



Operação de Reabilitação Urbana do Lugar de Ferreira  
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

setembro 2021

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO	3
1.1.	Âmbito de intervenção	3
1.2.	Antecedentes	3
1.3.	Delimitação da ARU do Lugar de Ferreira	4
1.4.	Metodologia geral	7
2.	CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	9
2.1.	Análise demográfica e socioeconómica	9
2.1.1.	Análise demográfica	9
2.1.2.	Nível de instrução da população	10
2.1.3.	Dinâmica das famílias	11
2.1.4.	HABITAÇÃO	11
2.1.5.	Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante	12
2.1.6.	Evolução	12
2.1.7.	Problemas Habitacionais	14
2.1.8.	Dinâmicas recentes	14
2.1.9.	Habitação ilegal ou precária	15
2.1.10.	Conclusões	15
2.1.11.	Economia e perfil funcional local	15
2.1.12.	População ativa	16
2.1.13.	Dinâmicas e estruturas locais de emprego	17
2.1.14.	Poder de Compra	18
2.1.15.	Síntese	19
2.2.	Análise urbanística	20
2.2.1.	Parque edificado	21
2.2.2.	Espaço público	24
2.3.	Mobilidade	25
2.4.	Instrumentos estratégicos de enquadramento	26
2.4.1.	A Reabilitação Urbana nas Políticas Públicas	26
2.4.2.	Plano Diretor Municipal	26
2.4.3.	PEDU, PARU e PMUS	36
2.5.	DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA	38
3.	TIPO DE ORU	40
4.	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	40
4.1.	Opções estratégicas de reabilitação	40
4.2.	Prazo de execução da ORU	40
4.3.	Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU	40
4.4.	Modelo de gestão e de execução	41
4.5.	Quadro de apoios e incentivos	41
4.5.1.	Apoios e incentivos	41
4.5.2.	Benefícios e penalizações fiscais	41
4.5.3.	Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU.ERU do Lugar de Ferreira	42
4.5.4.	Incentivos municipais	44
4.5.5.	Instrumentos e programas de financiamento	44
4.6.	CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	48
	Anexo I - Procedimento de candidatura a apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana	49

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Âmbito de intervenção

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. Dito de outra forma:

- A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território;
- A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de Operação de Reabilitação Urbana (ORU);
- A cada ARU corresponde uma ORU, que no caso presente será uma operação simples plasmada numa Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles (Art. 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 sociocultural 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 pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU em duas fases, numa primeira a aprovação da delimitação da ARU e numa segunda a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, tendo o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada, através de uma ERU ou um PERU, prazo após o qual caducará a delimitação.

### 1.2. Antecedentes

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Lugar de Ferreira foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal, tendo sido

publicada em Diário da República 2.ª série, nº205, através do Aviso n.º 15413/2018 de 24 de outubro de 2018.

Em reunião de Câmara Municipal a 9 de junho de 2021, foi aprovada por unanimidade a proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar de Ferreira, e a abertura do respetivo período de Discussão Pública, de 20 dias, o qual se iniciou a 16 de julho de 2021, 5 dias após a sua publicitação em Diário da República através do Aviso n.º 12985/2021, de 9 de julho, e terminou a 12 de agosto de 2021.

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

Em simultâneo com a abertura do período de discussão pública, a proposta de Operação de Reabilitação Urbana aprovada foi remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), através do Ofício 55/DIPAI de 13 de julho de 2021, para emissão de parecer não vinculativo, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU, publicado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, entidade que comunicou o seu parecer favorável através do Ofício n.º S.IHRU/2021/2634, de 27 de julho de 2021.

Em face do parecer favorável do IHRU e da inexistência de participações no âmbito da discussão pública, não há alterações à proposta de ORU aprovada em reunião de câmara de 9 de junho de 2021, com a ressalva de que foi incluído o presente subcapítulo relativo aos antecedentes processuais da sua elaboração e da discussão pública, bem como foi atualizada a data e a formatação do texto, sem implicações materiais na presente versão final da proposta de Operação de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Lugar de Ferreira.

### 1.3. Delimitação da ARU do Lugar de Ferreira

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Lugar de Ferreira foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal de Valongo em 08 de outubro de 2018, tendo sido publicada em Diário da República 2.ª série, nº205, através do Aviso n.º 15413/2018 de 24 de outubro de 2018.

A área delimitada para a ARU do Lugar de Ferreira, com 7,1 hectares, está 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 de Ferreira, apoiado na rua de Ferreira, travessa de Ferreira, rua do Freixo, rua do Pinheiral e rua Infante D. Fernando. Este núcleo apresenta uma ocupação de matriz rural, na qual predomina a função habitacional e de apoio agrícola, sendo de destacar os processos construtivos tradicionais do seu edificado antigo (e em avançado estado de degradação) e o potencial paisagístico do seu enquadramento no vale do Rio Ferreira.

De acordo com a informação compilada em sede do processo de revisão do PDM de Valongo, esta área está identificada como “origem / destino” dos percursos temáticos a implementar no âmbito do denominado “Sistema Patrimonial”, da Planta de Ordenamento da Revisão do PDM de Valongo. Importa 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 á 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.

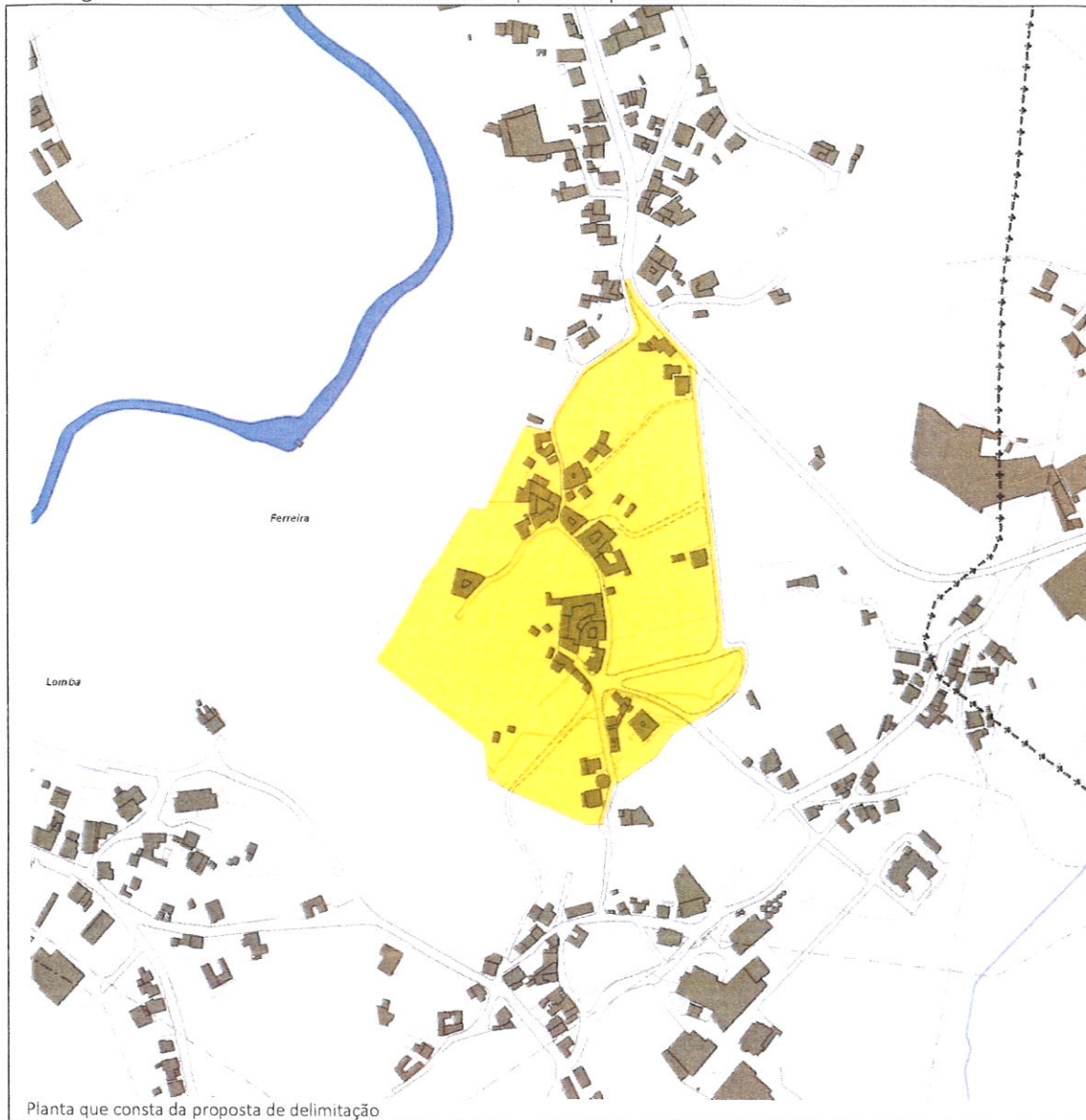
Paralelamente, estamos perante uma área territorial que, pelo envelhecimento do seu parque edificado, quadro populacional em idade avançada, deficiente nível das suas infraestruturas básicas bem como pela descaracterização do seu espaço público apresenta condições propícias à delimitação de uma área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

Fig. 1. ARU DO LUGAR DE FERREIRA aprovada pela AMV em 08 de outubro de 2018



Planta que consta da proposta de delimitação

Fonte: Proposta de delimitação da ARU do Lugar de Ferreira - Memória descritiva e justificativa pág. 8

A delimitação da ARU do Lugar de Ferreira teve por base os fundamentos, objetivos e eixos estratégicos de intervenção identificados no Quadro 1, os quais referenciam a elaboração da presente ORU e a partir dos quais se procede a definição e 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 adequados às suas características, bem como de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização económica e social da área em questão, num referencial de sustentabilidade urbana e de qualidade ambiental, através da implementação de soluções de financiamento e da definição das bases programáticas que possibilitem a execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos identificados.

Considerou-se que os objetivos definidos na delimitação da ARU do Lugar de Ferreira correspondem a estratégias de intervenção e os eixos estratégicos a objetivos.

Quadro 1 Síntese de critérios, objetivos e eixos estratégicos na delimitação da ARU do Lugar de Ferreira

**FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU do Lugar de Ferreira**

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;

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

**OBJETIVOS para a ARU do Lugar de Ferreira (em complemento ao disposto no n.º 2 do artigo 33º do RJRU)**

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;

A criação de soluções de financiamento e a definição das bases programáticas para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos.

Fonte: Proposta de delimitação da ARU do Lugar de Ferreira - Memória descritiva e justificativa (p. 5)

Paralelamente, esta delimitação teve como efeitos imediatos conferir o direito de acesso aos proprietários, ou titulares de outros direitos sobre os edifícios ou frações, compreendidos na ARU, a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, definidos pelo município, bem como aos apoios ou incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana estabelecidos na legislação aplicável. Mais propriamente, com a aprovação da delimitação da ARU do Lugar de Ferreira entraram em vigor o conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, bem como penalizações, previstas na legislação em vigor.

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

Considerando que a delimitação da ARU, os respetivos deveres e efeitos, caducam "*se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação*", nos termos definidos no artigo 15.º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana do Lugar de Ferreira, ORU do Lugar de Ferreira, terá de ser aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo até 7 de outubro de 2021.

#### 1.4. Metodologia geral

A metodologia para elaboração da proposta de ORU compreende 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 Urbana (ERU) ou do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a apresentar na fase seguinte. Esta fase é organizada em duas partes:

- a) a 1.ª parte, corresponde ao Levantamento físico, funcional e socioeconómico da ARU, mediante a 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 a:
- i) caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
  - ii) caracterização urbanística, nomeadamente:
    - A análise do edificado (exterior) em péssimo, mau e razoável estado de conservação
    - A identificação do uso dominante, do nº de pisos e do valor patrimonial, histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as neste último caso);
    - A análise do espaço público, ao nível do estado de conservação, da funcionalidade e dos aspetos relacionados com a mobilidade;
  - iii) 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) a 2.ª parte, de Diagnóstico e Estratégia para a ARU, 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 apresentação da Proposta de ERU ou PERU, que resulta da decisão tomada sobre o tipo de ORU a desenvolver e compreende:

- a) A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) A definição do prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) A definição das prioridades e dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- e) O estabelecimento do programa da operação de reabilitação urbana estabelecido, identificando-se as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- f) A determinação do modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- g) A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, bem como a indicação das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- h) A descrição um programa de investimento público onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- i) A definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, que inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das potenciais fontes de financiamento;
- j) A identificação, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- k) Menção, caso se aplique, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

## 2. CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

Nesta fase do projeto pretende-se tomar conhecimento da ARU do Lugar de Ferreira, 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 nos 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 trabalho de avaliação no local e da recolha e tratamento de dados específicos. São ainda utilizados como fonte de informação diversos documentos que de alguma forma se reportam à área em questão, informação essa que é sintetizada aqui nos aspetos mais relevantes para a elaboração da ORU.

De entre esses documentos refere-se o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), o Plano de Mobilidade Sustentável (PMUS) e o Plano Diretor Municipal (PDM) como os mais significativos.

### 2.1. Análise demográfica e socioeconómica

#### 2.1.1. Análise demográfica

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 na continuidade 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, particularmente à cidade do Porto.

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

Quadro 2 População residente na freguesia, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970		1981		1991		2001		2011	
	hab	%	hab	%	hab	%	hab	%	hab	%
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

A ORU do Lugar de Ferreira corresponde ao núcleo edificado mais antigo do Lugar de Ferreira, apoiado na rua de Ferreira, travessa de Ferreira, rua do Freixo, rua do Pinheiral e rua Infante D. Fernando, na zona nascente da antiga Freguesia de Sobrado, a qual integra a União de Freguesias de Campo e Sobrado desde 2001. Esta freguesia tem um perfil marcadamente caracterizado pela coexistência de marcas urbanas com marcas de ruralidade que resistiram graças a menores índices de crescimento demográfico. A U.F. de Campo e Sobrado tem a Área de 32,27km<sup>2</sup>, como População

Residente 15.924 habitantes e a Densidade Populacional de 787 hab/km<sup>2</sup>. Entre 2001 e 2011 o crescimento demográfico na U.F. de Campo e Sobrado foi muito reduzido, com dinamismos demográficos mais reduzidos e um perfil de urbanidade mais incipiente que nas restantes Freguesias do Concelho.

Quadro 3 Variação (em percentagem) da população residente, 1970-2011

Espaço Geográfico	1970-1980	1981-1991	1991-2001	2001-2011
U.F. de Campo e Sobrado	23,5	6,2	5,5	3,9

Quadro 4 População residente 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
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

Quadro 5 Índices de envelhecimento e dependência

Espaço Geográfico	Envelhecimento (%)			Dependência jovem (%)			Dependência idosos (%)		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	26,9	48	100,9	34	26,7	24,2	9,2	12,9	17,7

### 2.1.2. Nível de instrução da população

O perfil de habilitações da população no concelho de Valongo teve progressos significativos durante a década de noventa, visíveis na progressão dos dados entre 1991 e 2001, e entre 2001 e 2011.

A taxa de abandono escolar apresenta valores em descida, em níveis inferiores ao que ocorre a nível nacional. Esta progressão foi mais notória na U.F. de Campo e Sobrado, onde o abandono escolar em 1991 atingia valores próximos dos 30% e em 2011 os 1%. O abandono escolar foi objetivo recorrente das políticas sociais do município, sendo identificada pelos diagnósticos sociais realizados como uma prioridade de intervenção, atendendo à realidade encontrada nas décadas de 80 e noventa.

Quadro 6 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
U.F. de Campo e Sobrado	7,2	6,6	3,6	27,3	2,3	0,8

A estrutura das habilitações literárias da população de Valongo em 2011 indica que se está perante uma população academicamente pouco qualificada, o que é coerente com o passado de baixa escolarização patente nos dados do Quadro anterior, e a incapacidade de captar população qualificada do exterior. Notoriamente, pela representatividade dos seus valores, a percentagem de pessoas situadas nas categorias “sem nível de escolaridade” e “ensino básico-1º ciclo”. De referir ainda que o perfil escolar da população do concelho de Valongo reflete uma realidade bipolar, que vinca as diferenças entre as freguesias mais urbanas e com população mais qualificada, e a U.F. de Campo e Sobrado que apresenta níveis de instrução média e superior muito inferiores.

Quadro 7 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
U.F. de Campo e Sobrado	0,52	1,89	6,72

### 2.1.3. Dinâmica das famílias

Sobre a evolução do número de famílias residentes no concelho de Valongo, os registos censitários considerados (1970-2011) permitem conclusões que destacam os seguintes aspetos:

- Registou-se uma evolução global positiva no número de famílias residentes (21%), entre 2001 e 2011;
- A freguesia de Valongo foi a que apresentou um crescimento mais acentuado, 42,4%, e a freguesia de U.F. de Campo e Sobrado a que registou o crescimento mais modesto, 13,8%;
- Na dimensão média da família, verifica-se uma tendência transversal a todas as freguesias no sentido da diminuição dos valores, sendo possível identificar um padrão de dimensão familiar mais reduzido e com tendência a redução nas freguesias de perfil urbano, e um padrão de redução atenuada na U.F. de Campo e Sobrado;

A diminuição da dimensão do agregado familiar, em descida a nível nacional, é um fenómeno demográfico inerente às sociedades modernas, relacionado com o envelhecimento da população e com a alteração dos padrões familiares. Esta tendência de decréscimo reflete o processo de envelhecimento natural da população e a diminuição da dimensão média do agregado familiar, prevendo-se que irá continuar o decréscimo do crescimento do número de famílias no concelho.

Quadro 8 Número de famílias e variações

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011	Variação			
						70/81	81/91	91/01	01/11
U.F. de Campo e Sobrado	2.216	3.095	3.816	4.588	5.220	39,7%	23,3%	20,2%	13,8%
Concelho	9.103	16.417	21.479	28.081	33.970	80,3%	30,8%	30,7%	21,0%

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Quadro 9 Dimensão média das famílias

Espaço Geográfico	1970	1981	1991	2001	2011
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

### 2.1.4. HABITAÇÃO

A habitação, a forma como se caracteriza e os problemas ou desajustes que apresente, constitui uma questão relevante na vida presente e no planeamento do futuro de qualquer município. É antes de mais uma constante que se relaciona com toda a população, sem exclusão, e constitui um direito universal. A forma como é gerida, regulada e distribuída produz impactes indeléveis e perenes no território e no tecido social.

A Nova Geração de Políticas de Habitação procura garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat, e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiário e da dimensão do parque habitacional com apoio público, bem como pela criação de condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes. O resultado socioeconómico do modo de produzir habitação no anterior contexto de política urbana, focada no expansionismo e na habitação regulada pelo mercado, levou à atual necessidade de

*[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]*

reformular o paradigma, mas com a obrigação de uma análise crítica e construtiva sobre a natureza e especificidade dessas mudanças, sobre o impacto que têm nas políticas públicas em geral e no papel dos diferentes agentes, ou nas políticas urbanas e no alojamento ao nível do município.

### 2.1.5. Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante Enquadramento

O município é caracterizado por uma morfologia urbana associada ao processo de expansão urbana de carácter metropolitano, inerente à sua proximidade com o Porto e à existência de infraestruturas de transporte de grande escala, como o comboio e as autoestradas. Tal situação define um município constituído por três grandes conjuntos densamente construídos, designadamente Ermesinde (o maior), Valongo, Alfena e dois de menor dimensão, Campo e Sobrado.

Segundo o INE, o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo na maioria das freguesias do município, apenas Ermesinde apresenta uma regressão do número de edifícios de 2%. Nos alojamentos a realidade já é diferente visto que o crescimento médio por freguesia é de 18%, sendo de sublinhar o forte crescimento que Valongo apresenta durante esse período.

Quadro 10 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	40.445	21%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Comparando Valongo com os concelhos vizinhos e com a AMP (ver quando seguinte), verifica-se que teve uma variação superior.

Quadro 11 Enquadramento metropolitano do número de edifícios e alojamentos

Espaço Geográfico	Área Total (km <sup>2</sup> )	Nº de Alojamentos			Densidade (alojamentos/km <sup>2</sup> )	N.º de edifícios			
		2001	2011	01-11		2001	2011	01-11	
U.F. de Campo e Sobrado	31,49	5.104	6.015	18%	162	191	3.814	4.217	11%
Valongo (concelho)	75,13	33.470	40.445	21%	445	538	17.246	18.475	7%
Gondomar	131,92	65.354	73.473	12%	495	557	35.204	36.559	4%
Paredes	156,76	28.291	34.291	21%	180	219	20.329	23.565	16%
AMP	1896,43	717.148	827.864	15%	378	437	393.225	418.038	6%

Fonte: INE (2001 e 2011)

### 2.1.6. Evolução

Dos indicadores resulta uma evolução positiva no último período censitário, que vem desde 1970 e de um período de aumento populacional, de dotação do território de infraestruturas e de expansão do processo de urbanização. Importa salientar que existe um processo construtivo de grande impacto associado à habitação familiar, mas que não é semelhante ao que ocorre, na generalidade dos municípios da metrópole – tal como se constata no Quadro seguinte.

Tal situação é vinculada a uma transformação do mercado imobiliário, desde o princípio do século XXI, em que, no ano de 2001, a generalidade das freguesias do município apresentava uma conjuntura francamente superior ao que ocorrera no panorama nacional, tendo um valor concelhio de 90% dos edifícios concluídos para habitação familiar nesse ano. E, na atualidade, esse valor, não só regrediu

significativamente, como também em todas as freguesias se perspectiva que esse valor diminua. Cifrando em valores, no ano de 2017, 58% dos edifícios concluídos em Valongo seriam para habitação familiar e no conjunto da metrópole construía-se mais, proporcionalmente, 7%.

Quadro 12 Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo e na envolvente regional por época de construção

Espaço Geográfico	Edifícios concluídos destinados à habitação familiar		
	2001	2011	2017
Alfena	87%	72%	
Ermesinde	88%	67%	
Valongo	92%	77%	Sem informação
U.F. de Campo e Sobrado	92%	77%	
Valongo (concelho)	90%	72%	58%
Gondomar	94%	90%	81%
Paredes	82%	83%	61%
AMP	85%	74%	65%

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

Ao nível da quantidade de alojamentos por edifício, a tipologia dos edifícios tem vindo a ser alterada progressivamente, mesmo que tipologicamente prevaleça ainda um alojamento por edifício (Quadro seguinte).

Quadro 13 Número de alojamentos por edifício

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

Fonte: INE (2001 e 2011)

No que diz respeito ao número de divisões por alojamento, U.F. de Campo e Sobrado é a freguesia onde existe uma maior percentagem de alojamentos com um número de divisões inferior a quatro (com 42%) e a maior importância relativa dos alojamentos entre 4 e 6 divisões (com 44%). Ermesinde é a freguesia com menor peso dos alojamentos com mais de 7 divisões (com 8%).

Quadro 14 Número de divisões por alojamento

Espaço Geográfico	N.º de divisões							
	até 3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
U.F. de Campo e Sobrado	11%	30%	30%	14%	7%	4%	2%	2%
Valongo (concelho)	11%	37%	31%	10%	5%	3%	1%	1%
AMP	13%	31%	31%	12%	6%	3%	2%	2%

Fonte: INE (2011)

### 2.1.7. Problemas Habitacionais

Valongo é um concelho onde, de um modo geral, a grande maioria dos fogos possui as condições básicas de habitabilidade (Quadro seguinte). O número de habitações sem água, retrete, banho/duche e aquecimento corresponde a 16% do total.

Em quase todos os parâmetros analisados relativos a carências das habitações, Valongo apresenta valores abaixo das realidades metropolitanas e nacionais e dos concelhos vizinhos.

Quadro 15 Condições de habitabilidade

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos com condições		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	44.72	5.163	88%	86%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	27.726	33.772	83%	84%
AMP	712.196	826.101	585.706	646.703	82%	78%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Relativamente à ocupação das habitações verifica-se que em 2011 apenas 7% dos alojamentos da Freguesia se encontravam vagos, numa tendência decrescente, valor claramente inferior ao da AMP (Quadro seguinte).

Quadro 16 Ocupação das habitações em Valongo

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos vagos		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	382	396	8%	7%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	3.618	3.927	11%	10%
AMP	712.196	826.101	80.822	99.574	11%	12%

Fonte: INE (2001 e 2011)

### 2.1.8. Dinâmicas recentes

A realidade habitacional que ocorre na atualidade mudou significativamente a sua dinâmica, em termos construtivos, e os seus objetivos, em termos político-estratégicos. Um registo de construção nova dá lugar a um registo de reabilitação do edificado existente e essa dinâmica é facilmente verificado pelos indicadores que explicarão as dinâmicas mais recentes.

Relativamente ao ritmo de construção, verificou-se, nos últimos anos um grande abrandamento. Se em 2001 ainda se construíram 2211 fogos no concelho, em 2011 foram construídos 219 (menos 1992) e em 2017 esse valor era de 36, menos 183 do que em 2011 (Quadro seguinte).

Quadro 17 Fogos concluídos (2001-2017)

Espaço Geográfico	Fogos concluídos							
	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
U.F. de Campo e Sobrado	308	30	sem informação					
Valongo (concelho)	2.211	219	80	70	54	38	72	36
AMP	26.135	3.415	2.482	1796	1150	783	880	828

Fonte: INE (2001, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017)

Quadro 18 Variação do número de fogos concluídos, entre períodos

Espaço Geográfico	Var 2001-2011	Var 2011-2017
U.F. de Campo e Sobrado	-90,26%	
Valongo (concelho)	-90,09%	-83,56%
AMP	-86,93%	-75,75%

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

A tipologia mais comum construída no concelho é o T2 entre 2001 e 2011, que corresponde a 54% dos alojamentos, e é o T3 entre 2011 e 2017, que também corresponde a 54% dos alojamentos. Esta alteração tipológica da dinâmica imobiliária, identifica a opção por habitações familiares, atendendo às vantagens financeiras e a localização estratégica no território metropolitano.

Quadro 19 Fogos concluídos segundo a tipologia (2001-2017)

Espaço Geográfico	2001				2011				2017				Tipologia dominante		
	≤T1	T2	T3	≥T4	≤T1	T2	T3	≥T4	≤T1	T2	T3	≥T4	2001	2011	2017
U.F. de Campo e Sobrado	38	133	112	25	0	13	35	11	0	0	0	0	T2 (43%)	T3 (59%)	
Valongo (concelho)	349	1.186	571	105	7	72	119	21	7	72	119	21	T2 (54%)	T3 (54%)	T3 (54%)
AMP	3.253	11.593	9.059	1.889	307	855	1.695	558	307	855	1.695	558	T2 (45%)	T3 (50%)	T3 (50%)

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

### 2.1.9. Habitação ilegal ou precária

Em 2001 existia uma conjuntura preocupante na realidade metropolitana e Concelhia neste âmbito. Contudo essa realidade alterou-se significativamente, diminuindo o número de barracas e casas rudimentares de madeira para menos de 2%, sendo esta das maiores descidas nos concelhos da AMP. Existe também uma regressão do número de habitações improvisadas em 68%, valor que na AMP subiu ligeiramente para 5%. As situações identificadas na atualidade são residuais no Concelho e inexistentes na Freguesia, significando que em 10 anos foi possível eliminar uma situação de carência.

Quadro 20 Realidade da habitação ilegal ou precária em Valongo e na AMP, entre 2001/2011

Espaço Geográfico	Barracas e casas rudimentares de madeira		01-11	Improvisados		01-11
	2001	2011		2001	2011	
U.F. de Campo e Sobrado	22	0	-100%	7	3	-57%
Valongo (concelho)	73	3	-96%	75	24	-68%
AMP	1.471	151	-90%	1.818	488	-73%

Fonte: INE (2001 e 2011)

### 2.1.10. Conclusões

O parque edificado tem vindo a registar aumentos significativos de perfil marcadamente residencial, quer do número de edifícios, quer do número de alojamentos, 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. Dinâmicas e características mais relevantes a habitação no concelho de Valongo as implicações no território são mais notáveis e levantam questões para a sustentabilidade do modelo de desenvolvimento e crescimento bipolar, as freguesias de Valongo, Ermesinde e Alfena, têm evidenciado, dinâmicas construtivas mais intensas que resultaram, em parques habitacionais muito mais densos do que a U.F. de Campo e Sobrado, com dinâmicas construtivas mais atenuadas, mas que permitiram a conservação de alguns elementos de ruralidade

### 2.1.11. Economia e perfil funcional local

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 rodovia 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 caráter 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.

A análise sobre a economia local do concelho de Valongo desenvolve-se em três vertentes complementares: primeiro traça-se o perfil da população ativa residente; segundo é feito o retrato das dinâmicas e das estruturas locais de emprego, através da análise da evolução ocorrida no perfil dominante das empresas presentes na economia local; terceiro, conclui-se com a análise das tendências recentes ao nível do poder de compra da população residente, indicador que reflete as questões de âmbito sociodemográfico, nomeadamente de formação educacional e profissional, bem como a qualificação nas estruturas empresariais empregadoras e distribuidoras de rendimentos relacionadas.

### 2.1.12. População ativa

A evolução ocorrida na população residente ativa entre 2001 e 2011 no Concelho (segundo os dados do INE), referenciada no Quadro seguinte, evidencia o acréscimo positivo (6,4%) deste grupo específico na população de Valongo, face ao contexto nacional, regional e metropolitano, acompanhado por um ligeiro aumento da taxa de atividade feminina, indício da maior inclusão de mulheres no mercado de trabalho.

Quadro 21 População residente ativa, taxa de atividade e taxa de desemprego

Espaço Geográfico	2001				2011			
	PRA	TA	TAF	TD	PRA	TA	TAF	TD
Portugal	4.990.208	57%	49%	7%	5.023.367	56%	51%	13%
Norte	1.775.015	58%	50%	7%	1.756.065	56%	50%	14%
AMP	889.367	62%	54%	6%	872.393	58%	53%	16%
Valongo	45.186	64%	56%	7%	48.070	61%	57%	17%

Legenda: PRA = População Residente Ativa; TA = Taxa de Atividade; TAF = Taxa de Atividade Feminina; TD = Taxa de Desemprego

Fonte: INE

No concelho de Valongo é notória a bipolaridade entre as freguesias de Valongo, Ermesinde e Alfena, com maior proporção de população ativa empregada, e a U.F. de Campo e Sobrado, o que reflete a taxa de desemprego mais elevada nesta Freguesia (Quadro seguinte).

Quadro 22 População residente ativa, empregada e desempregada, 2001-2011

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

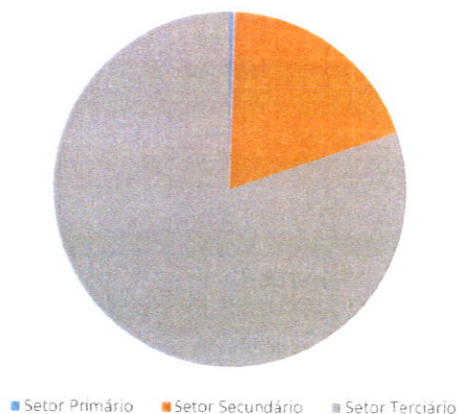
Legenda: PRA: População Residente Ativa; PE = População Empregada; TD = Taxa de Desemprego; Fonte: INE

O perfil da população empregada no concelho de Valongo, quanto ao sector de atividade em que trabalha, concluímos que em 2011 a maioria dos indivíduos se encontrava a trabalhar no sector

terciário. e maioritariamente no sector terciário económico. Os dados permitem afirmar que o concelho de Valongo apresenta um perfil de empregabilidade claramente orientado para o sector terciário (80,3%), com a redução da população que trabalha em atividades concernentes ao sector primário.

A repartição da população ativa por sectores de atividade nas freguesias do concelho de Valongo evidencia que Ermesinde e Valongo eram em 2011 as freguesias com mais população empregada no sector terciário, seguidas pela freguesia de Alfena, numa posição intermédia entre aquelas e a U.F. de Campo e Sobrado, que apresenta valores de população empregada no sector secundário superiores ao resto do concelho.

Quadro 23 População empregada por setor de atividade, concelho de Valongo, 2011



Fonte: INE

Quadro 24 População empregada, por local de residência e setor de atividade (%), 2011

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

Fonte: INE, Censos

### 2.1.13. Dinâmicas e estruturas locais de emprego

O concelho de Valongo tinha em 2011 um *deficit* de 8.138 empregos, ou seja, o número de Pessoas de Valongo a deslocarem-se para trabalhar fora era superior ao de pessoas de fora a deslocarem-se para trabalhar em Valongo em 8.138 pessoas. Este valor é uma substancial diminuição dos aproximadamente 16.000 residentes que em 2001 não tinham emprego em Valongo.

Da análise das empresas com sede em Valongo entre os anos 2011 e 2016 observa-se as dinâmicas evolutivas das fontes de emprego local, e do número de empresas por CAE no concelho, concluímos que:

O número de empresas associadas à construção entre 2011 e 2016, regrediu 21%;

Houve um acréscimo de empresas do sector terciário correspondente ao processo de terciarização da economia local, com especial destaque para empresas de atividades artísticas, espetáculos, desportivas e recreativas;

Associado ao período de crise entre 2011 e 2016, deu-se a regressão do número de indústrias transformadas em 21%, refletindo o processo de desindustrialização da economia, bem como do número de empresas ligadas ao comércio por grosso e a retalho, e a serviços de reparação de veículos automóveis e motociclos, em 12%;

57% das empresas de Valongo inserem-se em 4 CAE, particularmente relacionadas com atividades do sector terciário.

Analisando o valor das remunerações médias mensais por concelho considerando Valongo, a AMP, a região Norte e Portugal, para avaliar o posicionamento do concelho de Valongo quanto ao seu potencial de atracção e retenção de mão-de-obra, as principais conclusões são:

O concelho do Porto é o que oferece a melhor remuneração, tendo esta aumentado 3%, entre 2011 e 2016, cifrando-se nos 1.318,7€;

Os concelhos de Matosinhos e da Maia seguem o Porto, tendo Matosinhos uma variação positiva entre 2011 e 2016 de 5%;

Os concelhos de Valongo, Gondomar, Santo Tirso, Paços de Ferreira e Paredes têm entre si um equilíbrio, com alguns desajustes que dependem da atividade considerada, no que respeita às remunerações médias;

Quadro 25 remuneração média mensal entre 2011 e 2016

Espaço Geográfico	2011	2016	Variação
Portugal	Sem Informação.	1.105,60 €	---
Norte	949,10 €	986,90 €	4%
AMP	1.056,40 €	1.095,50 €	4%
Gondomar	868,60 €	909,00 €	5%
Maia	1.144,70 €	1.142,70 €	0%
Matosinhos	1.137,10 €	1.191,60 €	5%
Paredes	795,50 €	817,30 €	3%
Porto	1.279,90 €	1.318,70 €	3%
Santo Tirso	829,00 €	899,20 €	8%
Trofa	963,80 €	998,20 €	4%
Valongo	912,30 €	963,30 €	6%
Vila do Conde	960,40 €	1.028,30 €	7%
Vila Nova de Gaia	1.029,50 €	1.059,60 €	3%

Fonte: INE

#### 2.1.14. Poder de Compra

O poder de compra da população residente em determinado território pode considerar-se um instrumento relevante para a análise da capacidade económica da população em causa, nomeadamente para consumir bens e serviços. O Índice do poder de compra *per capita* compara o poder de compra regularmente manifestado nos municípios e regiões, relativizado pela população residente, com o poder de compra do país, a que é atribuído o valor 100.

Dos dados que se apresentam a seguir pode concluir-se o seguinte:

Apesar de ser manifesta alguma aproximação do poder de compra do Norte à média do país, este mantém-se muito abaixo dessa linha de referência;

O poder de compra da AMP tem tido um comportamento instável, no período em análise, com destaque para a evolução negativa do município de Matosinhos e Porto;

No contexto da AMP, ressaltando a diversidade de valores e as tendências específicas que cada município foi evidenciando, é possível identificar uma realidade contrastante, e persistente, entre os concelhos do litoral e mais urbanizados (com mais poder de compra) e os concelhos do interior e menos urbanizados (com menos poder de compra), excetuando S. João da Madeira e Vila Nova de Gaia, cujo poder de compra desceu abaixo do nível de referência nacional;

Em 2015, dos 17 concelhos pertencentes à AMP apenas 4 apresentavam índices de poder de compra superiores à média nacional;

O concelho de Valongo teve uma fase de aumento do poder de compra da população residente, sendo o 4.º município do espaço metropolitano em que mais aumentou este indicador no período entre 2011 e 2015;

Quadro 26 Poder de Compra *per capita*, 2011 e 2015

Espaço Geográfico	2011	2013	2015	11-15
Portugal	100	100	100	---
Norte	89,22	92,03	92,09	3,2%
AMP	103,45	105,07	104,82	1,3%
Valongo	86,45	88,97	91,05	5,3%

Fonte: INE

### 2.1.15. Síntese

Do retrato socioeconómico do concelho de Valongo, importa realçar as questões-chave, condicionantes do desenvolvimento social e contributos essenciais na definição de estratégias de intervenção que apoiem o futuro sustentável do concelho.

Em primeiro, o concelho de Valongo, do ponto de vista demográfico e do ponto de vista socioeconómico, ocupa uma posição de charneira em muitos indicadores, entre os concelhos da AMP com dinâmicas socioeconómicas mais positivas, mais próximos do Porto, e os Concelhos da AMP mais interiores, com perfis socioeconómicos menos dinâmicos.

O concelho de Valongo tem em si mesmo um perfil de desenvolvimento bipolar, que divide as suas freguesias em dois grupos, sendo que a freguesia de Alfena ocupa uma posição de charneira no Concelho, reproduzindo o enquadramento do concelho de Valongo na AMP.

Em segundo a questão do envelhecimento da população que, sendo transversal a todas as sociedades contemporâneas, constitui um desafio para cada uma em particular.

É evidente a necessidade de começar desde já a prever os equipamentos adequados para responder às exigências e expectativas de uma população envelhecida.

Em terceiro, nas condicionantes demográficas que se impõem no momento de intervir sobre o território, tem relevância o facto de existir um desajuste entre a quantidade de famílias residente e o número de alojamentos existentes no concelho, visível no número de alojamentos vagos e que desaconselha o sustento de expectativas no mercado imobiliário.

Por último, a situação económica do município revela um comportamento resiliente durante o período entre 2008 e 2015, de assumida crise que condicionou a evolução dos indicadores económicos, crise essa que foi ultrapassada no período mais recente, conforme atesta o aumento do número de empresas, do ganho médio mensal e do poder de compra *per capita*.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- INE (2001). Recenseamento Geral da População 2001. Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2009). Estatísticas territoriais (<http://www.ine.pt>). Instituto Nacional de Estatística.

## 2.2. Análise urbanística

A caracterização do edificado da ARU foi realizada por rua de modo a fornecer uma leitura do espaço-público rua, uma vez que é esse espaço-rua que é percebido pelas pessoas enquanto espaço de vivência ou apenas de passagem. De salientar que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo dominante nesse edifício e os edifícios de gaveto foram caracterizados apenas na rua associada como da fachada principal do edifício.

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

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

Quadro 27 Critérios da análise no local

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

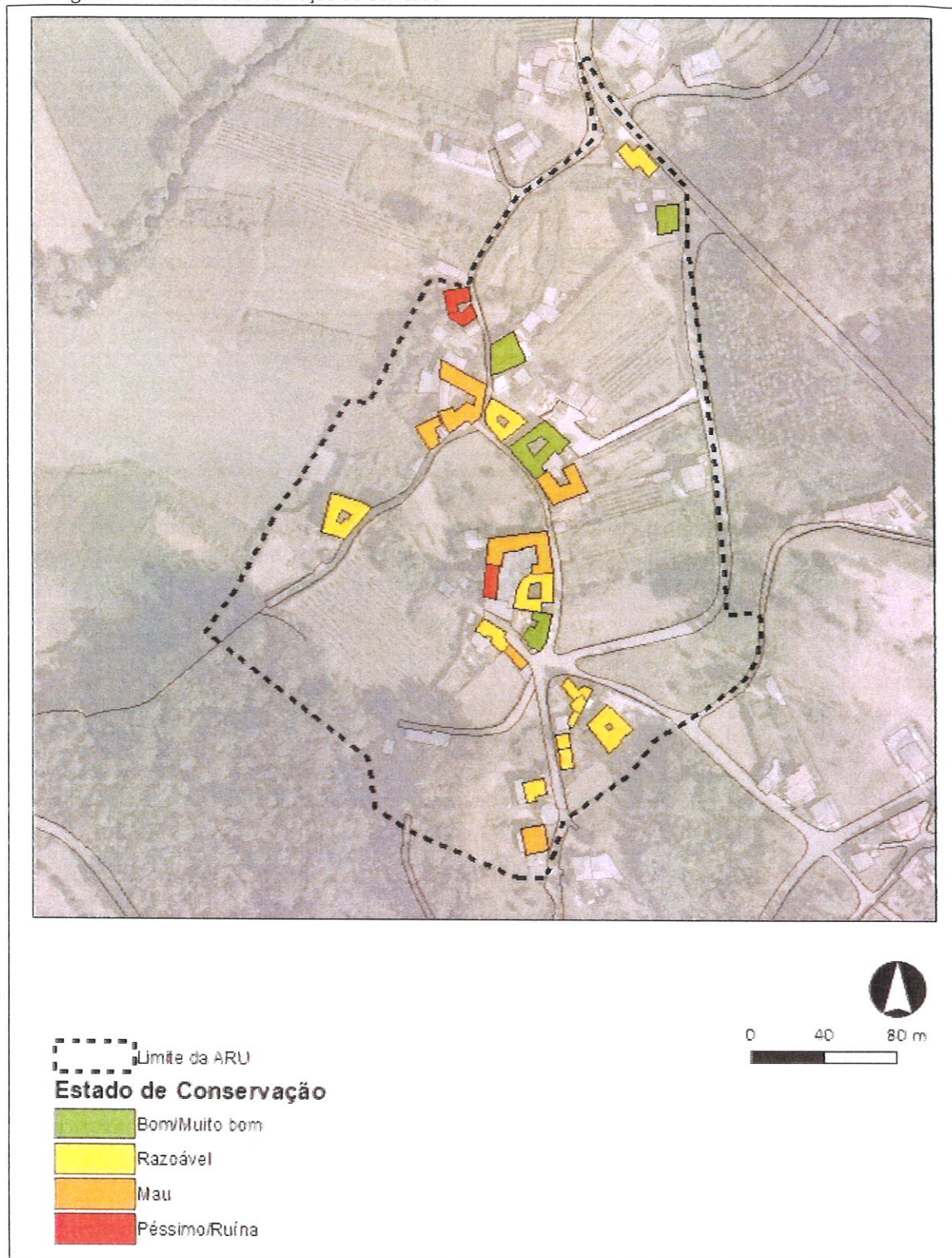
Temas	Níveis	Descrição
de identificar os pontos fracos/debilidades)	Uso / tipologia	Obstáculos, desadequação, desarticulação de materiais, degradação/irregularidades no pavimento, exiguidade do espaço, insalubridade, desconforto climático, carência de vegetação/arborização, por exemplo.
	Acessibilidades	Impossibilidade de passagem acessível, carência de passadeiras
	Constrangimentos viários	-
	Estacionamento	Carência, formal desadequado, informal desadequado, não otimizado/falta de marcações
	Mobiliário urbano	Localização, tipo, carência, degradação, desconforto
	Transporte público	Trajetos, paragens
Mobilidade	Mobilidade suave	
	Trânsito	Sentidos / condicionamentos
	Estacionamento	Dissuasor / suficiente / insuficiente, integrado, articulado

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

### 2.2.1. Parque edificado

No que respeita ao **estado de conservação** exterior do edificado, em resultado do levantamento de campo efetuado, a grande maioria dos edifícios apresenta estado de conservação mau, mas também há bastantes edifícios em razoável estado de conservação. Existem alguns edifícios devolutos e outros em mau estado de conservação, sendo notória a necessidade de obras de conservação ou restauro, conforme a figura seguinte:

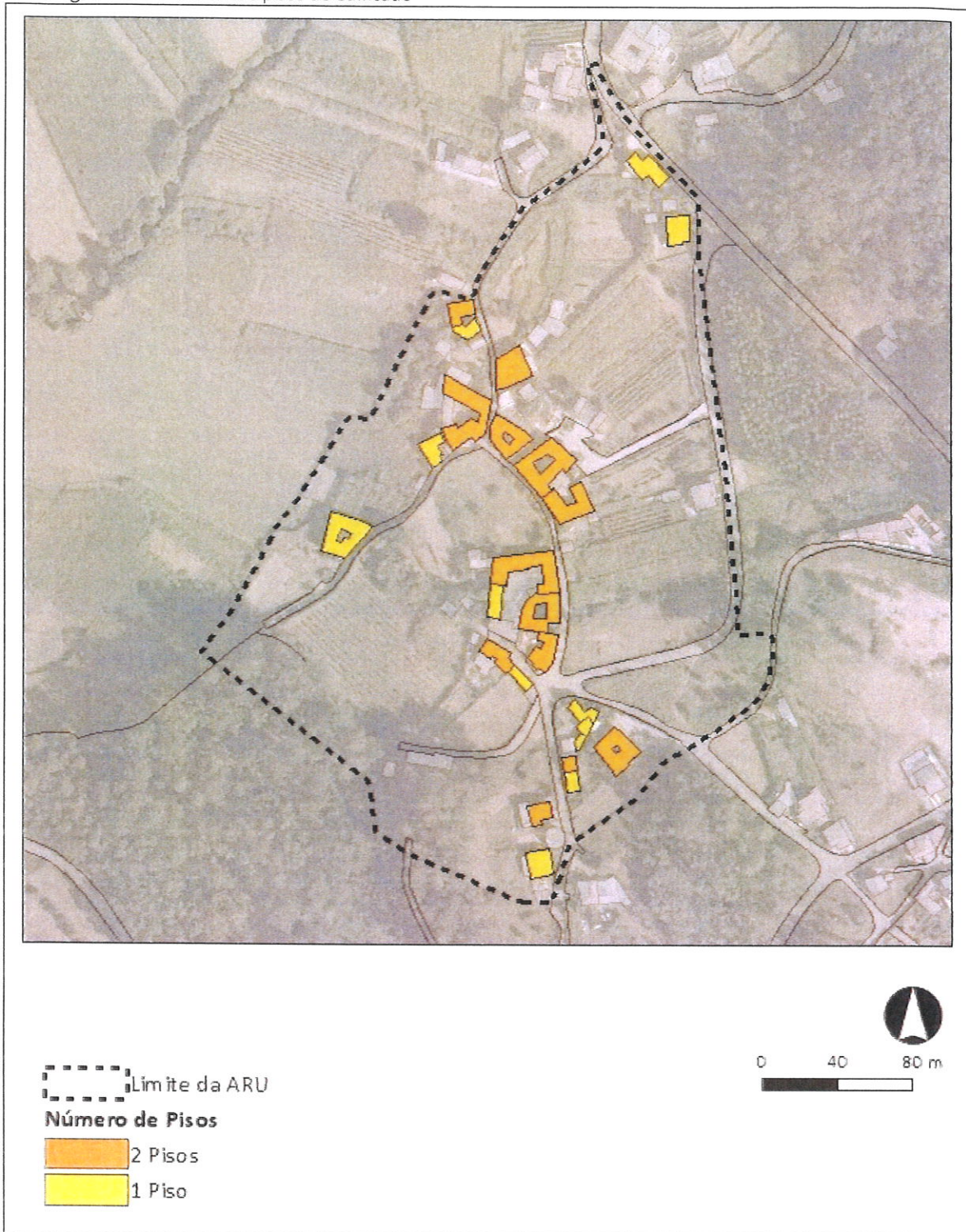
Fig. 2. Nível de conservação do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado em 2021

Relativamente ao **número de pisos** verifica-se uma grande homogeneidade na ARU, em consonância com a freguesia. Na generalidade dominam os 2 pisos, com alguns edifícios de 1 piso, em alguns casos dependentes dos anteriores.

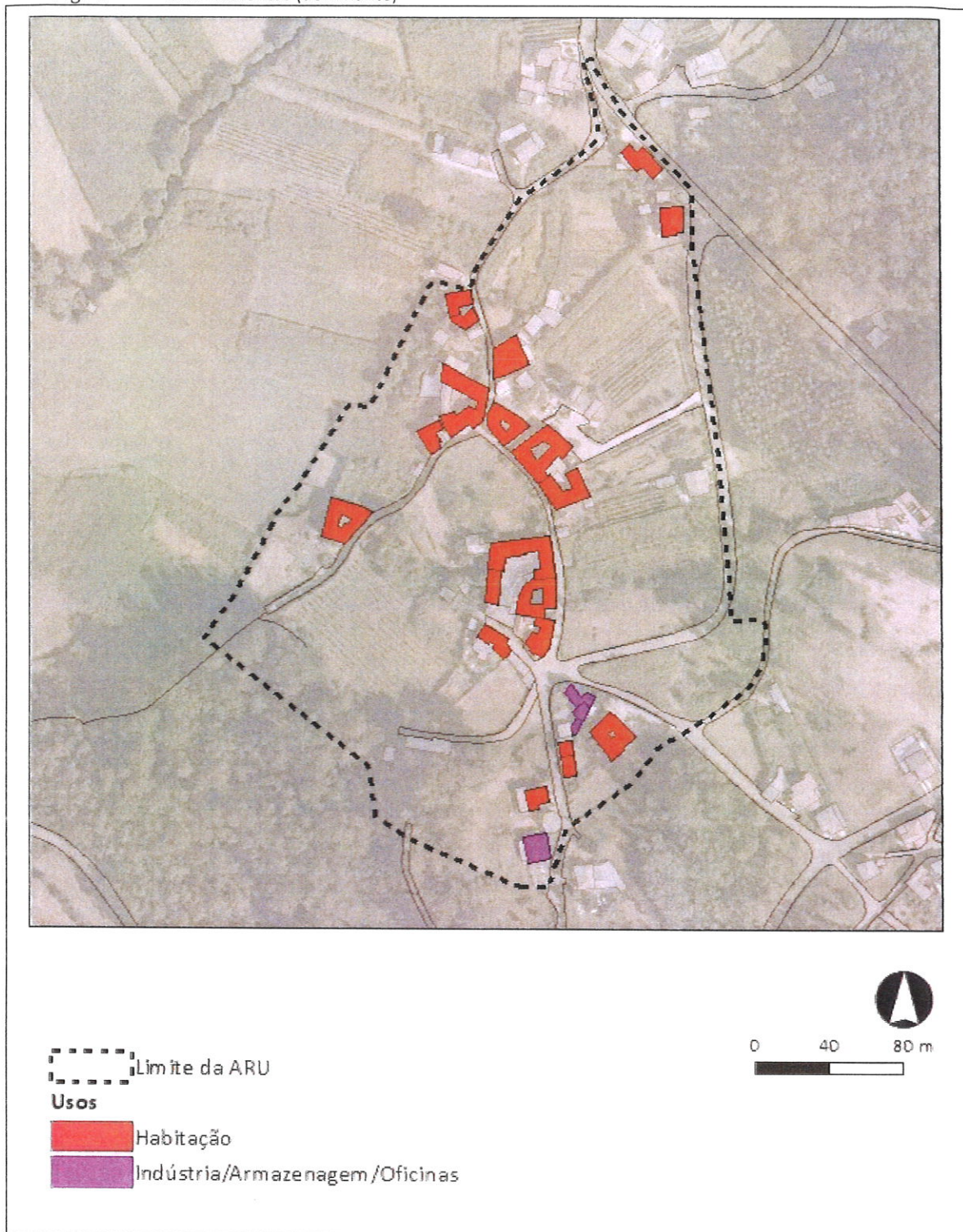
Fig. 3. Número de pisos do edificado



Fonte: Levantamento de campo elaborado em 2021

Em termos de **uso e função do edificado** as figuras seguintes demonstram a predominância da função habitacional dentro da ARU, referentes na sua maioria aos alojamentos de residência habitual própria. As funções comerciais, serviços, indústria, ou equipamentos, são inexistentes na ARU, mercê da sua génese agrícola, existindo alguns edifícios com uso de armazenagem de apoio à atividade agrícola.

Fig. 4. Usos existentes (dominante)



Fonte: Levantamento de campo elaborado (2021)

### 2.2.2. Espaço público

A última intervenção no espaço público dentro dos limites da ARU aconteceu durante os 90 do século passado, ao abrigo do programa de infraestruturização (infraestruturas gerais) de todo o concelho, levado a cabo pelo município. Já neste século, o reforço e modernização das infraestruturas gerais tem ficado a cargo das diferentes entidades, como por exemplo as operadoras de telecomunicações.

Em resultado, toda a área da ARU do Lugar de Ferreira tem uma taxa de cobertura das infraestruturas gerais de 100%.

O **estado de conservação** do espaço público, com pavimentos em cubo de granito, é razoável embora algumas ruas mais interiorizadas ou menos utilizadas, apresentem irregularidades ou desnivelamentos.

O espaço público é **funcionalmente adequado** às características e natureza da área e plenamente apropriado pela população local, sendo parte integrante da imagem e ambiente rural que se pretende manter, pelo que se propõe não intervir no espaço público, com exceção de trabalhos de manutenção.

**Funcionalmente** dá resposta às necessidades principais desta área, nomeadamente aos requisitos de mobilidade, sendo integrados os vários modos de mobilidade. Os passeios são assim desnecessários, no entanto será pertinente definir toda a área como zona 20 partilhada.

O **estacionamento automóvel** é garantido no interior das propriedades e, de forma bastante informal, ao longo dos arruamentos aonde tal é possível sem condicionar a circulação de veículos, sendo aparentemente suficiente.

### 2.3. Mobilidade

Em termos de mobilidade, o concelho apresenta, segundo dados de 2011, 66 mil dependências pendulares, das quais apenas cerca de 44% são internas, resultado da dependência dos residentes no emprego ou ensino localizado nos concelhos vizinhos. Na mobilidade Intra Concelhia, 31% das deslocações pendulares efetuam-se no interior da freguesia, o que é demonstrativo da autonomia relativa de cada freguesia, quer seja pela dimensão urbana, cidades de Ermesinde e de Valongo, quer pela existência de equipamentos suficientes em cada freguesia, e explica que os movimentos para outras freguesias do concelho sejam de apenas 13% do total. a repartição modal nestes movimentos pendulares tem uma tendência acentuada de aumento do uso do automóvel, enquanto transporte ligeiro privado, em detrimento do uso do transporte coletivo e do modo pedonal.

Da análise da mobilidade dentro da ARU do Lugar de Ferreira, constata-se que, pela sua característica de núcleo rural isolado, esta área foi enquadrada genericamente no âmbito do PMUS por referência à Freguesia em que se localiza. Assim, foi complementada com o levantamento local e específico das questões mais relevantes para a ORU. Sendo a ARU adjacente a uma Via Distribuidora Principal de Nível 1 proposta para a Rede Rodoviária Municipal, a qual irá garantir o acesso viário a esta área e a sua integração.

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

## 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, em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das políticas urbanas de promoção do 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 reforçada pela filosofia que presidiu à 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 estabelecimento de 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).

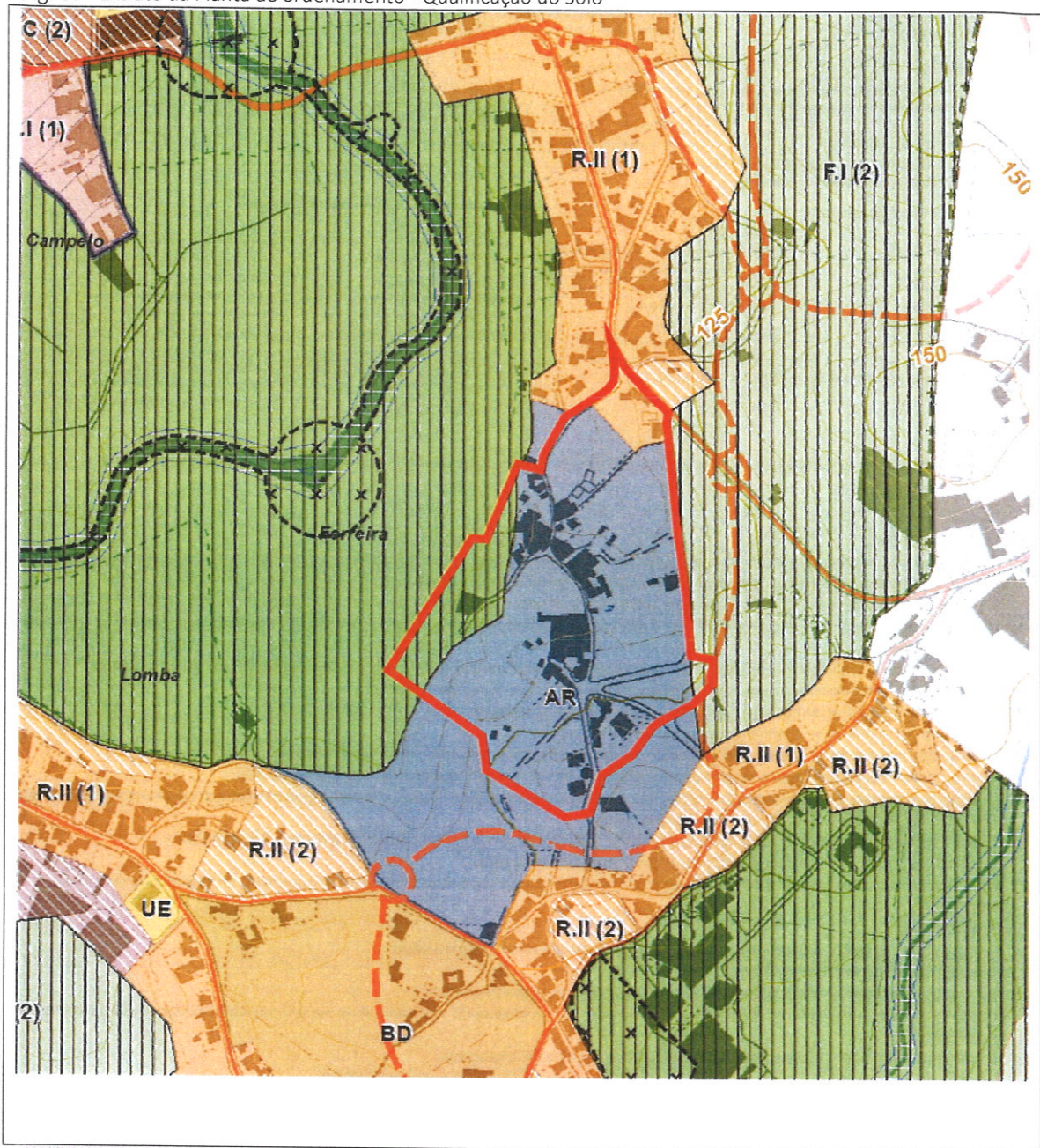
### 2.4.2. Plano Diretor Municipal

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 das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, 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 por se verificar a aludida 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, alterado e republicado pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro. Em termos de enquadramento com o PDMV, importa referir que a delimitação da ARU do Lugar de Ferreira visa dar seguimento 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 Espaços Agrícolas, 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. 5. Extrato da Planta de ordenamento - Qualificação do Solo



**Qualificação do Solo**

**Solo Rural**

**Espaços Agrícolas**

- Espaços Florestais de Produção (SRP Grande Planta)
- Espaços Florestais de Produção (SRP Santa Justa)
- Espaços Florestais de Conservação (SRK Grande Planta)
- Espaços Florestais de Conservação (SRK Santa Justa)

**Espaços Naturais**

**Espaços de Recursos Geológicos**

- Espaços de Equipamento e Infraestruturas
- Espaços de Atividades Esportivas

**Aglomerados Rurais**

- EF(1)
- EF(2)
- EF(3)
- EF(4)
- N
- EEI
- EEI
- EEI

**Solo Urbano**

**Espaços Centrais**

**Espaços Residenciais**

- Espaços Residenciais do Tipo I
- Espaços Residenciais do Tipo II

**Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

**Espaços de Atividades Económicas**

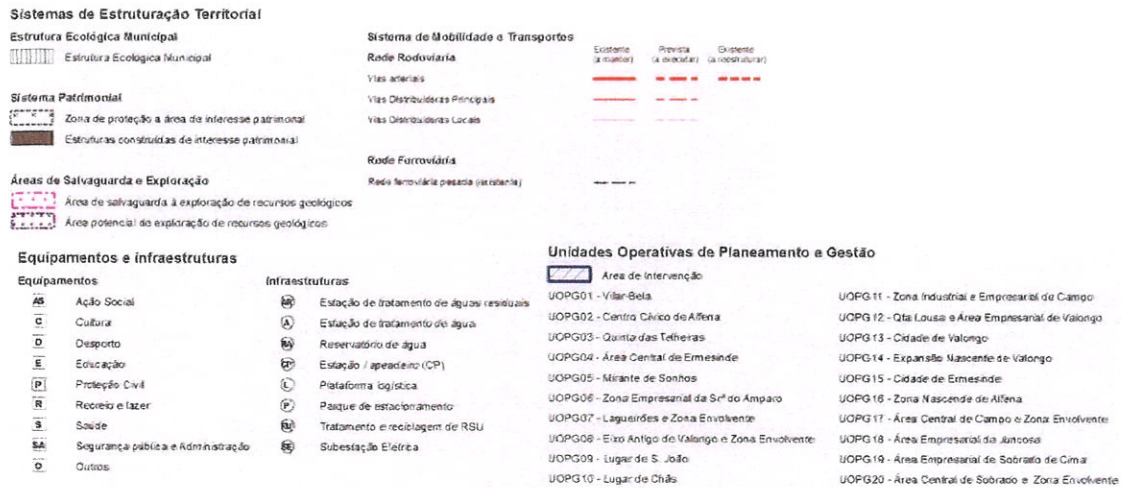
- Espaços Turísticos
- Espaços Empresariais e Industriais

**Espaços de Usos Especiais**

**Espaços Verdes**

- Espaços Verdes de Uso Público
- Espaços Verdes de Enquadramento

Simbolização	Simbolização	Simbolização
AEI(1)	AEI(2)	AEI(3)
AEI(4)	AEI(5)	AEI(6)
AEI(7)	AEI(8)	AEI(9)
AEI(10)	AEI(11)	AEI(12)
AEI(13)	AEI(14)	AEI(15)
AEI(16)	AEI(17)	AEI(18)
AEI(19)	AEI(20)	AEI(21)
AEI(22)	AEI(23)	AEI(24)
AEI(25)	AEI(26)	AEI(27)
AEI(28)	AEI(29)	AEI(30)
AEI(31)	AEI(32)	AEI(33)
AEI(34)	AEI(35)	AEI(36)
AEI(37)	AEI(38)	AEI(39)
AEI(40)	AEI(41)	AEI(42)
AEI(43)	AEI(44)	AEI(45)
AEI(46)	AEI(47)	AEI(48)
AEI(49)	AEI(50)	AEI(51)
AEI(52)	AEI(53)	AEI(54)
AEI(55)	AEI(56)	AEI(57)
AEI(58)	AEI(59)	AEI(60)
AEI(61)	AEI(62)	AEI(63)
AEI(64)	AEI(65)	AEI(66)
AEI(67)	AEI(68)	AEI(69)
AEI(70)	AEI(71)	AEI(72)
AEI(73)	AEI(74)	AEI(75)
AEI(76)	AEI(77)	AEI(78)
AEI(79)	AEI(80)	AEI(81)
AEI(82)	AEI(83)	AEI(84)
AEI(85)	AEI(86)	AEI(87)
AEI(88)	AEI(89)	AEI(90)
AEI(91)	AEI(92)	AEI(93)
AEI(94)	AEI(95)	AEI(96)
AEI(97)	AEI(98)	AEI(99)
AEI(100)	AEI(101)	AEI(102)
AEI(103)	AEI(104)	AEI(105)
AEI(106)	AEI(107)	AEI(108)
AEI(109)	AEI(110)	AEI(111)
AEI(112)	AEI(113)	AEI(114)
AEI(115)	AEI(116)	AEI(117)
AEI(118)	AEI(119)	AEI(120)
AEI(121)	AEI(122)	AEI(123)
AEI(124)	AEI(125)	AEI(126)
AEI(127)	AEI(128)	AEI(129)
AEI(130)	AEI(131)	AEI(132)
AEI(133)	AEI(134)	AEI(135)
AEI(136)	AEI(137)	AEI(138)
AEI(139)	AEI(140)	AEI(141)
AEI(142)	AEI(143)	AEI(144)
AEI(145)	AEI(146)	AEI(147)
AEI(148)	AEI(149)	AEI(150)
AEI(151)	AEI(152)	AEI(153)
AEI(154)	AEI(155)	AEI(156)
AEI(157)	AEI(158)	AEI(159)
AEI(160)	AEI(161)	AEI(162)
AEI(163)	AEI(164)	AEI(165)
AEI(166)	AEI(167)	AEI(168)
AEI(169)	AEI(170)	AEI(171)
AEI(172)	AEI(173)	AEI(174)
AEI(175)	AEI(176)	AEI(177)
AEI(178)	AEI(179)	AEI(180)
AEI(181)	AEI(182)	AEI(183)
AEI(184)	AEI(185)	AEI(186)
AEI(187)	AEI(188)	AEI(189)
AEI(190)	AEI(191)	AEI(192)
AEI(193)	AEI(194)	AEI(195)
AEI(196)	AEI(197)	AEI(198)
AEI(199)	AEI(200)	AEI(201)
AEI(202)	AEI(203)	AEI(204)
AEI(205)	AEI(206)	AEI(207)
AEI(208)	AEI(209)	AEI(210)
AEI(211)	AEI(212)	AEI(213)
AEI(214)	AEI(215)	AEI(216)
AEI(217)	AEI(218)	AEI(219)
AEI(220)	AEI(221)	AEI(222)
AEI(223)	AEI(224)	AEI(225)
AEI(226)	AEI(227)	AEI(228)
AEI(229)	AEI(230)	AEI(231)
AEI(232)	AEI(233)	AEI(234)
AEI(235)	AEI(236)	AEI(237)
AEI(238)	AEI(239)	AEI(240)
AEI(241)	AEI(242)	AEI(243)
AEI(244)	AEI(245)	AEI(246)
AEI(247)	AEI(248)	AEI(249)
AEI(250)	AEI(251)	AEI(252)
AEI(253)	AEI(254)	AEI(255)
AEI(256)	AEI(257)	AEI(258)
AEI(259)	AEI(260)	AEI(261)
AEI(262)	AEI(263)	AEI(264)
AEI(265)	AEI(266)	AEI(267)
AEI(268)	AEI(269)	AEI(270)
AEI(271)	AEI(272)	AEI(273)
AEI(274)	AEI(275)	AEI(276)
AEI(277)	AEI(278)	AEI(279)
AEI(280)	AEI(281)	AEI(282)
AEI(283)	AEI(284)	AEI(285)
AEI(286)	AEI(287)	AEI(288)
AEI(289)	AEI(290)	AEI(291)
AEI(292)	AEI(293)	AEI(294)
AEI(295)	AEI(296)	AEI(297)
AEI(298)	AEI(299)	AEI(300)
AEI(301)	AEI(302)	AEI(303)
AEI(304)	AEI(305)	AEI(306)
AEI(307)	AEI(308)	AEI(309)
AEI(310)	AEI(311)	AEI(312)
AEI(313)	AEI(314)	AEI(315)
AEI(316)	AEI(317)	AEI(318)
AEI(319)	AEI(320)	AEI(321)
AEI(322)	AEI(323)	AEI(324)
AEI(325)	AEI(326)	AEI(327)
AEI(328)	AEI(329)	AEI(330)
AEI(331)	AEI(332)	AEI(333)
AEI(334)	AEI(335)	AEI(336)
AEI(337)	AEI(338)	AEI(339)
AEI(340)	AEI(341)	AEI(342)
AEI(343)	AEI(344)	AEI(345)
AEI(346)	AEI(347)	AEI(348)
AEI(349)	AEI(350)	AEI(351)
AEI(352)	AEI(353)	AEI(354)
AEI(355)	AEI(356)	AEI(357)
AEI(358)	AEI(359)	AEI(360)
AEI(361)	AEI(362)	AEI(363)
AEI(364)	AEI(365)	AEI(366)
AEI(367)	AEI(368)	AEI(369)
AEI(370)	AEI(371)	AEI(372)
AEI(373)	AEI(374)	AEI(375)
AEI(376)	AEI(377)	AEI(378)
AEI(379)	AEI(380)	AEI(381)
AEI(382)	AEI(383)	AEI(384)
AEI(385)	AEI(386)	AEI(387)
AEI(388)	AEI(389)	AEI(390)
AEI(391)	AEI(392)	AEI(393)
AEI(394)	AEI(395)	AEI(396)
AEI(397)	AEI(398)	AEI(399)
AEI(400)	AEI(401)	AEI(402)
AEI(403)	AEI(404)	AEI(405)
AEI(406)	AEI(407)	AEI(408)
AEI(409)	AEI(410)	AEI(411)
AEI(412)	AEI(413)	AEI(414)
AEI(415)	AEI(416)	AEI(417)
AEI(418)	AEI(419)	AEI(420)
AEI(421)	AEI(422)	AEI(423)
AEI(424)	AEI(425)	AEI(426)
AEI(427)	AEI(428)	AEI(429)
AEI(430)	AEI(431)	AEI(432)
AEI(433)	AEI(434)	AEI(435)
AEI(436)	AEI(437)	AEI(438)
AEI(439)	AEI(440)	AEI(441)
AEI(442)	AEI(443)	AEI(444)
AEI(445)	AEI(446)	AEI(447)
AEI(448)	AEI(449)	AEI(450)
AEI(451)	AEI(452)	AEI(453)
AEI(454)	AEI(455)	AEI(456)
AEI(457)	AEI(458)	AEI(459)
AEI(460)	AEI(461)	AEI(462)
AEI(463)	AEI(464)	AEI(465)
AEI(466)	AEI(467)	AEI(468)
AEI(469)	AEI(470)	AEI(471)
AEI(472)	AEI(473)	AEI(474)
AEI(475)	AEI(476)	AEI(477)
AEI(478)	AEI(479)	AEI(480)
AEI(481)	AEI(482)	AEI(483)
AEI(484)	AEI(485)	AEI(486)
AEI(487)	AEI(488)	AEI(489)
AEI(490)	AEI(491)	AEI(492)
AEI(493)	AEI(494)	AEI(495)
AEI(496)	AEI(497)	AEI(498)
AEI(499)	AEI(500)	AEI(501)
AEI(502)	AEI(503)	AEI(504)
AEI(505)	AEI(506)	AEI(507)
AEI(508)	AEI(509)	AEI(510)
AEI(511)	AEI(512)	AEI(513)
AEI(514)	AEI(515)	AEI(516)
AEI(517)	AEI(518)	AEI(519)
AEI(520)	AEI(521)	AEI(522)
AEI(523)	AEI(524)	AEI(525)
AEI(526)	AEI(527)	AEI(528)
AEI(529)	AEI(530)	AEI(531)
AEI(532)	AEI(533)	AEI(534)
AEI(535)	AEI(536)	AEI(537)
AEI(538)	AEI(539)	AEI(540)
AEI(541)	AEI(542)	AEI(543)
AEI(544)	AEI(545)	AEI(546)
AEI(547)	AEI(548)	AEI(549)
AEI(550)	AEI(551)	AEI(552)
AEI(553)	AEI(554)	AEI(555)
AEI(556)	AEI(557)	AEI(558)
AEI(559)	AEI(560)	AEI(561)
AEI(562)	AEI(563)	AEI(564)
AEI(565)	AEI(566)	AEI(567)
AEI(568)	AEI(569)	AEI(570)
AEI(571)	AEI(572)	AEI(573)
AEI(574)	AEI(575)	AEI(576)
AEI(577)	AEI(578)	AEI(579)
AEI(580)	AEI(581)	AEI(582)
AEI(583)	AEI(584)	AEI(585)
AEI(586)	AEI(587)	AEI(588)
AEI(589)	AEI(590)	AEI(591)
AEI(592)	AEI(593)	AEI(594)
AEI(595)	AEI(596)	AEI(597)
AEI(598)	AEI(599)	AEI(600)
AEI(601)	AEI(602)	AEI(603)
AEI(604)	AEI(605)	AEI(606)
AEI(607)	AEI(608)	AEI(609)
AEI(610)	AEI(611)	AEI(612)
AEI(613)	AEI(614)	AEI(615)
AEI(616)	AEI(617)	AEI(618)
AEI(619)	AEI(620)	AEI(621)
AEI(622)	AEI(623)	AEI(624)
AEI(625)	AEI(626)	AEI(627)
AEI(628)	AEI(629)	AEI(630)
AEI(631)	AEI(632)	AEI(633)
AEI(634)	AEI(635)	AEI(636)
AEI(637)	AEI(638)	AEI(639)
AEI(640)	AEI(641)	AEI(642)
AEI(643)	AEI(644)	AEI(645)
AEI(646)	AEI(647)	AEI(648)
AEI(649)	AEI(650)	AEI(651)
AEI(652)	AEI(653)	AEI(654)
AEI(655)	AEI(656)	AEI(657)
AEI(658)	AEI(659)	AEI(660)
AEI(661)	AEI(662)	AEI(663)
AEI(664)	AEI(665)	AEI(666)
AEI(667)	AEI(668)	AEI(669)
AEI(670)	AEI(671)	AEI(672)
AEI(673)	AEI(674)	AEI(675)
AEI(676)	AEI(677)	AEI(678)
AEI(679)	AEI(680)	AEI(681)
AEI(682)	AEI(683)	AEI(684)
AEI(685)	AEI(686)	AEI(687)
AEI(688)	AEI(689)	AEI(690)
AEI(691)	AEI(692)	AEI(693)
AEI(694)	AEI(695)	AEI(696)
AEI(697)	AEI(698)	AEI(699)
AEI(700)	AEI(701)	AEI(702)
AEI(703)	AEI(704)	AEI(705)
AEI(706)	AEI(707)	AEI(708)
AEI(709)	AEI(710)	AEI(711)
AEI(712)	AEI(713)	AEI(714)
AEI(715)	AEI(716)	AEI(717)
AEI(718)	AEI(719)	AEI(720)
AEI(721)	AEI(722)	AEI(723)
AEI(724)	AEI(725)	AEI(726)
AEI(727)	AEI(728)	AEI(729)
AEI(730)	AEI(731)	AEI(732)
AEI(733)	AEI(734)	AEI(735)
AEI(736)	AEI(737)	AEI(738)
AEI(739)	AEI(740)	AEI(741)
AEI(742)	AEI(743)	AEI(744)
AEI(745)	AEI(746)	AEI(747)
AEI(748)	AEI(749)	AEI(750)
AEI(751)	AEI(752)	AEI(753)
AEI(754)		



Relativamente à categoria de Espaços agrícolas (A), aplicam-se as disposições específicas constantes da SUBSECÇÃO II:

“Artigo 25.º

**Identificação e usos**

1 — Os Espaços agrícolas correspondem a áreas do solo rural do concelho com utilização agrícola ou cujo solo tem uma elevada aptidão agrícola, e integram os solos afetos à Reserva Agrícola Nacional existente no concelho.

2 — Estas áreas destinam-se predominantemente a atividades agrícolas e pecuárias, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantam a sua fertilidade, tendo em conta a presença dos valores naturais e paisagísticos que interessa preservar e qualificar.

3 — Constituem usos complementares nestas áreas, por concorrerem para um melhor desenvolvimento das atividades dominantes:

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

4 — Nestas áreas admitem-se ainda os seguintes usos compatíveis:

- a) Explorações florestais e instalações diretamente adstritas ou de transformação de produtos florestais;
- b) Infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de interesse reconhecido pela assembleia municipal;
- c) Turismo, comércio, serviços, restauração e bebidas, desde que em conformidade com a legislação específica e que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar;
- d) Empreendimentos de recreio ou de lazer, associados ao aproveitamento das condições naturais das áreas agrícolas;
- e) Uso habitacional, para residência própria e permanente dos agricultores;
- f) Explorações de recursos geológicos, desde que não coloquem em causa valores ambientais, paisagísticos ou ecológicos a preservar.

Artigo 26.º

**Edificabilidade**

1 — Nos Espaços agrícolas aplicam-se os seguintes parâmetros gerais de edificabilidade:

- a) Área mínima da parcela de terreno de 1ha;
- 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;

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 instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou silvopastoris, de instalações industriais de transformação de produtos agrícolas ou pecuários 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.”

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

“Artigo 42.º

**Identificação e usos**

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

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

- a) Comércio ou serviços;
- b) Unidades de transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;

- c) Atividades de restauração ou de bebidas;
- d) Empreendimentos turísticos.

Artigo 43.º

#### Edificabilidade

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

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

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

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

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 sobreponham 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)

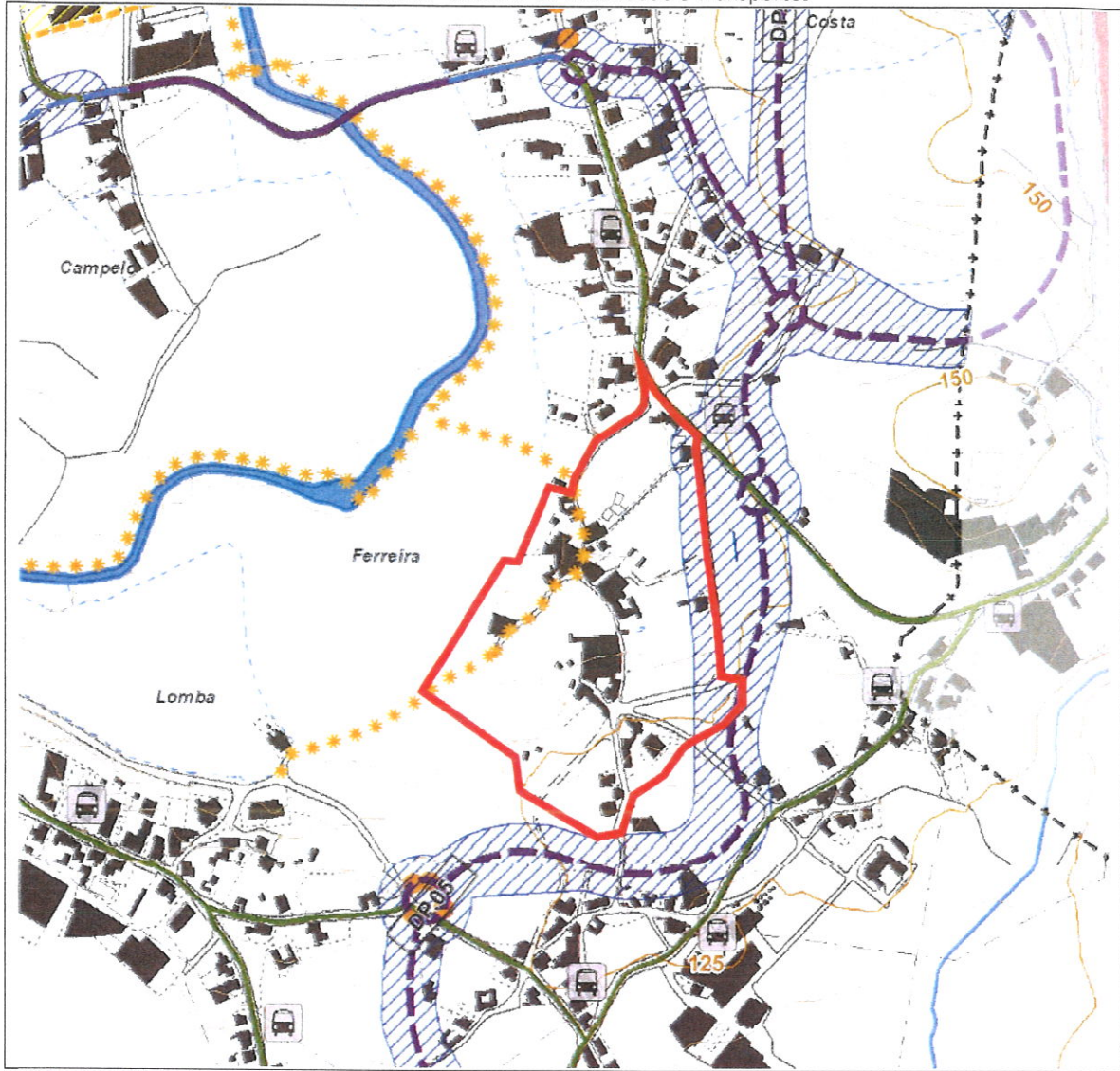
c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %, no caso de novos edifícios e novas operações de loteamento localizados fora de zona urbana consolidada.

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



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. É contornada pela Zona de Proteção a Via Distribuidora Principal de Nível 1 proposta para a Rede Rodoviária Municipal.

Fig. 6. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema de Mobilidade e Transportes



Sistema de Mobilidades e Transportes		Rede ferroviária	Rede de mobilidade suave																				
<b>Rede rodoviária</b>		<b>Rede Ferroviária gaseada (existente)</b>	<b>Percurso a integrar</b>																				
<b>Rede nacional proposta</b>	<table border="0"> <tr> <td>INOVARTE (a melhorar adaptar)</td> <td>---</td> <td>STRUTURA a 4 VCS, 50m</td> <td>---</td> <td>REVEDENTE a 20m/25m/30m/40m</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Vias Arteriais</td> <td>---</td> <td>Zona de protecção a vias executar</td> <td>---</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INOVARTE (a melhorar adaptar)	---	STRUTURA a 4 VCS, 50m	---	REVEDENTE a 20m/25m/30m/40m	---	Vias Arteriais	---	Zona de protecção a vias executar	---			Linha de Caminho de Ferro (CPI)	<table border="0"> <tr> <td>●●●●● em canal próprio</td> </tr> <tr> <td>●●●●● em via partilhada/condicionada</td> </tr> <tr> <td>Área de mobilidade mecânica a condicionar</td> </tr> <tr> <td>▭ Zona de maior propensão pedonal</td> </tr> </table>	●●●●● em canal próprio	●●●●● em via partilhada/condicionada	Área de mobilidade mecânica a condicionar	▭ Zona de maior propensão pedonal				
INOVARTE (a melhorar adaptar)	---	STRUTURA a 4 VCS, 50m	---	REVEDENTE a 20m/25m/30m/40m	---																		
Vias Arteriais	---	Zona de protecção a vias executar	---																				
●●●●● em canal próprio																							
●●●●● em via partilhada/condicionada																							
Área de mobilidade mecânica a condicionar																							
▭ Zona de maior propensão pedonal																							
<b>Rede municipal proposta</b>	<table border="0"> <tr> <td>Vias Distribuidoras Principais de nível 1</td> <td>---</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vias Distribuidoras Principais de nível 2</td> <td>---</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vias Distribuidoras Locais</td> <td>---</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zona de protecção a vias executar</td> <td>---</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inteções existentes (a reformular)</td> <td>●</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Vias Distribuidoras Principais de nível 1	---			Vias Distribuidoras Principais de nível 2	---			Vias Distribuidoras Locais	---			Zona de protecção a vias executar	---			Inteções existentes (a reformular)	●			<b>Interfaces de Transportes</b>	
Vias Distribuidoras Principais de nível 1	---																						
Vias Distribuidoras Principais de nível 2	---																						
Vias Distribuidoras Locais	---																						
Zona de protecção a vias executar	---																						
Inteções existentes (a reformular)	●																						
	<table border="0"> <tr> <td>●</td> <td>Interfaces de Nível 1 e 2 (Estações e apeadeiros CPI)</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>Estação/Apeadeiro (CPI)</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>Pargens / Abrigos axilares (BUS)</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>Parque de estacionamento público</td> </tr> </table>	●	Interfaces de Nível 1 e 2 (Estações e apeadeiros CPI)	●	Estação/Apeadeiro (CPI)	●	Pargens / Abrigos axilares (BUS)	●	Parque de estacionamento público														
●	Interfaces de Nível 1 e 2 (Estações e apeadeiros CPI)																						
●	Estação/Apeadeiro (CPI)																						
●	Pargens / Abrigos axilares (BUS)																						
●	Parque de estacionamento público																						

N  
LA  
S  
P

As vias hierarquizadas na área de intervenção são as seguintes:

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

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

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

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

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

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

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

a) Espaços destinados a circulação pedonal;

b) Espaços destinados a circulação automóvel;

c) Espaços destinados a estacionamento automóvel;

d) Espaços destinados a ciclovias.

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

(...)

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

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

b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;

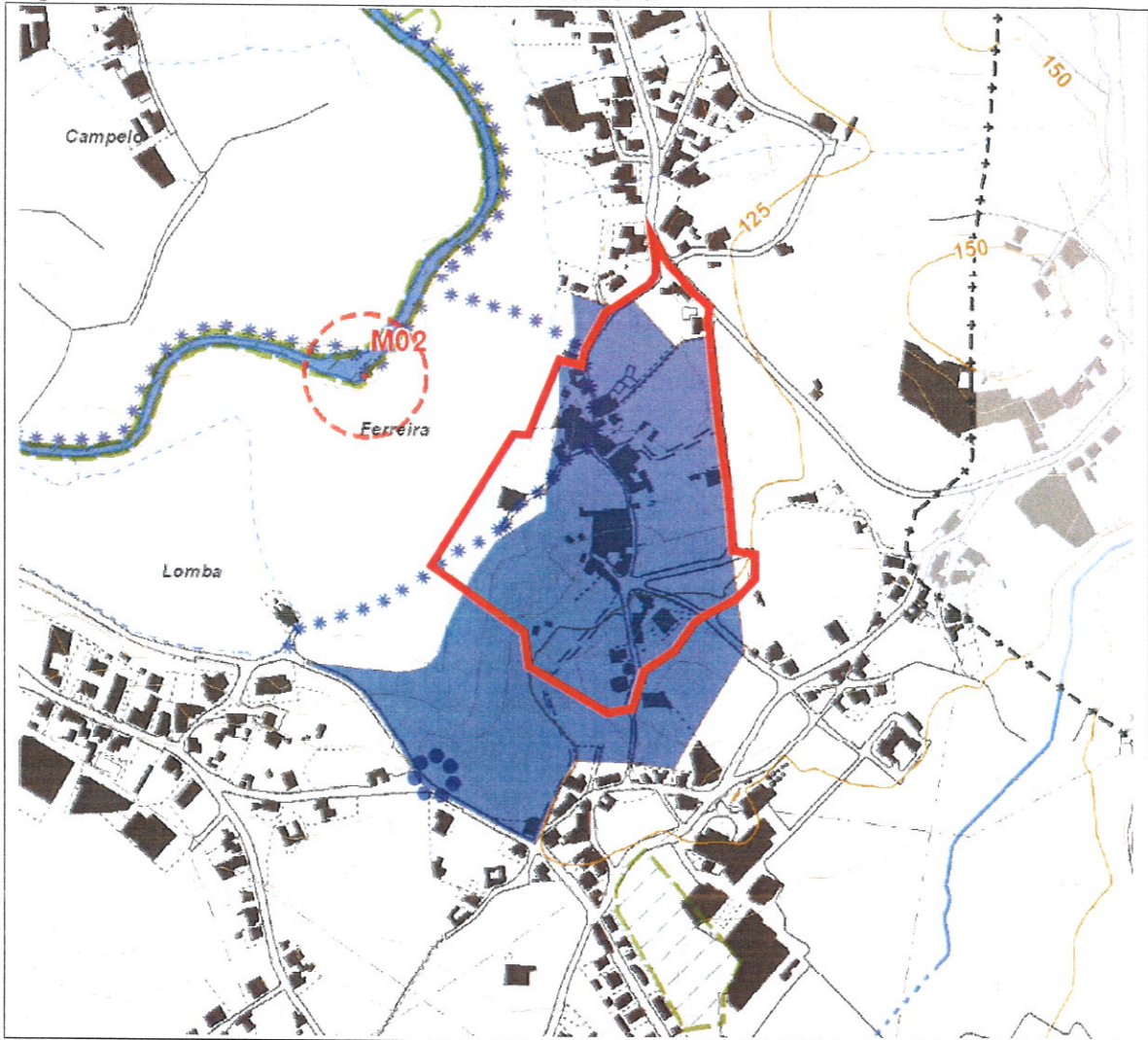
c) Garantir o acesso ciclável às interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;

d) Otimizar a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis existentes ou propostos, às respetivas redes envolventes de transportes públicos.»



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

Fig. 7. Extrato da Planta de ordenamento - Sistema Patrimonial



M  
 W  
 A  
 G  
 S  
 P

**Sistema Patrimonial**

**Valores de interesse arquitetónico e arqueológico**

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

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

**Valores de interesse biológico**

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

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

**Valores de interesse geológico**

(integrados na Carta dos Recursos Geológicos)

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

**Valores de interesse paisagístico**

(integrados na Carta dos Recursos Biológicos)

- Limite da Paisagem Protegida Local
- Áreas de interesse paisagístico

**Percursos e rotas temáticas**

**Percursos a integrar**

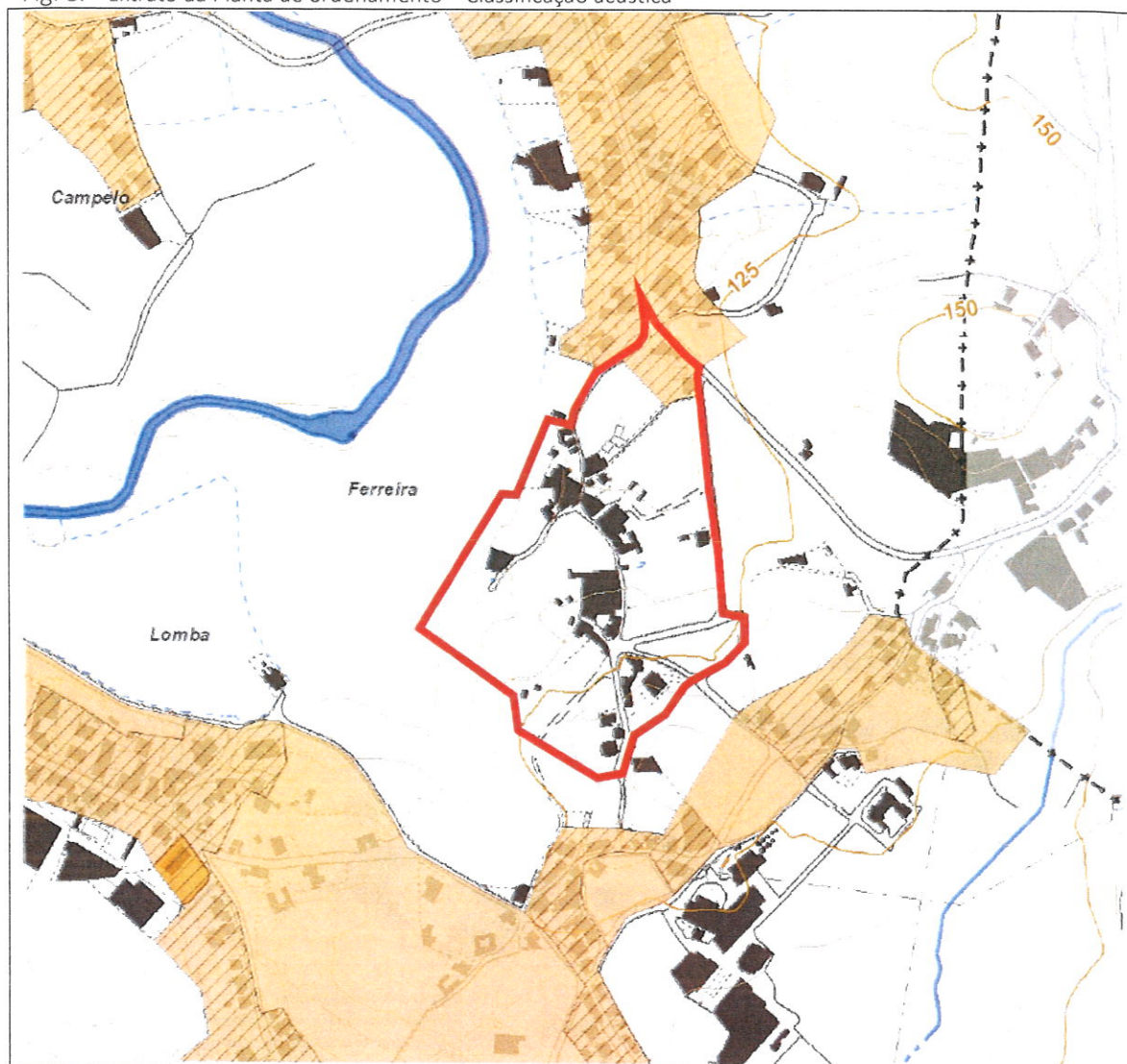
- em canal próprio
- em via partilhada/condicionada

**Destinos e origens dos percursos**





- Zona de maior propensão pedonal (solo urbano)
- Aglomerado Rural (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 norte da AURLF que está em Solo Urbano, a qual se integra em Zonas Mistas.

Fig. 8. Extrato da Planta de ordenamento – Classificação acústica

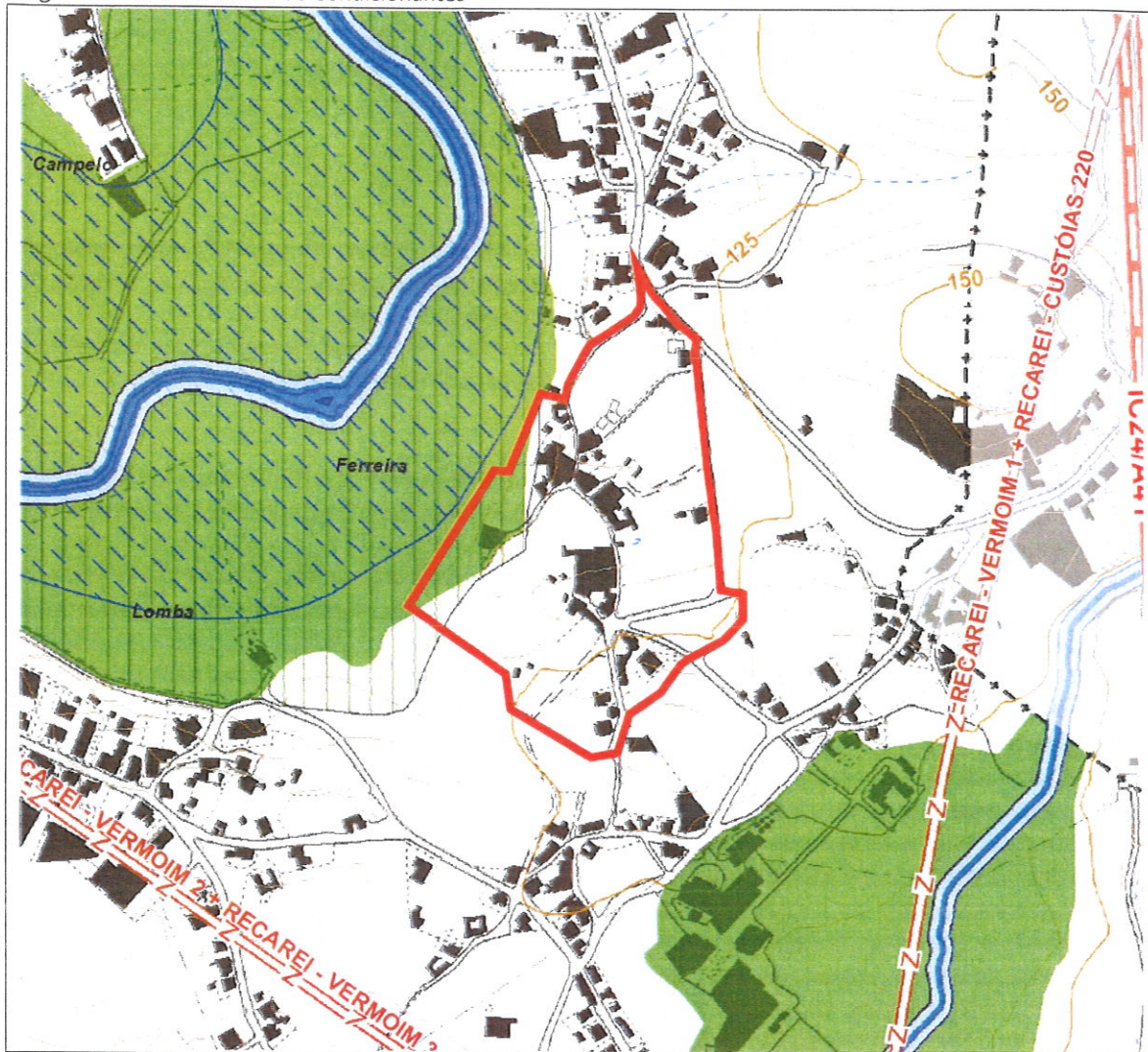


Classificação acústica

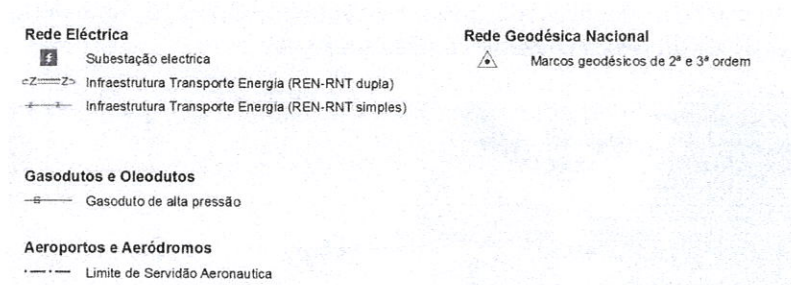
-  Zonas Sensíveis (Equipamentos de Saúde e de Educação)
-  Zonas Mistas (restante Solo Urbano, com exclusão das Áreas Verdes de Enquadramento + Aglomerado rural)
-  Zona de Conflitos
-  Zona Urbana Consolidada

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção correspondem a Recursos Ecológicos presentes da Reserva Ecológica Nacional

Fig. 9. Extrato da Planta de Condicionantes



- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Recursos Naturais</b></p> <p><b>Recursos Hídricos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Leitos dos cursos de água</li> <li> Margens dos cursos de água</li> <li> Zona ameaçada pelas cheias</li> </ul> <p><b>Recursos Ecológicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Reserva Ecológica Nacional</li> <li> Reserva Ecológica Nacional (áreas excluídas Cn)</li> <li> Reserva Ecológica Nacional (áreas excluídas En)</li> <li> Rede Natura 2000 (Sítio PTCON0024 Valongo)</li> <li> Paisagem Protegida Local (AM 28-12-2010)</li> </ul> <p><b>Património Edificado</b></p> <p><b>Imóveis Classificados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 1 Cruzeiro de Valongo (IMN - Decreto 16-08-1910, DG 136)</li> <li> 2 Casa do Anjo S. Miguel (IIP - Decreto 29/84, DR 145)</li> <li> 3 Ponte S. Lázaro Pina (IIM - Decreto 129/77, DR 226)</li> <li> Zona de Protecção</li> </ul> <p>MN - Monumento Nacional<br/>                 IIP - Imóvel de Interesse Público<br/>                 IIM - Imóvel de Interesse Municipal</p> | <p><b>Recursos Agrícolas e Florestais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Reserva Agrícola Nacional</li> <li> Espécies florestais protegidas</li> <li> Árvore de Interesse Público (DG244, Serie II, de 19-10-1967)</li> <li> Posto de Vigia (PV 13.02)</li> </ul> <p><b>Recursos Geológicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Limite de pedra</li> </ul> <p><b>Infraestruturas</b></p> <p><b>Rede rodoviária nacional e regional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Itinerário Principal (rede nacional fundamental)</li> <li> Itinerário Complementar (rede nacional complementar)</li> <li> Estrada Nacional (rede nacional complementar)</li> <li> Estrada Regional</li> </ul> <p><b>Estradas Nacionais Desclassificadas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Estrada Nacional desclassificada sob jurisdição da EP, SA</li> </ul> <p><b>Estradas e Caminhos Municipais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Estrada Municipal</li> </ul> <p><b>Rede Ferroviária</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Via Férrea</li> </ul> |
|---|---|



É ainda de referir que, com a entrada em vigor da alteração ao Plano Diretor Municipal (publicada pelo Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro), a reabilitação urbana passou a ser um dos objetivos do PDMV, explicitamente descrito na alínea d) do artigo 2.º, aqui transcrito:

«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 e PMUS

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

- 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;
- 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;
- 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 Municipal de Acessibilidade para Todos de Valongo (PMAT)
- 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.

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

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, com o objetivo específico de promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos.

os quadros seguintes transpõem os objetivos do PEDU de Valongo com relevância para a freguesia em que se insere a ARU do Lugar de Ferreira, que poderão ter em alguma das suas vertentes, aplicações em futuras intervenções nesta área.

Quadro 28 Objetivos, eixos estratégicos e ações previstas no PMUS

**OBJETIVOS**

- Objetivo 1.1 – Transformar Valongo numa cidade de forte equilíbrio modal.
- Objetivo 1.2 – Melhorar o sistema pedonal em termos do conforto ambiental e segurança.
- Objetivo 1.3 – Promover o crescimento da mobilidade intraurbana.

**EIXOS ESTRATÉGICOS**

**I. ÁREAS URBANAS ANCORADAS NO PATRIMÓNIO FLORESTAL E NATURAL**

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

**II. CIDADES DE FORTE EQUILÍBRIO MODAL**

A mobilidade intraurbana que respeita aos movimentos pendulares apresenta uma repartição modal relativamente mais equilibrada do que noutras cidades, e essa tendência deverá ser aprofundada tendo como pano de fundo o carácter residencial das cidades, a par com o esforço de ampliação das oportunidades locais de emprego associadas a um perfil industrial que deverá ser diversificado o mais possível no contexto da AMP. A assunção deste perfil só poderá ser aceite se, em simultâneo, houver um esforço de qualificação ambiental e funcional dos territórios urbanizados, aumentando a capacidade de atração de serviços e comércio.

**AÇÕES**

- 1.1 M1 - Incremento da infraestrutura de mobilidade suave do concelho de Valongo – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%
- 1.2 M2 - Plano de arborização Urbana no Concelho de Valongo – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%
- 1.6 M6 - Acessibilidade para Todos – Ermesinde 24%; Valongo 26%; Campo Sobrado 33% e Alfena 17%

**PRIORIDADES DE AÇÃO**

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

Fonte: PMUS

## 2.5. DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA

O diagnóstico teve por base a elaboração de uma matriz SWOT, organizada em acordo com os grandes temas definidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto): Edifícios, Equipamentos, Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva, Atividades Económicas e Infraestruturas Urbanas. Sendo facto que nem todos estes temas estão presentes na ARU do Lugar de Ferreira, foram identificadas as Potencialidades, Fragilidades, Oportunidades, Ameaças, Desafios e Estratégias, para cada um daqueles temas que se encontrem representados na ARU, cujo resultado é sintetizado nos quadros seguintes.

### Quadro 29 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Edifícios

#### POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Edifícios originais e representativos das características rurais do aglomerado
- Estado de conservação e qualidade construtiva

#### FRAGILIDADES (a contrariar):

- Abandono dos edifícios
- Especificidades do uso complementar à atividade agrícola

#### OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Qualidade construtiva permite recuperação de soluções e métodos construtivos tradicionais
- Identidade forte dos edifícios valoriza o seu possível uso para turismo

#### AMEAÇAS (a minimizar):

- Intervenções desadequadas
- Perda de património resultante das características do conjunto

#### DESAFIOS:

- Envolver os proprietários e os arquitetos no restauro do edificado, evitando a perda de património
- Conseguir uma dinâmica de reabilitação que valorize o conjunto

#### ESTRATÉGIA:

- Sensibilizar todos os agentes envolvidos
- Divulgar métodos de intervenção no edificado consonantes com a reabilitação urbana

### Quadro 30 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Atividades económicas

#### POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Agricultura de proximidade
- Terrenos adequados à produção agrícola

#### FRAGILIDADES (a contrariar):

- Exiguidade de áreas agrícolas contíguas
- Abandono de terrenos na envolvente

#### OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Turismo em espaço rural
- Economia circular de proximidade

#### AMEAÇAS (a minimizar):

- Desadequação das produções
- Instabilidade meteorológica

#### DESAFIOS

- valorizar a agricultura no tecido social
- Sensibilizar os atores para a adequação da produção ao território

#### ESTRATÉGIA

- Sensibilizar, divulgar e promover a agricultura local
- Incentivar o aproveitamento da vertente turismo em espaço rural

Quadro 31 Síntese do diagnóstico, desafios e estratégia - Infraestruturas urbanas

POTENCIALIDADES (a reforçar):

- Características específicas quase originais

FRAGILIDADES (a contrariar):

- Necessidade de manutenção

OPORTUNIDADES (a aproveitar):

- Implementação da rede 5G
- Concretização da Via Distribuidora Principal de Nível 1 proposta para a Rede Rodoviária Municipal

AMEAÇAS (a minimizar):

- Degradação natural por falta de manutenção

DESAFIOS

- Melhorar a qualidade das infraestruturas urbanas sem alterar o carácter específico do local

ESTRATÉGIA

- Desenvolver estudos estratégicos para intervenção no local em conjunto com as várias entidades envolvidas

2

8

LA

LA

LA

### 3. TIPO DE ORU

A intervenção de reabilitação a promover para a ARU do Lugar de Ferreira traduzir-se-á numa ORU simples, conforme disposto no nº2 do art. 8º do RJRU, a ser desenvolvida através de instrumento próprio, sem recurso a plano de pormenor (art. 16º do RJRU). O instrumento de programação que enquadra este tipo de ORU é assim a Estratégia de reabilitação urbana (n.º 4 do art. 8º do RJRU), cuja aprovação é competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal (n.º 1 do art. 17º do RJRU).

### 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

#### 4.1. Opções estratégicas de reabilitação

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 estudo, e subsequente cabimentação ou financiamento, para reformulação dos espaços públicos, nomeadamente vias e largos, de modo a adequá-los à qualidade urbana pretendida com a reabilitação do Lugar de Ferreira, e dentro de moldes atuais de eco urbanismo.

#### 4.2. Prazo de execução da ORU

O prazo de execução da ORU do Lugar de Ferreira é de 15 anos, nos termos do artigo 20.º do RJRU.

#### 4.3. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU

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

Quadro 32 Objetivos e prioridades

Objetivos	Prioridades
Edifícios:	
– Reabilitar o edificado existente	– Edifícios de habitação
Atividades económicas:	
– Valorizar as atividades presentes	– Agricultura – 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 e apoiar a iniciativa privada	
– Apoiar e enquadrar o financiamento da ORU	– aceção e 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

##### 4.5.1. 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.

##### 4.5.2. 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 DE FERREIRA, 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.ERU do Lugar de Ferreira.

#### 4.5.3. Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a aprovação da ORU.ERU do Lugar de Ferreira

Quadro 33 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 a conclusão da obra de reabilitação. Nível $\geq$ BOM - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	nº 1 art. 45º EBF nº 2 b) art. 45º EBF  Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF
	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	nº 1 art. 45º EBF nº 2 c) art. 45º EBF  Procedimentos: nº 4, art. 45º EBF

Imposto	Benefício	Aplicação	Condicionantes	Enquadramento Legal
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações localizados em ARU, objeto de reabilitação nos termos do RJRU	- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 4 a) art. 71º EBF
			- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação	nº 23 art. 71º EBF
IRS	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de:	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de reabilitação nos termos do RJRU	- Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que:	Procedimentos:
			- obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;	nº 18º art. 71º EBF
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- 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	nº 24 art. 71º EBF
			- Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal	nº 5, 7 e 23 art. 71º EBF
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- Sujeitos passivos de IRS residentes em território português	Procedimentos:
			- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação	
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que:	Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA
			- obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;	
IVA	Taxa reduzida a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- 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	Art. 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA
			- Realização de contrato de empreitada entre empregado e dono de obra	

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/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/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](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 de Ferreira.

#### 4.5.4. 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 de Ferreira, sintetizada no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

Quadro 34 Síntese dos incentivos em 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.

#### 4.5.5. Instrumentos e programas de financiamento

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

Quadro 35 programas públicos

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
			Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.	Portaria 179/2019, de 2019-06-07 Portaria 177/2019, de 2019-06-06 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
	Concursos por sorteio - PAA	Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante Concurso por Sorteio.	Para concorrer a uma habitação do IHRU tem de preencher os requisitos do Programa de Arrendamento Acessível, bem como as condições de elegibilidade previstas para cada concurso identificadas no respetivo Aviso. (à data não existem concursos abertos para Valongo)	Para cada concurso o IHRU publicará um Aviso de Abertura com a informação relevante para os interessados.
	Chave na Mão	Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade, disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.	Aqueles que residindo numa habitação própria e permanente num território de forte pressão urbana pretendam mudar a sua residência permanente para um território do interior. Os imóveis deverão preencher os requisitos de acesso ao Programa de Arrendamento Acessível	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 elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.	Todos os cidadãos nacionais e estrangeiros, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.	Regulamento n.º 84/2018, de 2 de fevereiro Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro DL n.º 70/2010, de 16 de junho
	Porta 65 Jovem	É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitância, 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 coabitância jovem; 2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas; 3. A dinamização do mercado de arrendamento. (Renda máxima admitida	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;	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

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
		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 €)	4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.	Portaria n.º 249-A/2008, de 28 de março Portaria n.º 1515-A/2007, de 30 de novembro Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro
Arrendamento /Reabilitação /Financiamento	1.º Direito	Visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.	1. Famílias, para acederm a uma habitação adequada; 2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: i. Regiões Autónomas ou Municípios; ii. Entidades públicas; iii. 3.º Setor; iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.	Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro DL n.º 81/2020, de 2 de outubro DL n.º 84/2019, de 28 de junho Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto DL n.º 37/2018, de 4 de maio
Reabilitação /Financiamento	Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)	Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se 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 a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.	Proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.	Regulamento "Casa Eficiente 2020"

Finalidade	Programa	O que é	Beneficiários	Enquadramento Legal
	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.	<p>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.</p> <p>Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.</p>	Regulamento de Gestão FNRE 07-08-2020
Financiamento	Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.	<p>A pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;</li> <li>2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Portaria n.º 44/2021, de 23 de fevereiro</p> <p>Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro</p> <p>Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho</p> <p>Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio</p>

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

Quadro 36 Outros programas de investimentos, Produtos financeiros e Fundos de desenvolvimento

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

#### 4.6. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Paralelamente aos apoios e incentivos a conceder pelo Município, o RJRU prevê um conjunto de prerrogativas transpostas nos instrumentos de execução de política urbanística, conforme definido no Artigo 54.º e seguintes do RJRU, que conferem o poder para:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;

O Município poderá decidir pela Obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos e conforme previsto no Artigo 55.º do RJRU, quando o proprietário não efetuar as obras de reabilitação necessárias, devidamente descritas em relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Valongo.

**Anexo I - Procedimento para candidatura aos apoios e benefícios fiscais no âmbito de obras de reabilitação urbana**

**1. INTRODUÇÃO**

Nos termos do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU do Lugar de Ferreira confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos no âmbito da delimitação da ARU do Lugar de Ferreira e do Estatuto dos Benefício Fiscais (EBF), sem prejuízo da demais legislação aplicável.

A obtenção de apoios e benefícios fiscais e financeiros depende, no entanto, do cumprimento das seguintes condições:

- O imóvel a reabilitar estar localizado dentro da ARU do Lugar de Ferreira;
- As obras de reabilitação a efetuar garantirem uma subida do estado de conservação do imóvel de pelo menos dois níveis, nos termos do art.º 71 do EBF;
- O pedido deve ser instruído com os documentos solicitados no formulário ARU-P1.

Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos do procedimento de candidatura para obtenção de benefícios fiscais decorrentes de obras de reabilitação de imóveis na ARU.

**2. PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA (passo a passo)**

**1.º PASSO – INSTRUÇÃO/ADMISSÃO DE CANDIDATURA**

1.1 A candidatura para a obtenção dos benefícios fiscais previstos para a reabilitação de imóveis na ARU inicia-se com a solicitação, pelo requerente, de uma vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, com a finalidade de obter o nível de conservação inicial do imóvel, através do formulário próprio, juntando os documentos solicitados no mesmo.

1.2 Paralelamente o requerente solicita à Câmara Municipal a emissão de Certidão de Localização do imóvel na ARU, através de requerimento próprio, com a finalidade de a juntar às faturas de empreitada de reabilitação, para efeitos de obtenção de redução do IVA, previsto no EBF.

1.3 Na sequência da submissão do formulário, e considerando que a candidatura reúne condições para ser admitida e se encontra devidamente instruída, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma vistoria técnica ao imóvel a reabilitar.

1.4 Na data comunicada ao requerente, deslocar-se-á ao imóvel a reabilitar uma comissão técnica da Câmara Municipal, com o objetivo de determinar o nível de conservação inicial do imóvel.

A determinação do nível de conservação do imóvel consiste na observação das condições presentes e visíveis, aplicando o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), nos termos da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

1.5 Após a vistoria ao imóvel a reabilitar, os serviços competentes da Câmara Municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o nível de conservação inicial, sendo o requerente notificado do mesmo.

O nível de conservação inicial reflete o estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação. De acordo com o artigo 5º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, o nível de conservação poderá ser:

Nível 5 – Excelente;

Nível 4 – Bom;

Nível 3 – Médio;

Nível 2 – Mau;

Nível 1 – Péssimo.

## 2.º PASSO – PROCESSO DE OBRAS (NO CASO DE OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO)

No caso de as obras de reabilitação previstas estarem sujeitas a controlo prévio, o requerente terá de instruir o respetivo processo de obras, nos termos definidos nas normas gerais e municipais aplicáveis.

## 3.º PASSO – OBRAS DE REABILITAÇÃO

3.1 Antes de iniciar as obras de reabilitação, o requerente deverá comunicar à Câmara Municipal o início dos trabalhos.

3.2 Para obtenção do benefício fiscal de IVA, à taxa reduzida de 6%, nos termos do EBF, durante o período de execução das obras de reabilitação no imóvel bastará ao requerente remeter ao empreiteiro cópia da Certidão de Localização do imóvel na ARU.

3.3 Concluída a ação de reabilitação, o requerente deverá comunicar à Câmara Municipal a conclusão das obras, formalizando um pedido de nova vistoria, com a finalidade de obter o nível de conservação final do imóvel, através de formulário próprio.

## 4.º PASSO – APROVAÇÃO DA CANDIDATURA / ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 Na sequência da submissão do formulário com procedimento idêntico ao descrito no passo 1, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma nova vistoria técnica ao imóvel reabilitado.

4.2 Na data comunicada ao requerente, deslocar-se-á uma comissão técnica da Câmara Municipal ao imóvel a reabilitar, com o objetivo de determinar o nível de conservação final.

4.3 Após a vistoria ao imóvel reabilitado, os serviços competentes da Câmara Municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o nível de conservação final do imóvel, procedimento em tudo idêntico ao descrito no passo 1. No caso de se verificar a subida de 2 níveis de conservação do imóvel, a candidatura é submetida a aprovação em reunião de câmara, para confirmação dos benefícios fiscais de âmbito municipal a atribuir.

4.4 Com a aprovação em reunião de câmara, a Câmara Municipal notifica o requerente e o Serviço de Finanças competente desse facto.

4.5 Na sequência da notificação da aprovação da candidatura, o requerente poderá solicitar a emissão de Certidão com vista à obtenção dos benefícios fiscais previstos, através do requerimento ARU-P3.