

# **estratégia de regeneração urbana** vila nova de gaia

## **proposta de alteração da delimitação da área de reabilitação urbana ARU Cidade de Gaia**

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . dezembro 2016

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Cidade de Gaia, decorrente da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG).

De acordo com o Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à delimitação desta ARU, os seus objetivos estratégicos, a planta de delimitação alterada e o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

A planta da delimitação alterada é apresentada em dois cartogramas:

- . limite da ARU 'Cidade de Gaia' sobre planimetria
- . limite da ARU 'Cidade de Gaia' sobre ortofotomapa.

nota prévia .....	2
índice .....	3
1. Enquadramento.....	4
2. Introdução .....	5
3. Proposta de delimitação – Fase 1 .....	6
3.1. ARU Cidade de Gaia .....	8
A.1 Critérios subjacentes à delimitação .....	8
A.2 Objetivos estratégicos a prosseguir.....	10
A.3 Delimitação alterada da ARU Cidade de Gaia.....	19
3.2. Quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros .....	20
PARTE I <b>Benefícios Fiscais</b> .....	21
PARTE II <b>Incentivos Financeiros – taxas municipais</b> .....	23
ANEXO     Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros .....	24

## 1. Enquadramento

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) <sup>1</sup> estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar perímetros urbanos caracterizados pela *“insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”*, o que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma; e
- o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU. As ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Em conformidade com o RJRU, com os princípios estratégicos de regeneração urbana estudados, com a consideração dos projetos municipais recentemente desenvolvidos e com a ponderação dos contributos no âmbito da participação dos vários serviços municipais e das juntas de freguesia, propôs-se a definição e consequente aprovação das áreas que se pretende serem alvo de intervenção prioritária, colocando à consideração do executivo municipal a sua aprovação.

Prevê-se que esta proposta, integradora nos seus princípios de reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Gaia, dê ainda resposta ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, designadamente na definição dos instrumentos de planeamento que suportam as prioridades de investimento, a saber:

- i) plano de mobilidade urbana sustentável
- ii) plano de ação de regeneração urbana
- iii) plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas.

---

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de Agosto

## 2. Introdução

A Estratégia de Regeneração Urbana para o concelho de Vila Nova de Gaia (ERUG) procurou responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concertada sobre o território, incluindo a reabilitação urbana e a sua articulação com instrumentos de gestão territorial em vigor, desde logo com o Plano Diretor Municipal (PDM) <sup>2</sup> e com os restantes planos municipais de ordenamento do território <sup>3</sup>.

Nesse documento estratégico encontram-se explicitados os princípios e critérios subjacentes à delimitação das ARU agora propostas, assim como a sua complementaridade com as restantes atuações que se propõe desenvolver através de outros instrumentos de programação e gestão.

---

<sup>2</sup> publicado no Diário da República, 2ª Série, nº. 155, de 12 de agosto de 2009, através do Aviso nº. 14327/2009, com a correcção publicada em Diário da República, 2ª Série, nº. 13, de 18 de janeiro de 2013, através do Aviso nº. 904/2013

<sup>3</sup> Plano de Urbanização da área envolvente à Quinta da Boeira; Plano de Urbanização da Barrosa; Plano Pormenor do Novo Centro Cívico

### 3. Proposta de delimitação – Fase 1

O modelo territorial preconizado na proposta de delimitação das ARU correspondentes à 1ª Fase da ERUG (aprovada pela Assembleia Municipal em 25/02/2016, conforme Aviso nº.3874/2016 publicado no Diário da República, 2ª. Série, nº.56, de 21 de março de 2016) tem em consideração que o concelho de Gaia:

- i) é o terceiro concelho mais populoso do país, com mais de 300.000 habitantes;
- ii) abrange uma superfície terrestre com mais de 160 km<sup>2</sup>, com aproximadamente 15 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro;
- iii) está maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto, tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas sócio-económicas;
- iv) apresenta um padrão de ocupação muito fragmentado que resulta da sua matriz rural e do crescimento urbano linear que se desenvolveu sobre uma rede viária arterial muito profusa;
- v) segundo a recente reorganização administrativa, subdivide-se em quinze freguesias cujo número de habitantes se conta entre os 52.000 e os 10.000, respetivamente na mais e na menos populosa.

Nestas circunstâncias o concelho apresenta atualmente uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto e a localização dispersa de outras centralidades e micro-centralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia. Estas, apesar de terem escalas distintas, relacionam-se matricialmente com os recursos naturais do território concelhio (rede hidrográfica, solos agrícolas, pontos altos e encostas privilegiadas) e, por conseguinte, com a estrutura ecológica municipal que constitui uma aposta estratégica da qualificação do sistema urbano local e metropolitano.

O modelo de atuação proposto vem assim ao encontro:

. da consolidação urbana da Cidade, promovendo-se a reabilitação do edificado existente a par da assunção de uma estratégia integrada para a unidade territorial que se estende do litoral até ao IP1 e do Douro até ao limite Valverde/ Vila d'Este / Soeime;

. da valorização da rede local de centralidades urbanas (propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam), tendo em conta tanto os lugares de referência ancestral, como as referências a criar com base no desenho de novas estruturas viárias e a construção de novas paisagens qualificadas;

. da requalificação da paisagem do vale do Douro, através da consolidação de uma estratégia integrada de valorização paisagística das encostas e da reabilitação dos espaços urbanos que lhes são complementares.

Como tal, a proposta de atuação valoriza a identidade de Gaia, (re)qualificando lugares e paisagens, otimiza os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas sócio-económicas descentralizadas que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico.

O enquadramento das ARU na referida Estratégia visa promover uma dinâmica de recuperação do território de Gaia que vá além da reabilitação física do património imobiliário e que seja geradora de novas

utilizações do espaço que potenciem a valorização das atividades urbanas, seja a nível social, económico ou cultural, entendidas numa lógica de rede e de complementaridades à escala metropolitana ou regional.

Reabilitar implicará assim contrariar o abandono e a degradação dos recursos físicos, culturais e sócio-económicos do concelho e tomá-los como fatores de diferenciação e qualificação do território e do sistema urbano.

Nesse sentido assume-se o pressuposto do sítio enquanto valor legado, reconhecendo-o e interpretando-o como lugar vivenciado e paisagem construída, cujos valores pré-existentiros deverão ser os elementos de referência das novas atuações, sejam estas de consolidação, transformação ou reestruturação dos territórios urbanos.

As áreas delimitadas resultam da identificação de espaços de oportunidade para os quais se considera ser possível viabilizar formas de atuação eficientes e prioritizadas, devidamente enquadradas na estratégia de regeneração urbana alargada à totalidade do concelho de Gaia.

Com vista a garantir a sustentabilidade das atuações propostas, a Estratégia de Regeneração Urbana estudada prevê um modelo operacional faseado que se considera capaz de viabilizar a efetiva regeneração do sistema urbano, de forma integrada no território e no âmbito sócio-económico.

Assim, cabe ao Município a oportunidade de assumir a liderança deste processo de promoção do desenvolvimento local, tanto a nível do lançamento da iniciativa como da sua coordenação, otimizando o sentido das diversas intervenções através duma articulação em rede, facilitando a comunicação entre agentes públicos e privados, e fomentando parcerias que materializem a estratégia delineada.

Neste contexto foram aprovadas pela Assembleia Municipal, em fevereiro de 2016, sete ARU (Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Aguda/Granja, Zona Central dos Carvalhos, Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha), as quais determinam o desenvolvimento de subsequentes operações de reabilitação urbana. Simultaneamente o processo de operacionalização da ARU Centro Histórico, que se encontra em curso, corresponde já à programação duma parte significativa do sistema territorial da Cidade de Gaia, assumindo-se que converge para a estratégia definida para esta ARU.

De acordo com o artigo 15º do RJRU, a aprovação das operações de reabilitação urbana relativas às ARU delimitadas pode ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

### 3.1. ARU Cidade de Gaia

Os critérios de delimitação da ARU Cidade de Gaia e os respetivos objetivos estratégicos são definidos de acordo com a estratégia geral previamente desenvolvida – ERUG – e assumindo como referência o sistema territorial aí identificado com a mesma designação.

Posteriormente à delimitação da ARU Cidade de Gaia, em 2015/2016, foi elaborada a proposta de ORU Centro Histórico que contempla a alteração da delimitação da respetiva ARU, cingindo-a, *grosso-modo*, à área a norte da linha de caminho-de-ferro e prevendo outros ajustamentos de menor escala.

Considerando,

. que a delimitação da ARU Cidade de Gaia parte do pressuposto de contiguidade com a do Centro Histórico;

. que a proposta de aprovação da ORU Centro Histórico e de alteração da delimitação da respetiva ARU já foram objeto de discussão pública, nos termos da legislação em vigor, e que o limite apresentado nessa fase se encontra estabilizado;

é oportuno proceder ao ajustamento do limite norte da ARU Cidade de Gaia ao limite da ARU Centro Histórico que consta da proposta de aprovação da respetiva ORU.

Verificando-se ainda que a delimitação inicial da ARU Cidade de Gaia continha uma incongruência no seu limite sul, imediatamente a nascente da A1/IP1, entende-se também oportuno proceder à retificação do mesmo ajustando-o ao traçado da A29/ER1-18.

Assim, a área agora redelimitada como ARU Cidade de Gaia abrange aproximadamente 3236 hectares e corresponde aos objetivos estratégicos sintetizados como:

- . Refundar o Centro da cidade consolidada;
- . Potenciar o valor identitário dos lugares de referência;
- . Potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes;
- . Mitigar o impacto dos eixos viários de alta capacidade no espaço urbano;
- . Qualificar a perceção dos limites da Cidade no espaço público e na paisagem;
- . Promover a criação de um sistema de verde urbano;
- . Compactar e consolidar a Cidade de Gaia, promovendo a intensificação dos usos urbanos e a requalificação do tecido urbano existente;
- . Promover a competitividade da cidade existente.

#### A.1 Critérios subjacentes à delimitação

De acordo com a análise da realidade urbana contemporânea do concelho, considerou-se que a unidade Cidade de Gaia abrange um espaço mais vasto do que o seu centro, correspondendo ao atual território central do concelho urbanisticamente mais penalizada com a pressão da expansão urbana.

Esta perceção da forma da Cidade de Gaia e as fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana que estabelece, nomeadamente com o centro do Porto, resultam ainda dos critérios de ordenamento definidos nos instrumentos de planeamento que sempre previram para esta área uma maior intensificação da malha viária e de usos urbanos diversificados.

As formas da cidade 'genérica' estão hoje presentes na Cidade de Gaia, como em qualquer outra paisagem urbana contemporânea, e, tal como em grande parte desses casos, também não têm sido assumidas como oportunidades de reinvenção da cidade existente, mas apenas como mera colagem de imagens estereotipadas associadas a um simbolismo supérfluo e autista que não compreende nem reconhece a especificidade do lugar onde se fixam.

Deste modo, a definição de linhas orientadoras consistentes para a consolidação e qualificação da cidade de Gaia, quer em termos urbanísticos quer em termos sócio-económicos, exige a clarificação de uma estratégia urbana integrada que se pretende desenvolver através de uma área de reabilitação urbana agora designada como ARU Cidade de Gaia e na qual se pretende encontrar respostas para o desafio da compactação e da qualificação do espaço urbano, da intensificação de usos urbanos e da otimização das infraestruturas e equipamentos, assim como da transformação morfotipológica sobre matrizes remanescentes, numa lógica complementar à cidade do Porto.

O território da unidade Cidade de Gaia é complexo. Articula-se em redes cruzadas, de diferentes escalas, que ultrapassam o limite administrativo e a identificação da sua estrutura e das dinâmicas esperadas apoia-se em linhas de força que reconhecemos através das várias unidades de paisagem.

A estratégia de regeneração urbana da Cidade de Gaia deverá concretizar o enquadramento dos diferentes objetivos que se propõe desenvolver de forma integrada no território.

## **A.2** *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração deste território tem como principais objetivos reforçar a sustentabilidade do sistema metropolitano; promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho; refundar o Centro da Cidade consolidada; potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes; qualificar a percepção dos limites da Cidade no espaço público e na paisagem; mitigar o impacto territorial dos eixos viários de alta capacidade; potenciar o valor identitário dos lugares de referência; promover a criação de um sistema de verde urbano; intensificar os usos urbanos; compactar/consolidar a Cidade de Gaia; requalificar o tecido urbano existente; e promover a competitividade da cidade existente.

É na resposta a esta expectativa que a estratégia da ARU Cidade de Gaia seguirá as apostas que se expõem de seguida:

- I. O pressuposto assumido pela estratégia de regeneração urbana é que a Cidade se faz de continuidades e não de fraturas. Continuidades físicas, funcionais e, fundamentalmente, do espaço público. Neste contexto, a promoção da mobilidade dos cidadãos ganha especial importância, devendo ser encarada de modo integrado, por exemplo, através do projeto CityGaia. Acesso ao território e às diversas atividades, acesso à informação e acesso à paisagem são oportunidades para desenvolver a Cidade contemporânea que hoje se configura com uma nova escala, articulada em redes globais. Assim, foram definidas as seguintes prioridades:

A intervenção na paisagem de rotura que resulta da forma inadequada como os traçados viários se implantaram face à topografia natural (relevo e rede hídrica), agravada pela própria tipologia das vias (com canais dimensionados para elevados volumes de tráfego, desfasados do uso real, em seis faixas de rodagem), pressupõe:

- restabelecer as relações entre os espaços construídos e as vias de circulação construindo referências espaciais do território para os seus utilizadores;
- tratar, sempre que possível, as margens das vias de circulação, minimizando o seu impacto e melhorando a sua articulação com os espaços edificados;
- promover medidas relativas a uma mobilidade integrada, permitindo articular as 'novas' infraestruturas com as redes pré-existentis (estradas antigas, rede de centralidades urbanas, etc).

- II. O território de Gaia tem registado o acumular de operações avulsas que se refletem num espaço público fragmentado e na desarticulação de diversos investimentos públicos e privados. É por isso oportuno reconfigurá-la como uma Cidade renovada, re-inventar o sistema urbano em busca duma estrutura equilibrada e capaz de sustentar o desenvolvimento sócio-económico local, aberta à transformação e respeitando a sua identidade, dando lugar a novas ideias.

Para tal, as estruturas urbanas pré-existentes constituem as principais oportunidades para a otimização dos recursos e das infraestruturas, para a compactação da cidade e para a coesão social e territorial.

Como tal, pretende-se promover a qualificação do espaço público, reconhecendo-o como estrutura do sistema urbano em articulação com os usos que compõem a cidade, valorizando os símbolos e as referências urbanas e paisagísticas, contrariando o carácter descontínuo e fragmentário da paisagem, convergindo para o aproveitamento de investimentos realizados. Equipamentos desportivos como o *C D Candal*, *Estádio Rei Ramiro* e empreendimentos privados de ensino, comércio ou serviços como a *Escola Superior de Tecnologia de Saúde do Porto* ou o complexo *Gaiart's Plaza Centrum/ Consfly*, em Santa Marinha, ou o *Parque da Lavandeira*, em Oliveira do Douro, são exemplos de projetos com potencial estratégico no concelho, cuja desarticulação ao nível das redes de mobilidade e de centralidades urbanas, bem como da estrutura do espaço público, resultou em atuais fraturas na cidade e no sistema urbano alargado.

- III. As intervenções integradas que se prevêem para esta área territorial devem privilegiar os lugares que ainda se mantêm como referências apesar de muitas vezes se encontrarem já desvirtuados na sua estrutura funcional e formal por consequência da acelerada transformação da envolvente destes aglomerados.

Neste sentido pretende-se intervir em contextos distintos:

- a) nos núcleos urbanos – Afurada, Coimbrões e Devesas (Santa Marinha, Afurada);
- b) nos núcleos de matriz rural – Igreja de Canidelo / Outeiro (Canidelo); Igreja da Madalena/ Costa (Madalena); Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

- a) núcleos urbanos

#### **. Afurada**

No sistema da Cidade de Gaia a Afurada é o único núcleo urbano relevante de génese marítima: a sua localização no estuário do rio Douro corresponde a um porto de abrigo e a comunidade local é predominantemente piscatória, assumindo uma identidade muito marcada que se relaciona com as margens opostas (Lordelo do Ouro e Foz).

Reabilitar implicará salvaguardar o valor identitário deste núcleo piscatório, e a sua relação com o mar e com o rio, articulando-o com os novos equipamentos urbanos e com novos usos, tais como a *Douro Marina*;

Implementar de novos usos que permitam o desenvolvimento deste núcleo urbano e que capacitem a comunidade que nele habita.

## **. Coimbrões**

Lugar urbano de ocupação humana com origem pré-histórica, consolidada até ao presente. A sedimentação das formas urbanas ao longo do tempo tornou-o um ponto de referência na paisagem de Gaia e do Porto, que deve ser valorizado.

Reabilitar implicará salvaguardar e valorizar este núcleo na sua vulnerabilidade e precaridade, com o espaço público;

Articular as pré-existências físicas com a requalificação ou a dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição da paisagem;

Controlar a definição de novos alinhamentos (admitindo ponderar alargamentos que não interfiram com a escala e com os elementos existentes a salvaguardar);

Garantir que a integração deste núcleo no sistema urbano contemporâneo ocorra através da sua permanência como referência territorial, e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existent e no seu simbolismo;

Contrariar a desqualificação da paisagem que resulta muitas vezes do desequilíbrio das novas intervenções na escala ambiental que estes aglomerados oferecem.

## **. Devesas**

O núcleo urbano das Devesas é originariamente de tipologia industrial e resultante da localização da estação de caminho-de-ferro enquanto primeira infraestrutura de transporte de grande capacidade implantada à cota alta da cidade de Gaia, em meados do século XIX.

Hoje, o núcleo das Devesas apresenta um enorme potencial de regeneração devido à disponibilidade de muitos edifícios industriais desativados nas últimas décadas.

Pretende-se promover a reutilização destes espaços para novas atividades económicas, de qualquer tipo desde que compatíveis com as funções urbanas correntes, potenciando as condições excecionais de mobilidade que o lugar apresenta (linha ferroviária do Norte, VL8/A1+IC23, Circular CH) e a proximidade às principais centralidades urbanas de Gaia.

## **. Quebrantões**

O núcleo urbano de Quebrantões encontra-se implantado na encosta do vale de Quebrantões e é um tecido histórico consolidado na primeira metade do século XX, quando o processo de urbanização se intensificou, com particular relevância na construção de habitação na proximidade de fábricas e outras atividades industriais.

Apesar da sua tendência para a degradação, atualmente este núcleo urbano mantém uma forte presença de habitação. Devido à sua localização estratégica nas 'margens' dos espaços mais simbólicos, com maior valor patrimonial e paisagístico esta, é uma área territorial de grande potencial para a regeneração urbana.

Estrangulado na transição com novas vias urbanas estruturantes, núcleo urbano de Quebrantões é um tecido urbano onde é prioritário intervir de forma integrada, considerando a identidade dessa comunidade e valorizando a sua inclusão na Cidade.

Articular núcleo urbano de Quebrantões com espaços públicos contíguos, previstos e existentes, como parque Ponte Maria Pia e o parque rio;

Melhorar a mobilidade pedonal entre a cota alta e a cota baixa;

Articular e rentabilizar os equipamentos existentes;

Promover a requalificação ambiental e paisagística da linha de água, demolindo as edificações existentes da antiga fabrica localizada no talvegue do vale de Quebrantões.

#### **b) núcleos de matriz rural**

##### **. Igreja de Canidelo/ Outeiro; e**

##### **. Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz**

As duas centralidades de freguesias permanecem na área territorial da Cidade de Gaia com um cariz identitário que pode ser reabilitado. As transformações ocorridas no tecido urbano são pontuais e como tal pretende-se promover a valorização do património edificado e paisagístico existente, nomeadamente as quintas ancestrais que permanecem (Paço de Canidelo e Soeime) e requalificar o espaço público de acordo com as referências da identidade do lugar, dotando-o de condições de vivência urbana.

Relativamente ao núcleo da Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz, considera-se prioritário a integração no sistema urbano alargado, assumindo-o como espaço de inclusão, devendo para o efeito, promover-se a articulação deste núcleo com os traçados viários envolventes.

##### **. Igreja da Madalena/ Costa**

O núcleo central da Madalena é um lugar antigo cuja localização é complementar da exploração agrícola dos terrenos da encosta litoral, até ao mar.

A ocupação urbana implantou-se a uma cota ligeiramente elevada em relação à costa marítima, afastando-se das adversidades naturais e desenvolvendo-se ao longo dos caminhos de ligação a outros núcleos e aos vales.

O conjunto urbano que se estende entre os lugares da Costa e da Igreja constitui um núcleo urbano com forte identidade no território contemporâneo da cidade de Gaia e hoje representa uma oportunidade de reconhecimento e valorização de espaços diferenciados.

Dada a localização deste núcleo, reabilitar implica promover a sua integração na rede do sistema viário, nomeadamente no que define a articulação do centro da Cidade à costa atlântica, pela sua permanência como referência territorial e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existentes;

Controlar a definição de novos traçados viários, e alinhamentos, por forma a não interferirem com a escala deste aglomerado e com os elementos existentes a salvaguardar;

Hierarquização e conexão entre os diferentes níveis da rede viária;

Promover a renovação deste tecido urbano, implica reinventar o esquema que deu origem ao núcleo primitivo, reabilitar da edificação, promover equipamentos públicos e serviços coletivos de proximidade e promover o desenvolvimento da economia local.

- IV. A estratégia de regeneração urbana da Cidade de Gaia preconiza igualmente a intervenção nos espaços urbanos emergentes para os quais é necessário e expectável criar novas formas adequadas às infraestruturas e aos usos contemporâneos e geradoras de novos lugares e de novas percepções do território, qualificando a paisagem – VL8/ Rotunda e Via Edgar Cardoso (Santa Marinha); Fojo/ Quatro Caminhos/ Rua da Bélgica (Canidelo); Monte da Virgem/ Hospital/ Vila d'Este, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

- V. A cidade de Gaia tem a frente fluvial como uma das principais marcas da sua identidade. Nesta paisagem, o morro da Serra do Pilar e o vale de Quebrantões, a nascente, são espaços topograficamente privilegiados nos quais as vistas panorâmicas sobre as cidades de Gaia e do Porto, o Rio Douro e a paisagem envolvente, até à Serra de Santa Justa, em Gondomar, e ao Monte da Virgem. A sua localização no centro da cidade de Gaia torna-os espaços estratégicos para a promoção da utilização coletiva e de equipamentos culturais e de lazer, potenciando o extraordinário valor patrimonial do Mosteiro da Serra do Pilar, da Ponte Maria Pia e de outros elementos de menor escala como a capela românica de Quebrantões e outros.

Nesse sentido, espaços como parque rio e o Monte da Virgem deve privilegiar-se a protecção ambiental e paisagística visando a criação de espaços públicos que concorram para uma utilização ao nível da área metropolitana.

- VI. Inserida na estratégia da Cidade de Gaia, o Centro de Gaia inclui, a área envolvente conformada pelas principais vias de acesso ao centro do Porto e que com este partilha fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana. A estratégia para o Centro de Gaia deverá concretizar o objetivo de explorar o potencial do desenvolvimento desta plataforma na qual continua expectante a consolidação e qualificação dum centro urbano.

É na resposta a esta expectativa que se deverá apostar no desenvolvimento de intervenções integradas ao nível da qualificação dos espaços públicos e do funcionamento de redes locais de atividades culturais e económicas que valorizem a representatividade desta área como centro de referência do concelho de Gaia, tendo em conta o seu contínuo crescimento demográfico e o elevado grau de dotação de infraestruturas viárias nele convergentes.

A estratégia de reabilitação urbana do Centro de Gaia deverá privilegiar a (re) definição de um centro que afirme os recursos locais em torno dos quais poderão assentar as linhas de evolução futura e, sobretudo, que consiga (re) construir a identidade dos seus cidadãos.

A carga histórica e simbólica que o Centro Histórico representa é um valor a promover como factor de desenvolvimento, contribuindo para a prioridade de regenerar a malha urbana das Devesas.

As intervenções a prever deverão centrar-se na estação ferroviária (encarada como interface de vários modos de transporte urbano), no jardim Soares dos Reis (como ponto de convergência de várias vias urbanas e equipamentos estruturantes) e no eixo rua Conselheiro Veloso da Cruz/ rua Barão do Corvo (como principal eixo urbano de agregação de equipamentos públicos e património arquitectónico a reabilitar).

Destaca-se assim a grande importância do património industrial de Gaia centrado nestas duas unidades urbanas – entreposto histórico (caves do Vinho do Porto) e Devesas (com as antigas fábricas cerâmicas como predominantes) – que contêm os espaços edificados disponíveis para novos usos, complementados por excelentes condições de mobilidade e pelo potencial espaço público que é urgente melhorar, dando-lhe coerência como elo entre os núcleos urbanos existentes e previstos.

Na articulação entre estas unidades, e delas com o centro cívico, localiza-se um espaço urbano intermédio que pode ser aglutinador das malhas pré-existentes. Este deverá ser o grande espaço de oportunidade para reestruturar o centro de Gaia, reinterpretando a sua escala através da (re) criação de espaços públicos que (re) articulem as malhas urbanas consolidadas e qualifiquem os usos instalados – escola EB2.3, junta de freguesia, estações ferroviárias das Devesas e de General Torres, percursos de autocarros, percursos pedonais.

As características topográficas deste espaço são as melhores oportunidades a explorar, desde a sua proximidade aos principais núcleos e eixos urbanos do centro da cidade – entreposto histórico e ribeira, avenida da República, Devesas e via Engenheiro Edgar Cardoso (VL8) –, ao seu excecional valor paisagístico e ambiental, na relação visual que estabelece com os centros históricos de Gaia e do Porto e na disponibilidade de espaço verde para a implementação de um parque urbano central.

É urgente reconhecer o centro da Cidade no sentido de otimizar as infraestruturas existentes e potenciar os seus elementos diferenciadores, entre os quais a população que vive este espaço, residindo, trabalhando ou visitando.

Em síntese, o centro da cidade de Gaia deverá apostar num perfil urbano complementar do centro do Porto que, pela diferença, ofereça:

- a disponibilidade para empresas de tecnologias e inovação e para equipamentos em grandes espaços de tipologia industrial;
- a articulação dessas atividades com a otimização da atual rede de transportes – estações de caminhode-ferro e de metro, ligações entre cota alta e cota baixa através do teleférico e dos elevadores da Ponte da Arrábida integrados na rede Andante; criação de travessias por barco como transporte público entre margens do Douro;
- um parque urbano central no espaço entre centro histórico e centro cívico;
- a maior diversidade de ligações ao centro do Porto através da melhoria da mobilidade urbana.

O Centro de Gaia está conformado pelas principais vias de acesso ao centro do Porto e com este partilha fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana. A solução de requalificação dos traçados e das roturas existentes no território deverá ir ao encontro das linhas de atuação convergentes para a requalificação do espaço publico:

- Planear a transformação da forma urbana do IC23, privilegiando a criação de um novo espaço público inclusivo através da cobertura do espaço canal entre o jardim Soares dos Reis e a Avenida da Republica.
- Eixo VL8 – Restruturação urbana associada aos novos traçados, através:
  - . da ransformação das áreas urbanas envolventes-Eixo VL8 / avenida dos Descobrimentos, até ao jardim Soares dos reis;
  - . de potenciar as suas características topográficas devido ao seu valor paisagístico e ambiental na relação visual que estabelece entre os centros históricos de gaia e do Porto;
  - . do reperfilamento deste eixo viário integrando a linha de Metro (linha G) prevista no Plano Diretor Municipal:
- Eixo VL9 – Restruturação urbana associada aos novos traçados, através:
  - . da promoção da urbanização das áreas urbanas envolventes-Eixo VL9;
  - . da articulação deste eixo com o Centro da Cidade a poente mas também com o centro da freguesia de Oliveira do Douro e a relação optimização com os equipamentos preexistentes, nomeadamente o Parque da Lavandeira.

- VII. A estratégia de (re) definição deste centro nomeadamente através da requalificação dos traçados da VL8 e VL9 deve ainda articular com a formação das novas centralidades quer para nascente, em Oliveira do Douro, quer para poente Candal/Canidelo:

#### **. Oliveira do Douro**

No caso de Oliveira do Douro pretende-se clarificar o eixo da avenida da República, VL9, Largo da Lavandeira até ao Centro cívico da freguesia. Trata-se de um eixo que deve assumir um perfil estruturante de ligação da Avenida da República ao centro de Oliveira do Douro. a clarificação deste eixo deveram provir as linhas orientadoras para a hierarquização da rede viária que suporta as dinâmicas urbanas da freguesia e para a qualificação do desenho urbano, inclusive na promoção de novas formas de mobilidade.

#### **. Candal / Canidelo**

No caso de Candal/ Canidelo, esta articulação deverá ditar as linhas orientadoras para a rentabilização das infra estruturas viárias e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade mais eficaz do centro da cidade à orla costeira. Na resposta a esta expectativa deverá apostar-se na hierarquização e conexão entre os níveis de rede viária, na qualificação do desenho urbano e na promoção de novas formas de mobilidade.

- VIII. Esta estratégia, nomeadamente nas questões da rede viária que suporta esta área territorial, articula-se com o objetivo estratégico da promoção da mobilidade sustentável, ou seja, a mobilidade energeticamente eficiente e inclusiva.

A estratégia de redução de emissões de carbono no município baseia-se, ao nível da mobilidade, no desenvolvimento das condições intermodalidade e na promoção da circulação por modos suaves e por transportes públicos.

Pretende-se a reformulação dos interfaces existentes (formais e informais) e que têm um alcance metropolitano: General Torres, Devesas, E222 (Avenida Vasco da Gama) e Santo Ovídio. Todos estes interfaces se encontram dentro da área ARU Cidade. Associados a estes interfaces deverão ser criadas zonas de estacionamento que permitam a transferência do transporte individual motorizado para o transporte público coletivo.

A mencionada prioridade aos transportes públicos deve ser assegurada pelos corredores BUS propostos (E222, VL8 e VL3) - a serem concretizados como convencionais ou em sistema BRT4 ou LRT5. Estes corredores, em associação com o canal de metro, criam uma rede de transportes públicos rápidos de acesso aos principais polos de saúde (hospitais públicos e privados), comércio e serviços.

Esta rede de corredores BUS ficará ligada, à cota alta, às travessias rodoviárias - pontes da Arrábida (VL8) e Infante (VL9) - e pela Ponte Luís I (metro) e Ponte D. Maria (modos suaves). A ligação pedonal à cota baixa, associada à ARU CH, será solucionada através de modos mecânicos:

- reativação dos elevadores da ponte da Arrábida,
- ligações mecânicas que estabeleçam a ligação do Jardim do Morro à marginal,
- ligação da marginal ao Castelo de Gaia,
- introdução de elevador que permita o acesso à Serra do Pilar desde o canal do metro junto ao tabuleiro superior da Ponte Luís I.

- IX. As unidades espaciais, aqui mencionadas, encontram-se retalhadas pelas diversas intervenções que foram concretizando soluções avulsas e descontextualizadas, contrariando um carácter

---

<sup>4</sup> BRT – BUS RAPID TRANSIT

<sup>5</sup> LRT – LIGHT RAIL TRANSIT

urbano e destruindo a identidade. A estratégia para o Centro da Cidade deverá concretizar o objetivo de explorar a malha viária de carácter urbano, designada como 'rede de arruamentos', por forma a valorizar o seu papel de espaço público vivenciado pelos cidadãos (e que, por isso, remete para o conceito de 'rua' e não via de mera circulação). Considera-se por isso ser urgente a orientação das intervenções públicas (município, empresas municipais, juntas de freguesia) segundo o princípio da unidade e da escala dos elementos espaciais que compõem o sistema de espaços públicos da cidade.

- X. Na conjuntura atual destaca-se a prioridade da coesão social e territorial sobretudo nesta área territorial – evitando desigualdades mas, simultaneamente, contrariando as tendências anódinas e uniformizadoras que não compreendem a complexidade da vida real, isto é, da diversidade da Cidade à escala contemporânea.

### **A.3** *Delimitação alterada da ARU Cidade de Gaia*

(ver cartogramas seguintes)

3.2. Quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros  
(*resumo em quadro anexo*)

A estratégia de atuação na área abrangida pela ARU Cidade de Gaia integra o Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros de acordo com o estabelecido no n.º 2 da alínea c) do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Para além dos benefícios fiscais relativos a impostos, prevê-se ainda a possibilidade do Município dispensar parcialmente algumas taxas municipais de acordo com os regulamentos em vigor, considerando as eventuais reduções como incentivos financeiros à reabilitação urbana.

O presente Quadro é composto por duas partes:

PARTE I . Benefícios Fiscais (IRC, IRS, IVA, IMT e IMI)

PARTE II . Incentivos Financeiros – taxas municipais

Para efeitos de concessão dos benefícios previstos no Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) deve ser considerado o conceito de “ações de reabilitação” que consta da alínea a) do nº 23 do mesmo, assim como a condição dessas ações serem iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020, conforme nº.21 do mesmo artigo.

## **1. IRC, IRS e IVA**

### **1.1. IRC (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas)**

Conforme nºs.1, 2 e 3 do Artigo 71º do EBF, isenção de IRC para rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário.

### **1.2. IRS (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares)**

i) Conforme nº.4 do Artigo 71º do EBF, dedução à coleta, com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação de:

- imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU; ou de
- imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Condição para reconhecimento da dedução:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;

ii) Conforme nº.5 do Artigo 71º do EBF, tributação, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias auferidas quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU.

Condição para a tributação à taxa autónoma de 5%:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;

iii) Conforme nº.6, alínea a), do Artigo 71º do EBF, tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU; ou de
- imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Condição para a tributação à taxa de 5%:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;
- sujeitos passivos de IRS residentes em território português.

### **1.3. IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)**

Conforme o artigo 18º, nº.1 a) do CIVA, taxa de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

Condição para a aplicação da taxa de 6%:

- mão-de-obra, fornecimento e instalação de materiais de construção ou equipamentos incluídos num contrato de empreitada realizado entre o empreiteiro e o dono de obra.

## **2. Impostos municipais IMI e IMT**

### **2.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)**

Conforme nº.7 do Artigo 71º do EBF, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação podem beneficiar das seguintes isenções, concedidas em dois momentos identificados como I. e II.:

I. Isenção de IMI por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação.

Condição para reconhecimento da isenção:

- subida de 2 níveis no estado de conservação.

II. A isenção de IMI referida em I., pode ser renovada por um período adicional de 5 anos, caso se verifique a manutenção do nível do estado de conservação.

### **2.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)**

Conforme nº.8 do Artigo 71º do EBF, isenção de IMT na aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Condição para reconhecimento da isenção:

- estado de conservação do imóvel com dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- uso afeto à habitação própria e permanente após a aquisição;
- ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

## PARTE II            **Incentivos Financeiros – taxas municipais**

Dada a faculdade do Município em dispensar taxas municipais, total ou parcialmente, de acordo com os regulamentos em vigor, nomeadamente o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE, publicado no Diário da República 2ª série, nº.249, de 22/12/2015, através do Aviso nº.14978/2015), os incentivos financeiros a aplicar às ARU aprovadas enquadram-se no nº.6 do Artigo 76º do RMUE, o qual determina que as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Área de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de uma dispensa de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação/utilização de espaço público associada à operação urbanística, nos termos dos benefícios fixados no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana.

Assim e em conformidade com o disposto no nº 2 do Artigo 76º do RMUE, prevêem-se as reduções de taxas para a ARU *Cidade de Gaia* indicadas nos pontos seguintes.

A aplicabilidade destas dispensas depende do enquadramento da operação/intervenção no conceito de 'reabilitação de edifícios' previsto na alínea i) do Artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

### **1.            Taxas de ocupação/utilização do espaço público**

Mediante a apresentação de requerimento, redução de 50% das taxas de ocupação do domínio público no âmbito de obras sujeitas a controlo prévio.

### **2.            Taxas devidas pelo licenciamento**

Mediante a apresentação de requerimento, redução de 50% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas, à exceção das seguintes taxas: taxa de apreciação dos pedidos, taxa de emissão de alvarás e compensações.

ANEXO            Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros  
*(na página seguinte)*