



área de reabilitação urbana

ARNELAS

**Proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da
ARU Arnelas**

março 2024

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO	4
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	7
2.1. Introdução	7
2.2. Síntese de diagnóstico da área de intervenção	9
2.3. Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção	12
2.3.1. Unidade territorial do núcleo de Arnelas	12
2.3.1.1. Edificado / cadastro	16
2.3.1.2. Espaço público	21
2.3.2. Unidade territorial da área de Quintas	29
2.3.2.1. Edificado / cadastro	29
2.3.2.2. Espaço público	39
2.4. Equipamentos e atividades culturais e de lazer	42
2.5. Infraestruturas existentes	47
2.6. Estrutura viária	54
Estado dos pavimentos dos arruamentos	55
3. TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO	58
4. ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A ORU	62
4.1. Eixos estratégicos	63
4.2. Objetivos	64
4.3. Compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal	64
4.3.1. Plano Diretor Municipal	65
- Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo	
- Planta de Ordenamento – Carta de Mobilidade e Transportes	
- Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas	
- Planta de Ordenamento – Carta de Execução do Plano	
- Condicionantes	
4.3.2. Adaptação às alterações climáticas	73
4.3.3. Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro	74
4.3.4. Projeto Municipal Encostas do Douro e intervenções na frente ribeirinha do rio Douro	78
4.3.4.1. Projeto Municipal Encostas do Douro	
4.3.4.2. Intervenções na frente Ribeirinha do rio Douro	
4.3.4.3. Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida das Encostas Metropolitanas do Douro	
4.3.5. Estratégia de Regeneração Urbana	87
4.3.6. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e respetivas candidaturas Norte 2020	89
5. PROGRAMA DE AÇÃO	93
5.1. Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto os edifícios	93
5.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto as infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva	95
5.3. Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto as atividades económicas, culturais e recreativas	96

- Quadro contendo a PROPOSTA de ações de reabilitação urbana previstas	97
- Proposta de ações de reabilitação urbana a incluir no programa de ação	98
6. OPERACIONALIZAÇÃO	106
6.1. Prazo de execução	107
6.2. Modelo de gestão	107
6.3. Modelo de execução	111
6.4. Programação das ações previstas, investimento envolvido, custos de execução e identificação das fontes de financiamento	113
6.4.1 Programa / cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir	113
6.4.2 Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas	114
6.4.3 Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas	116
6.5. Modelo de monitorização	117
7. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS	118
7.1. Introdução e enquadramento legal	118
7.2. Deveres dos proprietários sobre os seus prédios, edifícios ou frações	119
7.3. Instrumentos de natureza fiscal	121
7.4. Instrumentos de natureza financeira – Taxas municipais.....	129
7.4.1 Regime especial de taxas municipais	129
7.5. Instrumentos de natureza financeira	132
QUADRO A – Benefícios e agravamentos fiscais de incentivo à reabilitação urbana.....	124
QUADRO B – Reduções e isenções de taxas municipais.....	131

ANEXOS

ANEXO 1 - Quadro associado às plantas de caracterização da situação existente, com informação obtida no local fornecida pelas Águas de Gaia EM

ANEXO 2 - Edifícios com interesse patrimonial – Fichas de caracterização

PEÇAS DESENHADAS

DESENHO 1 - Limite da Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Núcleo de Arnelas

DESENHO 2 - Planta de caracterização do Estado de Ocupação das Construções (a confirmar após audiência prévia)

DESENHO 3 - Planta de caracterização do Estado de Conservação das Construções (com base no aspeto exterior)

DESENHO 4 - Planta com localização das Construções ou Conjuntos de Interesse Patrimonial existentes

DESENHO 5 - Planta de caracterização do Estado de Conservação dos Arruamentos

DESENHO 6 - Planta de localização das Ações Programadas pelo PERU da 'ORU da área envolvente ao Núcleo de Arnelas'

ABREVIATURAS

AGEM - Empresa Municipal, Águas de Gaia, EM, SA
AMP - Área Metropolitana do Porto
APA - Agência Portuguesa do Ambiente
APDL - Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo S.A.
ARU - Área de Reabilitação Urbana
ARU Arnelas - Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Arnelas
ARU AV - Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes
ARU ED - Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro
CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
DMU - Direção Municipal de Urbanismo
DRCN - Direção Regional de Cultura do Norte, atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
ERUG - Estratégia de Regeneração Urbana de V.N.Gaia
GAIURB - Empresa Municipal, GAIURB Urbanismo e Habitação, E.M.
IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
LBGPPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo
MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis
ORU - Operação de Reabilitação Urbana
ORU AV - Operação de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes
OE - Orçamento do Estado
PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PAMUS - Plano de Mobilidade Urbana Sustentável
PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM - Plano Diretor Municipal
PEDED - Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro
PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PERU AV - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes
PNEC - Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030
POSEUR - Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
SUSTENTÁVEL 2030 – Programa de Ação Climática e Sustentabilidade
PP - Plano de Pormenor
PP RU - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
RAN - Reserva Agrícola Nacional
REN - Reserva Ecológica Nacional
RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJCBN - Regime Jurídico da Conservação da Natureza e Biodiversidade
RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RMUE - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila Nova de Gaia
TMU - Taxa Municipal de Urbanização
UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

1. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO

O presente documento consiste no projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas referente à respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver para esta Área de Reabilitação Urbana (ARU)¹.

O núcleo ribeirinho de Arnelas localiza-se na margem esquerda do rio Douro, frente ao lugar de Zebreiros e perto da foz do rio Sousa (em Gondomar). No passado pertencia à freguesia de Olival, mas atualmente está integrado na União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma. Possui fortes referências históricas e culturais face à sua relação com o rio Douro, tendo sido um importante interposto comercial apoiado no rio. Este núcleo constitui ainda uma identidade particular dada a sua inserção na paisagem e proximidade ao rio, onde são evidenciadas as implantações das construções em patamares (socalcos), formando uma cascata voltada para o rio.

Atualmente, apesar do seu valor histórico, cultural, urbanístico e paisagístico, começam a ser preocupantes os sinais de evolução do seu estado de degradação, carecendo de uma intervenção integrada com vista à sua reabilitação e revitalização.

Este projeto de PERU surge também no seguimento da aposta do Município na definição de uma Estratégia de Regeneração Urbana de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano para o concelho, nomeadamente na área das Encostas do Douro. Na sequência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro (ARU ED)², da Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes³, bem como das obras de requalificação ambiental que têm vindo a ser realizadas e as que se encontram programadas na frente ribeirinha do rio Douro, **verifica-se a necessidade de compatibilizar estas intervenções com as ações de regeneração e revitalização urbana aqui previstas para a área envolvente ao núcleo ribeirinho de Arnelas.**

¹ A área de reabilitação urbana de Arnelas foi aprovada pela Assembleia Municipal a 18 de março de 2021 e publicada em Diário da República n.º 78/2021, Série II de 2021-04-22 através do Aviso n.º 7463/2021

² A presente delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Encostas do Douro, foi aprovada em Assembleia da República a 15 de julho de 2021 e publicada em Diário da República n.º 156/2021, Série II de 2021-08-12, através do Aviso n.º 15002/2021.

Ver também: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/consulte-as-arus/#/arusInfo>

³ Com versão final aprovada pela Assembleia Municipal em 25 de janeiro de 2018 e publicitada na 2ª série do Diário da República em 22 de fevereiro de 2018, através do Aviso n.º 2576/2018.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê no seu artigo 7º a possibilidade de os municípios desenvolverem ARU de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da ARU e o segundo referente à aprovação da ORU.

Face à grande dimensão da área delimitada da ARU ED (com cerca de 1.330 hectares), optou-se de novo pela elaboração de uma ORU sistemática em instrumento próprio (tal como foi feito para a ARU da área envolvente ao Areinho de Avintes - ARU AV), que incidirá sobre uma área de intervenção com cerca de 58,6 hectares, localizada na União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma e na Freguesia de Avintes, de características específicas em termos de reabilitação urbana, que justificam que lhe seja concedida prioridade de programação, a qual se designará por '**ARU de Arnelas**'.

A elaboração do projeto de PERU para a execução da ORU da ARU de Arnelas revelou ser o instrumento de programação mais adequado para a prossecução dos objetivos de reabilitação a seguir indicados e propostos, cuja área de intervenção foi devidamente ponderada previamente.

A elaboração do presente PERU integra, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que foram tidas como relevantes, o conteúdo previsto no ponto 2 do artigo 33.º do RJRU, concretamente:

Sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes, o PERU deve :	Capítulos do relatório que materializam os conteúdos:
a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;	Pontos 4.1. + 4.2. + 4.3.
b) Estabelecer o prazo de execução da ORU;	Ponto 6.1.
c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da ORU;	Pontos 4.2. + 5. + 6.4.
d) Estabelecer o programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;	Ponto 5. + 6.4.
f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;	Ponto 7.

g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;	Ponto 6.4.
h) Definir o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;	Ponto 6.4.
i) Identificar a entidade gestora da ARU;	Ponto 6.2.
j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração de PP de reabilitação urbana.	Ponto 3.

De salientar que uma política municipal de estímulo à reabilitação urbana apenas será eficaz se for bem comunicada e esclarecedora para os cidadãos, enquanto principais agentes e dinamizadores deste processo, quer se tratem de proprietários, investidores, ou simples utentes deste território.

Neste sentido, considera-se essencial que o Município crie e mantenha ativo um processo amplo de comunicação e divulgação deste instrumento de programação, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem pretenda levar a cabo ações de reabilitação urbana nesta ARU.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

2.1. Introdução

Na área de intervenção do **PERU de Arnelas** (PERU Arnelas), objeto do presente relatório, existe um número considerável de construções desocupadas (18%) e em mau estado de conservação (13%), algumas delas com valor histórico e patrimonial (22%), verificando-se um progressivo abandono dos residentes, o que acentua a evolução da degradação do edificado. De destacar que este núcleo é circundado por 4 quintas históricas, situação comum que se repete ao longo das Encostas do Douro, possuindo grandes áreas de terrenos em situação de abandono, situação que contribui decisivamente para a degradação do ambiente urbano e da paisagem do local.

A reabilitação urbana, incluindo a requalificação do espaço público, foi prevista no Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED) de 2009 e parcialmente executada no âmbito da implementação do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) elaborado em 2015. Em 2021 a delimitação da ARU da área envolvente ao núcleo de Arnelas confirmou a efetiva intenção do Município de concentrar e articular nesta área um conjunto integrado de investimentos e de intervenções privadas e públicas (programadas e em grande parte já executadas), em articulação com a estratégia que tem vindo a ser desenvolvida para a área das Encostas do Douro desde 2009.

Pretende-se assegurar a valorização ambiental e paisagística desta área e a salvaguarda do património histórico e edificado, com reflexo num desenvolvimento sustentável deste território.

Da análise e caracterização da área em questão concluiu-se que é premente a adoção de medidas que garantam uma dinâmica de reabilitação urbana no núcleo histórico de Arnelas e área envolvente, promovendo a revitalização e regeneração urbana do local, em complemento das intervenções já realizadas no local.

De salientar que a opção pela ORU sistemática permite à Câmara dispor dos mecanismos necessários para uma intervenção prioritária, mais ativa, eficiente e determinante através de uma atuação direta ou com a colaboração de privados, utilizando para o efeito os instrumentos de execução previstos no RJRU para o desenvolvimento das ações de reabilitação urbana que serão indicadas mais adiante.

O presente PERU tem como referência os documentos já referidos, o PEDED de 2009 e o PEDU de 2015, mas também:

- a normativa constante no PDM de 2009 em vigor, sendo desta forma viável a realização das diversas ações e operações urbanísticas propostas;

- o relatório da Proposta de Classificação das Encostas do Douro como Paisagem Protegida Local de 2011;
- o documento estratégico de reabilitação urbana, aprovado em fevereiro de 2016, aquando da delimitação das várias ARU para o concelho.

Pelo que as ações de regeneração, revitalização e reabilitação urbana previstas no presente PERU são compatíveis e complementares com as opções de desenvolvimento municipal preconizadas pelos diferentes instrumentos anteriormente desenvolvidos que abrangem a mesma área;

- a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arnelas, que foi objeto de aprovação em 2021.

2.2. Síntese de diagnóstico da área de intervenção

A área de intervenção do presente PERU corresponde a cerca de 58,6 hectares, abrange o núcleo habitacional de Arnelas e uma área envolvente e localiza-se na margem esquerda do rio Douro. É delimitada a Norte pelo limite cadastral da Quinta do Sebastião (inserida na Freguesia de Avintes), a Sul pelos limites cadastrais das Quintas do Casalinho e do Paço e pelo núcleo envolvente à escola primária, a Poente pelos limites cadastrais das Quintas do Sebastião, do Ferraz e do Casalinho e a Nascente pelo rio Douro e pelos limites cadastrais das Quintas do Sebastião e do Paço (estas inseridas na União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma). No seu conjunto a área de intervenção abrange 114 construções ⁴.



Área de intervenção do PERU da ORU da área envolvente ao núcleo de Arnelas, com 58,6 hectares.

Para o desenvolvimento deste capítulo foi elaborada uma breve análise histórica da ocupação urbana da área de intervenção com base em diversos documentos e relatórios já produzidos e uma caracterização e diagnóstico da área, resultante em grande parte do levantamento de campo realizado em setembro de 2018, e atualizado em janeiro de 2024, tendo sido complementada por um conjunto de informação obtida nos diferentes serviços da Câmara e empresas municipais.

⁴ Ver em Anexo 1, quadro resumo do trabalho de campo realizado no local

Procurou-se, de forma sintética, destacar as principais características da área de intervenção da **ARU de Arnelas**, identificando fundamentalmente através do aspeto exterior das construções existentes as seguintes características:

- o estado de conservação (mau / médio / bom);
- o estado de ocupação (ocupado / desocupado);
- o interesse patrimonial;
- a cêrcea, os usos e a tipologia de construção.

Com base na caracterização da área foram identificados um conjunto de **25 edifícios aos quais se atribuiu um estatuto diferenciado, designado como 'edifício com interesse patrimonial'**, (assinalados no desenho 4 em anexo) e melhor identificados nas 'Fichas de Caracterização' (anexo 2).

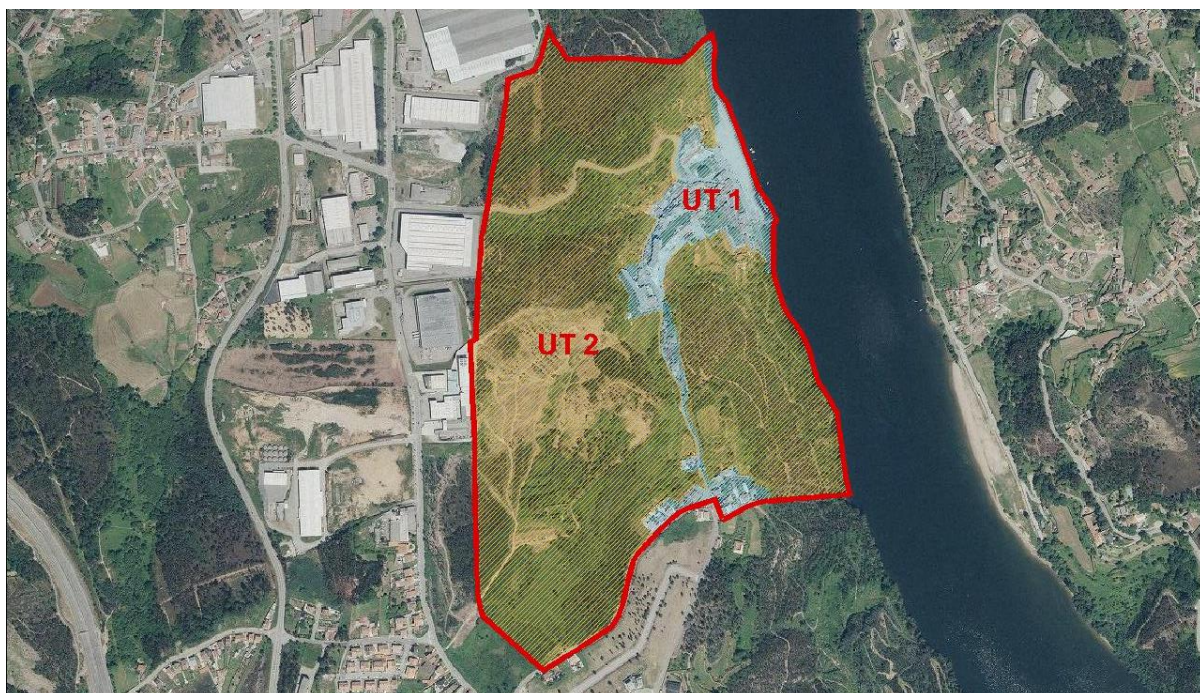
Esta identificação tem como objetivo salientar os valores patrimoniais e arquitetónicos existentes na área de intervenção, para os quais serão direcionadas prioridades de intervenção no âmbito da presente estratégia de regeneração urbana.

Para a área de intervenção foi também caracterizado o espaço público existente, bem como o nível de infraestruturação e o estado de conservação dos seus pavimentos.

Tendo em conta as características globais da área de intervenção, foram identificadas **duas Unidades Territoriais**, delimitadas de forma a agrupar áreas de menor dimensão com especificidades e objetivos comuns. Esta opção contribuiu, por um lado, para sistematizar melhor a informação obtida no local e, por outro, para delinear de forma coerente a estratégia de reabilitação urbana.

A imagem seguinte identifica as duas Unidades Territoriais:

- Unidade territorial do núcleo de Arnelas, com referência – **UT 1**
- Unidade territorial da área de Quintas, com referência – **UT 2**



Delimitação das 2 Unidades Territoriais, sobre ortofotomapa de 2019

De salientar que do levantamento de campo atualizado em janeiro de 2024 no local, se chegou aos seguintes indicadores:

	CONSTRUÇÕES													
	ESTADO DE OCUPAÇÃO					ESTADO DE CONSERVAÇÃO								Interesse Patrim.
	Ocupados		Desocupados		Total	Mau		Médio		Bom		Em obras		
	93	82%	21	18%		15	13%	33	29%	64	56%	2	2%	25
TOTAL					114									

Do total de 114 construções, cujo levantamento foi realizado localmente tendo com base apenas o aspeto exterior, foram identificadas 25 construções com interesse patrimonial. Deste total, 82% encontram-se ocupadas e 18% desocupadas. Relativamente ao estado de conservação, 56% encontram-se em bom estado, 29% em estado médio e 13% em mau estado de conservação.

A representação gráfica da informação pode ser consultada nas peças desenhadas 2, 3 e 4 que constam dos Anexos.

2.3. Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção

2.3.1 Unidade territorial do Núcleo de Arnelas

2.3.1.1. Edificado / cadastro

O **núcleo ribeirinho de Arnelas (unidade territorial 1)** situa-se na margem esquerda do rio Douro, na vila de Olival, perto da fronteira entre as antigas freguesias de Avintes e Olival. É um dos núcleos primitivos do concelho, apresentando uma relação muito forte com a outra margem em Gondomar onde se localiza o lugar de Zebreiros e a foz do rio Sousa.



Olival integrada em 2013 na União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma.

○ Núcleo ribeirinho de Arnelas

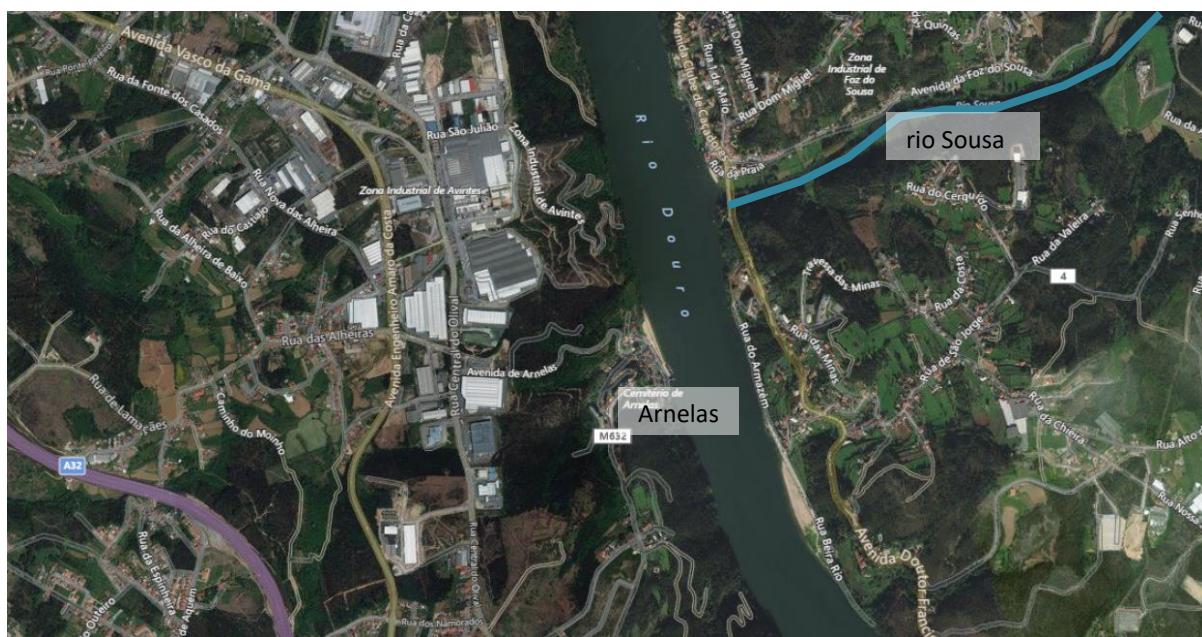


Imagem bingMaps, com localização do núcleo de Arnelas, relação com o rio Douro e suas margens

Na Idade Média são abundantes as referências a Olival na documentação relativa ao Mosteiro de Grijó e ao Mosteiro de Pedroso. O lugar de Arnelas aparece referenciado como edificado em 1540

sobre as ruínas de um lugar anterior, tendo pertencido até 1834 ao Couto de Crestuma. Devido ao rio, aos socacos e aos telhados, alguns estudiosos classificam Arnelas como a mais típica aldeia do concelho de Vila Nova de Gaia.



Ortofotomapa 2019 – Localização do núcleo ribeirinho de Arnelas (unidade territorial 1)

Segundo escreveu José Albertino de Sousa Oliveira⁵, apesar de no século X ter existido em Arnelas uma ermida (dedicada a Santo André), na Idade Média esse templo não volta a ser mencionado, pelo que o local deve ter perdido importância, mantendo-se apenas como ponto de paragem para as barcas que praticavam o tráfego fluvial, embora a tradição afirme ter sido originária de Arnelas uma boa parte da pedra utilizada na construção da muralha gótica do Porto.

Salienta-se também o registo, na tradição oral popular, de uma cheia que arrasou o povoado ribeirinho, tendo este sido deslocado mais para cima, na encosta (Barbosa, 1984). No entanto é ainda referido que, se alguma vez existiu uma povoação em Arnelas no século XVI, esta estaria semiabandonada (Afonso, 2007).

Em 1523 encontram-se registos de que, para além da área agrícola, existia na povoação apenas uma meia dúzia de habitações. A ligação económica entre Arnelas e o Porto passaria ainda pelo tráfego de arcos de pipa oriundos da Terra da Feira (Santa Maria da Feira) e da passagem do sal pelo Douro.

⁵ Oliveira, José Albertino de Sousa, "Arnelas-uma villa contra a cidade?" In Actas do I Congresso Internacional de Vinho Verde: HISTÓRIA, ECONOMIA, SOCIEDADE E PATRIMÓNIO, 19 a 21 de Outubro de 2007.

A importância da povoação de Arnelas, adveio da sua localização geográfica, junto ao rio Douro, tendo boas condições naturais para a ancoragem dos barcos. Por aqui passavam os barcos rabelos que, na descida do Douro, transportavam os cascos de vinho destinado ao abastecimento da região da Vila da Feira e da cidade do Porto. Na viagem de retorno os rabelos levavam o sal, destinado às regiões da Beira-Douro e transmontana e que aqui chegava transportado em carros de bois, desde Ovar.⁶

Por estas razões Arnelas, foi vital para o escoamento dos produtos da região situada a sul do Douro coincidente com o condado da Feira e para o seu abastecimento a partir das regiões de Penafiel e Baião. Seria, portanto, um ponto estratégico para a Feira, inclusive porque aí desembocava uma importante estrada medieval, que confluía com a via, designada “estrada real”, que unia o Porto a Lisboa.

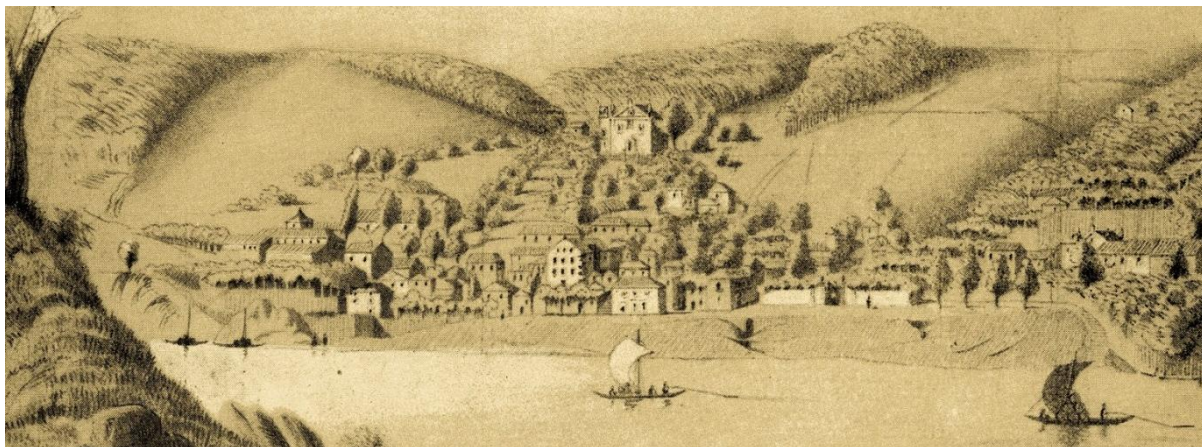
O lugar de Arnelas terá sido refundado em 1540 sobre ruínas.

Em 1561 e no seguimento de uma denúncia apresentada ao Rei pelo Porto, evocando o facto de que em Arnelas muitas mercadorias eram desviadas para serem embarcadas em Ovar, foi proibido o desembarque de mercadorias nos portos fluviais, designadamente no de Arnelas, o que na época estrangulou economicamente esta povoação e o território da Feira.

Devido à oposição violenta do Concelho Portuense “*Arnelas quase que se eclipsou, o paço viria a ruir e a história desinteressou-se do local, o que torna difícil a recreação da povoação, com a exata implantação dos diversos elementos que a compunham*”.

Em termos de estrutura urbana os jardins e a povoação de Arnelas organizavam-se em torno de um eixo principal no sentido norte-sul, paralelamente ao rio, frente ao areal – **arenella** – que terá dado origem ao nome da povoação. Articulado com este eixo desenvolveu-se um outro, no sentido nascente-poente e perpendicular ao rio, que iniciou a escalada da colina, no cimo da qual se ergue atualmente a capela setecentista de S. Mateus.

⁶ Fonte: <http://memoriasgaiensesbibliotecadegaia.blogspot.pt/2010/09/feira-de-s-mateus-ou-feiras-das-nozes.html>



Arnelas, desenho de 1849

Fonte: Pereira G.; Barros A. 2001. Memória do Rio – para uma história de navegação no Douro. Ed. Afrontamento, Porto



Arnelas

Fonte: autor e ano da fotografia desconhecidos. Estima-se que a fotografia seja da década de 50

Este facto carregou de simbolismo esta povoação, fundindo o sagrado (à cota superior) com o mercado e os cobradores de impostos (à cota baixa), ou seja as escadarias e as ruas axiais são descritas como a *“forma de contacto entre a capela e o troço final do percurso penitencial, em que as escadas e os degraus são usados pelas almas que sobem no seu percurso final até Deus”*. Para além disto a perspetiva é utilizada como forma de representação e domínio do espaço.



Fotos de algumas ligações / percursos atuais, unindo a cota alta à cota baixa

Pelas razões referidas anteriormente a relação de Arnelas com o rio Douro é muito intensa, formando uma cascata constituída por plataformas, ruas estreitas e escadarias que unem a cota baixa à cota alta.

Sobre este lugar surge a referência em várias fontes de que é uma das mais antigas povoações de Portugal, anterior mesmo à romanização – ver fotos seguintes da placa colocada numa casa do núcleo de Arnelas, localizada na Rua Santo António de Arnelas, nº 21. Contudo, supõe-se que terá sido destruída por várias enchentes do Douro, assim como os seus vestígios.



De salientar que em 1986 o Gabinete de História e Arqueologia de Vila Nova de Gaia enviou ao então IPPC, atualmente Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), uma proposta da classificação da povoação de Arnelas, como conjunto de imóveis de interesse público. A proposta integrava os

seguintes bens: Capela de São Mateus, Cais e Porto de Arnelas, Escadinhas de São Mateus e fonte pública, Quinta do Paço, Quinta do Cadeado (ou Sebastião), Quinta do Ferraz e Quinta do Casalinho. Esta proposta foi ainda enviada para a Direção Regional no Porto em 1992, mas não teve depois qualquer sequência.⁷

Quanto às construções antigas, elas são na generalidade em alvenaria de pedra mista de granito ou de xisto, com paredes exteriores ora rebocadas ora de pedra aparente, acrescentando variedade ao conjunto construído.

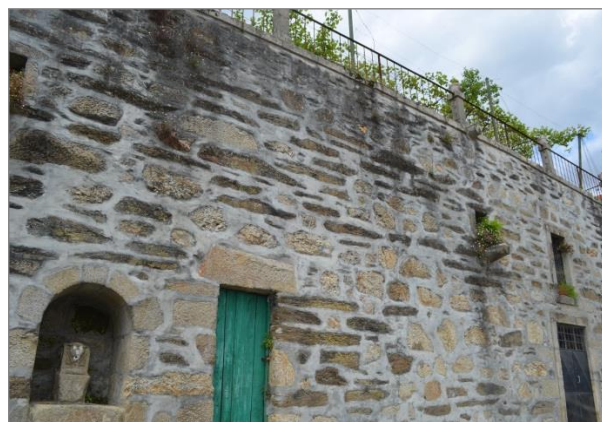
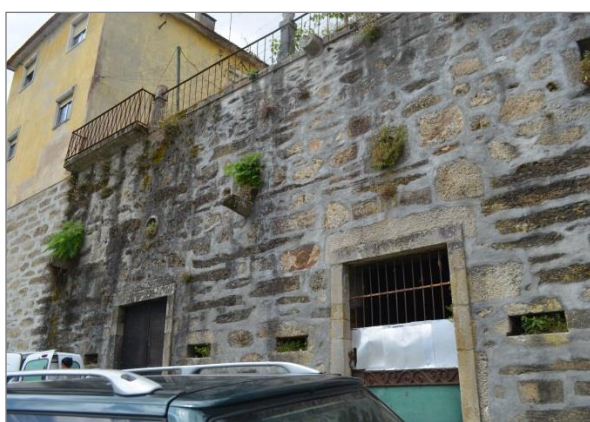


Fotos do aglomerado de Arnelas, sua relação com a área envolvente e o rio Douro

Neste núcleo ainda se mantém o edifício que albergou as antigas Caves do Vinho do Porto. Esta estrutura do século XVI é classificada como “surpreendente” e “grande edifício trapezoidal debruçado sobre o rio” com três funcionalidades: armazém do entreposto, miradouro e jardim suspenso. O mesmo autor refere igualmente que este complexo une duas características opostas de Arnelas. Por um lado, a recriação de um ambiente rural através do jardim suspenso e, por outro, as infraestruturas portuárias que foi necessário construir para tratar das mercadorias.⁸ – ver fotos seguintes do edifício em causa.

⁷ Informação técnica da DRCN (atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.), datada de maio de 2018, elaborada e publicitada no âmbito da abertura do procedimento de classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o património móvel integrado, em Arnelas, publicitado no Diário da República com Anúncio n.º 175/2018 datado de 12 de outubro de 2018

⁸ Sousa, Lúcia Cardoso. Tese de Mestrado “Património como estratégia de desenvolvimento local: o caso de Arnelas, Crestuma e Lever”. Universidade do Minho, outubro 2014, página 80



De destacar que esta construção encontra-se classificada no PDM como edifício de interesse arquitetónico com a categoria de proteção integral (nível I) e como área de interesse arqueológico inventariada⁹.

Atualmente o aglomerado está pontuado por edifícios antigos que foram alterados na sua imagem em consequência de obras de ampliação e conservação e por edifícios recentes com novos modelos arquitetónicos e urbanísticos que se apresentam dissonantes do tecido existente, conforme fotos seguintes.



⁹ Ver em anexo ficha com a ref. OL 11, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor e ficha com a ref. A067, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO do PDM.



Fonte: GoogleMaps

Para além do núcleo construído, Arnelas destaca-se pela sua calçada com patamares e os campos talhados em socacos ao longo da encosta, pela sua praia e cais e também pela Capela de São Mateus do século XVIII, reconstruída e ampliada graças aos tributos reais lançados sobre o sal e o vinho aí comercializado.

As atividades principais são a indústria e serviços, que se tem vindo a desenvolver ao longo da antiga Estrada Nacional 222 (a Poente da área de intervenção da presente ARU). A atividade agrícola e a pesca ainda se mantêm, mas essencialmente para consumo próprio e de subsistência, existindo ainda ligação à pesca do sável e lampreia.

Capela de São Mateus

A capela de invocação a São Mateus, padroeiro dos homens de negócios e dos cobradores de impostos, encontra-se localizada na cota alta do núcleo de Arnelas.

No local terá havido uma pré-existência. A sua reconstrução foi iniciada em 1723 e a primeira pedra lançada em 20 de Outubro desse ano¹⁰. Aliás na frontaria da capela, por cima da porta é visível a data de 1723.

Dada a importância do entreposto de Arnelas no passado, em 1747 o Padre Luís Cardoso, faz referência ao facto de os moradores, a pretexto da reduzida dimensão da capela local, terem solicitado ao rei D. João V *“provisão para ser lançado um imposto de um real em cada quartilho de vinho e em cada rasa de sal que se vendesse no então couto de Crestuma para reedificar e ampliar a dita capela.”*

¹⁰ Informação técnica da DRCN (atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.), datada de maio de 2018, elaborada no âmbito da abertura do procedimento de classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o património móvel integrado, e publicitada no Diário da República com Anúncio n.º 175/2018 de 12 de outubro de 2018

Esta capela apresenta uma planta retangular com uma só nave e as suas linhas arquitetónicas são simples. Não possui por isso pormenores arquitetónicos de relevo. A fachada principal é revestida a azulejo azul e branco⁹. Ao contrário, o seu interior apresenta em belo conjunto de altares, com retábulos ricos em talha dourada, de estilo joanino, executados pelo importante entalhador portuense Manuel da Costa Andrade. O retábulo-mor foi realizado em 1732, nele se destacando ao centro, a imagem de Cristo Crucificado, designado por Senhor do Triunfo, ladeada por duas belas esculturas⁹ de S. Mateus Evangelista que é o titular da capela, e do santo dominicano S. Tomás de Aquino.

Em termos iconográficos, S. Mateus apóstolo e ex-recebedor de impostos, aparece representado com manto avermelhado.¹¹



Fonte das imagens:

https://www.google.pt/search?q=Capela+de+S%C3%A3o+Mateus+arnelas&cr=countryPT&biw=1034&bih=747&tbs=ctr:countryPT&tbm=isch&source=iu&pf=m&ictx=1&fir=xR4vUhg_5HoViM%253A%252CcoZ9AZyeh5kVgM%252C_&usg=__SPRy5UdEC_G-VhLtHrW1e0glsnk%3D&sa=X&ved=0ahUKewjb6tP15_fWAhWL7xQKHbkZBoMQ9QEILzAB#imgsrc=xR4vUhg_5HoViM

Esta Capela apresenta um bom estado de conservação⁹, encontra-se classificada no PDM em vigor como edifício de interesse arquitetónico com a categoria de proteção integral (nível I) e como área de interesse arqueológico inventariada¹².

Em 12 de outubro de 2018, através do Anúncio n.º 175/2018 publicitado no Diário da República, a DRCN (atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.) promoveu a abertura do procedimento de

¹¹ Fonte: <http://memoriasgaiensesbibliotecadegaia.blogspot.pt/2010/09/feira-de-s-mateus-ou-feiras-das-nozes.html>

¹² Ver em anexo ficha com a ref. OL 08, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor e ficha com a ref. A096, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO do PDM.

classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o respetivo património móvel integrado – ver imagem que segue.



De acordo com o n.º 5 do artigo 25.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, esta Capela encontra-se assim em vias de classificação.

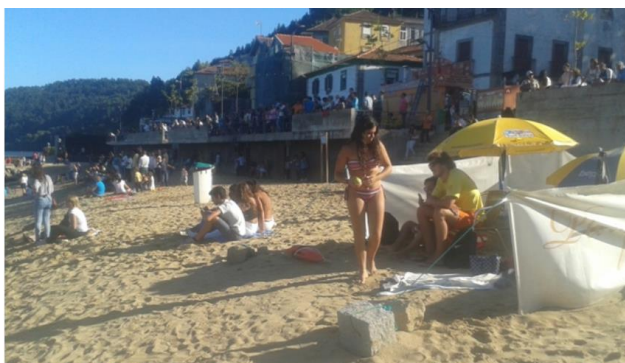
De salientar que este imóvel, os prédios envolventes e o respetivo espaço público localizados na zona geral de proteção (50 metros contados a partir dos seus limites externos – ver imagem acima) ficam desde esta data abrangidos por um conjunto de condicionantes previstos nas disposições legais em vigor.

2.3.1.2. Espaço público

Praia de Arnelas

A praia de Arnelas é uma das praias fluviais do rio Douro localizada na sua margem esquerda. A praia situa-se na cota baixa do núcleo ribeirinho e estende-se ao longo da Alameda Praia de Arnelas.

Esta praia fluvial é bastante utilizada no verão, possuindo um bar com esplanada de apoio à praia, nadador salvador e zona de banhos delimitada.

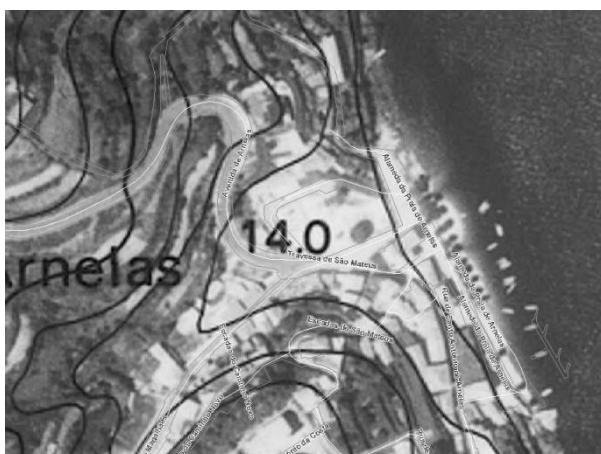


Fonte: <http://aquapolis.com.pt/praias-fluvial-de-arnelas-olival-vila-nova-de-gaia/>

Como se verifica nos quatro ortofotomapas que se seguem, o areal deste núcleo ribeirinho sofreu alterações significativas ao longo das últimas três décadas.

Em 1988 o areal era muito reduzido resultado das inúmeras e severas cheias que assolaram as margens do rio Douro – ver fotos seguintes



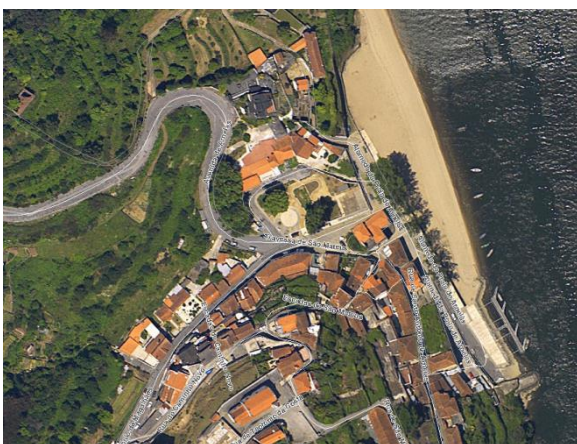


Ortofotomapa, ano 1988



Ortofotomapa, ano 2000

No ano de 2000, já com o cais de Arnelas construído, o areal apresenta uma dimensão muito significativa. Entretanto em 2008 o areal volta a sofrer uma grande redução, resultado da erosão do rio Douro. Entre 2008 e 2015 não existe alteração na dimensão do areal. Contudo em 2017 foi efetuado, pela APDL, um reforço de areia do areal.



Ortofotomapa, ano 2008



Ortofotomapa, ano 2015

Cais de Arnelas

O cais de Arnelas localizado a Nascente da localidade está situado a 18 km da foz do rio Douro, é constituído por plataformas flutuantes e encontra-se equipado para receber pequenas embarcações, quer de recreio, quer de pesca.

Neste local havia um antigo embarcadouro do século XIX, importante a nível da pesca. Este cais primitivo, do qual não se vislumbram vestígios, constituiu um dos Passos de Barcas mais importante no século XIX e foi também um importante porto de pesca fluvial, onde se chegava a pescar cerca de 2.000 sáveis por dia.

Esse cais foi também frequentado por grandes barcos que comercializavam produtos tais como madeira, legumes, vinhos do Douro e sal de Aveiro.¹³



Foto: Drone, Gaiurb, 2017

Arruamentos, percursos, escadarias e largos

O núcleo histórico de Arnelas tem semelhanças com o centro histórico de Gaia, muito devido às casas, ruas e calçadas de pedra típicas do século XVIII. De salientar que Afonso (2007) considera a Rua de Santo António e determinadas habitações indiscutivelmente de origem quinhentista.¹⁴

Daí decorre que a maioria do espaço público deste núcleo, composto por arruamentos, percursos, escadarias e largos esteja identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como ‘espaço público, proteção integral (nível I)’¹⁵.

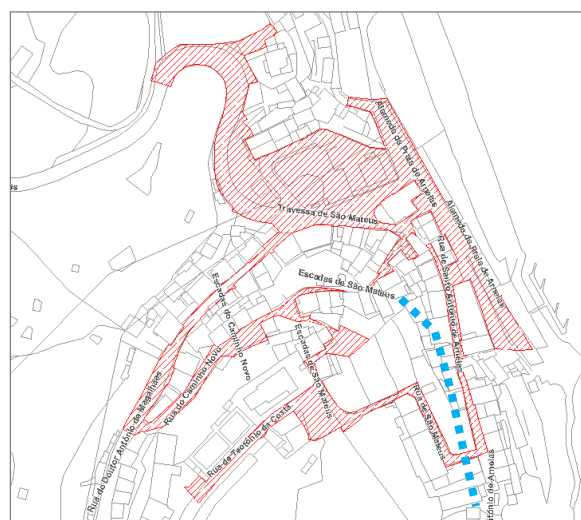
¹³ Fonte: Pag. 83, Anexo 1 – Património das Encostas do Douro, integrado no ‘Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local’ de junho 2011.

¹⁴ Sousa, Lúcia Cardoso. Tese de Mestrado “Património como estratégia de desenvolvimento local: o caso de Arnelas, Crestuma e Lever”. Universidade do Minho, outubro 2014, página 80

¹⁵ Ver em anexo ficha com a ref. OL 13, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor.



Fonte: ortofotomapa e cartografia de 2015



Linha tracejada a azul, indicação da Rua de S.º António de Arnelas

Como referido anteriormente, e desde outubro de 2018, a Capela de São Mateus de Arnelas encontra-se em vias de classificação, pelo que este imóvel, os prédios envolventes e o respetivo espaço público localizados na zona geral de proteção (50 metros contados a partir dos limites externos da capela – ver imagem seguinte) ficam desde essa data abrangidos por um conjunto de condicionantes previstos nas disposições legais em vigor.

A relação com o rio Douro e com a paisagem fez deste aglomerado um conjunto com identidade, escala e ambiente particulares. A relação cota baixa / cota alta realizada através de plataformas, escadarias, percursos e arruamentos estreitos e sinuosos tornou esta área numa cascata urbana, rica em vistas e com bastante visibilidade, tanto da margem oposta do rio Douro (do concelho de Gondomar) como de quem circula no rio.

Em 2020/2021 foi levada a cabo uma primeira etapa de trabalhos de “Reabilitação do Espaço Público no Núcleo Ribeirinho do Lugar de Arnelas”, uma empreitada financiada pelo Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), na componente relacionada com o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), com âmbito territorial incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou industriais abandonadas dentro de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Esta intervenção permitiu introduzir um desenho de chão mais cuidado e renovar as infraestruturas (eletricidade, drenagem de pluviais, abastecimento e saneamento). Foi privilegiada a introdução de materiais tradicionais, como o granito sob a forma de lajeado e cubo, em espaços canal estreitos ladeados por construções à face e por muros de limite de propriedade (ver fotos seguintes).



Escadarias

Neste núcleo existem algumas escadarias que ligam diferentes cotas que são usadas com bastante frequência pelos residentes no local, constituindo, em muitos casos, o único acesso às construções, maioritariamente habitacionais.

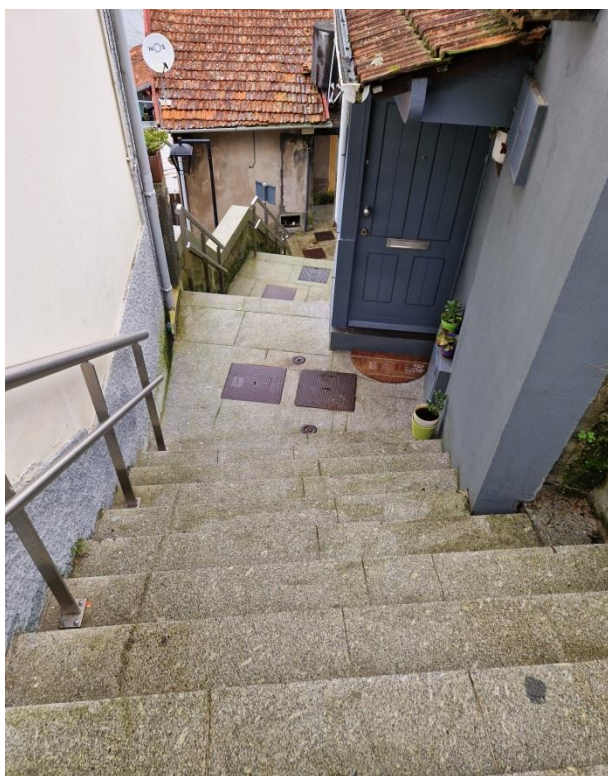
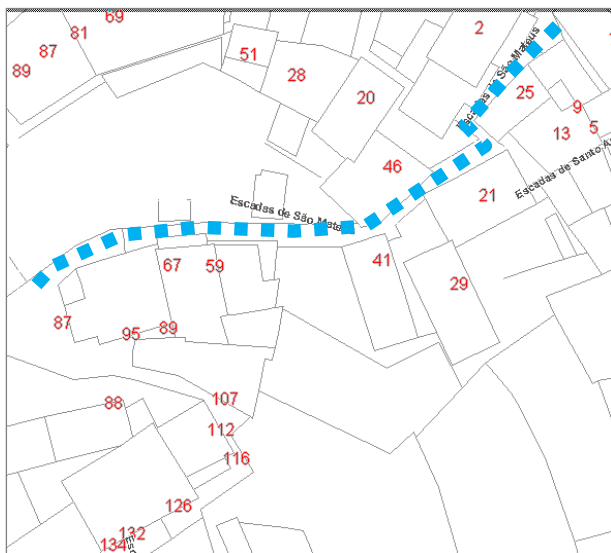
De seguida descrever-se-ão apenas duas escadarias que apresentam maior extensão, as escadas de São Mateus e as de Santo António.

Todas as escadarias públicas existentes no interior do núcleo foram alvo da intervenção de requalificação referida anteriormente, à exceção das Escadas da Praia.

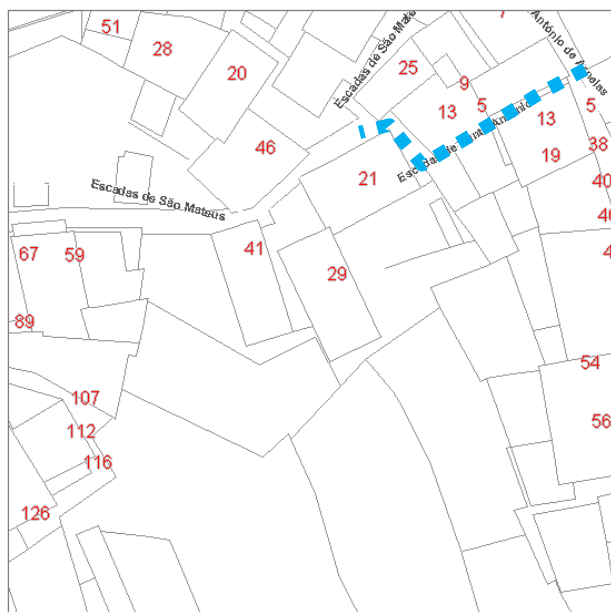


As **escadas de São Mateus** permitem a ligação pedonal da cota alta à cota baixa deste núcleo. Encontram-se pavimentadas com lajeado de granito, e foram reabilitadas por forma a preservar as suas características originais.

Estas escadas possuem rede de iluminação pública e dão acesso direto a um conjunto de construções, sendo também ladeadas por muros (normalmente de suporte) de alvenaria de pedra com junta seca.



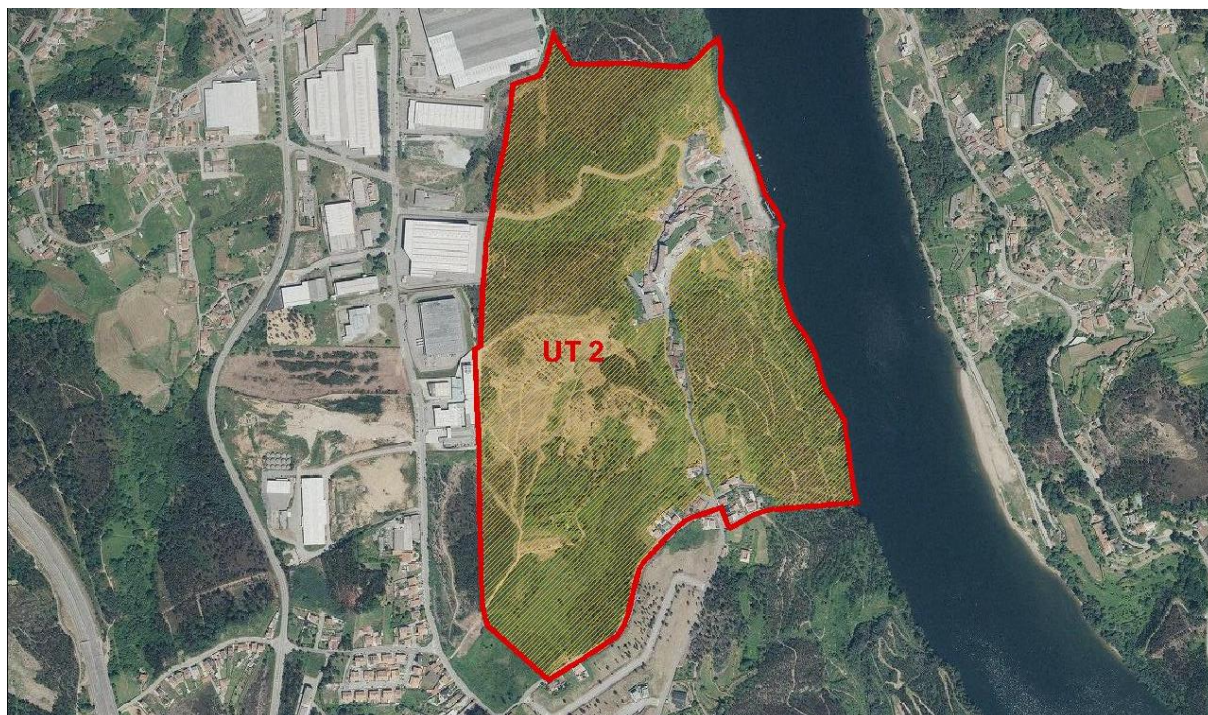
As **escadas de Santo António**, outra das escadarias existentes neste núcleo urbano, também se encontram pavimentadas com lajeado de granito. Estas são bastante estreitas e igualmente ladeadas por construções, o que impede a exposição solar.



2.3.2. Unidade territorial da área de Quintas

2.3.2.1. Edificado / cadastro

A **área de Quintas (unidade territorial 2)**, é uma área significativa adjacente ao aglomerado de Arnelas, conforme imagem seguinte.

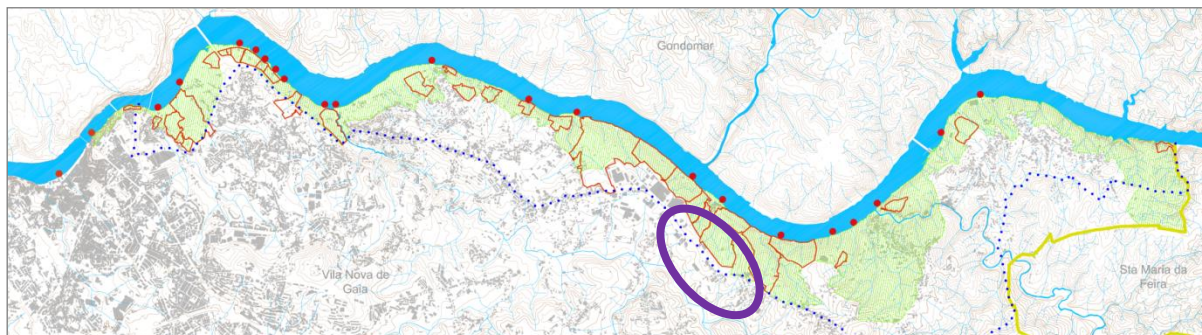


Ortofotomapa 2019, unidade territorial da área de Quintas – UT 2

Esta unidade territorial integra 4 quintas antigas de valor histórico e patrimonial, todas identificadas como tal no PDM em vigor e descritas no ‘Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local’ de junho 2011.

As suas origens e evolução histórica será sucintamente descrita adiante.

As quintas privadas das Encostas do Douro marcam de forma significativa o carácter desta paisagem. Ao longo dos cerca de 20 Km de margem ribeirinha do rio Douro foram identificadas cerca de 40 unidades cadastrais bem definidas que se sucedem num contínuo (ver imagem seguinte), acabando por marcar um padrão na paisagem e, simultaneamente, constituem uma imagem de marca das Encostas do Douro.



Delimitação de alguns dos cadastros conhecidos das quintas privadas nas Encostas do Douro, in 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local', junho 2011. **Localização aproximada da área de intervenção do PERU Arnelas.**

Estas quintas, outrora de recreio e produção, destacam-se também pelo facto de a sua origem estar associada ao transporte fluvial no rio Douro, apresentando-se assim como um Corredor de Paisagem Cultural que deverá ser potenciado e valorizado.

Apesar de algumas destas quintas terem perdido o carácter e a atividade de outros tempos de grandes propriedades produtivas, bem tratadas, associadas a mosteiros e conventos ou a famílias importantes da região, mantêm construções com interesse patrimonial, mas atualmente, em alguns casos, apresentam-se em estado avançado de degradação. Possuem igualmente um valor ambiental que interessa potenciar e valorizar num quadro de desenvolvimento sustentável¹⁶.

Como referido anteriormente, e dada a importância destas quintas, em 1986 o Gabinete de História e Arqueologia de Vila Nova de Gaia apresentou uma proposta da classificação da povoação de Arnelas como conjunto de imóveis de interesse público. A proposta integrava também a Quinta do Paço, a Quinta do Cadeado (ou Sebastião), a Quinta do Ferraz e a Quinta do Casalinho, todas envolventes ao núcleo de Arnelas. Esta proposta não teve no entanto sequência.¹⁷

A área de intervenção da presente ARU integra então quatro quintas, na sua totalidade com uma área de cerca de 51 hectares, o que representa 88% da área de intervenção delimitada.

¹⁶ Fonte: 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local' de junho 2011, incluindo Anexo 1 – Património das Encostas do Douro.

¹⁷ Informação técnica da DRCN (atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.), datada de maio de 2018, elaborada no âmbito da abertura do procedimento de classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o património móvel integrado, publicitada no Diário da República com Anúncio n.º 175/2018 de 12 de outubro de 2018



Ortofotomapa 2019 – Localização das 4 Quintas envolventes ao núcleo de Arnelas

Como se verifica na imagem acima estas quintas contornam o núcleo de Arnelas e dada a sua grande dimensão realçam e enquadram este lugar que se estende da cota alta até ao rio Douro (na cota baixa).

De salientar que existem várias versões sobre a história destas quintas e lugares. Neste breve trabalho de caracterização foram descritos alguns factos e referências históricas baseadas em bibliografia consultada.

No essencial o que se pretende realçar é o valor histórico destas quintas em si mesmo e não apresentar o seu estudo exaustivo que ultrapassar o âmbito deste trabalho.

Aliás, dada a diversidade histórica dos núcleos ribeirinhos localizados nas margens do rio Douro, e das quintas a eles associadas, foi em tempos desenvolvido e encontra-se disponível no *sítio eletrónico* da Câmara Municipal um estudo sobre o Património das Encostas do Douro em Vila Nova de Gaia¹⁸ que importa aprofundar de forma a desenvolver e detalhar as componentes históricas, culturais, arqueológicas, patrimoniais e paisagísticas deste território.

¹⁸ Fonte: 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local' de junho 2011.

Quinta do Sebastião

Esta quinta é também conhecida como Quinta do Bento e Quinta do Cadeado, é uma propriedade com cerca de 8,8 hectares, está localizada a 16,3 Km da foz do rio Douro, a norte do aglomerado de Arnelas.



Ortofotomapa 2012 – Quinta do Sebastião (ou Quinta do Cadeado)

Foram foreiros desta quinta os Condes da Feira; mais tarde fez parte dos domínios dos Marqueses de Lavradio.

No início do século XVIII, os terrenos da quinta foram adquiridos por João Chamorro de Queirós, feitor da Casa do Paço da Madeira, em Lisboa. A quinta permaneceu na posse da família de João Chamorro de Queirós até meados do século XIX, quando foi comprada por Sebastião Alves de Freitas, um comerciante abastado do Porto, cujo nome está na origem da designação popular de Quinta do Sebastião. A propriedade pertence atualmente aos descendentes de Sebastião Alves de Freitas.

A outra designação desta quinta - Quinta do Bento, tem origem em Bento Alves de Sousa, um dos donos da quinta que ali faleceu e que está sepultado na capela¹⁹.



¹⁹ Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Quinta_do_Cadeado



Lauren Maganete, 2010



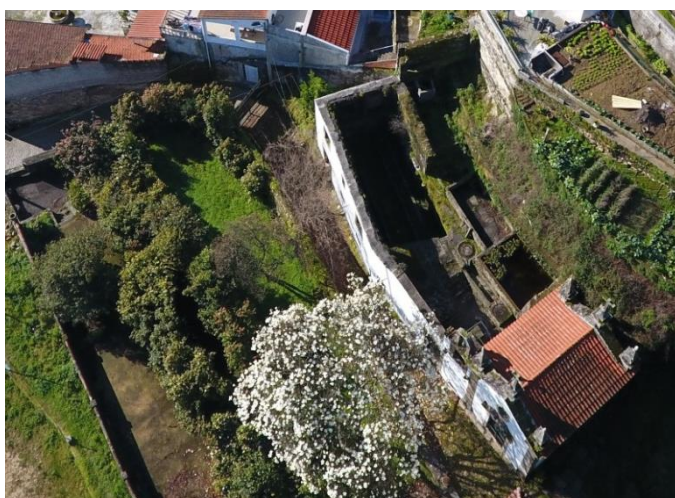
Lauren Maganete, 2010

Esta propriedade desenvolve-se numa plataforma sustentada por um grande muro em xisto, que a separa do areal ali existente. O elemento com maior destaque no conjunto edificado é a casa principal, de 3 pisos; a entrada é feita pelo piso térreo, cujo acesso se faz pelo jardim, por um caminho ora ladeado por *Camellia Japonica* (japoneiras), ora coberto por uma pequena ramada.

Esta quinta rural encontra-se classificada no PDM como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I)²⁰.

Destaque ainda para a capela existente, de invocação à Nossa Senhora do Bom Sucesso, cuja fachada está voltada para o rio, perpendicularmente ao eixo maior da casa principal.

Atualmente uma das construções existente adjacente à capela encontra-se em situação de ruína, já sem cobertura, conforme se pode verificar na foto seguinte (Drone, Gaiurb, 2017).



A capela da quinta encontra-se também classificada no PDM como edifício de interesse arquitetónico com a categoria de proteção integral (nível I)²¹.

Num pátio limitado por estas duas construções, destaca-se alguma vegetação ornamental, incluindo várias árvores de grande porte, que enquadram todo o conjunto edificado na paisagem de Arnelas.²²

²⁰ Ver em anexo ficha com a ref. OL 02, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor.

²¹ Ver em anexo ficha com a ref. OL 01, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor.

Quinta do Ferraz

Esta quinta é uma propriedade com cerca de 7,5 hectares, está situada a uma distância de 16,4 km da foz do rio Douro, confronta a Norte com a Quinta do Sebastião e a Sul com a Quinta do Casalinho e encontra-se classificada no PDM como edifício de interesse arquitetónico com a categoria de proteção integral (nível I)²³



Ortofotomapa 2012 – Quinta do Ferraz

A propriedade caracteriza-se por duas áreas distintas, mais a norte um terreno predominantemente disposto em socalcos, destinado ao cultivo, e a sul e poente uma extensa área florestal, formando um contínuo até à Quinta do Casalinho (a Sul).

Os socalcos existentes nesta quinta e na Quinta do Sebastião (a Norte) formam um conjunto bem identificável a partir do rio Douro ou da margem direita deste rio.²⁴



Helga Nair, 2011



²² Fonte: Pag. 80, Anexo 1 – Património das Encostas do Douro, integrado no 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local' de junho 2011.

²³ Ver em anexo ficha com a ref. OL 24, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor.

²⁴ Fonte: Pag. 84, Anexo 1 – Património das Encostas do Douro, integrado no 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local' de junho 2011.

Quinta do Casalinho

Esta quinta é uma propriedade com cerca de 29 hectares e encontra-se a uma distância de 16,7 Km da foz do rio Douro. Das quatro quintas identificadas nesta área, esta é a que apresenta a maior área (mais do dobro das restantes).

Localiza-se a sul da Quinta do Ferraz e a poente da Quinta do Paço, com as quais confronta. A propriedade confronta a poente com a antiga Estrada Nacional 222, atual Rua Central de Olival, e a nascente com a Rua Dr. António de Magalhães, o arruamento principal que conduz ao aglomerado de Arnelas.

Esta propriedade de encosta mantém um carácter discreto, numa envolvente que tem vindo a sofrer processos de alteração significativos, como a implantação de áreas industriais ao longo da antiga Estrada Nacional 222 e loteamentos habitacionais (a Sul) com pouquíssimos edifícios construídos.



Ortofotomapa 2019 – Quinta do Casalinho, limite a amarelo

Parte da quinta tem também vindo a ser objeto de processos de operações urbanísticas (loteamentos), nomeadamente a frente de cerca de 60 metros que confronta com a antiga Estrada Nacional 222, contudo até à presente data nenhum destes processos foi concluído. A pretensão era vir a licenciar nesta frente um conjunto de edifícios industriais, dando continuidade à tipologia já existente ao longo deste troço de arruamento e à classificação do solo prevista no PDM em vigor - áreas industriais previstas.

No início do século XVIII a quinta pertencia aos Condes da Feira. Mais tarde foi seu proprietário, Eduardo Freire, capitalista, agraciado em 1901 por El-Rei D. Carlos I, com o título de Barão do Casalinho.

Não tendo uma arquitetura erudita, salienta-se a existência de elementos de qualidade como a capela, um portal em cantaria voltado para o arruamento de acesso ao aglomerado e o próprio muro que cerca a quinta, atualmente derrubado em alguns troços e em situação de pré-ruína.



Lauren Maganete, 2010 e Helga Nair, 2011

Merece destaque a composição geral da quinta, organizada por um pátio retangular, à cota baixa, constituindo a plataforma de assentamento da casa e da capela, estando esta última voltada a sul e isolada da casa. Existe ainda uma outra plataforma, da eira, voltada para os antigos campos de cultivo.

A restante área da quinta encontra-se maioritariamente florestada por povoamentos de pinheiros e eucaliptos que, apesar de não apresentarem um elevado valor ecológico, fazem face aos declives muito acentuados, contribuindo para a diminuição do risco de erosão desta encosta. Ainda assim verifica-se uma mancha de folhosas com elevado valor ecológico²⁵.

Esta quinta rural encontra-se classificada no PDM como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I)²⁶.

Quinta do Paço de Arnelas

²⁵ Fonte: Pag. 85, Anexo 1 – Património das Encostas do Douro, integrado no 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local' de junho 2011.

²⁶ Ver ficha em anexo com a ref. OL 09, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor.

Esta quinta é uma propriedade com cerca de 10,8 hectares e encontra-se a uma distância de 16,7 Km da foz do rio Douro. Situa-se imediatamente a sul do núcleo de Arnelas e ocupa uma frente de rio de cerca de 445 metros.



Ortofotomapa 2012 – Quinta do Paço de Arnelas

Em meados do século XVIII a quinta pertencia aos Condes da Feira, tendo sido sua residência. Existe alguma dificuldade em perceber quais os edifícios que seriam os originais da Quinta do Paço. Ainda assim, o conjunto de edificações apresenta interesse patrimonial.

Esta quinta rural encontra-se classificada no PDM como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I) e parte dela como de interesse arqueológico inventariado²⁷. De salientar que em 2005, deu entrada na atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P., um requerimento para a instrução do processo de classificação do Paço e da Quinta, contudo esta proposta não teve qualquer sequência²⁸.

²⁷ Ver em anexo ficha com a ref. OL 03, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO do PDM em vigor e ficha com a ref. A068, integrada no INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO do PDM.

²⁸ Informação técnica da DRCN (atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.), datada de maio de 2018, elaborada no âmbito da abertura do procedimento de classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o património móvel integrado, em Arnelas, publicitado no Diário da República com Anúncio n.º 175/2018 datado de 12 de outubro de 2018



Fevereiro -2024



janeiro-2013



maio-2016

A propriedade desenvolve-se numa encosta muito acidentada e florestada, que começa a formar-se junto ao Lugar de Arnelas e se prolonga para Sul, abrangendo outras quintas ribeirinhas (como é o caso da Quinta do Outeirinho) e para Nascente até ao rio.



Foto: Drone, Gaiurb, 2017



Foto: ano 2017

A florestação desta encosta constitui por um lado um fator importante, porque, dado o grande declive que aqui se verifica, minimiza o potencial risco de erosão. Contudo a mesma representa um elevado risco de incêndio.

Ao longo do limite da propriedade com o rio, destaque para o corredor ripícola presente, de elevado valor ecológico e com uma largura expressiva, encontrando-se parte dele em leito de cheia. Em certas áreas da quinta encontra-se ainda reminiscências do seu carácter rural, designadamente árvores de fruto como castanheiro, figueira ou nespereira, e também esteios e outras estruturas das antigas vinhas.

2.3.2.2. Espaço Público

A **Rua Dr. António de Magalhães** é o arruamento principal que conduz ao aglomerado de Arnelas. Está localizado entre a Quinta do Casalinho e a Quinta do Paço e desenvolve-se no sentido Norte / Sul.

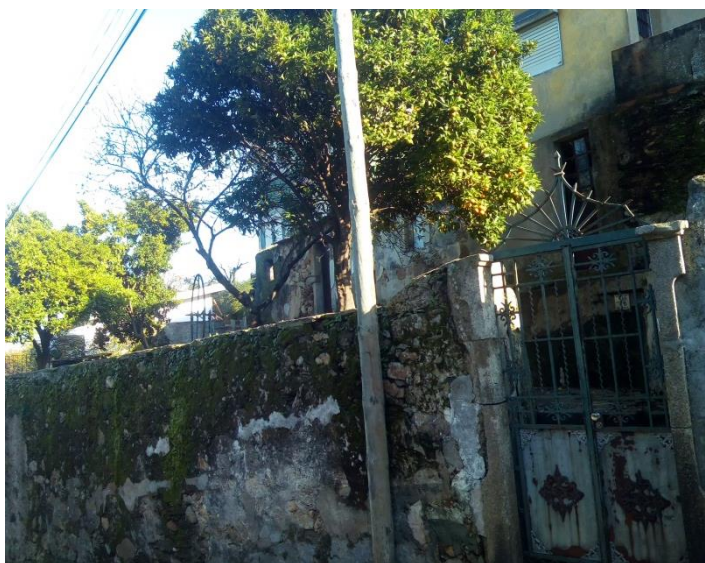
Este arruamento é bastante sinuoso, estreito e o pavimento (em betuminoso) encontra-se degradado. Confronta maioritariamente com os muros das duas quintas já referidas, os quais se encontram parcialmente derrubados mas possuem elementos patrimoniais (portões e nichos) que interessa preservar – ver imagens seguintes.



Ortofotomapa 2019. A azul - Rua Dr. António de Magalhães



Rua do Dr. António de Magalhães



Detalhes do muro da quinta do Casalinho que confronta a Nascente com a Rua do Dr. António de Magalhães

A **Avenida de Arnelas**, é o arruamento que liga a antiga EN 222 (Avenida Vasco da Gama / Rua Central de Olival) ao aglomerado de Arnelas. Está localizada entre a Quinta do Sebastião a Norte e a Quinta do Ferraz a Sul e desenvolve-se no sentido Nascente / Poente.

Este arruamento apresenta alguns troços sinuosos e o pavimento em betuminoso encontra-se parcialmente degradado. Confronta com alguns muros das duas quintas já referidas, e atravessa uma zona florestal e de mata, como se verifica nas imagens seguintes.



Ortofotomapa 2012. A azul – Avenida de Arnelas



2.4. Equipamentos e atividades culturais e de lazer

A vila de Olival possui um conjunto de associações e coletividades que em parceria com a Junta da União de Freguesias desenvolve eventos, festas e diversas iniciativas, algumas com notoriedade local e concelhia.

Relativamente às iniciativas culturais já existentes na União de Freguesias, no âmbito do presente PERU importa promover a sua continuidade, dinamização, expansão a outros núcleos da união de freguesias e retomar eventos já extintos, juntando em parceria a Câmara Municipal, a Junta da União de Freguesias (com um papel fundamental nesta área), as associações (formais e informais), as coletividades, as escolas e outros grupos ativos da população residente, nomeadamente a da envolvente do núcleo de Arnelas.

Apresentam-se de seguida as coletividades, eventos e festividades existentes em Olival²⁹ e localizadas na área de intervenção da ORU, não sendo esta listagem exaustiva.

- **Centro e Recreio Popular de Arnelas** - associação cultural e recreativa, localizada na Rua de São Mateus, nº 58, foi inaugurada em maio de 2004, localiza-se junto da praia fluvial de Arnelas. A sede alberga o Clube Náutico de Arnelas-Olival, onde os atletas podem guardar os seus equipamentos náuticos e treinar no rio Douro.

- **Caminhada “Rota da Sirga” entre Crestuma e Arnelas** - organizada pela Crastumia (Centro Associativo e Cultural de Crestuma), realizada no mês de agosto.

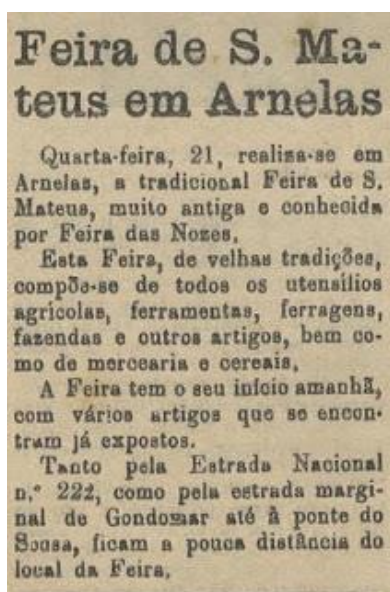
- **Feira de S. Mateus ou Feira das Nozes** - realiza-se no dia 21 de Setembro, dia consagrado no calendário religioso a S. Mateus. Esta festividade enche o largo da capela de São Mateus de toldos e bancas, onde se vendem figos, nozes e melões e se pede proteção a S. Mateus para os negócios.

O nome por que ficou popularmente conhecida esta feira deriva do facto do produto mais transacionado ser aquele fruto, embora a nogueira não seja árvore muito frequente na região. Em tempos era ali que os comerciantes da praça do Porto se abasteciam daquele fruto seco e os preços praticados constituíam uma referência no mercado regional da noz.

Esta feira terá sido criada por D. João V a pedido das populações, sendo certo que em 1758, como consta nas Memórias Paroquiais, já se realizava *“a feira de Sam Mateus que dura quinze dias e às vezes mais, finda em o dia do Santo, todos os que nela vendem pagam de assento vinte reis a o senhor da Quinta do Paço que está no mesmo lugar”*.

²⁹ Fonte: <http://www.uf-solc.pt/>

Presentemente esta feira continua a realizar-se no mesmo dia, embora algumas das nozes vendidas sejam provavelmente importadas e os preços já não têm um valor-padrão. Existem barracas que vendem todo o género de produtos, nomeadamente plásticos, artefactos agrícolas, regueifa doce, etc. Esta feira não pode ser dissociada de outra feira que se realiza no lugar de S. Cosme em Gondomar, a qual tem lugar no primeiro fim de semana de Outubro, no decurso dos festejos a Nossa Senhora do Rosário, considerada a última romaria do ano e que é igualmente conhecida como Feira das Nozes.³⁰



Recorte do jornal "O
Comércio de Gaia", de
19-09-1955



Seguem-se outras associações, coletividades e festividades existentes na freguesia de Olival localizadas fora da área de intervenção da ORU, mas cuja ação e influência é determinante para a dinamização do núcleo ribeirinho de Arnelas.

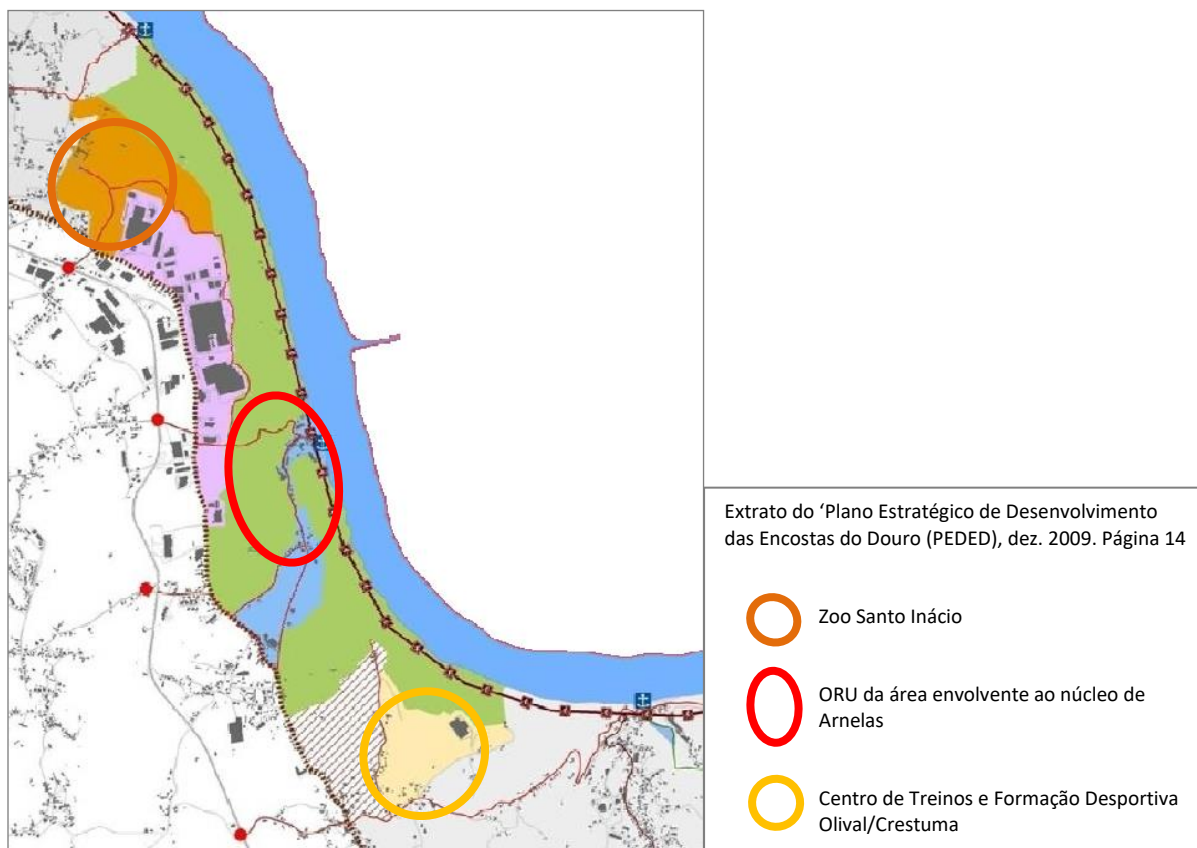
- **Olival Social, Associação para o Desenvolvimento de Olival** - localizada na Rua da Relva, nº 43 é uma Instituição Particular de Solidariedade Social (IPSS), entidade de utilidade pública sem fins lucrativos, fundada em abril de 2006 com o objetivo de criar respostas sociais que supram as necessidades da população da então freguesia de Olival e, de forma mais alargada, da zona interior do concelho de Vila Nova de Gaia. Presta serviços na área da educação, apoio à terceira idade, apoio a famílias carenciadas, intervenção social e comunitária, formação profissional, cultura, desporto e lazer.

³⁰ Fonte: <http://memoriasgaiensesbibliotecadegaia.blogspot.pt/2010/09/feira-de-s-mateus-ou-feiras-das-nozes.html>

- **Centro Social e Cultural de Olival** - localizado na Avenida Amaro da Costa, nº 2050, é uma infraestrutura vital para a Vila de Olival, e para a União das Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma. São vários e diferentes serviços que decorrem nas suas instalações, entre os quais cafetaria, Gabinete de Inserção Profissional, Posto de Correios, Centro de Saúde, Cresce Infantil com respetivo refeitório, gabinete de atendimento da Segurança Social e ainda o seu moderno e amplo Auditório (um dos melhores do Concelho) com capacidade para 529 pessoas.
- **Associação Recreativa e Cultural Santa Isabel** - localizada na Rua Rainha Santa nº690 em Olival, com mais de 50 anos de história.
- **Fanfarra Recreativa e Cultural de Olival** - localizada na Rua do Socalco nº130 em Olival.
- **Danças e Cantares de Santa Maria de Olival** - localizada na Rua da Castanheira nº62 em Olival.
- **Rancho Regional de Olival** - localizada na Rua Pedra de Moura nº296 em Olival.
- **Festividade em honra de São Vicente** - em Olival, realizada anualmente no mês de janeiro.
- **Feira do Fumeiro** - da União das Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma, realizada anualmente no mês de março.
- **Festas de Verão** - em Olival, realizadas anualmente no mês de julho.
- **Festividade em Honra do Senhor do Triunfo de Arnelas** - em Olival, realizada anualmente no mês de agosto.
- **Festividade em Honra da Nª Senhora dos Remédios** - em Olival, realizada anualmente no mês de setembro.
- **Festividade em Honra de São Miguel** - em Olival, realizada anualmente no mês de outubro.
- **Festividade em Honra de São Martinho** - em Olival, realizada anualmente no mês de novembro.
- **Provas de BTT** - com organização da Associação de BTT de Sandim.

As sedes destas coletividades e a área onde ocorrem estas festividades encontram-se localizadas em diferentes áreas de Olival. A sua área de atuação, por ser diversificada, é transversal à União de Freguesias, daí também a relevância para a área de intervenção da presente ORU.

Destacam-se ainda dois equipamentos estruturantes no concelho e na AMP, localizados geograficamente na proximidade da **área de intervenção da ORU, cuja ação e influência é determinante para a dinamização do núcleo ribeirinho de Arnelas** (ver imagem seguinte):



- Centro de Treinos e Formação Desportiva Olival/Crestuma

A Vila de Olival ganhou uma enorme visibilidade desde que acolheu este equipamento desportivo, que tem como utilizador mais mediático o Futebol Clube do Porto. O clube nortenho encontrou nestas instalações sobretudo um refúgio ao quotidiano agitado na cidade do Porto.

O Centro de Estágio é constituído por 6 zonas de espaços de treino e 3 edifícios de apoio, que contemplam infraestruturas de apoio à prática desportiva.

Em todo este complexo está ainda prevista a construção de uma unidade hoteleira, direcionada para equipas de futebol em estágios.

Este centro de estágio é propriedade do município, existindo um contrato programa com o Futebol Clube do Porto, muito embora haja atividades desenvolvidas pela própria câmara direcionadas essencialmente à formação das camadas jovens. O Município considera este equipamento um grande centro inovador, impulsionando o desporto e atraindo investimento tornando o concelho uma referência em política desportiva.

- Zoo Santo Inácio

Tem a sua origem numa propriedade familiar em Avintes, que data de 1702. No final do século XX, a Quinta de Santo Inácio encontrava-se nas mãos de uma empresa familiar pertencente a descendentes dos Van-Zeller cujos sócios decidiram levar a cabo um projeto particularmente

interessante e arrojado – a criação de um parque zoológico. A 10 de junho de 2000 o Zoo Santo Inácio abriu as portas ao público, com diversos atrativos para oferecer aos seus visitantes. Do Zoo à Casa-museu do séc. XIX, passando pelos jardins e bosque, muitas são as atividades que aqui se desenvolvem. A sensibilização dos visitantes para a proteção da vida selvagem é uma das principais preocupações. As espécies existentes neste Zoo vivem em espaços amplos e em ambientes concebidos de forma a recriar as condições dos habitats de origem. De destacar que este equipamento surge referenciado no ‘Roteiro de Espaços Educativos da Área Metropolitana do Porto (AMP)’ como Centro de Educação Ambiental, Espaço Natureza e como Museus e Coleções Visitáveis. Salienta-se algum património imaterial entretanto quase extinto, que importa recuperar:

- **O Barco Valboeiro que fazia o transporte de pessoas e mercadoras**, com ou sem toldo, servia de barca de passagem e era governado através da pá. Funcionava como barco de pesca do sável, tomando também o nome de saveiro, como barco de carga das padeiras de Avintes e como barco de passeio. Tendo em conta a sua efetiva utilização quanto à carga, era apelidado por “barco das padeiras”, “barco das toucinheiras”, etc.

Esta embarcação fazia a ligação entre as duas margens do rio Douro e a cidade do Porto, é oriunda da zona de Valbom (Gondomar) e tanto podia navegar em águas fluviais como marítimas.

A sua utilização como barco de ligação entre as margens foi desaparecendo ao longo do século XIX com a construção das pontes, mas foi ganhando importância a sua função de passeio.

Atualmente existem poucos exemplares destes barcos.

Para a sua construção havia na época artesãos especializados. Esta arte está a cair em desuso, conhecendo-se poucos artesãos, já com alguma idade, que ainda constroem este tipo de embarcações, afirmando que esta atividade é financeiramente compensadora e admirando-se de não haver mais pessoas que a queira praticar.

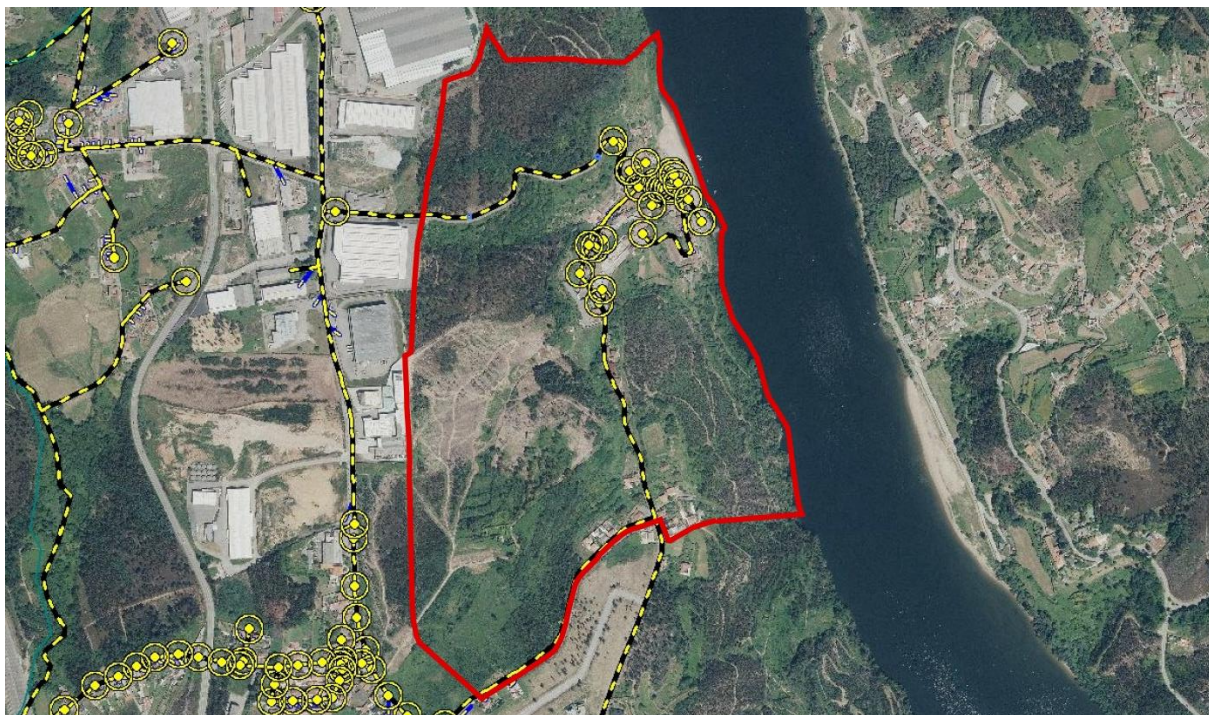
- **Preservação e reposição dos ‘caminhos de sirga’**

No passado, quando os Barcos Rabelo regressavam ao Douro levando consigo cascos vazios ou outras mercadorias, para ultrapassarem a força da corrente sempre que o vento não era de feição, eram rebocados a partir das margens por potentes juntas de bois que, auxiliados pela força humana, os conduzia pelos caminhos de sirga. Eram estes assim designados em alusão ao cabo de sisal que servia para rebocar os barcos. Subsistem ainda, nas margens do rio Douro, restos dos denominados “caminhos de sirga”. Da mesma forma que os rabelos deixaram de desafiar os perigos do rio Douro, também os caminhos de sirga não servem mais a navegação nos rios portugueses. Porém, continuam à espera que alguém os preserve e classifique como património cultural a ser protegido. Eles representam o esforço árduo de sucessivas gerações de homens e mulheres.

2.5. Infraestruturas existentes

Na área de intervenção do presente 'Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Arnelas' existem as infraestruturas que se referem a seguir.

Rede de drenagem de águas residuais domésticas



Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.

A vermelho - limite da área de intervenção do PERU

A amarelo e preto - rede de drenagem (coletores) de águas residuais domésticas

No que se refere à rede de drenagem de águas residuais domésticas, o núcleo urbano está suficientemente servido.

Rede de drenagem de águas residuais pluviais

Para a área de intervenção não existe informação disponível na aplicação informática interna, relativamente à rede de drenagem de águas residuais pluviais. Contudo no local verifica-se a existência desta rede em alguns arruamentos e troços de arruamento, designadamente nos principais.

Rede de abastecimento de água



Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.

A vermelho - limite da área de intervenção do PERU

A azul – rede (condutas) de abastecimento de água

Foi solicitada e posteriormente fornecida pela empresa municipal Águas de Gaia, EM, SA (em setembro de 2018, janeiro de 2019 e janeiro de 2024) a informação relativa às frações que possuem contadores da rede de abastecimento de água ativos, conforme a imagem seguinte e quadro do anexo 1. Verifica-se que de uma forma geral os prédios com contadores ativos coincidem com as construções ocupadas.

Constatou-se no entanto que há frações habitadas que não estão ligadas à rede pública e serão abastecidas, provavelmente, por poços ou furos de captação de água.



Rede de distribuição de energia elétrica

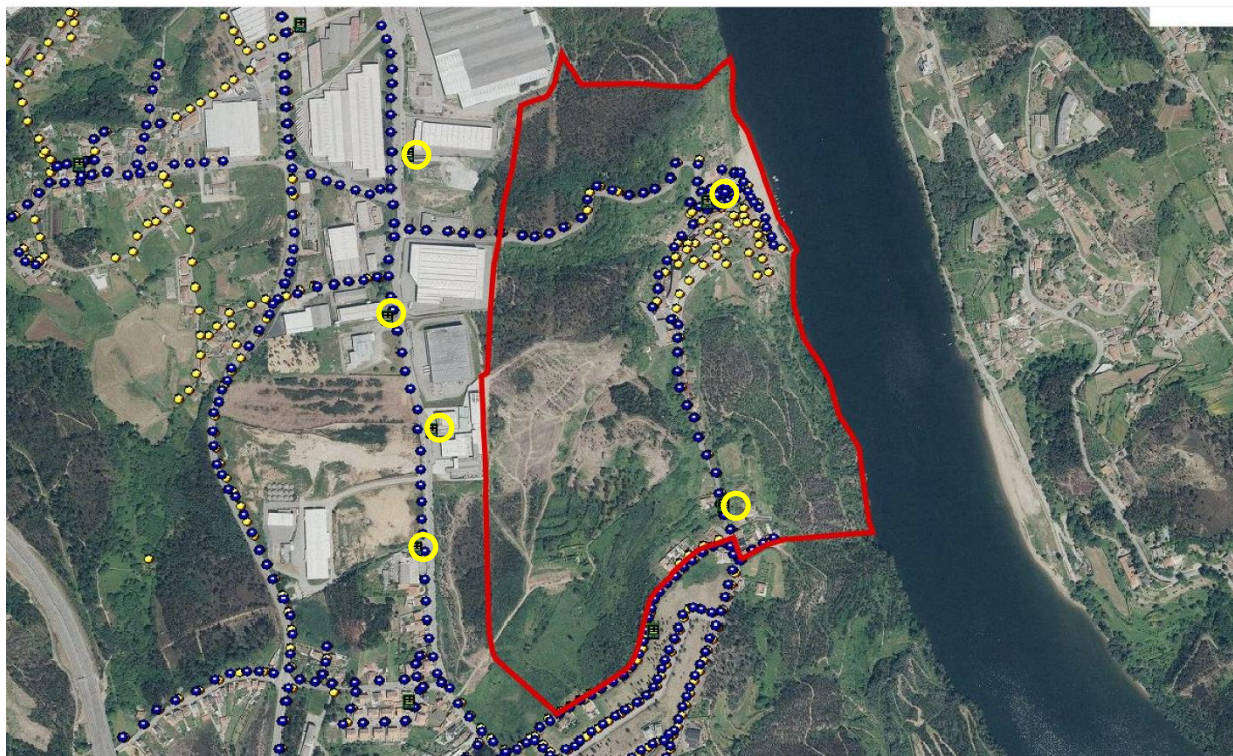


Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

De uma forma geral todas as construções existentes ocupadas são servidas pela rede de abastecimento de energia elétrica (em rede aérea).

Rede de iluminação pública

Existe rede aérea de iluminação pública em quase todos os arruamentos, conforme imagem que segue.



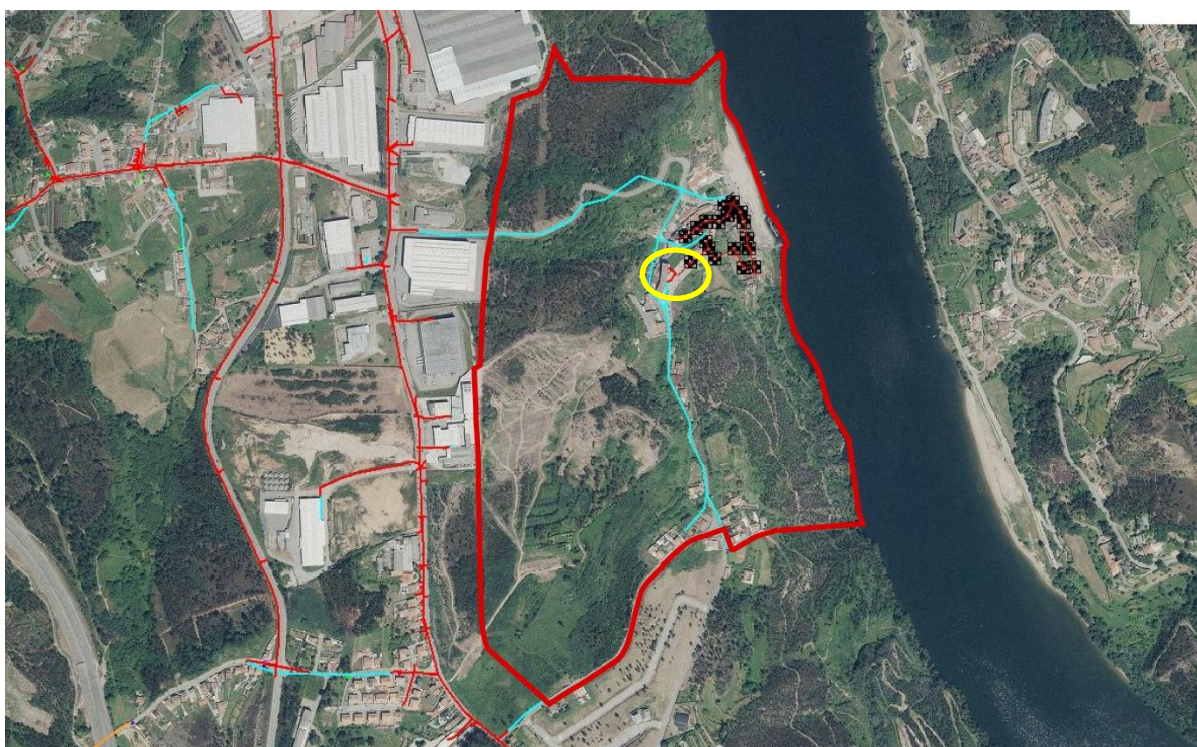
◆ Modelo: Cripton Potência: 150 Tipo: VSAP Fixação: Coluna de Betão Estado: Regular Altura (m) 8	● Posto de Transformação (PT)
---	--------------------------------------

Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

Rede de telecomunicações

Existe rede aérea de telecomunicações (PT Meo) ao longo dos dois arruamentos de acesso ao núcleo de Arnelas, na Avenida de Arnelas a Norte e na Rua Dr. António Magalhães a sul da área de intervenção. Para além disso esta rede existe ainda em 2 arruamentos do núcleo de Arnelas, conforme imagem que segue.

Está ainda assinalado a amarelo na imagem seguinte um pequeno troço desta rede (localizado junto ao edifício multifamiliar existente), coincidente com a Rua de Teotónio da Costa, cuja rede já é subterrânea.



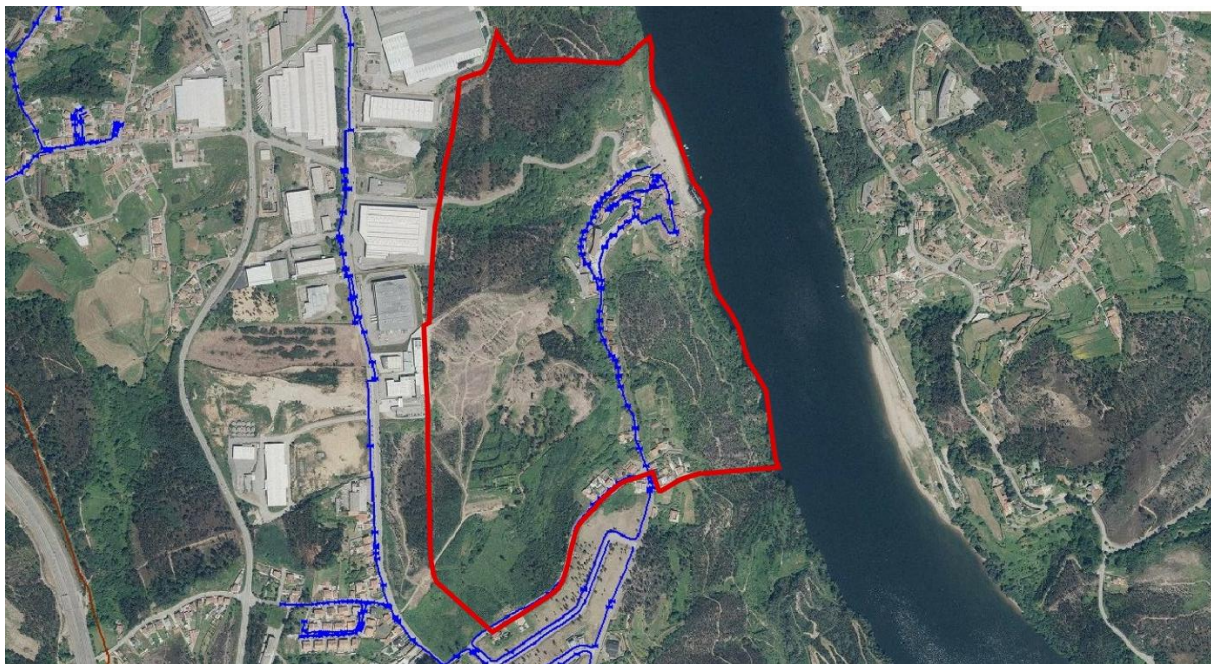
Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.

A vermelho - limite da área de intervenção do PERU

A azul - rede aérea de telecomunicações

Rede de gás

Relativamente à rede de gás (EDP Gás) verificou-se uma expansão da rede a partir de 2019 e, atualmente, a rua Dr. António Magalhães e o núcleo central de Arnelas encontram-se abrangidos.



Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.

A vermelho - limite da área de intervenção do PERU

A azul - rede de gás

Linhas de água

Na área de intervenção existem duas linhas de água com a orientação Nascente/Poente e Norte / Sul. Como se verifica na imagem seguinte, grande extensão destas linhas de água encontram-se canalizadas.

Aquando da instalação e ou renovação das infraestruturas existentes no núcleo urbano de Arnelas, é importante verificar a situação da linha de água canalizada que atravessa o núcleo ribeirinho e desagua no rio Douro, no sentido de avaliar a sua adequabilidade à situação atual e futura.



Informação disponível na aplicação informática em março 2024 – GISMAT. Ortofotomapa de 2019.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho

Infraestruturas a realizar

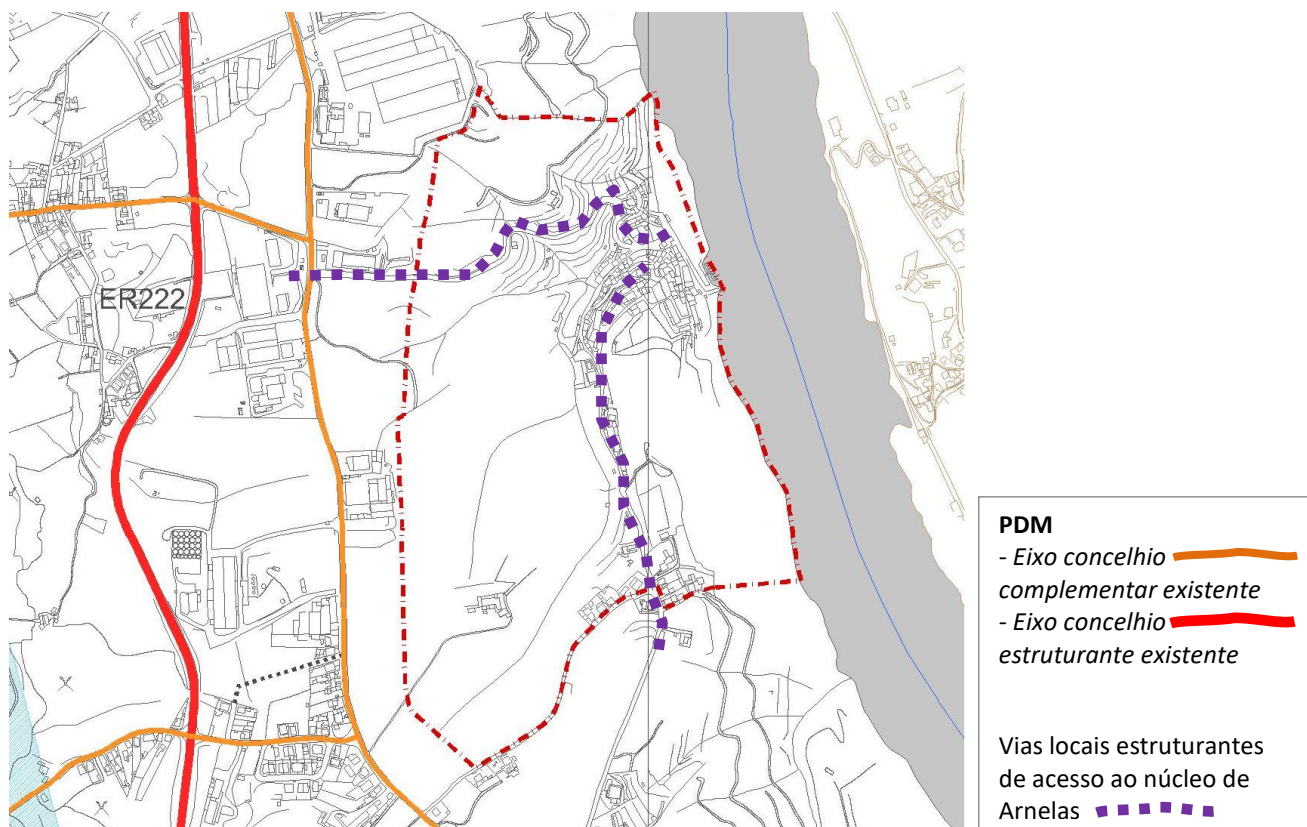
Em termos de infraestruturas verifica-se por isso a necessidade de proceder à instalação e ou renovação de algumas das infraestruturas existentes, no sentido de servirem de forma adequada a população residente e utente.

2.6. Estrutura Viária

No sentido de avaliar os principais problemas detetados na ARU em termos de mobilidade, foi realizado um levantamento das características da estrutura viária em termos de estrangulamentos e do estado dos pavimentos dos arruamentos existentes, os quais se encontram identificados nas imagens seguintes.

De salientar que as ações previstas no presente PERU terão de ser compatíveis com as opções de desenvolvimento municipal e com os vários instrumentos de ordenamento municipais em vigor, como é o caso do PDM.

Na área de intervenção da presente ARU, o PDM não prevê qualquer estruturação viária, conforme imagem seguinte e ponto 4.3.1 do presente PERU.



Extrato Carta de Mobilidade e Transportes da Planta de Ordenamento do PDM.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho. Vias locais estruturantes a roxo

A Rua Central de Olival, localizada fora da área de intervenção e a Poente desta, encontra-se classificada no PDM como 'eixo concelhio complementar existente' e a antiga Estrada Nacional 222 localizada também a Poente é classificada como 'eixo concelhio estruturante existente', de hierarquia superior.

A proposta do PERU não interfere com a hierarquia estabelecida no PDM. Contudo, se no âmbito da revisão do PDM se entender necessário reconsiderar a hierarquia viária, o PERU acolherá essas premissas.

Em termos de estrutura viária, a aposta do PERU é na requalificação do espaço público e infraestruturação de todos os arruamentos, vielas, percursos e escadarias existentes na respetiva área de intervenção.

Em 2020/2021 foi levada a cabo uma primeira etapa de trabalhos de “Reabilitação do Espaço Público no Núcleo Ribeirinho do Lugar de Arnelas”, uma empreitada financiada pelo Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), na componente relacionada com o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), com âmbito territorial incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou industriais abandonadas dentro de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Pretende-se agora, em continuidade com as obras de requalificação já realizadas, reabilitar os espaços públicos que não foram intervencionados, prevendo sempre que for necessário o reperfilamento dos arruamentos existentes, para garantir melhor usufruto da população residente.

Estado dos pavimentos dos arruamentos

Um dos arruamentos principais da área de intervenção, a Rua Dr. António de Magalhães encontra-se pavimentado a semipenetração betuminosa e está degradado, o outro, a Estrada de Arnelas, encontra-se pavimentado a betão betuminoso. Os restantes arruamentos da área de intervenção encontram-se pavimentados a cubos ou paralelos de granito, a betão betuminoso, a semipenetração betuminosa, com lajeado de granito, com calçada de granito, alguns em estado degradado, conforme é descrito e representado nos 2 quadros e no desenho 5 em anexo.

Pavimentos em bom estado ou em estado aceitável

Betão Betuminoso	5.230 m ²
Paralelos ou cubos de granito	4.064 m ²
Lajeado de granito e cubo	1.969 m ²
TOTAL	11.263 m²

Pavimentos degradados ou em mau estado

Semipenetração betuminosa	4.407 m ²
Lajeado de granito e argamassa de betão	24.10 m ²
Calçada de granito	44.64 m ²
TOTAL	4.476 m²

3. TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

No seguimento do que se referiu no ponto 1 deste documento, após a delimitação de uma ARU é indispensável que o Município, enquanto entidade que promove a reabilitação urbana, defina o tipo de ORU que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar, dispondo de 3 anos para elaborar a ORU.

De acordo com o RJRU, uma ORU é o “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, podendo a entidade gestora da operação optar por dois tipos distintos de ORU:

- **ORU simples**, que consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”;
- **ORU sistemática**, que “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.

Tendo em consideração os estudos e as ações que o Município tem vindo a desenvolver para a área das Encostas do Douro, bem como as características específicas desta área, conclui-se que a intervenção de reabilitação urbana necessária na ‘área envolvente ao núcleo de Arnelas’ não se poderá restringir apenas à reabilitação física do edificado, pelo que se opta por uma ORU Sistemática, a ser aprovada através de instrumento próprio, permitindo uma abordagem e enfoque mais integrado, abrangendo as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental.

Contudo os artigos 16º a 21º do RJRU referem que:

- As ORU são aprovadas através de Instrumento Próprio ou de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PP RU);
- Sempre que a área de intervenção do PP RU contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, que determine a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao PP RU a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.

Face à obrigatoriedade referida anteriormente e uma vez que a Capela de São Mateus de Arnelas se encontra em vias de classificação, esta, os prédios envolventes e o respetivo espaço público localizados na zona geral de proteção (50 metros contados a partir dos seus limites externos – ver imagem seguinte) estão abrangidos por um conjunto de condicionantes previstos nas disposições legais em vigor.

Assim é necessário oportunamente desenvolver para esta área um PP RU (adiante designado por PP RU da envolvente à capela de Arnelas), o qual terá de obedecer ao disposto nos artigos 21º a 28º do RJRU e ao artigo 53.º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro³¹.

De acordo com o RJRU, optando pela ORU Sistemática através de instrumento próprio, cabe à entidade gestora da operação desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa que sirva de referencial orientador de toda a intervenção.

A garantia da execução adequada da ORU estará centrada na respetiva entidade gestora, sem prejuízo dos deveres de reabilitação dos edifícios que recaem sobre os proprietários, mas também da iniciativa particular para a promoção da reabilitação urbana.

O presente relatório vem dar resposta a esta exigência legislativa, apresentando:

- as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção,
- estabelecendo o prazo de execução da operação,
- definindo as prioridades da operação e
- identificando as ações estruturantes (com distinção entre o que é de iniciativa pública e privada),
- fixando o modelo de gestão e de execução da operação,
- apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação,
- definindo o programa de financiamento da operação e
- apontando possíveis fontes de financiamento.

Com a elaboração deste PERU e aprovação da ORU Sistemática será possível dispor dos mecanismos necessários que permitam uma intervenção mais ativa, eficiente e determinante do Município para a regeneração urbana desta área, através de atuações pontuais ou com a colaboração de privados,

³¹ O nº 3 do artigo 53º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro refere que “...O conteúdo dos planos de pormenor de salvaguarda será definido na legislação de desenvolvimento, o qual deve estabelecer, para além do disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial: A ocupação e usos prioritários; As áreas a reabilitar; Os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais; A cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do conjunto; As normas específicas para a proteção do património arqueológico existente; As linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística.”

utilizando para o efeito os instrumentos de execução para o desenvolvimento das ações de reabilitação urbana, previstos no artigo 54º do RJRU:

- a) *“Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, através da execução de vistorias prévias para esse efeito;*
- b) *Empreitada única;*
- c) *Demolição de edifícios;*
- d) *Direito de preferência;*
- e) *Arrendamento forçado;*
- f) *Servidões;*
- g) *Expropriação;*
- h) *Venda forçada;*
- i) *Reestruturação da propriedade.”*

De destacar que os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) identificados acima apenas podem ser utilizados nas ORU Sistemáticas, que é o caso da presente ORU.

Para as intervenções a promover nesta área de estudo destacam-se os seguintes instrumentos que se prevê venham a ser mais determinantes:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, através da execução de vistorias prévias para esse efeito;
- Expropriação (apenas possível em ORU sistemática);
- Venda forçada (apenas possível em ORU sistemática).

De salientar ainda que (de acordo com o artigo 32.º do RJRU) a aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da ORU.

Ao abrigo do artigo 17º do RJRU, a Câmara Municipal para aprovar a ORU terá de decidir sobre o seguinte:

Procedimentos previstos no RJRU:	Procedimentos previstos no RJRU a adotar na presente ORU:
<i>Definir a área que será objeto da ORU;</i>	A área objeto da ORU será a que consta do presente relatório
<i>Optar se o projeto de ORU será efetuado através de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) ou de instrumento próprio. Se optar por PPRU, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);</i>	O projeto do PERU para a execução da ORU será elaborado através de instrumento próprio, através do presente relatório.
<i>Definir quem será a ENTIDADE GESTORA, que</i>	A ENTIDADE GESTORA será o Município

<i>poderá ser o Município ou uma empresa do setor empresarial local;</i>	
<i>Optar pela realização de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES OU SISTEMÁTICA</i>	Realização de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA
<i>Decidir se o projeto de ORU será elaborado pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e prazo de elaboração;</i>	O projeto do PERU consta do presente relatório e é elaborado pela Gaiurb, Urbanismo e Habitação EM
<i>Promover a elaboração da ORU que contém:</i> ○ a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para a execução de uma ORU SIMPLES com o conteúdo previsto no artigo 30º do RJRU; ○ ou o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a execução de uma ORU SISTEMÁTICA com o conteúdo previsto no artigo 33º do RJRU;	A proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU é a que consta do presente relatório
<i>Aprovar o projeto para a execução da ORU;</i>	Submeter à Câmara para aprovação o projeto do PERU
<i>Após a aprovação, o projeto da ORU será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo;</i>	Após a aprovação, o projeto do PERU será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo
<i>Submeter o projeto da ORU a discussão pública, por um período não inferior a 20 dias;</i>	Submeter o projeto do PERU a discussão pública, por um período não inferior a 20 dias e publicitação na página eletrónica do Município
<i>Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública;</i>	Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública e preparar relatório de ponderação
	Submeter à Câmara para aprovação o relatório de ponderação das alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública
<i>Aprovar e enviar o projeto da ORU à Assembleia Municipal para aprovação;</i>	Submeter à Câmara para aprovação o projeto do PERU. Depois enviar para Assembleia Municipal para aprovação
<i>Depois de aprovada a ORU, enviar para publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do município;</i>	Após a aprovação do PERU, enviar para publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do Município
<i>Informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da Republica que aprova a ORU.</i>	Informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da Republica que aprova o PERU para execução da ORU

4. ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A ORU

De seguida serão especificadas as opções estratégicas (eixos e objetivos) de reabilitação e de revitalização urbana propostas para esta área, bem como a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal executadas, em curso e programadas, dando resposta à alínea a), nº 2, artigo 33º do RJRU.

Esta operação de reabilitação urbana (sistemática) visa promover uma intervenção integrada de requalificação e revitalização do tecido e malha urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva, tendo por base o desenvolvimento sustentável deste território, assente também nas vertentes económicas e sociais.

Pretende-se com a Reabilitação Urbana desta área de intervenção, tal como previsto no artigo 5º do RJRU, contribuir, de forma articulada, para **a prossecução dos seguintes objetivos:**

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

4.1 Eixos estratégicos

A presente proposta de PERU assenta nos eixos estratégicos indicados a seguir e baseia-se na 'estratégia de regeneração urbana' aprovada para o concelho:

- A. Área de intervenção e relação com o rio Douro - identidade, diferenciação e competitividade;
- B. Construções de interesse patrimonial e núcleos ribeirinhos a revitalizar,
- C. Construções tradicionais existentes e as novas tipologias edificatórias,
- D. Quintas históricas, património natural e o seu valor paisagístico,
- E. Áreas verdes e espaços coletivos (públicos ou privados),
- F. Espaço público, acessibilidade e mobilidade,
- G. Usos e dinâmicas articulados com as especificidades da área,
- H. População e atividades locais, o seu valor identitário e imaterial.

4.2 Objetivos

Os objetivos a prosseguir com o PERU da ORU Arnelas são os que seguem:

1. Promover a reabilitação do edificado existente, designadamente o das quintas históricas, que se encontra em mau estado de conservação (degradado e em ruínas), melhorando as suas condições de habitabilidade e funcionalidade;
2. Regenerar o tecido urbano, potenciando a adoção de critérios de eficiência energética;
3. Potenciar a ocupação e utilização designadamente das Quintas, do núcleo ribeirinho de Arnelas e dos edifícios existentes com interesse patrimonial, reforçando o seu valor histórico, identitário e imaterial e tirando partido da sua relação com o rio Douro, com o cais e a praia de Arnelas;

4. Promover a articulação e o equilíbrio entre a preservação das construções tradicionais e as novas tipologias, no que se refere ao edificado, muros, elementos arquitetónicos, materiais de construção, etc;
5. Fomentar a mobilidade suave, implementando ligações fluviais, criando e qualificando percursos / trilhos cicláveis e ou pedonais, estruturando as ofertas existentes e potenciais, como por exemplo explorando rotas turísticas temáticas, rede de trilhos pedestres, rede de ecovias/ecopistas, etc
6. Requalificar os arruamentos e espaços de uso coletivo (públicos ou privados), modernizando as infraestruturas urbanas, tendo em conta os cidadãos com mobilidade condicionada e as especificidades desta área;
7. Preservar e qualificar o património natural e paisagístico, criando e articulando espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva (públicos ou privados), percursos, etc
8. Valorizar o sentido panorâmico das intervenções no edificado, no espaço público e na paisagem, tirando partido da diferença de cotas existente e das respetivas vistas, nomeadamente sobre o rio Douro e a margem oposta em Gondomar;
9. Potenciar intervenções de natureza social e económica, valorizando as ações imateriais existentes, fomentando a instalação e diversidade de usos e atividades, nomeadamente complementares à vocação do rio Douro;
10. Atrair residentes e utentes para esta área, face ao elevado número de construções desocupadas neste núcleo ribeirinho, desenvolvendo soluções de realojamento de famílias locais.

4.3 Compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal

A estratégia e ações previstas no presente PERU são compatíveis com as opções de desenvolvimento municipal. Um exemplo disto são os vários instrumentos de ordenamento municipais que enquadram e fundamentam a necessidade de intervenções de Reabilitação e Regeneração Urbana para esta área, os quais determinam a intenção do Município de concentrar e articular um conjunto integrado de investimentos e de intervenções privadas e públicas (programadas e recentemente executadas), em consequência da estratégia que tem vindo a ser efetivamente desenvolvida e reforçada desde 2009 para a área das Encostas do Douro.

Os instrumentos referidos são os seguintes:

- Plano Diretor Municipal em vigor,

- Projeto Municipal Encostas do Douro e Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED),
- Estratégia de Regeneração Urbana de VNGaia que integrou o processo de Delimitação da ARU Encostas do Douro,
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e respetivas candidaturas ao Portugal 2020.

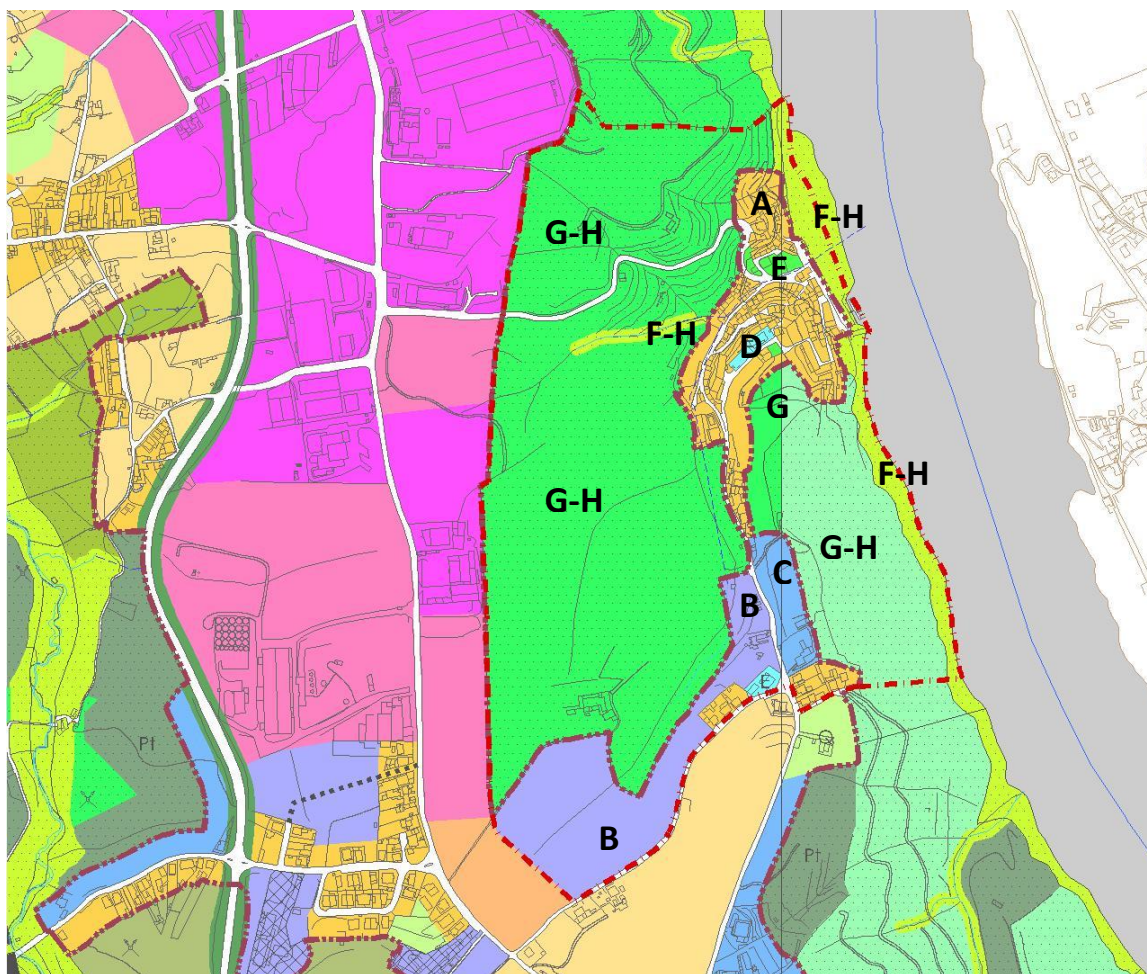
4.3.1 Plano Diretor Municipal

De seguida serão apresentadas as várias classes, categorias de espaço e usos, bem como as condicionantes e restrições de utilidade da área de intervenção da presente ORU, adiantando-se que todas as ações e intervenções de reabilitação urbana propostas são compatíveis com o PDM em vigor.

Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo

Conforme os extratos da Carta de Qualificação do Solo - Planta de Ordenamento do PDM em vigor apresentados de seguida, as categorias de solo e de espaço para esta zona são:

- Em solo urbano:
 - Áreas urbanizadas consolidadas de moradias;
 - Áreas urbanizadas em transformação de moradias;
 - Áreas de expansão urbana de uso geral - áreas de transição;
 - Núcleos empresariais a transformar e áreas de expansão urbana de tipologia de moradias.
- Em solo rural:
 - Áreas naturais – áreas ribeirinhas;
 - Áreas de quintas em espaço rural;
 - Áreas agro florestal;
 - Áreas agrícolas;
 - Estrutura Ecológica Fundamental.
- Comum ao solo rural e urbano:
 - Áreas de equipamento geral existente.



Extrato da Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima têm correspondência às categorias de espaço identificadas de seguida.

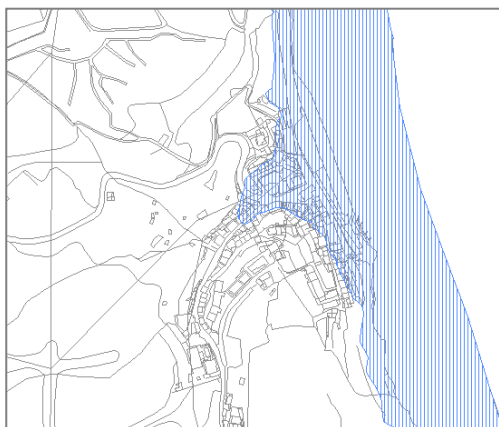
Em solo urbano:

- A. Áreas urbanizadas consolidadas de moradias;
- B. Áreas de expansão urbana de uso geral - tipologia de moradia;
- C. Áreas de expansão urbana de uso geral - áreas de transição;
- D. Áreas de equipamento geral existente;
- E. Áreas verdes de utilização pública;

- Em solo rural:

- F. Áreas naturais – áreas ribeirinhas;
- G. Áreas de quintas em espaço rural;
- H. Estrutura Ecológica Fundamental.

Para além destas categorias de espaço, salienta-se que uma parte significativa do núcleo ribeirinho de Arnelas encontra-se classificada no PDM também como “Zona Inundável ou Ameaçada pelas Cheias”.



Extrato da Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM.
Indicação da Zona inundável ou ameaçada pelas cheias (a azul)

Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes

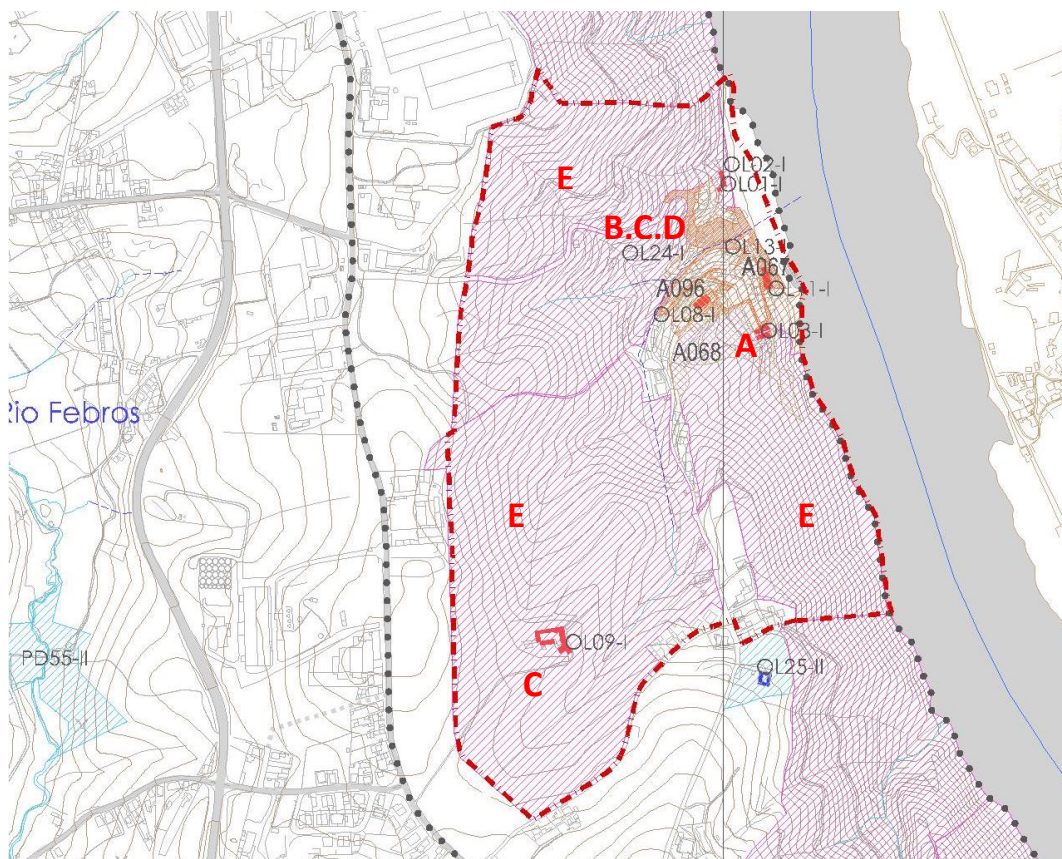
A Carta de Mobilidade e Transportes da Planta de Ordenamento do PDM classifica a antiga EN222, localizada a Poente e fora da área de intervenção da presente ORU, como um ‘eixo concelhio complementar existente’. Conforme imagem seguinte, a estrutura viária existente na área de intervenção não é referenciada no PDM, por ser composta apenas acessos locais.



Extrato Carta de Mobilidade e Transportes da Planta de Ordenamento do PDM.

Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas

A Carta de Salvaguardas da Planta de Ordenamento do PDM prevê para esta área as seguintes zonas de interesse arquitetónico e arqueológico.



Extrato da Carta de Salvaguardas da Planta de Ordenamento do PDM.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima têm correspondência às zonas de interesse arquitetónico e arqueológico, identificadas de seguida.

Património Arqueológico:

A. zona arqueológica inventariada

Património Arquitetónico – nível I, proteção integral:

- B.** espaço público e área complementar,
- C.** edifícios ou outras construções,
- D.** área complementar,
- E.** área complementar em quintas.

No que se refere ao património arqueológico existente, o PDM inventariou 3 áreas e edifícios de interesse, os quais se encontram sistematizados nas 3 fichas com a referência seguinte e que se juntam como anexo:

- **A067**, Entrepasto de Arnelas,
- **A068**, Quinta do Paço, edifícios e parte da quinta,
- **A096**, Capela de São Mateus e envolvente,

No que se refere ao património arquitetónico e urbanístico existente nesta área, o PDM caracterizou algumas áreas e edifícios de interesse, os quais se encontram sistematizados nas 8 fichas com a referência seguinte e que se juntam como anexo:

- **OL01**, Capela da Quinta do Sebastião / Cadeado,
- **OL02**, Quinta do Sebastião / Cadeado,
- **OL03**, Quinta do Paço,
- **OL08**, Capela de São Mateus,
- **OL09**, Quinta do Casalinho,
- **OL11**, Entrepasto de Arnelas,
- **OL13**, Lugar de Arnelas,
- **OL24**, Quinta do Ferraz.

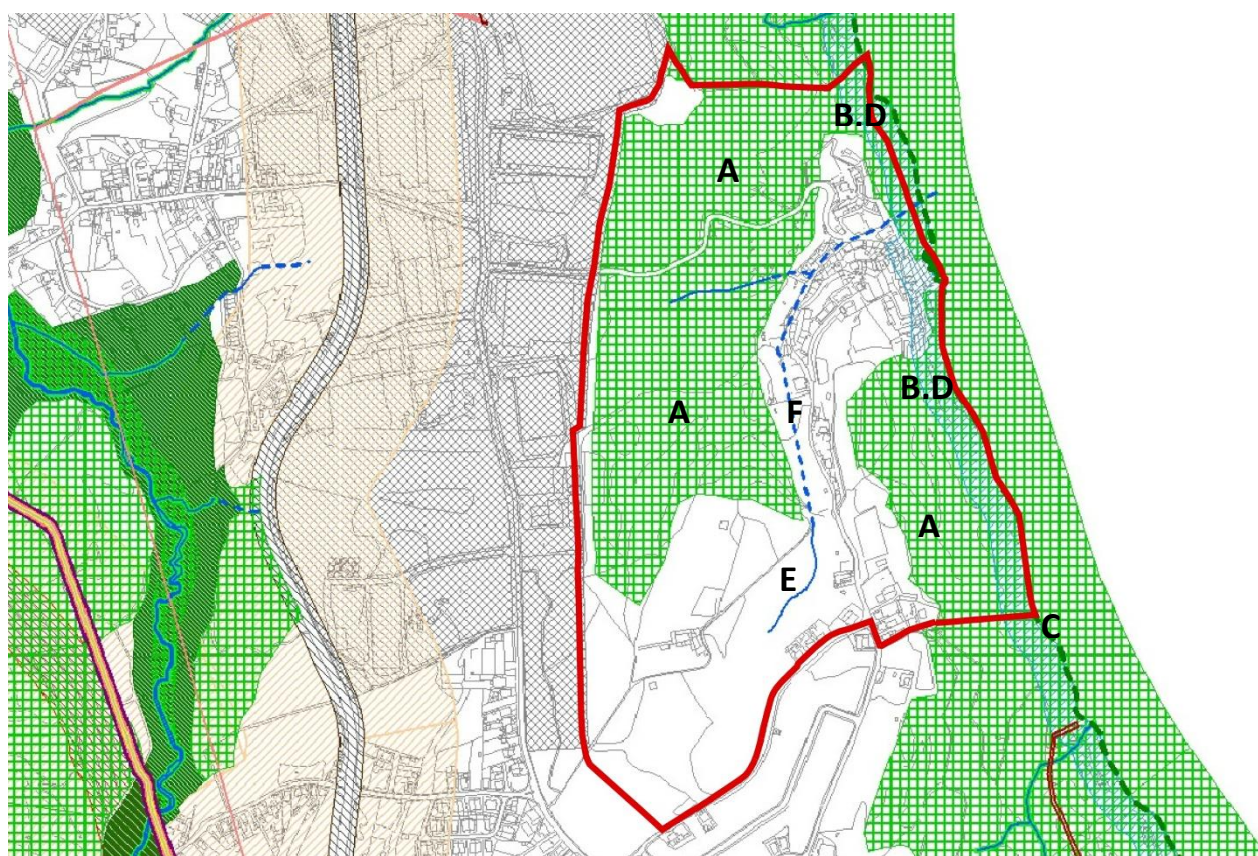
Esta quantidade e diversidade patrimonial identificada na área de intervenção, justifica as ações previstas no presente PERU, de proteção, valorização e reabilitação urbana.

Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano

Relativamente à Carta de Execução do Plano da Planta de Ordenamento do PDM, para a área de intervenção da referida ORU não se encontra prevista qualquer Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG).

Condicionantes

Nas imagens seguintes apresentam-se extratos das Condicionantes em vigor (contendo as condicionantes, servidões ou restrições de utilidade pública) da área em estudo.

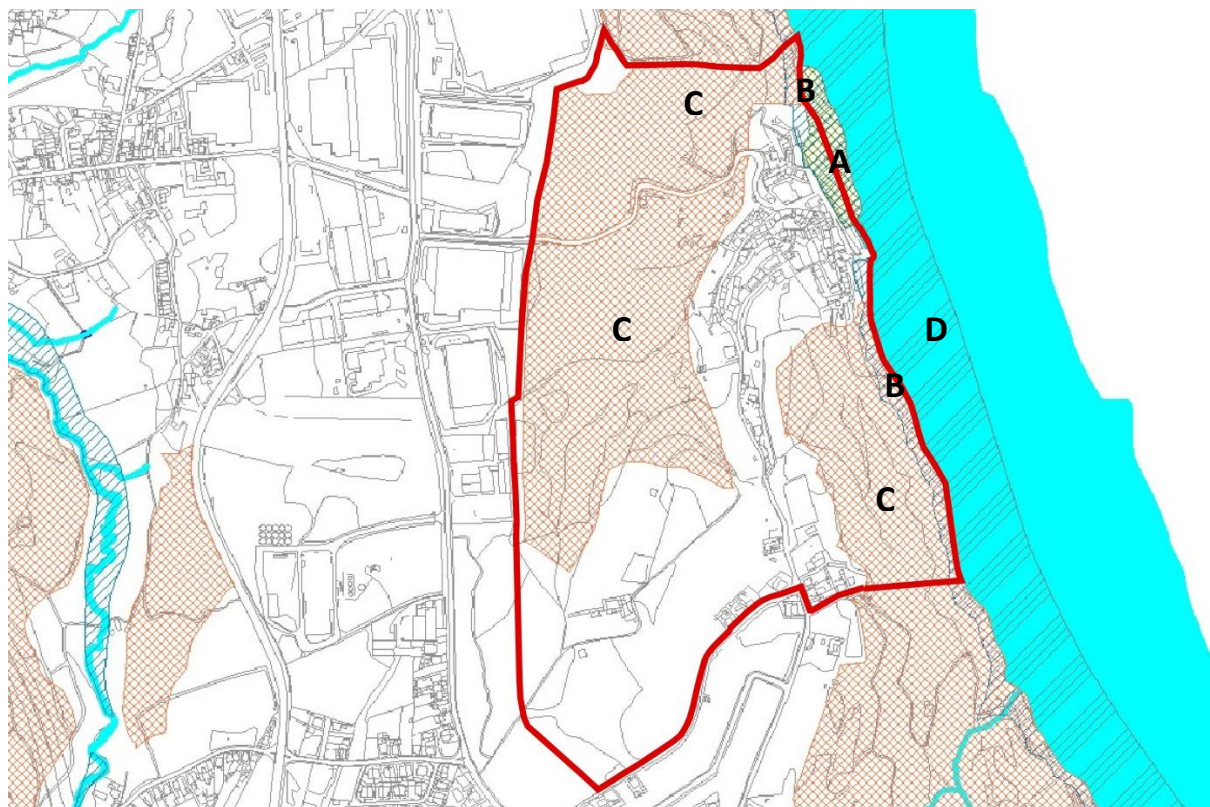


Informação disponível na aplicação informática – GISMAT. Cartografia de 2019. Extrato das Condicionantes. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima correspondem a algumas condicionantes, servidões ou restrições de utilidade pública identificadas de seguida.

- A. Reserva Ecológica Nacional (REN),
- B. Margem das águas navegáveis do rio Douro,
- C. Leito do rio Douro,
- D. Área de jurisdição da APDL,
- E. Leito e margens dos cursos de água a céu aberto,
- F. Linha de água entubada.

Conforme a imagem seguinte, a área correspondente ao solo rural é abrangida por REN, cujos sistemas são: 'risco de erosão', 'área de máxima infiltração / área estratégica de proteção e recarga de aquíferos' e 'zona ameaçada pelas cheias'.



Extrato da planta da **Reserva Ecológica Nacional - REN**. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

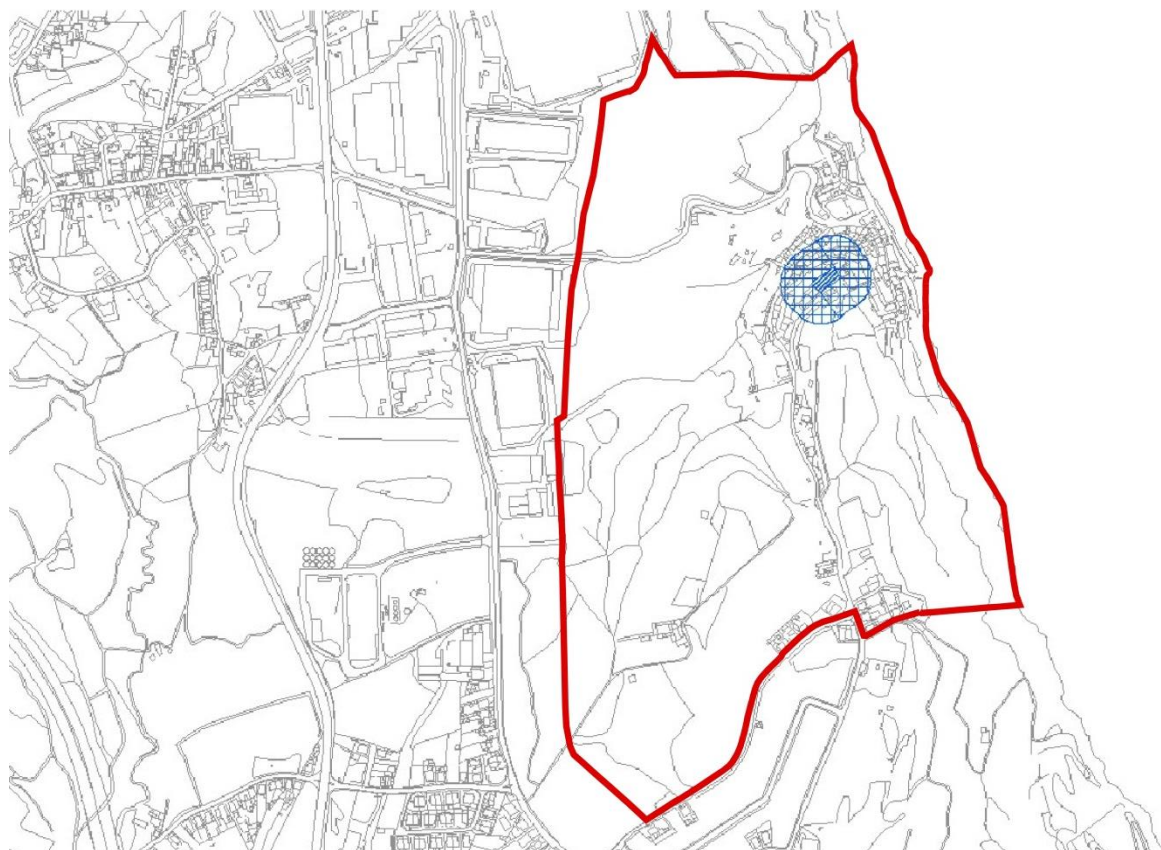
As letras indicadas na imagem acima têm correspondência aos ecossistemas da REN, identificados de seguida.

- A. Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos (áreas de máxima infiltração)
- B. Zona ameaçada pelas cheias
- C. Áreas com risco de erosão
- D. Estuário do rio Douro e Leito e margens dos cursos de água

No que se refere às condicionantes decorrentes da existência de Património Cultural na área de intervenção, salienta-se que a Capela de São Mateus de Arnelas encontra-se em vias de classificação³², possuindo uma zona geral de proteção (50 metros contados a partir dos seus limites externos – ver imagem acima).

³² Anúncio n.º 175/2018 datado de 12 de outubro de 2018, publicitado no Diário da República, relativo à abertura do procedimento de classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o património móvel integrado, em Arnelas

Em outubro de 2018 a então DRCN (atual Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P.) promoveu a abertura do procedimento de classificação da Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o respetivo património móvel integrado, pelo que este imóvel, os prédios envolventes e o respetivo espaço público localizados na zona de proteção ficam desde esta data abrangidos por um conjunto de condicionantes previstos nas disposições legais em vigor.



Informação disponível na aplicação informática – GISMAT. Cartografia de 2019. Extrato das Condicionantes. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

Em resumo, salienta-se que o presente PERU é compatível com as opções do PDM em vigor. Conforme anteriormente já referido, as diversas ações e intervenções urbanísticas previstas neste Programa Estratégico cumprem as disposições legais constantes no PDM e a restante legislação aplicável.

4.3.2 Adaptação às Alterações Climáticas

As questões associadas, designadamente, à exposição solar, temperatura, humidade e pluviosidade, têm necessariamente de ser vistas como essenciais, desde logo no ordenamento do território, em especial quando os seus valores se associam a potenciais consequências indesejáveis para o nosso conforto e bem-estar³³.

Assim a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, em consequência dos resultados do Plano de Adaptação às Alterações Climáticas da Área Metropolitana do Porto (Metroclima), tem procurado com a elaboração da “Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas” (EMAAC) colmatar uma das lacunas de conhecimento - os mosaicos climáticos locais – no momento em que procura tornar os territórios mais resilientes aos riscos climáticos. Neste sentido o município tem vindo a munir-se desta ferramenta para, em conjunto com outras, poder tomar decisões de planeamento e ordenamento do território efetivamente adaptadas aos contextos climáticos.

Carta de Conforto Climático de Vila Nova de Gaia

Neste âmbito a carta de Conforto Climático de Vila Nova de Gaia³⁴ apresentada no passado mês de novembro, identificou a área das Encostas do Douro, onde se localiza a presente ARU como ‘área fria e húmida’, ou seja, caracteriza-se por ser uma área com fraca exposição solar e com forte influência de massas de ar húmido.

Neste sentido foi apontado um conjunto genérico de regras que deverão ser tidas em consideração nas intervenções de reabilitação urbana a desenvolver na área de intervenção, destacando-se:

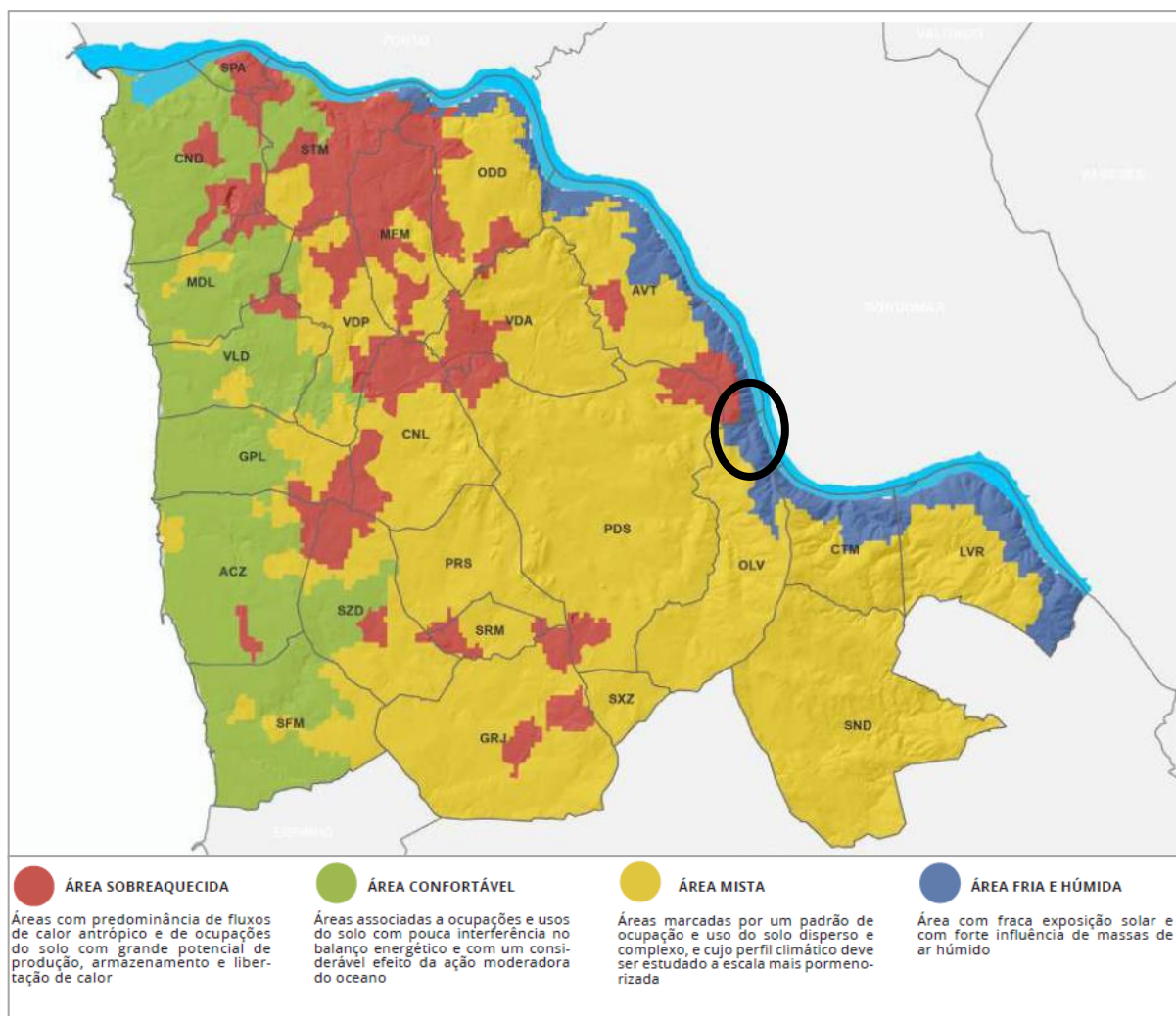
- Aumentar a superfície exposta à radiação solar direta;
- Diminuir o albedo³⁵ das superfícies expostas à radiação solar direta;
- Um telhado verde é mais adequado do que um refletivo (branco);
- A escolha de materiais e cores de revestimento com baixo albedo pode aumentar significativamente a temperatura indoor.

³³ José Alberto Rio Fernandes, publicação “Os Climas de Gaia” (nota prévia), novembro 2018

³⁴ In publicação “Os Climas de Gaia”, coordenada pela professora Ana Monteiro, novembro 2018

³⁵ Em termos gerais, o albedo é a medida da quantidade de radiação solar refletida por um corpo ou uma superfície, sendo calculado como a razão entre a quantidade de radiação refletida e a quantidade de radiação recebida. ...Esta relação varia fortemente com o tipo de materiais existentes à superfície: por exemplo, em regiões cobertas por neve, o albedo ultrapassa os 80%, enquanto num solo escuro, não vai além dos 10%. Na sua globalidade, o albedo médio da Terra é de cerca de 37%.

<http://knoow.net/ciencterravida/geografia/albedo/>

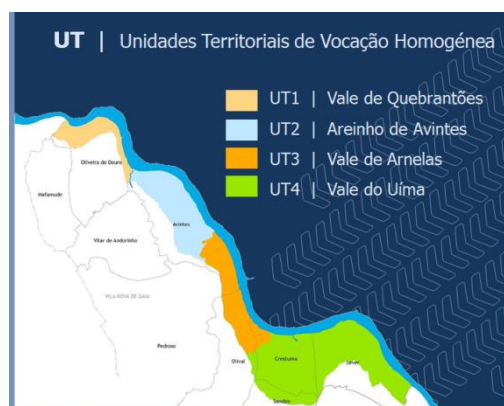
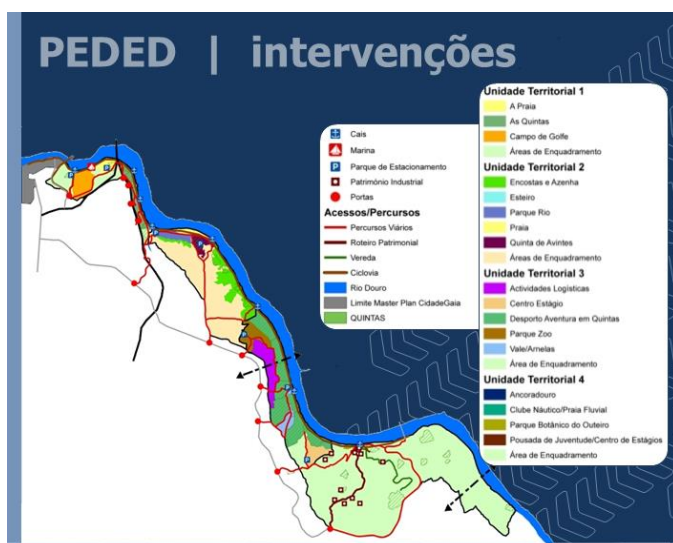


Carta de Conforto Climático de Vila Nova de Gaia, pág. 25 da publicação “Os Climas de Gaia”, novembro 2018

4.3.3 Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro - PEDED

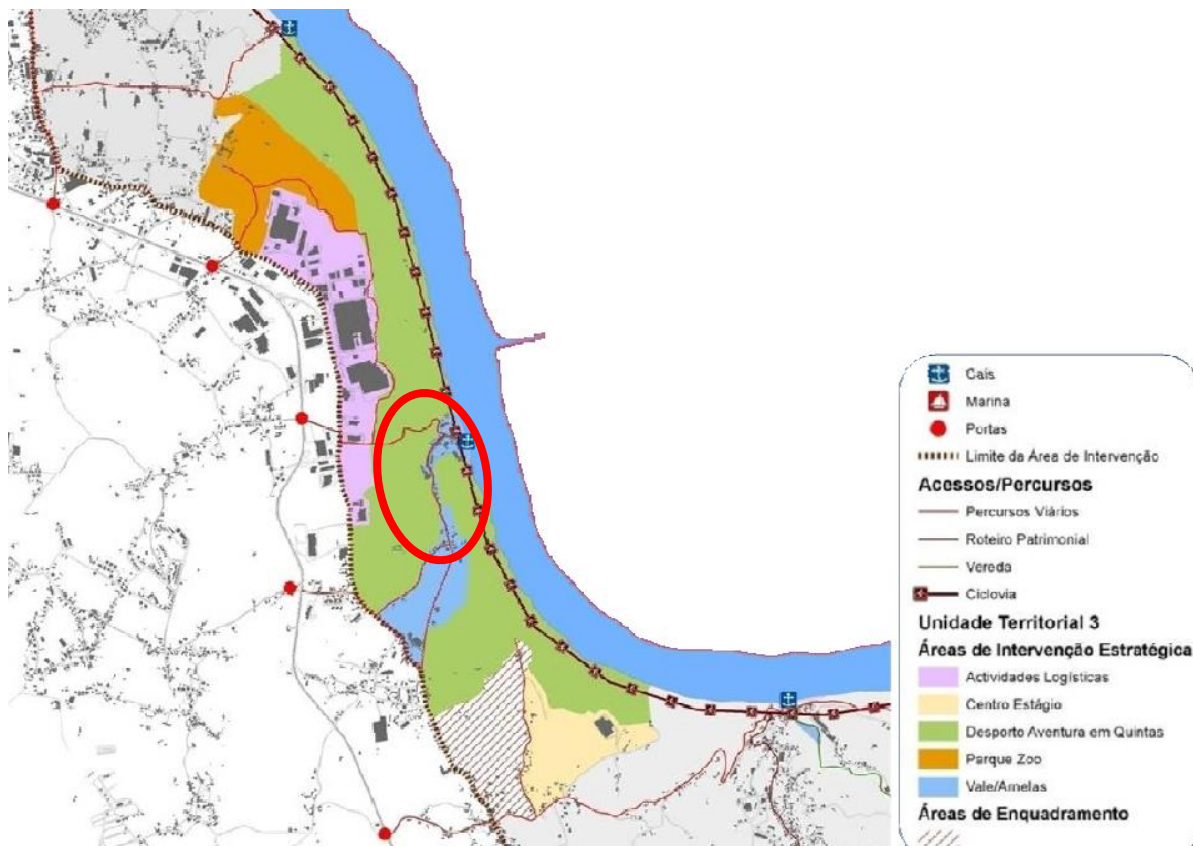
O Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED), adjudicado pela Gaiurb, Urbanismo e Habitação, EM e elaborado pela empresa Vetor Estratégico SA entre 2007 e 2009, sob a coordenação do Prof. Luís Ramos da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, serviu de base à criação do Projeto Municipal das Encostas do Douro. Este plano estratégico abrange uma área de intervenção total de 1.974 hectares, localizada entre a Ponte D. Maria Pia e o limite nascente do concelho, correspondendo à frente ribeirinha do rio Douro em Vila Nova de Gaia com cerca de 20 km.

Para definição da sua estratégia o PEDED identificou quatro Unidades Territoriais na frente ribeirinha, estabelecendo "estratégias operativas", "áreas de intervenção estratégica" e "projetos/ações de referência" para cada uma dessas unidades.



Extrato da apresentação do 'Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED)', dez. 2009

Para a unidade territorial denominada 'UT 3 – VALE DE ARNELAS' que abrange a área de intervenção da presente ORU (ver imagem seguinte) foi definida a seguinte VOCAÇÃO: *“Espaço de atividades relacionadas com a natureza, o lazer e o desporto, suportado em três zonas (Quinta de Santo Inácio, aldeia de Arnelas, Centro de Estágio do F.C. Porto); valorização dos recursos naturais, dos equipamentos e das atividades privadas de alojamento e apoio a festas e reuniões.”*



Localização dos projetos da UT3, página 14. Extrato do 'Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED)', dez. 2009. Limite aproximado da área de intervenção do PERU a vermelho.

Para a unidade territorial referida acima o PEDED estabeleceu 14 projetos de referência³⁶, sendo eles:

- 1 - *Intervenção no espaço público, acessos e estacionamento à Quinta de Santo Inácio e restantes quintas.*
- 2 - *Beneficiação e requalificação do acesso ao Parque Biológico.*
- 3 - *Beneficiação e requalificação do cais da Azenha dos Campos.*
- 4 - *Parque Aventura.*
- 5 - *Requalificação urbanística da aldeia de Arnelas.*
- 6 - *Intervenção no espaço público, acessos e estacionamento a Arnelas.*
- 7 - *Beneficiação e requalificação do cais de Arnelas.*
- 8 - *Centro Museológico de Arnelas.*
- 9 - *Requalificação florestal e paisagística.*
- 10 - *Renovação urbanística da envolvente da Academia de Desporto/Olival.*
- 11 - *Intervenção no espaço público, acessos e estacionamento à academia de desporto.*
- 12 - *Academia de Desporto.*
- 13 - *Hotel da academia.*
- 14 - *Ciclovia e percurso pedonal.*

³⁶ Projetos da UT3, página 122 do 'Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED)', dez. 2009

Para cada um deles foi elaborada uma ‘ficha de projeto’ que identifica especificamente a descrição geral do projeto, a área de intervenção, as atividades a desenvolver, recomendações, condicionantes, formas de organização e execução, custos do investimento, fontes de financiamento, promotores e outras entidades a envolver, prazos de execução, explicitação do efeito multiplicador do projeto e articulação com outros projetos.

O PEDED para esta unidade territorial e para os 14 projetos referidos apresentou uma estimativa de investimento total de €12.739.000.

A área global de intervenção do PEDED coincide com a área do Projeto Municipal Encostas do Douro criado posteriormente.

Os objetivos deste Plano (indicados de seguida) e as intervenções previstas serviram de referência e foram orientadores das ações e projetos (referidos adiante no ponto 4.3.4.1) que têm vindo a ser desenvolvidos para as Encostas do Douro.

Os objetivos específicos com tradução na área de intervenção do presente PERU são os seguintes:

- *Requalificação urbanística da aldeia de Arnelas;*
- *Intervenção no espaço público, acessos e estacionamento a Arnelas;*
- *Beneficiação e requalificação do cais de Arnelas;*
- *Requalificação florestal e paisagística;*
- *Criação de percursos cicláveis e pedonais no núcleo de Arnelas e ao longo da margem do rio Douro;*
- *Reabilitação e reconversão das quintas existentes;*
- *Reabilitação e requalificação ambiental de áreas naturais notáveis;*
- *Valorização do património cultural e construído existente;*
- *Promoção de atividades desportivas ligadas ao rio Douro;*
- *Desenvolvimento de projetos âncora.*

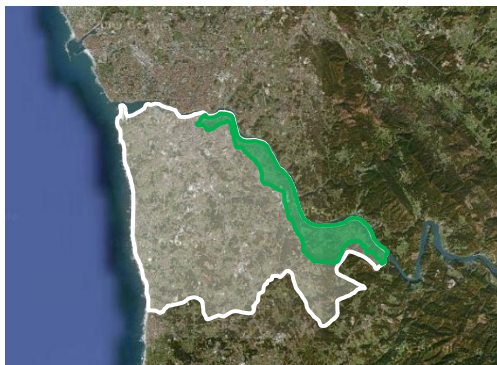
O PEDED, bem como as ações e projetos executados e em curso no âmbito deste Projeto Municipal Encostas do Douro, estão disponíveis no site da Câmara no link seguinte.

https://www.cm-gaia.pt/fotos/editor2/peded-relatorio_interv-dez2009.pdf

De salientar que o presente PERU é também compatível com a estratégia e com as intervenções previstas e programadas no âmbito do PEDED.

4.3.4 Projeto Municipal Encostas do Douro e intervenções na frente ribeirinha do rio Douro

4.3.4.1 Projeto Municipal Encostas do Douro



Área de intervenção do Projeto Municipal a verde.

Em 2009 a Câmara criou o Projeto Municipal Encostas do Douro, abrangendo uma área com cerca de 1.960 hectares, cujo principal objetivo foi a valorização ambiental e paisagística da margem esquerda do rio Douro e a consequente criação de condições para a fruição pública da frente ribeirinha com cerca de 20 km de extensão.

Esta aposta municipal teve como referências estratégicas o PDM em vigor e o PEDED, ambos apresentados anteriormente.

Este Projeto Municipal atribuído desde 2009 a uma equipa técnica municipal, desenvolveu um conjunto de ações de onde se destacam:

- Intervenções (executadas e previstas) na frente ribeirinha do rio Douro,
- Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida das Encostas Metropolitanas do Douro.

4.3.4.2 Intervenções na frente ribeirinha do rio Douro

Com base nos Planos anteriormente citados e nas suas opções estratégicas e orientadoras, a Câmara, em parceria com a Agência Portuguesa do Ambiente (APA), tem promovido a realização de várias intervenções na frente ribeirinha do rio Douro, consideradas âncora, elaborando os projetos de execução e assumindo em alguns casos a qualidade de dono de obra, com o objetivo de proteger e requalificar por troços esta frente fluvial, permitindo em paralelo a criação de um percurso ciclopédonal que, partindo da Ponte Luiz I, se prolongue para nascente até ao limite do Concelho, em Lever. Neste contexto foi concluída a empreitada de consolidação da Escarpa da Serra do Pilar e o alargamento e a requalificação de parte da Rua Cabo Simão, bem como a requalificação ambiental da frente fluvial de Oliveira do Douro (entre a Quinta da Alegria e a Quinta da Pedra Salgada

Assim, atualmente já é possível aceder e usufruir da margem do rio Douro desde a Ponte Luiz I até à Quinta dos Cubos (ver imagem seguinte).



Percurso com 4 km de extensão desde a Ponte Luiz I até à Quinta dos Cubos
Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas, algumas provisoriamente.

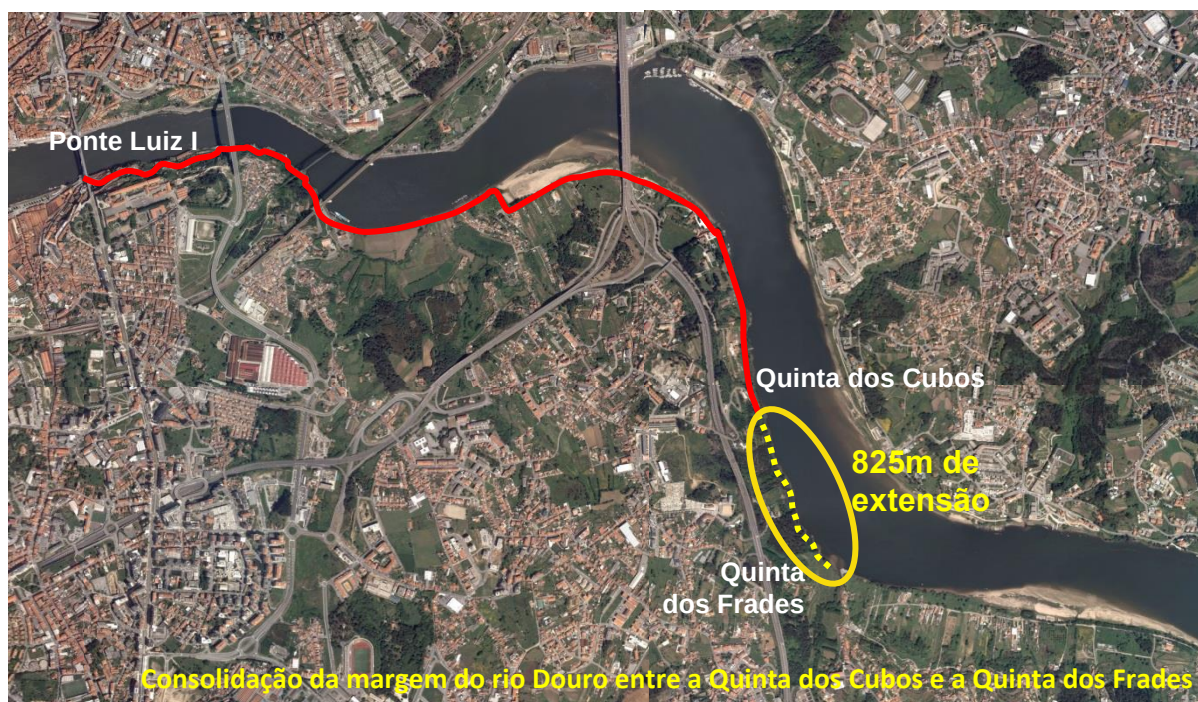


Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções



Planta da requalificação ambiental da frente fluvial do Areinho de Oliveira do Douro – 2ª fase

Em março de 2016 a APA candidatou ao POSEUR a empreitada de consolidação da margem do rio Douro entre a Quinta dos Cubos e a Quinta dos Frades com base num projeto de execução também elaborado pela Equipa das Encostas do Douro, candidatura essa que foi aprovada e que se encontra executada.



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas

A 2ª fase desta obra, que incide no tramo entre a Quinta dos Frades e o Cais do Esteiro, com prolongamento para Nascente até ao Areinho de Avintes, também com base num projeto de execução elaborado pela Equipa das Encostas do Douro, foi candidatada igualmente pela APA ao programa POSEUR, no âmbito do Aviso POSEUR-09-2016-48.



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas

Atualmente está em curso o processo de expropriações que permitirá executar a empreitada de requalificação da rua do Areinho de Avintes (designada *2ª fase* nas imagens seguintes). Está ainda prevista a intervenção na rua Manuel Mário da Costa e a criação do Parque Rio.



Obra executada de 'Requalificação da frente fluvial do rio Douro no Areinho de Avintes - 1ª fase' (desde o parque de merendas do Areinho até ao Lugar do Espinhaço) em Avintes



Anteprojeto de 'Requalificação da frente fluvial do rio Douro no Areinho de Avintes - 2ª fase' (desde o núcleo do Esteiro até ao parque de merendas do Areinho) em Avintes



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas

O conjunto de intervenções no espaço público já realizadas, bem como as que se encontram na iminência de serem adjudicadas e posteriormente concretizadas, são muito importantes para atraírem visitantes e interessados nesta área e impulsionarem a iniciativa privada na reabilitação dos edifícios adjacentes, gerando um efeito multiplicador.



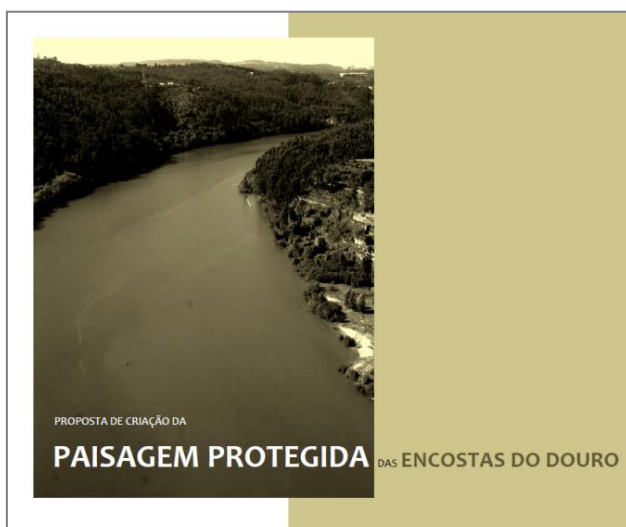
Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas. Com o limite da ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes (a amarelo)

Face ao exposto a Câmara e a Assembleia Municipal aprovaram em janeiro de 2018 o PERU da ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes, que se encontra atualmente em vigor, o qual prevê no seu programa de ação um conjunto de intervenções compatíveis e complementares com as da presente ORU.

O presente PERU é pois compatível com as ações e projetos referidos acima, que se encontram executados, em curso e programados no âmbito do Projeto Municipal Encostas do Douro.

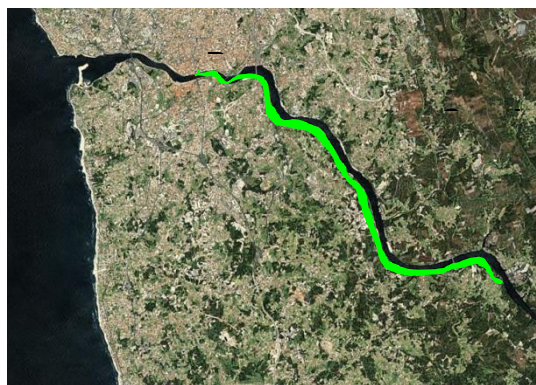
4.3.4.3 Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida das Encostas Metropolitanas do Douro

Em junho de 2011 foi elaborado um relatório de fundamentação técnica com uma ‘Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida de âmbito local nas Encostas do Douro’ para o Município de Vila Nova de Gaia com o objetivo de conceder um estatuto legal de proteção adequado à manutenção da biodiversidade e do património natural e cultural, bem como à valorização da paisagem das Encostas do Douro.



Extrato do relatório de fundamentação técnica da ‘Proposta de criação de Área Protegida de âmbito local nas Encostas do Douro’, 2011

ÍNDICE GERAL	
PAISAGEM PROTEGIDA LOCAL EM NÚMEROS	
NOTA PRÉVIA	2
1. INTRODUÇÃO	3
2. FUNDAMENTOS DE CRIAÇÃO DA PAISAGEM PROTEGIDA LOCAL DAS ENCOSTAS DO DOURO	5
2.1 O conceito de Paisagem Protegida	5
2.2 Objectivos da classificação como Paisagem Protegida	6
2.3 Enquadramento no Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade	9
2.4 Antecedentes: estudos, planos e projectos	12
Âmbito Nacional	12
Âmbito Metropolitano	14
Âmbito Municipal	19
3. CARACTERIZAÇÃO DA PAISAGEM PROTEGIDA	26
3.1 Os Aspectos Biofísicos	27
O Rio Douro: Estuário e Albufeira	27
As Cheias no Rio Douro	30
Os Valores Naturais Únicos	34
Os Usos do Solo	40
3.2 Os Habitats Naturais	47
A Flora	47
A Fauna	52
3.3 O Património Cultural	54
Os Núcleos Antigos	60
As Quintas Privadas	69
Os Cais, os Âncoradouros e as Pesqueiras	76
As Pontes sobre o Douro	79
3.4 Síntese: O Carácter da Paisagem	82
4. A ÁREA A CLASSIFICAR COMO PAISAGEM PROTEGIDA LOCAL	87
4.1 Objectivos de conservação e valorização da Paisagem Protegida Local	87
4.2 A delimitação da Paisagem Protegida Local	87
4.3 Regime aplicável na Paisagem Protegida Local	88
5. O FUTURO: RUMO À SUSTENTABILIDADE	98
6. BIBLIOGRAFIA	111



A área proposta para esta classificação estendia-se ao longo de 20 Km de margem ribeirinha do rio Douro, ocupando uma área de cerca de 1.000 hectares

Imagem do relatório de fundamentação técnica da ‘Proposta de criação de Área Protegida de âmbito local nas Encostas do Douro’, 2011

Este trabalho esteve suspenso, tendo sido retomado com a aprovação de uma candidatura (Norte 2020 - aviso NORTE-14-2016-01 - Património Natural) em outubro de 2016, designada por ‘As Encostas Metropolitanas do Douro’, que associou em parceria os municípios de Vila Nova de Gaia, Gondomar e Santa Maria da Feira, com o objetivo de promoverem um conjunto de estudos e ações a seguir indicados que permitam a classificação de uma área (a delimitar nos 3 municípios), como Área

de Paisagem Protegida ao abrigo do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e Biodiversidade (RJCBN):

- *“Análise dos Recursos e Valores Naturais e Serviços dos Ecossistemas da Infraestrutura Verde das Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *Inventário dos Valores Culturais e Elaboração do Catálogo das Unidades de Paisagem das Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *Desenvolvimento de Rotas Temáticas das Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *Proposta de Classificação de Área de Paisagem Protegida,*
- *Plano de Marketing, Comunicação, Divulgação e Sensibilização”.*³⁷

Esta candidatura surgiu num contexto de reconhecimento generalizado da presença de importantes fatores diferenciadores nas encostas do rio Douro destes 3 municípios. Estes fatores englobam os recursos naturais, culturais e valores paisagísticos, constituindo um recurso territorial e turístico da Área Metropolitana do Porto (AMP) ainda por explorar de forma articulada.

Pretendia-se com este trabalho, obter os seguintes resultados:

- *“distinguir os recursos naturais e culturais das margens do rio Douro, enquanto suporte natural, cultural e paisagístico, mas também como suporte a uma visão de gestão sustentável do território através da dinamização de atividades económicas e novas abordagens de captação de mais e novos públicos;*
- *elaborar os estudos que determinam a classificação da área como Área Protegida, ao abrigo do RJCBN,*
- *aprofundar e articular o conhecimento técnico disperso,*
- *dar a conhecer as Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *proporcionar experiências que contribuam simultaneamente para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável,*
- *potenciar o setor do turismo de Natureza com a complementaridade entre ações e circuitos turísticos,*
- *introduzir no mercado um produto diferenciador e de extremo valor, aliando a vertente da Natureza aos circuitos urbanos, apresentado uma lógica de variedade, promovendo a qualificação e o reforço da competitividade do turismo na Região;*
- *desenvolver ações destinadas ao marketing direcionados para o posicionamento e reconhecimento dos valores naturais, culturais e paisagísticos, envolvendo a promoção turística dirigida ao mercado nacional e internacional.”*

Resumidamente pretendia-se posicionar estrategicamente as "Encostas Metropolitanas do Douro" como importante recurso natural e paisagístico e valioso recurso turístico da AMP, através da concretização dos seguintes objetivos:

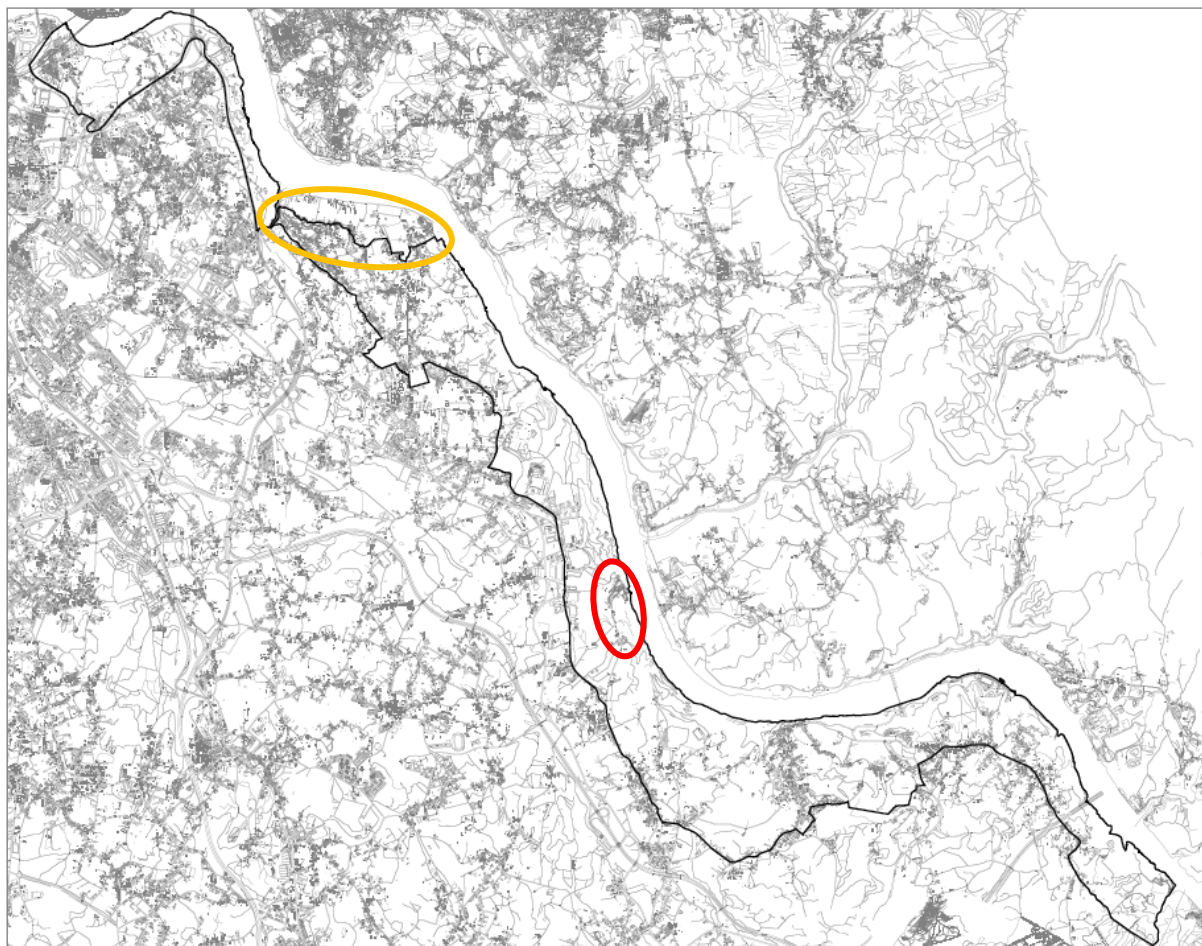
³⁷ Fonte: “Justificação, Objetivos e Metas da Operação, integrados na Candidatura ao programa Norte 2020, designada ‘As Encostas Metropolitanas do Douro’”

- *“Aumentar e articular o conhecimento técnico e específico sobre os principais fatores de diferenciação territorial das Encostas Metropolitanas do Douro e as suas potencialidades associadas.*
- *Conservar a paisagem das Encostas Metropolitanas do Douro*
- *Sensibilizar e envolver a população na produção e disseminação de conhecimento sobre as Encostas Metropolitanas do Douro.*
- *Sensibilizar e envolver a população na produção e disseminação de conhecimento sobre as Encostas Metropolitanas do Douro.*
- *Projetar as Encostas Metropolitanas do Douro como valioso recurso natural, paisagístico e turístico no contexto da AMP*
- *Usufruir das Encostas Metropolitanas do Douro – turismo de natureza”*

Tal como em todas as opções de desenvolvimento municipal apresentadas anteriormente, também esta se enquadra, articula e complementa com as opções de reabilitação urbana do presente PERU, no entanto, a candidatura em causa acabou por cair devido a dificuldades de implementação e adjudicação das ações que a integravam.

4.3.5 Estratégia de Regeneração Urbana

A 'Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia' aprovada pela Assembleia Municipal em fevereiro de 2016, fundamentou e integrou o processo de 'Delimitação da ARU Encostas do Douro'.



Limite da área de intervenção da delimitação da ARU ED, com cerca de 1.366 hectares.

A cor-de-laranja o limite aproximado da área de intervenção da ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes, com cerca de 69 hectares.

A vermelho o limite aproximado da área de intervenção do presente PERU, com cerca de 58 hectares.

Como já referido anteriormente, a área objeto do presente PERU insere-se na área delimitada para a ARU ED. A delimitação desta e de outras 6 ARU para o Concelho foi aprovada pela Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia em fevereiro de 2016.

A atual delimitação da ARU ED abrange uma área de 1.325 hectares, foi publicada através do Aviso n.º 15002/2021 - Diário da República n.º 156/2021, Série II de 2021-08-12³⁸.

³⁸ A primeira delimitação da ARU ED foi publicada na 2ª série do Diário da República de 21 de março de 2016, através do Aviso n.º 3874/2016.

Os objetivos estratégicos estabelecidos para a ARU ED são os que seguem:

- *“Promover a singularidade desta unidade espacial na sua relação com o rio Douro;*
- *Potenciar novas utilizações de reforço da dimensão histórica e cultural das Quintas e de integração da sua dimensão social e espacial;*
- *Potenciar o turismo em complemento da atual vocação do rio Douro;*
- *Potenciar o valor identitário dos núcleos ribeirinhos (Esteiro e Arnelas) e de outros lugares urbanos de referência (Quebrantões, Espinhaço e Crestuma);*
- *Conter o povoamento difuso nas Encostas do Douro;*
- *Qualificar a acessibilidade às Encostas do Douro através dos eixos viários de alta capacidade;*
- *Valorizar o património industrial de Crestuma/ Lever.”*

De salientar que a presente proposta de PERU se enquadra nos objetivos estratégicos indicados acima e constantes da referida Estratégia de Regeneração Urbana aprovada para o concelho.

4.3.6 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e respetivas candidaturas Norte2020

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) foi um instrumento de programação que suportou a contratualização com os municípios que pretendiam mobilizar para efeitos de financiamento as seguintes prioridades de investimento - mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana ou regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas - previstas no Eixo Urbano dos respetivos Programas Operacionais.

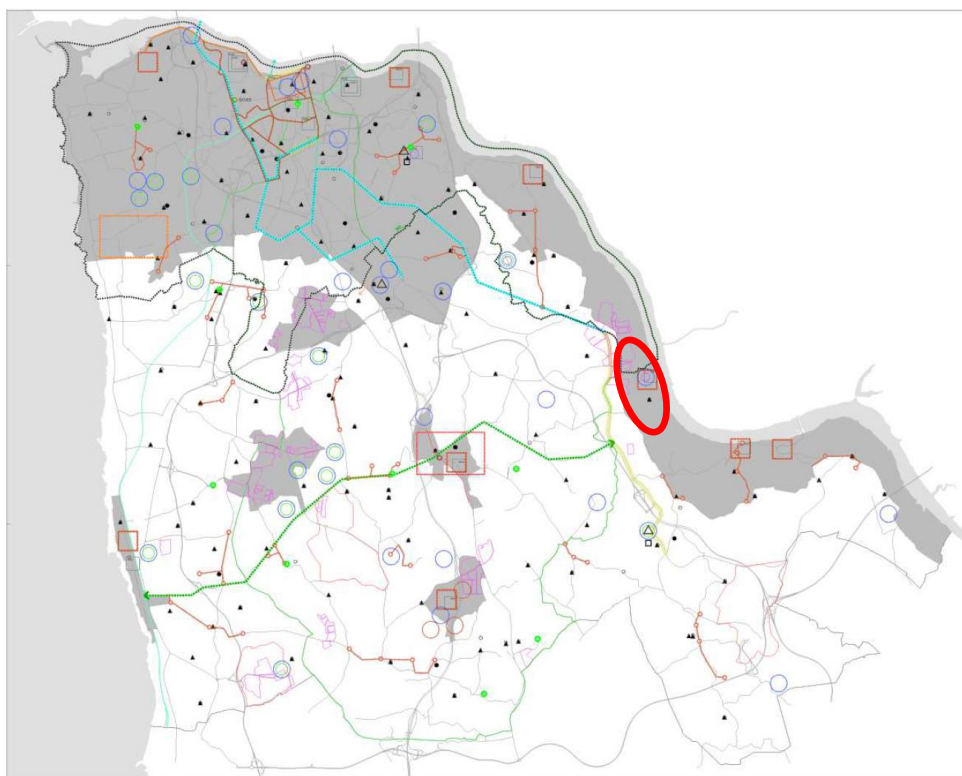
O PEDU apresentado pela Câmara em 2015 para efeito de candidatura aos fundos europeus incidiu nas três prioridades de investimento referidas acima, valorizando a articulação entre ações dos três âmbitos, mas implicando o desenvolvimento de um plano de ação para cada uma – PAMUS, PARU e PAICD³⁹ – a implementar até 2020.

No caso do PAMUS (estabelecido como componente municipal de plano de escala metropolitana) as tipologias de intervenção admitidas cingem-se à promoção de modos suaves na mobilidade quotidiana e da intermodalidade, assim como a medidas de gestão.

No caso do PARU as ações estão direcionadas para o Centro Histórico, zonas industriais abandonadas e zonas ribeirinhas obrigatoriamente integrados em ARU.

A seguir apresenta-se uma planta esquemática do concelho, contendo a síntese das ações previstas no PEDU.

³⁹ Plano de mobilidade urbana sustentável (PAMUS), Plano de ação de regeneração urbana (PARU) e Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD)



Síntese das ações
previstas no PEDU, com
indicação da localização
aproximada da presente
ORU (a vermelho)

As intervenções propostas no PARU, especificamente identificadas em ‘fichas de caracterização’ enquadram os projetos e ações, alguns já executados, outros previstos na presente ORU.

As fichas com a referência ‘COD: RU/...’, designadas ‘Reabilitação de edifícios nos núcleos ribeirinhos’, são as seguintes:

- **Reabilitação de edifícios nos núcleos ribeirinhos** (código da ficha - COD: RU/11), onde se prevê a reabilitação do Lugar do Esteiro e dos edifícios existentes, nomeadamente destinados a habitação como forma de valorização daquele lugar e de responder às carências das comunidades locais. Na página 40 do relatório do PARU, na descrição desta ação é ainda referido “O cumprimento dos objetivos inclui o esforço que o Município pretende desenvolver no incentivo ao investimento privado e à atração de novas dinâmicas económicas, designadamente na reabilitação do edificado dos lugares do Esteiro e do Espinhaço, do lugar de Arnelas e do núcleo urbano de Crestuma, ... e das quintas que envolvem todos estes tecidos urbanos.”

Ações complementares (mobilidade) fichas c/ referência: 4.5/02, 4.5/04, 4.5/23, 4.5/25”

NOTA: as ações que integram a ficha - COD: RU/11 encontram-se parcialmente executadas, nomeadamente: a reabilitação do lugar do Esteiro e dos edifícios existentes, a reabilitação de uma habitação em Arnelas e do espaço público envolvente e a reabilitação do espaço público do Espinhaço .

➤ **Ações de promoção da atividade económica** (código da ficha - COD: RU/26)

“Esta ação corresponde nomeadamente ao desenvolvimento e implementação de um Plano de Comunicação que integre: ações de participação, o envolvimento de escolas e coletividades e associações, recolha videográfica para a realização de documentários sobre as comunidades mas também eventos campanhas de promoção e publicidade direcionadas à sensibilização de potenciais investidores e promotores, principalmente do potencial económico da regeneração, reforçando a participação e o conhecimento das ações de regeneração.

Ações complementares (regeneração), fichas c/ referência: RU/01, RU/04, RU/27

Ações complementares (mobilidade) fichas c/ referência: 4.5/18”

➤ **Promoção de atividade económica nos territórios de intervenção** (código da ficha COD: RU/41)

“Desenvolvimento de ações com vista à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos diretamente relacionadas com os investimentos a aplicar nos territórios onde estão previstas as ações.”

➤ **Gestão e animação urbanas dos territórios de intervenção** (código da ficha - COD: RU/40)

“Desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação da área urbana diretamente relacionadas com os investimentos a aplicar nos territórios onde estão previstas as ações.”

Indicam-se ainda algumas intervenções propostas no PAMUS que enquadram os projetos e ações previstos na presente ORU:

➤ **Frente Fluvial**

Em complemento “... às intervenções no Centro Histórico pretende-se requalificar a marginal fluvial com o desenvolvimento de canais pedonais e cicláveis, numa ação de reabilitação integrada com a ARU do Centro Histórico, de forma articulada com as travessias do rio Douro (nomeadamente a requalificação das Pontes ... e transporte fluvial)... incrementando os modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais ... e eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas.”

A confirmar esta aposta municipal e a compatibilização de estratégias, estão as candidaturas ao PEDU, no âmbito do NORTE2020 – Programa Operacional Regional do Norte, Eixo Prioritário 5 – Sistema Urbano, Prioridade de Investimento 6.5 - Reabilitação Urbana, cuja candidatura com a designação “REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NOS NÚCLEOS RIBEIRINHOS - NÚCLEO HISTÓRICO RIBEIRINHO DE ARNELAS”, foi submetida em 2017 e aprovada.

A operação candidatada no âmbito do PEDU para o núcleo de Arnelas incidiu sobre a reabilitação de 1 edifício no núcleo ribeirinho do lugar de Arnelas em Olival, integrando a aquisição de 1 construção

5. PROGRAMA DE AÇÃO

Tendo em conta os objetivos anteriormente definidos para a presente ORU, será de seguida listado um conjunto de ações estruturantes de reabilitação urbana que compõe o Programa de Ação do PERU, distinguindo as intervenções que têm por objeto⁴⁰:

- os espaços privados (ações imateriais e materiais);
- o espaço público e/ou de utilização coletiva, as infraestruturas urbanas e os equipamentos (ações imateriais e materiais);
- a divulgação e as atividades económicas, culturais e recreativas (ações imateriais).

No desenho 6 em anexo encontram-se zonadas e identificadas as ações que têm representação espacial no território.

A ORU de Avintes (já em vigor) e a presente ORU de Arnelas, ambas em tempos integradas na delimitação da ARU ED, por possuírem princípios, objetivos e prazos de execução idênticos, deverão articular-se no que se refere à sua operacionalização, nomeadamente quanto aos respetivos modelos de gestão, execução e monitorização.

5.1. Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto os espaços privados

Lista-se no quadro seguinte um conjunto de intervenções propostas que têm por objeto os espaços privados, edificados e não edificados, salientando que a estas ações podem a qualquer momento ser acrescentadas outras resultantes de oportunidades, designadamente de financiamentos, que possam vir a surgir.

Relativamente aos edifícios com interesse patrimonial identificados na área da ARU, salienta-se o seguinte:

- A inventariação destas construções resultou apenas da observação exterior e não de um levantamento exaustivo do seu interior, podendo, no decorrer da gestão da ORU, virem a ser identificadas e inventariadas outras;

⁴⁰ Conforme alínea d), nº 2 do artigo 33º do RJRU

- O Município concederá especial atenção à preservação e manutenção do estado de conservação destes edifícios, sem prejuízo de acionar os procedimentos previstos na legislação e regulamentos em vigor (ou outros que venham a ser aprovados), sempre que se verificar estar em risco a estabilidade ou a salubridade dos mesmos;

Apontam-se de seguida algumas regras que devem ser adotadas em futuras intervenções de reabilitação de edifícios existentes, nomeadamente os identificados na área como de interesse patrimonial:

- manter os edifícios/construções inventariados como de interesse patrimonial e outros que venham a revelar-se de interesse
- promover a reabilitação pouco invasiva que utilize os materiais originais e preserve, sempre que possível a compartimentação interior, com as suas paredes em tabique, tetos em estuque e caixilharias interiores. Esta postura na reabilitação é mais sustentável, permitindo uma maior reutilização dos materiais existentes
- promover o uso e recuperação de técnicas e materiais tradicionais de construção ou outras recentes que tenham em consideração as características da construção em alvenaria e as suas necessidades específicas de conservação, designadamente no uso de argamassas e tintas à base de cal aérea (que permitem manter as condições de salubridade, a qualidade do ar que se respira no seu interior e a manutenção de níveis de humidade confortáveis
- manter as cérceas das construções existentes, nomeadamente quando está em causa assegurar a manutenção das vistas sobre o rio;
- recuperar as fachadas e o desenho tradicional das caixilharias, os tons de cores tradicionais, o revestimento em argamassa ou em pedra de acordo com a sua cronologia, tipologia e características originais;
- recuperar as coberturas, manter as estruturas em madeira, o uso da telha marselha, promovendo a reutilização das mesmas telhas sobre o isolamento térmico
- procurar solucionar o problema das construções ilegais pequenos compreendendo que os anexos de apoio a atividades agrícolas e artesanais são recursos suplementares de sobrevivência e combate à pobreza que promovem a manutenção da população local. Assegurar que os mesmos se façam em materiais e com acabamentos que se enquadrem e harmonizem com a paisagem.

No âmbito do trabalho que tem vindo a ser desenvolvido pelo município de Adaptação às Alterações Climáticas a carta de Conforto Climático de Vila Nova de Gaia⁴¹ identificou a área das Encostas do Douro, onde se localiza a presente ARU, como ‘área fria e húmida’, ou seja, caracteriza-se por ser uma área com fraca exposição solar e com forte influência de massas de ar húmido.

Neste sentido foi apontado um conjunto genérico de regras que deverão ser tidas em consideração nas intervenções de reabilitação urbana a desenvolver na área de intervenção, destacando-se:

- Aumentar a superfície exposta à radiação solar direta;
- Diminuir o albedo das superfícies expostas à radiação solar direta;

A escolha de materiais e cores de revestimento com baixo albedo pode aumentar significativamente a temperatura indoor.

5.2. Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto o espaço público e/ou de utilização coletiva, as infraestruturas urbanas e os equipamentos

No quadro seguinte estão também indicadas as intervenções que têm por objeto o espaço público e/ou de utilização coletiva, as infraestruturas urbanas e os equipamentos, salientando que a estas ações podem a qualquer momento ser acrescentadas outras, resultantes de oportunidades, designadamente de financiamentos que possam vir a surgir.

Como nota geral salienta-se que serão consideradas no desenvolvimento das respetivas ações previstas, nomeadamente aquando da elaboração dos projetos e das empreitadas de remodelação do espaço público integrado na ARU, as seguintes orientações:

- a reposição, requalificação e valorização dos elementos com interesse patrimonial, ambiental e paisagístico existentes nas áreas objeto de intervenção, destacando-se os cruzeiros, muros de alvenaria, muros de esteios de granito, lavadouros, árvores e vegetação autóctone, etc.
- A adoção de soluções construtivas características do local, ou com elas compatíveis, utilização de materiais nobres, como o granito, e a manutenção da escala do espaço público (arruamentos, escadarias, becos, alargamentos) e dos perfis que integram o núcleo urbano de valor patrimonial.
- Seleção de um único modelo a adotar para o mobiliário urbano, criando uma imagem integrada e apoiando a utilização com segurança e conforto do espaço público.

⁴¹ In publicação “Os Climas de Gaia”, coordenada pela professora Ana Monteiro, novembro 2018

- a adoção de soluções que melhor garantam a acessibilidade aos cidadãos com mobilidade condicionada, não criando e eliminando sempre que possível as barreiras arquitetónicas.

5.3. Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto a divulgação e atividades económicas, culturais e recreativas

Às intervenções que têm por objeto a divulgação e as atividades económicas, culturais e recreativas, indicadas no quadro seguinte, poderão a qualquer momento ser acrescentadas outras, como consequência do surgimento de oportunidades, designadamente de financiamentos, que possam vir a surgir. De referir que estas ações serão preferencialmente realizadas em parceria com a Junta de Freguesia e as diversas associações e coletividades existentes nas Freguesias.

Neste campo de ação assume especial relevância o apoio à dinamização e concretização do Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro' que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de Natureza. A operação teve candidatura aprovada, e esteve em execução, mas acabou por cair em 2021 mas a dificuldades de contratação das ações acabou por conduzir à desistência.

Quadros contendo PROPOSTAS DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA previstas:

PROPOSTA DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

fevereiro 2024

		Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)	
		material	imaterial		
referência na Planta 6	ESPAÇOS PRIVADOS				
	Desenvolver ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionadas com as ações de reabilitação e revitalização urbana previstas na ORU, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores, nomeadamente as referentes: - às quintas e construções identificadas como de interesse patrimonial; - à legislação associada à reabilitação urbana; - aos benefícios fiscais; - às fontes de financiamento. E ainda alertando para as obrigações dos proprietários relativas: - à reabilitação generalizada das construções existentes; - à limpeza dos terrenos; - à defesa da floresta e prevenção de incêndios; - à reflorestação adequada; - à preservação da vegetação autóctone das quintas.			SIM	1 a 3
trama	Promover e incentivar a requalificação das áreas ribeirinhas, florestais e agrícolas, de propriedade privada, associadas às quintas históricas, em complementaridade com as áreas públicas		SIM		1 a 3
	Desenvolver e manter atualizado o cadastro predial visando a criação do ‘bilhete de identidade único’ para cada prédio, integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial, trabalho a realizar em parceria com a Gaiurb, serviços municipais, Conservatória do Registo Predial e Serviço de Finanças.			SIM	1 a 3
1	Elaborar o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana para a área envolvente da Capela de São Mateus de Arnelas (elaboração /aprovação).			SIM	2
2	Construir a 'casa mortuária', a localizar num terreno junto da capela de São Mateus (em frente ao cemitério).	Elaborar o projeto		SIM	2
		Promover a empreitada	SIM		3
3	Reabilitar o edifício do antigo Entrepasto de Arnelas (classificado no PDM e na ORU como de interesse patrimonial - anexo 2, ficha c/ref. UT1 nº53 e 54), situado entre a Alameda da Praia de Arnelas e a Rua de Santo António de Arnelas, prevendo a criação de um equipamento coletivo (Centro Interpretativo) direcionado para atividades de cariz local tradicionalmente ligadas ao rio Douro, podendo conter entre outras valências: - espaço de exposição permanente relacionado com a pesca, a gastronomia e atividades culturais; - espaço de exposições temporárias, para o desenvolvimento de ações de sensibilização e informação sobre o património das Encostas do Douro, incluindo do património fluvial do rio; - oficina gastronómica, - posto de informação turística, etc.	Promover a aquisição do edifício pela Câmara		SIM	2
		Elaborar o projeto		SIM	2
		Promover a empreitada	SIM		2
4	Reabilitar o edifício de interesse patrimonial (previsto como tal na ORU - anexo 2, ficha c/ref. UT1 nº41) situado na Alameda da Praia de Arnelas, nº 2 próximo do rio Douro, para instalação de um equipamento coletivo de proximidade, substituindo a sede do Centro Recreio Popular de Arnelas e permitindo o armazenamento do equipamento do clube de canoagem, reunindo ainda outras valências de âmbito desportivo e recreativo.	Promover a aquisição do edifício pela Câmara		SIM	3
		Elaborar o projeto		SIM	3
		Promover a empreitada	SIM		3
	Reabilitar outras construções degradadas e desocupadas, preferencialmente com interesse patrimonial, existentes na área de intervenção, a promover pela Câmara no sentido de servir de modelo a seguir, a fim de permitir o realojamento de famílias residentes na área.	Promover a aquisição dos edifícios pela Câmara		SIM	3
		Elaborar os projetos		SIM	3
		Promover as empreitadas			3

PROPOSTA DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

fevereiro 2024

fevereiro 2024			Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)
			material	imaterial	
referência na Planta 6	ESPAÇO PÚBLICO E/OU DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS URBANAS E EQUIPAMENTOS				
5	Intervir sobre a envolvente do edifício habitacional PER, procurando mitigar o seu impacto na paisagem.	Elaborar os projetos		SIM	2
		Promover as empreitadas	SIM		3
6	Promover a reabilitação dos lavadouros e dos espaços de estendais.	Elaborar os projetos		SIM	2
		Promover as empreitadas	SIM		3
trama	Organizar e requalificar o estacionamento no Largo de São Mateus.	Desenvolver o projeto		SIM	2
		Promover a empreitada	SIM		2
trama	Reabilitar o espaço público no núcleo ribeirinho do lugar de Arnelas - intervenção complementar às obras executadas no âmbito do PEDU: ▪ Rua Doutor António de Magalhães ▪ Rua Teotónio da Costa ▪ Rua e escadas do Caminho Novo ▪ Escadas da Praia ▪ Alameda da Praia de Arnelas	Proceder à aquisição / expropriação de parcelas de terreno para o alargamento		SIM	2
		Elaborar o projeto		SIM	2
		Promover a empreitada	SIM		2
	Criar rede de trilhos pedestres e cicláveis, articulados com os percursos existentes, as futuras ligações fluviais e outras rotas temáticas a criar.	Elaborar o projeto		SIM	1 a 3
		Promover a empreitada	SIM		1 a 3
	Requalificar, na generalidade e de forma faseada, o espaço público, com a colocação e criação de: - mobiliário urbano (nomeadamente, quiosques, bancos, iluminação, mupis e contentores do lixo); - sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, os edifícios e outros elementos de interesse patrimonial; - áreas arborizadas e ajardinadas.	Elaborar o projeto		SIM	1 a 3
		Promover a empreitada	SIM		1 a 3

PROPOSTA DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

fevereiro 2024

PROPOSTA DE TIPOLOGIA DE REALIZAÇÃO ORU		Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)	
		material	imaterial		
referência na Planta 6	DIVULGAÇÃO E ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS				
	Promover a elaboração e implementação do Plano de Comunicação da ORU no prazo de execução desta (10 anos, com possibilidade de prorrogação), desenvolvendo fóruns de sugestões, ações de divulgação, com recurso a múltiplos meios de comunicação social (utilizando outdoors, newsletters, espaço WEB, jornais, revistas, boletim municipal, etc.), bem como realização de conferências, workshops e outros.			SIM	1 a 3
	Elaborar um sistema de sinalética a implementar na rede de percursos pedonais	Elaborar o projeto		SIM	2
		Implementar	SIM		2
	Apoiar a dinamização e concretização do Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro' que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de Natureza.			SIM	1 a 3
	Apoiar a concretização e implementação do Projeto Municipal das novas ligações fluviais, com o intuito de potenciar a mobilidade urbana entre as margens do rio Douro.			SIM	1 a 3
	Apoiar a realização de palestras temáticas em conjunto com as Associações e Coletividades sobre os núcleos ribeirinhos, as Quintas Históricas, a gastronomia tradicional, o artesanato popular, as embarcações tradicionais utilizadas no rio Douro, etc.			SIM	1 a 3
	Dinamizar e valorizar o comércio, serviços e atividades tradicionais e de rua, envolvendo os proprietários, residentes e associações com a realização de eventos de animação urbana, salvaguardando e valorizando os valores simbólicos e imateriais existentes, sempre que possível repondo os valores entretanto extintos.			SIM	1 a 3
	Apoiar a dinamização regular de eventos já existentes na freguesia, caso de festas, feiras tradicionais e outras.			SIM	1 a 3
	Apoiar a realização e dinamização regular de novos eventos, por exemplo, Festivais de música e desportivos, Teatros de Rua, Feiras de Artesanato, Feiras de Produtos Agrícolas Locais, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.			SIM	1 a 3
	Promover a criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local a instalar nos novos equipamentos coletivos.			SIM	1 a 3
	Dinamizar as rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota da Sirga, etc.			SIM	1 a 3
	Promover a criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local a instalar nos novos equipamentos coletivos.			SIM	1 a 3
	Dinamizar as rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota da Sirga, etc.			SIM	1 a 3
	Apoiar a realização e dinamização de regatas e outras atividades relacionadas com os Barcos Valboeiros, promovendo a divulgação desta tipologia de barco.			SIM	1 a 3
	Apoiar a realização e dinamização regular de atividades náuticas (pesca, desportivas e recreativas) ligadas ao rio Douro em articulação com outros núcleos ribeirinhos, do Esteiro e Espinhaço (em Avintes) e Crestuma.			SIM	1 a 3

PROPOSTAS DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA A INCLUIR NO PROGRAMA DE AÇÃO

De seguida identificam-se e desenvolvem-se algumas das operações previstas no programa de ação do presente PERU, que integraram propostas de intervenções dos documentos estratégicos referidos em capítulos anteriores.

REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA DE ARNELAS

Atividades a desenvolver

- Requalificação das estruturas edificadas e espaço público adjacente:
 - promover e apoiar ações de preservação e recuperação da traça característica do edificado do núcleo de Arnelas;
 - Reabilitar construções degradadas e devolutas, a fim de permitir o realojamento de famílias residentes na área, no âmbito da Estratégia Local de Habitação;
 - melhorar a envolvente do edifício habitacional PER, procurando mitigar o seu impacto na paisagem;
 - procurar solucionar o problema das construções ilegais;
 - requalificar e infraestruturar adequadamente o espaço público;
 - instalar mobiliário urbano de apoio no espaço público.
- Criação de espaços de lazer e convívio:
 - reinterpretar espaços e dinâmicas locais de utilização coletiva no lugar de Arnelas que apoiem a criação de novos espaços de estadia;
 - instalar locais de encontro de residentes e visitantes, criando zonas de estar, de receção e de encaminhamento de turistas e utentes;
 - promover a reabilitação do lavadouro e das áreas de estendais;
 - Identificar espaços potenciais de miradouro associados a percursos pedonais;
- Melhoria da mobilidade local:
 - melhorar a malha viária e as ligações;
 - requalificar caminhos e percursos existentes, promovendo a respetiva sinalização;
 - incrementar a mobilidade pedonal de ligação cota alta / cota baixa e dos percursos de ligação a equipamentos, como a escola primária e a igreja;
 - criar percursos de fruição das Encostas do Douro, articulados com o percurso da frente ribeirinha existente;

- criar espaços de estacionamento, paragens de autocarro e zonas de estacionamento de bicicletas articulados com a rede viária principal e com os caminhos pedonais e cicláveis;
- requalificar as vias existentes;
- criar condições para promover um sistema de transportes públicos flexível.

Descrição

As intervenções assentam na requalificação urbanística de Arnelas com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população local e de afirmar Arnelas como um pólo de atração turística, assente na sua identidade intrínseca mas também no seu enquadramento nas povoações ribeirinhas das Encostas do Douro. Pretende-se, designadamente, potenciar os traços culturais típicos desta povoação ribeirinha do Douro, e apoiar o desenvolvimento de atividades económicas ligadas à restauração e ao comércio tradicional.

O projeto de requalificação urbanística do núcleo prevê dar continuidade às intervenções de reabilitação do espaço público, à renovação infraestrutural e à reabilitação do tecido edificado, procurando minimizar dissonâncias existentes, garantindo a integração das novas intervenções na paisagem edificada do núcleo e valorizando o carácter cénico que decorre do seu desenvolvimento em “cascata” sobre a encosta.

A intervenção no núcleo de Arnelas visa ainda contrariar o êxodo da população, promovendo medidas que visam a fixação da população local e a atração de novos residentes. A promoção da habitação, através da aplicação dos financiamentos atualmente ao dispor das entidades públicas, associados a programas como o 1º Direito e no contexto da Estratégia Local de Habitação, permitirão melhorar as condições do parque habitacional existente e aumentá-lo, por via da reabilitação.

O conhecimento das dinâmicas locais de utilização coletiva no lugar de Arnelas e dos espaços onde elas ocorrem - largos, praça, igreja, lavadouros, cais – permitirá agir consequentemente na sua qualificação e na melhoria das condições de utilização, mas também na criação de novos locais de encontro.

As intervenções no espaço público visam a melhoria das suas características intrínsecas, mas também das condições de acessibilidade, com o objetivo de promover uma mobilidade sustentável, incrementando a qualidade do ambiente urbano e permitindo a viabilidade económica da área de intervenção.

Ainda no que respeita à mobilidade urbana, pretende-se melhorar as ligações a Olival e Avintes, aumentando a qualidade dos percursos viários e a mobilidade suave. A aposta incide, em grande parte, na requalificação das vias existentes - unindo-as e melhorando as suas características físicas - e

na introdução pontual de novos troços que venham colmatar pequenas insuficiências e descontinuidades na malha existente.

Pretende-se clarificar os pontos de entrada no núcleo, dotando-os de estacionamento automóvel, paragens de autocarro, zona de aluguer de bicicletas e articulando-os com caminhos pedonais e cicláveis.

Deverá ainda criar-se condições para receber um sistema de transportes públicos flexível de média-baixa capacidade (shuttles) proposto para facilitar o acesso dos residentes aos equipamentos básicos e dos turistas aos diferentes pontos de interesse.

BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO CAIS DE ARNELAS

Atividades a desenvolver

- Melhoria das condições de acesso fluvial ao Cais de Arnelas e melhoramento das condições de atracagem;
- Instalação do Centro de Informação /Espera associado ao cais;
- Promoção de um local de encontro para visitantes.

Descrição

A ação abrange a requalificação do Cais de Arnelas, integrada no projeto alargado de criação e estruturação de uma rede de cais de embarque adaptada tanto a barcos de passageiros de grandes dimensões (até 400 passageiros), como a pequenos barcos (até 50 passageiros), em especial do tipo táxi fluvial e os relacionados com atividades fluviais como pesca ou praia, ou com as atividades de lazer realizadas nas quintas privadas.

A intervenção programada abrange o cais, propriamente dito, e o espaço público envolvente, devendo este ser devidamente projetado para assegurar o acesso de veículos prioritários e garantir cargas e descargas.

Prevê-se a implementação de um conjunto de ações que visam, por um lado, melhorar e qualificar as condições operacionais e de comodidade para as atividades turísticas e de lazer ou recreio no cais atualmente existente e, por outro lado, instalar nesta área equipamentos que permitam aos visitantes um fácil e qualificado acesso a informação, produtos e serviços turísticos, em coordenação com os restantes cais da frente ribeirinha.

A articulação entre o cais e a restante área de intervenção será efetuada através da formalização de uma pequena praça que concentrará as infraestruturas de apoio ao visitante, nomeadamente, o

Centro de Informação/Espera, o posto turístico, sanitários públicos e um espaço de restauração e bebidas.

Deverá ser igualmente previsto o alargamento do espaço de acesso ao Cais de Arnelas e a criação de estacionamento de apoio ao interface fluvial-terrestre.

CENTRO INTERPRETATIVO DE ARNELAS, a localizar no edifício do antigo Entrepasto de Arnelas

Atividades a desenvolver

- Criação de um espaço direcionado para o aprofundamento do saber e para a divulgação das atividades de cariz local tradicionalmente ligadas ao rio Douro;
 - Programação de exposições temporárias sobre o património das Encostas do Douro;
 - Organização de oficinas temáticas;
 - Aproveitamento da cobertura do edifício para criação de um novo espaço de uso público.

Descrição

Prevê-se a localização do centro interpretativo no centro da aldeia, mais concretamente no edifício do antigo Entrepasto de Arnelas, o qual, estando presentemente muito degradado, deverá ser recuperado para aquele fim. O edifício situa-se entre a Alameda da Praia de Arnelas, próxima do rio Douro, e a Rua de Santo António de Arnelas.

Pretende-se com a criação do centro interpretativo promover a divulgação da história e tradição das atividades associadas ao rio, ao comércio local, à agricultura, à pesca, às suas gentes e à cultura local (trajes, danças, canções, histórias e lendas, etc.), potenciando o avivar da memória identitária sobre atividades de elevada relevância num passado ainda recente. Complementarmente deverão ser criadas oficinas temáticas, que promovam a divulgação e ensinamento de técnicas artesanais, bem como a recuperação de antigas receitas da gastronomia local, incontornavelmente associada à pesca, designadamente do sável.

O objetivo é que o novo edifício promova atividades não apenas voltadas para o visitante que vem de fora, mas também, e essencialmente, para a comunidade local, enquanto repositório de memórias e saberes e veículo de transmissão de conhecimentos, técnicas e práticas. O centro será, suma, local de encontro de gerações das gentes locais, mas também de encontro entre locais e visitantes.

Este equipamento visa promover as singularidades das diversas povoações da frente de rio de Vila Nova de Gaia, que se estendem desde a Ponte Luiz I até ao término do concelho, demonstrando a

sua complementaridade e a forma como se articulam para constituírem uma unidade com um forte carácter identitário: As Encostas do Douro.

REQUALIFICAÇÃO PAISAGÍSTICA DAS ÁREAS RIBEIRINHAS, FLORESTAIS E AGRÍCOLAS

Atividades a desenvolver

- Reconversão florestal e paisagística;
- Salvaguarda da estrutura espacial das quintas históricas, composta por muros e socalcos, e do desenho dos jardins formais;
- Promoção de ações de requalificação paisagística com incidência nas quintas históricas e demais espaços de enquadramento paisagístico;
- Criação de espaços, percursos, trilhos e rotas temáticas integrando atividades de lazer ligadas à natureza;
- Potenciação de atividades associadas à fauna e flora locais;
- Desenvolvimento de apoios à criação de hortas e quintais.
- Articulação do núcleo de Arnelas com a Quinta de S.to Inácio, promovendo a oferta de pacotes de atividades conjuntos.

Descrição

Tendo em consideração o elevado valor florestal e ambiental a intervenção visa, numa 1ª fase, a requalificação da mancha verde existente entre a Quinta de Santo Inácio e o núcleo de Arnelas e, posteriormente, da zona a sul do núcleo, estabelecendo ligação ao Centro de Estágio.

Uma vertente importante da revitalização desta área será a reconversão da mancha verde. Propõe-se a remoção gradual e progressiva das espécies infestantes, a preservação das espécies autóctones que apresentem boas condições fitossanitárias e a plantação de espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas de carácter autóctone, dado serem as mais adaptadas ecologicamente, requerendo também menor manutenção. Muito importante será também a requalificação dos caminhos e percursos existentes nesta área.

Esta ação da requalificação florestal e paisagística deverá ocorrer em estreita articulação com a Quinta de Santo Inácio e com outras Quintas envolventes, dada a sua proximidade geográfica e continuidade espacial em termos de coberto vegetal, e com a requalificação urbanística de Arnelas.

Propõe-se o aproveitamento da riqueza da biodiversidade local, por intermédio da oferta de pacotes multiatividade, incluindo: observação da natureza, percursos guiados e identificação de flora. Estas

atividades serão facilitadas pela presença de ciclovias e percursos pedonais, e pela requalificação de caminhos existentes.

A necessidade de preservação e proteção das quintas históricas da frente ribeirinha do Douro deverá resultar não apenas na reabilitação do seu património construído mas, também, na salvaguarda da sua estrutura espacial, composta por muros e socacos, e na preservação do desenho dos jardins formais. Neste sentido deverá incentivar-se a implementação de planos de requalificação paisagística.

CICLOVIA E PERCURSO PEDONAL

Atividades a desenvolver

- Estabelecer parcerias e acordos com os proprietários dos terrenos localizados junto à margem do rio Douro para implementação de percursos de continuidade;
- Estabelecimento de ligações pedonais e cicláveis do núcleo de Arnelas ao Centro de Estágio (a sul) e à Quinta de Santo Inácio (a norte);
- Implementar percursos com diferentes tipologias decorrentes da topografia e condicionantes dos terrenos;
- Desenvolver atividades de recreio ativo;
- Promover a mobilidade sustentável e a qualidade de vida dos residentes e visitantes.

Descrição

O facto das Encostas do Douro constituírem um espaço natural de dimensão metropolitana potencia a sua visita e a fruição de uma paisagem heterogénea que tem como elemento comum o rio Douro. A criação de um percurso pedonal e ciclável ao longo das margens do Douro do concelho de Gaia constitui um projeto âncora comum a toda a área das Encostas do Douro.

As características físicas do percurso variam em função do território atravessado, isto é, as condições topográficas do terreno vão condicionar a sua implementação, o traçado e a materialização.

Assim, se numa cota mais baixa o percurso é acessível a todos, tal não se verifica quando o traçado se desenvolve a uma cota mais alta, podendo os percursos nestes casos assumir inclinações mais fortes e, por isso, menos acessíveis a pessoas com dificuldades de mobilidade.

Pelo exposto é fundamental a disponibilização ao longo de todo o trajeto de informação relativa a distâncias - parciais e totais - declives e outras informações relevantes, como contactos de emergência. Os materiais de pavimentação deverão ser permeáveis, e/ou semipermeável, e a sua

aplicação deverá ter em conta a utilização de processos que reduzam ao mínimo o impacto no equilíbrio ecológico e ambiental desta área.

O facto de a via ser partilhada, entre bicicletas e peões, obriga a cuidados adicionais relativamente às larguras mínimas e à sinalização, devendo ser considerado que o percurso terá os dois sentidos de circulação.

O percurso ribeirinho ocupa, em grande parte da sua extensão, terrenos atualmente inseridos em quintas privadas, pelo que deverá implantar-se o mais próximo possível da margem do rio Douro. No fundo este espaço canal passará a ser o limite físico destas mesmas quintas, separando-as da margem do rio Douro e interligando-as. O percurso tem em média cerca de 3 metros de largura e permitirá, no futuro, a ligação do centro histórico de V.N. Gaia ao limite nascente do concelho atravessando uma área de elevado valor paisagístico e patrimonial.

Sempre que as condições naturais, o cadastro, a vegetação, o declive ou o tipo de terreno a isso obrigam, o percurso desenvolve-se sobre a água, através de estruturas de madeira ou metálicas suspensas.

A articulação dos percursos com os cais das quintas foi uma exigência de projeto e a transição entre o percurso pedonal e a área privada das quintas tratada e acordada com os seus proprietários, seguindo-se como princípio orientador a constituição de um corredor verde composto por espécies herbáceas e arbustivas de pequeno porte.

Articulados com o percurso da frente ribeirinha deverão ainda ser criados percursos pedonais que promovam a ligação entre a cota alta e a cota baixa do núcleo de Arnelas, criando uma rede pontuada por miradouros e locais de estadia.

6. OPERACIONALIZAÇÃO

A ORU de Arnelas, por ser sistemática, terá de ser orientada e operacionalizada pelo presente PERU que, para além de conter as matérias já referenciadas anteriormente, estabelece ainda para a ORU⁴²:

- O prazo de execução
- O modelo de gestão
- O modelo de execução
- O modelo de monitorização
- O programa de investimento público

⁴² Conforme artigo 33º do RJRU

- O programa de financiamento, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento

6.1. Prazo de execução

Conforme previsto no artigo 33º do RJRU (na alínea b), nº 2), é obrigatório que o PERU estabeleça o prazo de execução da ORU. O artigo 20.º do mesmo diploma legal fixa como âmbito temporal para a execução da ORU o prazo máximo de 15 anos a contar da data da aprovação da mesma.

Deste modo, e tendo em consideração que o Município, enquanto entidade gestora da ORU, aposta:

- numa política eficaz e duradoura de reabilitação urbana em todo o concelho, designadamente na área das Encostas do Douro;
- na criação de uma estratégia de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano;
- na reabilitação e regeneração urbana da frente ribeirinha do rio Douro, complementando as intervenções realizadas, em curso e programadas, designadamente no que se refere à operacionalização da ORU de Avintes em vigor e da presente ORU;
- em ações determinadas do Município para inverter o estado de degradação dos núcleos ribeirinhos onde se integra a presente área de intervenção com forte tendência para o seu agravamento, situação que justifica a regeneração e revitalização urbana deste espaço territorial.

PROPOSTA:

Propõe-se que a ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas vigore por um período de 10 anos a contar da data da sua aprovação (previsivelmente de 2024 a 2033), com possibilidade de prorrogação pelo prazo previsto na lei.

6.2. Modelo de gestão

De acordo com o artigo 10.º do RJRU o Município, ou uma empresa do setor empresarial local⁴³, podem revestir a qualidade de entidade gestora da presente ORU.

⁴³ Caso não fosse o Município a assumir diretamente as funções de entidade gestora, teriam de ser identificados quais os poderes que seriam delegados na entidade gestora.

Face a estas duas alternativas, cabe ao Município identificar a entidade gestora⁴⁴, considerando os antecedentes específicos e as condições mais adequadas para a sua estratégia de reabilitação urbana, o modelo de gestão⁴⁵ para a implementação da ORU (em termos institucionais, jurídicos e organizativos), bem como o respetivo modelo de execução da ORU⁴⁶, estabelecendo os termos de colaboração e partilha de responsabilidades entre os serviços e agentes intervenientes (públicos ou privados).

Considerando ainda as perspetivas quanto aos atuais e futuros recursos de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas, o modelo de execução (apresentado de seguida) deve promover de forma adequada as relações entre a iniciativa de entidades públicas (Município, APA, IHRU, etc) e a iniciativa dos particulares.

PROPOSTA:

Face ao referido acima propõe-se que o Município seja designado como entidade gestora, assumindo o responsável político pelo Pelouro do Urbanismo as funções de coordenação política e estratégica e ficando a operacionalização da ORU a cargo de uma Equipa Técnica afeta à Direção Municipal de Urbanismo.

Missão	A Equipa Técnica tem a missão de elaborar, coordenar e monitorizar os processos de desenvolvimento do PERU da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas.
Objetivos	1. Cumprimento e concretização das ações de reabilitação urbana previstas no PERU da ORU de Arnelas que permitam concretizar os objetivos enunciados, em articulação com as restantes ORU do Município. 2. Estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação da ARU, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados. 3. Lançar novas soluções e boas práticas que sirvam de referência às atividades económicas, aos proprietários e à população. 4. Gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de financiamento que as estratégias traçadas e a intervenção vão implicar. 5. Monitorizar a implementação do PERU para este território, antecipando desvios e corrigindo trajetórias.

⁴⁴ Nos termos das alíneas i) e j) do nº 2 do artigo 33º do RJRU

⁴⁵ Nos termos da alínea e) do nº 2 do artigo 33º do RJRU

⁴⁶ Nos termos da alínea e) do nº 2 do artigo 33º do RJRU

Competências / tarefas a desenvolver	1. Acompanhar e gerir as ações do PERU e atividades decorrentes da ARU de Arnelas em articulação com as restantes ORU do Município, nomeadamente: – Promoção e divulgação da ORU, elaborando um plano de comunicação e participação na ORU envolvendo ações de divulgação com recurso a múltiplos meios de comunicação social e outros. – Acompanhar os procedimentos técnico / administrativos inerentes aos apoios e benefícios fiscais e isenção / redução de taxas municipais; – Desenvolver campanhas de sensibilização da população, dos técnicos e dos investidores em reabilitação de edifícios. – Proceder à elaboração de estudos / diagnósticos necessários à implementação do PERU; – Proceder à articulação desta ORU com as ORU em vigor e com outras que venham a ser aprovadas. – Dinamizar, acompanhar e promover o desenvolvimento dos projetos, processos e ações de reabilitação urbana, de iniciativa pública, no âmbito da programação estabelecida na ORU. – Dinamizar, esclarecer e acompanhar os projetos, processos e ações de reabilitação urbana de iniciativa particular. 2. Contactar os proprietários de edifícios degradados, devolutos e em ruínas, propondo alternativas de utilização que conciliem a defesa do património com os interesses dos proprietários. 3. Promover contactos com associações e grupos que, no âmbito local e regional, se proponham executar ações materiais ou imateriais enquadradas na ORU. 4. Estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e na área de intervenção (caso da APA, DRC-Norte, IHRU, etc). 5. Elaborar o cadastro predial de forma faseada, visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio, permitindo a criação de uma informação predial única que integre as três componentes fundamentais de caracterização do prédio: geometria, inscrição matricial e registo predial, contendo a identificação dos proprietários e o levantamento de imóveis devolutos, degradados e em ruínas. 6. Prestar anual e atempadamente informação relativa à identificação dos proprietários e às descrições matriciais dos prédios, nomeadamente os devolutos, degradados e em ruínas para efeito da aplicação dos agravamentos (desagravamentos) fiscais previstos, a fim de ser comunicada ao Serviço de Finanças, caso a Assembleia Municipal assim o determine. 7. Criar um sistema de monitorização dos processos e dinâmicas de reabilitação urbana na ORU.
--	---

	8. Prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como os incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano. 9. Assegurar a coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e infraestruturas. 10. Apoiar e desenvolver futuros Programas de Financiamento Municipal. 11. Outras competências e tarefas que se venha a verificar ser importante desenvolver.
Dependência orgânica	Da Direção Municipal de Urbanismo

6.3. Modelo de execução

De acordo com o artigo 11.º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades:

- **por iniciativa dos particulares**, em que a execução é da responsabilidade:
 - destes com o apoio da entidade gestora
 - de administração conjunta,
- **ou por iniciativa da entidade gestora**, em que a execução é da responsabilidade:
 - direta da entidade gestora,
 - de administração conjunta,
 - de parcerias com entidades privadas.

Tendo em consideração os seguintes aspetos:

- a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado e atualizado sobre as reais possibilidades, prazos e perspetivas de investimento de todos os proprietários (e também de potenciais investidores) envolvidos na ORU;
- o desconhecimento das novas linhas de financiamento que poderão vir a surgir, relacionado também com o facto do Município ter de proceder às respetivas candidaturas nos prazos fixados para o efeito;
- o facto de uma parte significativa do investimento previsível nesta área dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, dada a existência de um conjunto significativo de prédios degradados e em ruínas;
- a circunstância de as ações de reabilitação urbana da responsabilidade do Município serem, no essencial, de requalificação e infraestruturação do espaço público com investimento municipal significativo (desconhecendo-se quais as ações que poderão vir a ser parcialmente financiadas).

Propõe-se que o modelo a adotar para a execução das ações constantes da presente ORU⁴⁷ seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora (no caso o Município de VN Gaia) em articulação com as restantes ORU do Município.

⁴⁷ Nos termos da alínea e) do nº 2 do artigo 33º do RJRU

Nos termos do artigo 31º do RJRU, sem prejuízo dos deveres legais da reabilitação de edifícios serem da responsabilidade dos seus proprietários e, portanto, da iniciativa particular, como já foi referido anteriormente, as intervenções previstas para a execução desta ORU, por ser sistemática, devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação.

Este compromisso obriga a que o Município, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel preponderante nomeadamente ao nível:

- Da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado e à qualificação do ambiente urbano;
- Da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- Da divulgação da ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- Da articulação desta ORU com a ORU de Avintes, a ORU do Centro Histórico e outras que venham a ser aprovadas;
- Da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização do tecido económico;
- Da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos existentes na área, nomeadamente dos que carecem de requalificação;
- Do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação específica, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na simplificação possível dos procedimentos de licenciamento;
- Da monitorização e avaliação regular da implementação da operação e reabilitação urbana.

6.4. Programação das ações previstas, investimento envolvido, custos de execução e identificação das fontes de financiamento

O PERU define a programação das ações previstas, os custos estimados de execução, o investimento (público e outros) envolvido e a identificação de outras fontes de financiamento.

6.4.1. Programa / cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir

Para esse efeito foi realizado um estudo relativo à previsão temporal da execução física das ações contempladas neste Programa, identificando as prioridades, em função da dinâmica da estratégia de reabilitação urbana.

No quadro seguinte apresenta-se o ‘Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas- prioridades a prosseguir’⁴⁸, onde se listam todas as ações imateriais e materiais previstas e discriminadas no Programa de Ação especificado no ponto 5 deste PERU, representando o cronograma de execução correspondente (distribuído entre o ano de 2024 e o ano de 2033) e a indicação do nível de prioridade de cada ação, diferenciadas de 1 a 3, por ordem decrescente de prioridade.

⁴⁸ Conforme alínea c), nº 2, artigo 33º do RJRU

PROGRAMA / CRONOGRAMA DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.1.)

Março 2024

referência na
Planta 6

referência na Planta 6		Março 2024		Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2028	
		material	imaterial	1º semestre	2º semestre		1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre
	ESPAÇOS PRIVADOS																									
	Desenvolver ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionadas com as ações de reabilitação e revitalização urbana previstas na ORU, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores, nomeadamente as referentes: às quintas e construções identificadas como de interesse patrimonial; à legislação associada à reabilitação urbana; - aos benefícios fiscais; - às fontes de financiamento. E ainda alertando para as obrigações dos proprietários relativos: - à reabilitação generalizada das construções existentes; - à limpeza dos terrenos; - à defesa da floresta e prevenção de incêndios; - à reforestação adequada; - à preservação da vegetação autóctone das quintas.		SIM	1 a 3																						
trama	Promover e incentivar a requalificação das áreas ribeirinhas, florestais e agrícolas, de propriedade privada, associadas às quintas históricas, em complementaridade com as áreas públicas.		SIM	1 a 3																						
	Desenvolver o cadastro predial visando a criação do 'bilhete de identidade único' para cada prédio, integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial.		SIM	1 a 3																						
1	Elaborar o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da área envolvente da Capela de São Mateus de Arnelas.		SIM	3																						
2	Construir a 'casa mortuária', a localizar num terreno junto da capela de São Mateus (em frente ao cemitério).	SIM		3																						
	Elaborar o projeto		SIM	3																						
	Promover a empreitada	SIM		3																						
3	Reabilitar os edifícios do antigo Entrepasto de Arnelas (classificado no PDM e na ORU como de interesse patrimonial), situado entre a Alameda da Praia de Arnelas e a Rua de Santo António de Arnelas, prevendo a criação de um equipamento coletivo (Centro Museológico) direcionado para atividades de cariz local tradicionalmente ligadas ao rio Douro.		SIM	2																						
	Elaborar o projeto		SIM	2																						
	Promover a empreitada		SIM	2																						
4	Reabilitar o edifício de interesse patrimonial (previsto como tal na ORU) situado na Alameda da Praia de Arnelas, nº 2 próximo do rio Douro, para instalação de um equipamento coletivo de proximidade, substituindo a sede do Centro Recreio Popular de Arnelas e permitindo o armazenamento do equipamento do clube de canoagem, reunindo ainda outras valências de âmbito desportivo e recreativo.		SIM	2																						
	Elaborar o projeto		SIM	2																						
	Promover a empreitada	SIM		3																						
	Reabilitar outras construções degradadas e desocupadas, preferencialmente com interesse patrimonial, existentes na área de intervenção, a promover pela Câmara no sentido de servir de modelo a seguir, a fim de permitir o realojamento de famílias residentes na área. Trabalho a realizar total ou parcialmente pelos serviços da Câmara / Gaiurb em função das oportunidades de aquisição de construções que surjam, da oportunidade de financiamento e das necessidades detetadas no local.		SIM	2																						
	Elaborar os projetos		SIM	2 a 3																						
	Promover as empreitadas	SIM		2 a 3																						
	Promover o realojamento de residentes		SIM	3																						
	ESPAÇO PÚBLICO E/OU DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS URBANAS E EQUIPAMENTOS																									
5	Intervir sobre a envolvente do edifício habitacional PER, procurando mitigar o seu impacto na paisagem		SIM	1																						
	Promover a empreitada	SIM		1																						
6	Promover a reabilitação do lavadouro e dos espaços de estendais		SIM	1																						
	Promover a empreitada	SIM		1																						
trama	Organizar e requalificar o estacionamento no Largo de São Mateus.		SIM	2																						
	Promover a empreitada	SIM		2																						
trama	Reabilitar o espaço público no núcleo ribeirinho do lugar de Arnelas - intervenção complementar às obras executadas no âmbito do PEDU: • Rua Doutor António de Magalhães • Rua Teotónio da Costa • Rua e escadas do Caminho Novo • Escadas da Praia • Alameda da Praia de Arnelas		SIM	1																						
	Elaborar o projeto		SIM	1																						
	Promover a empreitada	SIM		2																						
	Elaborar o projeto		SIM	2																						
	Promover a empreitada	SIM		2 a 3																						
	Requalificar na generalidade e de forma faseada o espaço público, com a colocação e criação de: mobiliário urbano, sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, os edifícios e outros elementos de interesse patrimonial e de áreas arborizadas e ajardinadas.		SIM	2																						
	Promover a empreitada	SIM		2																						

PROGRAMA / CRONOGRAMA DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.1.)

janeiro 2019

referência na
Planta 6

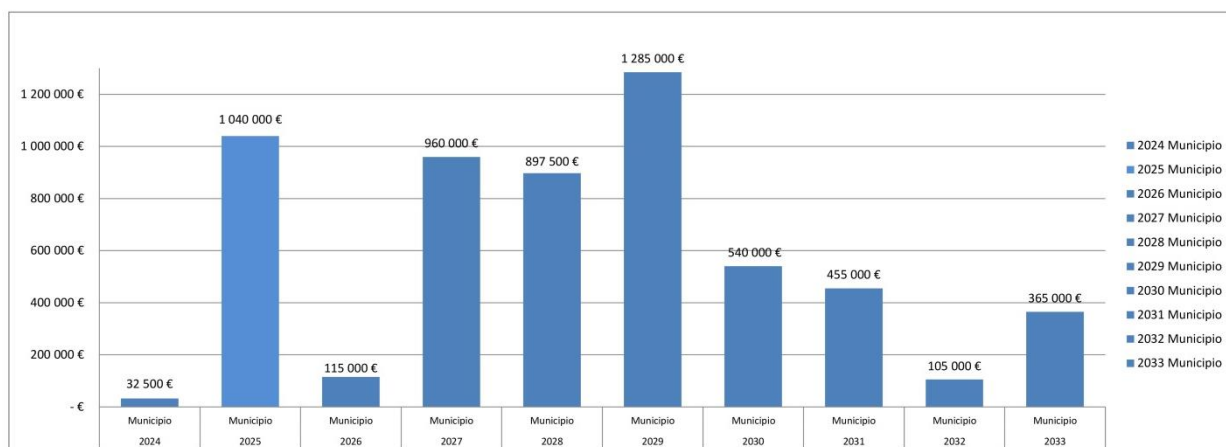
[illegible]

6.4.2. Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas

No quadro seguinte apresenta-se o 'Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas'⁴⁹. São também identificadas as ações discriminadas no ponto 5 do PERU, destacando-se o financiamento municipal afeto a cada uma delas, necessário ao desenvolvimento da ORU de Arnelas, bem como o que será mobilizado por outras entidades e pelos proprietários dos terrenos, neste caso no âmbito das ações alavancadas por esta operação.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da previsão do investimento municipal ao longo dos 10 anos previstos para a execução da ORU.

Evolução do investimento municipal



⁴⁹ Conforme alínea g), nº 2, artigo 33º do RJRU

Resumo do investimento nos primeiros 5 anos:

	2024		2025		2026		2027		2028	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
Espaço privados										
Espaços privados - subtotal	5 000 €		5 000 €		5 000 €		855 000 €		800 000 €	
Espaço público e/ou de utilização coletiva, infraestruturas urbanas e equipamentos										
Espaço público, etc - subtotal			930 000 €		105 000 €		45 000 €		70 000 €	
Divulgação e atividades económicas, culturais e recreativas										
Divulgação, etc - subtotal	27 500 €		105 000 €		5 000 €		60 000 €		27 500 €	
VALOR TOTAL	32 500 €		1 040 000 €		115 000 €		960 000 €		897 500 €	

Resumo do investimento nos 5 anos restantes:

	2029		2030		2031		2032		2033	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
Espaço privados										
Espaços privados - subtotal	1 150 000 €		505 000 €		400 000 €		100 000 €		305 000 €	
Espaço público e/ou de utilização coletiva, infraestruturas urbanas e equipamentos										
Espaço público, etc - subtotal	50 000 €									
Divulgação e atividades económicas, culturais e recreativas										
Divulgação, etc - subtotal	85 000 €		35 000 €		55 000 €		5 000 €		60 000 €	
VALOR TOTAL	1 285 000 €		540 000 €		455 000 €		105 000 €		365 000 €	

Durante os 10 anos previstos para a execução da ORU, o investimento do Município é de 5.795.500€.

PROGRAMA DE INVESTIMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.2.)

Março 2024

referência na
Planta 6

[illegible]

PROGRAMA DE INVESTIMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.2.)

janeiro 2019

referência na
Planta 6

[illegible]

6.4.3. Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas

O 'Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas'⁵⁰ que se apresenta de seguida, contém a identificação das ações discriminadas no ponto 5, destacando-se a estimativa dos custos das mesmas para a execução da ORU de Arnelas e a identificação de algumas fontes de financiamento a considerar.

Conforme referido no ponto 7.6 do presente PERU (Instrumentos de natureza financeira), relativamente às fontes de financiamento, elas são variáveis ao longo do tempo e em função dos avisos para as candidaturas que vão surgindo no âmbito dos respetivos Programas Operacionais. Daí se destaca a necessidade do Município estar atento à publicação desses avisos para, no prazo fixado, poder preparar e submeter as respetivas candidaturas, obtendo o financiamento desejado em função das ações previstas no presente PERU.

⁵⁰ Conforme alínea h), nº 2, artigo 33º do RJRU.

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.3.)

março 2024

referência
na Planta 6

março 2024							INVESTIMENTO				FINANCIAMENTO
referência na Planta 6		Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)	ENTIDADE RESPONSÁVEL	PRIVADO	PÚBLICO		TOTAL		
		material	imaterial				MUNICIPAL	OUTROS			
	ESPAÇOS PRIVADOS										
	Desenvolver ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionadas com as ações de reabilitação e revitalização urbana previstas na ORU, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores, nomeadamente as referentes: às quintas e construções identificadas como de interesse patrimonial; à legislação associada à reabilitação urbana; - aos benefícios fiscais; - às fontes de financiamento. E ainda alertando para as obrigações dos proprietários relativas: - à reabilitação generalizada das construções existentes; - à limpeza dos terrenos; - à defesa da floresta e prevenção de incêndios; - à reflorestação adequada; - à preservação da vegetação autóctone das quintas.		SIM	1 a 3	Município	0 €	20 000 €	0 €	20 000 €	Orçamento Municipal	
trama	Promover e incentivar a requalificação das áreas ribeirinhas, florestais e agrícolas, de propriedade privada, associadas às quintas históricas, em complementaridade com as áreas públicas.	SIM	SIM	1 a 3	Proprietários Município Entidades públicas	a determinar	a determinar	a determinar		Financiamento Candidaturas Meios próprios	
	Desenvolver o cadastro predial visando a criação do ‘bilhete de identidade único’ para cada prédio, integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial.		SIM	1 a 3	Município	0 €	0 €	0 €	0 €		
1	Elaborar o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da área envolvente da Capela de São Mateus de Arnelas.		SIM	3	Município	0 €	0 €	0 €	0 €		
2	Construir a 'casa mortuária', a localizar num terreno junto da capela de São Mateus (em frente ao cemitério).	Elaborar o projeto	SIM	3	Município	0 €	50 000 €	0 €	0 €	Orçamento Municipal	
		Promover a empreitada	SIM	3	Município	0 €	350 000 €	0 €	350 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
3	Reabilitar os edifícios do antigo Entrepasto de Arnelas (classificado no PDM e na ORU como de interesse patrimonial), situado entre a Alameda da Praia de Arnelas e a Rua de Santo António de Arnelas, prevendo a criação de um equipamento coletivo (Centro Museológico) direcionado para atividades de cariz local tradicionalmente ligadas ao rio Douro.	Promover a aquisição do edifício pela Câmara	SIM	2	Município	0 €	400 000 €	Fundos Comunitários	400 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
		Elaborar o projeto	SIM	2	Município	0 €	100 000 €	Fundos Comunitários	100 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
		Promover a empreitada	SIM	2	Município	0 €	650 000 €	Fundos Comunitários	650 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
4	Reabilitar o edifício de interesse patrimonial (previsto como tal na ORU) situado na Alameda da Praia de Arnelas, nº 2 próximo do rio Douro, para instalação de um equipamento coletivo de proximidade, em substituição da sede do Centro Recreio Popular de Arnelas, apoio ao clube de canoagem e reunindo outras valências de âmbito desportivo e recreativo.	Promover a aquisição do edifício pela Câmara	SIM	3	Município	0 €	350 000 €	Fundos Comunitários	350 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
		Elaborar o projeto	SIM	3	Município	0 €	60 000 €	Fundos Comunitários	60 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
		Promover a empreitada	SIM	3	Município	0 €	400 000 €	Fundos Comunitários	400 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
	Reabilitar outras construções degradadas e desocupadas, preferencialmente com interesse patrimonial, existentes na área de intervenção, a promover pela Câmara no sentido de servir de modelo a seguir, a fim de permitir o realojamento de famílias residentes na área. Trabalho a realizar total ou parcialmente pelos serviços da Câmara / Gaiurb em função das oportunidades de aquisição de construções que surjam, da oportunidade de financiamento (nomeadamente o programa 1º Direito e demais programas associados à promoção da habitação) e das necessidades detetadas no local.	Aquisição de edifícios	SIM	2	Município	0 €	700 000 €	0 €	700 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários	
		Elaborar os projetos	SIM	2a3	Município	0 €	250 000 €	0 €	250 000 €		
		Promover as empreitadas	SIM	2a3	Município	0 €	800 000 €	0 €	800 000 €		
		Promover o realojamento de residentes	SIM	3	Município	0 €	0 €	0 €	0 €		
ESPAÇOS PRIVADOS - SUBTOTAL							4 130 000 €	Valor a determinar e a descontar do investimento municipal	4 130 000 €		

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.3.)

referência
na Planta 6

referência na Planta 6						INVESTIMENTO					FINANCIAMENTO
	Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)	ENTIDADE RESPONSÁVEL	PRIVADO	PÚBLICO		TOTAL			
	material	imaterial				MUNICIPAL	OUTROS				
	ESPAÇO PÚBLICO E/OU DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS URBANAS E EQUIPAMENTOS										
5	Intervir sobre a envolvente do edifício habitacional PER, procurando mitigar o seu impacto na paisagem	Elaborar o projeto		SIM	1	Município	0 €	20 000 €	0 €	20 000 €	Orçamento Municipal
		Promover a empreitada	SIM		1	Município		75 000 €	Fundos Comunitários	75 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários
6	Promover a reabilitação do lavadouro e dos espaços de estendais	Elaborar o projeto		SIM	1	Município		10 000€		10 000€	Orçamento Municipal
		Promover a empreitada	SIM		1	Município		30 000 €		30 000 €	Orçamento Municipal
trama	Organizar e requalificar o estacionamento no Largo de São Mateus.	Desenvolver os projetos		SIM	2	Município	0 €	15 000 €	0 €	15 000 €	Orçamento Municipal
		Promover a empreitada	SIM		2	Município	0 €	60 000 €	Fundos Comunitários	60 000 €	Orçamento Municipal
trama	Reabilitar o espaço público no núcleo ribeirinho do lugar de Arnelas - intervenção complementar às obras executadas no âmbito do PEDU: ▪ Rua Doutor António de Magalhães ▪ Rua Teotónio da Costa ▪ Rua e escadas do Caminho Novo ▪ Escadas da Praia ▪ Alameda da Praia de Arnelas	Proceder à aquisição / expropriação de parcelas de terreno para o alargamento		SIM	1	Município	0 €	a determinar	0 €		Orçamento Municipal
		Elaborar o projeto		SIM	1	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Promover a empreitada	SIM		2	Município	0 €	900 000 €	Fundos Comunitários	900 000 €	Orçamento Municipal Fundos Comunitários
	Criar rede de trilhos pedestres e cicláveis, articulados com os percursos existentes, as futuras ligações fluviais e outras rotas temáticas a criar.	Elaborar o projeto		SIM	2	Município	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	Orçamento Municipal
		Promover a empreitada	SIM		2 a 3	Município	0 €	50 000 €	0 €	50 000 €	Orçamento Municipal
	Requalificar, na generalidade e de forma faseada, o espaço público, com a colocação e criação de: - mobiliário urbano (nomeadamente, quiosques, bancos, iluminação, mupis e contentores do lixo); - sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, os edifícios e outros elementos de interesse patrimonial; - áreas arborizadas e ajardinadas.	Elaborar o projeto		SIM	2	Município	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	Orçamento Municipal
		Promover a empreitada	SIM		2	Município	0 €	20 000 €	0 €	20 000 €	Orçamento Municipal
ESPAÇO PÚBLICO INFRAESTRUTURAS URBANAS EQUIPAMENTOS - SUBTOTAL								1 200 000 €	a determinar	1 200 000 €	

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTAS (QUADRO 6.4.3.)

referência
na Planta 6

referência na Planta 6			Tipologia das ações		Nível de prioridade (1 a 3)	ENTIDADE RESPONSÁVEL	PRIVADO	INVESTIMENTO			FINANCIAMENTO
			material	imaterial				PÚBLICO		TOTAL	
					MUNICIPAL	OUTROS					
	DIVULGAÇÃO E ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS										
	Promover a elaboração e implementação do Plano de Comunicação da ORU no prazo de execução desta (10 anos, com possibilidade de prorrogação), desenvolvendo fóruns de sugestões, ações de divulgação, com recurso a múltiplos meios de comunicação social (utilizando outdoors, newsletters, espaço WEB, jornais, revistas, boletim municipal, etc), bem como realização de conferências, workshops e outros.			SIM	1a3	Município	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	Orçamento Municipal
	Elaborar um sistema de sinalética a implementar na rede de percursos pedonais	Elaborar o projeto		SIM	2	Município	0 €	5 000 €	0 €	5 000 €	Orçamento Municipal
		Implementar	SIM		2	Município	0 €	15 000 €			Orçamento Municipal
	Apoiar a dinamização e concretização do Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro', que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de natureza.			SIM	1 a 3	Município Gaia e demais municípios envolvidos	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Apoiar a implementação do Projeto Municipal das novas ligações fluviais, entre Crestuma e o cais de Gaia, com paragem nos núcleos ribeirinhos (Arnelas e Avintes), que prestem um serviço regular de transporte de passageiros com o intuito de potenciar a mobilidade urbana entre as margens do rio Douro.			SIM	3	Município Privado	Sim	Valores atualmente desconhecidos			
	Apoiar a realização de palestras temáticas em conjunto com as Associações e Coletividades sobre os núcleos ribeirinhos, as Quintas Históricas, a gastronomia tradicional, o artesanato popular, as embarcações tradicionais utilizadas no rio Douro, etc.			SIM	1 a 3	Município Associações	0 €	20 000 €	0 €	20 000 €	Orçamento Municipal
	Dinamizar e valorizar o comércio, serviços e atividades tradicionais e de rua, envolvendo os proprietários, residentes e associações com a realização de eventos de animação urbana, salvaguardando e valorizando os valores simbólicos e imateriais existentes, sempre que possível repondo os valores entretanto extintos.			SIM	1 a 3	Município Atividades económicas Associações	Sim	Valores atualmente desconhecidos			
	Apoiar a dinamização regular de eventos já existentes na freguesia, caso de festas, feiras tradicionais e outras.			SIM	1 a 3	Município Associações	Sim	50 000 €	0 €	50 000 €	Orçamento Municipal
	Apoiar a realização e dinamização regular de novos eventos, por exemplo, Festivais de música e desportivos, Teatros de Rua, Feiras de Artesanato, Feiras de Produtos Agrícolas Locais.			SIM	1 a 3	Município Associações	0 €	250 000 €	0 €	250 000 €	
	Promover a criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local a instalar nos novos equipamentos coletivos.			SIM	1 a 3	Município Associações	0 €	30 000 €	0 €	30 000 €	Orçamento Municipal
	Dinamizar as rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota da Sirga, etc.			SIM	1 a 3	Município Associações	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	Orçamento Municipal
	Apoiar a realização e dinamização de regatas e outras atividades relacionadas com os Barcos Valboeiros, promovendo a divulgação desta tipologia de barco.			SIM	1 a 3	Município Associações	0 €	50 000 €	0 €	50 000 €	Orçamento Municipal
	Apoiar a realização e dinamização regular de atividades náuticas (pesca, desportivas e recreativas) ligadas ao rio Douro em articulação com outros núcleos ribeirinhos, do Esteiro e Espinhaço (em Avintes) e Crestuma.			SIM	1 a 3	Município Associações	0 €	25 000 €	0 €	25 000 €	Orçamento Municipal
ATIVIDADES ECONÓMICAS, ETC - SUBTOTAL								465 000 €	0 €	465 000 €	

VALOR TOTAL 5 795 000 €

6.5. Modelo de monitorização

Sobre o modelo de monitorização da presente ORU, o artigo 20.º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação da ORU, fixando alguns. De acordo com o RJRU a Câmara, enquanto entidade gestora, terá de exercer as seguintes funções, responsabilizando-se nomeadamente por:

- Articular a presente ORU com as restantes ORU do Município.
- Criar um sistema de informação dos processos de reabilitação urbana que vão ocorrendo na ORU para permitir a sua monitorização;
- Disponibilizar na página eletrónica da Câmara /Gaiurb toda a informação útil relacionada com a presente ORU;
- Criar um canal aberto de esclarecimentos (perguntas e respostas) aos cidadãos, proprietários, investidores, ou simples utentes deste território;
- Elaborar um relatório a cada 5 anos de vigência da ORU, contendo a avaliação da sua execução, acompanhado, caso venha a justificar-se, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal⁵¹;
- Divulgar os relatórios referidos acima e os termos da respetiva apreciação pela Assembleia Municipal na página eletrónica da Câmara⁵².

⁵¹ Conforme nº 2 do artigo 20º-A do RJRU

⁵² Conforme nº 3 do artigo 20º-A do RJRU

7. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS

7.1. Introdução e enquadramento Legal

A elaboração de uma ORU sistemática leva à definição do quadro de apoios e incentivos (disponíveis aquando da sua aprovação) às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e a propor também soluções de financiamento das ações de reabilitação previstas, conforme estabelece a alínea f), nº 2, artigo 33º do RJRU.

Aliás o mesmo diploma *“...obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património”* localizado na respetiva área, designadamente no que se refere ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) e ainda *“...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 incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”* [artigo 14º do RJRU].

Neste sentido, o Governo definiu um conjunto de incentivos fiscais à reabilitação em sede de IMI, IMT, IRS e IVA, que se encontram consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e no Código do IVA (CIVA). Esta informação encontra-se disponível no Portal das Finanças (da Autoridade Tributária e Aduaneira) e no site do IHRU.

O Município pode ainda criar incentivos relacionados com a redução e isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas associadas a estas ações de reabilitação.

Quanto aos instrumentos de natureza financeira a considerar na presente ORU, apresentar-se-ão os programas nacionais e as soluções de financiamento atualmente conhecidos, para os quais é necessário candidatar as ações de reabilitação.

Salienta-se que qualquer alteração à legislação referente aos incentivos fiscais e financeiros previstos no presente documento será aplicável à ARU Arnelas, com as devidas adaptações.

Em resumo, todos estes instrumentos fiscais e financeiros funcionam como um estímulo à requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, permitindo alcançar os seguintes objetivos:

- Promover a habitação e o mercado do arrendamento a custos acessíveis, tal como é defendido nas estratégias nacionais definidas pelo Governo;
- Combater a inoperância dos proprietários que voluntariamente não atuam no seu património e que contribuem deste modo para o abandono e degradação do tecido e malhas urbanas;
- Contrariar a especulação imobiliária e o imobilismo, provocando a aceleração de processos de transformação, através da reabilitação ou da venda dos imóveis, nomeadamente os degradados, devolutos e / ou em ruínas.

7.2. Deveres dos proprietários sobre os seus prédios, edifícios ou frações

Importa destacar que independentemente dos INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS previstos no RJRU, os proprietários dos prédios, edifícios ou frações têm os seguintes deveres:

- *“Os proprietários têm o dever de preservar e valorizar os bens naturais, ambientais, paisagísticos, culturais e de biodiversidade”*; [nº 1 do artigo 14.º da LBGPPSOTU⁵³]
- Os proprietários têm, nomeadamente, o dever de *“utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente”*; [alínea a) do nº 2 do artigo 14.º do LBGPPSOTU]
- *“As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético”*; [nº 1 do artigo 89.º do RJUE⁵⁴]
- *“O proprietário (ou qualquer pessoa singular ou coletiva) não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.”*; [nº 1 do artigo 89-A.º do RJUE]

Presume-se existir violação pelo proprietário do disposto no ponto anterior nas seguintes situações:

⁵³ LBGPPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo - Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, alterado pelo DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

⁵⁴ RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro. Procede à vigésima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro.

- *“Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos”;* [alínea a), nº 2 do artigo 89-A.º do RJUE]
- *“Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana”;* [alínea b), nº 2 do artigo 89-A.º do RJUE]

7.3. Instrumentos de natureza fiscal

No âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Arnelas, o município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos respetivos limites e apresentar mecanismos de apoio à reabilitação e conservação do edificado que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida.

Assim, a seguir são elencados os principais instrumentos de natureza fiscal e outros incentivos de iniciativa municipal aplicáveis às intervenções de reabilitação de edifícios definidas nos termos do artigo 2.º, alínea i) do RJRU:

“ (...) a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

BENEFÍCIOS FISCAIS

➤ TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

O artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) prevê a possibilidade de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT), aplicáveis a edifícios que reúnam, cumulativamente, os seguintes pressupostos:

- i. que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos; [artigo 45.º, nº1 do EBF]
- ii. que sejam objeto de ‘intervenções de reabilitação de edifícios’ nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [artigo 45.º, nº 1, alínea a) do EBF]
- iii. que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível ‘Bom’ nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro; [artigo 45.º, n.º 1, alínea b) do EBF]

- iv. que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro; [artigo 45.º, nº 1 do EBF]

Verificado o cumprimento destas condições, os proprietários dos imóveis podem beneficiar:

• **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria permanente, mediante apresentação de requerimento por parte do interessado; [artigo 45.º, n.º 2 alínea a) do EBF].

• **Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)**

- Isenção de IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição; [artigo 45.º, n.º 2, alínea b) do EBF]

- Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração autónoma reabilitado destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente; [artigo 45.º, nº 2, alínea c) do artigo 45º do EBF]

O objetivo último da estratégia de reabilitação da ARU Arnelas é combater a desertificação e atrair a instalação de famílias, incentivando a reabilitação do parque edificado e estimulando o mercado de arrendamento. Os artigos 112º, 112º-A e 112º B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) abre caminho neste sentido uma vez que permite, mediante deliberação da assembleia municipal, fixar a redução da taxa de IMI em áreas previamente delimitadas e que cumpram determinados pressupostos. Nestas circunstâncias, propõe-se:

• **Redução de 20% sobre IMI** aplicável prédios ou frações, em bom estado de conservação e destinados a arrendamento para habitação permanente (aplicável a contratos de arrendamento de 2 ou mais anos); [nº 7 do artigo 112º do CIMI]

➤ **TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO**

O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), estabelece benefícios em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), no âmbito de operações financeiras cujos

rendimentos ou mais-valias respeitem a edifícios, que tenham sido objeto de ações de reabilitação. Ações de reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios”, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”
[artigo 71.º, n.º 23, alínea a) do EBF]

Os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel são definidos nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um edifício, objeto de ação de reabilitação, é realizada pelos serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, e utiliza como referência os critérios e níveis de conservação constantes na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro [artigo 71º, n.º 23 e n.º 24 do EBF].

Verificado o cumprimento das condições atrás referidas, os proprietários que promovam ações de reabilitação, nos termos do artigo 71º do EBF, podem usufruir do seguinte benefício:

• **Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)**

- Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; [artigo 71.º, n.º 4, alínea a), nº 18 e nº 23 do EBF]

➤ **IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO (IVA)**

A verba 2.23 da lista I anexa ao código do IVA (artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA) vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás mencionados a aplicação da taxa reduzida de 6% às *“empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”*, com as exceções previstas na legislação em vigor.

BENEFÍCIOS FISCAIS | QUADRO SÍNTESE

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	Isenção por 3 anos Nota: - A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. a), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
	Renovação por + 5 anos Nota: - A requerimento do interessado - Dependente de deliberação em Assembleia Municipal		▪ Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos e nos 5 anos restantes de renovação	- nº2 al. a), art. 45º EBF - nº6, art. 45º EBF
	Redução 20%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Arnelas	▪ Prédio, ou fração, em bom estado de conservação ▪ Prédio, ou fração, destinado a arrendamento para habitação permanente (aplicável a contratos de arrendamento de 2 ou mais anos)	- nº7, art. 112º CIMI Procedimentos: - nº14, art. 112º CIMI - ORU Arnelas

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMT	Isenção	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	▪ 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	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. b), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
	Isenção Nota: Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado		Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.	- nº1, art. 45º EBF - nº2, al. c), art. 45º EBF Procedimentos: - nº4, art. 45º EBF
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	▪ Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU ▪ Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente	- nº4, al. a), art. 71º EBF - nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: - nº 18º, art. 71º EBF - nº 24 art. 71º EBF

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IVA	Taxa reduzida a 6%	▪ Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU Nota: Aplicável a P.L., C.P. ou PIP submetidos antes de 07/10/2023 ou P.L. /C.P. submetidos após 07/10/2023 desde que submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.	▪ Empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas no RJRU ▪ Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	- Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA (redação anterior à entrada em vigor da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro)
		▪ Empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em ARU ▪ Empreitadas de construção de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública	▪ Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	- Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA (redação alterada pela Lei nº 56/2023, de 6 de outubro)

AGRAVAMENTOS FISCAIS

Para além destes benefícios, existem outros instrumentos de natureza fiscal previstos na lei e que o município dispõe para integrar a estratégia de reabilitação da ARU de Arnelas no sentido de penalizar aqueles que descuram o seu património e que contribuem para uma paisagem urbana degradada e um parque edificado desqualificado.

Neste sentido, a Assembleia Municipal, pode entender deliberar o seguinte conjunto de medidas de majoração da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), previstas no artigo 112º do Código do IMI:

- Majorar em 30% a taxa em vigor para prédios urbanos degradados; [nº 8 do artigo 112º do CIMI]
- Elevar ao dobro a taxa em vigor para prédios urbanos devolutos; [nº 3 do artigo 112º do CIMI]
- Elevar ao triplo a taxa em vigor para prédios urbanos em ruínas; [nº 3 do artigo 112º do CIMI]

Estas medidas, depois de deliberadas em Assembleia Municipal, devem ser comunicadas à Direção Geral dos Impostos, por transmissão eletrónica de dados, até dia 30 de Novembro para vigorarem no ano seguinte. Visto estas deliberações incidirem sobre uma zona delimitada do concelho, deve constar nas comunicações referidas a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares. [nº 14 e nº15 do artigo 112º do CIMI]

Definições que permitem classificar os prédios em cada um dos estados referidos:

Prédio degradado

A definição de prédio degradado para efeito de agravamento de IMI encontra-se estabelecida no nº 8 do artigo 112º do Código do IMI: “ (...) *que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade.*”

Poderão incluir-se nesta classificação os prédios inacabados.

Salienta-se ainda que nos termos do artigo 65º (nºs 1 e 2) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a entidade gestora da ARU “(...) *pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.*”

Prédio devoluto

Deverá ser considerada a definição de prédio devoluto estabelecida nos artigos 1º, 2º e 3º do DL 159/2006, de 8 de agosto:

“1 - Para efeitos de aplicação da taxa do IMI, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

2 - São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;*
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.*
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;*
- d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.”*

De salientar:

- as exceções enumeradas no nº3 do diploma referido;
- a classificação de um prédio como devoluto para efeito de agravamento de IMI, carece de audiência prévia do proprietário nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Prédio em ruínas

Não existe definição específica para prédio em ruínas propondo-se por isso a seguinte:

- Prédio existente com um nível de degradação avançado que compromete a utilização a que se destina, designadamente por possuir a sua cobertura total ou parcialmente destruída.

7.4. Instrumentos de natureza financeira - taxas municipais

7.4.1. Regime especial de taxas municipais

Para além dos instrumentos de natureza fiscal de incentivo à reabilitação urbana, previstos na lei e indicados anteriormente, compete ao Município definir outros mecanismos de apoio financeiro com vista à operacionalização da estratégia de reabilitação definida.

O artigo 67º do RJRU prevê a possibilidade de estabelecer em regulamento municipal um regime especial de taxas municipais (através de isenções e ou reduções) *‘para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação sistemática’*.

PROPOSTA:

Assim, em conformidade com o artigo 67º do RJRU e o com o nº 4 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 179, de 18 de Setembro de 2019, e sem embargo dos regimes excecionais que venham a ser aprovados anualmente pela Câmara, propõem-se as seguintes reduções e isenções de taxas em prédios ou frações localizados na ARU de Arnelas:

- Isenção total da taxa devida pela ocupação da via pública por motivos de obras de reabilitação de edifícios, por um período não superior a 60 dias;
- Redução de 50% das taxas devidas pelas operações urbanísticas (com exceção da Taxa de Compensação Urbanística);
- Redução de 50% da taxa aplicável à utilização de edifícios ou frações;
- Isenção total das taxas devidas pela licença para a realização de obras de demolição, de anexos ou outras construções pouco qualificadas e ou que comprometam a estética da paisagem urbana e quando, da sua demolição, resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente;

O artigo 45.º, n.º 2, alínea d) do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) estabelece a redução de 50% das taxas devidas pelas vistorias de avaliação do estado de conservação de um edifício para efeitos de atribuição de benefícios fiscais. Em conformidade, o Regulamento Municipal de Taxas de Vila Nova de Gaia estabelece por isso no seu artigo 82.º, nº 6 um valor que inclui a realização de duas

vistorias: a primeira para verificação do nível de conservação do edifício, e a segunda para atestar a subida de níveis de conservação necessária para atribuição do benefício.

Salienta-se que as taxas de apreciação dos pedidos e a componente variável da taxa nas operações urbanísticas não são objeto de qualquer redução/isenção e que a concessão dos incentivos atrás descritos, depende do enquadramento da concreta operação urbanística no conceito de reabilitação de edifício(s), nos termos e para os efeitos do disposto na alínea i) do artigo 2.º do RJRU, e carece de formalização de pedido por parte do interessado.

TAXAS MUNICIPAIS | QUADRO SÍNTESE

ARU ARNELAS TAXAS MUNICIPAIS				
TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Ocupação/utilização do espaço público	100%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Arnelas, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	Período não superior a 60 dias	- art. 67º RJRU - nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G - ORU Arnelas
Operações urbanísticas (exclui TCU)	50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU Arnelas, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU		
Utilização				
Obras de demolição	100%	Anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana	Sempre que a demolição resulte numa melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	
Vistoria de certificação de estado e conservação	50%	Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios		
Nota:				
- As reduções/isenções indicadas não são aplicáveis às taxas de apreciação dos pedidos e à componente variável da taxa das operações urbanísticas. - A aplicabilidade destas reduções carece de formalização de pedido por parte do interessado.				

7.5. Instrumentos de natureza financeira

Os mecanismos financeiros assumem-se como outro instrumento para a concretização de diversas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública ou privada.

Os apoios financeiros existentes em matéria de reabilitação urbana encontram-se maioritariamente enquadrados pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)⁵⁵ e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030⁵⁶ e respetivos Programas Operacionais (ex: Norte 2030) financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para todas as entidades públicas ou privadas que pretendam candidatar a financiamento os seus projetos até 2027.

Dos diversos programas em vigor destacam-se os seguintes:

- **O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, que agrega diversas fontes de financiamento como os Programas Operacionais Regionais, o Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos no âmbito do Portugal 2020, o Banco Europeu de Investimentos ou o CEB – Council of Europe Development Bank, para apoio a:
 - reabilitação e revitalização urbanas;
 - promoção da eficiência energética;
 - reabilitação de habitação para particulares;

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. É cofinanciável a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, e que se encontrem localizados em territórios específicos designadamente as localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) ou em centros históricos.

⁵⁵ Na sequência dos impactos da pandemia, o Conselho Europeu criou no âmbito do Next Generation EU, o Mecanismo de Recuperação e Resiliência - pacote financeiro que suporta os planos de recuperação e resiliência (PRR) dos Estados-Membros que visam a implementação de reformas e investimentos alinhados com os objetivos da EU. O PRR nacional é um programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, que visa a implementação de um conjunto de reformas e investimentos estruturais assente em três dimensões: resiliência, transição climática e transição digital, com o objetivo de aumentar a competitividade da economia e a sua resiliência perante futuros choques externos. Fonte: <https://recuperarportugal.gov.pt/>

⁵⁶ O Portugal 2030 consiste num acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, que reúne a atuação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, CTE, Fundo para uma Transição Justa, FEAMPA e Mecanismo Interligar Europa - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, até 2027. Os principais objetivos das políticas a prosseguir no Portugal 2030 focam-se em alcançar um Portugal + Inteligente, + Conectado, + Próximo dos cidadãos, + Verde, + Social, e assegurar que o país consiga levar a cabo uma transição + justa para uma economia sustentável e neutra em carbono. Fonte: <https://portugal2030.pt/o-portugal-2030/o-que-e-o-portugal-2030/>

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

Mais informação em <https://ifrru.ihru.pt/>

- O **“1º Direito”** é um programa de Apoio ao Acesso à Habitação que 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 que incide, sobretudo, na reabilitação urbana e no arrendamento, mas também na aquisição e construção de imóveis. Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município da área de residência, que, com base na respetiva Estratégia Local de Habitação (ELH), os avalia e envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Mais informação em:

<https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito>

<https://www.gaiurb.pt/pages/1134>

- O **“Programa Vale Eficiência”** é promovido pelo Fundo Ambiental no âmbito do PRR. Este programa tem como objetivo contribuir para a mitigação de situações de pobreza energética e de vulnerabilidade, através da atribuição a famílias economicamente vulneráveis e que habitem edifícios em situação de potencial pobreza energética, de um ou mais Vales Eficiência, até um máximo de três, no valor unitário de 1.300 € (mil e trezentos euros), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, para que estas possam usar em fornecedores aderentes ao programa para a aquisição de serviços, materiais ou equipamentos que permitam melhorar o desempenho energético da sua habitação permanente.

Mais informação em: <https://www.fundoambiental.pt/vale-eficiencia-2-fase/e-balcao.aspx>

- O “**Programa de Apoio a Edifícios mais Sustentáveis**” é promovido pelo Fundo Ambiental no âmbito do PRR. O objetivo deste programa foca-se no financiamento de medidas que promovam a reabilitação e a melhoria do desempenho energético de edifícios habitacionais existentes. Pretende-se que as medidas a apoiar possam conduzir, em média, a pelo menos 30 % de redução do consumo de energia primária nos edifícios intervencionados.

São elegíveis as pessoas singulares, proprietárias, que residam permanentemente na habitação. Cada beneficiário está limitado a um incentivo total máximo de 7 500€.

Mais informação em: <https://www.fundoambiental.pt/apoios-prr/c13-eficiencia-energetica-em-edificios/01c13-i01-paes-ii.aspx>

- O ‘**Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**’ (FNRE) é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela FUNDIESTAMO que 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.

Este instrumento permite que o custo e as obras de reabilitação sejam suportados pelo FNRE. O participante recebe em troca unidades de participação no Fundo que podem gerar rendimento.

Embora na fase atual apenas se possam candidatar ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e as do terceiro sector, está previsto o seu alargamento, numa fase posterior, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

Mais informação em: <https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado>

ANEXOS

ANEXO 1 - Quadro associado às plantas de caracterização da situação existente, com informação obtida no local fornecida pelas Águas de Gaia EM

ANEXO 2 - Edifícios com interesse patrimonial – Fichas de caracterização

PEÇAS DESENHADAS

DESENHO 1 - Limite da Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Núcleo de Arnelas

DESENHO 2 - Planta de caracterização do Estado de Ocupação das Construções

DESENHO 3 - Planta de caracterização do Estado de Conservação das Construções

DESENHO 4 - Planta com localização das Construções ou Conjuntos de Interesse Patrimonial existentes

DESENHO 5 - Planta de caracterização do Estado de Conservação dos Arruamentos

DESENHO 6 - Planta de localização das Ações Programadas pelo PERU da 'ORU da área envolvente ao Núcleo de Arnelas'

ANEXO 1 - Quadro associado às plantas de caracterização da situação existente.

A informação relativa aos prédios foi obtida no local através de levantamento de campo o qual foi concluído em Janeiro de 2024. A informação das Águas de Gaia foi fornecida por email em Fevereiro de 2024.

IDENTIF. DOS PRÉDIOS EM PLANTA		Nº DE PISOS	USO	OCUPADO-DESOCUPADO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	OBSERVAÇÕES GERAIS	Informação Águas Gaia (ver NOTA 1)
PLANTA	RUA E Nº POLÍCIA						
1	Rua Dr. António de Magalhães, nº 344	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
2	Rua Dr. António de Magalhães, nº 302	2	Indústria	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
3	Rua Dr. António de Magalhães, nº 288	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
4	Rua Dr. António de Magalhães, nº 280	2	Habitação	Desocupado	Mau		
5	Rua Dr. António de Magalhães, s/nº	1	Habitação	Ocupado	Bom		
6	Rua Dr. António de Magalhães, nº 286	1	Anexo	Ocupado	Bom		
7	Rua Dr. António de Magalhães, nº 281	2	Habitação	Ocupado	Bom		
8	Rua Dr. António de Magalhães, nº 261	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
9	Rua Dr. António de Magalhães, nº 247	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
10	Rua Dr. António de Magalhães, nº 245	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
11	Rua Dr. António de Magalhães, nº 229	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
12	Rua Dr. António de Magalhães, s/nº e Rua do Caminho Novo (gaveto)	1	Habitação	Ocupado	Médio		
13	Rua Dr. António de Magalhães, s/nº e Rua do Caminho Novo (gaveto)	1	Habitação	Ocupado	Médio		
14	Rua Dr. António de Magalhães, nº 185 e Rua do Caminho Novo	2	Habitação	Desocupado	Mau		
15	Rua do Caminho Novo, nº 53	4	Habitação	Ocupado	Médio		
15A	Rua do Caminho Novo, nº 53	4	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
16	Escadas do Caminho Novo, nº 19	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
17	Rua Dr. António de Magalhães, nº 158	1	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
18	Rua Dr. António de Magalhães, s/nº	1	Habitação	Ocupado	Bom		
19	Rua Dr. António de Magalhães, nº 135/141	2	Habitação	Ocupado	Médio		
20	Rua Dr. António de Magalhães, nº 116	1	Habitação	Ocupado	Bom		
21	Rua Dr. António de Magalhães, nº 114	1	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
22	Rua Dr. António de Magalhães, nº 121	3	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
23	Rua Dr. António de Magalhães, nº 113	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor (2)
24	Rua Dr. António de Magalhães, s/nº	1	Habitação	Ocupado	Mau		CLIENTE - contrato em vigor
25	Rua Dr. António de Magalhães, nº 105	3	Habitação	Ocupado	Mau	COM INTERESSE	CLIENTE - contrato em vigor
26	Rua Dr. António de Magalhães, nº 102 (gaveto)	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
27	Rua Dr. António de Magalhães, nº 93	2	Habitação	Desocupado	Mau	COM INTERESSE	
28	Rua Dr. António de Magalhães, nº 89 e 91	2	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	

29	Rua Dr. António de Magalhães, nº 69	2	Comércio/mercearia	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	CLIENTE - contrato em vigor
30	Rua Dr. António de Magalhães, nº 57, 55 e 53	3	Habitação e Armazém	Desocupado	Bom	COM INTERESSE	
31	Rua Dr. António de Magalhães, nº 51	1	Habitação	Desocupado	Médio		
32	Rua Dr. António de Magalhães, nº 4 e Travessa de São Mateus (gaveto)	3	Habitação	Desocupado	Médio		
33	Avenida de Arnelas, nº 651	2 / 3	Habitação	Desocupado	Bom		
34	Avenida de Arnelas, nº 681	1	Habitação	Ocupado	Bom		
35	Largo de São Mateus, nº 24	1 / 2	Habitação	Ocupado	Bom		
36	Largo de São Mateus, nº 80	2	Comércio/Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
37	Largo de São Mateus, nº 44	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
38	Largo de São Mateus, nº 40	3	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
39	Alameda Praia de Arnelas, s/nº	s/ visibilidade		Ocupado	Bom	COM INTERESSE - Quinta do Sebastião	
39a	Alameda Praia de Arnelas, s/nº	s/ visibilidade		Desocupado	Mau	COM INTERESSE - Quinta do Sebastião	
40	Alameda Praia de Arnelas, s/nº	1	Associação Recreativa	Ocupado	Bom		
41	Alameda Praia de Arnelas, nº 2	3	Habitação	Desocupado	Mau	COM INTERESSE	CLIENTE - contrato em vigor
42	Alameda Praia de Arnelas, nº 80, Travessa São Mateus (gaveto)	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
42A	Alameda Praia de Arnelas, nº 80, Rua Santo António de Arnelas, nº 13 (gaveto)	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
43	Rua Santo António de Arnelas, s/ nº	3	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	
44	Rua Santo António de Arnelas, nº 25 e 27	4	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	CLIENTE - contrato em vigor
45	Rua Santo António de Arnelas, nº 21	3	Habitação	Ocupado	Médio	COM INTERESSE (só 1º e 2º piso)	
46	Rua Santo António de Arnelas, s/ nº	3	Habitação	Ocupado	Médio	COM INTERESSE	
47	Escadas de Santo António de Arnelas, s/ nº	2	Habitação	Ocupado	Médio		
48	Rua Santo António de Arnelas, nº 5	4	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
49	Rua Santo António de Arnelas, nº 38 e 40	3	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
50	Rua Santo António de Arnelas, nº 46 e 48	3	Habitação	Ocupado	Médio		
51	Rua Santo António de Arnelas, nº 54 e 56	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
52	Rua Santo António de Arnelas, nº 58, 62 e 64 e Escadas	3	Habitação	Ocupado	Médio	COM INTERESSE	
53	Rua Santo António de Arnelas, nº 65	Jardim	Antigo Entrepósito Vinho Porto	Desocupado	Médio	COM INTERESSE	
54	Rua Santo António de Arnelas, nº 67, 69 e 73	3	Habitação	Desocupado	Médio	COM INTERESSE	
55	Rua Santo António de Arnelas, nº 72, 76 e 82	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor (2)
56	Rua Santo António de Arnelas, nº 92	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
57	Rua Santo António de Arnelas, s/nº e Escadas da Praia, nº 13	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
58	Rua Santo António de Arnelas, nº 89 e 91	2	Habitação	Ocupado	Bom		

59	Rua Santo António de Arnelas, nº 109	3	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
60	Rua Santo António de Arnelas, nº 119	2	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	
61	Rua Santo António de Arnelas, nº 131	1	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	
62	Rua Santo António de Arnelas, nº 135	1	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	CLIENTE - contrato em vigor
63	Rua Santo António de Arnelas, nº 139, 141 e 143	1	Habitação	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	
64	Rua Santo António de Arnelas, nº 147	2	Habitação	Desocupado	Em obras	COM INTERESSE - Quinta do Paço	
65	Rua São Mateus, nº 54	2	Habitação	Desocupado	Mau	COM INTERESSE - Quinta do Paço	
66	Rua Santo António de Arnelas, s/nº		Habitação	Desocupado	Bom	Proprietário: Câmara Municipal VNGaia	
67	Rua São Mateus, nº 58	2	Associação Recreativa (armazém)	Ocupado	Médio	Centro Recreio Popular de Arnelas	CLIENTE - contrato em vigor
68	Rua São Mateus, nº 52 (antigo nº 17)	1	Habitação	Ocupado	Médio		
69	Rua São Mateus, nº 50 (antigo nº 16)	1	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
70	Alameda da Praia de Arnelas, nº 15	3	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor (2)
71	Rua Teotónio da Costa, nº 58 a 82	2	Habitação Social	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor (24)
72	Rua Teotónio da Costa, nº 21	2	Habitação	Ocupado	Bom		
73	Rua Teotónio da Costa, nº 8 e Recinto de São Mateus (gaveto)	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
74	Recinto de São Mateus	2	Equipamento Religioso	Ocupado	Bom	COM INTERESSE - Capela de São Mateus, imóvel em vias de classificação	
75	Escadas de São Mateus, nº 147	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
76	Escadas de São Mateus, nº 132	3	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor (2)
77	Escadas de São Mateus, nº 116	2	Habitação	Ocupado	Bom		
78	Escadas de São Mateus, nº 107 e 95	1	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
79	Escadas de São Mateus, nº 87	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor (2)
80	Rua do Caminho Novo, nº 93	1	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
81	Rua do Caminho Novo, nº 85	3	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
82	Rua do Caminho Novo, nº 71 e Escadas do Caminho Novo (gaveto)	2	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
83	Escadas de São Mateus, nº 67	2	Habitação	Desocupado	Médio		
84	Escadas de São Mateus, nº 59	2	Habitação	Ocupado	Mau		CLIENTE - contrato em vigor
85	Escadas de São Mateus, s/nº	2	Habitação	Desocupado	Mau	COM INTERESSE	
86	Escadas de São Mateus, nº 41	2	Habitação	Desocupado	Mau		
87	Escadas de São Mateus, nº 46, 38 e 28	3	Habitação	Ocupado	Bom		
88	Escadas de São Mateus, nº 29	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
89	Escadas de Santo António, nº 19	2	Habitação	Ocupado	Médio		

90	Escadas de Santo António, nº 25	1	Habitação	Desocupado	Médio		
91	Escadas de São Mateus, nº 13	3	Habitação	Ocupado	Mau		CLIENTE - contrato em vigor
92	Largo de São Mateus, nº 13	4	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
93	Escadas de São Mateus, nº 9	2	Habitação	Desocupado	Mau		
94	Rua Dr. António de Magalhães, nº 307	2	Habitação	Desocupado	Mau		
95	Rua Dr. António de Magalhães, s/nº	1	Habitação	Ocupado	Bom		CLIENTE - contrato em vigor
96	Rua Dr. António de Magalhães, nº 349	2	Habitação	Desocupado	Mau	COM INTERESSE	
97	Rua Dr. António de Magalhães, nº 371	1	Indústria/Armazem	Ocupado	Médio		
98	Rua Dr. António de Magalhães, nº 425, 427	3	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
99	Rua Dr. António de Magalhães, nº 439, 451	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor
100	Rua Dr. António de Magalhães, nº 602	2	Habitação	Ocupado	Médio		CLIENTE - contrato em vigor (3)
101	Rua Dona Alda Bastos s/nº (Escola Básica de 1.º CEB de Arnelas)	2	Servços/Escola	Ocupado	Bom	COM INTERESSE	
102	Rua Dona Alda Bastos nº 579	2	Habitação	Ocupado	Bom		
103	Rua Dona Alda Bastos nº 561	2	Habitação	Desocupado	Mau		
104	Rua Dona Alda Bastos nº 547	2	Habitação	Ocupado	Bom		
105	Rua Dr. António de Magalhães, nº 651	2	Habitação	Ocupado	Bom		
105a	Rua Dr. António de Magalhães, nº 651	2	Habitação	Ocupado	Bom		
106	Rua Dona Angelina Cândida Cabral (?) nº 1 e 13	2	Habitação	Ocupado	Bom		
107	Rua Dona Angelina Cândida Cabral (?) nº 27	3	Habitação	Ocupado	Bom		
108	Rua Dona Angelina Cândida Cabral (?) nº 45	3	Habitação	Ocupado	Bom		
109	Travessa Dona Angelina Cândida Cabral (?) nº 65	2	Habitação	Ocupado	Bom		
110	Travessa Dona Angelina Cândida Cabral (?) nº 73	2	Habitação	Ocupado	Bom		
S/N	Rua Dr. António de Magalhães, nº ...	s/ visibilidade	Habitação	Desocupado	Mau	COM INTERESSE - Quinta do Casalinho	

Total aproximado de construções - 114

Construções e/ou conjuntos COM INTERESSE patrimonial - 25

NOTA 1 - Foi fornecida pela empresa municipal Águas de Gaia, EM (em Fevereiro de 2024) a informação relativa aos contadores da rede de abastecimento de água que se encontram em vigor, conforme explicitado no ponto 2.5 do relatório do PERU. Verifica-se que de uma forma geral os prédios com contadores ativos coincidem com as construções ocupadas. Constatou-se no entanto que há construções que não estão ligadas à rede pública mas parecem ocupadas, provavelmente serão abastecidas por poços ou furos de captação de água.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA	UT 1 – nºs 25 e 27
---------------------------------------	--------------------

EDIFÍCIO	
Rua / n.º polícia	Rua do Dr. António de Magalhães, nºs 93 e 105
Área de implantação	230 m ²
N.º de pisos	2 / 3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Nº 25 ocupado e nº 27 desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Unifamiliar em banda
Estado de conservação	Mau (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e de conjunto
Infraestruturas públicas	Servida

ANEXOS	
Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO	
Uso dominante	—

DADOS DO PRÉDIO	
N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS	
PDM	Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda: Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
	Condicionantes: Construções integradas na zona geral de proteção da Capela de São Mateus de Arnelas, imóvel em vias de classificação (Anúncio n.º 175/2018 publicado no DR em 12-10-2018).



IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA	UT 1 – N.ºs 28, 29 e 30
---------------------------------------	----------------------------

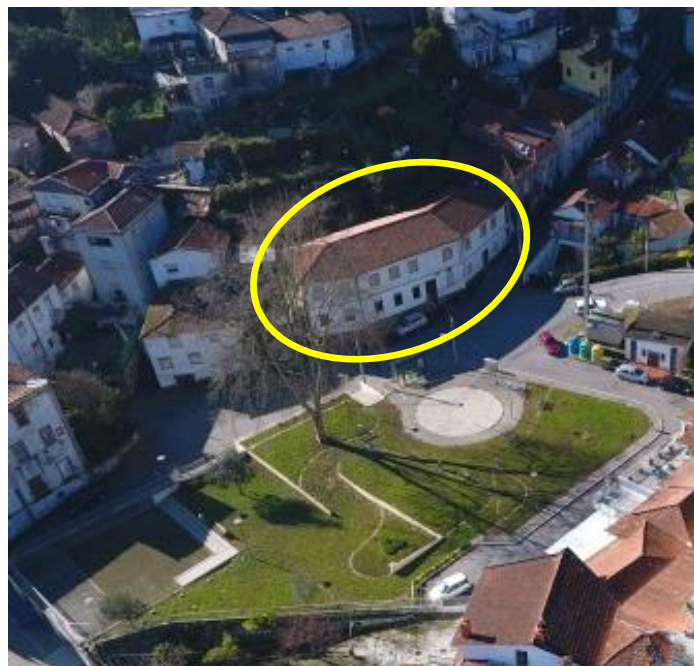
EDIFÍCIO	
Rua / n.º polícia	Rua do Dr. António de Magalhães, n.ºs 53, 55, 57, 69, 81 e 89
Área de implantação	350 m ²
N.º de pisos	2
Uso dominante	Habitação e comércio
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Multifamiliar em banda
Estado de conservação	Bom (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e de conjunto
Infraestruturas públicas	

ANEXOS	
Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO	
Uso dominante	—

DADOS DO PRÉDIO	
N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS (*)	
PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)



IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 41

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Alameda da Praia de Arnelas, nº 2, Travessa de São Mateus, nº 12
Área de implantação	257 m ²
N.º de pisos	3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolada
Estado de conservação	Mau (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	Servida



ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS

PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
--	---



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA	UT 1 – n.ºs 43 e 44
---------------------------------------	------------------------

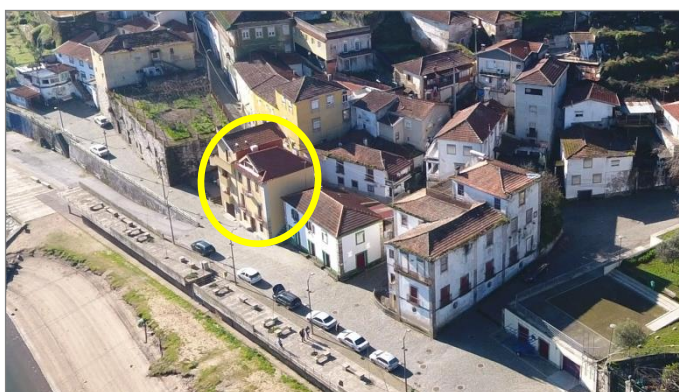
EDIFÍCIO	
Rua / n.º polícia	Alameda da Praia de Arnelas e Rua Santo António de Arnelas, nº 25 e 27
Área de implantação	70 + 74 m ²
N.º de pisos	3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Em banda
Estado de conservação	Bom (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural - conjunto
Infraestruturas públicas	servida

ANEXOS	
Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO	
Uso dominante	—

DADOS DO PRÉDIO	
N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS	
PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)



Marcação de cheias
Cheia – Dez 1909
Cheia – Jan 1962
Cheia – Dez 1860
Cheia – Fev 1966

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 45

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua Santo António de Arnelas, nº 21
Área de implantação	215 m ²
N.º de pisos	3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolada
Estado de conservação	Médio (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural (1º e 2º piso)
Infraestruturas públicas	Servida

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS

PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
--	---



IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 46

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua Santo António de Arnelas, s/nº
Área de implantação	145 m ²
N.º de pisos	3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolada
Estado de conservação	Médio (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	Servida

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS

PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
--	---



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 52

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua de Santo António de Arnelas, nºs 58 a 62
Área de implantação	163 m ²
N.º de pisos	3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Bi/multifamiliar
Estado de conservação	Médio (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	239 m ²

NOTAS

PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
--	---



IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA	UT 1 – nºs 53 e 54
---------------------------------------	--------------------

EDIFÍCIO	
Rua / n.º polícia	Rua de Santo António de Arnelas, nº 65 a 73, Alameda da Praia, nº 67 e Escadas da Praia
Área de implantação	512 m ²
N.º de pisos	2/3
Uso dominante	Habitação e Antigo Entrepasto
Estado de ocupação	Desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolado
Estado de conservação	Médio (2)
Interesse patrimonial	Classificado no PDM como edifício de interesse arquitetónico e arqueológico
Infraestruturas públicas	

ANEXOS	
Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO	
Uso dominante	—

DADOS DO PRÉDIO	
N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	512 m ²

NOTAS	
PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Edifício integrado em área de Património Arqueológico (zona arqueológica inventariada). (Ficha de Património Arqueológico - Código A067). E também classificado como de interesse Patrimonial e Arquitetónico (nível I - proteção integral) (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL11) Espaço público identificado como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)



Muro frontal do jardim / miradouro do edifício voltado para a Rua de Santo António de Arnelas.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2



Este edifício albergou as antigas Caves do Vinho do Porto. O autor (Afonso, 2007) classifica esta estrutura do século XVI como “surpreendente” e “grande edifício trapezoidal debruçado sobre o rio” com três funcionalidades: armazém do entreposto, miradouro e jardim suspenso. O mesmo autor refere igualmente que este complexo une duas características opostas de Arnelas: por um lado, a recriação de um ambiente rural através do jardim suspenso e por outro, as infraestruturas portuárias que foram necessárias construir para tratar das mercadorias.

Sousa, L.Cardoso. Tese Mestrado “Património como estratégia de desenvolvimento local: caso de Arnelas, Crestuma e Lever”, 2014, pág.80

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA	UT 1 – nºs 60, 61, 62 e 63
---------------------------------------	----------------------------

EDIFÍCIO	
Rua / n.º polícia	Rua de Santo António de Arnelas, nºs 113 a 143
Área de implantação	300 + 68 m ²
N.º de pisos	1/2/3
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Multifamiliar em banda
Estado de conservação	Bom (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	

ANEXOS	
Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO	
Uso dominante	—

DADOS DO PRÉDIO	
N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS	
PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
No Gismat é possível verificar que houve um pedido de legalização, no seguimento de uma denúncia, com o nº de processo 5187/23.	



IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA

UT 1 – nº 74
Capela São
Mateus de
Arnelas

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua de Teotónio da Costa e Escadas de São Mateus
Área de implantação	350 m ²
N.º de pisos	2 pisos
Uso dominante	Capela - Equipamento religioso
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolado
Estado de conservação	Bom (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

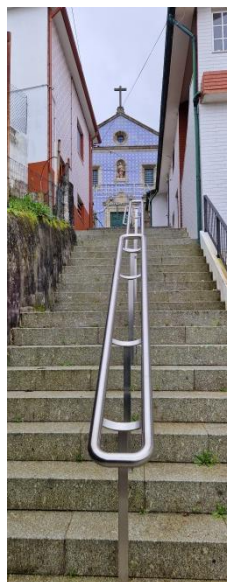
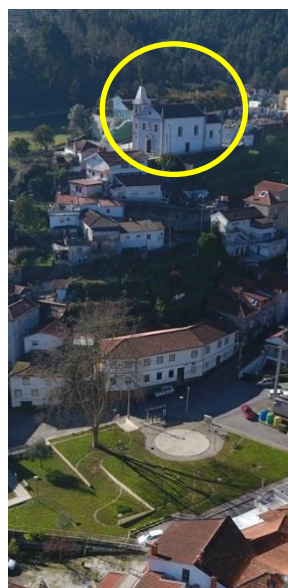
Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	863 m ²

NOTAS

PDM	Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguarda: - Edifício identificado como área de interesse arquitetónico com a categoria de proteção integral, nível I (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL08) - Edifício identificado como área de interesse arqueológico inventariada (Ficha de Património Arqueológico - Código A096) - Espaço público identificado como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13) Condicionantes: A Capela de São Mateus de Arnelas, incluindo o respetivo imóvel integrado, encontra-se em vias de classificação (Anúncio n.º 175/2018 publicado no DR em 12-10-2018).
	Esta capela encontra-se localizada na cota alta do núcleo de Arnelas, a sua construção foi iniciada em 1723. Dada a importância do entreposto de Arnelas no passado, o Padre Luís Cardoso em 1747, faz referência ao facto de os moradores, a pretexto da reduzida dimensão da capela local, terem solicitado ao rei D. João V "provisão para ser lançado um imposto de um real em cada quartilho de vinho e em cada rasa de sal que se vendesse no então couto de Crestuma para reedificar e ampliar a dita capela." Esta capela de invocação a S. Mateus apresenta linhas arquitetónicas simples, não possuindo pormenores arquitetónicos de relevo. Ao contrário, o seu interior apresenta em belo conjunto de altares, com retábulos ricos em talha dourada, de estilo joanino.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 85

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Escadas de São Mateus, nº 41
Área de implantação	73 m ²
N.º de pisos	2
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolado
Estado de conservação	Mau – praticamente em ruína (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	Vegetação e árvores de fruto
---------------	------------------------------

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	171 m ²

NOTAS

PDM	Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguarda: Espaço público identificado no PDM como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13)
	Condicionantes: Construção integrada na zona geral de proteção da Capela de São Mateus de Arnelas, imóvel em vias de classificação (Anúncio n.º 175/2018 publicado no DR em 12-10-2018).



Fachada principal do edifício voltada para as Escadas de São Mateus
A construção não tem acesso automóvel



(1) – Carta militar 1/25000 de 1945-1948

(2) – Níveis: Bom, Médio, Mau, Em obras

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 96

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua Dr. António Magalhães, nº 49
Área de implantação	203 m ²
N.º de pisos	2
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolado
Estado de conservação	Mau (2)
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS

PDM	
-----	--



Fachada principal do edifício voltada para a Rua Dr. António Magalhães



Portão principal da propriedade localizado face à Rua Dr. António Magalhães



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 1 – nº 101

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua D. Alda Bastos nº
Área de implantação	463 m ²
N.º de pisos	2
Uso dominante	Escola
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Isolado
Estado de conservação	Médio
Interesse patrimonial	Valor arquitetónico e cultural
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	—
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	

NOTAS

PDM	
-----	--



IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 2 – nº 39/39a

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Alameda da Praia de Arnelas, nº 1878
Área de implantação	194+110 m ²
N.º de pisos	2
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Ocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Construções da quinta
Estado de conservação	Bom (2)
Interesse patrimonial	Quinta do Sebastião (ou Quinta do Cadeado) - Valor arquitetónico, cultural e paisagístico
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	Jardim, vegetação ornamental e área florestal
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

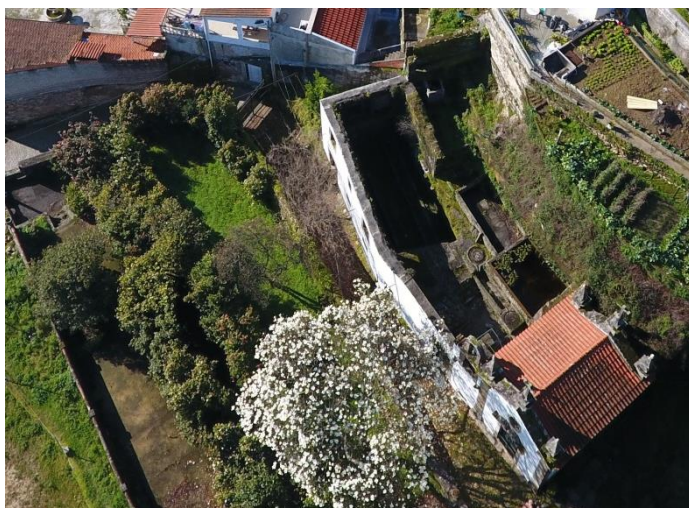
Uso dominante	Quinta Rural
---------------	--------------

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	87.600 m ²

NOTAS (*)

PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	Espaço público identificado como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13).
	A quinta rural encontra-se classificada como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I). (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL02). Capela da quinta encontra-se também classificada no PDM como edifício de interesse arquitetónico com a categoria de proteção integral (nível I) (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL01).





Foram foreiros desta quinta os Condes da Feira; mais tarde fez parte dos domínios dos Marqueses de Lavradio. Em meados do século XIX foi comprada por Sebastião Alves de Freitas, um comerciante abastado do Porto, cujo nome está na origem da designação popular de Quinta do Sebastião. A propriedade pertence atualmente aos descendentes de Sebastião Alves de Freitas. Esta propriedade desenvolve-se numa plataforma sustentada por um grande muro em xisto, que a separa do areal ali existente. O elemento com maior destaque no conjunto edificado é a casa principal, de 3 pisos; a entrada é feita pelo piso térreo, cujo acesso se faz pelo jardim, por um caminho ora ladeado por *Camellia Japonica* (japoneiras), ora coberto por uma pequena ramada. Destaque ainda para a capela existente, de invocação à Nossa Senhora do Bom Sucesso, cuja fachada está voltada para o rio, perpendicularmente ao eixo maior da casa principal. Num pátio limitado por estes dois elementos edificados, destaca-se alguma vegetação ornamental, incluindo várias árvores de grande porte, que enquadram todo o conjunto edificado na paisagem de Arnelas.

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 2 – nº 64/65

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua de Santo António de Arnelas, nº 147
Área de implantação	178+44+49 m ²
N.º de pisos	2
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Construções da quinta
Estado de conservação	Em obra (2)
Interesse patrimonial	Quinta do Paço de Arnelas - Valor arquitetónico, cultural e paisagístico
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	Construções precárias abarracadas
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	Quinta Rural
---------------	--------------

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	107.537 m ²

NOTAS

PDM	Planta de Ordenamento, Carta de Salvaguarda - Construção identificada como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I). (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL03). Parte da quinta está identificada como de interesse arqueológico inventariado (Ficha de Património Arqueológico - Código A068). - Espaço público identificado como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13).
	Condicionantes: A parte norte da quinta está integrada na zona geral de proteção da Capela de São Mateus de Arnelas, imóvel em vias de classificação (Anúncio n.º 175/2018 publicado no DR em 12-10-2018).



Limite aproximado da Quinta, a vermelho



Foto: Drone, Gaiurb, 2017

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2



Dezembro 2023



Dezembro 2023

Construções precárias existentes no logradouro:



Janeiro 2013



Maio 2016, antiga casa da eira

Em meados do século XVIII a quinta pertencia aos Condes da Feira. Existe alguma dificuldade em perceber quais os edifícios que seriam os originais desta, ainda assim, o conjunto de edificações apresenta interesse patrimonial. Atualmente as construções antigas encontram-se maioritariamente devolutas e em avançado estado de degradação, algumas ruíram completamente. No logradouro existia uma construção (casa da eira) que já não possui cobertura por ter colapsado. No logradouro existem construções abarracadas em chapas zincadas e madeira de construção precária. As mesmas apresentam grande visibilidade e impacto na paisagem.

A florestação desta encosta constitui por um lado um fator importante, dado o grande declive que aqui se verifica esta minimiza o potencial risco de erosão, contudo a mesma representa um elevado risco de incêndio. Ao longo do limite da propriedade com o rio, destaque para o corredor ripícola presente, de elevado valor ecológico e com uma largura expressiva, encontrando-se parte dele em leito de cheia. Em certas áreas da quinta encontra-se ainda reminiscências do seu carácter rural com árvores de fruto e também estruturas das antigas vinhas.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
da ORU da Área Envolvente ao Núcleo de Arnelas
EDIFÍCIOS COM INTERESSE PATRIMONIAL - FICHA DE CARACTERIZAÇÃO
ANEXO 2

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA UT 2

EDIFÍCIO

Rua / n.º polícia	Rua Doutor António de Magalhães, nº 162
Área de implantação	950 + 100 m ²
N.º de pisos	—
Uso dominante	Habitação
Estado de ocupação	Desocupado
Época de construção	Anterior a 1951 (1)
Tipologia de construção	Construções da quinta
Estado de conservação	Mau, parcialmente em ruínas (2)
Interesse patrimonial	Quinta do Casalinho. Valor arquitetónico, cultural e paisagístico
Infraestruturas públicas	

ANEXOS

Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO

Uso dominante	Quinta Rural. Área florestal. Existência de mancha de folhosas com elevado valor ecológico.
---------------	---

DADOS DO PRÉDIO

N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	288.763 m ²

NOTAS (*)

PDM Planta de Ordenamento Carta de Salvaguarda	A quinta encontra-se classificada como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I). (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL09).
--	---

No início do século XVIII esta quinta pertencia aos Condes da Feira. Mais tarde foi seu proprietário, Eduardo Freire, agraciado em 1901 por El-Rei D. Carlos I, com o título de Barão do Casalinho. Não tendo uma arquitetura erudita, salienta-se a existência de elementos de qualidade como a capela, um portal em cantaria voltado para o arruamento de acesso ao aglomerado e o próprio muro que cerca a quinta. Merece destaque a composição geral da quinta, organizada por um pátio retangular, à cota baixa, constituindo a plataforma de assentamento da casa e da capela. Existe ainda uma outra plataforma, da eira, voltada para os antigos campos de cultivo. A restante área da quinta encontra-se maioritariamente florestada por povoamentos de pinheiros e eucaliptos que, fazem face aos declives muito acentuados, contribuindo para a diminuição do risco de erosão desta encosta. Verifica-se a existência de uma mancha de folhosas com elevado valor ecológico. Esta propriedade de encosta mantém um carácter discreto, numa envolvente que tem vindo a sofrer processos de alteração significativos, como a implantação de áreas industriais ao longo da EN 222 (a poente) e loteamentos habitacionais (a sul).



(1) – Carta militar 1/25000 de 1945-1948

(2) – Níveis: Bom, Médio, Mau, em obras

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM PLANTA	UT 2
---------------------------------------	------

EDIFÍCIO	
Rua / n.º polícia	Rua Doutor António de Magalhães
Área de implantação	—
N.º de pisos	—
Uso dominante	—
Estado de ocupação	—
Época de construção	— (1)
Tipologia de construção	—
Estado de conservação	— (2)
Interesse patrimonial	Quinta do Ferraz. Valor cultural e paisagístico
Infraestruturas públicas	

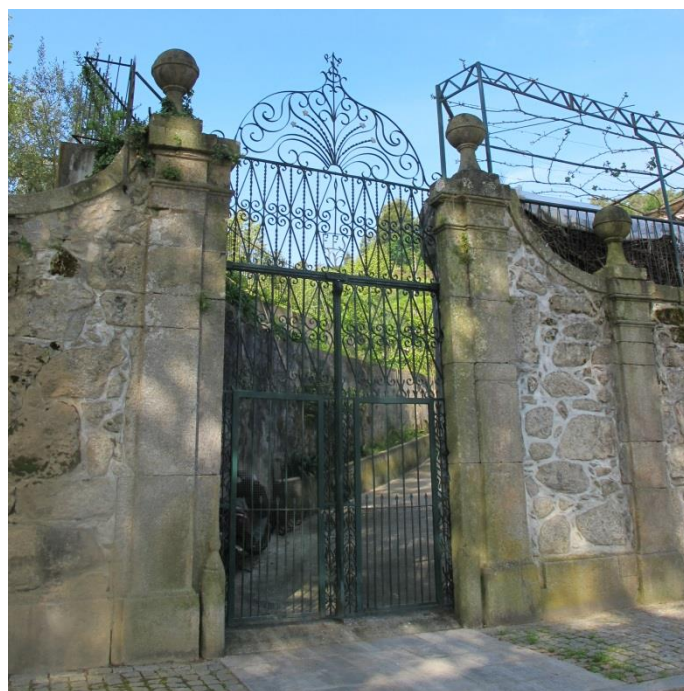
ANEXOS	
Área	—
Uso	—
Época de construção	—
Estado de conservação	—

LOGRADOURO	
Uso dominante	Pequena área rural. Área florestal

DADOS DO PRÉDIO	
N.º do artigo matricial	
N.º do registo predial	
Área registada	
Área total medida em planta	74.925 m ²

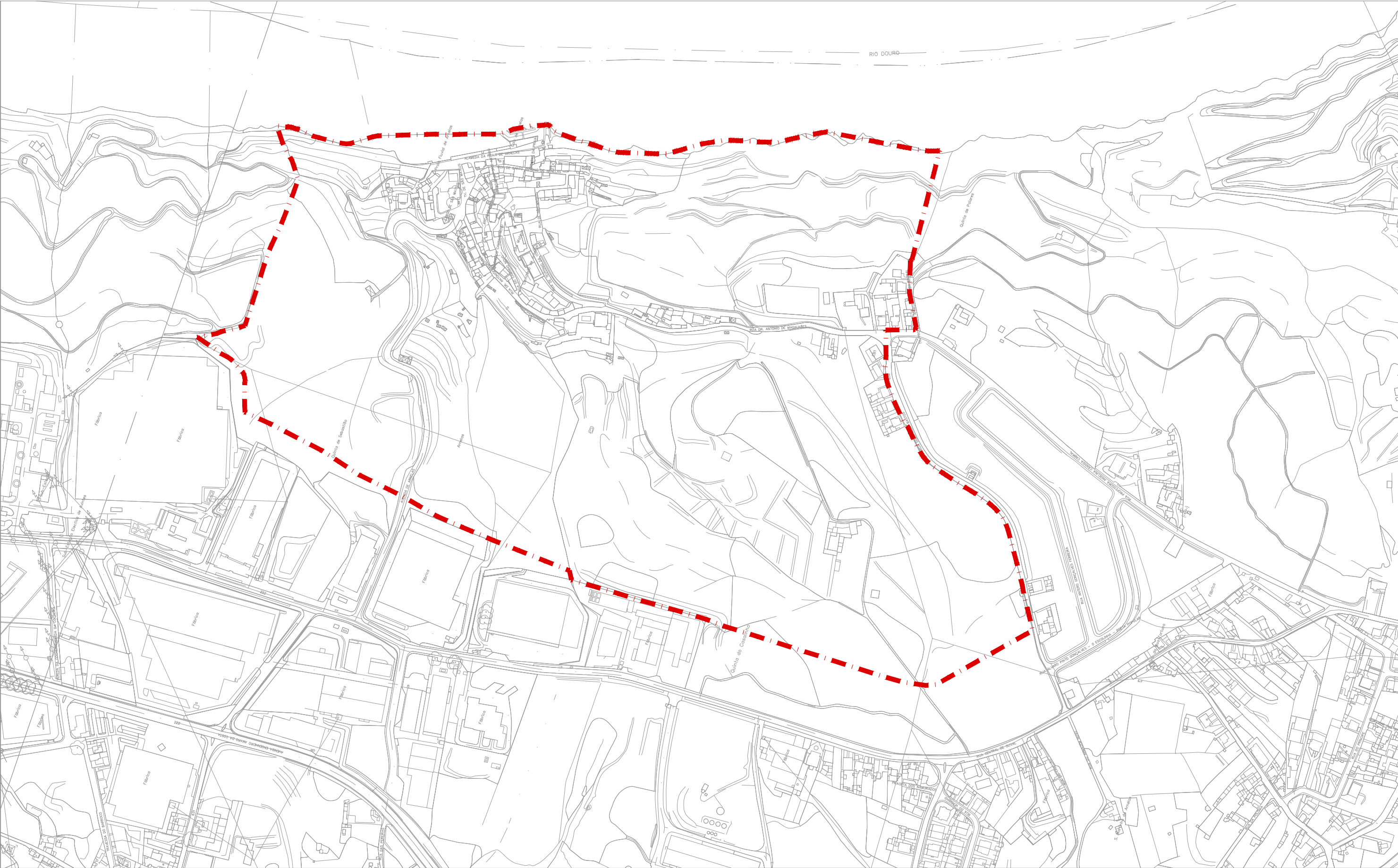
NOTAS	
PDM	Planta de Ordenamento, Carta de Salvaguarda: - A quinta encontra-se classificada como de interesse arquitetónico e paisagístico com a categoria de proteção integral (nível I). (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL01). - Espaço público identificado como área de interesse arquitetónico e urbanístico classificado como 'espaço público de nível I - proteção integral'. (Ficha de Património Arquitetónico - Código OL13).
	Condicionantes: Parte nascente da quinta integrada na zona geral de proteção da Capela de São Mateus de Arnelas, imóvel em vias de classificação (Anúncio n.º 175/2018 publicado no DR em 12-10-2018).





Antigo portão da quinta à 'cota baixa', junto ao Rio. Esta propriedade foi entretanto desanexada da Quinta do Ferraz

A propriedade caracteriza-se por duas áreas distintas: mais a norte é um terreno predominantemente disposto em socalcos, destinado ao cultivo, mais a sul e poente encontra-se uma extensa área florestal, formando um contínuo até à Quinta do Casalinho (a sul). Os socalcos existentes nesta quinta e na Quinta do Sebastião (a norte) formam um conjunto bem identificável a partir do rio Douro ou da margem direita deste rio.



Limite da Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Arnelas



Designação		
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA		
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Arnelas		
Localização		
Núcleo de Arnelas e área envolvente		
Título do desenho		
Limite da Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Arnelas		
Equipa Técnica		
Divisão de Reabilitação Urbana		

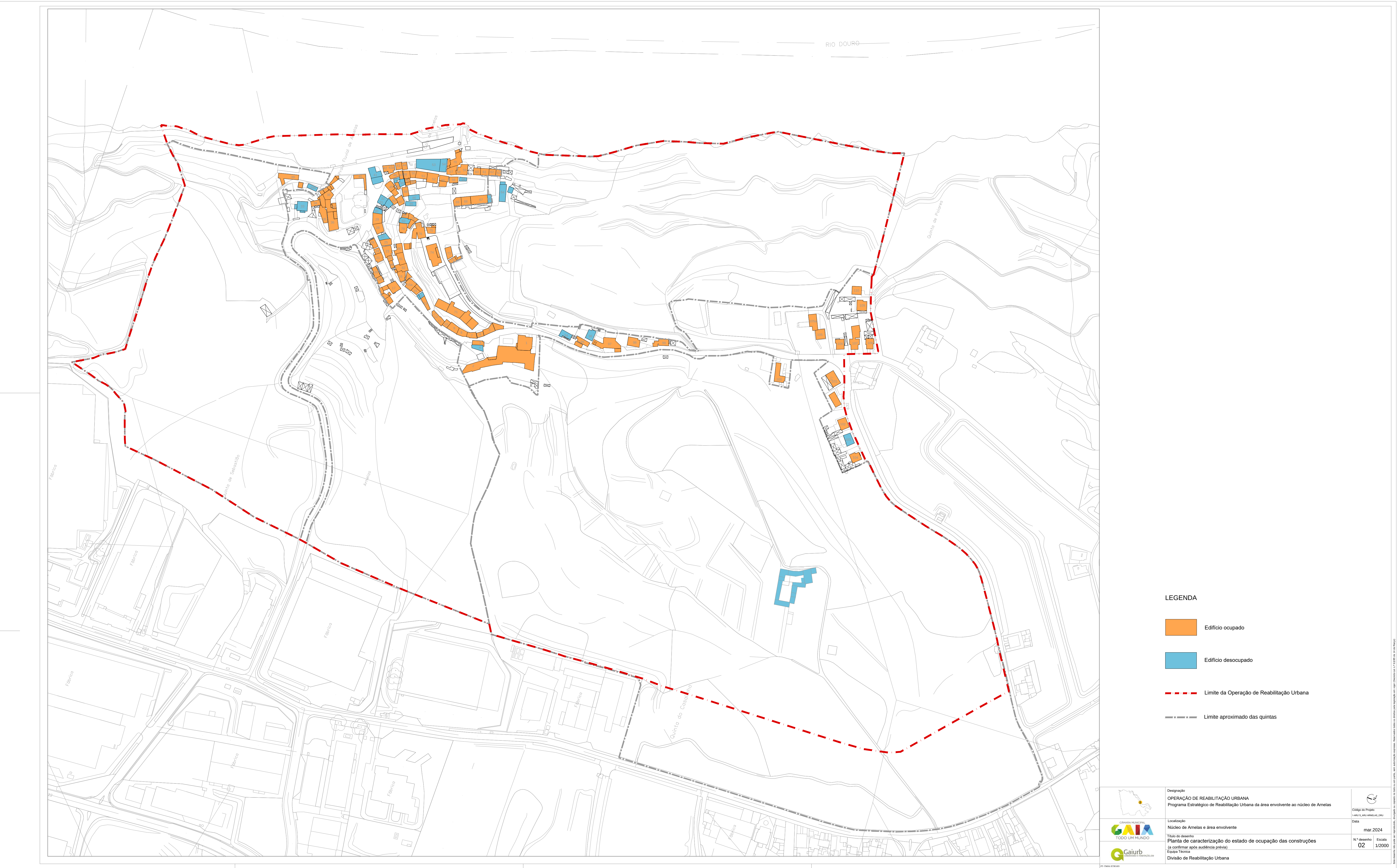


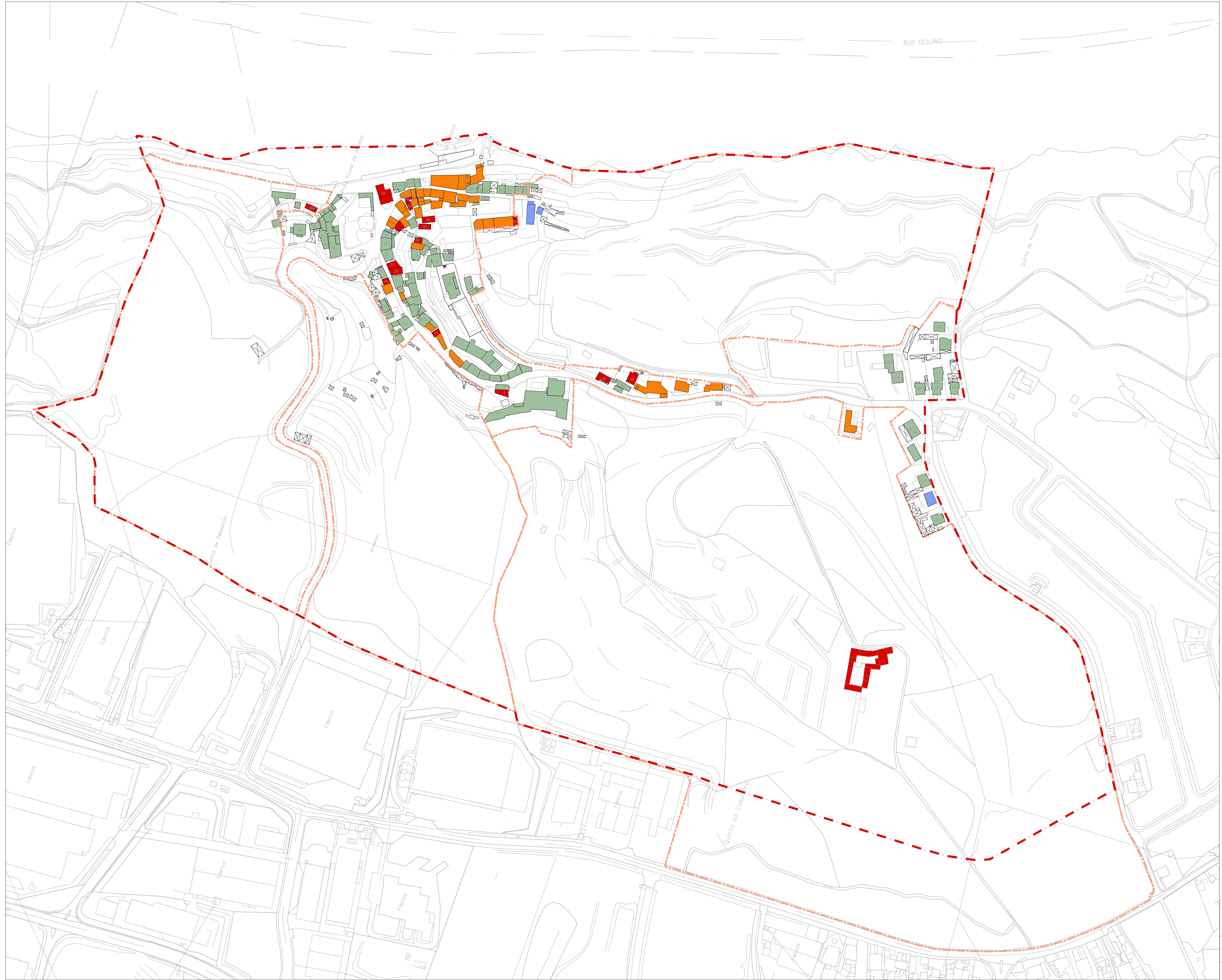
Código do Projeto
1-ARU_S_ARU ARNELAS_ORU

Data
mar.2024

N.º desenho
01

Escala
1/5000





- LEGENDA
- Bom estado de conservação
 - Médio estado de conservação
 - Mau estado de conservação
 - Em obras
 - Limite da Operação de Reabilitação Urbana
 - Limite aproximado das quintas

	Desenvolvido		
	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	Código do Projeto	
	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Arnelas	1-0001-000-000000-000	
		Data	
	Localização	mar 2024	
	Núcleo de Arnelas e área envolvente		
	Tipos de desenho	03	
	Planta de caracterização do estado de conservação das construções	Escala	
	(com base no aspeto exterior)	1:2000	
	Esopo Técnico		
	Divisão de Reabilitação Urbana		

Este documento é propriedade da GAIK e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da GAIK. A GAIK não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.



LEGENDA

- Construção de Interesse Patrimonial
- Limite da Operação de Reabilitação Urbana
- Limite aproximado das quintas

	Designação	
	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	
	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Arnelas	
	Localização	Código do Projeto 1-0001-000-00000-000
	Núcleo de Arnelas e área envolvente	
	Tram de desenho	
	Planta com localização das construções de interesse patrimonial existentes	
	Escala	04
	Maio 2024	
	Nº de desenho	
	Divisão de Reabilitação Urbana	

Este documento é propriedade da GAIK e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da GAIK. A GAIK não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento.

Pavimentos e
Estado de Conservação dos Arruamentos:

- | | |
|---|---|
|  | Betão Betuminoso |
|  | Paralelos ou Cubos de Granito |
|  | Lajeado de Granito e cubo |
|  | Semipenetração Betuminosa (degradada) |
|  | Lajeado de Granito e Argamassa de Betão (degradada) |
|  | Calçada de Granito (degradada) |
|  | Limite da Operação de Reabilitação Urbana |



Designação	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao núcleo de Amelas
Localização	Núcleo de Amelas e área envolvente
Título do desenho	Planta de caracterização do estado de conservação dos arruamentos
Equipa Técnica	Divisão de Reabilitação Urbana

	
Código do Projeto 1-ARU/2-ARU/ARNEIAS_ORU	
Data mar.2024	
N.º desenho 05	Escala 1/200

do de direito não pode ser reproduzido, divulgado ou utilizado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. (Decreto-Lei nº 3.365 de 14 de Março)

