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, são indicativos das conexões existentes e das que se pretende estabelecer, devendo ser objeto de projeto ou instrumento de planeamento adequado, sujeito a aprovação pela Autarquia ou pelas entidades competentes.»

(...)

10 — No caso de manifesta impossibilidade física, pela dimensão do prédio, pela topografia do terreno pela existência de edificações, ou outras situações devidamente fundamentadas, a câmara municipal admite a não execução das vias distribuidoras locais, conforme indicadas na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes.

(...)

Artigo 73.º

Intersecções

1 — As intersecções viárias deverão adquirir as características operacionais previstas no Anexo IV do presente regulamento, devendo ser objeto de pormenorização a enquadrar em projeto ou em instrumento de planeamento adequado, sujeito a aprovação pela Autarquia ou pelas entidades competentes.

2 — As intersecções viárias indicadas na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, correspondem a nós existentes a reformular ou a executar considerados como prioritários tendo em vista a minimização de conflitos e a melhoria da circulação e fluidez da rede rodoviária prevista.

Artigo 74.º

Zonas de proteção

1 — Com o objetivo de salvaguardar a exequibilidade das vias previstas, estabelecem -se as seguintes zonas de proteção, dentro das quais a Câmara Municipal condiciona as operações urbanísticas e a instalação de atividades ou outras ocupações, à formalização e aprovação de projeto ou de instrumento de planeamento adequado:

- a) A dimensão estabelecida na legislação em vigor, para as vias arteriais propostas a executar;
- b) A área de proteção indicada na planta de ordenamento — sistema de mobilidade e transportes, para as vias arteriais existentes a reestruturar;
- c) Uma faixa de 25 m para cada lado do eixo da via, para as vias distribuidoras principais propostas a executar;
- d) Uma faixa de 15 m para cada lado do eixo da via, para as vias distribuidoras locais propostas a executar.

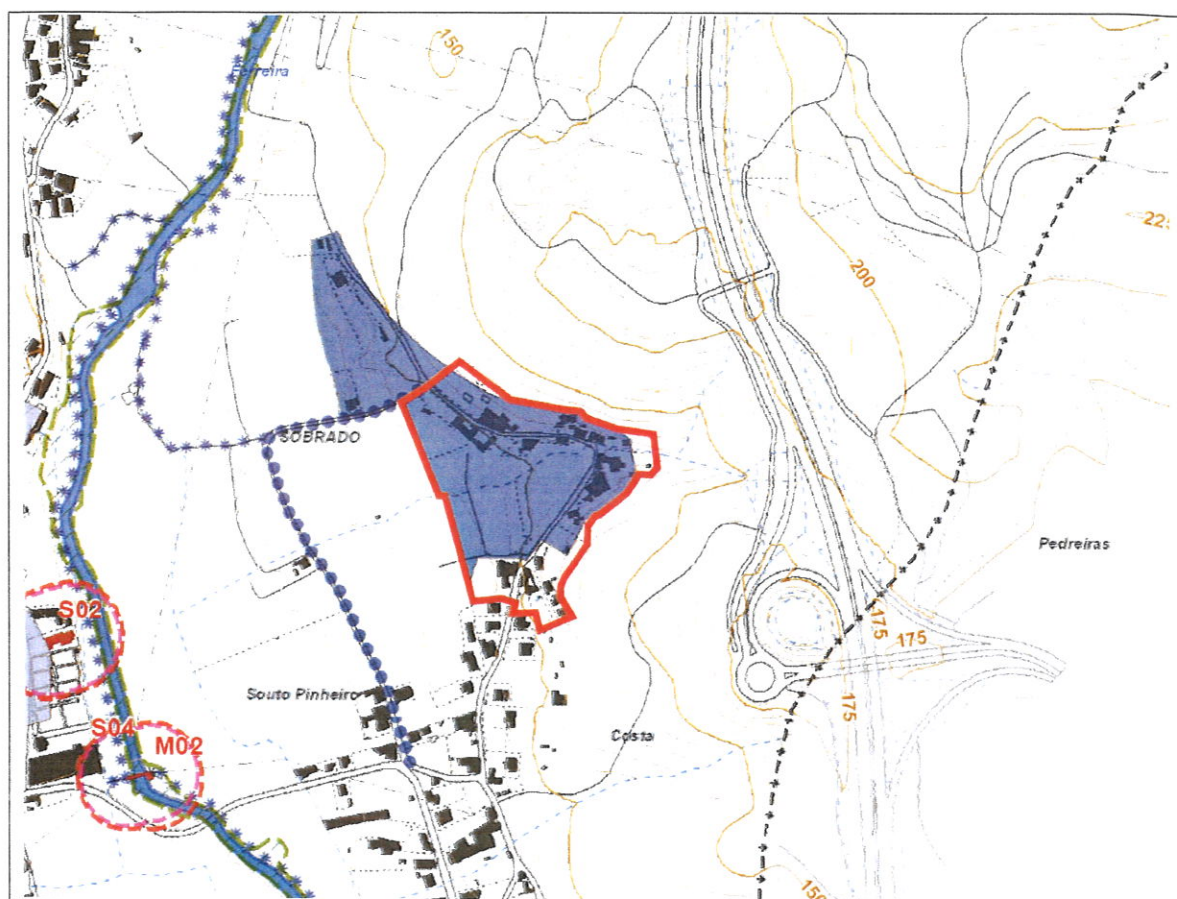
2 — Quando se verifique a alteração ou a eliminação do traçado previsto no Plano, a respetiva zona de proteção é, respetivamente, transposta para o novo traçado ou eliminada.

3 — O disposto nos números anteriores não se aplica nas situações previstas no n.º 10 do artigo 72.º.

No que respeita ao sistema patrimonial, a ARU integra Aglomerado Rural em solo rural, destino e origem dos percursos e rotas temáticas em canal próprio ou em via partilhada.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right and various initials along the right margin.]

Fig. 3. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



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 ronianas
- Povoados
- Área de salvaguarda arqueológica e povoados e estruturas construídas
- Área de salvaguarda arqueológica aos complexos mineiros de Santa Justa, Pias e Alto do Castelo

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

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)
- Área de interesse ecológico da Ribeira de Taboais
- Núcleos de vegetação autóctone

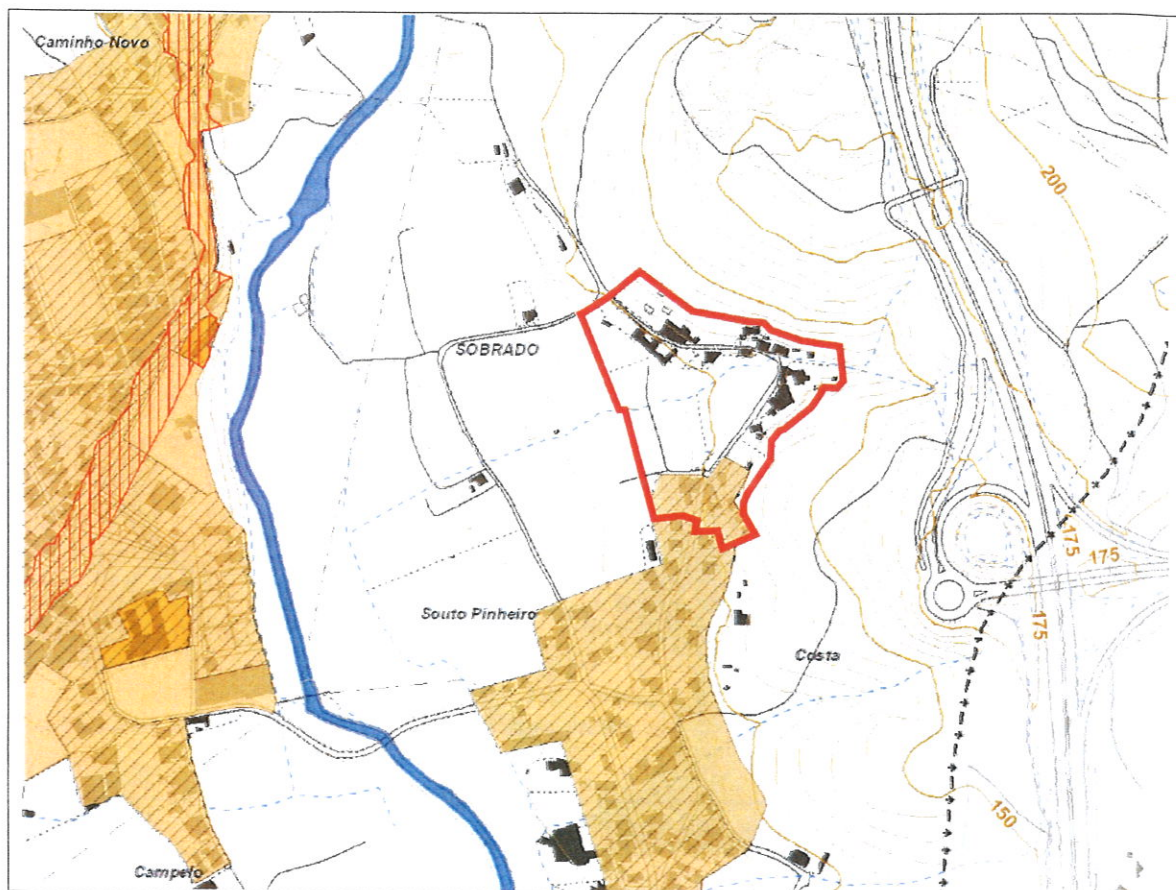
Percursos e rotas temáticas

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)

Quanto ao zonamento acústico, a área encontra-se maioritariamente integrada em Solo Rural pelo que não se aplica, com a exceção da zona sul da AURLC que está em Solo Urbano, a qual se integra em Zonas Mistas.

Fig. 4. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica

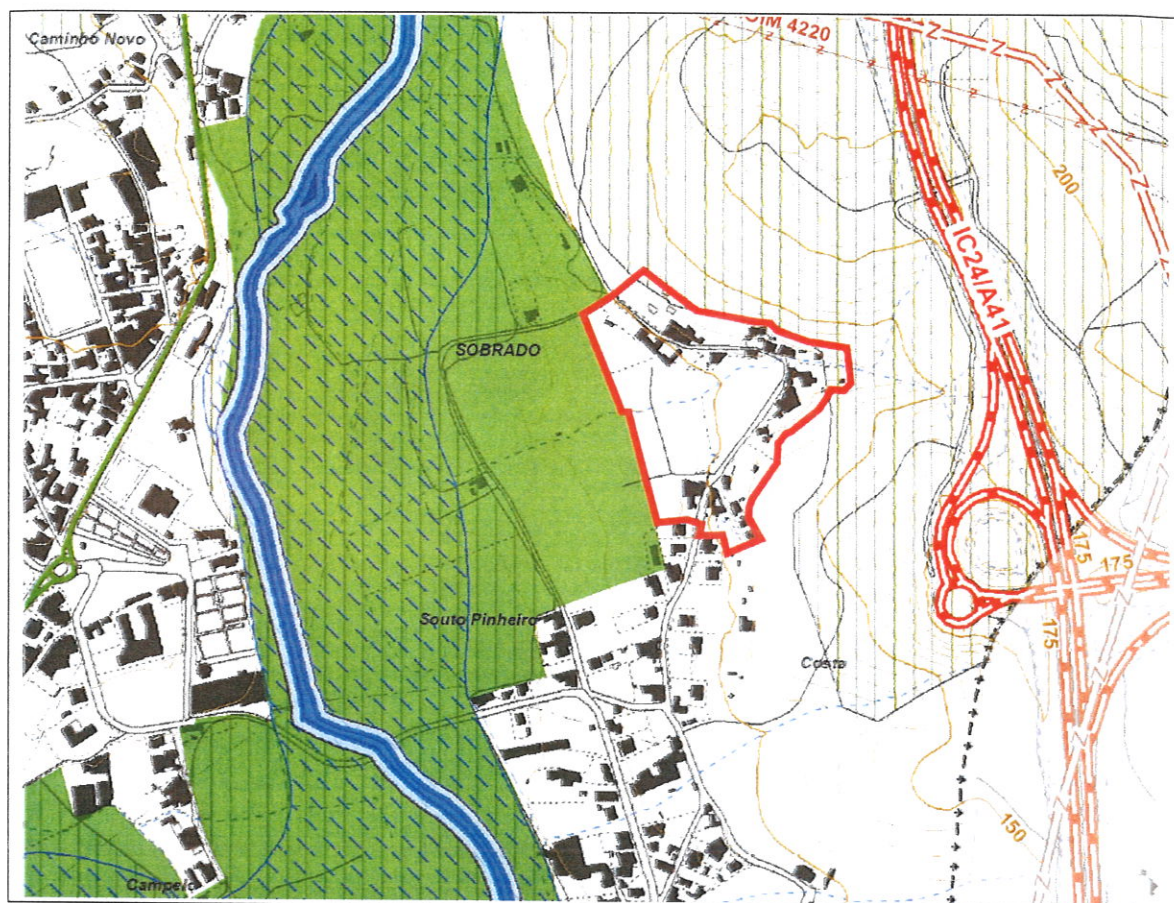


Classificação acústica

-  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

Sobre a área de intervenção não recaem servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

Fig. 20 Extrato da Planta de Condicionantes



Recursos Naturais	
Recursos Hídricos	
	Leitos dos cursos de água
	Margens dos cursos de água
	Zona ameaçada pelas cheias
Recursos Ecológicos	
	Reserva Ecológica Nacional
	Reserva Ecológica Nacional (áreas excluídas Cn)
	Reserva Ecológica Nacional (áreas excluídas En)
	Rede Natura 2000 (Sítio PTCON0024 Valongo)
	Paisagem Protegida Local (AM 26-12-2010)
Recursos Agrícolas e Florestais	
	Reserva Agrícola Nacional
	Espécies florestais protegidas
	Árvore de Interesse Público (DG244, Série II, de 19-10-1967)
	Posto de Vigia (PV 13.02)
Recursos Geológicos	
	Limite de pedreira
Património Edificado	
Imóveis Classificados	
	1 Cruzeiro de Valongo (MN - Decreto 16-06-1910, DG 136)
	2 Casa do Anjo S. Miguel (IIP - Decreto 29/84, DR 145)
	3 Ponte S. Lázaro Pina (IIM - Decreto 129/77, DR 226)
	Zona de Protecção
Infraestruturas	
Rede rodoviária nacional e regional	
	Itinerário Principal (rede nacional fundamental)
	Itinerário Complementar (rede nacional complementar)
	Estrada Nacional (rede nacional complementar)
	Estrada Regional
Estradas Nacionais Desclassificadas	
	Estrada Nacional desclassificada sob jurisdição da EP SA
Estradas e Caminhos Municipais	
	Estrada Municipal
Rede Ferroviária	
	Via Férrea

Rede Eléctrica

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

Rede Geodésica Nacional

-  Marcos geodésicos de 2ª e 3ª ordem

Gasodutos e Oleodutos

-  Gasoduto de alta pressão

Aeroportos e Aeródromos

-  Limite de Serviço Aeronáutica

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

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

2.4.3. PEDU, PARU, PMUS e PMAT

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

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

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

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

O PMAT identifica os principais obstáculos e barreiras urbanísticas nos núcleos urbanos de Valongo, Campo, Ermesinde, Alfena e Sobrado, apresentando propostas orientadoras e específicas para as temáticas referentes ao Espaço Público e Transportes, com a persecução de três grandes objetivos:

- Prevenir a criação de novas barreiras;
- Promover a adaptação progressiva do espaço público;
- Mobilizar a comunidade para a criação de uma cidade para todos.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

O PMUS o PMAT não prevêem intervenções ao nível da mobilidade com implicações na área de intervenção da ARU do Lugar da Costa.

O PARU elaborado para o Concelho incide apenas sobre a ARU do Eixo Antigo de Valongo.

O PAICD prevê, na sua ação 3.37., a criação de um Fundo de apoio à Reabilitação do Edificado Urbano destinado às Comunidades Urbanas Desfavorecidas, o qual tem por objetivo específico promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social.

Este objetivo tem por ação a Reabilitação integral de edifícios, com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, nomeadamente os destinados à habitação, a equipamentos de uso público, a comércio, ou a serviços.

3. TIPO DE ORU

Modelo de Operacionalização da ORU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de Execução

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

“A operação de reabilitação urbana **simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (nº2 do Art.º 8º do RJRU).

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

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

- Mobilização ativa dos seguintes princípios:
- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, na reabilitação do edificado (alínea a) do artigo 4º do RJRU);
- Princípio da subsidiariedade da ação pública (alínea b) do artigo 4º do RJRU); sendo que neste domínio a ARU/ORU estabelece apoios, incentivos e instrumentos para fomentar a reabilitação dos edifícios e o seu uso efetivo.

EXECUÇÃO POR INICIATIVA DOS PARTICULARES

A execução da operação de reabilitação urbana que se explora no presente documento, desenvolve-se através da modalidade de execução por iniciativa dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ORU, com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta.

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

- 6.1. alínea a), opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- 6.2. alínea b), prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- 6.3. alínea c), prioridades e objetivos específicos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- 6.4. alínea d), modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana
- 6.5. alínea e), quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários, e demais titulares de direitos, e soluções de financiamento das ações de reabilitação;

- 6.6. alínea f), condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU;

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

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

4.1. Opções estratégicas de reabilitação

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

No entanto, considera-se que deverá ser aprofundado o estudo, e subsequente cabimentação ou financiamento, para reformulação/consolidação da Rua da Costa, de modo a adequá-la à qualidade urbana pretendida com a reabilitação do Lugar da Costa e dentro de moldes atuais de eco urbanismo.

4.2. Prazo de execução da ORU

O âmbito temporal da presente ORU é fixado em 15 (quinze) anos, de acordo com o estabelecido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir da publicitação da aprovação por aviso no Diário da República.

Por coincidir com limite máximo estabelecido no RJRU para o efeito, este prazo não é passível de ser prorrogado, podendo em todo o caso, ser aprovada nova ORU para a mesma área.

4.3. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU

Objetivos e prioridades	
Objetivos	Prioridades
Edifícios:	
– Reabilitar o edificado existente	– Edifícios de habitação
Atividades económicas:	
– Valorizar as atividades	– Agricultura de proximidade
	– Turismo em espaço agrícola
Infraestruturas urbanas:	
– Garantir o serviço adequado	– Redes de abastecimento de água
	– Rede de saneamento de águas residuais
	– Rede de abastecimento elétrico
	– Rede de dados
– incentivar, gerir e apoiar a iniciativa privada.	
– Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU	– aproveitamento do quadro de incentivos à reabilitação urbana

4.4. Modelo de gestão e de execução

As operações de reabilitação urbana serão coordenadas e geridas pelo município de Valongo, que é a Entidade Gestora (EG), e o modelo de execução da Iniciativa da Entidade Gestora. A execução da operação de reabilitação urbana será essencialmente promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário.

4.5. Quadro de apoios e incentivos

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a aprovação da delimitação de uma ARU 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.

Benefícios e penalizações fiscais

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

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

Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU do Lugar da Costa:

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

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

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio rehabilitado		a conclusão da obra de reabilitação. Nível $\geq$ BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	nº 1 art. 45º EBF nº 2 c) art. 45º EBF Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
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 OU - Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ 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 - Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 4 a) art. 71º EBF nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 18º art. 71º EBF nº 24 art. 71º EBF
	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	- Sujeitos passivos de IRS residentes em território português - Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU	nº 5, 7 e 23 art. 71º EBF Procedimentos: nº 24 art. 71º EBF

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
			- Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ 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. 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/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx

– https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

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

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

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 ARU do Lugar da Costa sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

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 âmbito da alteração do PDMV atualmente em Discussão Pública. Trata-se de um sistema que assenta na avaliação do interesse para o município de iniciativas que se configurem de relevante interesse e na atribuição, preferencialmente, de benefícios fiscais e de créditos urbanísticos, em proporção ao interesse municipal determinado.

Instrumentos e programas de financiamento

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

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento	Arrendamento Acessível	Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de 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.	DL 81/2020, de 2020-10-02
				Portaria 179/2019, de 2019-06-07
				Portaria 177/2019, de 2019-06-06
			Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma 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	Portaria 176/2019, de 2019-06-06
				Portaria 175/2019, de 2019-06-06
				DL n.º 68/2019, de 22 de maio
				DL n.º 69/2019, de 22 de maio

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
			não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.	
	Concursos por sorteio - PAA	Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio.	Para concorrer a uma habitação do IHRU tem de preencher os requisitos do Programa de Arrendamento Acessível, bem como as condições de elegibilidade previstas para cada concurso identificadas no respetivo Aviso.	Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.
	Chave na Mão	Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.	Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível	Regulamento n.º 423/2020, de 2020-04-23 Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 2018-05-08 Aviso n.º 14754/2019, de 2019-09-23
	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	Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.	Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.		DL n.º 70/2010, de 16 de junho.
	Porta 65 Jovem	É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: 1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem; 2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas; 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.	Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto Declaração de Retificação n.º 22/2010, 20 de julho Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril Despacho n.º 4966/2009, de 11 de fevereiro Declaração de Retificação n.º 30/2008, de 26 de maio Decreto-Lei n.º 61-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
Arrendamento /Reabilitação /Financiamento	1.º Direito	Visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada	1. Famílias, para acederem a uma habitação adequada;	Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro
			2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:	DL n.º 81/2020, de 2 de outubro
			i. Regiões Autónomas ou Municípios;	DL n.º 84/2019, de 28 de junho
			ii. Entidades públicas;	Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto
			iii. 3.º Setor;	
Reabilitação /Financiamento	Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)	O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.	iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;	Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto
			v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.	DL n.º 37/2018, de 4 de maio
		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 permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.	Regulamento do Programa RPA-HA
	Casa Eficiente 2020	Visa conceder empréstimo em condições favoráveis	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios.	Regulamento "Casa Eficiente 2020"

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		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.	Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.	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 Fundiastamo, 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	pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:	Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		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.	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.	Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio

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

Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

Finalidade	Programa
Programas de investimento público do Portugal 2020	COMPETE2020 - Programa Operacional Competitividade e Internacionalização POISE- Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego POCH- Programa Operacional Capital Humano POSEUR- Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos NORTE2020 - Programa Operacional Norte 2020 PDR2020 - Programa de Desenvolvimento Rural do Continente POAT2020 - Programa Operacional de Assistência Técnica
Instrumentos Financeiros IFRRU2020	Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP Interlocutores do Município: dipai@cm-valongo.pt

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

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

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

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