

área de reabilitação urbana

EIXO CARVALHOS-GRIJÓ

**proposta de estratégia de reabilitação urbana . Operação de Reabilitação Urbana
Eixo Carvalhos-Grijó**

agosto 2025

nota prévia

O presente documento é parte integrante da proposta de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana desenvolvida para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) Carvalhos-Grijó.

Nos termos do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a operação consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana para a área delimitada e é enquadrada por um instrumento de programação.

ficha técnica

Divisão de Planeamento e Unidade de Reabilitação da Divisão de Desenho Urbano . Gaiurb, Urbanismo e Habitação EM, agosto 2025

ÍNDICE

1	ENQUADRAMENTO	4
2	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ARU Eixo Carvalhos-Grijó	13
2.1	DELIMITAÇÃO DA ARU	14
2.2	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	18
2.2.1	População	18
2.2.2	Morfotipologias.....	21
2.2.3	Edificado e alojamentos.....	27
2.2.4	Património cultural e lugares de referência.....	33
2.2.5	Espaço público	42
3	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ORU Eixo Cidade de Gaia.....	45
3.1	TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO.....	45
3.1.1	Tipo de operação e instrumento de programação.....	45
3.1.2	Entidade gestora e modelo de execução.....	45
3.1.3	Prazo de execução.....	47
3.2	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR.....	49
3.2.1	Objetivos estratégicos	49
3.2.2	Prioridades e ações orientadoras.....	52
4	APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	57
4.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL.....	57
4.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	64
4.3	APOIOS FINANCEIROS	67
4.4	AÇÕES DE SUBSTITUIÇÃO.....	70
5	ANEXOS	71
Anexo 1	- Planta de delimitação da ARU Eixo Carvalhos-Grijó (escala 1/20 000).....	71
Anexo 2	- Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico (esc 1/20 000)	71
Anexo 3	- Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados	71
Anexo 4	- Extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor.....	71

1 ENQUADRAMENTO

A área delimitada como ARU Eixo Carvalhos-Grijó, conforme planta que consta do Anexo 1, foi identificada como alvo de intervenção prioritária em conformidade com a Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG)¹, com o RJRU², com o Plano Diretor Municipal (PDM)³ e em articulação com o processo da segunda revisão do PDM em curso, sendo uma das 11 áreas de reabilitação urbana (ARU) atualmente delimitadas pelo Município de Vila Nova de Gaia.

A ERUG propõe um modelo de atuação que parte do reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento sustentável do concelho, de modo a operacionalizar uma política municipal para os territórios que, à escala do concelho, se enquadram no conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) estabelecido no RJRU, apresentando áreas significativas com *“insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”*, justificando assim a necessidade de intervenções integradas de reabilitação e regeneração.

Releva ainda o contexto metropolitano em que o concelho de Gaia se encontra: i) o terceiro concelho mais populoso do País, com 303824 habitantes em 2021 (conforme Censos); ii) abrangendo mais de 160 km² de superfície terrestre, com aproximadamente 15 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro; iii) maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto (AMP), tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas sócio-económicas; iv) apresentando um padrão de ocupação muito fragmentado que resulta da sua matriz rural e do crescimento urbano linear que se desenvolveu sobre uma rede viária arterial muito profusa; v) subdividindo-se em 15 freguesias (segundo a reorganização administrativa de 2013) cujo número de habitantes se conta entre os 53000 e os 10500, respetivamente na mais e na menos populosa.

Nestas circunstâncias o concelho apresenta uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto, a par da localização dispersa de outras centralidades e micro-centralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia. Estas, apesar de terem escalas distintas, relacionam-se matricialmente com os recursos

¹ ERUG - Estratégia de Regeneração Urbana de Gaia, (elaborada pelos serviços municipais de planeamento urbanístico em 2013-2014) e anexa à proposta de delimitação das ARU aprovadas em Assembleia Municipal a 25/02/2016, conforme Aviso nº3874/2016, publicado em Diário da República, 2ª Série, nº56, de 21 de março de 2016.

² RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012 - 1.ª Série.

³ PDM - Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia, publicado através do Aviso nº.14327/2009 em Diário da República, 2ª Série, nº.155, de 12 de agosto, e com posteriores alterações.

naturais do território concelhio (rede hidrográfica, solos agrícolas, pontos altos e encostas privilegiadas) e, por conseguinte, com a estrutura ecológica municipal que se considera estratégica para a qualificação do sistema urbano local e metropolitano.

Ora, face ao desenvolvimento urbano anteriormente verificado, a ERUG assumiu como princípios:

- a otimização dos recursos existentes, tanto a nível dos valores naturais como das infraestruturas, dos equipamentos e do edificado, potenciando o investimento instalado;
- a compactação da cidade como processo de intensificação urbana, racionalizando o uso das infraestruturas e valorizando as atividades económicas; e
- a coesão territorial e social do concelho, equilibrando a distribuição territorial do investimento, fomentando a sustentabilidade dos núcleos urbanos periféricos através da sua (re)integração no sistema urbano alargado e assumindo-os como espaços de inclusão.

Reconhecendo os recursos estratégicos do concelho, preconiza um modelo de atuação que valoriza a identidade de Gaia, promove a (re)qualificação de lugares e paisagens, assume a heterogeneidade do território como um fator diferenciador e visa otimizar os recursos e as infraestruturas instaladas, valorizando as redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas, que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico, e operando através da:

- identificação de espaços de oportunidade para a regeneração urbana e para a competitividade da cidade existente; e
- criação de formas de atuação eficientes e priorizadas no território.

Enquanto a carta operativa preliminar da ERUG (2013) destacava os 3 vetores estratégicos de atuação propostos, sugerindo instrumentos tipificados para as diferentes problemáticas territoriais em causa, a versão de 2014 estabilizou o modelo operativo adiante referido (conforme cartogramas e diagrama seguintes).

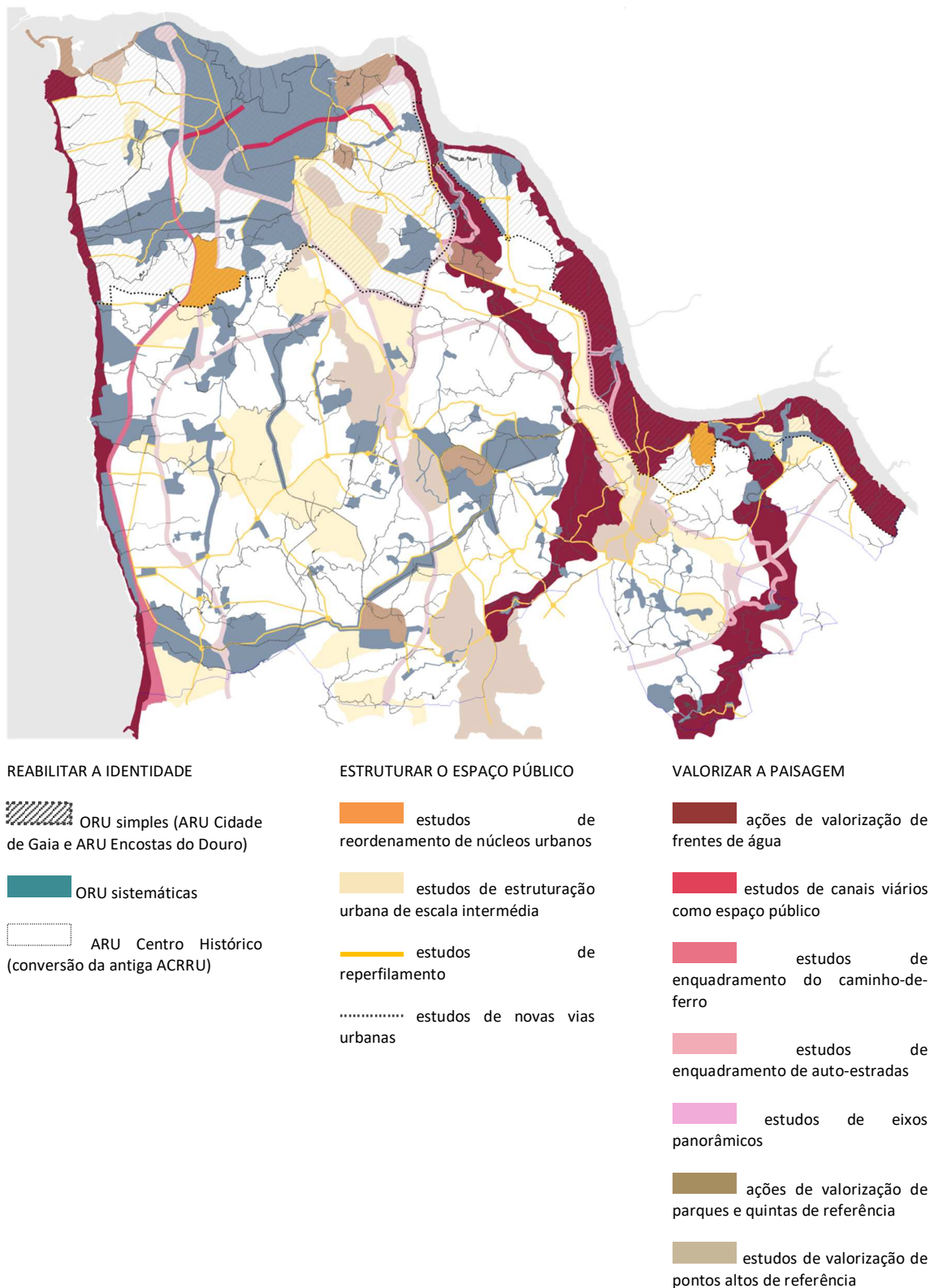


figura 1. ERUG - Carta operativa preliminar (2013) com instrumentos de atuação propostos

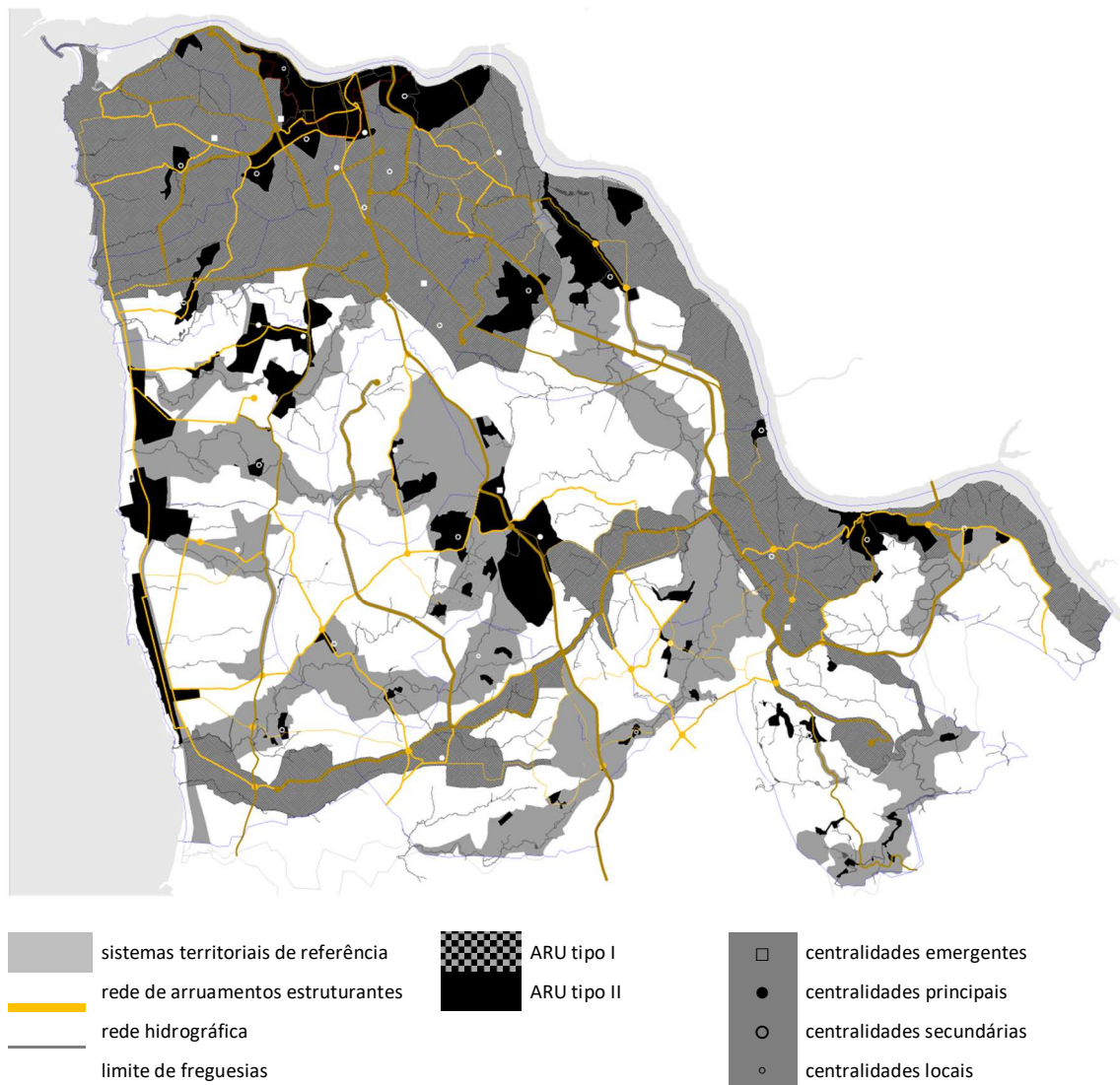


figura 2. ERUG - Carta operativa (2014)

Com a delimitação das ARU a partir da ERUG destacou-se a necessidade de promover:

- 1) a consolidação urbana da área aí designada Cidade de Gaia, promovendo a reabilitação do edificado existente a par da assunção de uma estratégia integrada para a unidade territorial que se estende do litoral até ao IP1, a nascente, e do Douro até ao limite Valverde/ Vila d'Este/ Soeime, a sul;
- 2) a valorização da rede local de centralidades urbanas (propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam), tendo em conta tanto os lugares de referência ancestral, como as

referências a criar com base no desenho de novas estruturas viárias e a construção de novas paisagens qualificadas;

3) a requalificação da paisagem do Vale do Douro, através da consolidação de uma estratégia integrada de valorização paisagística das encostas e da reabilitação dos espaços urbanos que lhes são complementares;

4) a salvaguarda dos lugares/valores patrimoniais de referência na orla marítima, nomeadamente dos núcleos urbanos litorais e da paisagem percecionada a partir do caminho-de-ferro;

5) a priorização de infraestruturas viárias previstas no PDM, valorizando a colmatação de eixos existentes, nomeadamente os que contribuem para a dinamização e qualificação das áreas empresariais e industriais existentes.

Muitos dos objetivos específicos que contribuem para a estratégia global foram sendo alcançados, quer por via da delimitação de áreas de reabilitação urbana – caso da ARU Cidade de Gaia e da ARU Centro Histórico que tiveram claros efeitos na regeneração e consolidação do principal aglomerado urbano do concelho – quer por via do desenvolvimento de projetos de requalificação do espaço público e do edificado enquadrados no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Nova de Gaia (PEDU 2016-2020, objeto de financiamento através do Programa Operacional Norte 2020), quer ainda por via do investimento privado, atraído por um pacote de benefícios e incentivos fiscais e financeiros, associado às áreas de reabilitação urbana e disponibilizado pela administração central e pelo Município.

A ERUG mantém-se como documento de referência no processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, assumindo-se o seu modelo operativo que contempla duas tipologias de ARU correspondentes a dois tempos de programação estratégica:

a) as ARU tipo 1 que definem estratégias integradas de enquadramento das ações estruturantes da área;

b) as ARU tipo 2 que objetivam programas específicos de menor escala e correspondem a espaços objeto de intervenções que incluem a mobilização de investimento público.

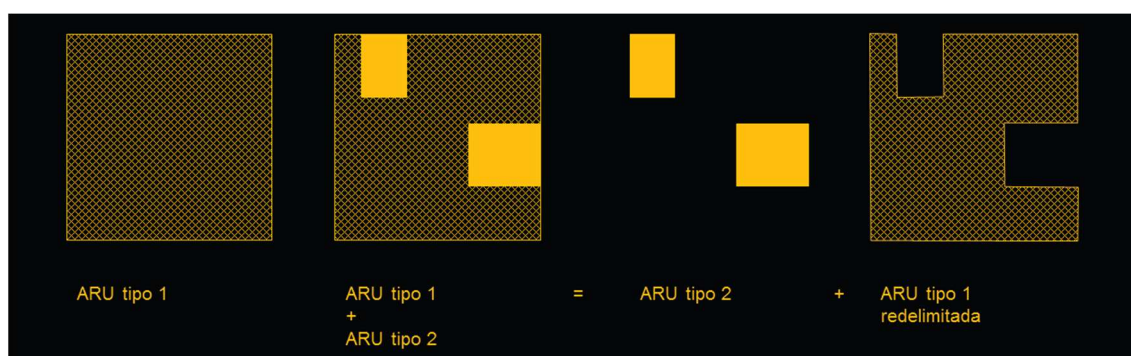


figura 3. Modelo operativo para a delimitação de ARUs, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)

As ARU do tipo 1 são operacionalizadas por via da aprovação de uma Estratégia de Reabilitação Urbana, que orienta a ORU simples⁴, e as ARU do tipo 2 evoluirão tendencialmente para uma ORU sistemática⁵.

Enquanto territórios estratégicos no desenvolvimento socioeconómico do concelho, as ARU do tipo 1 referem-se aos sistemas territoriais definidos na ERUG como Cidade de Gaia, Encostas do Douro e Transversal Sul. Do destaque de partes seleccionadas para operacionalização de ARU tipo 2, de menor escala, resultaram as ARU Cidade de Gaia, ARU Encostas do Douro e ARU Eixo Carvalhos-Grijó na sua atual delimitação. Ainda nesta tipologia acresce a ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico), delimitada pelo Município como prioritária no incremento da competitividade económica e da promoção de emprego.

Por outro lado, a identificação dos núcleos identitários (ARU Tipo 2), enquadráveis nas centralidades de referência descritas na ERUG, remete-nos não apenas para as áreas dotadas de valor patrimonial, paisagístico ou urbanístico, mas também para os lugares de encontro e de vivência em comunidade, cuja regeneração e valorização é essencial quando se pretende fixar a população e incrementar a qualidade de vida das comunidades. Atualmente existem três ARU do tipo 2 (Centro Histórico, Areinho de Avintes e Arnelas), estando previstas mais quatro (Aguda-Granja, Valadares, Devesas e Afurada).

⁴ A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução – ponto 2 artigo 8º do RJRU

⁵ A operação de reabilitação urbana sistemática 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 – ponto 3 artigo 8º do RJRU.

Considerando, assim, as ARU como instrumentos de política urbana, é oportuno referir o seu alinhamento com a política municipal de ordenamento do território e urbanismo no que toca aos princípios gerais da revisão do PDM em curso.

As ARU delimitadas no concelho enquadram-se na estratégia geral de ordenamento do território, a qual se orienta pela necessidade de reestruturação das redes territoriais, de valorização da paisagem, de requalificação da habitação e do habitat, de reforço das identidades locais e da qualificação das atividades económicas, a par da promoção da transição energética e climática e da governança territorial.

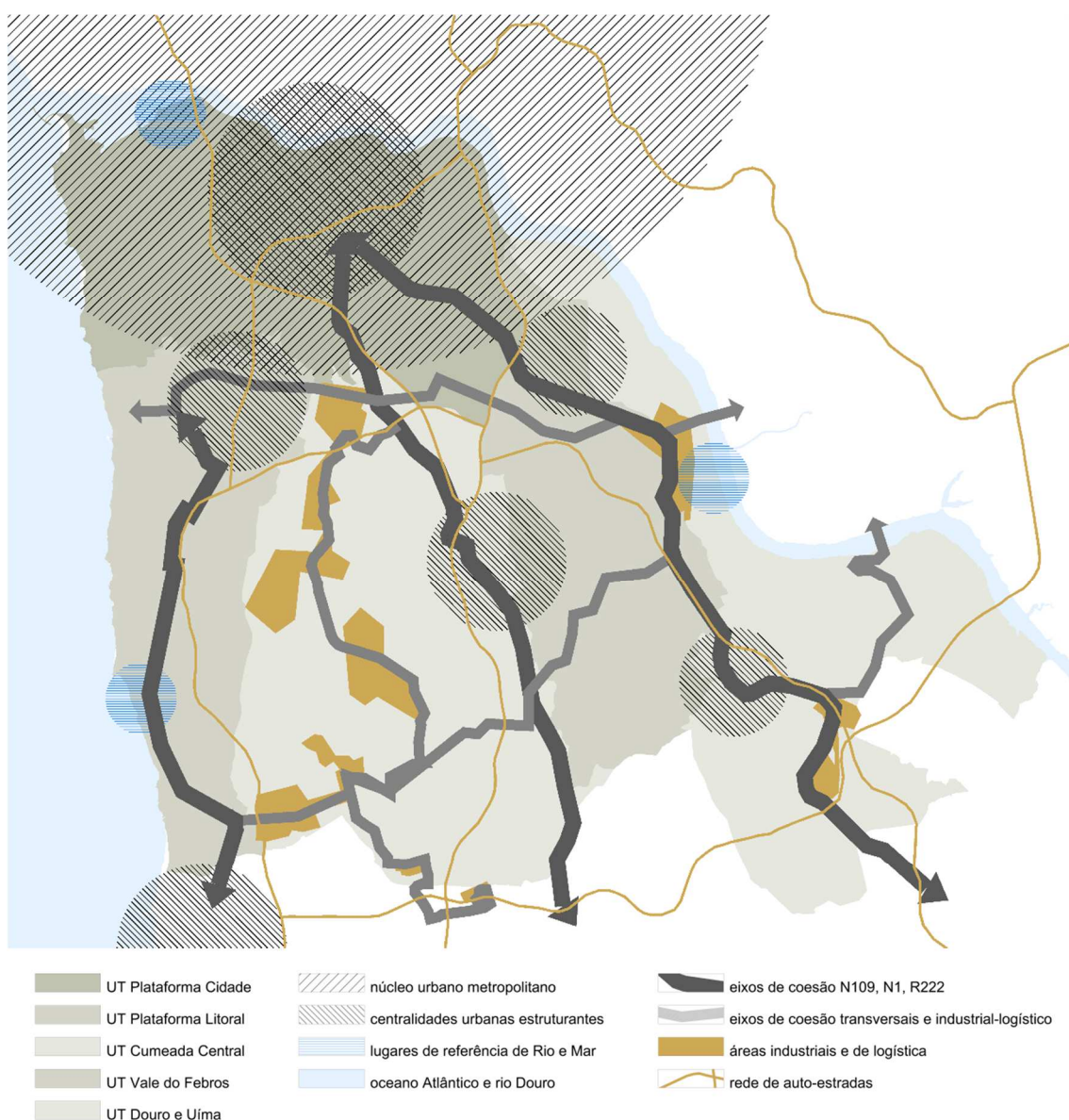


figura 4. Esquematização da estratégia de suporte à priorização das ARU, segundo as unidades territoriais e sistemas estruturantes do concelho (no âmbito da revisão do PDM em curso)

Nesse sentido destaca-se o seu enquadramento nos seguintes aspetos:

- i) Cinco centralidades urbanas estruturantes no território de Vila Nova de Gaia polarizam as cinco unidades territoriais (UT) de suporte ao modelo de desenvolvimento preconizado, no sentido da sustentabilidade e da coesão territorial – Estas centralidades são, desde logo, territórios de eleição para a reabilitação urbana, pois a sua qualificação e sustentabilidade são determinantes para a regeneração das respetivas unidades territoriais: a “plataforma Cidade”, enquanto espaço estratégico identificado no PDM em vigor (integrando vários lugares singulares tais como o Centro Histórico de Gaia, Afurada e Devesas, respetivamente com ORU em execução e previstas, assim como a ARU Cidade de Gaia), e as centralidades estruturantes, em consolidação e de transformação prevista, em Valadares, Carvalhos, Avintes e Seixo Alvo/ Alto da Cimalha (as duas primeiras parcialmente abrangidas pelas ARU Valadares e pela presente ARU Eixo Carvalhos-Grijó, com ORU previstas);
- ii) As Encostas do Douro como território identitário diferenciado, na perspetiva de paisagem cultural de escala metropolitana e valor ecológico (onde se enquadram as ORU sistemáticas do Areinho de Avintes e de Arnelas, em execução), exigindo a operação estratégica de regeneração para a respetiva ARU, já prevista;
- iii) Os eixos de coesão territorial, apoiados nas estradas N109, N1 e R222 e nos principais eixos transversais norte e sul do concelho, aos quais acresce o de (re)estruturação do sistema de áreas de atividade económica entre Canelas e São Félix da Marinha/ Grijó, a que se associa a ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, com ORU prevista);
- iv) Os lugares de referência nas frentes marítima e fluvial do Douro, correspondentes a Arnelas (com referida ORU) e a Afurada e Aguda-Granja (com ORU previstas), refletindo a prioridade de reabilitação urbana em territórios singulares na identidade do concelho, a par do Centro Histórico de Gaia (com referida ORU).

Em síntese, considerando que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estrutura as intervenções de reabilitação com base nos conceitos fundamentais:

- de Área de Reabilitação Urbana⁶ (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar perímetros urbanos caracterizados pela *“insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva”*, o que justifica uma intervenção integrada no âmbito do diploma; e

- de Operação de Reabilitação Urbana⁷ (ORU), que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU. As ORU são aprovadas através de instrumento próprio, ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, podendo ser do tipo Simples ou Sistemática, consoante se dirijam primacialmente à reabilitação do edificado ou, cumulativamente, à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva;

e ainda no âmbito da intenção claramente assumida de promover a competitividade de Gaia no contexto supramunicipal, bem como de preservar as diversas identidades locais que marcam a heterogeneidade do concelho, o Município promove a aprovação das Estratégias de Reabilitação Urbana, que enquadra as ORU para as ARU atualmente delimitadas, visando:

- discriminar positivamente as áreas que carecem de uma intervenção integrada, identificadas com base na análise do contexto global e do funcionamento em rede de todo o sistema territorial;
- garantir a execução e o ajustamento às prioridades de desenvolvimento municipais, em articulação com os instrumentos municipais e supramunicipais associados à reabilitação urbana;
- distribuir equitativamente as ações de reabilitação de iniciativa municipal e os benefícios e incentivos fiscais e financeiros;
- garantir a operacionalização, gestão e monitorização das áreas de reabilitação urbana.

⁶ referido no início deste enquadramento e conforme RJRU, Artigo 2º, alínea b), *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

⁷ conforme RJRU, Artigo 2º alínea h), *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

2 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | ARU Eixo Carvalhos-Grijó

Enquadrada na Estratégia de Regeneração Urbana para o concelho de Vila Nova de Gaia (ERUG, 2013-2014), a ARU Eixo Carvalhos-Grijó agrega territórios para os quais então se previam diferentes instrumentos de atuação, fossem uma ARU tipo 2 para a centralidade urbana do Carvalhos, a parte central da ARU tipo 1 do eixo Transversal Sul ou o potencial reperfilamento da estrada N1, enquanto arruamento estruturante.

Decorrida mais de uma década, com a definição da presente ORU Eixo Carvalhos-Grijó opta-se por explicitar a estratégia de reabilitação urbana geral e garantir condições de reabilitação do edificado e dos espaços privados, numa operação simples que não compromete – antes consolida os princípios orientadores para – futuras áreas a operacionalizar de forma sistemática, caso assim se venha a entender oportuno.

A delimitação da ARU Eixo Carvalhos-Grijó reconhece assim a presença de um território complexo e diverso, estruturado por um forte eixo viário (a N1) e provido de elementos construídos singulares de enorme relevância na referência urbana e na paisagem, no contexto municipal e nacional, pretendendo o município prosseguir na preservação da sua identidade, na promoção de interconexões entre as diferentes peças urbanas e na garantia do seu papel ativo no contexto urbano contemporâneo.

2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU



figura 5. Delimitação da ARU Eixo Carvalhos-Grijó

A área delimitada como ARU Eixo Carvalhos-Grijó abrange 540 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se nos sistemas territoriais de referência aí designados como sistema Transversal Sul e sistema Estrada N1/ Cumeada Central.

Conforme Planta de Delimitação que consta do Anexo 1, esta ARU corresponde ao território em que se articulam dois eixos urbanos estratégicos no concelho, apoiados respetivamente na **estrada N1** (entre o nó dos Carvalhos, com as autoestradas A1 e A20, e o Largo das Vendas em

Grijó) e nos arruamentos de **ligação entre os mosteiros de Grijó e de Pedroso** (Rua da Guarda/ Rua da Boavista, em Grijó, e Travessa e Rua da Seada/ Travessa e Rua da Senhora da Hora/ Avenida Padre Marçal da Siva Pereira/ Rua da Igreja, em Pedroso).

Este território urbano abrange também antigos traçados da N1, cuja função foi substituída por tramos ‘modernos’, e que se encontram integrados na malha urbana – por exemplo, a continuidade Rua do Padrão/ Rua Gonçalves de Castro, pontuada pelo Largo de França Borges, espaço da antiga feira dos Carvalhos.



figura 6. ARU Carvalhos Grijó sobre ortofotomapa 2019; 1. Mosteiro de Grijó; 2. Mosteiros de Pedroso; 3. Nó dos Carvalhos A1/N1; 4. Núcleo central dos Carvalhos (Lgo França Borges e Feira Nova); a. Monte Murado/ Senhora da Saúde; b. Montes de Grijó; Lugares de (no sentido dos ponteiros do relógio, de norte para sul): Alto da Raposa, Sanhoane e Leirós, em Pedroso, Largo das Vendas e Santo António, em Grijó.

Como espaços estratégicos deste território incluem-se na ARU as próprias quintas dos Mosteiros, elementos-chave na identidade local e do concelho, assim como a envolvente ao Largo França Borges, enquanto núcleo urbano de referência. Conforme assinalado no cartograma anterior, a ARU inclui ainda os espaços urbanos que se articulam com outros lugares de referência na envolvente – em Pedroso, Raposa (ligando a Venda de Cima/ Senhora do Monte), Sanhoane e Rua de São Bento (ligando a Leirós); em Grijó, as centralidades urbanas de Santo António e do Largo das Vendas (ligando a São Vicente e a Seixezelo).

O desenvolvimento urbano verificado em torno da centralidade dos Carvalhos resultou da dinâmica da própria N1 e da acessibilidade reforçada pelos nós das autoestradas, incluindo o de Grijó na zona industrial da Feiteira. De facto a intensificação dos usos terciários, especialmente comerciais de grande dimensão (desde supermercados, venda de veículos, materiais de construção e mobiliário, até restaurantes ‘de estrada’) proliferou a partir das últimas décadas do século XX, a que se associa também o loteamento municipal da referida zona industrial, hoje praticamente completa e com perfil de comércio e serviços, assim como, no lado poente da autoestrada, o antigo outlet, hoje designado ‘Espaço Mais Grijó’, que estende essa dinâmica urbana de escala supra-local ao eixo transversal à estrada nacional.



figura 7. Estrada N1 [Google Street View, 2025]

Os extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, para a ARU Eixo Carvalhos-Grijó, constam do Anexo 4 ao presente documento, representando as componentes de classificação e qualificação do solo, de mobilidade e transportes, de salvaguardas e de execução do Plano, as quais enquadram e condicionam as dinâmicas presentes naquela área territorial.

A ARU Eixo Carvalhos-Grijó corresponde assim a um espaço urbano estratégico no concelho que é potenciador da regeneração e da coesão territorial, integrando tecidos urbanos consolidados diversos a que acrescem valores culturais excecionais, como as unidades paisagísticas dos dois mosteiros, suscitando uma estratégia de atuação concertada.

2.2 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Para a caracterização e diagnóstico da ARU Eixo Carvalhos-Grijó analisaram-se os diferentes dados extraídos dos Censos 2021, adaptados às subsecções estatísticas. Para melhor interpretação e caracterização de toda a informação, dividiu-se a ARU Eixo Carvalhos-Grijó em 5 setores, delimitados com base nas suas características antrópicas e territoriais homogéneas, conforme identificado no cartograma seguinte.



Setor A – Cumeada

Setor B – Sanhoane

Setor C – Mosteiro de Pedroso

Setor D – Venda Nova/ Leirós

Setor E – Mosteiro de Grijó/ Boavista

figura 8. Divisão da ARU Eixo Carvalhos-Grijó em setores de análise

2.2.1 População



figura 9 – Densidade populacional por setor da ARU Eixo Carvalhos-Grijó

Na área abrangida pela ARU Eixo Carvalhos-Grijó residiam cerca de 7000 habitantes em 2021, apresentando uma densidade populacional de aproximadamente 1330 hab/km². Contudo, a sua distribuição pelos diferentes setores é bastante distinta.

Pela análise do cartograma anterior, verifica-se que a maior densidade populacional se encontra no setor A – Cumeada, que corresponde à área do centro dos Carvalhos e à ocupação que se desenvolve ao longo da EN1, a ligação mais antiga entre Porto e Lisboa. Esta área engloba o centro mais antigo dos Carvalhos e constitui uma forte centralidade do concelho. (nota: A análise ao setor B – Sanhoane deve ser desconsiderada, devido à impossibilidade de ajustamento às subsecções estatísticas com que se interceta).

A nascente do eixo da cumeada identificam-se ainda os setores C e D. O setor C - Mosteiro de Pedroso apresenta a densidade mais baixa desta ARU, sendo composto, predominantemente, pelos terrenos da Quinta do Mosteiro de Pedroso, marcada pela atividade agrícola e com elevada

aptidão. O setor D - Venda Nova/ Leirós apresenta uma densidade populacional mediana para este setor, caracterizando-se por uma ocupação urbana pouco densa, de matriz rural.

Por fim, com uma densidade populacional baixa, encontra-se o setor E – Mosteiro de Grijó/ Boavista que, à semelhança do setor C – Mosteiro de Pedroso, é dominado pelos terrenos agrícolas e florestais da Quinta do Mosteiro de Grijó. Contudo, verifica-se que a densidade populacional é ligeiramente mais elevada que no setor C, pois abrange parte da área urbana central da freguesia de Grijó, na envolvente ao Largo de Santo António, seu principal espaço público (onde se localizam equipamentos locais, habitação e as instalações industriais da empresa Cotesi), assim como a frente sul da Rua da Guarda (com edificação dispersa de matriz rural) e, a norte, a envolvente ao nó da A1/IP1, com muitas áreas expectantes e habitações remanescentes de antigos tecidos, mas onde predomina a área terciária do antigo outlet/ ‘Espaço mais Grijó’.

A ARU Eixo Carvalhos-Grijó apresenta uma população relativamente jovem, sendo que cerca de 54% corresponde a indivíduos em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos. Os mais novos, até aos 24 anos, representam 25% da população deste setor. A população mais envelhecida, com 65 anos ou mais, corresponde a cerca de 21%. Uma análise mais minuciosa por setor revela uma distribuição bastante homogénea entre setores, verificando-se uma distribuição muito semelhante entre eles. O setor E – Mosteiro de Grijó/ Boavista apresenta uma maior percentagem de crianças até aos 14 anos (17%).

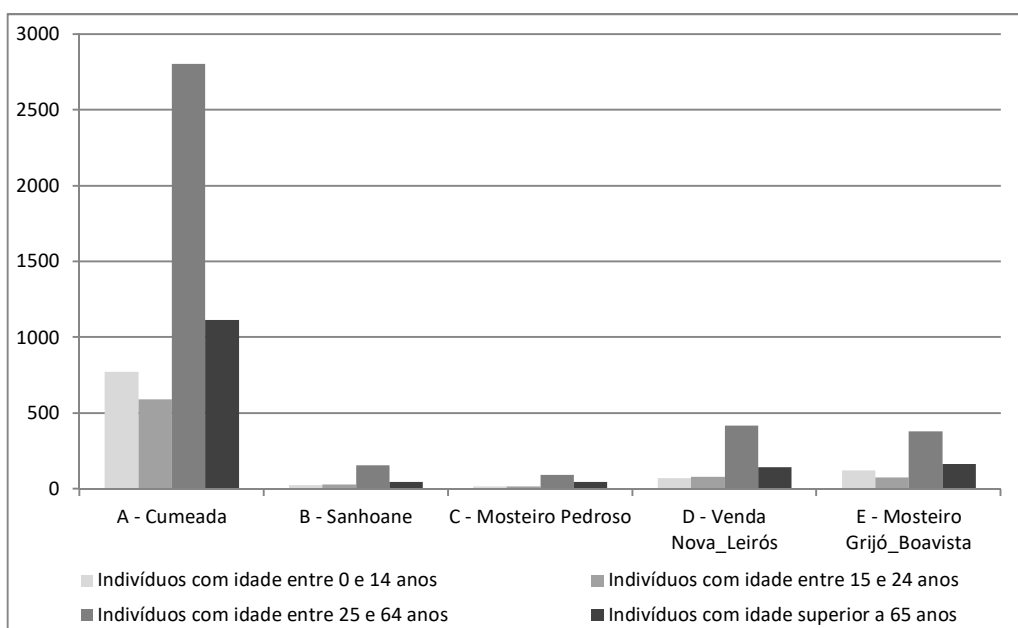


figura 10 – N.º de indivíduos por idade, em cada setor

O setor C - Mosteiro de Pedroso é irrelevante para esta análise, dado a amostra ser pouco representativa.



figura 11 – Distribuição da população, por idade, por setor da ARU Eixo Carvalhos-Grijó

2.2.2 Morfotipologias

Os setores identificados na análise dos dados de caracterização da ARU Eixo Carvalhos-Grijó correspondem a sub-unidades territoriais com um padrão de ocupação associado às características topográficas e infraestruturais de cada área. Constituem-se assim como unidades de paisagem antrópica, nas quais a génese dos tecidos urbanos em presença permite interpretar a realidade urbana atual e informar políticas de intervenção neste território.

Dadas as características próprias do território abrangido pela presente ARU, há que evidenciar as francas diferenças entre cada um destes setores, os quais apresentam realidades paralelas que, no entanto, se cruzam devido importância estratégica dos percursos delineados no PDM e preconizados na ERUG. De facto reconhece-se uma polarização dos eixos viários estruturantes, existentes e previstos, cuja utilização supera a escala local, apesar de conviver com paisagens de matriz rural, sejam os dois mosteiros ou as malhas de antigos caminhos e pequenos aglomerados.

A configuração da ARU contorna as elevações topográficas do Monte Murado e dos montes de Grijó mas relaciona-se com elas, particularmente a nível paisagístico. Nessa medida, constitui-se como espaço de interface entre o sistema formado pelas infraestruturas viárias principais (N1 e eixo transversal sul) e pelos aglomerados urbanos que lhes estão agregados, e os sistemas naturais contíguos, onde as ocupações geraram outras paisagens – os montes da cumeada e os vales da bacia do Rio Febros, a nascente.

Na ARU Eixo Carvalhos-Grijó os tecidos urbanos existentes são muito diversos, conforme se pode observar no cartograma seguinte, com a sua classificação morfotipológica.

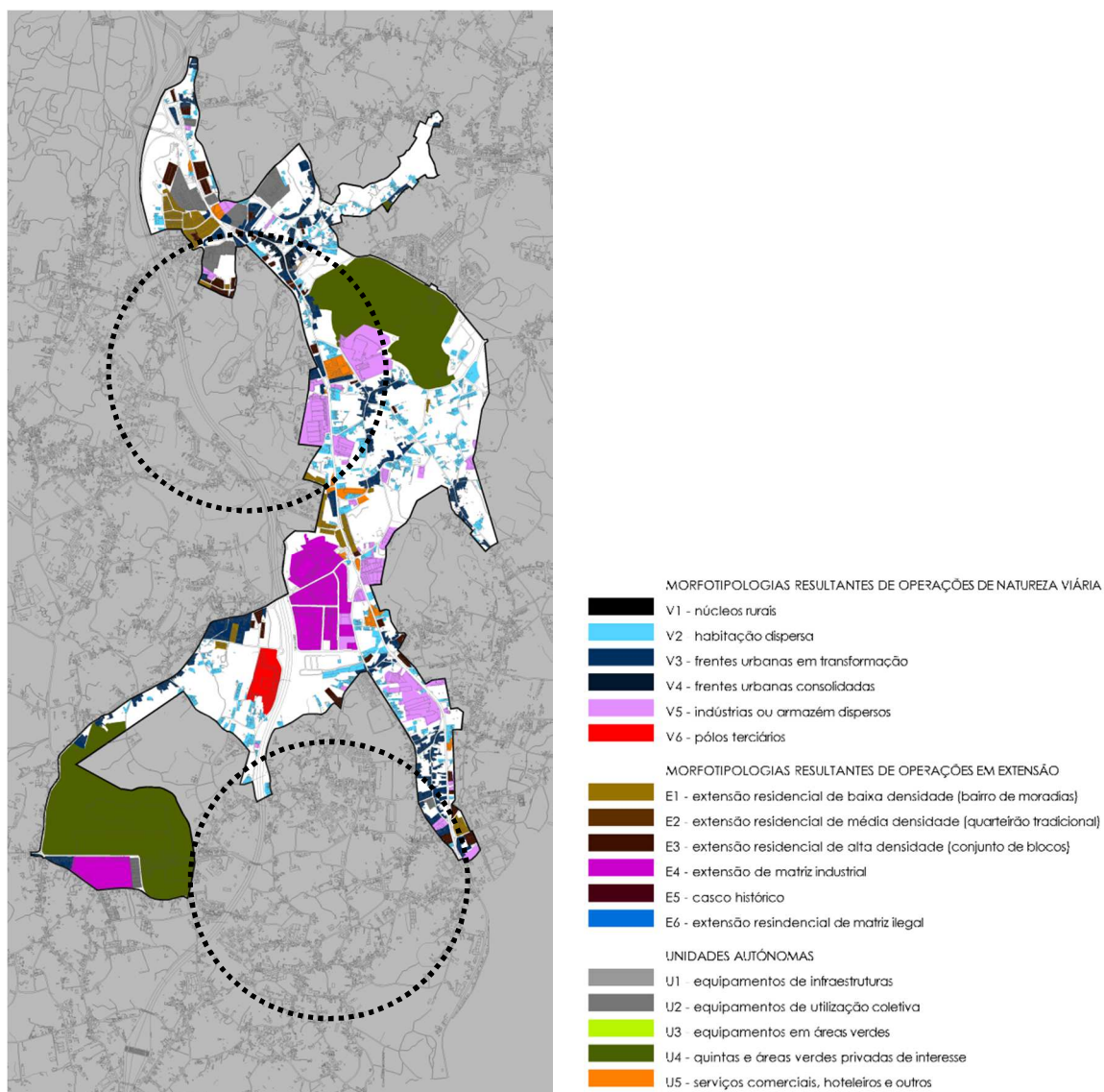


figura 12. Morfotipologias de ocupação do território na ARU Eixo Carvalhos-Grijó, em 2019, com localização do Monte Murado (a norte) e dos montes de Grijó (a sul)

Note-se ainda que neste contexto biofísico muito afirmado é também reconhecível na toponímia, que deve ser lida como referência do carácter de cada elemento na paisagem e, como tal, informar diretivas para futuras intervenções, evitando assim a criação de novos desequilíbrios.

A topografia natural, a génese dos sítios, dos lugares e dos tecidos urbanos, as dinâmicas históricas do território expressam-se, por exemplo, em: o Alto de-, -de Cima, -do Monte, do Rio, Moeiro, Barrancas, Feiteira, Venda(s) de-, etc.

Ora, os setores da ARU Eixo Carvalhos-Grijó identificam-se conforme a seguir indicado, recorrendo à leitura da evolução histórica da transformação do território, adiante representada em extratos da cartografia militar.

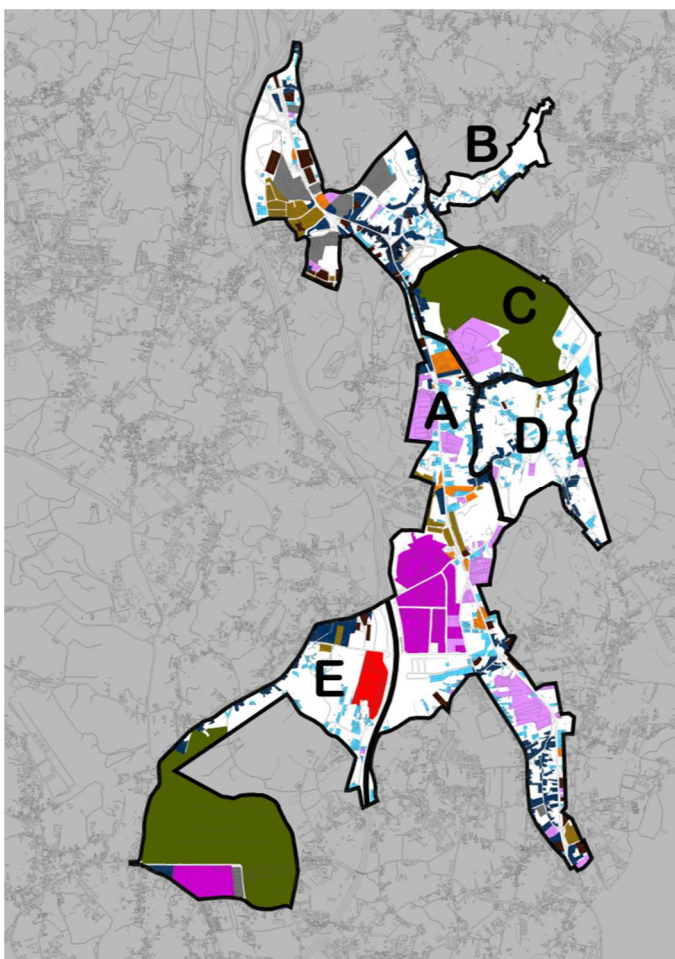


figura 13. Setores de análise sobre carta Morfotipologias de ocupação do território, em 2019, na ARU Carvalhos Grijó

Setor A – Cumeada: Apoiada na infraestrutura viária da estrada N1, que acompanha a principal linha de feito do concelho de VNGaia (com continuidade para sul), e nos respetivos nós com a autoestrada A1/IP1 nos Carvalhos e em Grijó, a ocupação urbana esteve sempre ligada às dinâmicas da acessibilidade e da circulação, sendo um território vocacionado natural e historicamente para o comércio, nas suas distintas escalas – a feira antiga no Largo França Borges e a feira nova um pouco a sul; as plataformas contíguas à estrada ocupadas por unidades extensivas de uso industrial ou comercial e, junto ao nó da A1 em Grijó, o loteamento municipal da ‘zona industrial da Feiteira’ (1993) onde predominam atividades comerciais e de serviços; e como espaço de referência no extremo sul da N1, o Largo das Vendas, espaço antigo de encontro.

Por outro lado, a importância como centralidade urbana que se consolidou na vila dos Carvalhos como local de passagem, crescentemente equipado porque também complementar do espaço de santuário da Senhora da Saúde (Monte Murado) e, em particular, com a fixação de vários estabelecimentos de ensino – seminário, colégio e várias escolas públicas de diferentes níveis etários – que mais contribuíram para a dinâmica sócio-económica muito centrada na envolvente ao Largo do Moeiro/ N1 e à ligação ancestral a Perosinho (Rua 25 de Abril). Ao longo da N1 para sul, as frentes ocupadas com moradias (que originalmente, com a vulgarização do automóvel privado, procuravam boa acessibilidade fora da cidade) convivem hoje com atividades comerciais de escala variada e com a pressão de novas tipologias de habitação, que expandem antigas centralidades urbanas locais, tanto na proximidade dos Carvalhos, como da Feiteira e de Seixezelo/ Vendas. Hoje o desafio da consolidação urbana deste espaço longitudinal estruturante no concelho exige a reabilitação e requalificação dos tecidos existentes, nomeadamente na sua valorização ambiental e paisagística.

Setor B – Sanhoane: Lugar de matriz rural que acompanha o vale do Rio da Costa, afluente do Rio Febros, onde permanecem construções de arquitetura vernácula e a Quinta, implantadas ao longo do caminho primitivo de ligação do largo da antiga feira dos Carvalhos a outros vales agrícolas e a outros caminhos ancestrais, estes interligando lugares da bacia agrícola do Febros (Fofim d’Aquém e Mexedo, em Pedroso, e Alheiras, em Avintes).

Setor C – Mosteiro de Pedroso: A Quinta do Mosteiro, património classificado, outrora rodeada de espaços abertos que se foram urbanizando – primeiro com a primitiva fábrica/armazéns a poente, nas imediações da N1 e dos Carvalhos; depois com o loteamento parcial da unidade primitiva da quinta, a sul, para moradias isoladas; e agora na proximidade da feira nova, com novo equipamento de saúde local e outros edifícios (previstos em unidade de execução). Ainda para sul, o antigo caminho junto ao morro (Crasto) de ligação a Leirós, a atravessar a ribeira que segue para Codeçais e Tabosa, e com baixa densidade de casas.

Setor D – Venda Nova/ Leirós: Espaço estruturado pela Rua de São Bento como principal ligação interior desde os Carvalhos, pelos lugares da Venda Nova e de Leirós, até à fronteira sul do concelho (por Afonsim e Amial, em Olival, até Argoncilhe, em Santa Maria da Feira), atravessando o curso alto do Rio Febros, e cuja atividade agrícola e estabilidade topográfica basearam uma ocupação urbana quase contínua, de moradias intercaladas com espaços agrícolas.

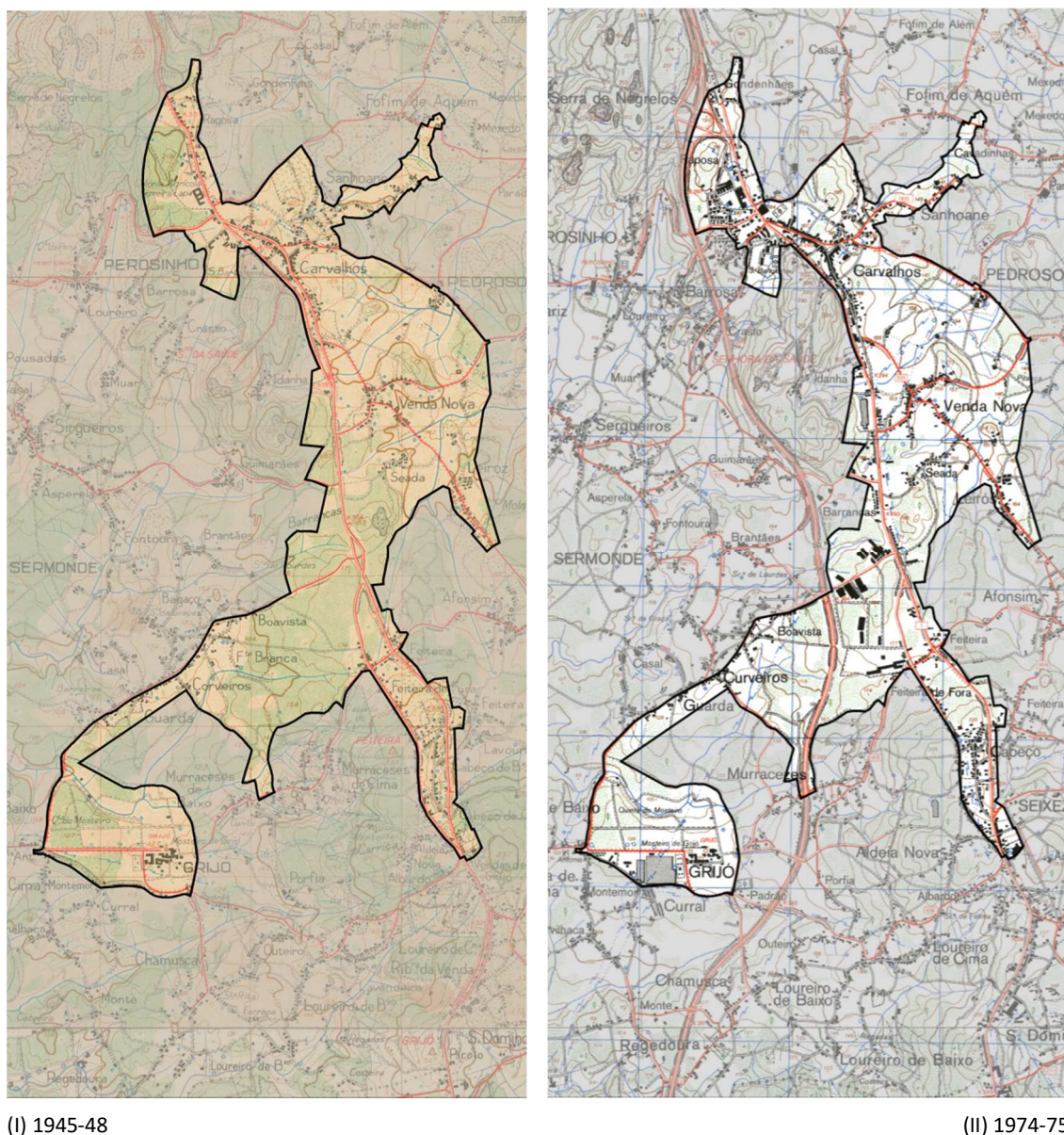
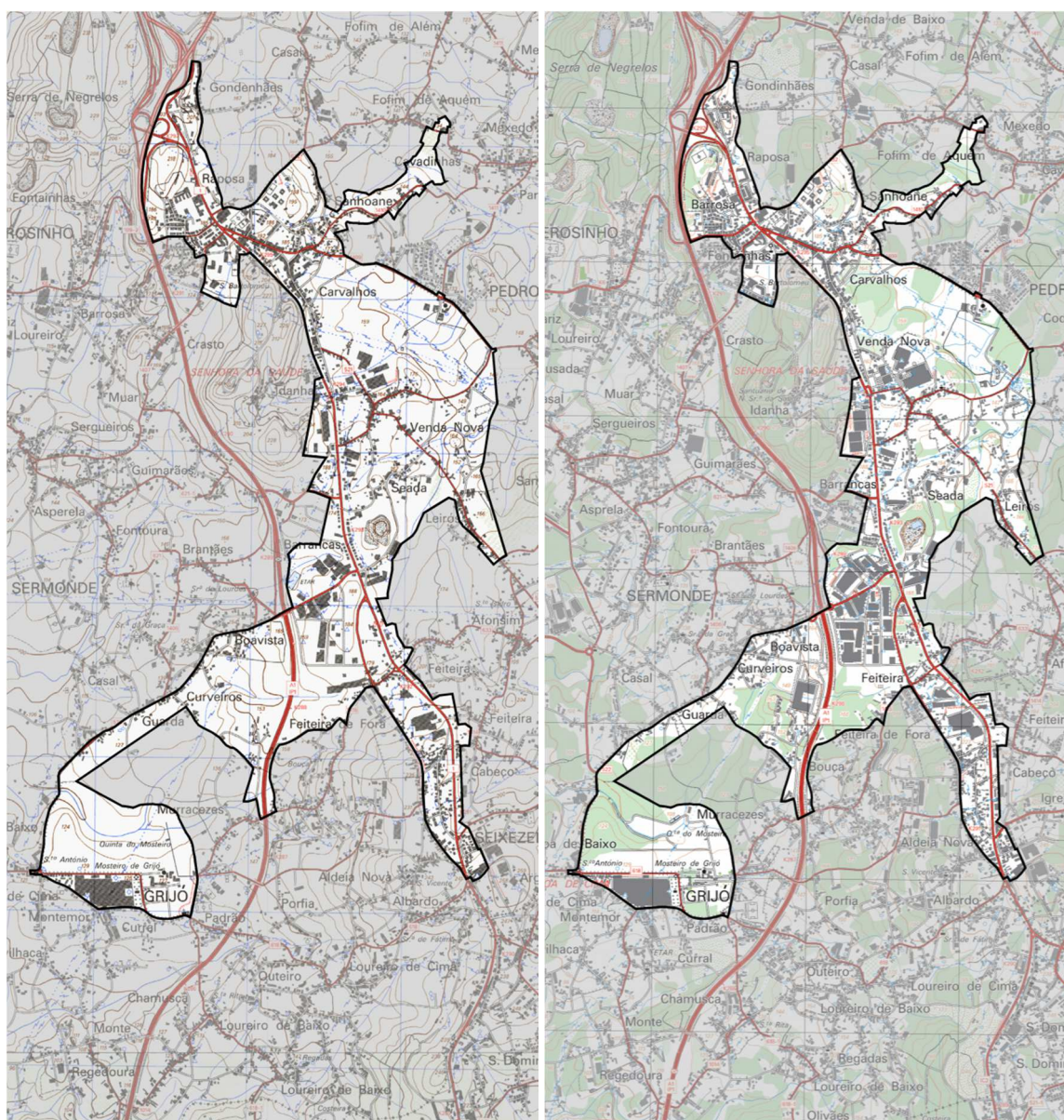


figura 14. Localização da ARU Carvalhos- Grijó sobre extratos reduzidos das Cartas Militares (I e II)

Setor E – Mosteiro de Grijó Boavista: Unidade espacial complexa onde se cruzam ocupações de tempos distintos, desde entre o nó da A1/IP1 e o primitivo eixo transversal da Rua da Boavista (ligação à N1), o qual se prolonga pela Rua da Guarda até ao Lugar de Santo António (principal centralidade urbana de Grijó), e englobando a Quinta do Mosteiro (património classificado com origem numa ocupação medieval). Este eixo viário, estratégico como Transversal Sul do concelho, articula a Alameda do Mosteiro de Grijó e o Largo de Santo António, pela Rua da Guarda ao longo da cerca do Mosteiro, com o aglomerado urbano de Corveiros/ Boavista e com unidade de usos terciários do antigo outlet/ 'Espaço Mais Grijó'. A sul e sudoeste desta unidade

de construção contemporânea, ocorre uma malha precária com habitações dispersas, localizada a nascente da cabeceira da ribeira afluente do Rio Velho (que atravessa a quinta do Mosteiro). Na frente sul da Rua da Guarda há casas agrícolas e moradias mais recentes, esparsas e na contiguidade das matas que envolvem a cerca do Mosteiro. Todas estas peças ‘soltas’ e estratégicas – a nível do património cultural, da paisagem, da identidade local e da acessibilidade de escala metropolitana – sugerem uma aposta no eixo de mobilidade urbana que as pode agregar, enquanto espaço público significativo e inteligível na rede estruturante do concelho – o eixo de coesão Transversal Sul.



(III) 1998-99

(IV) 2012-13

figura 15. Localização da ARU Carvalhos- Grijó sobre extratos reduzidos das Cartas Militares (III e IV)

2.2.3 Edificado e alojamentos

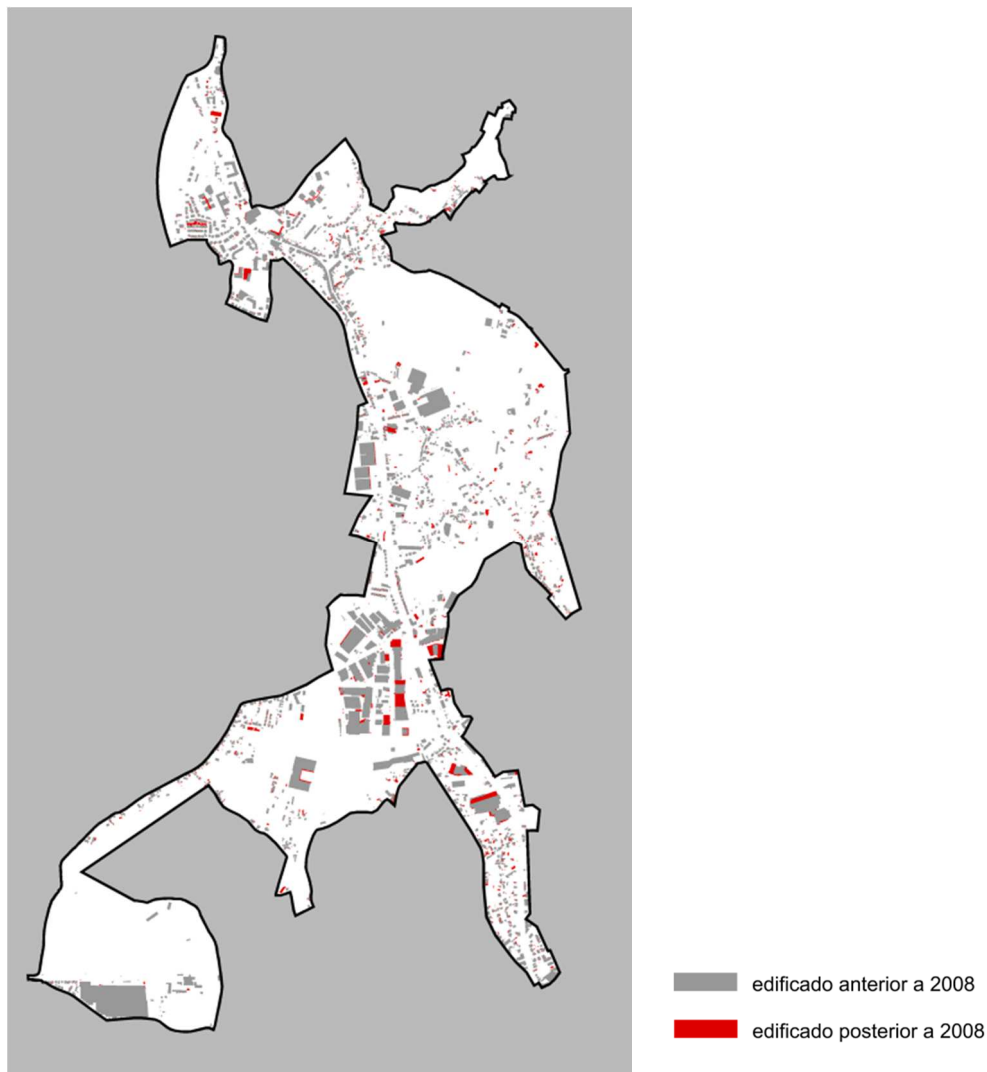


figura 16. Evolução do edificado 2008/2019 na ARU Eixo Carvalhos-Grijó

O edificado existente na ARU Eixo Carvalhos-Grijó é de tipologias e usos muito diversificados.

Da análise à idade do edificado existente em 2021, verifica-se que na ARU Eixo Carvalhos-Grijó o maior investimento na construção ocorreu entre 1946 e 1980 em todos os setores, tendo sido construídos, neste período, cerca de 44% dos edifícios desta área. O período entre 1981 e 2000 registou um ligeiro decréscimo na construção, para 30% dos edifícios construídos neste período. Nas décadas subsequentes há um decréscimo no investimento em construção de novos edifícios, transversal a todos os setores,. Esta situação estende-se a todo o concelho e corresponderá a uma estabilização no processo de urbanização e ao eclodir da crise económica

que atingiu o mercado imobiliário. Note-se que no período de 2011-2021 apenas foram construídos 28 edifícios nesta ARU, o que representa 1% do total de edifícios existentes. O setor B – Sanhoane e E – Mosteiro de Grijó/ Boavista não têm qualquer construção nova registada neste período.

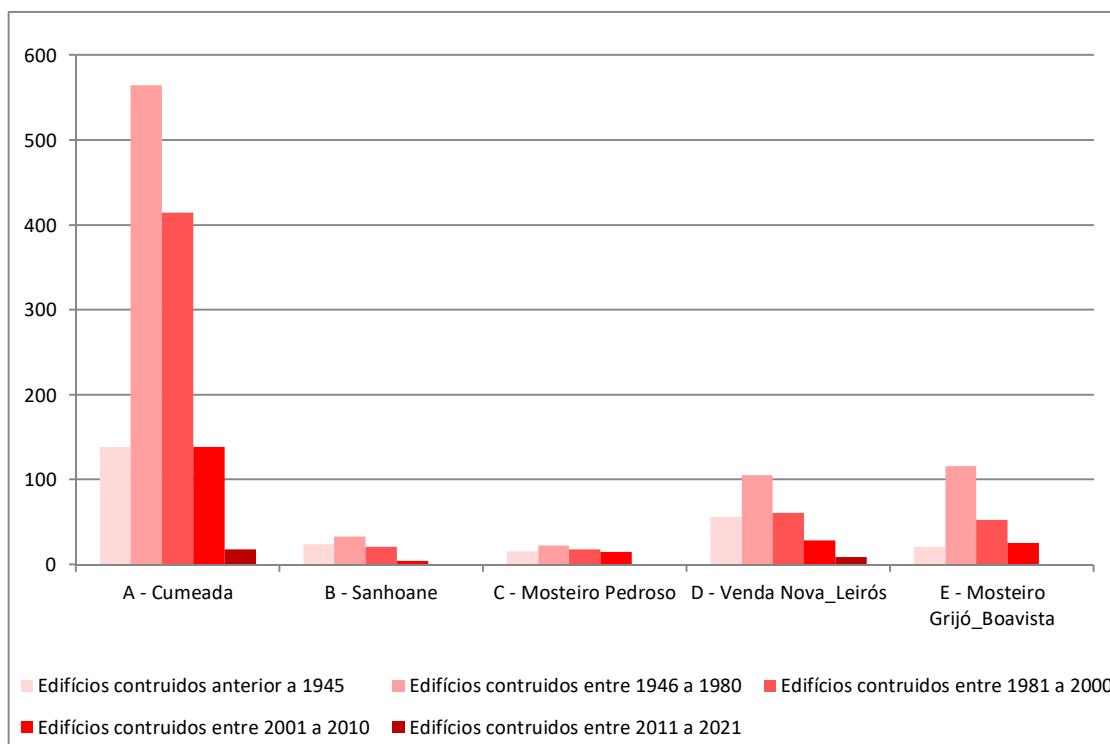


figura 17. Idade dos edifícios construídos, por setor

A proporção demonstrada no cartograma seguinte revela que, em todos os setores, mais de 50% dos edifícios foram construídos até 1980. No período de 1981 a 2000, a construção de novos edifícios ronda os 25%, sendo que no setor A - Cumeada é ligeiramente mais elevado. Nas décadas seguintes, a construção de novo edificado não é muito expressiva, em nenhum setor.



figura 18. Proporção dos edifícios existentes, por idade, em cada setor

Quanto à necessidade de intervenção no edificado existente abrangido pela presente ARU, a maior parte dos edifícios existentes não necessita de manutenção, sendo que apenas cerca de 30% carecem de reparação. Fazendo uma análise por setor, verifica-se que a proporção entre edifícios com e sem necessidade de reparação é semelhante, exceto no setor B- Sanhoane, onde a percentagem de edifícios sem necessidade de reparação ronda os 53%, enquanto os que têm necessidade de reparação ronda os 47%.

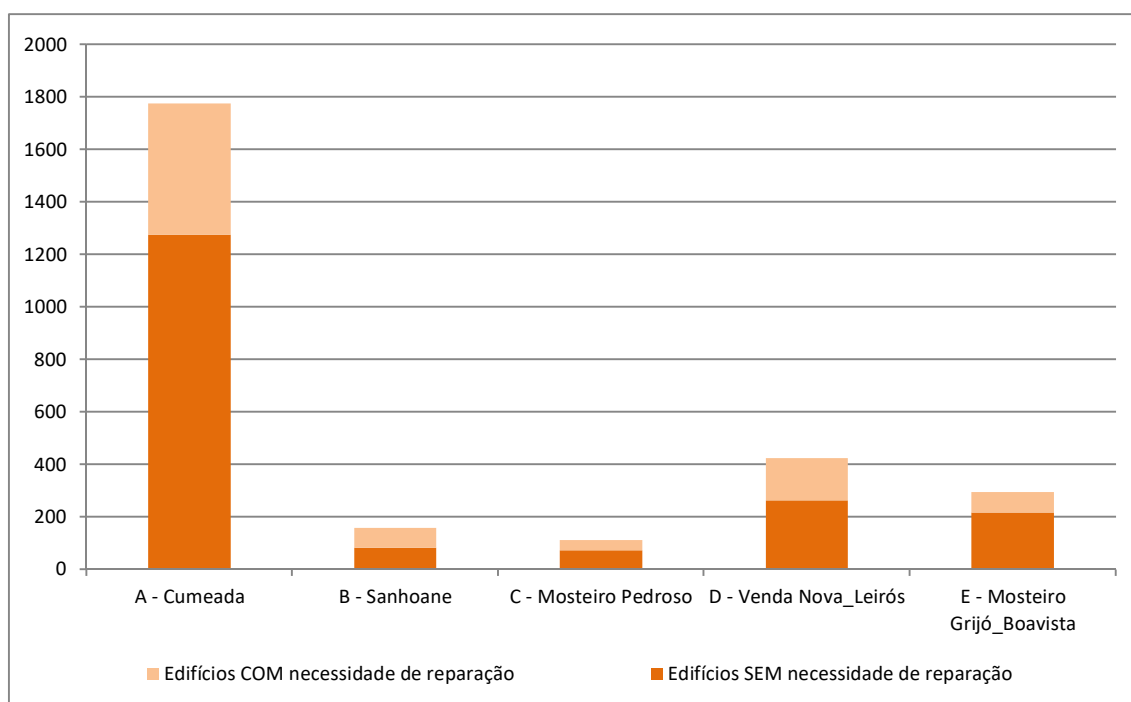


figura 19. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.

No que concerne aos usos dominantes, esta ARU acolhe edifícios com funções muito distintas, conforme representado no cartograma seguinte.

O uso habitacional está presente em todos os setores, destacando-se os setores B – Sanhoane e D – Venda Nova/ Leirós, em que o uso habitacional é o dominante. Para sul do setor C – Mosteiro de Pedroso, nas áreas que abrange também a parte sul do setor A – Cumeada e o setor E – Mosteiro de Grijó/ Boavista, há uma forte presença de comércio e indústria, agrupados em centros logísticos ou isolados, beneficiando dos bons acessos à autoestrada A1 ou mantendo a sua tradicional atividade apoiada na EN1.

Quanto ao uso de equipamentos coletivos, os edifícios encontram-se mais cingidos ao centro cívico dos Carvalhos, na zona mais a Norte do setor A – Cumeada, onde existem escolas, clubes e campos desportivos, uma unidade da GNR e um Lar Juvenil. Também no centro cívico de Grijó, no setor E, verifica-se a existência de equipamentos de utilização coletiva, mas com menos expressão territorial.

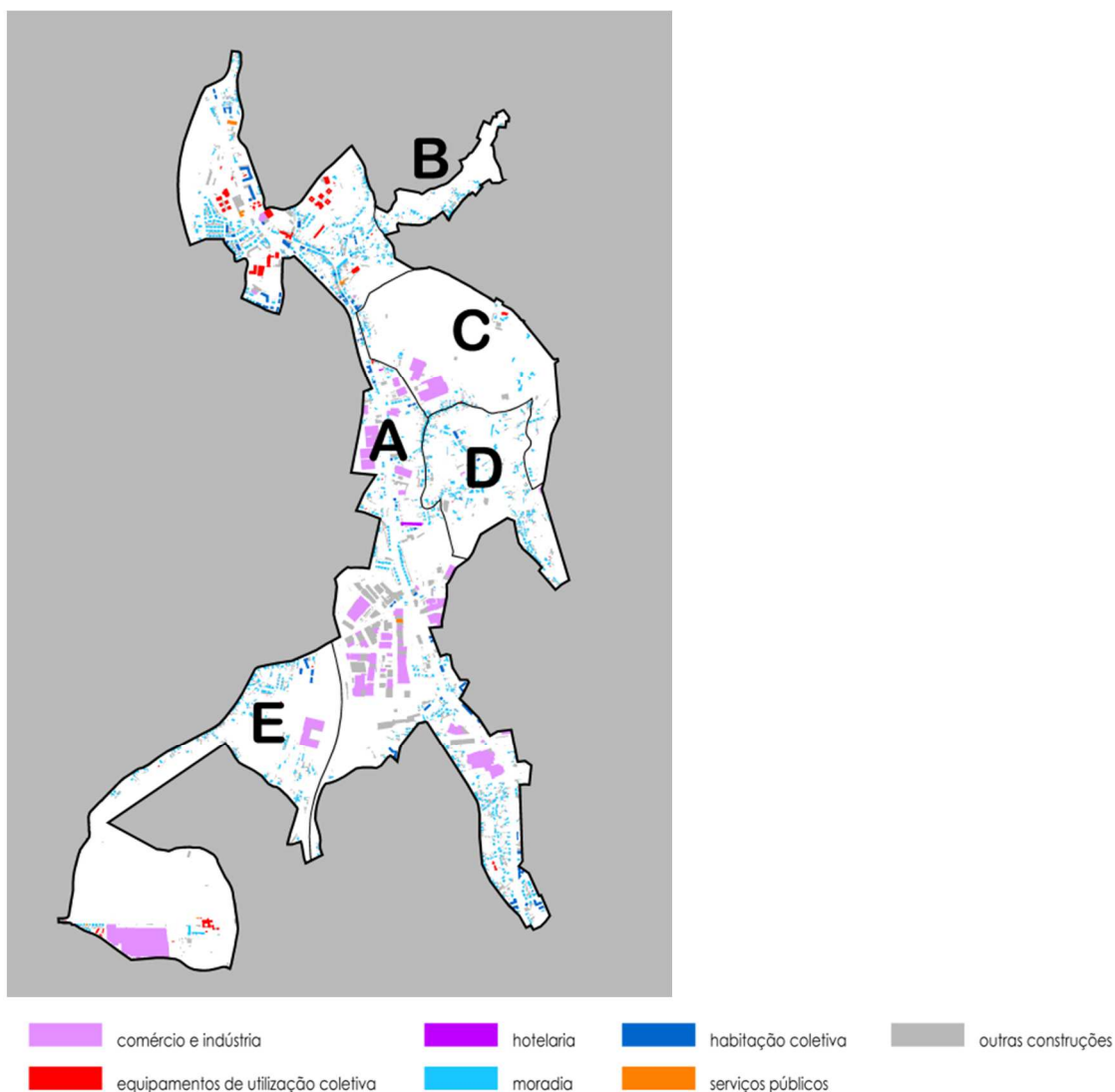


figura 20. Edificado por usos dominantes 2019

Com base na análise do gráfico seguinte, verifica-se que, dos edifícios destinados maioritariamente à habitação (coletiva ou moradia), cerca de 88% dos alojamentos encontram-se ocupados. Apenas os setores de C-Mosteiro de Pedroso e E-Mosteiro de Grijó/ Boavista têm uma ocupação dos alojamentos inferior a 80%. Os alojamentos que estão vagos por motivo de venda ou arrendamento rondam em média os 6%, sendo o setor D – Venda Nova-Leiró o que apresenta mais alojamentos disponíveis para esse fim, cerca de 11%. No caso do setor B – Sanhoane não existe nenhum alojamento vago para venda ou arrendamento. Contudo, é neste setor que os alojamentos vagos por outros motivos têm mais expressão, cerca de 17%, comparativamente à média que se fica pelos 6%.

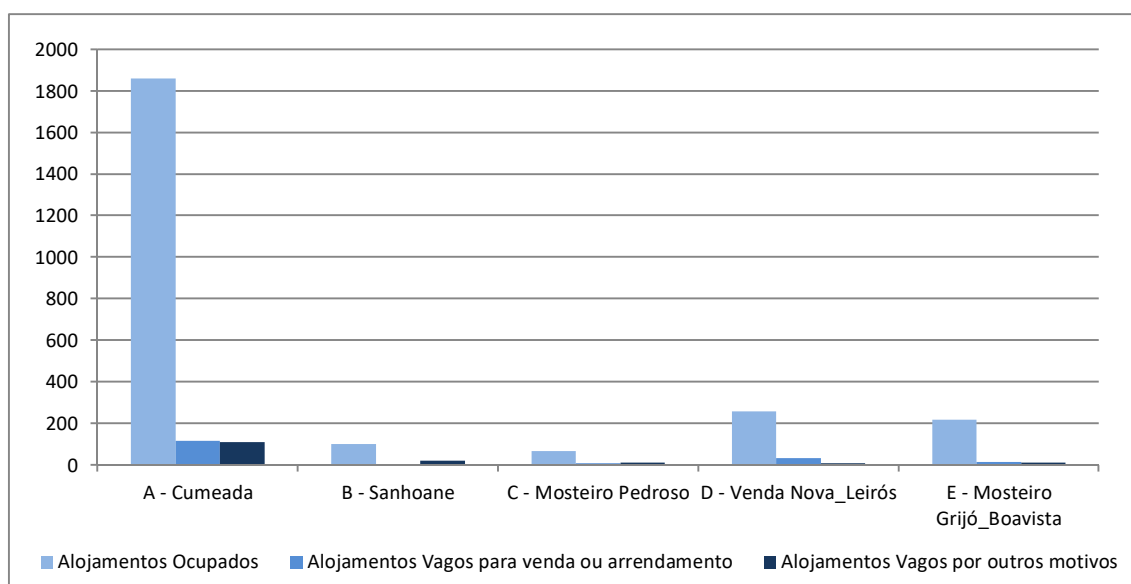
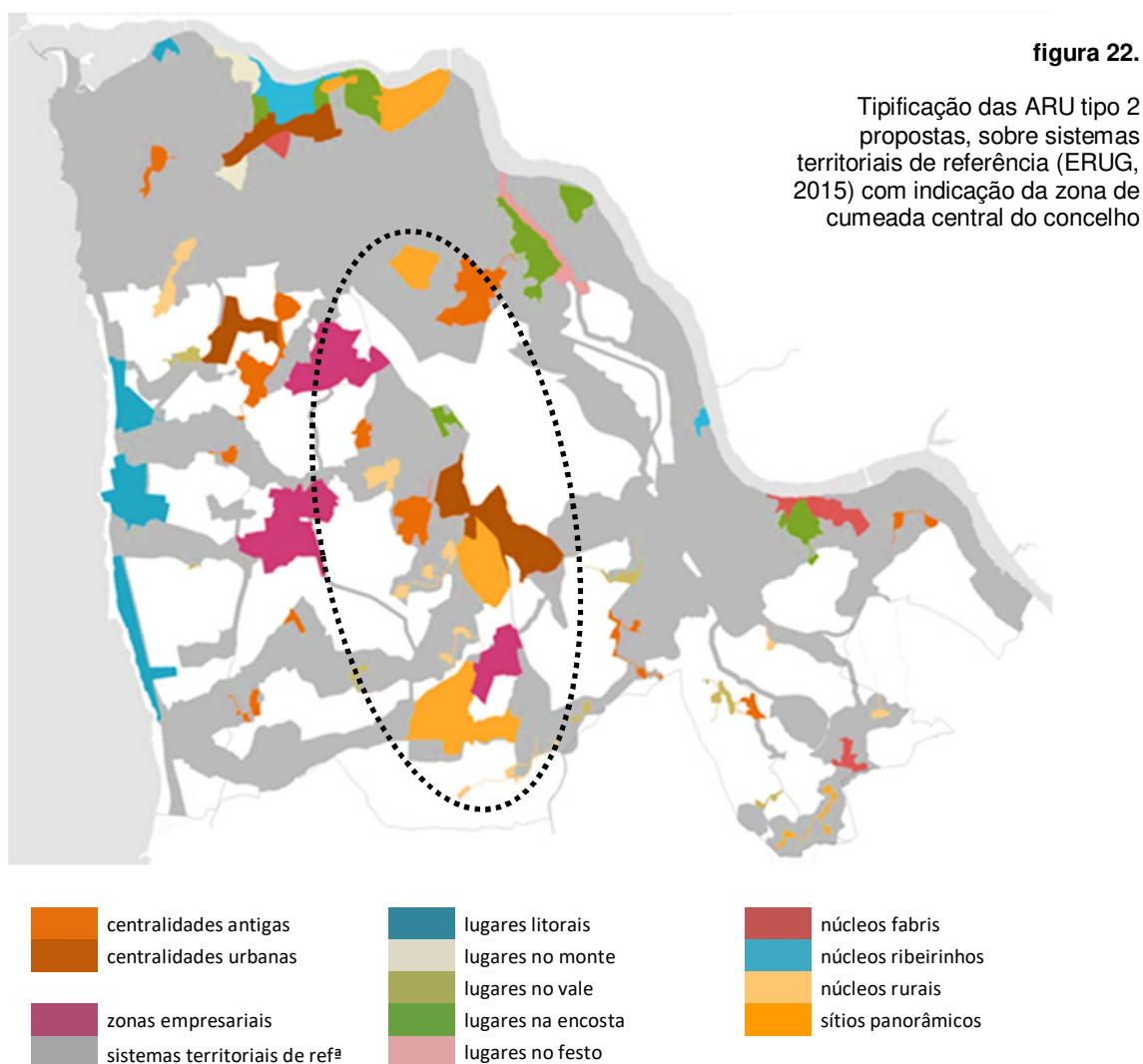


figura 21. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.

2.2.4 Património cultural e lugares de referência

O território abrangido pela ARU Eixo Carvalhos-Grijó possui características e valores únicos que são importantes do ponto de vista paisagístico, urbanístico e arquitetónico, tanto pelos seus conjuntos e construções individuais, como pelos seus espaços públicos, adiante analisados.

Na paisagem construída destacam-se eixos urbanos, lugares, quintas e edifícios definidores da identidade daquele território, fortemente associada à cumeada central do concelho (formada, de norte para sul, por Monte da Virgem, Serra de Negrelos, Monte Murado e Montes de Grijó) – desde logo, a estrada N1 cujo traçado acompanha o fecho da cumeada adaptando-se à orografia estável do terreno; por outro lado, os sítios panorâmicos, complementares da proeminência dos montes, e os espaços urbanos agregados à rede viária, como a centralidade urbana dos Carvalhos gerada pelo encontro entre a antiga estrada e caminhos importantes no interior do concelho, determinando a área central do eixo estratégico Transversal Sul (sistema territorial definido na ERUG), assim como outros lugares de referência.



Parte destas unidades de referência na paisagem integram o inventário do património cultural de Vila Nova de Gaia. A identificação e localização dos bens inventariados na ARU Eixo Carvalhos-Grijó consta do Anexo 2 (Planta do Inventário do Património Arquitetónico, Arqueológico e Geomorfológico) e do Anexo 3 (Listagem dos bens inventariados na ARU Eixo Carvalhos-Grijó).

1. Mosteiros

A ARU Eixo Carvalhos-Grijó abrange dois dos principais monumentos do concelho de VNGaia – o Mosteiro de S. Salvador de Grijó e o Mosteiro de S. Pedro de Pedroso, classificados como IIP respetivamente em 1938 e 2014, localizando-se ainda no interior do primeiro o Túmulo de D.Rodrigo Sanches, filho do rei D.Sancho I, o qual foi classificado como MN em 1910.

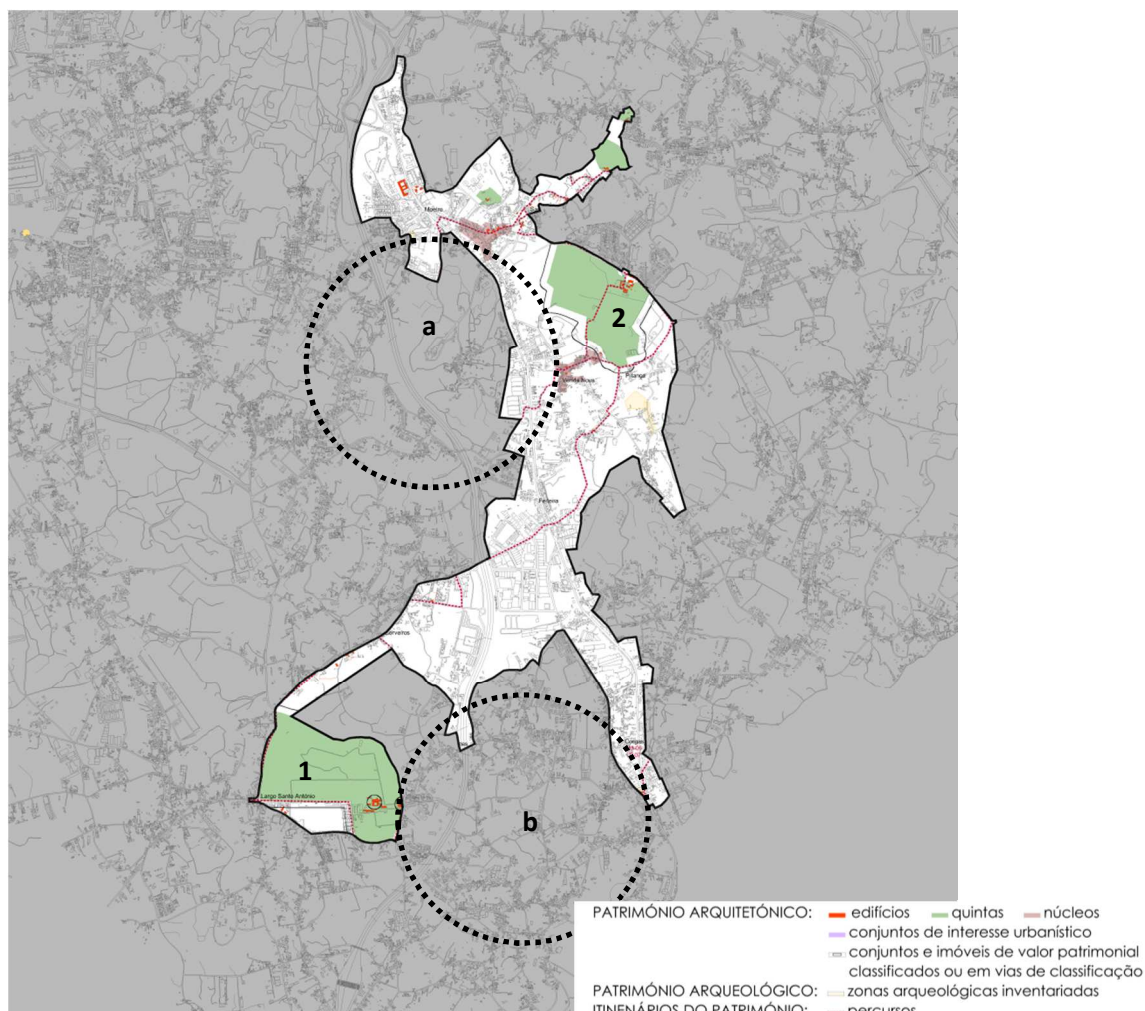


figura 23. Património arquitetónico e arqueológico inventariado na ARU Eixo Carvalhos-Grijó e itinerários de interligação; 1. Mosteiro de Grijó; 2. Mosteiro de Pedroso; a. Monte Murado ou da Senhora da Saúde/Monte de S. Bartolomeu; b. Montes de Grijó

As quintas definidas pelas cercas destes mosteiros são espaços de referência no território do concelho e para além dos seus edifícios principais serem elementos icónicos no espaço urbano – não só como igrejas paroquiais monumentais, como, no caso de Grijó, com grande expressão do corpo do claustro anexo e da torre sineira – constituem unidades de enorme valor paisagístico, quer pela sua dimensão, como pela expressão dos muros das suas cercas e pela configuração topográfica inerente aos vales agrícolas que justificaram a implantação destes mosteiros. A condição geográfica determinou a localização dos coutos medievais das ordens de monges beneditinos em Pedroso e agostinhos em Grijó, dada a produtividade dos seus terrenos que permitia a subsistência destas ordens religiosas.

Como parte do mesmo sistema ecológico reconhecem-se as elevações da cumeada central do concelho, onde se localizam as nascentes das ribeiras /e Rio Velho/ que estruturam aqueles vales e formam os cenários da paisagem destes extraordinários monumentos.: o Monte Murado ou da Senhora da Saúde, em Pedroso, e os Montes de Grijó (onde se desenvolvem os braços do Aqueduto das Amoreiras ou de Murracezes, património igualmente classificado como IIP, em 1974, que ‘alimenta’ o respetivo mosteiro) – conforme indicados no cartograma anterior.

Destaque-se ainda a singularidade arquitetónica da igreja do Mosteiro do Grijó, com a sua fachada maneirista (*“A fachada de São Salvador de Grijó apresenta um modelo retabular, que destaca a verticalidade e a sobreposição de ordens arquitectónicas, numa ambiguidade tipicamente maneirista. São evidentes as semelhanças entre esta fachada e a do templo do Mosteiro de São Salvador de Moreira da Maia, para a qual Grijó deve ter servido de modelo”⁸*), assim como uma implantação geradora do forte eixo perspetivo que define todo o adro do mosteiro e se estende extra-muros até ao Largo de Santo António, centralidade urbana ancestral desta freguesia, através do longo traçado retilíneo da Alameda do Mosteiro (com mais de 600m de extensão).

⁸ [PESQUISA GERAL](#)



figura 24. Mosteiro de Grijó [revista Gaia, nº.9, fevereiro 1986]

O potencial estratégico de regeneração do território interior do concelho de Gaia passa, sem dúvida, pela valorização destes dois monumentos e do eixo viário entre-mosteiros, de modo a promover-se o reconhecimento da sua localização e da sua história, assim como da requalificação dos espaços que com ele se relacionam.



figura 25. Mosteiro de Pedroso e sua quinta

Apesar da sua importância histórica e patrimonial, os Mosteiros de Grijó e de Pedroso são atualmente peças pouco articuladas com as novas lógicas urbanas, o que se pretende resolver no âmbito da operacionalização da presente estratégia integrada de reabilitação urbana. Nesse sentido, deve também ser valorizada a complementaridade destes monumentos e das suas quintas com a cumeada central do concelho, reconhecendo este sub-sistema de paisagem cultural.

Assim, é necessário repensar a estrutura física do sistema urbano antigo, integrando-o numa nova hierarquia e imprimindo novas dinâmicas à vida deste território, através da requalificação do eixo que liga os dois mosteiros.

Este eixo deverá constituir-se como espaço urbano de referência no território do concelho, ligando estes dois lugares excecionais. Assim apostar-se-á numa nova escala de visibilidade e utilização dos dois mosteiros que deverá contagiar outras dinâmicas urbanas a eles associadas – percursos culturais e turísticos; criação de serviços associados; maior dinâmica urbana no espaço público.

2. Lugares de referência na paisagem

Na ARU Eixo Carvalhos-Grijó permanecem como referências, no território e na paisagem, o núcleo urbano da antiga feira dos Carvalhos (Largo França Borges) e lugares de matriz rural, cuja morfologia, arquitetura tradicional e relação paisagística com a envolvente, resultam em construções ou espaços de valor na identidade local e do concelho, nomeadamente na memória coletiva das comunidades.

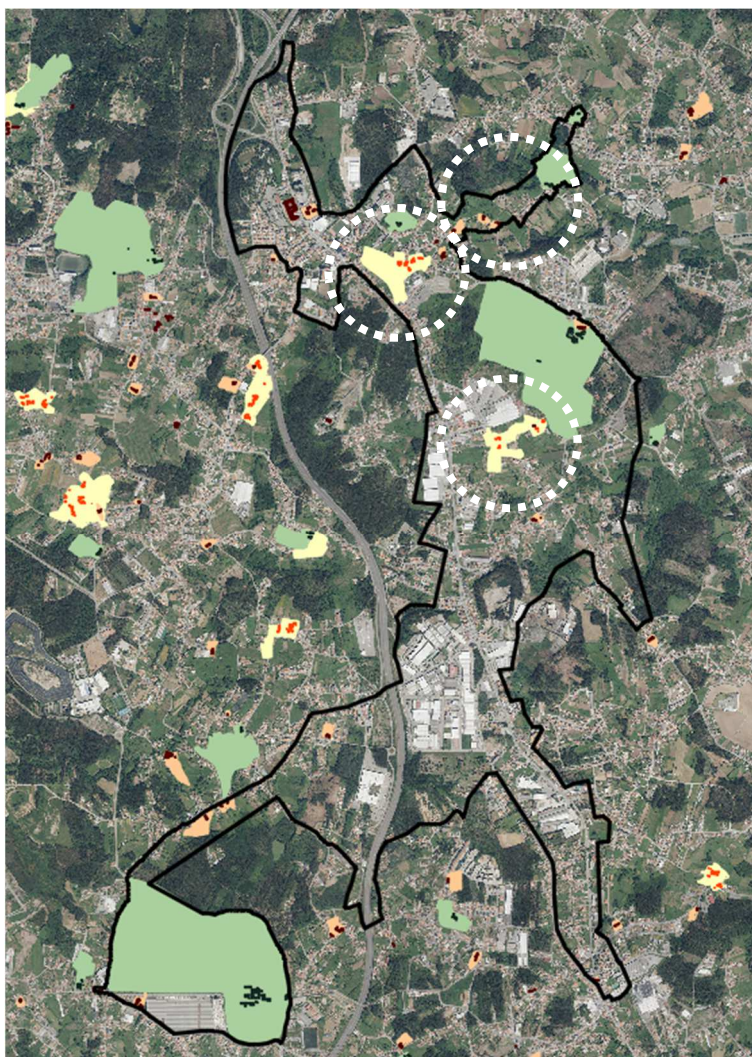


figura 26. Património inventariado
com indicação dos lugares – Largo França Borges (antiga Feira dos Carvalhos), Sanhoane e Venda Nova

a) Núcleo central dos Carvalhos - Largo França Borges/ antiga feira dos Carvalhos

No sopé nascente da cumeada, o **Largo França Borges** foi o espaço da antiga feira que desde sempre marcou o eixo da estrada como lugar urbano de referência no território a sul do Porto. Hoje este espaço público e o tecido urbano que gerou na envolvente, com frentes edificadas consolidadas, deverão ser reconhecidos como estruturas a conservar na sua identidade e a valorizar no potencial socioeconómico que representam (centralização de serviços e equipamentos, atividades e espaço público de proximidade).



figura 27. Largo de França Borges/ antiga Feira dos Carvalhos, em 1900 e em 1921 – vistas para sudoeste (Monte S.Bartolomeu) e para nordeste (vale de Sanhoane/ Rio da Costa), respetivamente



figura 28. Largo França Borges, vistas para nordeste e ponte

c) Núcleos de matriz rural

Os lugares de **Sanhoane** e da **Venda Nova** são ocupações de referência que ainda evidenciam a matriz orgânica do espaço rural como característica essencial. O primeiro resulta numa estrutura espacial que acompanha o vale (rio da Costa, afluente do Febros) e, como tal, representa um tecido de referência na paisagem.

O segundo situa-se na envolvente a sul do mosteiro de Pedroso, entre este e a N1, pontuando a via que estrutura a ocupação mais interior, ligando o centro dos Carvalhos a Leirós, ao Mosteiro de Pedroso, através a Rua da Senhora da Hora, e à encruzilhada para Sandim e Grijó e a Argoncilhe (Santa Maria da Feira).



figura 29. Largo da Venda Nova

Articulando-se entre si, os elementos compositivos desta paisagem formam um corpo que congrega construções, sistema agrícola e sistemas naturais. Hoje, apesar da sua particular beleza, estes núcleos são conjuntos frágeis que correm o risco de se descaracterizarem face ao contexto envolvente. Para que se mantenham como referências estruturantes há que contrariar a tendência para o seu abandono, através da promoção da sua regeneração, valorização e criação de novas condições para evoluírem dentro da sua própria identidade

3. Eixos de conexão

Para além da estrada N1 destaca-se com grande relevância para a regeneração e coesão territorial do concelho, o eixo entre-mosteiros que estabelece a ligação entre os dois monumentos atrás apresentados e, como tal, deve ser valorizado como um espaço público qualificado e estratégicos para o reconhecimento e a regeneração urbana do concelho.

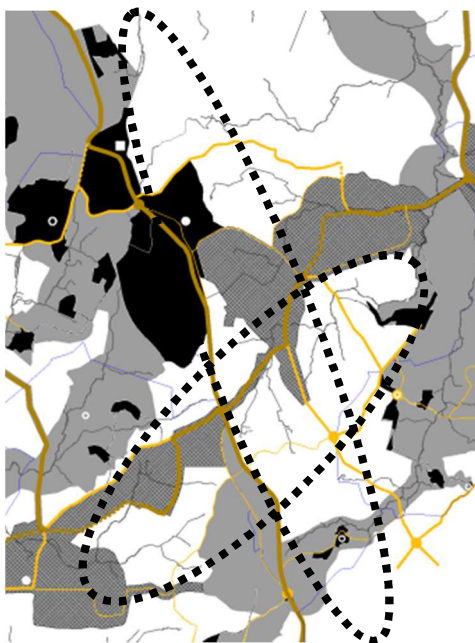


figura 30. Extrato da Carta Operativa da ERUG (2014), conforme figura 2, com indicação dos eixos estratégicos N1 e Transversal Sul entre-mosteiros

4. Edifícios de interesse arquitetónico

Entre os edifícios inventariados, e para além dos conjuntos dos mosteiros de Grijó e de Pedroso, a ARU contempla vários edifícios de arquitetura tradicional, civil e religiosa, que constituem elementos de valor patrimonial a salvaguardar, sejam construções autónomas ou integradas em unidades de conjunto como é o caso das frentes urbanas do Largo França Borges. A regeneração destes espaços urbanos deve promover também a reabilitação de todo o edificado de acompanhamento.



figura 31. Lar Juvenil dos Carvalhos e Capela da Senhora da Hora

2.2.5 Espaço público

A identificação dos espaços públicos assenta numa leitura que não se limita à sua análise isolada, considerando apenas sua morfologia e localização territorial, mas integra a natureza e o uso coletivo desses espaços, sejam eles de propriedade pública ou privada.



figura 32. Espaços públicos com potencial de verde urbano (fruição ambiental)

- Praças, Largos e Pracetas

Referem-se a espaços cuja história, morfologia e uso, representam formas de consolidação da ocupação do território, associadas à identidade coletiva, à atratividade urbana, à acessibilidade franca e ao valor funcional.



figura 33. Largo França Borges, em 1905 e cerca de 1930



figura 34. Antiga Feira dos Carvalhos (Largo França Borges), em 1963 e 1970

Destacam-se nesta ARU o Largo França Borges (feira antiga), a Feira Nova e outros largos, como o do Moeiro, nos quais há que promover o conforto ambiental e a estrutura verde, contrariando a prevalência da mobilidade rodoviária e valorizando a utilização pedonal, como espaços urbanos qualificados.

- Espaços lineares

Referem-se a espaços que pela homogeneidade dos usos e atividades, representam uma vivência ativa e coerente, denotada ao longo de eixos longitudinais significativos e cujas características estão presentes na extensão da sua linearidade espacial, tais como a Rua do Padrão e Rua Gonçalves de Castro.

- Alamedas

Referem-se a espaços lineares onde a presença de arvoredo, elementos verdes e espaços permeáveis é preponderante e deve valorizar a fruição local. É pontual nesta ARU, referindo-se ao tramo norte da Avenida Dr Moreira de Sousa, contudo são espaços verdes urbanos a promover sempre que a malha viária o permita.



figura 35. Espaços de utilização pública na ARU Eixo Carvalhos-Grijó

Em termos de desenho urbano, de uma forma genérica, verifica-se uma fragmentação no sistema de espaços públicos que é especialmente notória na descontinuidade ou degradação dos espaços pedonais e de estadia em meio urbano e na sua desqualificação em termos de conforto ambiental.

A requalificação do sistema de espaços públicos é essencial para elevar a qualidade de vida das comunidades, promovendo a requalificação urbana e atraindo e retendo residentes. Esses locais tornam-se ambientes multifuncionais que atendem às dimensões social, cultural e económica, sendo fundamental a valorização por meio de ações de reabilitação que garantam o conforto e a qualidade de uso, ampliando a vivência nos espaços públicos sem comprometer os recursos biofísicos existentes.

Este fator é determinante para alavancar a qualificação do parque habitacional existente e a promoção de nova oferta, a par do setor de comércio e serviços locais, igualmente fundamental para contrariar a tendência de abandono de lugares urbanos de referência e a obsolescência e degradação de outros espaços urbanos.

3 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ORU Eixo Cidade de Gaia

3.1 TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO

3.1.1 Tipo de operação e instrumento de programação

Após a delimitação de uma ARU deve o Município, no prazo de 3 anos, enquanto entidade que promove a reabilitação urbana, fazer aprovar uma ORU, definido para o efeito o tipo de operação de reabilitação urbana que entende mais adequada aos objetivos e metas a alcançar e elaborando a Estratégia de Reabilitação Urbana nos termos definidos no RJRU.

Para a Área de Reabilitação Urbana Eixo Carvalhos-Girjó é proposta uma operação de reabilitação urbana (ORU) de tipo simples:

“A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”⁹

A referida operação consubstancia-se em instrumento próprio - a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) - explicitada no presente documento.

3.1.2 Entidade gestora e modelo de execução

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

O município poderá a todo o momento designar uma equipa multidisciplinar dedicada, que garanta a operacionalização, gestão e monitorização integrada da presente operação de reabilitação.

O modelo de execução a adotar (artigo 11º do RJRU) assenta na iniciativa dos particulares e mobilização ativa dos seguintes princípios gerais definidos no RJRU¹⁰:

- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, na reabilitação do edificado;
- Princípio da subsidiariedade da ação pública, domínio em que a ARU/ORU estabelece apoios, incentivos e instrumentos para fomentar a reabilitação dos edifícios e o seu uso efetivo;

⁹ Número 2 do Art.8º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

¹⁰ Artigo 4º RJRU

- Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;
- Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação.

A execução da ORU não poderá ter êxito se não se traduzir num processo intensamente participado, envolvendo grande diversidade de agentes.

Após a aprovação da ORU será possível dispor dos mecanismos necessários a uma intervenção mais ativa, eficiente e determinante do Município para a regeneração urbana desta área, através de atuações pontuais ou por via da colaboração com privados, 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.

Para tal, o município - que irá assumir o papel de entidade gestora da operação - terá de adotar, em simultâneo, diferentes perfis de atuação. Em alguns casos desempenhará um papel de mero controlo ou regulação mas, na grande maioria dos casos, aconselha-se uma intervenção municipal fortemente dinamizadora, que inclui:

1. A identificação dos edifícios devolutos e em ruínas para efeitos de reavaliação e aumento da carga fiscal, incentivando a sua reabilitação.
2. Rotinas de contacto sistemático com os proprietários dos edifícios que se pretende ver reabilitados e efetivamente utilizados, sensibilizando-os para a relevância da sua ação e alertando-os para a oportunidade de usufruir dos incentivos disponíveis e para o “dever de reabilitar”.
3. A implementação das intervenções específicas previstas na ORU: aprofundando programas; encetando negociações; identificando e mobilizando possíveis fontes de financiamento; encomendando e acompanhando os projetos de execução.
4. O estímulo, apoio e pressão sobre proprietários e outros agentes, para a organização de parcerias com vista à execução das ações previstas.
5. A mobilização de agentes investidores para participação nas referidas operações de urbanização estruturante.
6. A mobilização de gestores de atividades económicas, especialmente das comerciais e de restauração, para participarem em processo de animação/vivificação do espaço público.
7. O envolvimento, através de processos informativos e participativos, da generalidade da população no desígnio e processo coletivo de qualificação urbana.

3.1.3 Prazo de execução

Dado o elevado grau de complexidade das intervenções propostas, a execução da ORU perspetiva-se para um horizonte temporal de 10 anos (2025-2035), contados a partir da data da sua aprovação, podendo a câmara municipal propor a sua prorrogação por um período adicional de 5 anos.

Findo este prazo, poderá ser aprovada uma nova operação abrangendo a mesma área (conforme previsto no nº4 do artigo 20º do RJRU).

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 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 pela forma de execução do projeto de ORU</i>	O projeto da Estratégia de Reabilitação Urbana será elaborado através de instrumento próprio

<i>Definir a entidade gestora</i>	Município
<i>Optar pelo tipo de operação de reabilitação</i>	ORU Simples
<i>Decidir a quem compete a elaboração do projeto de ORU</i>	O projeto de ORU é elaborado pela Gaiurb, Urbanismo e Habitação EM
<i>Promover a elaboração da ORU</i>	A proposta da Estratégia de Reabilitação Urbana - ERU - é a que consta do presente relatório
<i>Aprovar o projeto de execução da ORU</i>	Submeter à Câmara para aprovação o projeto da ERU
<i>Remissão ao IHRU no prazo de 15 dias</i>	Após a aprovação o projeto da ERU será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo
<i>Discussão pública</i>	Submeter o projeto da ERU 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 elaborar relatório de ponderação
	Submeter à Câmara para aprovação o relatório de ponderação das alterações
<i>Remissão à Assembleia Municipal para aprovação</i>	Envio do projeto da ERU para Assembleia Municipal para aprovação
<i>Publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do município</i>	Após a aprovação da ERU enviar para publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do Município
<i>Informação ao IHRU</i>	Informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da República que aprova o PERU para execução da ORU

3.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR

3.2.1 Objetivos estratégicos

A estratégia de reabilitação urbana que incide no território abrangido pela ARU Eixo Carvalhos-Grijó tem como principais objetivos estratégicos:

- Apostar na regeneração e capacitação da N1 como eixo estruturante concelhio, incrementando a mobilidade pedonal e promovendo a bioclimatização, assim como a continuidade do espaço público e os atravessamentos urbanos;
- Valorizar o perfil terciário das atividades económicas apoiadas na N1;
- Redefinir a vocação do uso do solo, promovendo a diversificação através da reconversão de usos e da ocupação com novas atividades;
- Articular e otimizar a utilização dos diversos equipamentos existentes;
- Valorizar utilizações múltiplas de espaços públicos existentes, como por exemplo a Feira dos Carvalhos, acautelando a sua qualidade ambiental;
- Requalificar o Largo França Borges e o núcleo envolvente, valorizando a sua identidade histórica, enquadramento paisagístico e potencial socioeconómico;
- Requalificar e promover a integração urbana das frentes edificadas envolventes ao Alto da Raposa e à N1;
- Valorizar os espaços urbanos que estabelecem relações perspéticas singulares sobre o Monte Murado e a Serra de Negrelos;
- Articular e potenciar a identidade dos núcleos de matriz rural do Lugar de Sanhoane e Lugar da Venda Nova;
- Promover a qualificação da vivência urbana das ligações entre Largo França Borges, Feira dos Carvalhos e Mosteiro de Pedroso;
- Valorizar o eixo Transversal Sul entre os mosteiros de Grijó e Pedroso, dinamizando as áreas urbanas contíguas, como eixo de coesão do concelho;

- Valorizar os mosteiros de Grijó e de Pedroso, monumentos excecionais no concelho e elementos qualificadores do sistema urbano, promovendo a sua visibilidade e utilização;
- Reforçar a atividade e a qualificação da zona empresarial da Feiteira no centro do eixo Transversal Sul, em articulação com o eixo industrial e logístico Canelas-Serzedo-Perosinho-Sermonde (a poente);
- Melhorar a acessibilidade às áreas empresariais considerando o completamento do nó rodoviário da A1/IP1, na Feiteira, e a sua compatibilização com a mobilidade urbana no restantes arruamentos existentes;
- Dinamizar a utilização do antigo outlet/ 'Espaço Mais Grijó' e a qualificação urbana da sua envolvente;
- Diminuir a atual pressão do tráfego de pesados nos arruamentos urbanos consolidados através da colmatação da rede rodoviária intermédia;
- Mitigar o impacto das ocupações e utilizações do tipo industrial e logístico nas áreas residenciais contíguas;
- Promover a reconversão urbanística e ambiental das áreas industriais abandonadas;
- Requalificar e promover as áreas empresariais existentes, valorizando a criação de emprego.

É na resposta a estas expectativas que a estratégia da ARU Eixo Carvalhos-Grijó se constrói, procurando identificar os elementos singulares e identitários e desenvolvendo ações que garantam a sua preservação, mas também a sua integração funcional e formal no sistema urbano contemporâneo, promovendo a relação entre os diferentes núcleos que marginam a N1, apostando na requalificação dos espaços públicos e na promoção de novas dinâmicas urbanas, nomeadamente as geradas por valores patrimoniais de exceção como os mosteiros de Grijó e de Pedroso.

O traçado da antiga estrada N1 é estruturante deste território, sendo complementar da cumeada central do concelho, ao longo da qual se implantou acompanhando o festo e ainda hoje se mantém como uma das principais vias de acesso ao centro de Vila Nova de Gaia. Como tal, os fluxos de tráfego rodoviário que comporta são intensos e exigem a compatibilização do seu traçado com as necessidades de atravessamento da via, já que esta se encontra marginada

por frentes e núcleos urbanos com grande dinâmica e não permite uma continuidade efetiva do espaço público. A priorização desta área de reabilitação urbana prende-se com a necessidade de melhorar a mobilidade pedonal entre as margens da N1, a centralidade antiga dos Carvalhos e os diversos equipamentos envolventes, bem como outros espaços de utilização coletiva e de valor paisagístico como a Alameda da Senhora da Saúde e o Monte Murado.

Este sistema ancestral é complementar dos tecidos urbanos mais recentes, relevantes no desenvolvimento socioeconómico do concelho. O cruzamento deste eixo antigo com a A1/IP1, a zona empresarial da Feiteira e do antigo outlet/ 'Espaço Mais Grijó', assim como os tecidos urbanos que estabelecem a ligação com as malhas urbanas locais, são estruturas espaciais que permitem criar sinergias entre acessibilidade rodoviária, dinâmica empresarial, valorização cultural, mobilidade urbana, habitação e emprego.

É de referir a importância da articulação viária que se pretende valorizar com a anteriormente designada "plataforma logística Rechousa/ Boavista da Estrada", a ponte, e o seu desenvolvimento previsto para sul (Brandariz, Perosinho/ Sermonde/ Grijó/ São Félix da Marinha). A estratégia é potenciar a otimização de investimentos públicos anteriores ou previstos, como o completamento do nó da A1/IP1 em Grijó e a colmatação do eixo viário VL11-VL5, entre a ligação à A29 (ER1-18) e a VL5 existente (Avenida Jaime isidoro, em Serzedo/ Perosinho), considerando a continuidade para nascente até à A1/IP1 e A32/IC2, face à relevância estratégica das áreas empresarias que lhe são complementares.

O território estruturado pela N1, entre os Carvalhos e Grijó, agrega assim importantes territórios envolventes e suporta atividades urbanas com grande dinâmica e potencial de transformação e regeneração do concelho de Vila Nova de Gaia.

3.2.2 Prioridades e ações orientadoras

Os objetivos estratégicos darão origem a objetivos mais específicos, referentes a núcleos ou estruturas urbanas concretas, que objetivam programas específicos de menor escala e correspondem a espaços objeto de intervenções integradas convergentes com a ERUG e com o programa de execução a definir na revisão do Plano Diretor Municipal.

As ações orientadoras e prioritárias, que se apresenta, incidem tanto no património edificado inventariado, como também nas unidades urbanas consolidadas. São apresentadas igualmente diretrizes a aplicar no espaço público e nos espaços verdes privados que marginam com os mesmos, de modo a qualificar e potenciar as vivências urbanas, criando assim uma estrutura verde urbana coesa e qualificada.

A) Ações nos aglomerados urbanos de referência e no património edificado inventariado

As intervenções no edificado nos aglomerados urbanos de referência a reabilitar devem contribuir para o reconhecimento do padrão da ocupação do solo e das morfotipologias do tecido urbano (bairros habitacionais, conjuntos urbanos e zonas residenciais de génese planeada), e salvaguardar o valor intrínseco – urbano, arquitectónico, histórico e paisagístico – de cada aglomerado.

Nas frentes urbanas que consituem referências territoriais de uma época, as intervenções devem manter e qualificar as características arquitetónicas de modo a preservar uma imagem de conjunto.

Na área empresarial da Feiteira e no antigo outlet/ 'Espaço Mais Grijó' as ações devem concorrer para consolidar as atividades económicas, a qualificação do espaço urbano e a sua articulação com os usos residenciais da envolvente. Deve garantir-se o tratamento cuidado das frentes contíguas ao espaço público e concorrer para a leitura de cada unidade volumétrica (frente de quarteirão) a par de uma imagem qualificadora do conjunto da área empresarial. Deve-se privilegiar a utilização de arborização nos logradouros frontais e impedir a colocação de anexos e de outros elementos dissonantes e desqualificadores da paisagem urbana. Há também que qualificar os espaços de interface com as envolventes naturais (vales das ribeiras anorte a sul da área empresarial), assim como o enquadramento do canal da autoestrada.

As ações no **património edificado inventariado** deverão considerar os valores a salvaguardar descritos nas fichas do património que complementam a Carta de Salvaguardas do PDM, bem com as alterações que venham a ser concretizadas na revisão do Plano Diretor Municipal.

O património edificado inventariado incide nas seguinte tipologias: **edifícios, quintas e núcleos**.

As intervenções de reabilitação urbana no património inventariado devem prosseguir as seguintes as orientações:

- Recuperar as características originais, mantendo a identidade do **edifícios**, salvaguardando os elementos arquitetónicos singulares da construção, bem como a morfologia e estrutura urbana onde se insere;
- Preservar as unidades rurais e urbanas das **quintas** como testemunho da ocupação e estruturação do território;
- Conservar e restaurar todos os elementos arquitetónicos que compõem a unidade **quinta**, tais como os muros em alvenaria de pedra, os portais e outras construções e espaços identitárias ou caracterizadores das unidades, tais como armazéns agrícolas, eiras, espigueiros, estábulos, lagares, moinhos, azenhas, levadas, socalcos e muros de contenção em pedra, jardins, igrejas e capelas;
- Conservar os **núcleos rurais** correspondentes aos tecidos mais primitivos, salvaguardando a implantação das suas construções e a sua composição arquitectónica, e preservando a relação entre o construído e o vazio, mantendo os alinhamentos que definem o espaço público.
- Privilegiar a utilização de técnicas construtivas e materiais tradicionais na reabilitação dos núcleos primitivos.

Em particular nos lugares de **Sanhoane** e da **Venda Nova** e no núcleo urbano **envolvente ao Largo França Borges**:

- Garantir que a integração destes núcleos ocorra através da sua permanência como referência territorial, e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existent e no seu simbolismo;
- Criar condições para que a destes núcleos primitivos estes evoluam dentro da sua própria identidade, numa lógica de valorização do espaço urbano e da paisagem, articulando as pré-existências físicas com a dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição.

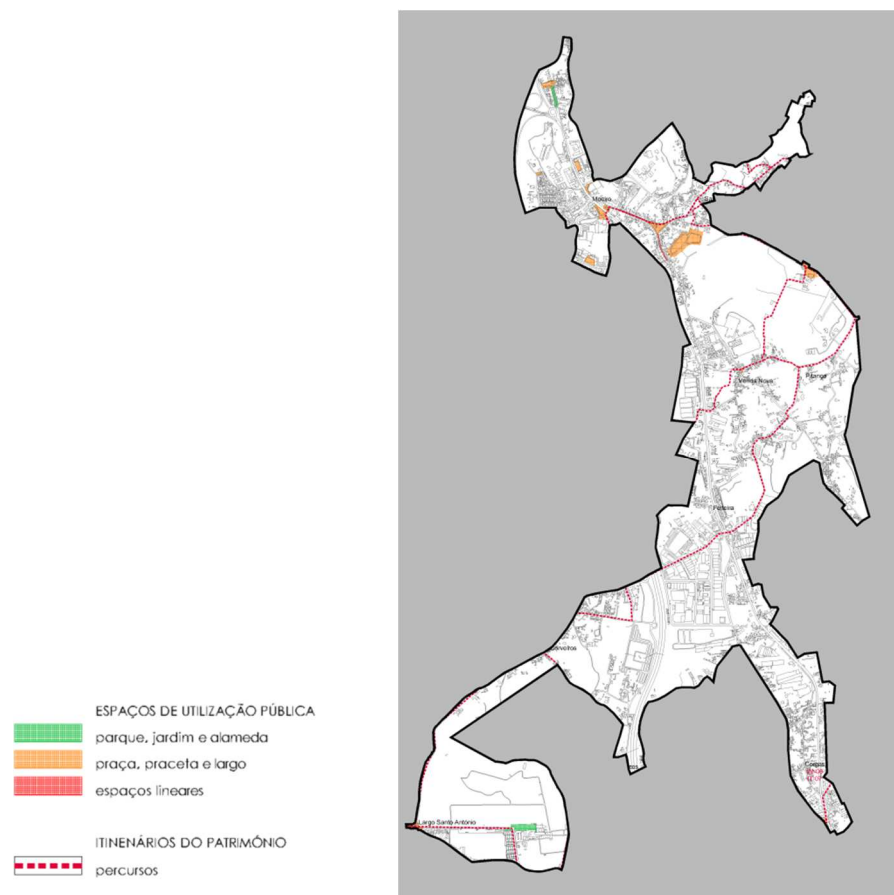
Genericamente, as intervenções no edificado não devem obstruir as relações paisagísticas que se estabelecem entre os montes da cumeada central do concelho, os principais espaços públicos urbanos e os vales das ribeiras em presença.

B) Ações no espaço público e nas infraestruturas estruturantes

As ações públicas e privadas, tanto no espaço público como nas infraestruturas estruturantes, devem convergir para a qualificação ambiental e paisagística do território e promover a requalificação e valorização das perspetivas sobre os pontos altos excecionais na paisagem do concelho e o património classificado e inventariado.

Destacam-se os seguintes espaços de intervenção prioritária para a regeneração da ARU Eixo Carvalhos-Grijó, em complemento da reabilitação do edificado:

- i) Como tramo estratégico do eixo Transversal Sul do concelho, a qualificação do **espaço público da ligação entre-mosteiros**, garantindo uma leitura de unidade ao conjunto dos arruamentos existentes que a compõem e uma forte qualidade ambiental que valorize a mobilidade pedonal, ciclável e a acessibilidade ao transporte público, prevendo ainda a sua continuidade para poente e nascente.
- ii) A melhoria dos espaços fundamentais para a mobilidade pedonal em geral, articulando-se com os **itinerários** a desenvolver como rede de percursos de interligação dos principais espaços públicos, património cultural e paisagens de referência;



ii) **Eixo N1**

O tráfego rodoviário intenso suportado por este eixo deverá ser compatibilizado com o incremento e valorização da mobilidade pedonal nas frentes e núcleos urbanos que marginam a via. Neste contexto é urgente requalificar o espaço marginal ao nó dos carvalhos (com a A1/IP1) e melhorar a integração urbana das ocupações habitacionais existentes no Alto da Raposa e envolvente, por força do enquadramento com a cumeada central do concelho, florestada.

Ao longo do eixo rodoviário, promover a implementação de corredores verdes de acompanhamento do eixo N1, enquanto corredor estruturante da Estrutura Ecológica Municipal. A promoção da vegetação em espaços, privados ou públicos, de acompanhamento dos eixos rodoviários é preponderante na N1, a fim de garantir um sistema contínuo que incremente a biodiversidade, a bioclimatização, o conforto acústico das frentes urbanas e o enquadramento paisagístico do eixo viário estruturante.

iii) **Largo do Moeiro**

Dada a concentração de equipamentos e pessoas e do tráfego intenso que resulta do movimento da antiga estrada nacional e saída das autoestradas (de ligação às pontes do Freixo e da Arrábida) é prioritário requalificar o cruzamento viário estruturado pelas ligações: a nascente, até ao centro cívico da freguesia de Pedroso (Mosteiro/ Avenida João XXI/ junta de freguesia); a poente, até Perosinho/ Serzedo (antiga N109-2); a norte, até ao nó da Raposa; e a sul, até à Feiteira. A requalificação deste cruzamento deve articular e valorizar a ligação ao Largo França Borges, Feira dos Carvalhos e Mosteiro de Pedroso, como eixo de referência na identidade local. As ações a desenvolver deverão ainda garantir a articulação e otimização da utilização coletiva dos diversos equipamentos existentes, a requalificação do contexto urbano envolvente ao Monte Murado (entre Feiteira e Alto da Raposa), contribuindo para o reconhecimento dessa elevação de referência na paisagem.

iv) **Largo França Borges (antiga feira)**

Repor a serenidade espacial do espaço público e da malha urbana que gerou o Largo França Borges por forma a conservar as estruturas antigas, pela sua identidade e valorizar o potencial sócio-económico que ainda representam. Reforçar a dinâmica de comércio e serviços no edificado préexistente, libertando e requalificando o espaço público central e procurando retomar a legibilidade da estrutura espacial antiga. Valorizar as relações antigas entre a cota baixa (largo e vale de Sanhoane) e cota alta quer na ligação (N1), quer em termos ambientais e

ecológicos, como nas relações perspéticas que essas ligações oferecem sobre o Monte de São Bartolomeu/ Senhora da Saúde (Monte Murado).

iv) **Eixo Largo França Borges – Feira nova – Mosteiro de Pedroso**

Requalificação do eixo e complementar requalificação dos espaços públicos envolventes, valorizando as suas múltiplas utilizações e em particular a mobilidade pedonal, contrariando soluções funcionalistas de traçado rodoviário e promovendo a estrutura verde urbana, o conforto ambiental nos principais movimentos da dinâmica local e o enquadramento paisagístico adequado do património histórico em presença.

4 APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Na operacionalização da estratégia de reabilitação, o Município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos seus limites e apresentar mecanismos de apoio e pressão à reabilitação que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida.

São, por isso, a seguir apresentados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, Estatuto Benefícios Fiscais e Código do IVA), e outros incentivos financeiros, complementares, de iniciativa municipal.

As alterações que vierem a verificar-se à legislação própria relacionada com incentivos fiscais e financeiros são aplicáveis à ORU, com as devidas adaptações.

4.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

A) 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:

- 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];
- que sejam objeto de 'intervenção de reabilitação de edifícios' nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, 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];
- 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];

- 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];

Nestas circunstâncias, 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].

B) TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO

Por seu turno, o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, 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].

Nestas circunstâncias, os incentivos consagrados no artigo 71º do EBF são os seguintes:

• **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]

C) Imposto sobre o 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.

QUADRO SÍNTESE BENEFÍCIOS FISCAIS

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 e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	▪ 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	- nº2 al. a), art. 45º EBF - nº6, art. 45º EBF
IMT	Isenção	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	▪ Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição ▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ 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

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
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
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)

D) 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 Eixo Carvalhos-Grijó

no sentido de penalizar aqueles que descaram 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

4.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Para além dos instrumentos de natureza fiscal previstos na lei como incentivos à reabilitação, cabe também aos municípios propor outros mecanismos de apoio financeiro com vista à promoção da reabilitação de áreas consideradas estratégicas.

O Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia (RMTORMVNG) em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 179, de 18 de Setembro de 2019, determina que “as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Áreas de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação do espaço público associado à operação urbanística nos termos a fixar no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana”. [artigo 18.º, n.º 4 do RMTORMVNG]

Assim, e em conformidade com o artigo 18º, nº 4 do RMTORMVNG, propõe-se, para prédios ou frações localizados na ARU Eixo Carvalhos-Grijó, as seguintes reduções/isenções:

- Redução de 50% das taxas devidas 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 pelo licenciamento de obras de edificação (com exceção da Taxa de Compensação Urbanística e da Taxa Municipal de Urbanização);
- Redução de 25% da Taxa Municipal de Urbanização (TMU);
- Redução de 75% da taxa devida pela licença para realização de obras de demolição de anexos ou outras construções pouco qualificadas 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 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, também o Regulamento Municipal de Taxas de Vila Nova de Gaia estabelece 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.

QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS

TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Ocupação/utilização do espaço público	50%	Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	Período não superior a 60 dias	- nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G. - ORU
Licença para realização de obras de edificação (exclui TCU)				
TMU	25%			
Licença para realização de obras de demolição	75%	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	
Taxas afeta a 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.

4.3 APOIOS FINANCEIROS

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

Os apoios existentes em matéria de reabilitação urbana encontram-se maioritariamente enquadrados pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)¹¹ e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030¹² 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

¹¹ 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/>

¹² 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/>

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.

Complementarmente são 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.

São 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.

O IFRRU 2030 encontra-se em fase de implementação, não se encontrando ainda em vigor.

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 **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** é uma iniciativa promovida pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que visa financiar a reabilitação de edifícios antigos, com idade igual ou superior a 30 anos, com o objetivo de os integrar no mercado de arrendamento habitacional em regime de renda acessível.

Os beneficiários do programa podem ser pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo administrações de condomínio, desde que demonstrem possuir direitos e poderes sobre o imóvel que permitam contratar e executar as obras de reabilitação.

O financiamento é apoiado por instituições como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, garantindo condições vantajosas para os promotores.

Mais informação em:

https://www.portaldahabitacao.pt/reabilitar-para-arrendar-rpa_inativo

- 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-reabilitacaodo-edificado>

4.4 AÇÕES DE SUBSTITUIÇÃO

A par de apoios e incentivos, o município dispõe de instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios. O que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto. Em concreto:

- Intimação dos proprietários à execução de obras, de acordo com o “dever de conservação” e a “proibição de deterioração” (RJUE, D.L. nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo DL n.º 43/2024, de 02/07 - art.º 89.º e art.º 90.º | RJRU, D.L.307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo D.L. nº 10/2024, de 8 de janeiro - art.º 54.);
- Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (RJUE, D.L. nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo DL n.º 43/2024, de 02/07 - art.º 91.º, art.º 92.º, art.º 107.º e art.º 108.º | RJRU, D.L.307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo D.L. nº 10/2024, de 8 de janeiro - art.º 54);
- Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas, nas situações referidas no mesmo RJRU, art.º 54 e 59.º.

A seleção dos instrumentos a mobilizar em cada caso deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e da eficácia.

Nos casos que exijam mobilização de recursos financeiros do Município, este deverá procurar recorrer aos instrumentos de apoio financeiro referidos no ponto anterior que possam ser mobilizados; deve também procurar o seu ressarcimento, nomeadamente através da venda do imóvel, para que a ação direta municipal possa ir tendo continuidade ao longo do tempo.

5 ANEXOS

Anexo 1 - Planta de delimitação da ARU Eixo Carvalhos-Grijó (escala 1/20 000)

Anexo 2 - Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico (esc 1/20 000)

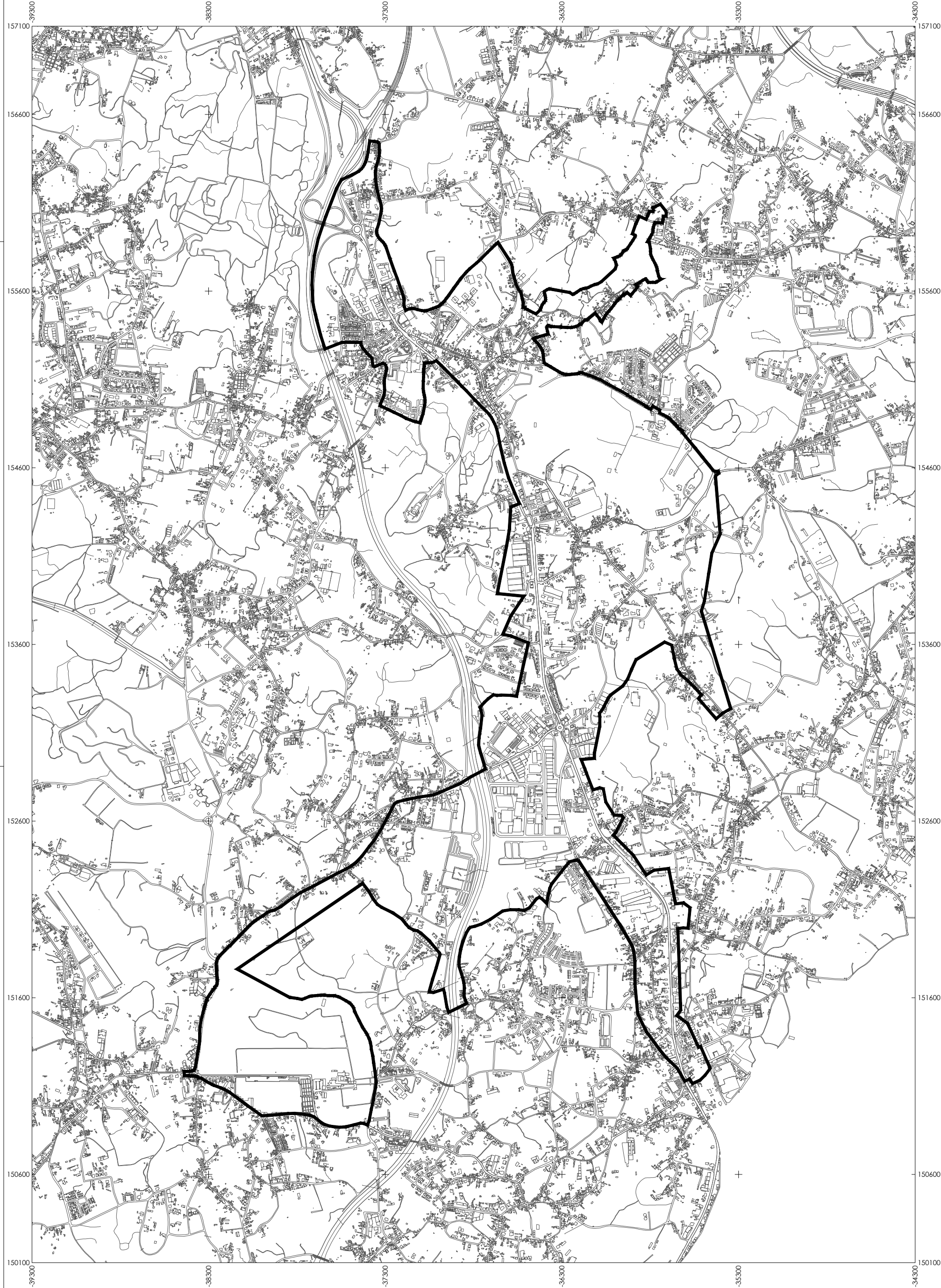
Anexo 3 – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados

Anexo 4 - Extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor

ÍNDICE DE FIGURAS

figura 1. ERUG - Carta operativa preliminar (2013) com instrumentos de atuação propostos ...	6
figura 2. ERUG - Carta operativa (2014)	7
figura 3. Modelo operativo para a delimitação de ARUs, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)	9
figura 4. Esquematização da estratégia de suporte à priorização das ARU, segundo as unidades territoriais e sistemas estruturantes do concelho (no âmbito da revisão do PDM em curso) ...	10
figura 5. Delimitação da ARU Eixo Carvalhos-Grijó.....	14
figura 6. ARU Carvalhos Grijó sobre ortofotomapa 2019; 1. Mosteiro de Grijó; 2. Mosteiros de Pedroso; 3. Nó dos Carvalhos A1/N1; 4. Núcleo central dos Carvalhos (Lgo França Borges e Feira Nova); a. Monte Murado/ Senhora da Saúde; b. Montes de Grijó; Lugares de (no sentido dos ponteiros do relógio, de norte para sul): Alto da Raposa, Sanhoane e Leirós, em Pedroso, Largo das Vendas e Santo António, em Grijó.	15
figura 7. Estrada N1 [Google Street View, 2025]	16
figura 8. Divisão da ARU Eixo Carvalhos-Grijó em setores de análise	18
figura 9 – Densidade populacional por setor da ARU Eixo Carvalhos-Grijó	18
figura 10 – Nº de indivíduos por idade, em cada setor.....	19
figura 11 – Distribuição da população, por idade, por setor da ARU Eixo Carvalhos-Grijó	20
figura 12. Morfotipologias de ocupação do território na ARU Eixo Carvalhos-Grijó, em 2019, com localização do Monte Murado (a norte) e dos montes de Grijó (a sul).....	22
figura 13. Setores de análise sobre carta Morfotipologias de ocupação do território, em 2019, na ARU Carvalhos Grijó	23
figura 14. Localização da ARU Carvalhos- Grijó sobre extratos reduzidos das Cartas Militares (I e II)	25
figura 15. Localização da ARU Carvalhos- Grijó sobre extratos reduzidos das Cartas Militares (III e IV)	26
figura 16. Evolução do edificado 2008/2019 na ARU Eixo Carvalhos-Grijó	27
figura 17. Idade dos edifícios construídos, por setor.....	28
figura 18. Proporção dos edifícios existentes, por idade, em cada setor	29
figura 19. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.....	30
figura 20. Edificado por usos dominantes 2019	31

figura 21. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.....	32
figura 22.	33
figura 23. Património arquitetónico e arqueológico inventariado na ARU Eixo Carvalhos-Grijó e itinerários de interligação; 1. Mosteiro de Grijó; 2. Mosteiro de Pedroso; a. Monte Murado ou da Senhora da Saúde/ Monte de S.Bartolomeu; b. Montes de Grijó	34
figura 24. Mosteiro de Grijó [revista Gaia, nº.9, fevereiro 1986]	36
figura 25. Mosteiro de Pedroso e sua quinta	36
figura 26. Património inventariado com indicação dos lugares – Largo França Borges (antiga Feira dos Carvalhos), Sanhoane e Venda Nova	38
figura 27. Largo de França Borges/ antiga Feira dos Carvalhos, em 1900 e em 1921 – vistas para sudoeste (Monte S.Bartolomeu) e para nordeste (vale de Sanhoane/ Rio da Costa), respetivamente.....	39
figura 28. Largo França Borges, vistas para nordeste e poente	39
figura 29. Largo da Venda Nova.....	40
figura 30. Extrato da Carta Operativa da ERUG (2014), conforme figura 2, com indicação dos eixos estratégicos N1 e Transversal Sul entre-mosteiros	41
figura 31. Lar Juvenil dos Carvalhos e Capela da Senhora da Hora	41
figura 32. Espaços públicos com potencial de verde urbano (fruição ambiental)	42
figura 33. Largo França Borges, em 1905 e cerca de 1930.....	43
figura 34. Antiga Feira dos Carvalhos (Largo França Borges), em 1963 e 1970	43
figura 35. Espaços de utilização pública na ARU Eixo Carvalhos-Grijó	44



Legenda:

 limite da Área de Reabilitação Urbana Eixo Carvalhos-Grijó

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA EIXO CARVALHOS-GRIJÓ

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU EIXO CARVALHOS-GRIJÓ

agosto
2025



DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

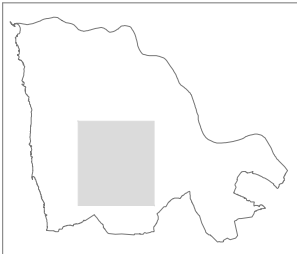
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

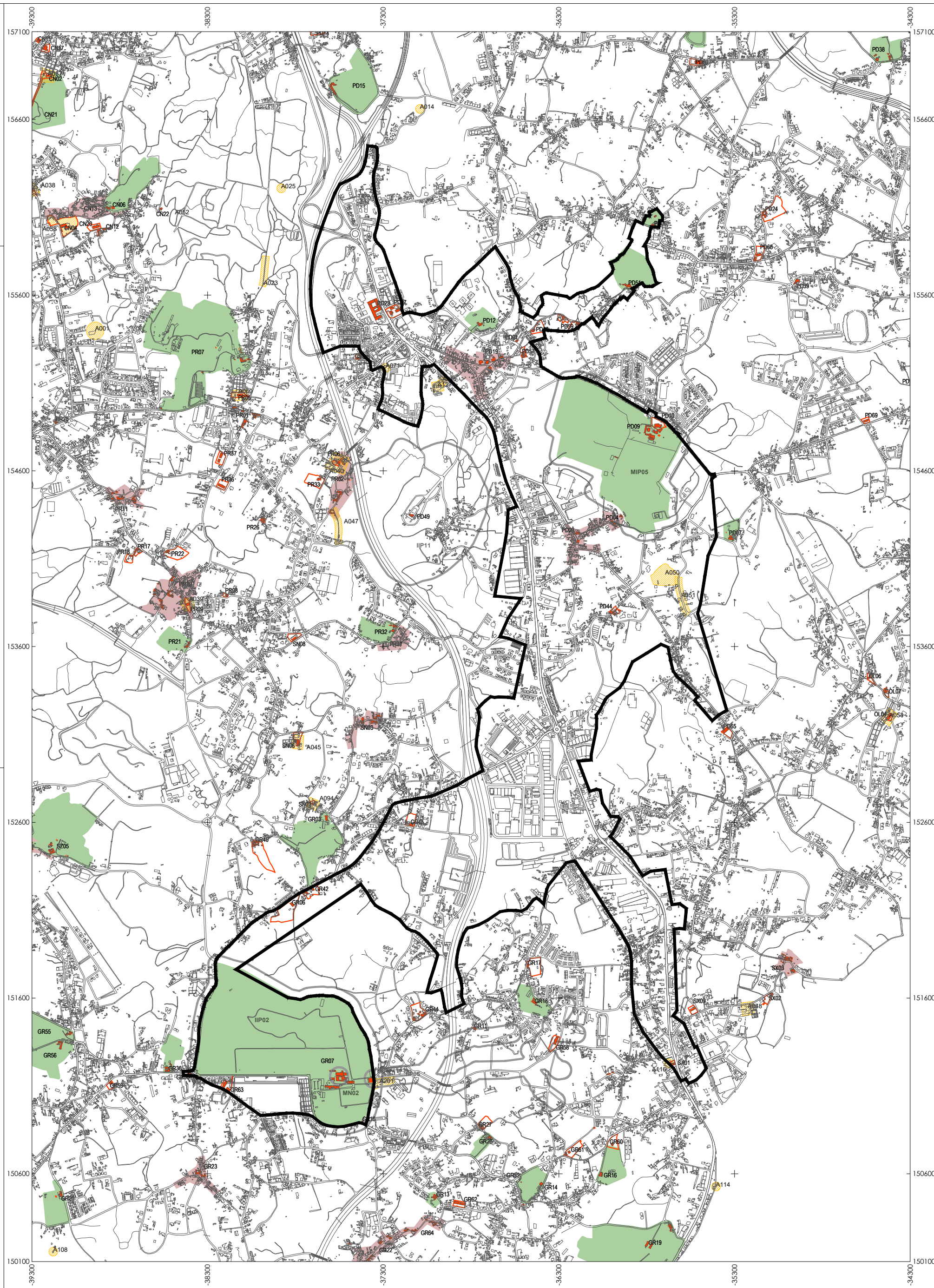
01
escala: 1/20 000

cartografia de base
entidade proprietária -
entidade produtora -
entidade produtora da atualização -
cobertura fotográfica da atualização -
homologação -
sistema de referência -

exactidão posicional e temática -

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia
Município, SA: 2012
Socarto, Lda: 2019
Sk, Socarto: 2019
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021
Referencial Planimétrico: PT-TM06/ETRS89 (EPSG: 3763)
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)
Exactidão Planimétrica (E.M.Q.) ≤ 0,75 m
Exactidão Altimétrica (E.M.Q.) ≤ 1,00 m
Exactidão Temática >95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m





Legenda:

- Inventário Património Arquitetónico**
- classificados
 - conjuntos de interesse urbanístico
 - caves de vila nova de gaia
 - quintas
 - núcleos
 - edifícios

- Inventário Património Arqueológico**
- zonas arqueológicas inventariadas

- Valores Geomorfológicos**
- zonas de valor geomorfológico

- limite da Área de Reabilitação Urbana Eixo Carvalhos-Grijó

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA EIXO CARVALHOS-GRIJÓ

PLANTA DO INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU EIXO CARVALHOS-GRIJÓ



DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO

cartografia de base

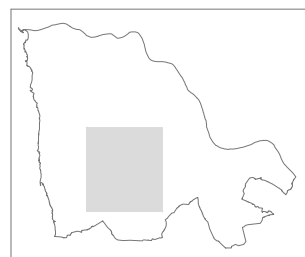
entidade proprietária -
entidade produtora -
entidade produtora da atualização -
cobertura fotográfica da atualização -
homologação -
sistema de referência -

exactidão posicional e temática -

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia
Município, SA: 2012
Socarto, Lda: 2019
Sk, Socarto: 2019
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021
Referencial Planimétrico: PT-TM06/ETRS89 (EPSG: 3763)
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)
Exactidão Planimétrica (E.M.Q.) $\leq 0,75$ m
Exactidão Altimétrica (E.M.Q.) $\leq 1,00$ m
Exactidão Temática >95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m

agosto
2025

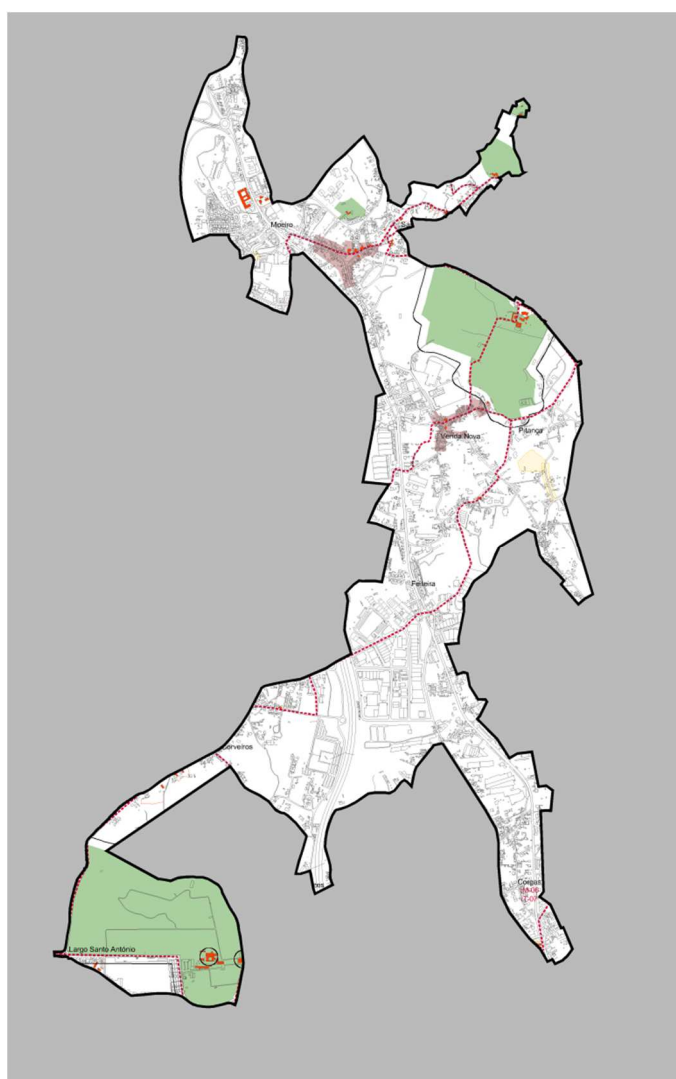
02
escala: 1/20 000



ANEXO 3 – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados na ARU Eixo Carvalhos-Grijó

O património cultural inventariado na ARU Eixo Carvalhos-Grijó abrange imóveis e monumentos classificados de interesse público, assim como uma grande diversidade de outros imóveis, conjuntos e sítios de valor arquitetónico, paisagístico, urbanístico e arqueológico.

A listagem apresentada de seguida encontra-se cartografada no Anexo 2 - Planta do Inventário do Património Arquitetónico, Arqueológico e Geomorfológico.



PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO: ■ edifícios ■ conjuntos de interesse urbanístico ■ quintas ■ núcleos
--- conjuntos e imóveis de valor patrimonial classificados ou em vias de classificação
PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO: ■ zonas arqueológicas inventariadas
VALORES GEOMORFOLÓGICOS: ■ zonas de valor geomorfológico

Património Classificado

- **Monumento nacional:** MN02 Túmulo de D. Rodrigo Sanches - Mosteiro de Grijó;
- **Imóveis de interesse público:** IIP02 Mosteiro de Grijó - Conjunto formado pela Igreja, Sacristia, Claustro e Cerca com Chafariz; MIP05 Mosteiro de Pedroso

Património inventariado (por freguesias anteriores à união)

- Edifícios:

(Grijó) GR06 Vila Lacerda; GR08 Capela de Santo António; GR42 Conjunto de casas; GR45 Casa; GR63 Escola Básica Santo António;

(Pedroso) PD01 Capela e Largo do Senhor dos Aflitos; PD04 Capela da Senhora da Hora; PD10 (MIP05) Mosteiro de Pedroso; PD23 Lar Juvenil dos Carvalhos; PD44 Conjunto de Casas da Seada; PD57 Conjunto de casas; PD58 Casa; PD59 Conjunto de casas; PD67 Escola Básica dos Carvalhos.

(Seixezelo) SX01 Núcleo de Vendas de Grijó

- Núcleos:

(Pedroso) PD19 Núcleo do Largo de França Borges; PD29 Núcleo da Venda Nova;

- Quintas:

(Pedroso) PD06 Quinta de Fofim d'Aquém; PD09 (MIP05) Quinta do Mosteiro de Pedroso; PD12 Quinta da Arrochada; PD51 Quinta de Sanhoane; (Grijó) GR07 (IIP02) Quinta do Mosteiro de Grijó

Zonas Arqueológicas Classificadas

A009 (IIP02 e MN02) Mosteiro de Grijó; A011 (MIP05) Mosteiro de Pedroso

Zonas Arqueológicas Inventariadas

(Pedroso) A050 Crasto; A051 Calçada da Seada; A071 Marco da Fonte da Covaínha.

Indicam-se ainda os seguintes **itinerários** em estudo, como interligações dos valores patrimoniais:

IT-07 Praia de Boca Mar – Corgas;

IT-10 Igreja de Serzedo - Mosteiro de Pedroso;

IT-12 Senhora da Saúde – Arnelas;

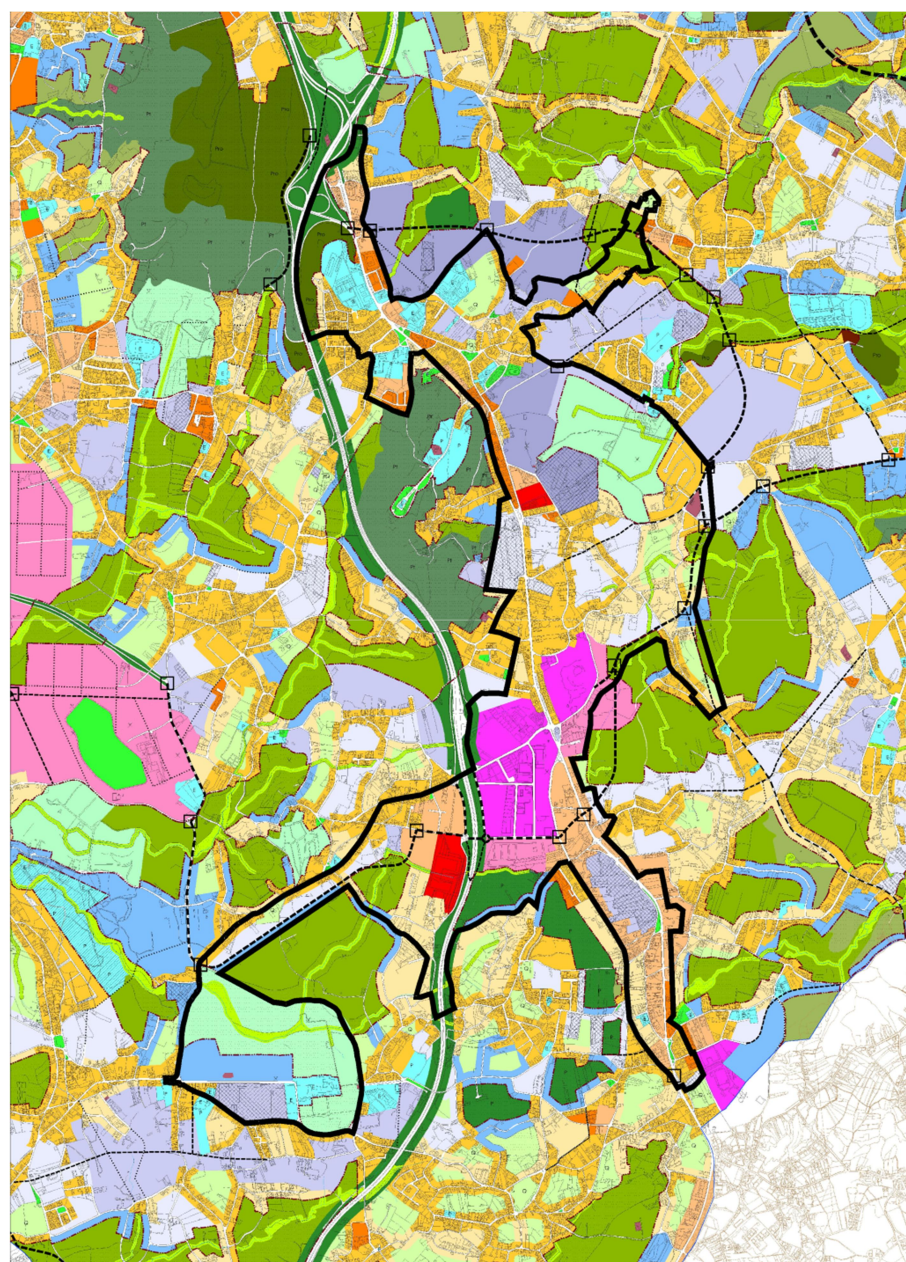
IM-11 Negrelos - Santa Rita;

IM-13 Sanhoane – Ervilhaca;

IM-15 S. Lourenço - Fofim de Aquém

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo



Perímetro Urbano
Estrutura Ecológica Fundamental

SOLO RURAL

Áreas Agrícolas
Áreas Agro-Florestais
Áreas Florestais de Produção
Áreas Florestais de Protecção
Áreas de Quintas em Espaço Rural

SOLO URBANO

ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL

Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo I
Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo II
Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista
Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista
Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias
Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias
Núcleos Empresariais a Transformar

OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZÁVEIS

Áreas de Comércio e Serviços
Áreas Industriais Existentes
Áreas Industriais Previstas
Áreas Turísticas

ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL

Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1,8)
Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1,2)
Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0,8)
Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0,4)
Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
Áreas de Transição

ÁREAS DE VERDE URBANO

Áreas Verdes de Utilização Pública
Quintas em Espaço Urbano
Áreas de Logradouro

CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO

Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
Áreas Naturais - Áreas Costeiras
Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas

Linhas de Água a Céu Aberto
Linhas de Água Entubadas
Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS

Elxos de Alta Capacidade
Elxos Concelhais Estruturantes
Elxos Concelhais Estruturantes - reperfilamento
Elxos Concelhais Complementares
Elxos Concelhais Complementares - reperfilamento
Ruas de Provimento Local
Ruas de Provimento Local - reperfilamento
Túneis
Passagem Rodoviária Desnívelada Existente
Passagem Rodoviária Desnívelada Proposta
Nó viário

PLANOS SUPRAMUNICIPAIS

Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)

Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)

Plano de Ordenamento da Orta Costeira de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)

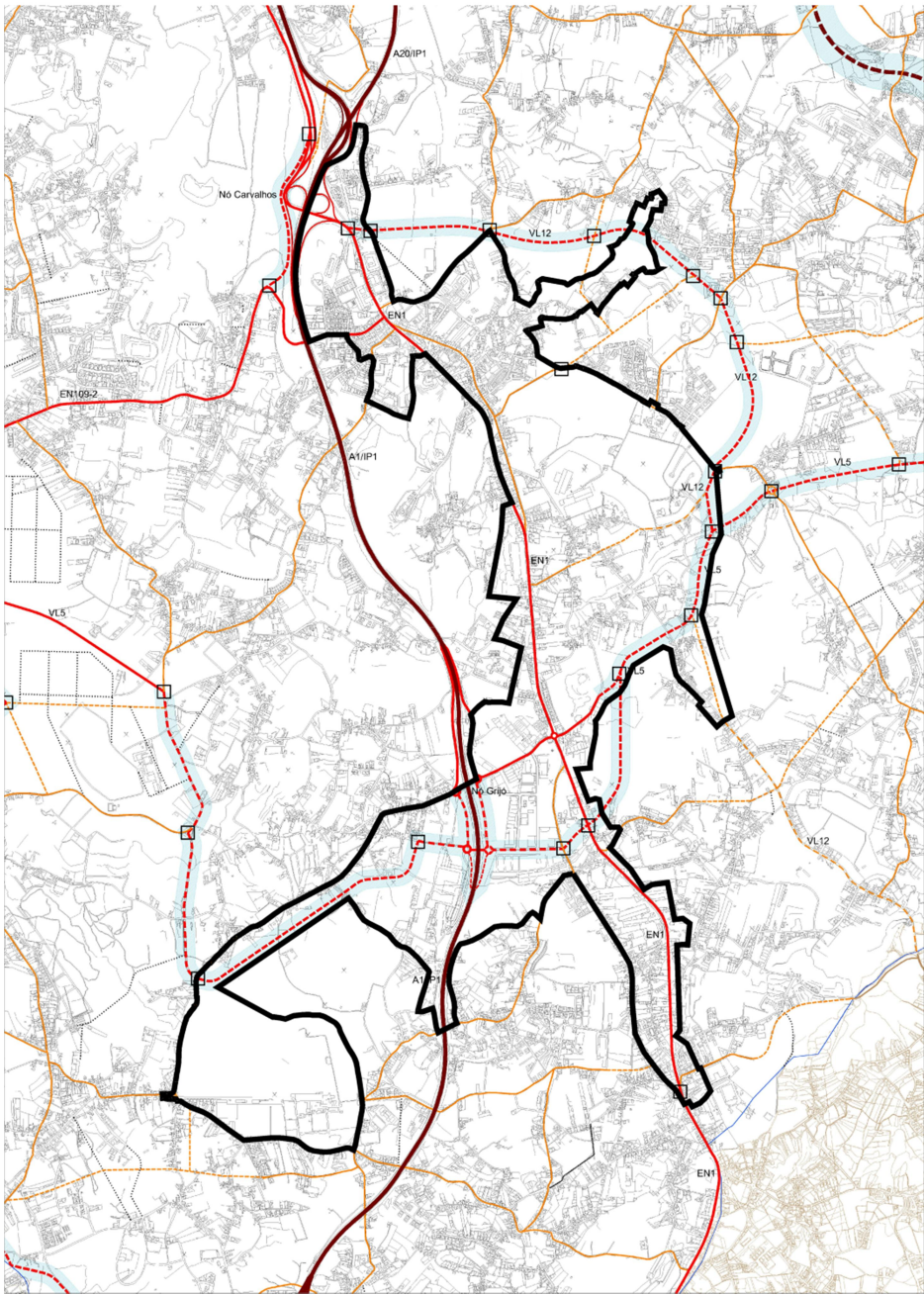
Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)

Barreira de Protecção - (Área Non Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)

Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta da Mobilidade e Transportes



REDES RODOVIÁRIAS

	existentes	previstas	reperfilamento
eixos de alta capacidade			
eixos concelhios estruturantes			
eixos concelhios complementares			
ruas de pavimento local			
túneis			
nós viários a estudar			
faixas de salvaguarda			

REDES FERROVIÁRIAS

	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desníveis		

INTERFACES

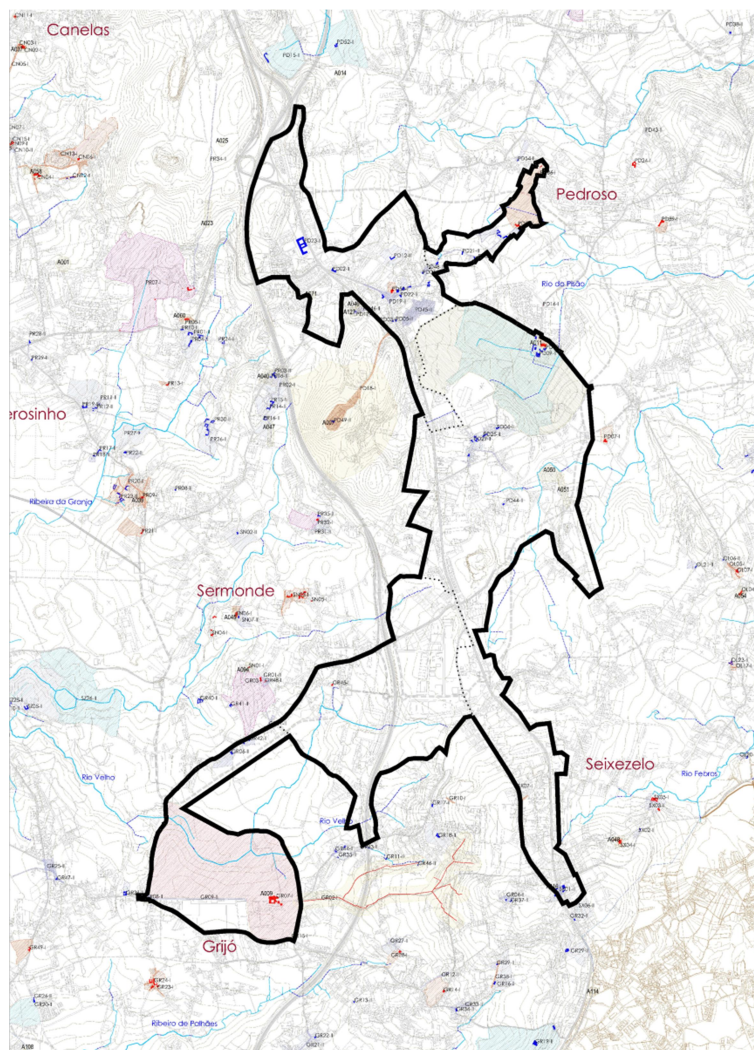
	existentes	previstas

TRANSPORTES FLUVIAIS

	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas



Valores Geomorfológicos (conforme Anexo II do Regulamento)

zonas de valor geomorfológico

Valores Patrimoniais

Património Arqueológico (conforme Anexo II do Regulamento)

zonas arqueológicas classificadas (ZAC)

zonas arqueológicas inventariadas (ZAI)

Património Arquitectónico (conforme Anexo IV do Regulamento)

I - Protecção Integral

edifício ou outras construções
 área complementar
 área complementar em quintas
 espaço público

II - Protecção Estrutural

edifício ou outras construções
 área complementar
 área complementar em quintas
 espaço público

Planos em Vigor

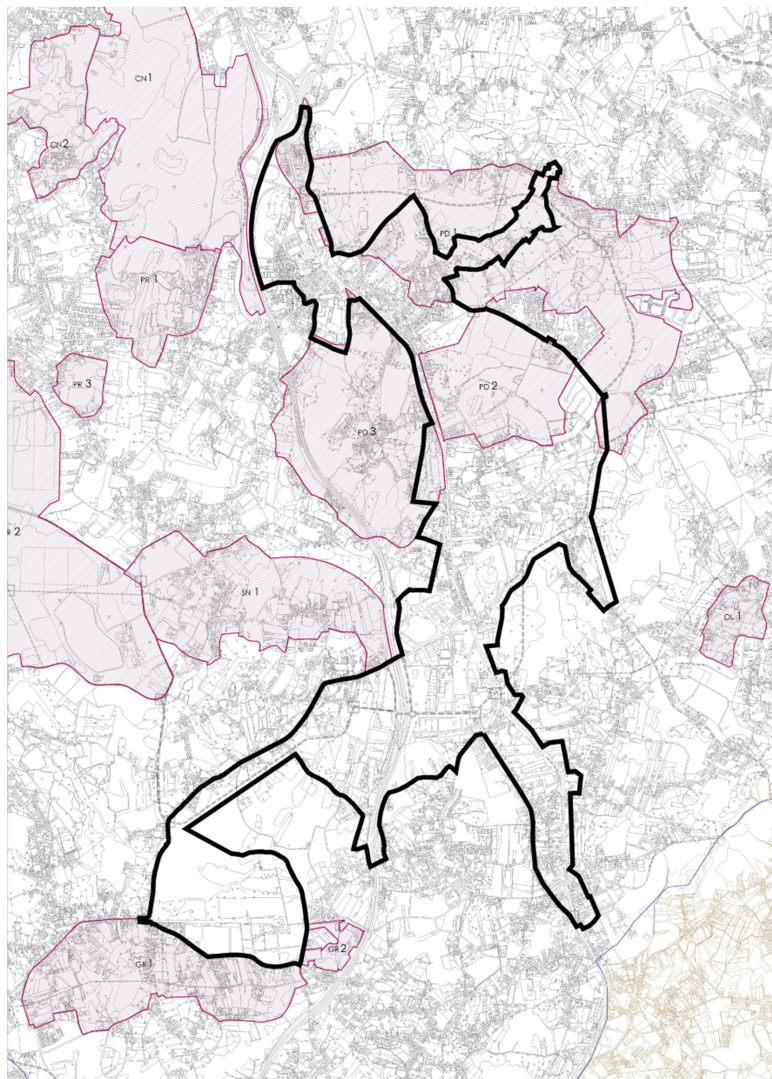
P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira
 P.P. p/ a área envolv. ao cemitério de Vilar do Paraíso
 P.P. do Novo Centro Cívico

Limite da Barreira de Protecção do POOC
 Limite da Zona de Risco do POOC
 Zona Reservada do POA de Crestuma - Lever
 Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma - Lever

Linhas de Água a Céu Aberto
 Linhas de Água Entubadas

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta da Execução do Plano



 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

AF1 - Centro Cívico de S. Pedro da Afurada
AR1 - Mira
AR2 - Área norte à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira
AR3 - Área envolvente à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira
AR4 - Núcleo Antigo da Aguda
AR5 - Centro Cívico de Arcoselo
AR6 - Área de expansão do "Quinta da Costeira"
AV1 - Quinta do Paço
AV2 - Grande Quarteirão entre a rua 5 de Outubro e a rua da Escola Central
AV3 - Centro Cívico de Avintes
CD1 - Litoral de Salgueiros
CD2 - Área de expansão junto ao parque desportivo de Canidelo
CD3 - Centro Cívico de Canidelo
CD4 - Picão
CD5 - Campo de Jogos de Canidelo
CN1 - Serra de Negrelos
CN2 - Envolvente ao lugar do Curro
CN3 - Campo de Jogos de Carleas
CT1 - Área envolvente ao cemitério de Crestuma
CT2 - Área envolvente ao Centro de Treinos e Formação Desportiva de Olival/Crestuma
CT3 - Área de expansão de Fioso
CT4 - Novo campo de Jogos de Crestuma
GP1 - Área envolvente ao Instituto Piaget
GP2 - Área de expansão do Centro Cívico de Gulpihares
GR1 - Centro Cívico de Grifó e envolvente
GR2 - Complexo desportivo de Grifó

LV1 - Área turística de Lever
LV2 - Área de expansão de Lever
MD1 - Pedreira da Madalena
MD2 - Parque de campismo/ VL2
MD3 - Parque da ribeira de Afifes
MD4 - Área envolvente à VL3
MD5 - Utoral da Madalena/ Valadares
MD6 - Centro Cívico da Madalena
MD7 - Campus Escolar da Madalena
MF1 - Interface Av. Da República / Av. Vasco da Gama
MF2 - Centro Cívico Municipal
MF3 - Interface de Laborim de Baixo
MF4 - Laborim de Cima
MF5 - Rua da Montanha
OD1 - Antiga Pedreira Fonte da Vinha
OD2 - Campo de Jogos de Gervide
OD3 - VL10 - Nó de Gervide/ Rua Rocha Silvestre
OD4 - Quebrantões
OD5 - Escarpa da Serra do Pilar
OD6 - VL10 - Arcos do Sardoão
OD7 - Área de Expansão no Lugar de S. Tiago
OD8 - Novo Campo de Jogos de Oliveira do Douro
OL1 - Centro Cívico de Olival
OL2 - Área envolvente ao Centro Social de Olival
PD1 - Área envolvente à VL12
PD2 - Quinta do Mosteiro e envolvente
PD3 - Monte Murado

PR1 - Centro Cívico de Perosinho e Quinta da Pena
PR2 - Área Industrial de Brandariz
PR3 - Souto de Pousada
SD1 - Centro Cívico e área central de Sandim
SD2 - Novo campo de Jogos de Sandim
SD3 - Área envolvente ao Modicus
SD4 - Área Industrial de Sandim (parte norte)
SD5 - Área Industrial de Sandim (parte sul)
SD6 - Vale do rio Ulma (parte sul)
SF1 - Centro Cívico de S. Félix da Marinha
SF2 - Parque da ribeira do Juncal
SF3 - Área Industrial de S. Félix da Marinha
SF4 - Aglomerado a norte de Espinho
SF5 - Complexo desportivo de S. Félix da Marinha
SM1 - Campo de Treino Militar
SM2 - Cântido dos Reis
SM3 - Choupelo / Bairro da CP
SN1 - Área central de Sermonde e envolvente à VL5
SZ1 - Inserção da VL5 junto à rua do Agro e a norte da Rua de S. Mamede
SZ2 - Inserção da VL11 junto à rua da Longra e área Industrial das Catazenas
VA1 - Centro Cívico de Vilar de Andarinho
VA2 - Área de expansão adjacente ao traçado da VL10
VL1 - Cerâmica de Valadares
VL2 - Área de expansão do antigo campo de Jogos de Valadares
VL3 - Área de expansão do novo campo de Jogos de Valadares
VL4 - Área de expansão da Quinta da Rua do Paço
VL5 - Área de expansão da Junqueira
VP1 - Áreas envolventes à VL3
VP2 - Parque de S. Coetano
VP3 - Pedreira das Lages