

área de reabilitação urbana

**SETOR NOROESTE
DO ANEL INDUSTRIAL
E LOGÍSTICO**

**proposta de estratégia de reabilitação urbana . Operação de Reabilitação Urbana
Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico**

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) Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico.

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	5
2	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico	14
2.1	DELIMITAÇÃO DA ARU	14
2.2	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	17
2.2.1	População	18
2.2.2	Morfotipologias	20
2.2.3	Edificado e alojamentos	22
2.2.4	Património cultural e lugares de referência	24
2.2.5	Espaço público	27
2.3	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ORU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico.....	31
2.4	TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO	31
2.4.1	Tipo de operação e instrumento de programação	31
2.4.2	Entidade gestora e modelo de execução	31
2.4.3	Prazo de execução	33
2.5	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR	35
2.5.1	Objetivos estratégicos.....	35
2.5.2	Prioridades e ações orientadoras	36
3	APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	40
3.1	Instrumentos de natureza fiscal	40
3.2	Instrumentos de natureza financeira	47
3.3	Apoios financeiros	50
3.4	Ações de substituição	53
4	ANEXOS.....	55

Anexo 1	- Planta de delimitação da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico (escala 1/20 000).....	55
Anexo 2	- Extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor	55

1 ENQUADRAMENTO

A área delimitada como ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico 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-

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.

centralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia. Estas, apesar de terem escalas distintas, relacionam-se matricialmente com os recursos naturais do território concelhio (rede hidrográfica, solos agrícolas, pontos altos e encostas privilegiadas) e, por conseguinte, com a estrutura ecológica municipal que 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).

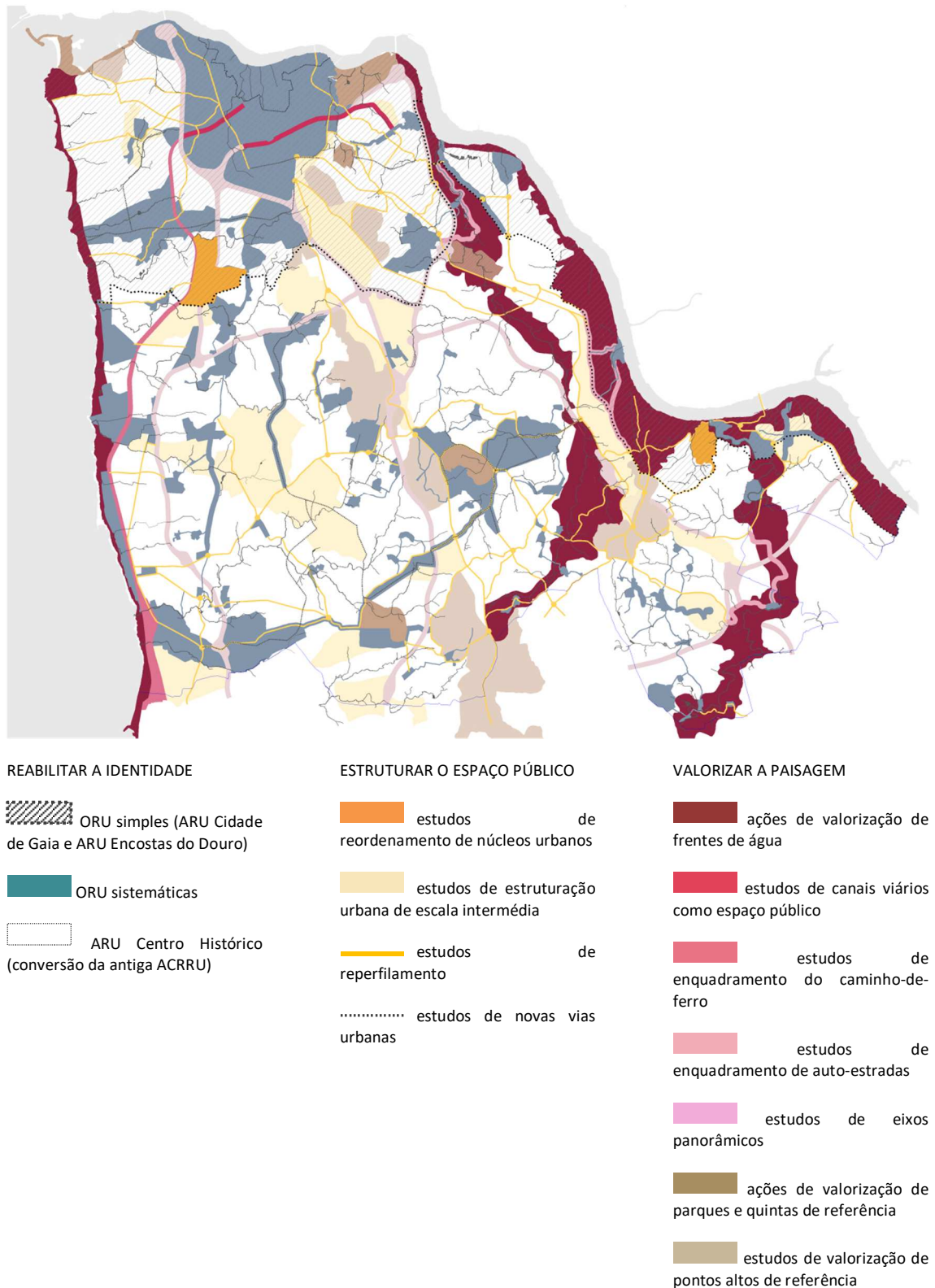


figura 1. ERUG - Carta operativa preliminar (2013) com instrumentos de atuação propostos

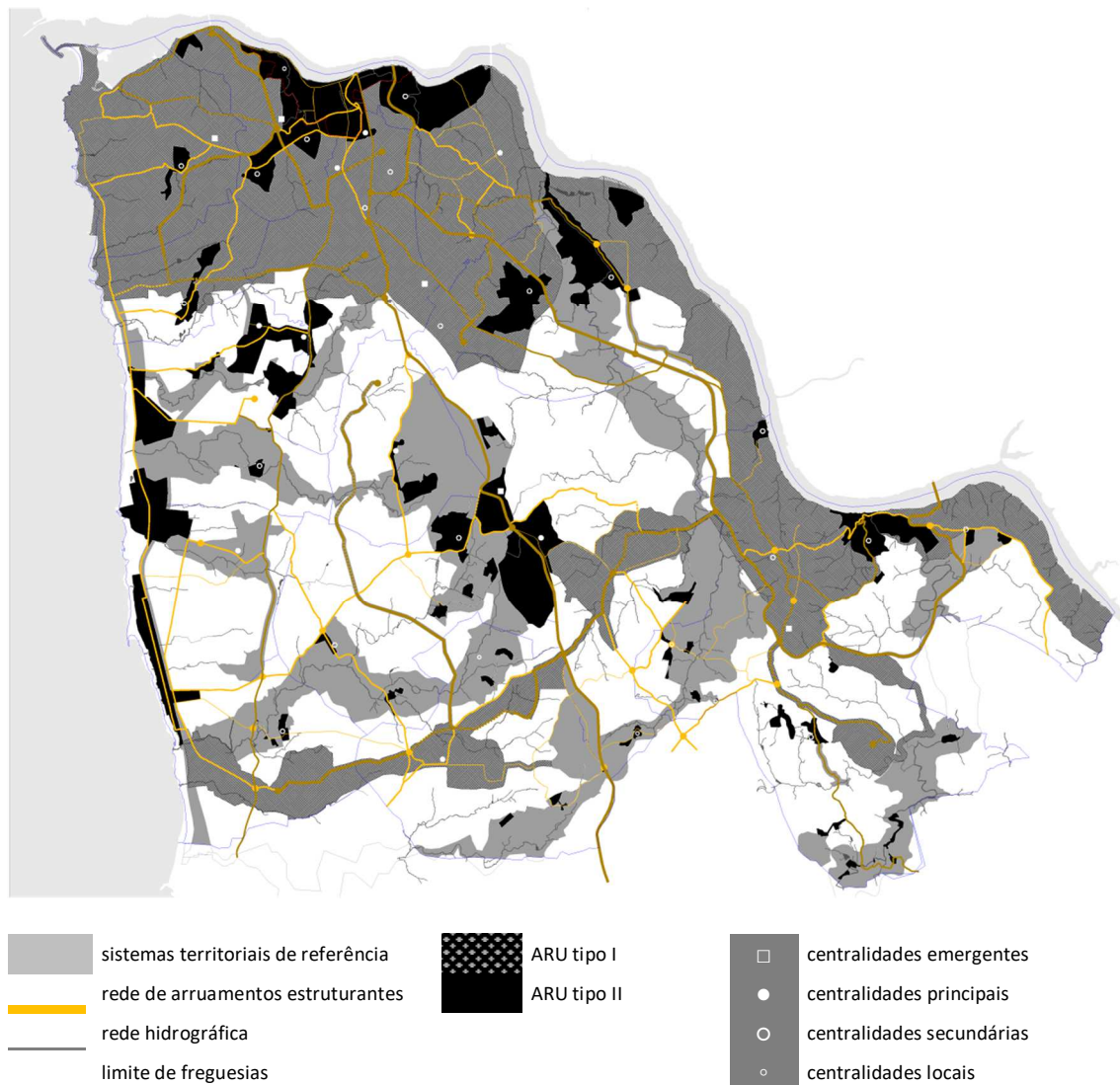


figura 2. ERUG - Carta operativa (2014)

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 colmatção 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.

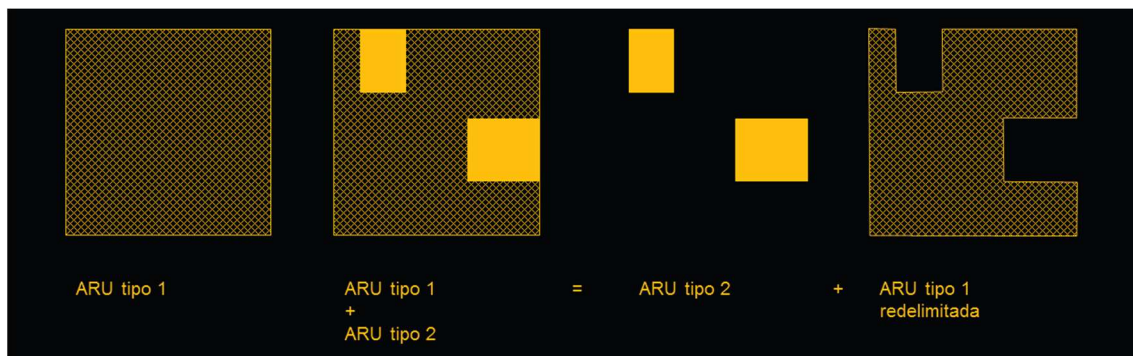


figura 3. Modelo operativo para a delimitação de ARUs, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)

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 acresceu 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.

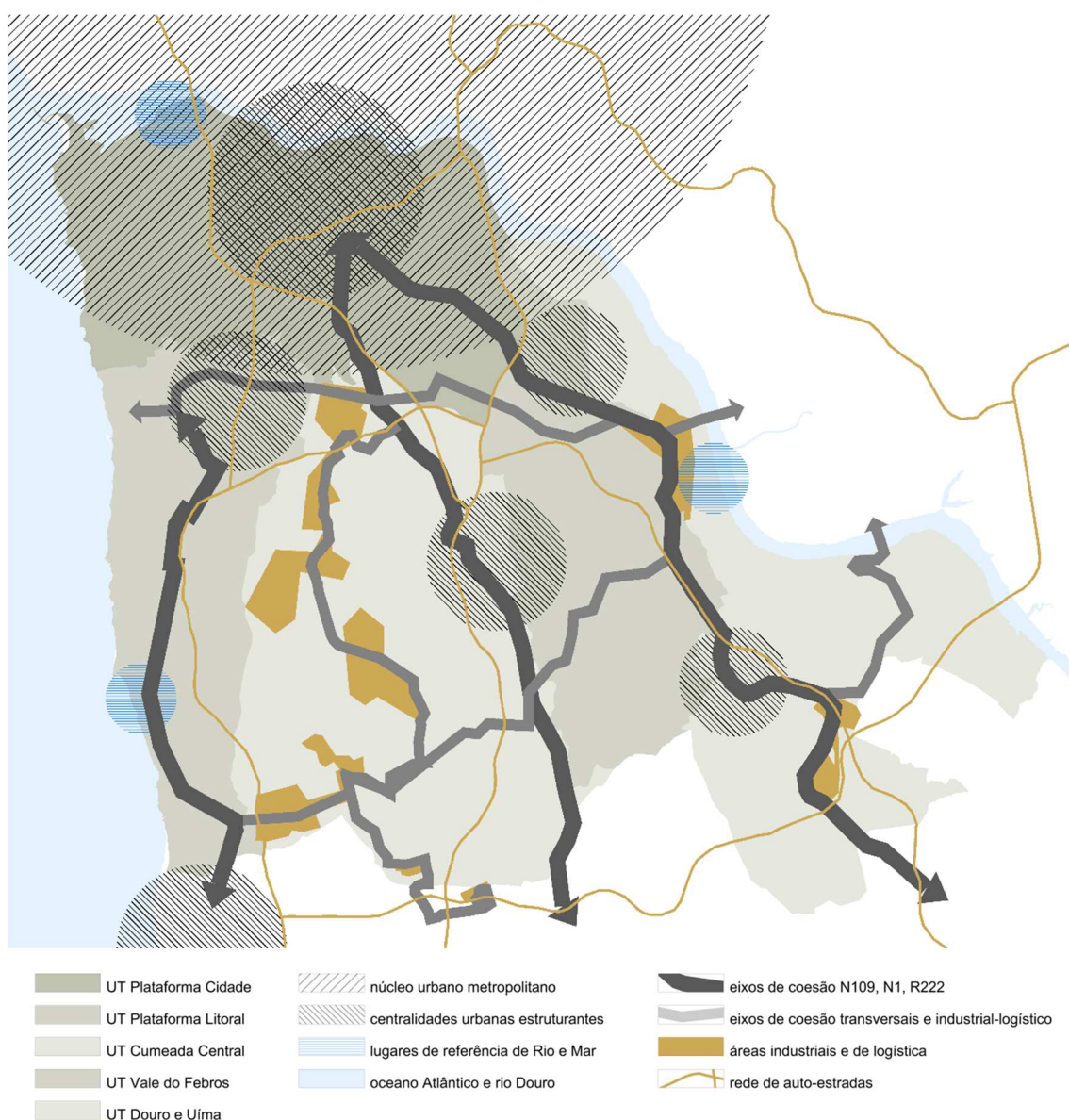


figura 4. Esquematização da estratégia de suporte à priorização das ARU, segundo as unidades territoriais e sistemas estruturantes do concelho (no âmbito da revisão do PDM em curso)

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 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 a presente ORU);
- 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 Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico

2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU

A área delimitada como ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, situada entre Canelas e Serzedo, abrange 410,6 hectares e, de acordo com a ERUG, integrava-se no sistema territorial de referência designado como 'VL11 Canelas-Grijó'.

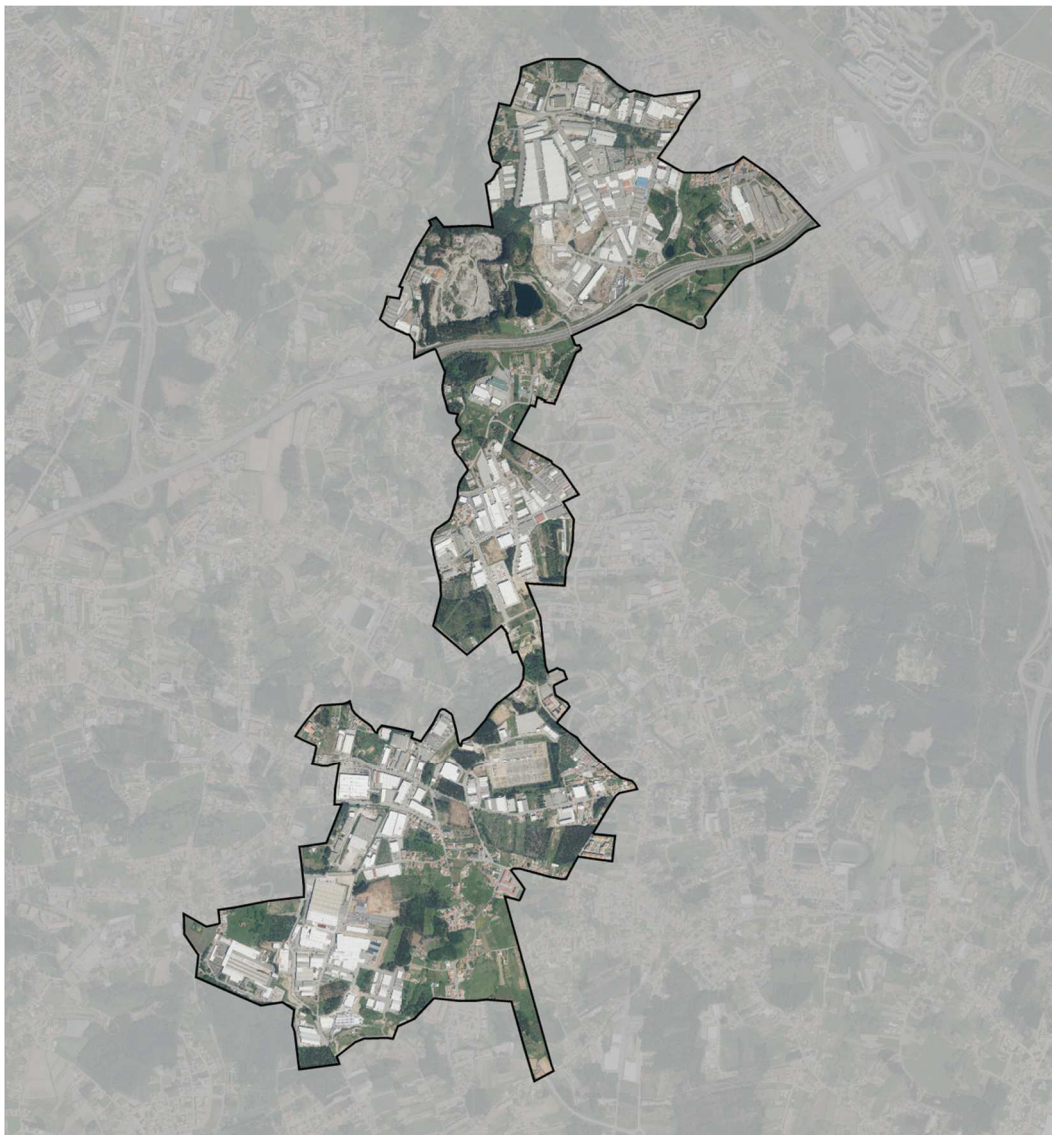


figura 5. Limite da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico sobre ortofotomapa 2019

Grande parte das áreas de atividades económicas existentes em Vila Nova de Gaia, vocacionadas para indústria, armazenagem ou logística, concentra-se no eixo norte-sul da metade poente do concelho, entre Canelas e Serzedo. A este eixo acresce, a sul, a previsão da zona industrial de Brandariz, até ao aterro de Sermonde, definida desde o PDM de 1994, e que permanece desligada da rede viária principal do concelho. A proximidade a Grijó, e ao eixo Transversal Sul que a ERUG preconizava, justifica a prioridade em colmatar a via estruturante concelhia VL11, tal como definida no PDM em vigor, de modo a contribuir para a consolidação e qualificação destes tecidos urbanos que potenciam o desenvolvimento económico e a criação de emprego numa zona central e acessível do concelho.

Os extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, para a ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, constam do Anexo 2 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 agregação das zonas industriais da Rechousa (São Caetano/ Urtigueira/ Lages), Canelas (Borneiros/ Terços) e Arcozelo-Serzedo (implantada na envolvente da Estrada da Rainha e da Rua da Mina), apoiada no eixo da referida VL11, permite determinar uma estratégia de qualificação territorial e de regeneração socioeconómica coerente, promovendo o desenvolvimento empresarial, a valorização do espaço público e a inclusão social.

Neste sentido, a delimitação da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, conforme planta que consta do Anexo 1, enquadra-se em princípios com expressão territorial de escala metropolitana (os dois primeiros de acordo com a estratégia da AMP, então delineada) :

i) Plataforma logística de Gaia-Rechousa/ Boavista da Estrada

“Plataforma que poderá atingir uma área da ordem dos 80 a 100 hectares na Rechousa/ Boavista da Estrada, polarizada pelas instalações da Luís Simões, TRACAR, entre outras, localizadas junto à antiga N1, pelo futuro Parque Empresarial de São Félix da Marinha (100 hectares) e ainda pela expressiva localização de empresas ligadas aos materiais de construção, fileira muito importante face ao potencial mercado da reabilitação urbana, justificando uma vocação específica desse tipo.”

ii) Rede rodoviária intermédia

“Elaboração da componente metropolitana do Plano Rodoviário Regional, ou seja, planear uma rede rodoviária de ‘itinerários metropolitanos’ que sirva de interface entre a rede nacional (IP e IC) e a rede municipal, absorvendo as atuais ‘estradas regionais’ e algumas ‘estradas nacionais’, assim como vias municipais que desempenham um papel supramunicipal, criando-se as bases para um contributo metropolitano no sentido da definição do Plano Rodoviário Regional preconizado na proposta técnica do PROT-N.”

iii) Otimização de investimentos

Otimização de investimentos anteriores, colmatando tramos de via já construídos (incluindo viaduto sobre a A29/ER1-18, nós de acesso a esta via e à A1/IP1 em Grijó, e via existente entre N109-2 e Sermonde/Grijó) que permitirão acessibilidade direta, a partir da rede nacional de alta capacidade, às áreas industriais/empresariais da Rechousa (Canelas), Boavista da Estrada (Arcozelo/Serzedo, por nascente) e Brandariz (Perosinho/Serzedo, prevista no PDM), assim como a articulação a poente com o Parque Empresarial de São Félix da Marinha e a A29/IC1, integrando-as nos *‘itinerários metropolitanos’*.

Em resumo, pretende-se priorizar a colmatção 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 aos investimentos públicos já realizados e à relevância estratégica das áreas empresarias que lhe são complementares.

2.2 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO



Setor A – Zona Industrial de São Caetano – Lages – Urtigueira/Rechousa

Setor B – Zona Industrial dos Terços

Setor C – Zona Industrial da Rainha – Mina/Figueira do Mato

figura 6. Divisão da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico em setores

Para a caracterização e diagnóstico da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico analisaram-se os diferentes dados extraídos dos Censos 2021. Para melhor interpretação e caracterização de toda a informação, dividiu-se a ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico em 3 setores, delimitados com base nas suas características antrópicas e territoriais homogéneas.

2.2.1 População

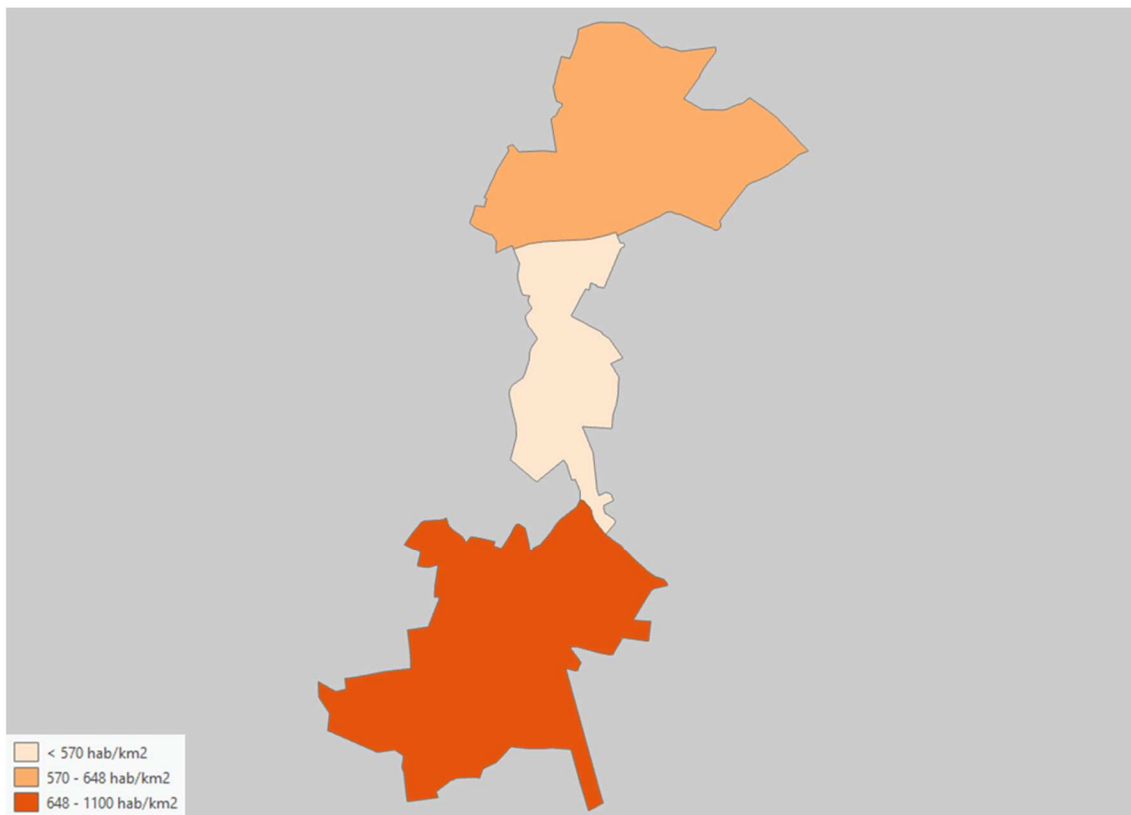


figura 7. Distribuição da densidade populacional, nos diferentes setores da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico

A densidade populacional da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico é, aproximadamente, de 3458 hab/km² e a sua distribuição pelos setores anteriormente apresentados reflete-se proporcionalmente na sua área de estudo.

Pela análise do cartograma supra, verifica-se que a maior densidade populacional se encontra no Setor C – Zona Industrial da Rainha e da Mina/ Figueira do Mato, que corresponde a uma área com maior desenvolvimento de empresas ativas, com setores de atividade maioritariamente de indústria transformadora, comércio, reparação de veículos automóveis e motociclos.

A segunda área mais densa, corresponde ao Setor A – Zonas Industriais de São Caetano, das Lages e da Urtigueira/ Rechousa, onde se localizam também maioritariamente empresas das áreas das indústrias transformadoras, construção e comércio.

Na zona mais central desta ARU surge o Setor B – Zona Industrial dos Terços, com uma densidade populacional inferior, que liga as duas anteriores, também com empresas ativas,

maioritariamente das áreas das indústrias transformadoras, comércio e reparação de veículos automóveis.

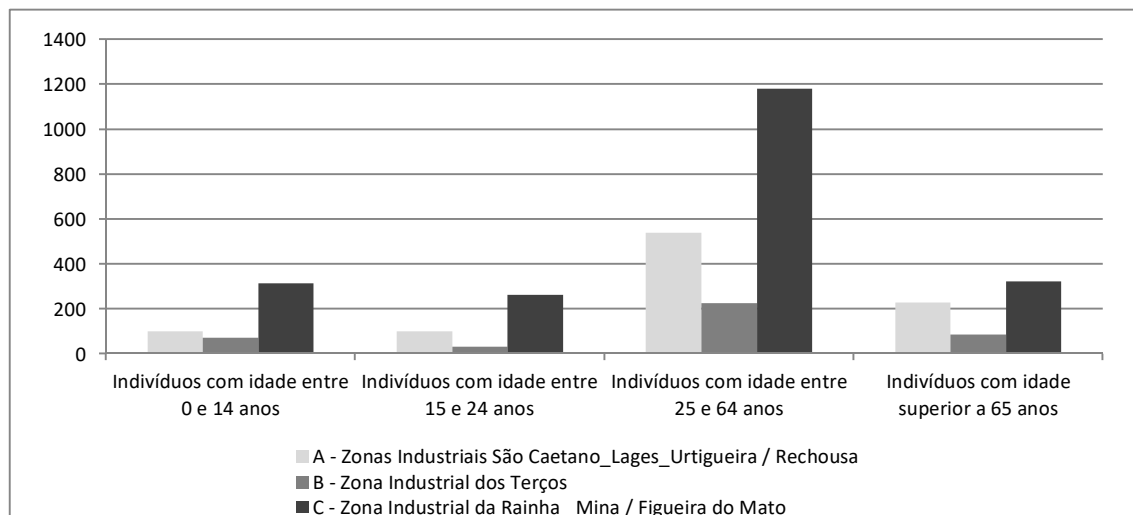


figura 8. Nº de indivíduos por idade, em cada setor

A ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico apresenta uma população relativamente jovem, sendo que cerca de 56% da população desta zona corresponde a indivíduos em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos, enquanto a população mais envelhecida, com mais de 65 anos, corresponde a cerca de 18%. Uma análise mais minuciosa por setor revela uma distribuição bastante homogênea entre setores, verificando-se uma distribuição proporcionalmente muito semelhante entre eles, onde predomina a população ativa.

2.2.2 Morfotipologias

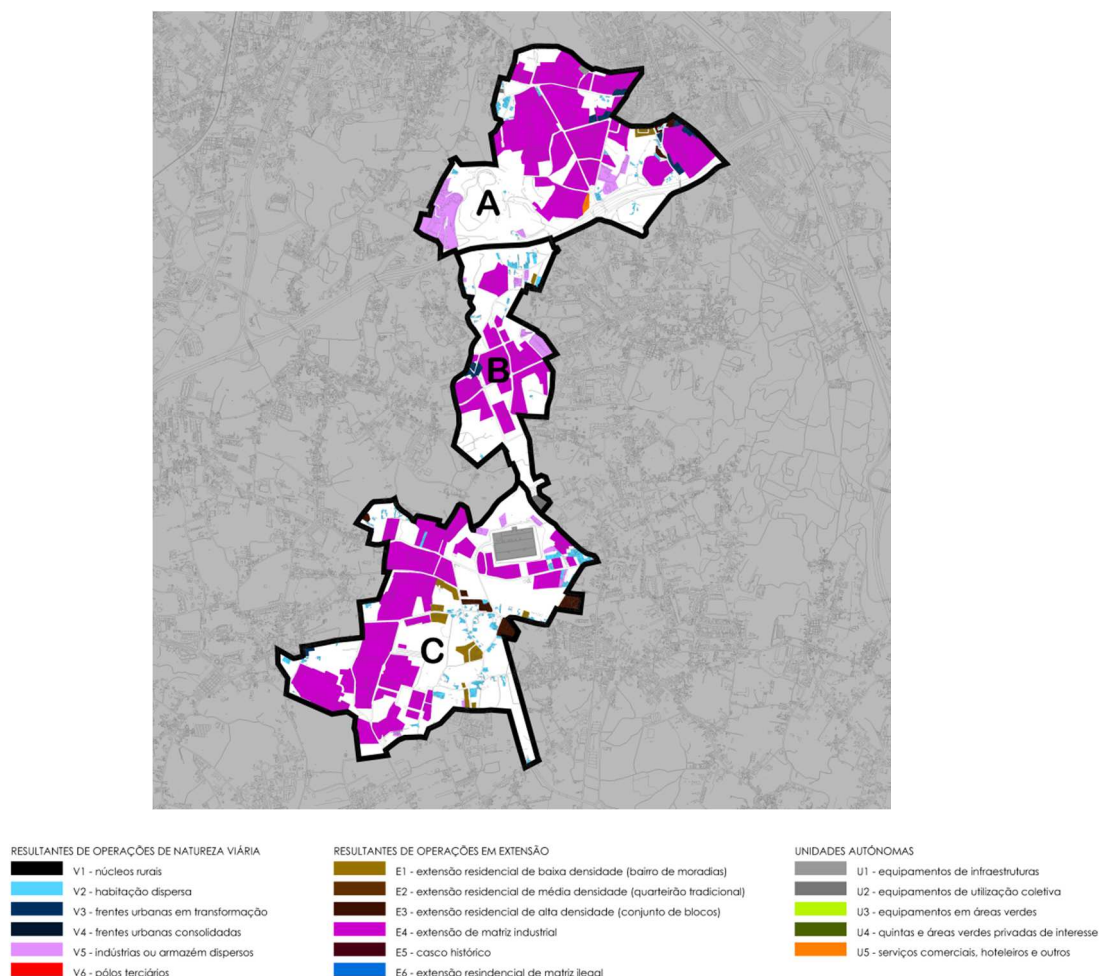


figura 9. Morfotipologias de ocupação do território na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, em 2019

Setor A – Zona Industrial de São Caetano – Lages – Urtigueira/ Rechousa: Predominam áreas ocupadas por grandes armazéns industriais que se desenvolvem ao longo de dois eixos viários principais: Rua das Lages e Rua da Urtigueira. A Este da Rua da Urtigueira, e fora da área delimitada, importa referir o tecido residencial da Rechousa com urbanizações de moradias e blocos habitacionais, como lugar de referência no território.

Setor B – Zona Industrial dos Terços: Tecidos urbanos compostos por grandes armazéns industriais ao longo da Rua dos Terços e os arruamentos transversais Via Jean Piaget e Rua da Misericórdia.

Setor C – Zona Industrial da Rainha – Mina/ Figueira do Mato: Tecidos urbanos onde predomina a ocupação industrial ao longo da Estrada da Rainha e da Rua da Mina. A Este da Zona industrial

da Rainha, o tecido residencial é composto por habitação dispersa de moradias, frentes de moradias associadas à Rua Figueira de Mato e os blocos residenciais de habitação social.

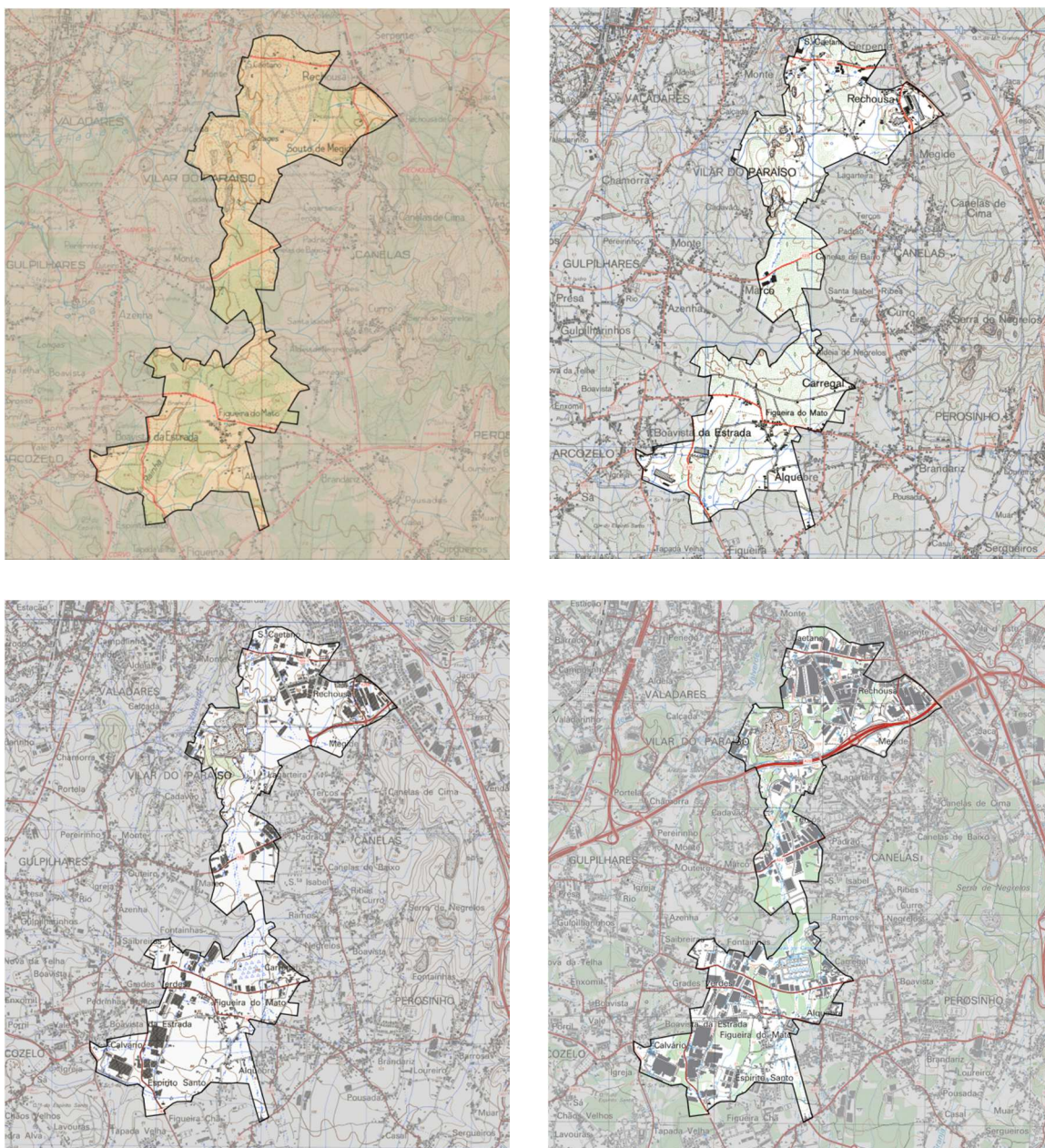


figura 10. Localização da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico sobre extrato reduzido da Carta Militar 1945/1948; 1974; 1998 e 2012 (da esquerda para direita)

Analisando a evolução histórica dos tecidos urbanos através das cartas militares entre 1945/48 e 2012, verifica-se que na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico o maior investimento na construção empresarial ocorreu a partir da década de 90, exceto no setor mais a norte, A – Zonas Industriais São Caetano - Lages - Urtigueira/ Rechousa, onde se verifica

um maior crescimento mais perto do ano 2000. Entende-se com isto que o seu desenvolvimento se estendeu ao longo dos eixos estruturantes do sistema urbano, no caso da Zona Industrial de São Caetano - Lages - Urtigueira/ Rechousa associada ao antigo eixo da EN1, e na Zona Industrial da Rainha e da Mina, mais a sul, associada ao eixo da antiga EN1-15 Porto/ Espinho e Estrada da Rainha.

2.2.3 Edificado e alojamentos

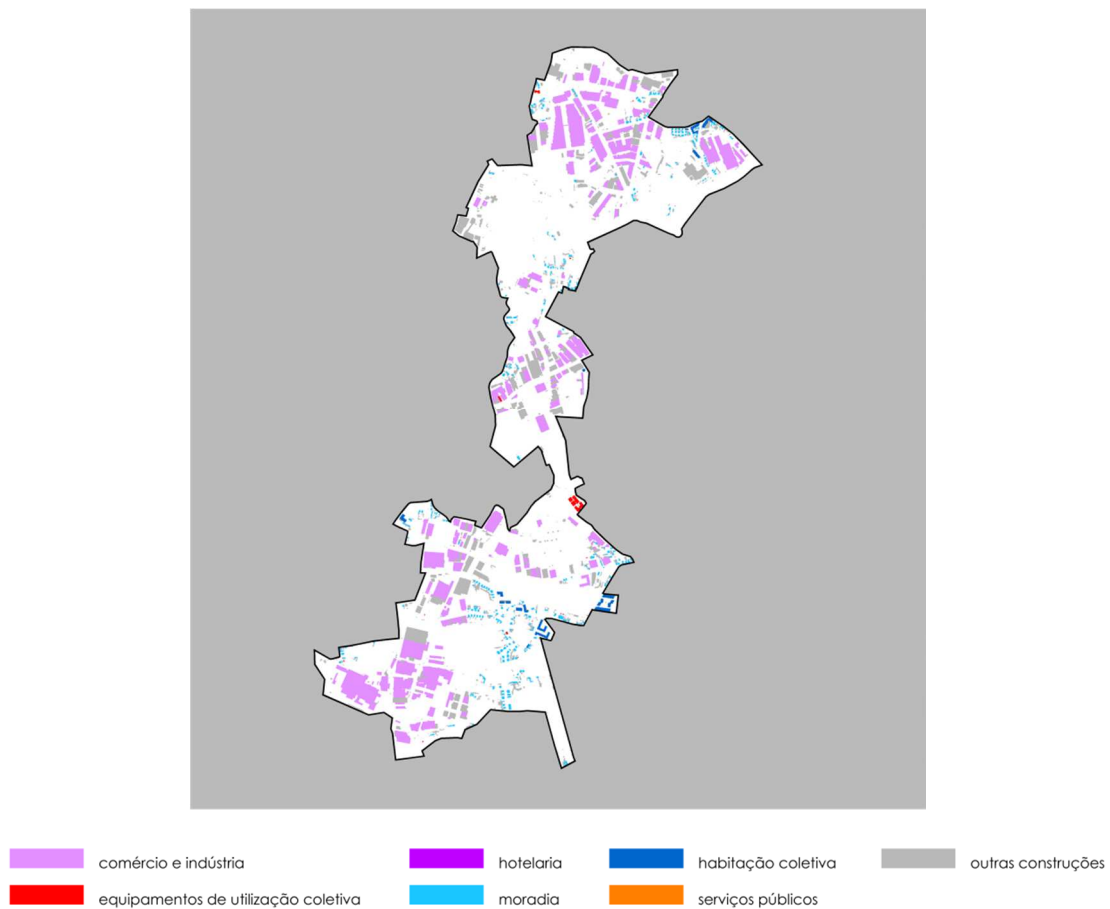


figura 11. Edificado por usos dominantes 2019

Relativamente aos usos existentes no edificado na área delimitada da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, é expectável a dominância do uso industrial nos 3 setores. Os escassos edifícios destinados ao uso habitacional são maioritariamente moradias, e existem em maior quantidade no setor C – Zona Industrial da Rainha - Mina/ Figueira do Mato. A habitação coletiva aparece pontualmente.

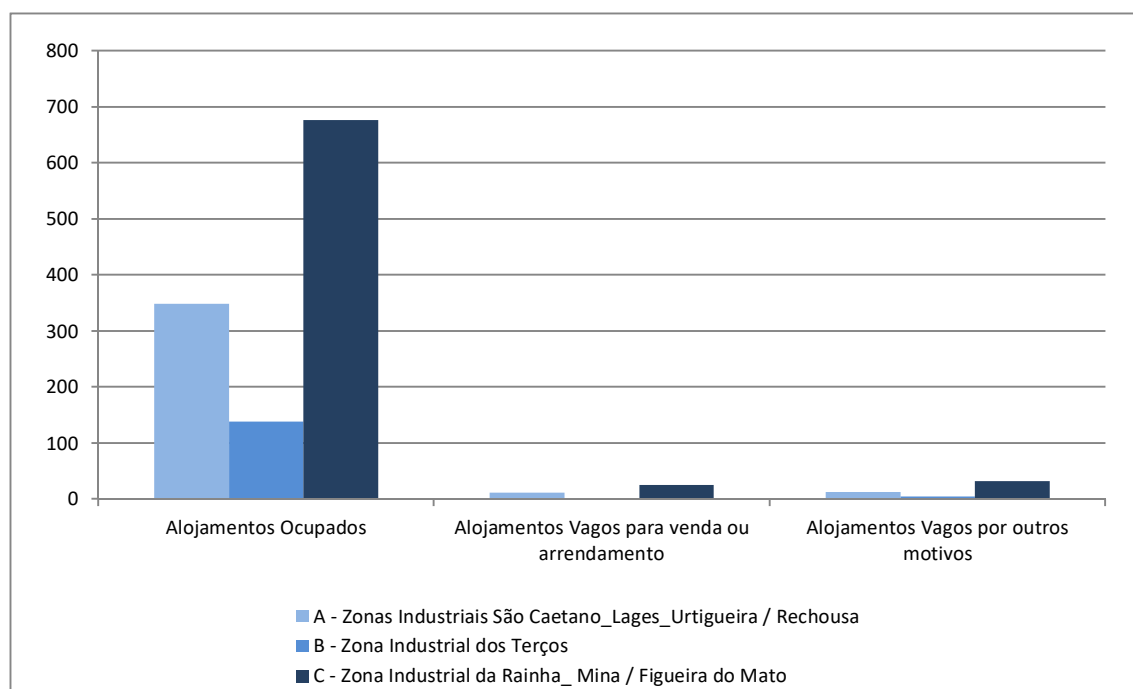


figura 12. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.

Dos alojamentos existentes na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, cerca de 93% encontram-se ocupados, sendo esta proporção equivalente nos 3 setores. Os alojamentos vagos por motivo de venda ou arrendamento, em termos percentuais, acompanham os alojamentos vagos por outros motivos, sendo percentagens bastante reduzidas.

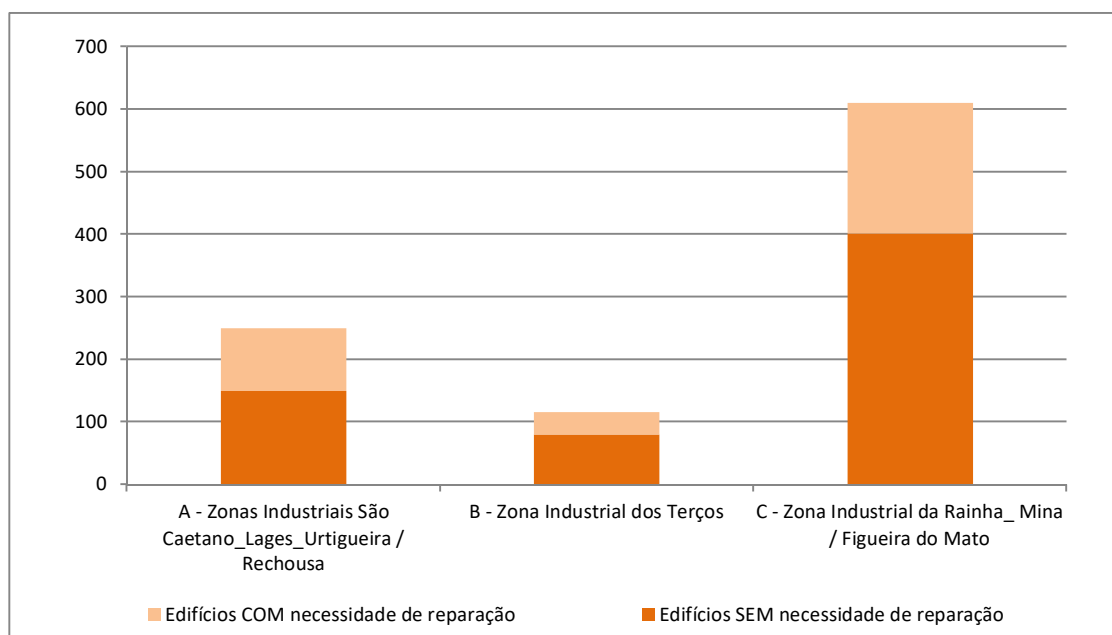


figura 13. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.

Do edificado existente, verifica-se uma necessidade de reparação considerável dos edifícios mais degradados, os quais atingem uma percentagem superior a 1/3 (um terço) da totalidade dos edifícios da área em estudo. Proporcionalmente, reflete-se mais na zona a norte, Setor A Zonas Industriais São Caetano - Lages - Urtigueira/ Rechousa, com cerca de 40% dos edifícios mais degradados. O setor com maior área, o Setor C – Zona Industrial da Rainha - Mina/ Figueira do Mato, apresenta uma proporção inferior face ao setor A, rondando os 34% de edifícios degradados.

2.2.4 Património cultural e lugares de referência

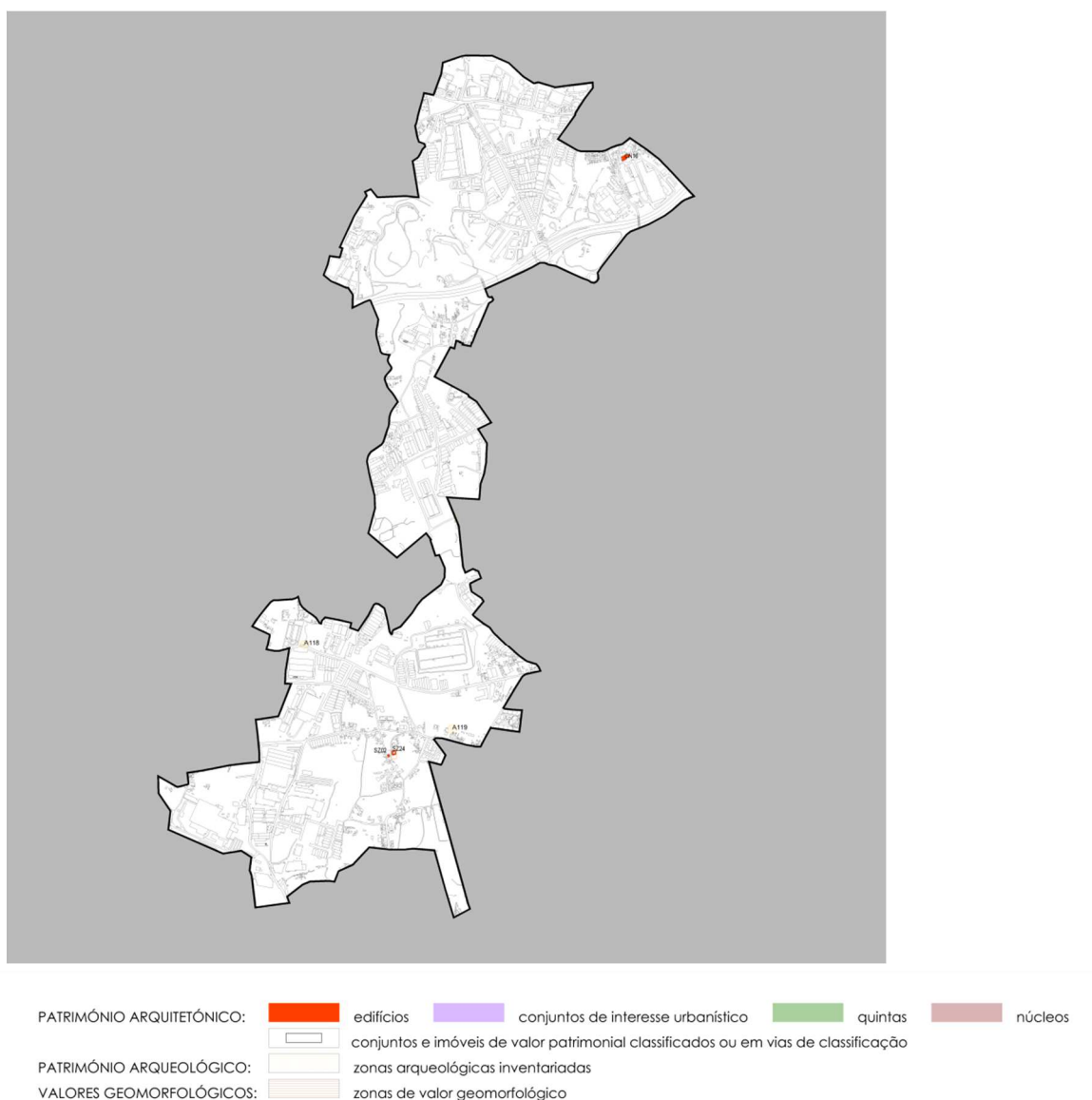


figura 14. Património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico inventariado na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico

Quanto ao património cultural inventariado, foram identificados os seguintes imóveis e espaços públicos de interesse, que constam da Carta de Salvaguardas do PDM em vigor:

- no Setor A – Zona Industrial de São Caetano - Lages - Urtigueira/ Rechousa, o Edifício do Complexo Industrial Soares da Costa;
- no Setor C - Zona Industrial da Rainha - Mina/ Figueira do Mato, a Capela e Largo de Santa Apolónia e o edifício de arquitetura rural localizado no mesmo largo, bem como o Largo Rainha Santa Isabel.



figura 15. Largo e Capela de Santa Apolónia

No Largo Rainha Santa Isabel, não constando do património arquitetónico inventariado, a Capela Rainha Santa Isabel constitui um marco e referência religiosa da freguesia de Serzedo. Julga-se que a capela terá sido edificada no preciso local onde se terá ajoelhado a Rainha Santa Isabel para rezar em 1320.



figura 16. Capela e Largo Rainha Santa Isabel

Importa também destacar as Antigas Instalações da Molin, como exemplar histórico de património industrial e arquitetura modernista. A empresa laborou e permaneceu nas suas instalações em Canelas desde 1965 até ao seu encerramento, que veio a ocorrer em 2001.



figura 17. Antigas Instalações da Molin

Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados, localizados na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico :

Património Arquitetónico - Edifícios

CN16	Edifício do Complexo Industrial Soares da Costa	Rua da Rechousa, 301 a 305 / Rua de Delfim de Lima	Canelas
SZ02	Capela e Largo de Santa Apolónia	Travessa Capela de Santa Apolónia/ Rua do Senhora dos Aflitos	Serzedo
SZ24	Casa	Travessa Capela de Santa Apolónia, 147	Serzedo

Património Arqueológico – Inventariadas

A118	Marco da Pedra do Seixo	Gulpilhares
A119	Marco do Sítio das Cruzes	Serzedo

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.

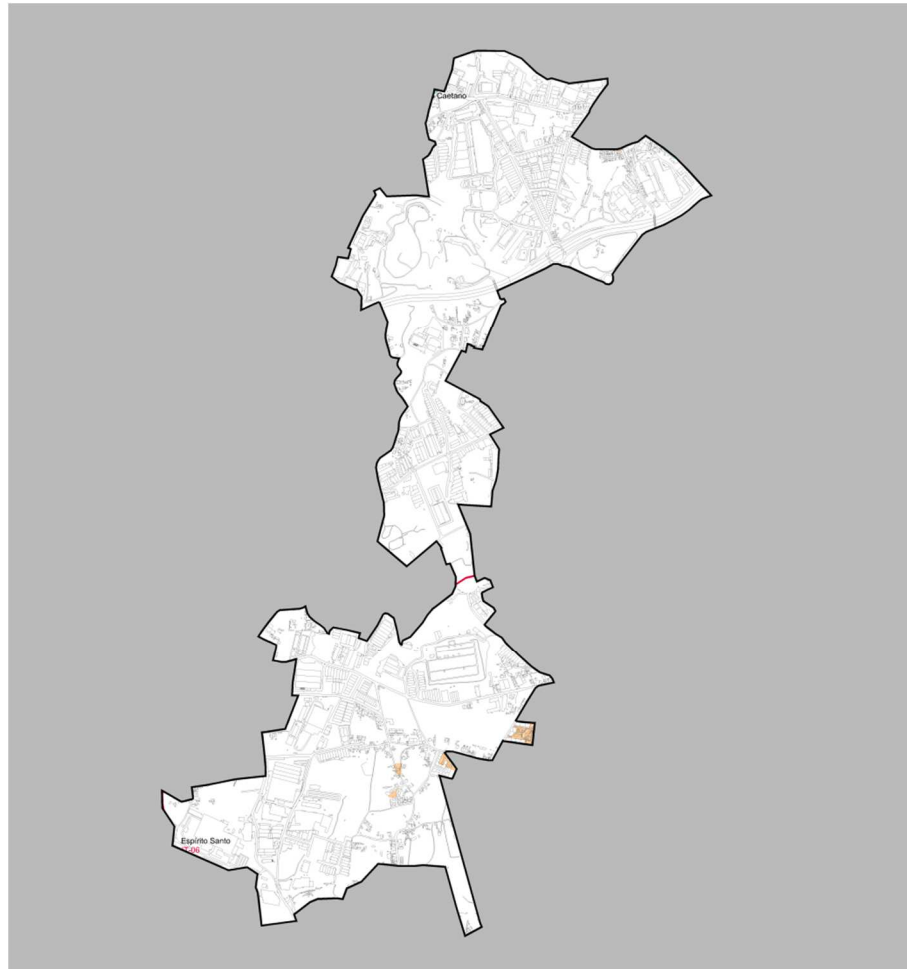


figura 18. Largos e Pracetas com potencial de verde urbano (fruição ambiental)

- 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.

Identificou-se apenas 2 largos como lugares de referência na área da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico: o Largo de Santa Apolónia e o Largo Rainha Santa Isabel, sendo que estes carecem de intervenções de requalificação. As pracetas surgem como espaço de estadia dos blocos de habitação coletiva, desgarrados do espaço público envolvente.



figura 19. Largo Rainha Santa Isabel



figura 20. Espaços de utilização pública na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico

- Espaço Público das Áreas Industriais

Nos 3 setores da ARU, o espaço público é composto por arruamentos com perfis dimensionados para atender o tráfego de pesados, próprios de atividades de produção e distribuição, e com impactos desafiadores na paisagem urbana. Prevalece o espaço dedicado aos fluxos de trânsito automóvel em detrimento do espaço pedonal. Os passeios têm dimensão reduzida, comprometendo a segurança e conforto dos pedestres. A arborização e

espaços verdes permeáveis são praticamente nulos, tornando a paisagem urbana desqualificada e hostil para quem a percorre a pé.



figura 21. Espaço público da Rua das Urtigueiras, Rua das Lages e Via Jean Piaget

Ora, em termos de desenho urbano, de uma forma genérica, conclui-se que o espaço público da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico é bastante pobre e escasso em espaços verdes de uso coletivo, tais como parques urbanos, jardins e alamedas, praças, largos e pracetas. Estes espaços são fundamentais para elevar a qualidade de vida dos seus utilizadores, quer residentes, quer trabalhadores, promovendo a requalificação urbana e a melhoria na qualidade ambiental da área. Pretende-se a criação de espaços públicos articulados entre si, contribuindo assim para um sistema que enriqueça a estrutura verde urbana, e articulados com os tecidos residenciais e industriais existentes. Os espaços vazios em tornos dos afluentes do Rio de Valverde, a Ribeira de Canelas e a Ribeira do Espírito Santo

constituem espaços de oportunidades para ampliar os espaços públicos da área e investir na qualificação ambiental através da valorização paisagística destes corredores verdes.

2.3 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ORU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico

2.4 TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO

2.4.1 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 Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico 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”⁸

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

2.4.2 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 RJRU⁹:

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

⁹ Artigo 4º RJRU

- 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;
- 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.

2.4.3 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 Republica que aprova o PERU para execução da ORU
---------------------------	--

2.5 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR

2.5.1 Objetivos estratégicos

A estratégia de reabilitação urbana do território delimitado como ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico tem como principais objetivos:

- Consolidar e qualificar as áreas de atividades económicas existentes, de Rechousa, Canelas e Estrada da Rainha, valorizando a acessibilidade a partir do eixo VL11-VL5 (prevendo ligação à A1, em Grijó);
- Promover a integração territorial e a diminuição das disparidades sociais, procurando a igualdade de oportunidades no acesso aos locais de emprego;
- Valorizar e incrementar a competitividade e o desenvolvimento económico da região no contexto metropolitano;
- Fortalecer a estrutura económica do concelho;
- Reforçar a plataforma logística de Gaia – Rechousa/ Boavista da Estrada/ Feiteira;
- Diminuir a atual pressão do tráfego de pesados nos arruamentos urbanos consolidados através da colmatção da rede rodoviária intermédia;
- Mitigar o impacto das áreas industriais nas áreas residenciais contíguas;
- Promover a reconversão urbanística e ambiental das áreas industriais abandonadas;
- Disponibilizar uma oferta de áreas de localização empresarial direcionada para a procura, promovendo a criação de emprego;
- Promover a implementação de políticas de integração social nas comunidades desfavorecidas que habitam os bairros sociais envolventes ao eixo VL11-VL5.

2.5.2 Prioridades e ações orientadoras

Os objetivos estratégicos dão origem a objetivos mais específicos, referentes a 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 modelo de ordenamento a estabelecer no Plano Diretor Municipal, em revisão.

As ações orientadoras e prioritárias, que se apresenta, incidem não só no edificado existente, como também são traçadas directrizes a aplicar, nas infraestruturas estruturantes, no espaço público e espaços verdes privados que marginam com os mesmos.

Pretende-se intervenções que potenciam a qualificação urbanística e minimizam o impacto das zonas industriais com as vivências urbanas da envolvente, investindo na **requalificação ambiental dos espaços verdes** com função de tampão para os tecidos contíguos com uso residencial.

Os afluentes do Rio de Valverde, a Ribeira de Canelas e a Ribeira do Espírito Santo atravessam a área delimitada e constituem corredores verdes relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e do equilíbrio biofísico e paisagístico da área. São áreas essenciais para o enquadramento e descompressão do solo urbano. Como tal, as intervenções devem promover a valorização da paisagem, tanto florestal como agrícola, e contribuir para o bem-estar físico e social dos cidadãos, através da criação de espaços de utilização pública, nomeadamente parques com percursos ao longo das galerias ripícolas e instalações de equipamentos de apoio e estruturas de suporte a atividades de recreio e lazer para os trabalhadores das áreas industriais e para a população que reside nas áreas envolventes.

A) Ações no edificado

As ações no edificado devem priorizar os seguintes objetivos:

- Promover a reconversão urbanística dos espaços construídos das áreas industriais, tendo em conta a localização privilegiada e central que ocupam na estrutura urbana do concelho.
- Criar condições para a reinstalação de atividades económicas geradoras de emprego e potenciadoras da revitalização urbana da área.

- Investir na reutilização dos espaços abandonados, promovendo a reconversão ambiental através da reconversão urbanística destes espaços.

- i. Destacam-se as antigas instalações da Molin, atualmente desativadas, cuja reabilitação deverá salvaguardar o seu valor arquitetónico como exemplo de arquitetura modernista.
- ii. A reconversão urbanística deste conjunto edificado deve acolher novos usos urbanos mais contextualizados com os tecidos residenciais da envolvente, sendo o uso habitacional uma opção a considerar na revisão do PDM em curso;

- Objetivar uma imagem qualificadora da unidade industrial, evitando a colocação de anexos e outros elementos dissonantes e desqualificadores da paisagem urbana.

- 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.

- Salvaguardar a relação visual da edificação com o espaço público, através do tratamento cuidado das frentes, optando pela uniformização dos muros e a instalação de áreas verdes permeáveis, quando compatível com a atividade.

Quanto às ações no **património edificado inventariado**, estes 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.

As intervenções de reabilitação urbana no património inventariado devem:

- Recuperar e manter as características originais dos edifícios,
- Salvaguardar a morfologia e estrutura urbana como testemunho de ocupações antigas e identitárias de lugares de referência no território.

B) Ações no espaço público e nas infraestruturas estruturantes

As ações de reabilitação devem concorrer para a revitalização das áreas empresariais e para os tecidos residenciais da envolvente, através da qualificação do sistema de espaços públicos, contribuindo deste modo para a valorização do uso pedonal e de outros modos suaves e para uma estrutura verde urbana coesa e qualificada. Assumem-se como oportunidades estratégicas de qualificação ambiental e urbana, através da promoção de contínuos verdes para a bioclimatização do espaço urbano e reabilitação paisagística da área delimitada.

As ações públicas e privadas nas infraestruturas estruturantes e no espaço público devem convergir para a concretização dos seguintes objetivos:

- Melhorar a rede de acessibilidades às áreas de atividades económicas vocacionadas para indústria e logística, otimizando anteriores investimentos municipais e complementando a rede supra-municipal;
- Promover transportes sustentáveis e eliminar os estrangulamentos das principais infraestruturas da rede;
- Priorizar a colmatção 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 aos investimentos públicos já realizados e à relevância estratégica das áreas empresariais que lhe são complementares, potenciando o desempenho da rede rodoviária intermédia;
- Adequar o desenho de espaços públicos aos usos industriais, nomeadamente às cargas de tráfego pesado, mas sem descuidar a necessidade de segurança e conforto para o uso pedestres de trabalhadores e outros utilizadores;
- Criar espaços públicos arborizados de estadia nos “lugares de referência” (Largo de Santo Apolónia, Largo Rainha Santa Isabel) e associados aos corredores verdes ao longo das linhas de água, articulando estes espaços com os espaços públicos existentes, investindo deste modo numa rede de espaços verdes urbanos, fundamentais para a estrutura ecológica do município, e para a qualidade de vida da população.

O reconhecimento de que estamos na presença de um território complexo e heterogéneo, estruturado por um eixo (VL11-VL5) potenciador de fortes valências empresariais, industriais e

logísticas, torna estratégico para o município investir na reabilitação destas áreas, no sentido de incrementar a competitividade destas estruturas no contexto metropolitano, qualificando interconexões com as áreas urbanas envolventes e fortalecendo o sistema económico do concelho. Neste sentido, a presente ORU alinha-se com a revisão do PDM em curso, no seu modelo territorial e nos objetivos a alcançar.

3 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.

3.1 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 ‘intervenções 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 71.º, 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 de edifícios localizados em ARU • Empreitadas de construção de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública	• 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)
			• 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 Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico no sentido de penalizar aqueles que descuram o seu património e que contribuem para uma paisagem urbana degradada e um parque edificado desqualificado.

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

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

Estas medidas, depois de deliberadas em Assembleia Municipal, devem ser comunicadas à Direção Geral dos Impostos, por transmissão eletrónica de dados, até dia 30 de Novembro para vigorarem no ano seguinte.

Visto estas deliberações incidirem sobre uma zona delimitada do concelho, deve constar nas comunicações referidas a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares. [nº 14 e nº15 do artigo 112º do CIMI]

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

Prédio degradado

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

Poderão incluir-se nesta classificação os prédios inacabados. Salienta-se ainda que nos termos do artigo 65º (nºs 1 e 2) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a entidade gestora da ARU “(...) pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou

de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados".

Prédio devoluto

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

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

2 – São indícios de desocupação:

a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;

b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;

d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual."

De salientar:

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

Prédio em ruínas

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

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

3.2 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 Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, 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		- nº 2 al. d) art. 45 EBF - nº 6 art. 82 Reg. Mun. Taxas V.N.G.

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.

3.3 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)¹⁰ e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030¹¹ 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

¹⁰ 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/>

¹¹ 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/>

cofinanciável a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, e que se encontrem localizados em territórios específicos designadamente as localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) ou em centros históricos.

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>

3.4 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 nº 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 nº 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.

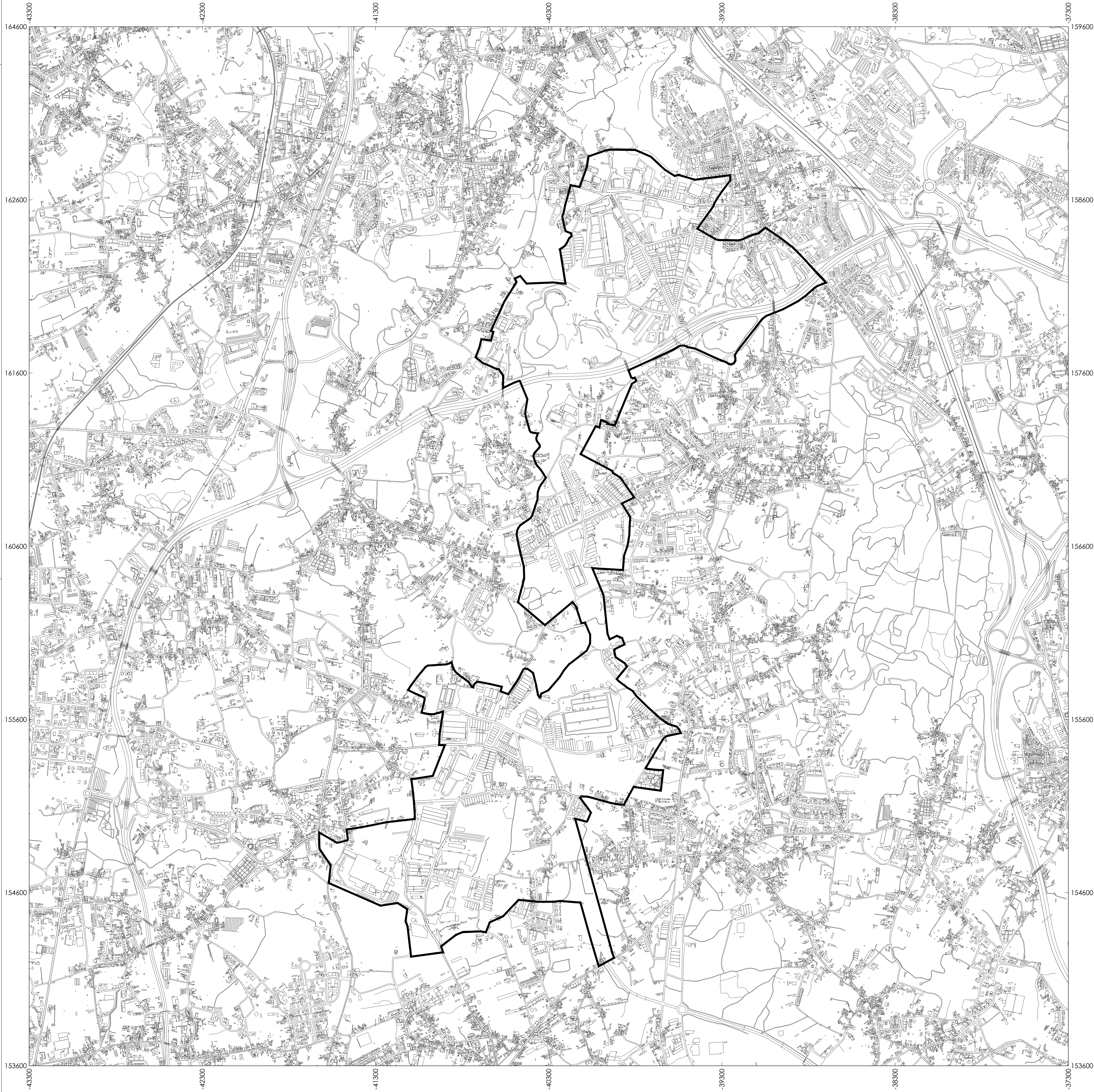
4 ANEXOS

Anexo 1 - Planta de delimitação da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico
(escala 1/20 000)

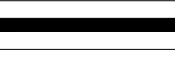
Anexo 2 - Extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor

ÍNDICE DE FIGURAS

figura 1. ERUG - Carta operativa preliminar (2013) com instrumentos de atuação propostos ...	7
figura 2. ERUG - Carta operativa (2014)	8
figura 3. Modelo operativo para a delimitação de ARUs, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)	10
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) ...	11
figura 5. Limite da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico sobre ortofotomapa 2019	14
figura 6. Divisão da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico em setores	17
figura 7. Distribuição da densidade populacional, nos diferentes setores da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico	18
figura 8. Nº de indivíduos por idade, em cada setor	19
figura 9. Morfotipologias de ocupação do território na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico, em 2019	20
figura 10. Localização da ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico sobre extrato reduzido da Carta Militar 1945/1948; 1974; 1998 e 2012 (da esquerda para direita).....	21
figura 11. Edificado por usos dominantes 2019	22
figura 12. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.....	23
figura 13. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.....	23
figura 14. Património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico inventariado na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico	24
figura 15. Largo e Capela de Santa Apolónia.....	25
figura 16. Capela e Largo Rainha Santa Isabel.....	25
figura 17. Antigas Instalações da Molin	26
figura 18. Largos e Pracetas com potencial de verde urbano (fruição ambiental).....	27
figura 19. Largo Rainha Santa Isabel	28
figura 20. Espaços de utilização pública na ARU Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico.	28
figura 21. Espaço público da Rua das Urtigueiras, Rua das Lages e Via Jean Piaget	29



Legenda:

 limite da Área de Reabilitação Urbana Setor Noroeste do Anel Industrial e Logístico

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SETOR NOROESTE DO ANEL INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU SETOR NOROESTE DO ANEL INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

agosto
2025



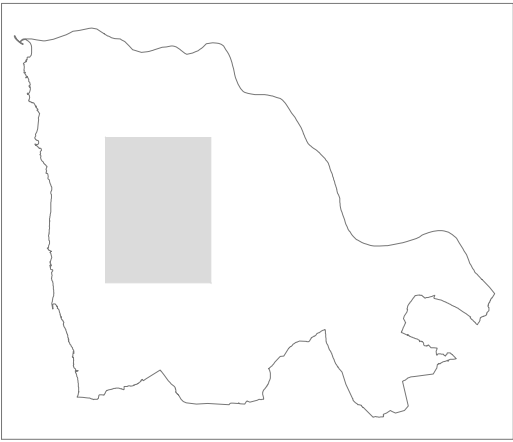
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

01
escala: 1/20 000

cartografia de base

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

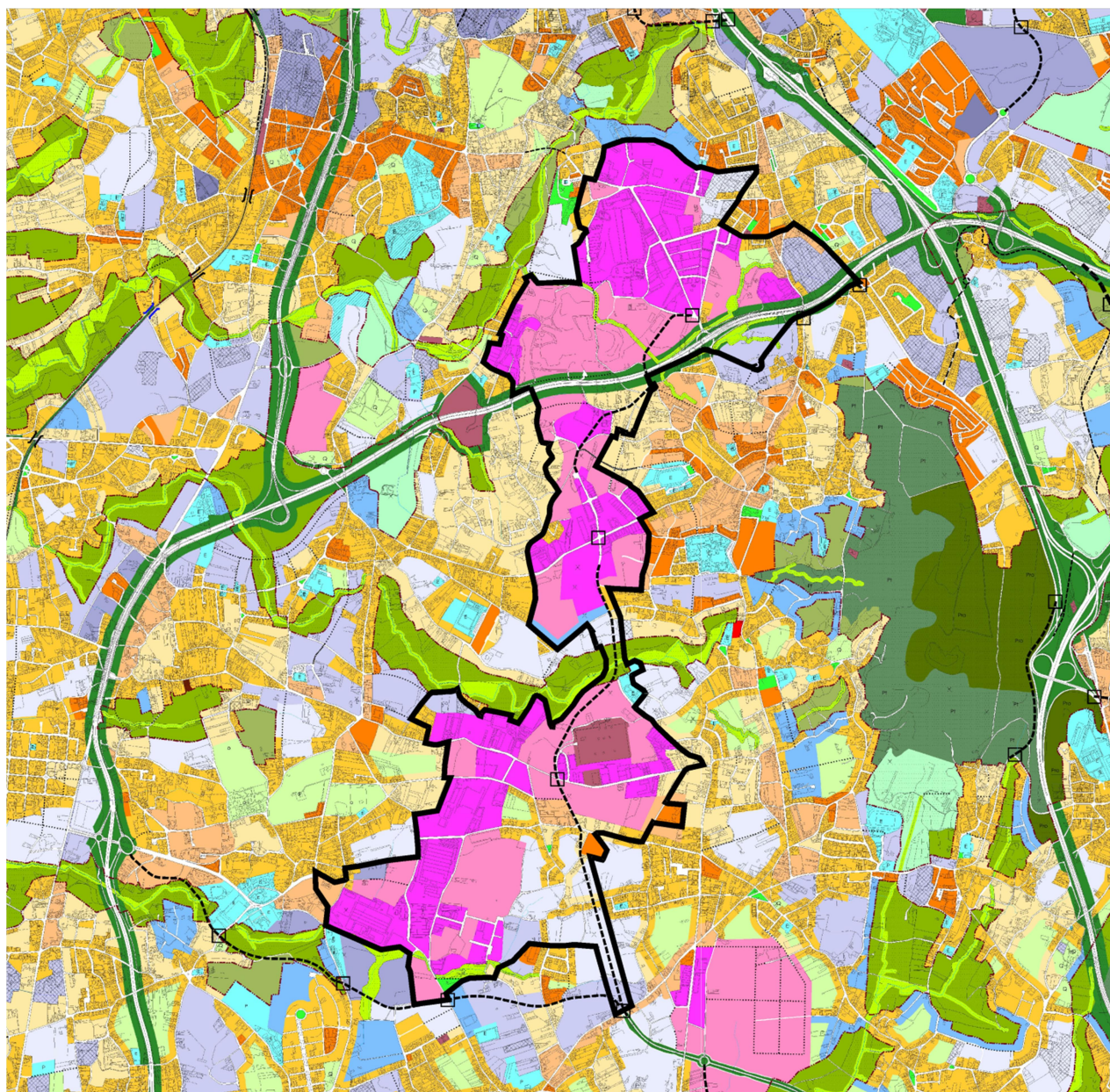
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia
Município, SA; 2012
Socarto, Lda; 2019
5k, Socarto; 2019
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021
Referencial Planimétrico: PT-TM06/ETRS89 (EPSG: 3763)
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)
Exactidão Planimétrica (E.M.Q.) ≤ 0,75 m
Exactidão Altimétrica (E.M.Q.) ≤ 1,00 m
Exactidão Temática >95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m



ANEXO 2

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

E Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
P Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
E Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
P 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

Eixos de Alta Capacidade
Eixos Concelhais Estruturantes
Eixos Concelhais Estruturantes - reperfilamento
Eixos Concelhais Complementares
Eixos 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 Orla Costeira de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)

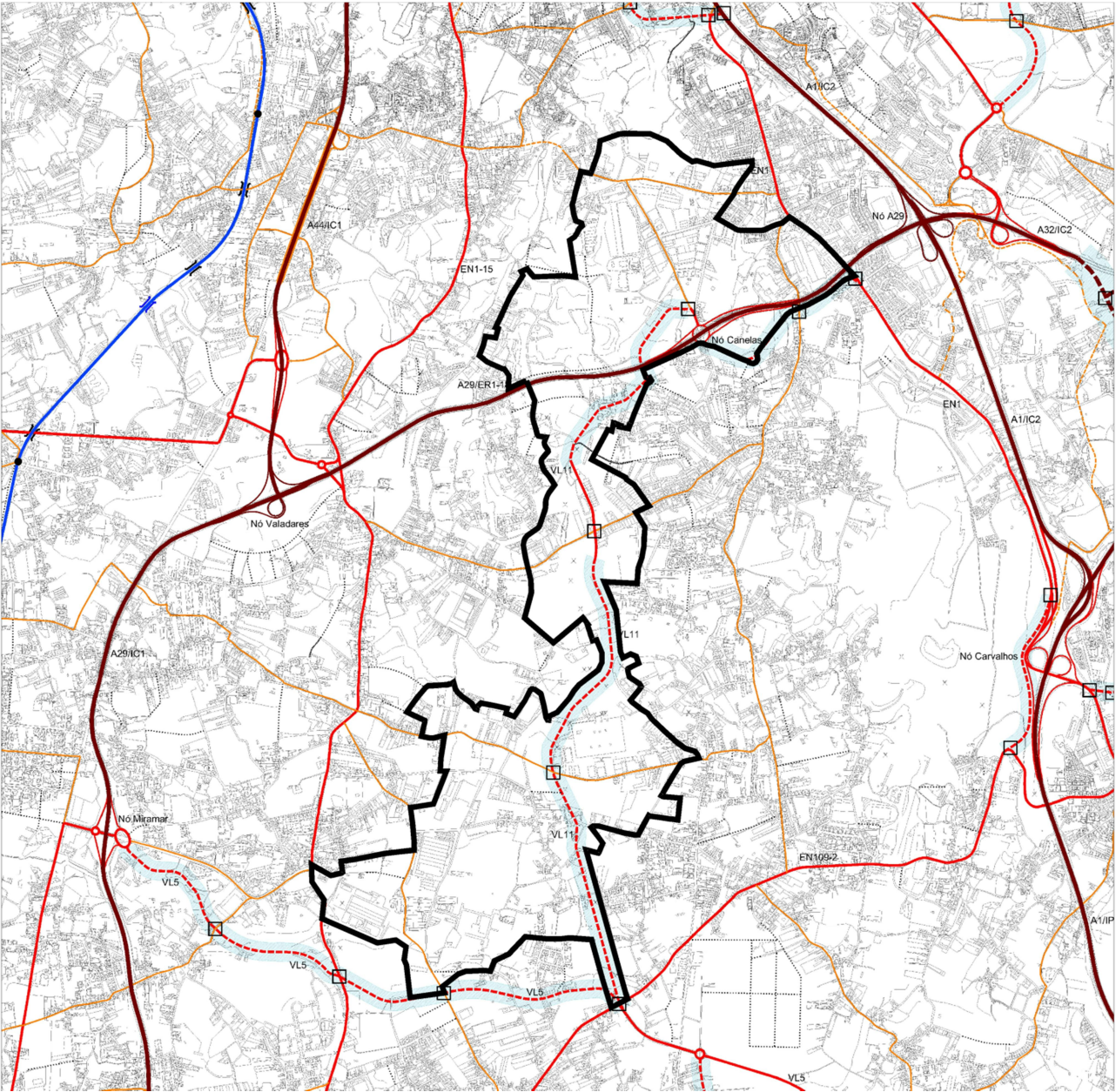
Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)

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 provimento local			
túneis			
nós viários a estudar			
faixas de salvaguarda			

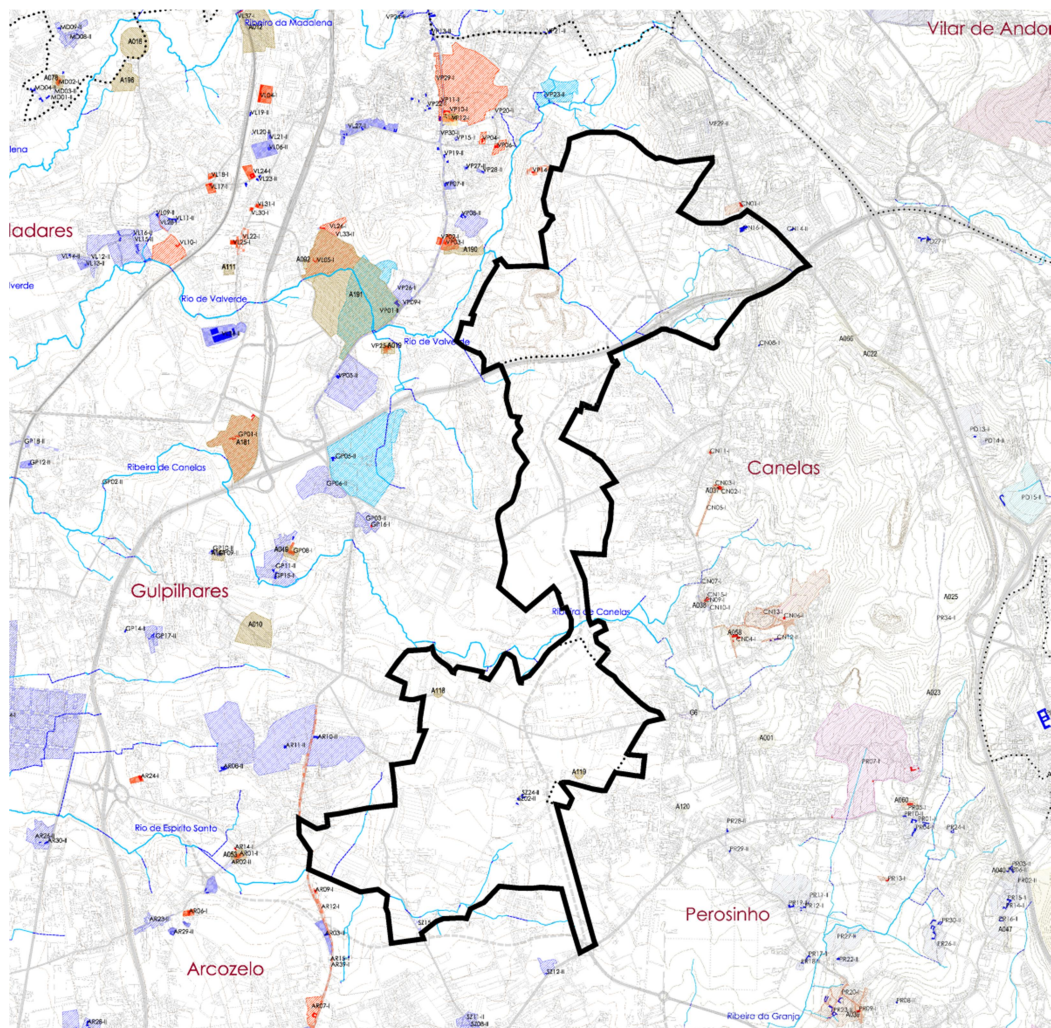
REDES FERROVIÁRIAS	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desníveis		

INTERFACES	existentes	previstas

TRANSPORTES FLUVIAIS	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguas



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

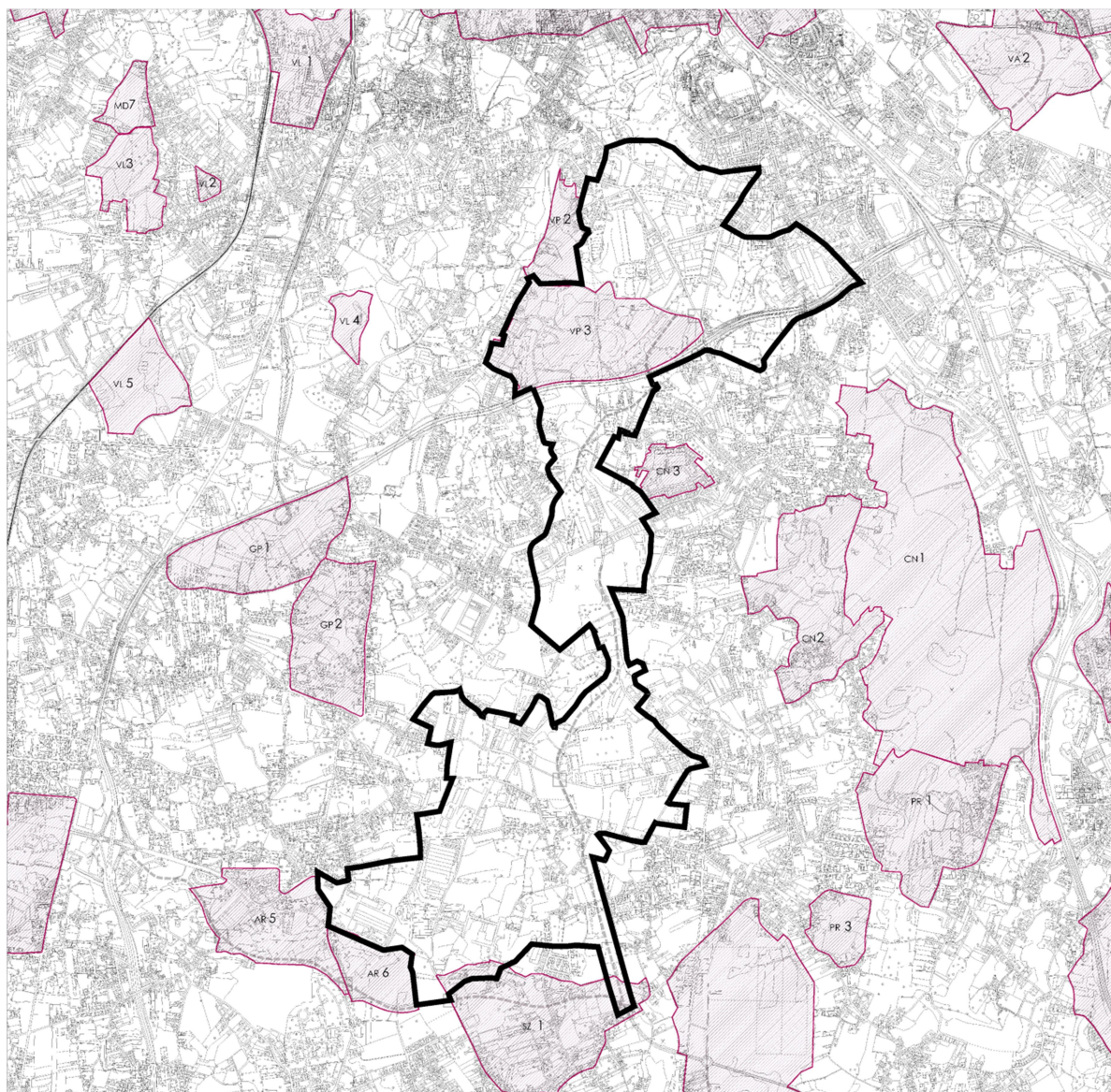
 P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira
 P.P. p/ a área envol. ao cemitério de Vilar do Paraíso
 P.P. do Novo Centro Cívico

 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)

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 Arcazelo
AR6 - Área de expansão da "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 Canelas
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 Gulphihares
GR1 - Centro Cívico de Grifó e envolvente
GR2 - Complexo desportivo de Grifó

MD1 - Pedreira da Madalena
MD2 - Parque de campismo/ VL2
MD3 - Parque da ribeira de Afifes
MD4 - Área envolvente à VL3
MD5 - Litoral 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 - Nô 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 Moteiro 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 Ulla (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 Catózendas
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