

área de reabilitação urbana

DEVESAS

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA | Operação de Reabilitação Urbana Devesas

maio 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) Devesas.

Nos termos do Decreto-Lei nº307/2009, 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

Trabalho desenvolvido em maio de 2025, na Unidade de Reabilitação da Divisão de Desenho Urbano e na Divisão de Planeamento da Gaiurb, Urbanismo e Habitação, EM, com base na atualização da proposta “Delimitação da ARU das Devesas e elaboração da respetiva ORU” elaborada por Jorge Afonso Carvalho Urbanistas, Lda. | UEst. Urbanismo Estruturante, datada de fevereiro de 2020.

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	1
2. ARU DEVESAS	10
2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU	13
2.2 ARTICULAÇÃO URBANÍSTICA COM A ENVOLVENTE ALARGADA	14
2.2.1 Rede de mobilidade	15
2.2.2 Rede verde	16
2.2.3 Rede de centralidades	17
2.3 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	20
2.3.1 População e alojamento	20
2.3.2 Génese e evolução	21
2.3.3 Morfotipologia	23
2.3.4 Património cultural imóvel	25
2.3.5 Edificado	29
2.3.6 Espaço público	34
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	36
3.1 TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO	36
3.1.1 Tipo de operação e instrumento de programação	36
3.1.2 Entidade gestora e modelo de execução	36
3.1.3 Prazo de execução	38
3.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR	40
3.2.1 Objetivos estratégicos	40
3.2.2 Ações a priorizar	41
3.2.2.1 AÇÕES INCIDINDO NO TECIDO URBANO EXISTENTE	43
3.2.2.2 AÇÕES INCIDINDO NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA E SUA ENVOLVENTE	52
3.2.2.3 AÇÕES INCIDINDO NA FÁBRICA DAS DEVESAS E TERRENOS LIVRES A NASCENTE	54
4. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	57
4.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	57
4.1.1 Tributação do património	57
4.1.2 Tributação do rendimento	58
4.1.3 Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	59
4.1.4 Agravamentos fiscais	62
4.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	63
4.3. APOIOS FINANCEIROS	65
5. ANEXOS	70
Anexo 1. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa	
Anexo 2. Delimitação da ARU sobre base cartográfica	
Anexo 3. Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico	

1. ENQUADRAMENTO

A área delimitada como ARU Devesas 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) 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 socioeconómicas; 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 microcentralidades 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.

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.

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 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 os instrumentos de atuação propostos

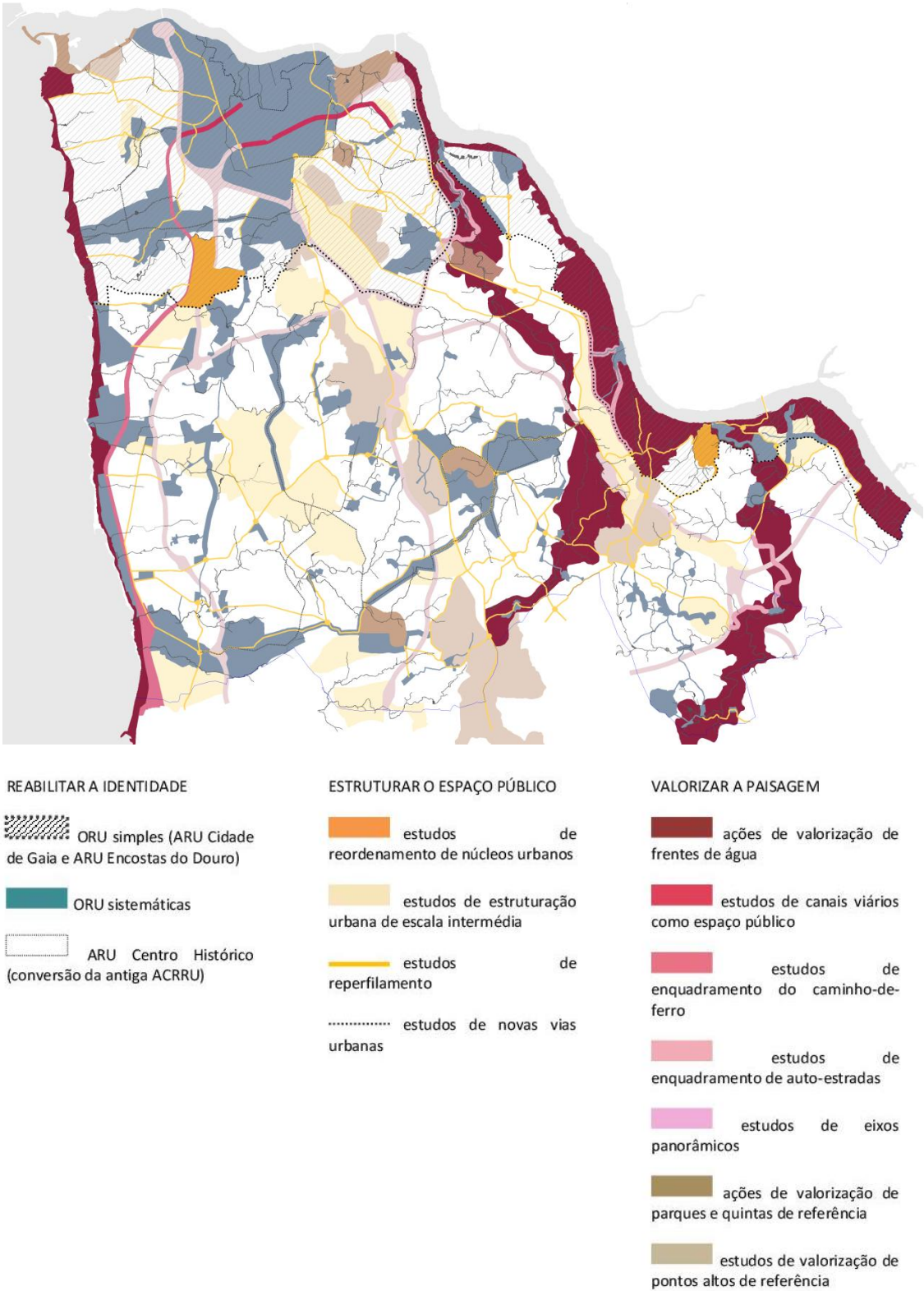
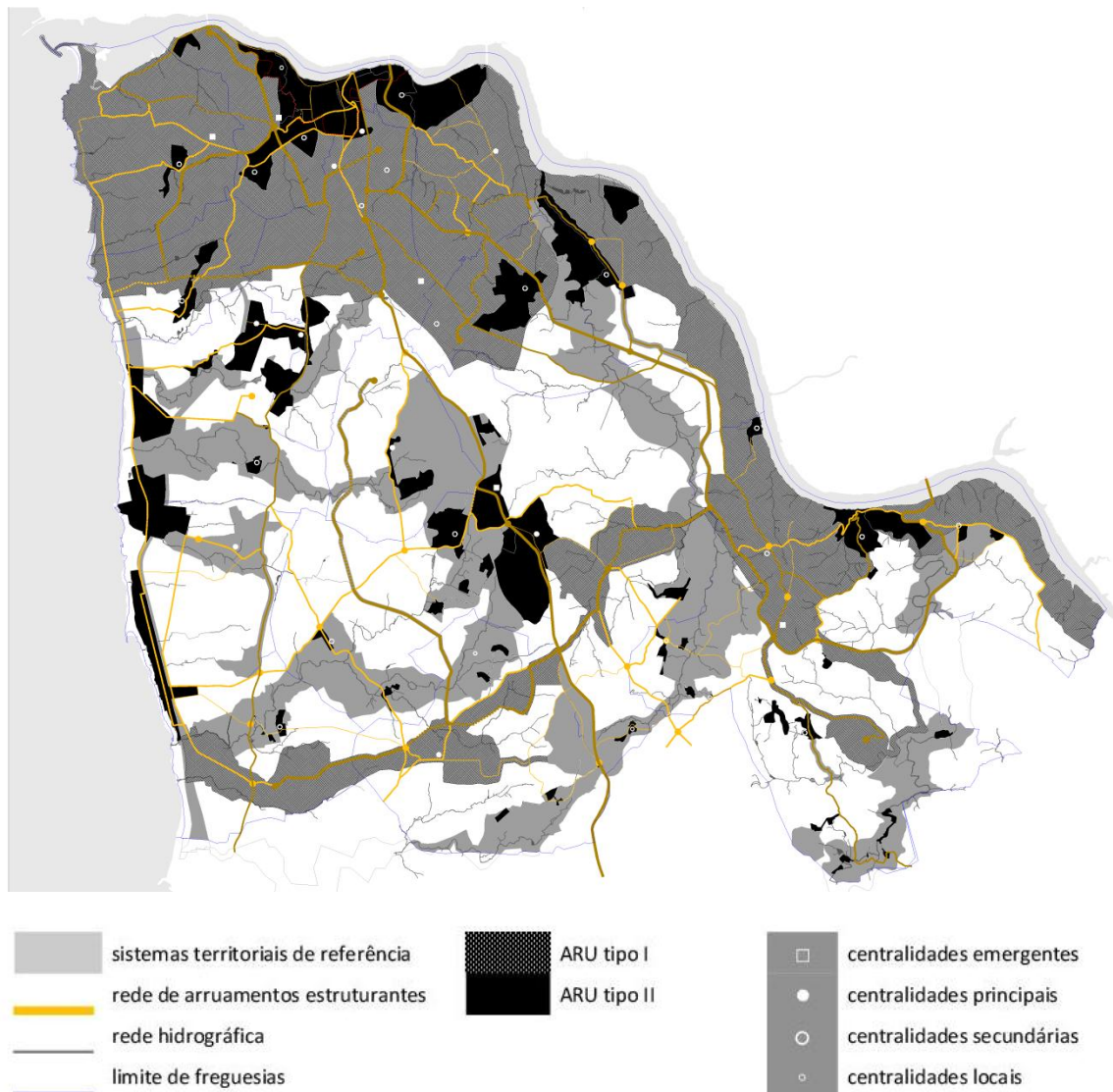


figura 2 . ERUG - Carta operativa (2014)



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.

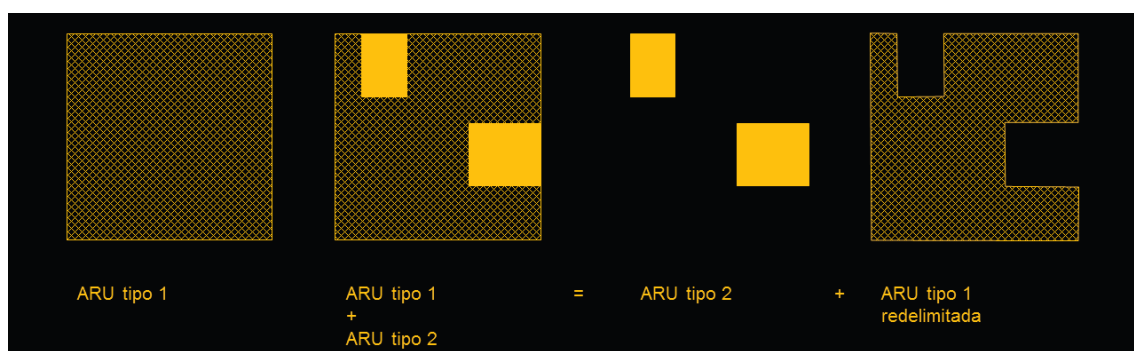
Muitos dos objetivos específicos que contribuem para a estratégia global foram sendo alcançados, quer por via da delimitação de áreas de reabilitação urbana – caso da ARU Cidade de Gaia e da ARU Centro Histórico que tiveram claros efeitos na regeneração e consolidação do principal aglomerado urbano do 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 ARU, 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 simples³, e as ARU do tipo 2 evoluirão tendencialmente para uma ORU sistemática⁴.

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 selecionadas 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).

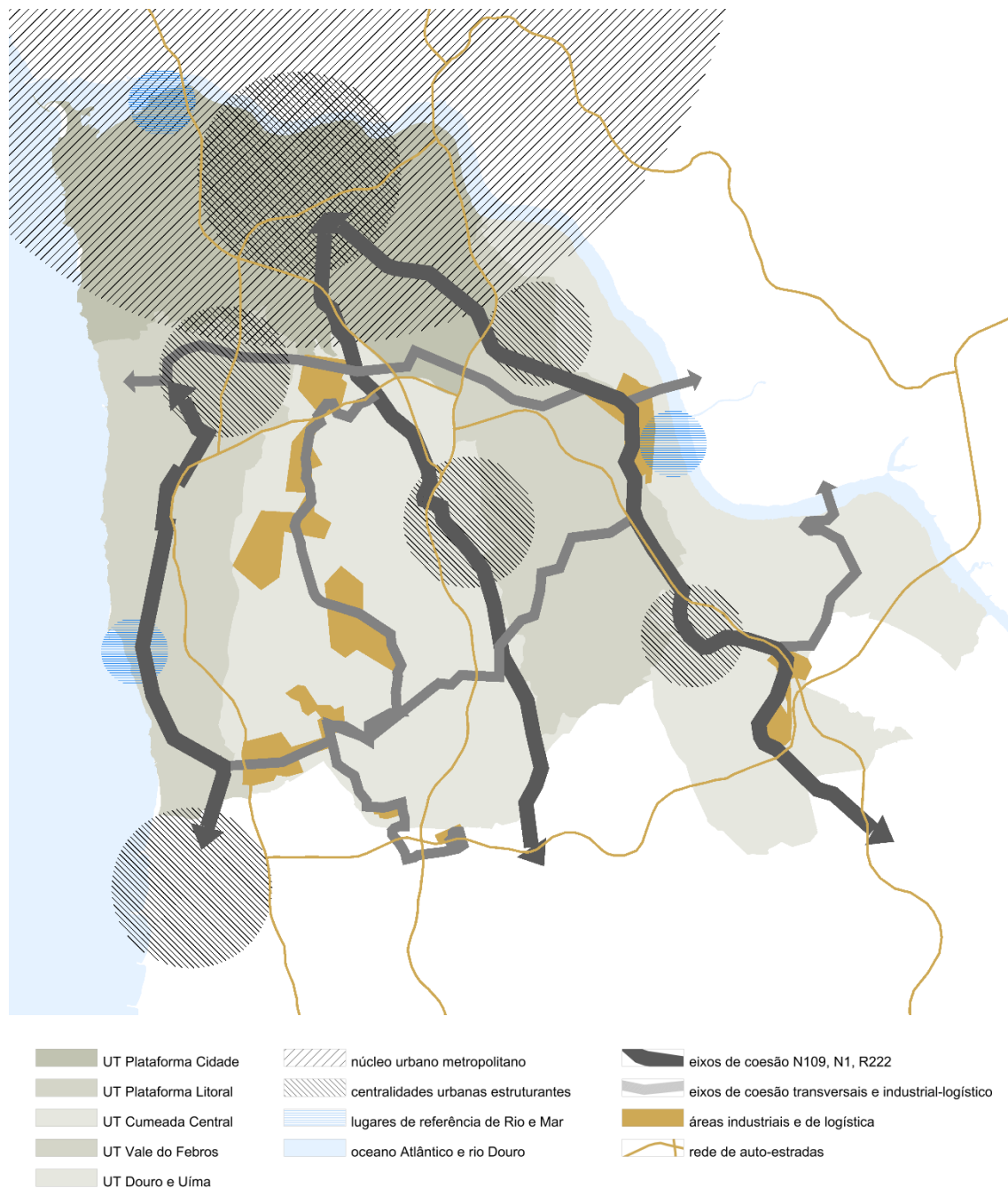
Considerando, assim, as ARU como instrumentos de política urbana, é oportuno referir o seu alinhamento com a política municipal de ordenamento do território e urbanismo no que toca aos princípios gerais da revisão do PDM em curso.

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.

³ 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

⁴ 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.

figura 4. Esquematisação 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 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 Urbana⁵ (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 Urbana⁶ (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 primordialmente à reabilitação do

⁵ 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”.

⁶ conforme RJRU, Artigo 2º alínea h), “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

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.

2. ARU DEVESAS

A presente ARU das Devesas é, pois, uma ARU de tipo 2, assumida nos vários instrumentos como “área complementar ao Centro Histórico” e como “espaço urbano intermédio”, identificado na ERUG nos seguintes termos:

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

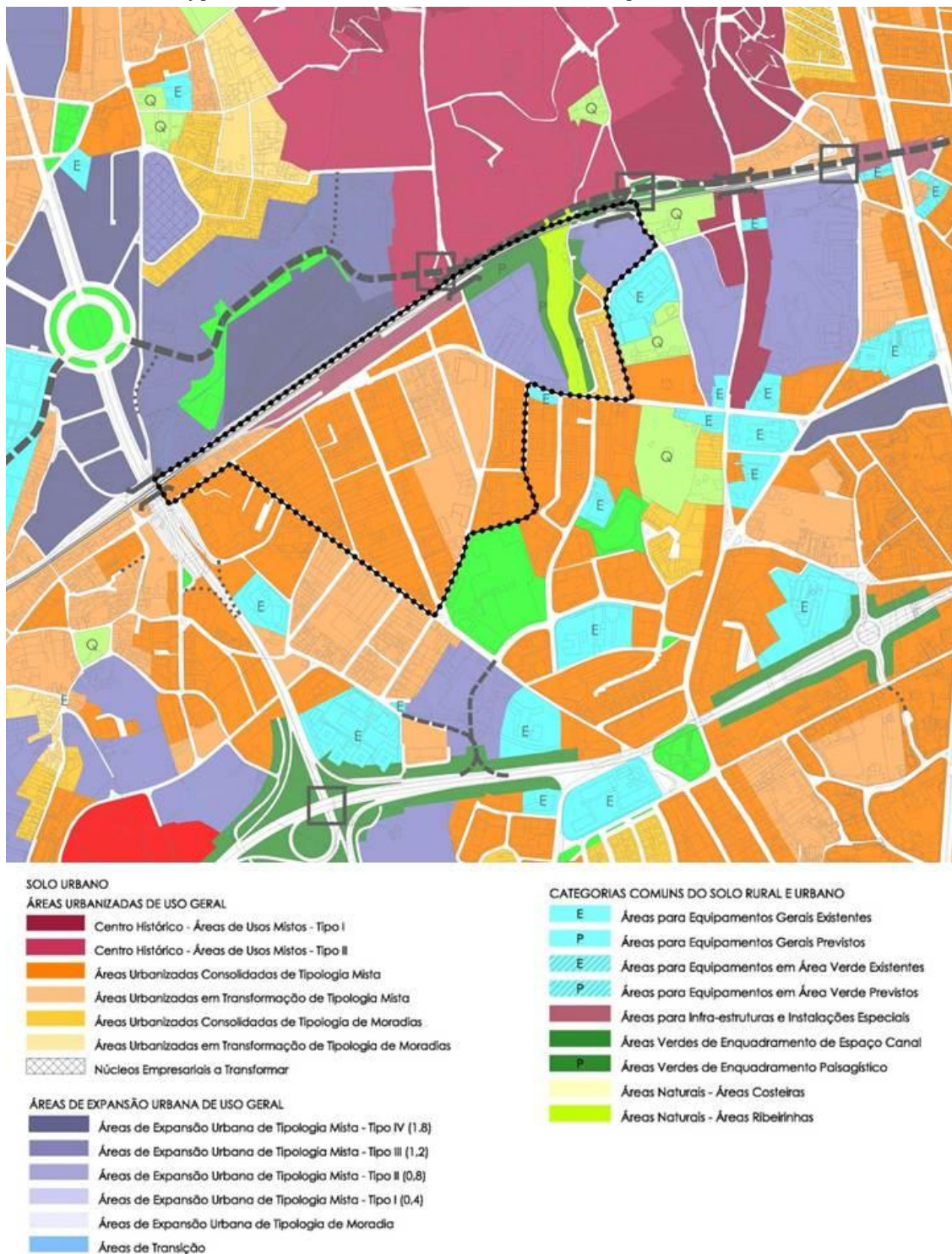
As características topográficas deste espaço são as melhores oportunidades a explorar, desde a sua proximidade aos principais núcleos e eixos urbanos do centro da cidade – entreposto histórico e ribeira, avenida da República, Devesas e via Eng.º Edgar Cardoso (VL8) –, ao seu excecional valor paisagístico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

Enquadrando-se territorialmente no sistema da “ARU Cidade de Gaia”, adota como referencial de partida o conjunto de objetivos estratégicos nela explicitados:

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

Relativamente à classificação e qualificação do uso do solo estabelecidas no Plano Diretor Municipal em vigor (2009), a área das Devesas situa-se em solo urbano, incluindo as seguintes categorias e subcategorias (conforme figura 5):

figura 5 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor . Sem escala



- *Áreas urbanizadas consolidadas de tipologia mista* - zona em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas se apresentam maioritariamente estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes e assumindo-se como usos dominantes a habitação e o comércio e serviços, complementados por equipamentos. Admitem-se obras de edificação adequadamente inseridas no conjunto, respeitando os alinhamentos e cêrceas envolventes.

- *Áreas urbanizadas em transformação de tipologia mista* - zonas em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas não se apresentam maioritariamente estabilizados, encontrando-se em processo de transformação construtivo e de uso, assumindo-se como usos dominantes a habitação e o comércio e serviços, complementados por equipamentos. Admitem-se obras de edificação e loteamentos avulsos respeitando o alinhamento do troço de rua mais próximo e uma cêrcea máxima de 4 pisos, ou 6 pisos no caso de ruas com largura superior a 20 metros.
- *Áreas de expansão urbana de tipologia mista – tipo II* – onde deve ser promovida a multifuncionalidade, considerando como usos dominantes a habitação e o comércio e serviços, complementados por equipamentos e respeitando um índice de construção bruto de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- *Áreas naturais – áreas ribeirinhas* - espaços que integram os cursos de água, suas margens e zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias, admitindo-se apenas usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda atividades de lazer e de fruição das respetivas áreas.
- *Espaços verdes de enquadramento paisagístico* - áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação e que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico da envolvente, devendo assumir usos que suportam a valorização ambiental e paisagística; não sendo admitida qualquer edificabilidade, exceto a que seja adstrita a edificações ou infraestruturas de relevante interesse público reconhecido pela Câmara Municipal.
- *Áreas para infraestruturas e instalações especiais* – áreas que estão ou se destinam a estar ocupadas com infraestruturas ou instalações especiais públicas ou de interesse público, devendo ser mantida a sua finalidade genérica de ocupação, através da admissibilidade de usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função específica, a qual, pelas suas exigências próprias, se traduz na necessária edificabilidade.

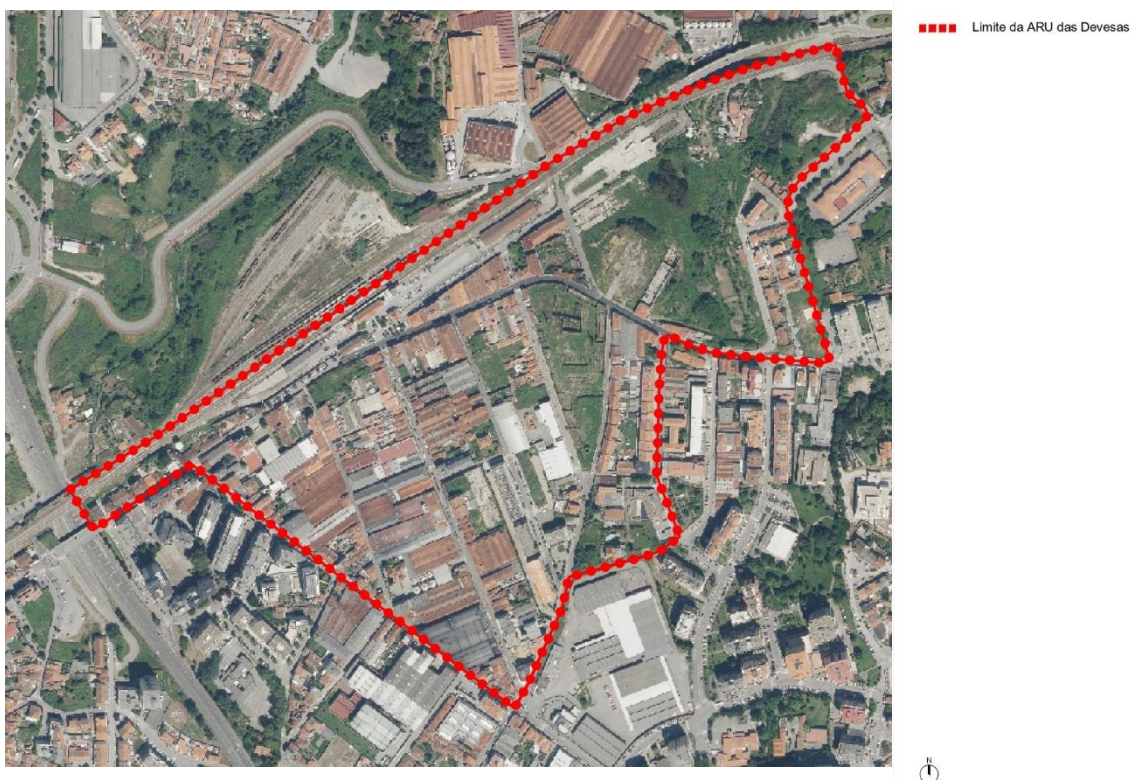
2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação da ARU das Devesas tem como ponto de partida a área identificada como “Bairro das Devesas” no PDM em vigor, para efeitos de proteção e salvaguarda. Para além de integrar o referido conjunto identitário e morfotipológico, onde se inclui todo o antigo complexo fabril das Devesas, a ARU estende-se para nascente de modo a incluir também o antigo bairro da CP e um conjunto de terrenos livres de edificação associados à presença de linha-de-água, que se perspectivam como “espaço de oportunidade” no quadro da regeneração e revitalização desta zona da Cidade.

Totalmente integrada na freguesia de Santa Marinha e Afurada, a ARU abrange 30,3 hectares. Nela são bem patentes as características de um núcleo urbano envelhecido: degradação dos edifícios, alguns deles de valor patrimonial, espaços de logística/armazenagem devolutos, tipologias habitacionais obsoletas, necessidades de qualificação do espaço público e de organização da mobilidade.

Constituem então limites da ARU (conforme figura 6):

figura 6 - Delimitação da ARU . Sem escala

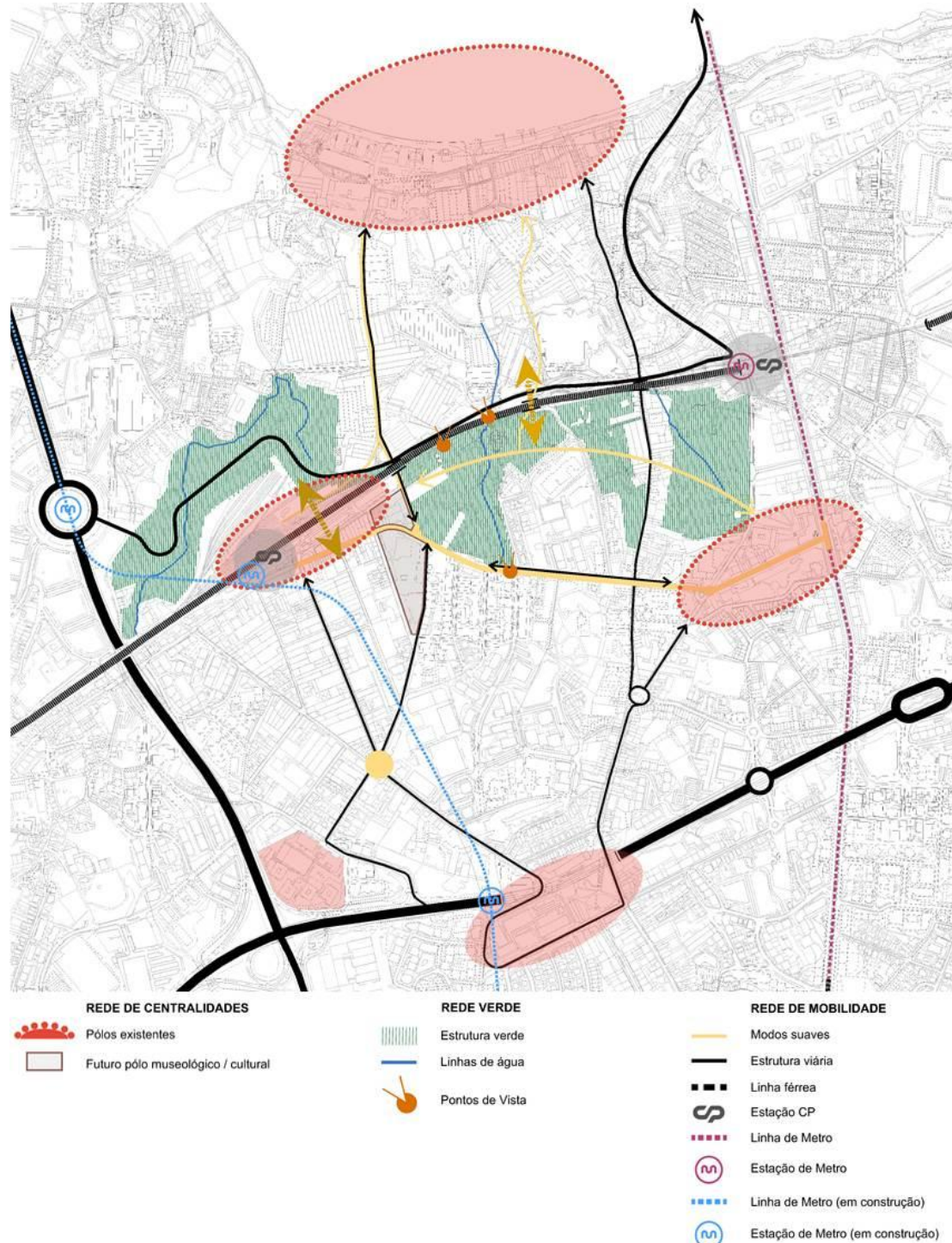


- A norte, a linha-férrea, da VL8 até à zona do viaduto das Devesas;
- A nascente/sul, a passagem inferior ao viaduto e o Bairro da CP, a Rua Conselheiro Veloso da Cruz, a Rua Almeida da Costa (incluindo a casa António Almeida e Costa) e a Rua Mouzinho de Albuquerque, até à entrada da Central dos CTT;
- A sul/poente, a Rua José Mariani e a Rua Barão do Corvo até ao viaduto sobre a VL8/Av. Eng. Edgar Cardoso (incluindo toda a frente edificada entre esta última e o caminho-de-ferro).

2.2 ARTICULAÇÃO URBANÍSTICA COM A ENVOLVENTE ALARGADA

Perspetiva-se, neste ponto, a articulação urbanística da ARU com a sua envolvente alargada à luz do conceito de Estrutura Urbana. Enquanto sistema físico-espacial, a Estrutura é composta por um conjunto de redes - rede de mobilidade, rede verde e rede de centralidades – que para uma melhor cognição do urbano, para a melhoria da funcionalidade e para valorização dos ecossistemas fundamentais da paisagem, se pretendem o mais conectadas possível. É às referidas redes que articulam e estruturam as várias partes da Cidade, que se referencia a presente análise/enquadramento (figura 7).

figura 7 - Esquema de articulação urbanística do Bairro das Devesas com a envolvente alargada. Sem escala



2.2.1 Rede de mobilidade

A ARU das Devesas tem a estação ferroviária e a linha-férrea como elementos centrais e determinantes de toda a organização urbana que ocorre na envolvente.

A linha-férrea, por admitir atravessamento apenas pontual (na Rua Serpa Pinto e Rua Sr. de Matosinhos), constitui uma barreira física crucial, que se percebe como rutura dentro do tecido urbano. Essa rutura, apesar de amenizada pelas características topográficas do local, que permitem vislumbrar a paisagem a norte, traduz-se, de facto, numa descontinuidade física e funcional muito forte entre as Devesas e o Centro Histórico.

Pela sua relevância (que resulta sobretudo da paragem dos comboios da Linha do Norte), a estação ferroviária desempenha não apenas o papel de infraestrutura de transporte, associado a fluxos de espera/estadia e de partida e chegada, mas também um papel de principal centralidade e ponto estratégico de referência no quadro da unidade urbana das Devesas.

O processo de transformação em curso, que decorre da implementação da Linha Rubi do metro, produzirá um forte impacto a diferentes níveis na área das Devesas, melhorando significativamente as condições de mobilidade mas trazendo também novos desafios. O novo eixo de ligação intermodal Norte-Sul, que cruzará o Douro com a nova ponte em construção na zona da Arrábida, estabelecerá uma ligação direta entre os terminais de Santo Ovídio e da Casa da Música. Na área delimitada como ARU Devesas e na sua envolvente próxima estão previstas três estações – a estação das Devesas junto à antiga estação ferroviária, com interface subterrâneo à linha de caminho de ferro; a sul a estação do Jardim Soares dos Reis e a norte a estação da rotunda da VL8. Para além do parque de estacionamento existente na estação das Devesas está previsto um parque com uma elevada capacidade para a estação de metro da rotunda da VL8.

No que respeita à envolvente da estação ferroviária, e numa perspetiva simbólica, podem encontrar-se algumas fragilidades. Não obstante o seu potencial de afirmação como espaço de enquadramento e estadia, o Largo 5 de Outubro (Largo da Estação) é marcadamente rodoviário, assumindo em simultâneo uma função de circulação automóvel e de paragem para tomada/largada de passageiros. Neste quadro, o espaço público afigura-se excessivamente fragmentado, com circuitos pedonais descontínuos e insuficientes e com condições para a estadia praticamente inexistentes.

Do ponto de vista do sistema viário, a presença generosa de vias de grande capacidade (que marcam a paisagem envolvente pela sua expressão geográfica e pela existência de sucessivos túneis e viadutos), não traduz (por ora) uma condição de acessibilidade motorizada às Devesas fácil e inteligível. Destaca-se, neste sentido, a fragilidade das ligações viárias da zona da

estação à VCI e à VL8, através de arruamentos locais sinuosos e com perfil desadequado à função de atravessamento que desempenham.

Destaca-se, por isso, a relevância da construção da Av. Manoel de Oliveira – Via Rosa Mota, ligando a rotunda da Av. Eng.º Edgar Cardoso ao Centro Histórico, que veio criar uma importante continuidade no sentido nascente-poente, permitindo equacionar novas possibilidades de acesso rodoviário às Devesas.

A uma escala mais local é de destacar o Largo da Barrosa, junto à entrada da Estação Central dos CTT, como um dos pontos-chave da estrutura viária, dado que nele confluem cinco importantes eixos/percursos: a Rua José Mariani (a única que procede de norte), a Rua Mouzinho Albuquerque (que estabelece a ligação à antiga Fábrica das Devesas), a Rua Visconde das Devesas (que liga o Jardim Soares dos Reis à estação ferroviária) e ainda a Rua José Fontana (que dá acesso ao Bairro a partir da VCI). Efetivamente, trata-se de um nó que, pela sua relevância viária e por funcionar como receção/ponto de chegada às Devesas deverá ser qualificado ao nível do espaço público. Para tal, a possível desativação e realocação da Central dos CTT, já prevista no PDM em vigor, constitui-se como grande oportunidade para poder repensar todo o esquema de circulação que conflui neste ponto.

Na perspetiva estrita da circulação pedonal é de destacar a insuficiência, quantitativa e qualitativa, da generalidade dos arruamentos locais do Bairro no que diz respeito às áreas dedicadas ao peão.

2.2.2 Rede verde

A envolvente norte-nascente das Devesas é marcada por uma sequência de extensos espaços não edificados, onde se integram: o Parque da Quinta das Devesas - Jardim das Camélias (com acesso pela Rua Dona Leonor de Freitas) e um conjunto de terrenos baldios e áreas diversificadas, predominantemente associadas à presença de escarpas ou linhas-de-água.

Este contínuo de terrenos desocupados expostos ao Vale do Douro, deixado livre no processo de urbanização constitui-se hoje como uma fratura no próprio tecido (pela ausência de usos e pelo abandono existente).

Embora este espaço, tal como se apresenta, possa ser visto como uma expressão das debilidades do sistema urbano, pode também ser encarado como grande oportunidade para a qualificação do território e para a agregação das malhas existentes. Sendo que, nessa perspetiva, este contínuo não edificado possui um enorme potencial, desde logo pela sua localização estratégica entre as Devesas, o Centro Histórico e a Avenida da República.

À localização-chave juntam-se a qualidade cénica do sistema de vistas sobre o entreposto histórico de Gaia e o Porto e a presença de elementos simbólicos, associados à memória do lugar, que constituem referências visuais (landmarks) na paisagem urbana de Gaia, dos quais se destacam o próprio viaduto das Devesas e os antigos silos da CIMPOR.

Em síntese, neste caso específico, aproveitar o potencial existente corresponderia à qualificação ambiental e paisagística e, idealmente, à manutenção de parte significativa da área na atual condição de “desocupado”, situação que necessariamente tem de acautelar a capacidade construtiva dos terrenos abrangidos. Tal verifica-se quer pela necessidade de desafogo do conjunto urbano envolvente, quer pelas características biofísicas e paisagísticas do próprio terreno. É que, ao contrário de pequenos vazios pontuais, pouco qualificadores do tecido urbano, estamos perante um conjunto de terrenos com dimensão e continuidade passíveis de configurar um verdadeiro corredor verde em meio urbano, que pode e deve integrar importantes funções de percurso, articulando atividades existentes (a escola básica 2/3 de Santa Marinha, a junta de freguesia ou o hotel Yeatman), com outras ainda a instalar, designadamente na antiga Fábrica das Devesas.

De resto é de sublinhar que este é também, do ponto de vista cognitivo e simbólico, um espaço de fronteira e de transição entre o Centro Histórico e o que é a Cidade para lá da linha-férrea, sendo nesse “espaço intermédio” que se joga de forma determinante o estabelecimento das conexões e “cerzimentos” de que a Cidade mais necessita.

2.2.3 Rede de centralidades

Equacionando o Bairro das Devesas na perspetiva de articulação com a sua envolvente alargada, este apresenta um forte potencial de articulação com dois polos de centralidade distintos que se integram em duas ARU que fazem fronteira com a ARU Devesas: A ARU Cidade e a ARU Centro Histórico.

O primeiro desses polos, que integra a ARU Cidade, é a Avenida da República, enquanto centralidade linear reforçada pela presença da estação de metro “Câmara de Gaia” e por condensar um conjunto alargado das mais importantes funções centrais: a Câmara Municipal, o Tribunal, o Centro Hospitalar, a Casa-Museu Teixeira Lopes ou o Arquivo Histórico.

A ligação física entre o Bairro das Devesas e este ponto-chave da Cidade ocorre através de um eixo urbano fundamental que corresponde à Rua do Conselheiro Veloso da Cruz/Rua Barão do Corvo.

Considerando a função decisiva que desempenha no quadro da estrutura urbana e as atividades que o marginam (Quinta da Boeira, ENA e outros equipamentos), este eixo carece hoje de uma intervenção integrada de qualificação do espaço público, capaz de:

- Potenciar a utilização dos modos suaves e de promover deslocações de escala local entre as duas centralidades;
- Estabelecer articulações com a zona verde a criar a norte (ao longo da linha-de-água e da linha-férrea), estabelecendo com esta conexões visuais e continuidades de percurso.

A outra centralidade com a qual o Bairro das Devesas tem uma ligação natural e histórica, e que se enquadra na ARU Centro Histórico, é a Ribeira de Gaia, zona essencialmente turística e de lazer com forte concentração de atividades de restauração e recreio. Entre ambas ocorre uma malha urbana de ruelas estreitas e sinuosas com forte pendente, marginadas pelos singulares espaços de armazenagem de vinho do Porto.

A ligação por excelência entre estas duas centralidades faz-se através da Rua de Serpa Pinto, atravessando a linha-férrea em túnel e entroncando na Rua Conselheiro Veloso da Cruz, frente à antiga Fábrica de Cerâmica das Devesas.

Ao longo deste eixo (Devesas – Cais de Gaia), de grande potencial turístico, está já prevista, na ARU/ORU do Centro Histórico, a instalação de um funicular que permitirá (re)estabelecer uma ligação entre a cota baixa e a cota alta através de meio mecânico.

A estação ferroviária, em plena zona de intervenção, afirma-se como a grande centralidade desta área, que importa valorizar e reforçar.

Não obstante, embora possua um relevante papel histórico-simbólico e seja geradora de fluxos significativos, o facto é que esta não é, ainda assim, um polo funcional qualificado e agregador das vivências locais. Para tal contribuem não apenas as características do Largo 5 de Outubro, mas também o estado de conservação do edificado envolvente (com elevado número de edifícios em ruína ou em mau/péssimo estado), associado a uma insuficiente mistura funcional, quase exclusivamente centrada no pequeno comércio pouco qualificado.

Face ao seu elevado grau de consolidação, às condições de acessibilidade existentes e à limitada capacidade de estacionamento a sul da estação, o reforço das Devesas enquanto centralidade (e, em particular, da estação e da sua envolvente), passará essencialmente pela melhoria do serviço de transporte público, articulando o modo ferroviário com outros modos complementares, e por outro lado, pelo aumento do prestígio desta zona.

Tal desígnio poderá desencadear-se através de um processo sistemático de qualificação do espaço público e da promoção da reabilitação dos edifícios (especialmente dos que

apresentam valor patrimonial), desde que associado à localização de atividades prestigiadas, designadamente públicas e associadas à cultura e ao lazer, motivando assim potenciais empresas e atividades económicas, que secundarizam a acessibilidade rodoviária e o estacionamento, a localizarem-se nesta zona.

Neste quadro é de destacar como de enorme relevância para a qualificação das Devesas, a possível reabilitação e reconversão da antiga Fábrica de Cerâmica para fins culturais e museológicos, podendo esta constituir-se como a âncora fundamental do processo de revitalização de todo o Bairro. Para tal será crucial não apenas valorizar o património histórico, artístico e industrial existente, mas sobretudo conseguir instalar novos usos e funções suficientemente catalisadores para gerar uma dinâmica de atração de novos visitantes e de novas atividades qualificadoras na envolvente.

2.3 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

2.3.1 População e alojamento

De acordo com dados dos censos 2021, nesta área residem cerca de 3.236 indivíduos (45.64% homens e 54.36% mulheres) e cerca de 1382 agregados domésticos privados (conjunto de pessoas que vivem no mesmo alojamento independentemente da existência de laços de parentesco).

A análise da estrutura etária mostra que 27.59% dos indivíduos tem mais de 64 anos; 52.72% são adultos entre os 25 e os 64 anos; 9.79% são adolescentes ou jovens adultos com 14 a 24 anos e 9.88% são crianças com menos de 14 anos. Esta distribuição traduz-se num índice de envelhecimento próximo de 279, bastante superior ao que no mesmo ano se observou a nível municipal (167,7).

A população residente distribui-se por 1382 alojamentos familiares clássicos (cerca de 58% com área inferior a 100m²).

Quanto à sua forma de ocupação, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos familiares corresponde a residência habitual ou principal de pelo menos uma família (84%), sendo que o número de alojamentos arrendados (518) é inferior ao número de alojamentos que são propriedade dos ocupantes (771).

Os alojamentos vagos (que se encontram desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação) correspondem a 4.5%, cerca de 75 alojamentos.

Os restantes alojamentos, designadamente de residência secundária, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são de cerca de 15.6%.

Neste domínio é também de referir a existência de fenómenos sócio habitacionais de “ilhas” (pequenos aglomerados de edificações de pequena dimensão e muitas vezes com condições precárias, com acesso comum ao longo de um “corredor” perpendicular à rua), não obstante o esforço municipal no sentido da sua qualificação ou erradicação e realojamento dos seus habitantes.

Dentro da ARU, é de destacar a presença da “ilha das Vareiras”, composta por um conjunto de pequenas casas iguais alinhadas, com jardim à frente, e um único corredor de passagem ligando a Rua José Mariani à Rua Felizardo Lima.

2.3.2 Génese e evolução

O território das Devesas referencia-se historicamente à existência de quintas, das quais se destacam a Quinta da Cambada e a Quinta das Devesas⁷, cuja abrangência se estendia por uma vasta área de encosta voltada a norte, associando-se a funções de recreio e fruição estética, da qual hoje pouco mais resta que o jardim (parque verde público com acesso pela Rua Dona Leonor Freitas) e o solar em estado de ruína.

Em meados do século XIX, a chegada do comboio e da estação de caminho-de-ferro à zona de pinhal da Quinta das Devesas vem potenciar um novo polo industrial à cota alta (durante muitos anos associado à estação terminal da linha do Norte, que servia a Cidade do Porto), enquanto na beira-rio se desenvolvem as atividades de construção naval e tanoaria.

A construção da linha-férrea, tendo trazido novas oportunidades e funcionalidades (designadamente de transporte de matérias pesadas e de escoamentos de produtos) a uma área onde em 1861 ainda não existia qualquer atividade económica⁸, vem também criar uma forte rutura entre a zona mais antiga de Vila Nova de Gaia e a parte alta da Cidade, ao interromper as continuidades que as antigas estradas estabeleciam; não obstante a criação, em 1891, de uma ligação mecânica entre as Devesas e o Cais de Gaia, sobre carris instalados na antiga Calçada das Freiras (atual Rua Serpa Pinto).

O edificado vai surgindo em resultado da necessidade e expressando a pluralidade da manufaturação. Ao edificado vão sendo somadas novas alas, naves, silos e imponentes chaminés, que resultam da actividade e da necessidade de armazenar a matéria-prima e os materiais produzidos, bem como do surgimento das actividades paralelas que se vão implantando no território.

O tecido urbano das Devesas tem então uma origem marcadamente industrial, muito associada à indústria da cerâmica e, em especial, ao extinto Complexo da Fábrica de Cerâmica e de Fundição das Devesas, fundado oficialmente em 1865 por António Almeida da Costa.

De grande dimensão e elevada notoriedade, o complexo caracterizava-se pela constante “simbiose entre o poder da indústria e o génio artístico” associando-se à figura do escultor Teixeira Lopes (mestre da fábrica e “magnifico executante de pintura sobre azulejo”) e ao desenvolvimento de atividades de formação artística em paralelo com a atividade industrial⁹.

O tecido urbano é ainda marcado pela presença pontual de dependências do complexo fabril, por outras indústrias de fixação posterior, das quais podem destacar-se a fábrica de cerâmica

⁷ Fonte: CORREIA, Fernando António. “As Devesas nos Carris da História”. 2009

⁸ Idem, página 13

⁹ Fonte: PORTELA, Ana Margarida; QUEIROZ, Francisco. “A Fábrica das Devesas e o Património Industrial Cerâmico de Vila Nova de Gaia”. separata de Arqueologia Industrial, 4ª Série, Vol. IV, n.º 1-2. Famalicão, 2008

Pereira Valente, a Fábrica de Fiação e Tecidos das Devesas (fundada por José Mariani em 1880), a Fábrica Fidelidade de tabacos, a Companhia de Tanoaria a vapor (falida logo em 1880) e, sobretudo, a sociedade de vinhos Valente, Costa & C^a Lda. (mais tarde Almeida & Valente). Tendo esta última desenvolvido, desde 1912 e até à sua falência em 1969, um conjunto de sucessivas obras de infraestruturação e de construção de túneis subterrâneos sob os arruamentos adjacentes às suas instalações (hoje em ruína ou muito mau estado, entre a Rua Visconde das Devesas e a Heliodoro Salgado), onde também foi instalado, no início do século XX, um relógio de torre “que viria a tornar-se o ex-libris do lugar das Devesas”¹⁰ e que ainda hoje permanente da fachada principal do edifício.

A par destas, também um conjunto de empresas de produção e exportação de vinho do Porto procuram fixar-se nas Devesas, sendo duas das mais antigas: a J. H. Andersen (na Rua Barão do Corvo) e a Porto Poças, fundada em 1918 e ainda hoje em funcionamento na Rua Visconde das Devesas e Rua Felizardo de Lima, após a expansão do armazém e a criação de modernos espaços de engarrafamento e escritórios.

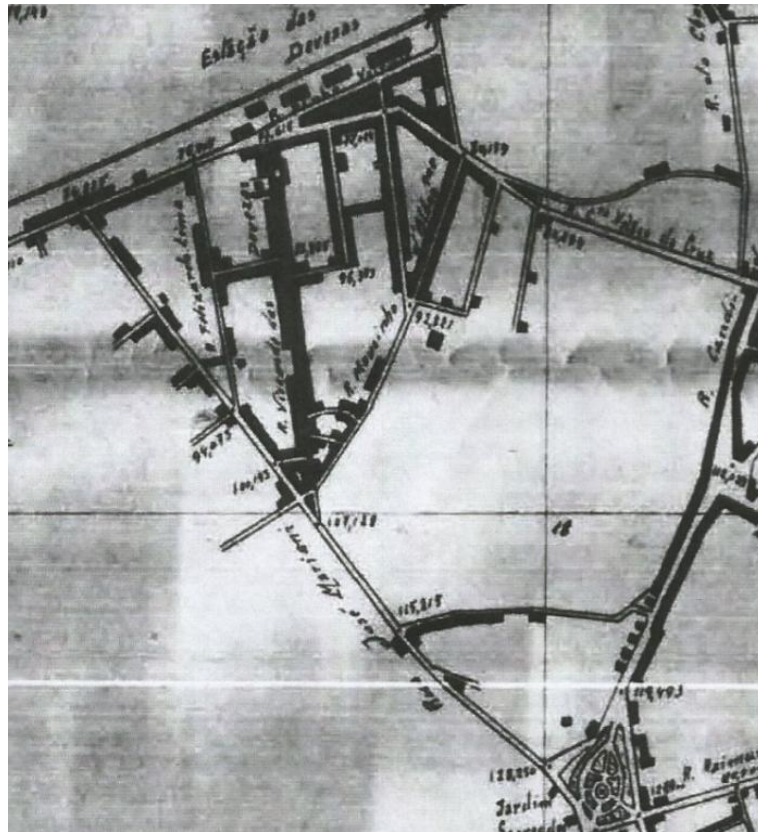
Na sequência de todas estas dinâmicas de industrialização e logística e do próprio desenvolvimento urbano da Cidade de Gaia a nascente, em torno do eixo estruturante “Avenida da República – Ponte D. Luiz”, assiste-se também na zona das Devesas à intensificação da construção para fins habitacionais e para as mais diversas atividades económicas (hospedarias, modistas, lojas de vestuário, casas de pasto, serrações ou depósitos de azeite, entre outros), adotando tipologias, volumetrias e linguagens arquitetónicas igualmente diversificadas.

Desse ponto de vista, o processo de crescimento das Devesas dá-se através de um conjunto de operações de edificação autónomas, ocorrendo de forma diacrónica, em parcelas de dimensão variável, segundo uma malha predefinida de arruamentos estreitos de perfil regular e quarteirões regulares, tendo a Rua Conselheiro Veloso da Cruz (antigo ramal da Estrada Nacional 10) e a Rua Visconde das Devesas como eixos estruturantes (desde logo marginados por edificação contínua), sendo que em 1933 a zona das Devesas apresentava-se já, no essencial, com a sua atual configuração de ruas (figura 8)¹¹

¹⁰ Idem, páginas 164 e 165

¹¹ Fonte: PORTELA, Ana Margarida; QUEIROZ, Francisco. "A Fábrica das Devesas e o Património Industrial Cerâmico de Vila Nova de Gaia". separata de Arqueologia Industrial, 4ª Série, Vol. IV, n.º 1-2. Famalicão, 2008

figura 8 - Planta das Devesas em 1933 (fonte: "As Devesas nos Carris da História". 2009, p.165)



2.3.3 Morfotipologia

A análise tipo-morfológica permite compreender e identificar os elementos fundamentais a preservar, identificando os padrões e as exceções, que poderão ser redefinidos no contexto de um processo de transformação, sem com isso alterar o caráter e a coerência morfológica das diferentes tipologias.

Para isso é necessário conhecer e avaliar a forma e dimensão dos quarteirões e das parcelas, os perfis dos arruamentos, a forma e volumetria dos edifícios e identificar os elementos com interesse patrimonial a preservar. O trabalho de identificação dos valores fundamentais, dos elementos patrimoniais de referência, é essencial ao desenvolvimento de uma estratégia de evolução que garanta a preservação da identidade do lugar.

O Bairro das Devesas é constituído por um tecido urbano geométrico, de quarteirões fechados (com logradouros interiorizados) e parcelas de dimensão e configuração variável:

- Estreitas, com profundidade extensa (por vezes com duas frentes de rua), onde se implantam edifícios habitacionais de tipologia unifamiliar, com 1 a 2 pisos;
- De grande dimensão, onde se inserem armazéns e edifícios industriais, igualmente com 1 a 2 pisos ou cércea equivalente, cuja implantação ocupa quase toda a área da parcela.

As edificações são alinhadas na frente da parcela, com fachada principal confrontante com o arruamento e logradouro traseiro (quando existente) sendo raras as exceções, como a Casa do Costa que corresponde a uma construção de grandes dimensões de quatro frentes implantada no interior da parcela de terreno.

O espaço público é constituído, quase exclusivamente, por arruamentos estreitos de perfil regular (variando, entre fachadas, entre os 5 metros, na Rua Felizardo de Lima, e os 12 metros nas ruas Visconde das Devesas e José Mariani).

Trata-se, portanto, de um tecido de elevada compacidade e densidade, não apenas pelas características exíguas das ruas (desajustadas da carga marginal e de atravessamento que suportam) e pela quase inexistência de praças e largos, mas também pela escassez de logradouros não impermeabilizados, resultantes de uma ocupação edificatória extensiva das parcelas.

Embora morfologicamente o Bairro tenha mantido o essencial das suas características originais até aos dias de hoje, tipologicamente foram ocorrendo transformações que importa assinalar, sobretudo de aumento de cêrcea (até aos 5 pisos), de tipologia habitacional (para plurifamiliar) e de aumento da frente construída. Estas transformações, embora mantenham o alinhamento edificatório à face da rua e a lógica do quarteirão fechado com logradouro interiorizado, têm vindo a contribuir para a descaraterização da identidade específica do bairro (gerando dissonâncias volumétricas, de que são exemplo as empenas cegas) e ainda, e sobretudo, têm vindo a agravar a densificação de um tecido que necessita de desafogo.

Nos quarteirões a sudeste (Rua Miguel Pires Veloso – Rua Alexandre Braga), a transformação é mais acentuada, por via de um processo de urbanização recente e de maior abrangência.

Numa lógica totalmente distinta da que ocorre na envolvente, tem vindo a ser adotada uma morfotipologia de blocos habitacionais coletivos, de 5 pisos, implantados de forma isolada (sem logradouro) e envolvidos por espaço público residual, o que configura uma atitude de rutura morfológica relativamente à malha original das Devesas.

Em resumo, e no que concerne a cêrceas, os edifícios de época resultam com alturas que em média variam entre os 4 a 8m, com 1 a 2 pisos, que foram suplantados pelos edifícios mais recentes, na sua maioria habitacionais, que possuem na generalidade uma altura média de 12 a 15m, com 4 a 5 pisos.

2.3.4 Património cultural imóvel

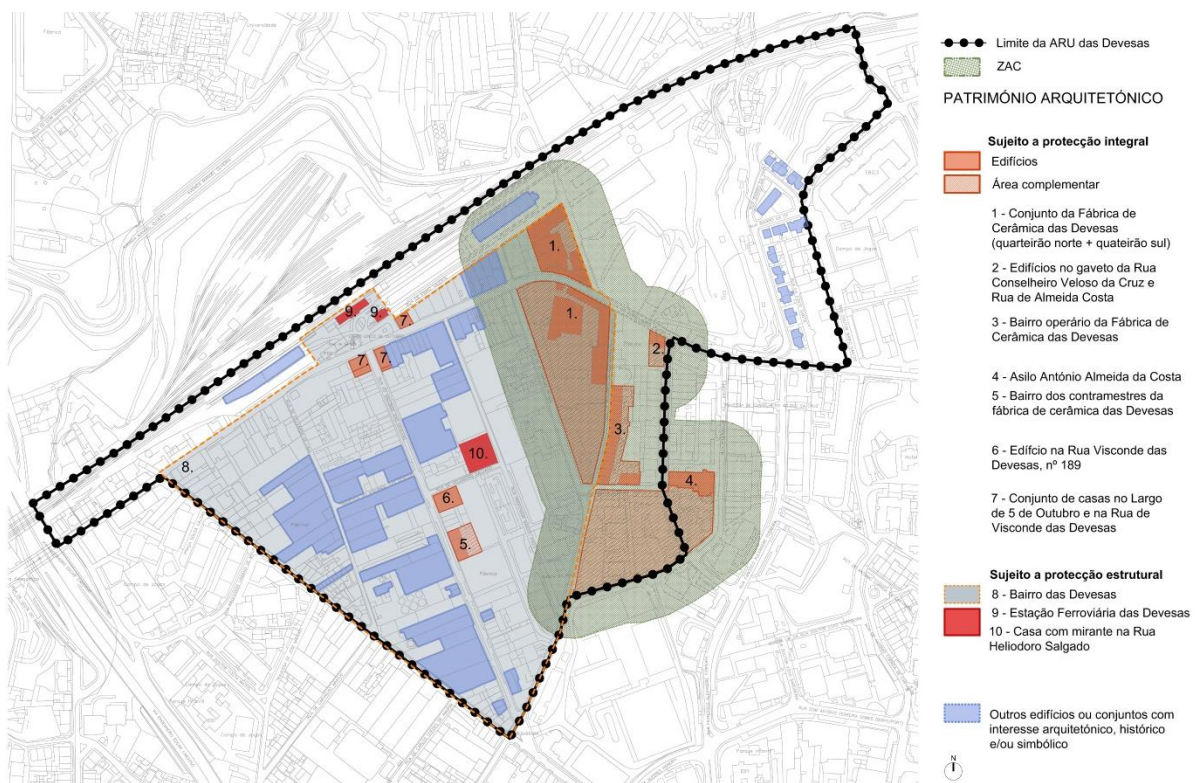
Na área em análise não existe património imóvel classificado ou em vias de classificação pela DGPC. Não obstante, identificam-se construções de interesse municipal que importa considerar, especialmente para efeitos de salvaguarda e valorização em intervenções futuras.

O PDM em vigor (no seu regulamento e relatório de caracterização) identifica esse património, dividindo-o em função das suas exigências de proteção em:

- Património sujeito a proteção integral, sujeito a maiores restrições;
- Património sujeito a proteção estrutural.

A figura 9 apresenta então a localização dos elementos patrimoniais considerados, organizando-os na lógica adotada no PDM.

figura 9 - Elementos patrimoniais existentes – identificação e tipificação. Sem escala



Na categoria património sujeito a “proteção integral” são identificados 7 imóveis (uma parte deles, associados ao Complexo fabril das Devesas, em processo de classificação pela DGPC à data da elaboração do PDM, tendo esse processo caducado em 2015):

Conjunto da Fábrica de Cerâmica das Devesas - conjunto único e exemplar que conserva estruturas arquitetónicas da *Era Industrial* únicas no país, nomeadamente pela forma articulada como se encontram dispostas ao longo de um espaço bem definido.

O conjunto organiza-se em dois núcleos (quarteirão norte e quarteirão sul da Rua do Conselheiro Veloso da Cruz), ligados por uma passagem subterrânea parcialmente aluída. O quarteirão a norte da Rua Conselheiro Veloso da Cruz corresponde ao núcleo primitivo, onde se encontram os fornos mais antigos, a portaria, uma casa de habitação e um armazém de expedição (hoje ocupado por uma oficina de automóveis). O quarteirão sul corresponde à área mais dedicada à produção de materiais, integrando por isso, originalmente, estruturas pontuais diversas como fornos, reservatórios e armazéns.

O conjunto encontra-se em parcial estado de ruína (particularmente avançado no quarteirão sul, onde apenas restam à superfície os muros exteriores e algumas chaminés), tendo o seu espólio vindo a ser alvo, nas últimas décadas, de forte degradação, atos de vandalismo e furtos.

Todo o lugar apresenta também evidente valor arqueológico (correspondendo zona arqueológica classificada), dado que no subsolo, designadamente no do quarteirão sul, existem estruturas fabris subterrâneas e semienterradas (cisternas, reservatórios, túneis e fornos) que importa conhecer e analisar para efeitos de salvaguarda¹².

Edifícios no gaveto da Rua Conselheiro Veloso da Cruz e Rua de Almeida Costa - conjunto de casas revivalistas com logradouro. As fachadas principais de rua, com embasamento em reboco, são revestidas com diversos tipos de azulejo e com recurso a formas de um período romântico revivalista, de que são exemplo os arcos nos vãos e as ameias na platibanda.

Bairro dos operários da Fábrica de Cerâmica das Devesas (seis casas situadas na Rua Mouzinho de Albuquerque) - conjunto arquitetónico residencial de habitação económica e promoção privada, composto por casas unifamiliares térreas e em banda, com logradouro a tardoz e fachada principal revestida a azulejo, cada casa com um padrão diferente.

Asilo António Almeida da Costa (ao qual se associou posteriormente a Misericórdia de Gaia, situada na Rua Almeida da Costa) - edifício de arquitetura civil que possui uma fachada revivalista à qual se encosta um edifício contemporâneo de planta longitudinal com alguns corpos adossados. A fachada principal remete para formas utilizadas num período romântico revivalista como: arcos, ameias, pináculos ou colunas. Existe uma referência clara à arquitetura mudéjar, não só pela associação de vãos de arcos em ferradura como pelo excessivo decorativismo de cada elemento.

Bairro dos contramestres da Fábrica de Cerâmica das Devesas (três casas situadas na Rua Visconde das Devesas) - conjunto residencial unifamiliar, de habitação económica e promoção privada, constituído por habitações térreas bifamiliares em banda, com logradouro a tardoz.

¹² Fonte: PORTELA, Ana Margarida; QUEIROZ, Francisco. "A Fábrica das Devesas e o Património Industrial Cerâmico de Vila Nova de Gaia". separata de Arqueologia Industrial, 4ª Série, Vol. IV, n.º 1-2. Famalicão, 2008.

Trata-se de um conjunto em mau estado de conservação, com evidente degradação ao nível dos revestimentos cerâmicos.

Edifício na Rua Visconde das Devesas, nº 189 (creche Emília de Jesus Costa) - edifício de gaveto conhecido como "palácio de cerâmica", que correspondia à antiga creche do complexo fabril¹³ (e de que já só apenas resta um pano de fachada escorado), do qual se destacam as fachadas totalmente revestidas a azulejo padrão, os vãos emoldurados com elementos em tijolo cerâmico vidrado raiados e o recurso a formas e elementos cerâmicos e escultóricos utilizados no período romântico revivalista.

Conjunto de casas presente no Largo de 5 de outubro e na Rua de Visconde das Devesas – três edifícios autónomos que qualificam e ajudam a configurar o Largo da Estação, sendo que dois deles, de maior interesse arquitetónico (apesar de em pior estado de conservação) são prédios de rendimento com dois a três pisos, com aproveitamento do vão do telhado, localizados no gaveto da Rua Visconde das Devesas com o Largo 5 de Outubro.

Na categoria património sujeito a "proteção estrutural" são identificados os seguintes 3 imóveis:

Bairro das Devesas - abrangendo a globalidade do conjunto urbano (incluindo o seu espaço público), a preservar pelo seu valor enquanto unidade urbana com características morfotipológicas específicas e identidade própria.

Estação Ferroviária das Devesas – equipamento com valor histórico, inaugurado em 1863 e remodelado já no final da primeira década do século XXI, mantendo, no essencial, as volumetrias e a arquitetura original.

Casa com mirante na Rua Heliodoro Salgado – Corresponde ao palacete de inspiração mourisca construído por António Almeida da Costa para sua habitação, na viragem do século XIX para o século XX. Encontrando-se atualmente em bom estado de conservação, este edifício deverá ser preservado pelo seu valor arquitetónico e histórico.

Para além dos elementos já listados e que constam do PDM, identificam-se ainda outros edifícios (isolados ou em conjunto), bem enquadrados urbanisticamente e com características arquitetónicas, históricas e/ou simbólicas/culturais que importa salvaguardar e valorizar. Estes podem encontrar-se assinalados na figura 9 e, em alguns casos, nas figuras 10 e 11.

Nos referidos edifícios incluem-se exemplares de património ferroviário e industrial (edifícios-armazém da C. da Silva Vinhos, Porto D'Alva, Porto Messias, Gran Cruz, entre outros) que, independentemente do seu valor arquitetónico e até do seu atual estado de conservação,

¹³ Idem

muito contribuem ainda para o reforço da identidade das Devesas e para a permanência das memórias associadas à sua génese e desenvolvimento.

De entre estes elementos sublinham-se também os edifícios da antiga sociedade Valente, Costa & Cª Lda., ocupando grande parte do quarteirão entre a Rua Visconde das Devesas e a Rua Heliodoro Salgado, cujas volumetrias e elementos de fachada (onde se inclui o “Relógio do Valente da Costa”) deverão ser preservadas e valorizadas.

Na área da ARU Devesas e toda a sua envolvente, está a ser estudada, no âmbito da revisão do atual PDM, a implementação de uma rede de percursos, denominada ‘Itinerários do Património’, que ligam os núcleos das Devesas, Centro Histórico e centro cívico que permitirá dar a conhecer os edifícios com maior valor patrimonial e histórico, as quintas e as caves de vinho do porto.

A criação destes roteiros permitirá fomentar a mobilidade suave e distribuir pela plataforma cidade a afluência turística, centrada na marginal de rio e nas caves de vinho do porto.

Os roteiros contribuirão para a preservação e divulgação do património edificado e, simultaneamente, funcionarão como eixos catalisadores da regeneração urbana, estimulando a requalificação das áreas envolventes.

figura 10 - Edifícios da antiga sociedade Valente, Costa & Lda. (à esquerda); Instalações da Porto Cruz na Rua Visconde das Devesas (à direita)



figura 11 - Instalações da Porto D'Alva na Rua Visconde das Devesas (à esquerda); edifício-armazém da REFER na Rua Pinho Valente (à direita)



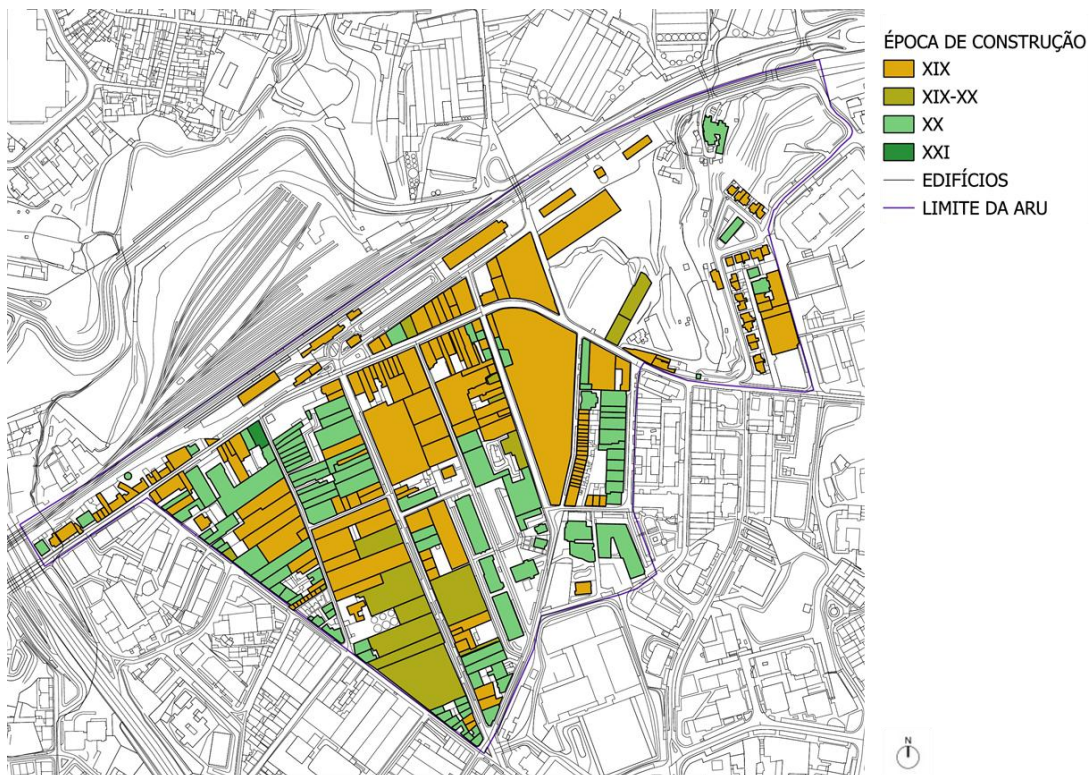
2.3.5 Edificado

Na área em análise localizam-se cerca de 305 edifícios (aos quais acrescem 56 exemplares de ruínas e edifícios precários), predominantemente construídos com estrutura de paredes de alvenaria com carácter não precário.

O conjunto hoje existente foi predominantemente construído em dois momentos: antes de 1919 ou entre 1946 e 1960 (especialmente nas zonas limítrofes da ARU).

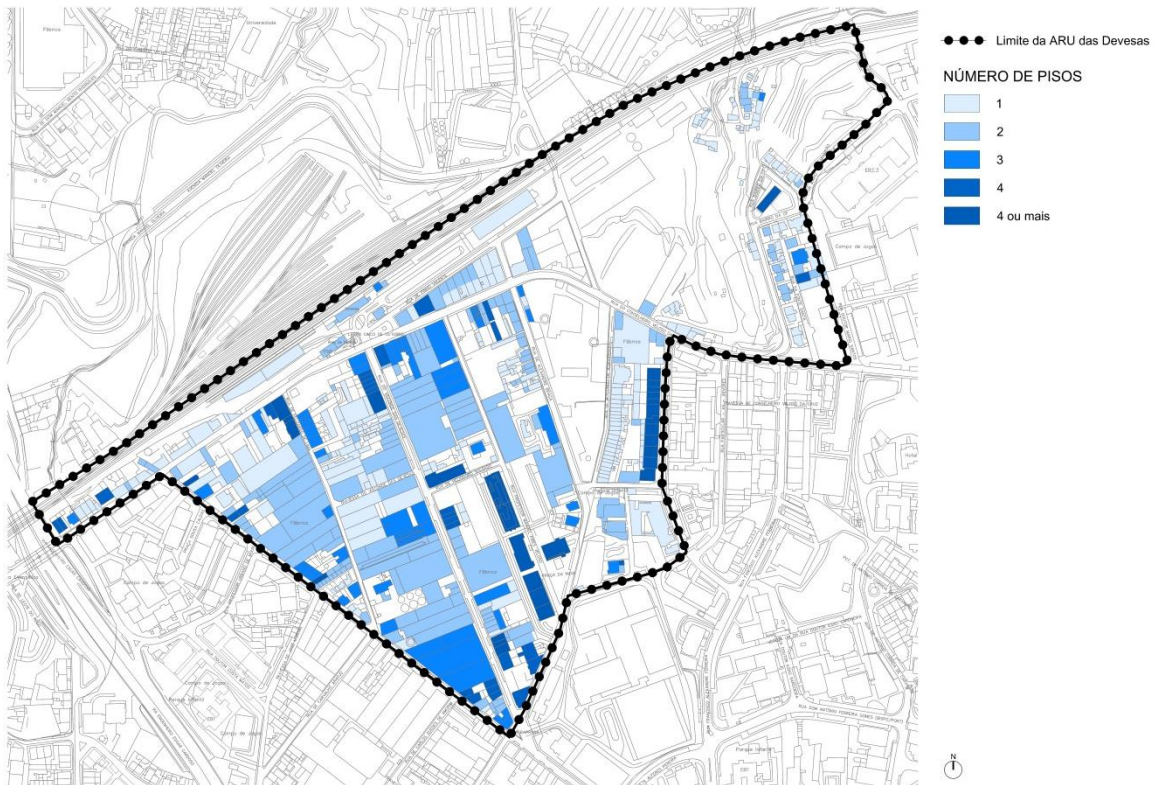
Para melhor perceção do conjunto edificado, a Figura 12 identifica a época de construção dos edifícios, através de arcos temporais, por séculos, desde a formação do aglomerado, na segunda metade do séc. XIX, até à atualidade. Neste cartograma, é visível a predominância de edifícios construídos no período compreendido entre a segunda metade do séc. XIX e o início do séc. XX.

figura 12 - Época de construção dos edifício . sem escalas¹⁴



¹⁴ fonte: Relatório Aplicação da ferramenta MATCH ao quarteirão das Devesas, Vila Nova de Gaia, Portugal, Fase II Instituto da Construção (IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP), 2023.

figura 13 - Número de pisos dos edifícios existentes



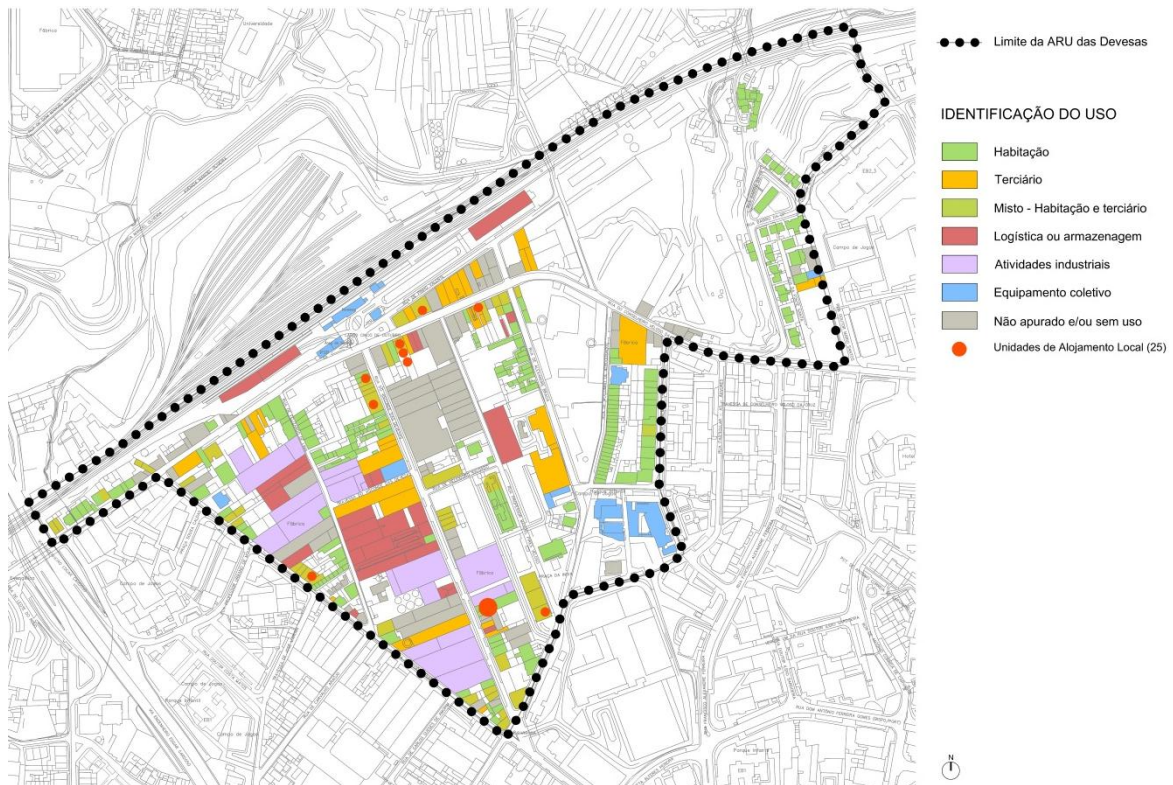
A volumetria das edificações que compõem o conjunto apresenta forte variabilidade (figura 13), com dominância das construções com 1 a 2 pisos, associando-se a construções mais antigas, muitas delas reminiscências da extinta Fábrica de Cerâmica.

As edificações de carácter industrial e de armazenagem em funcionamento apresentam, quase sempre, uma cêrcea equivalente a 2 ou 3 pisos, provocando um forte impacto, ainda assim, pela dimensão alargada da sua implantação.

Os edifícios de maior altura (5 ou mais pisos) decorrem maioritariamente das urbanizações ocorridas nas últimas décadas na Rua Professor Manuel Pires Veloso e Rua Almeida da Costa.

Para além destas urbanizações, existem também edificações de 4 e 5 pisos implantadas pontualmente no tecido urbano, lado-a-lado com edifícios de 1 piso, gerando dissonâncias na imagem do conjunto e empenas cegas de dimensão significativa.

figura 14 - Usos instalados em edifícios existentes. Sem escala



Da análise do levantamento das funções, ilustrada na figura 14, conclui-se que 28% da malha urbana é ocupada por edifícios de uso habitacional e misto, dos quais 20% são exclusivamente residenciais e 8% têm uma ocupação mista de uso habitacional e terciário.

De acordo com os dados disponíveis na página web 'Registo Nacional de Turismo' do Turismo de Portugal, foram contabilizados na ARU Devesas um total de 25 alojamentos locais, com capacidade para albergar 102 utentes, distribuídos por 8 apartamentos, 16 moradias e uma unidade de alojamento composta por quartos.

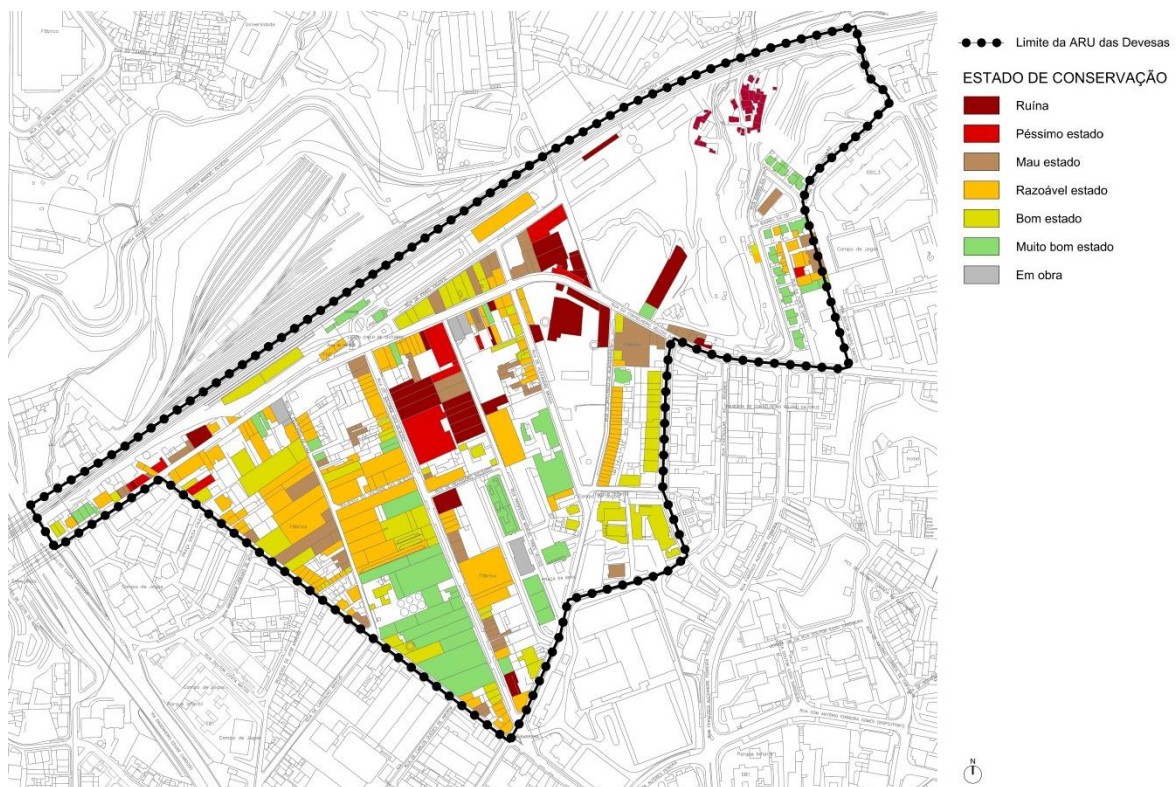
Uma análise mais detalhada do cartograma (figura 11) permite perceber, em primeiro lugar, que o universo de edifícios sem uso efetivo (associados geralmente a estados de obsolescência e degradação física) é muito significativo (23%).

Em segundo lugar, permite ter uma visão global de toda a área hoje ocupada por tipologias destinadas a logística/armazenagem e atividades industriais (30%), sendo que face a essa dimensão torna-se incontornável perspetivar a evolução futura destes espaços, num cenário de manutenção de uso, mas também de futura transformação. Observando algumas das transformações já ocorridas, é de assinalar uma certa tendência para a reocupação destes espaços por parte de instituições de culto religioso ou pequenas empresas/serviços de ramos diversificados (reparação automóvel, serralharia, estores e similares), quase sempre sem preocupações notórias pela valorização do património edificado e do espírito do lugar.

É ainda de sublinhar que junto à estação ferroviária ocorre, como é natural, uma maior concentração de funções terciárias e de edifícios de uso misto integrando terciário no piso térreo (bem como de edifícios sem uso).

Todavia, o tipo de atividades aí existentes é pouco qualificado, resumindo-se quase em exclusivo a estabelecimentos de restauração e bebidas do tipo snack-bar, algumas oficinas e estabelecimentos de reparação automóvel e pequenas lojas de venda de produtos muito específicos, que integram elementos publicitários que contribuem para uma imagem urbana desorganizada.

figura 15 - Estado de conservação do edificado .Sem escala



Na caracterização do estado de conservação do edificado existente consideraram-se seis níveis distintos:

- Muito bom estado – edifício que não necessita de qualquer intervenção;
- Bom estado – edifício que não necessita de intervenção imediata;
- Razoável estado – edifício que necessita de intervenção ligeira;
- Mau estado – edifício que necessita de intervenção profunda;
- Péssimo estado - edifício em pré-ruína, apresentando danos estruturais;
- Ruína – edifício cuja estrutura física que não é reparável.

Conforme representado na figura 15, observa-se que a maioria dos edifícios se encontra em razoável estado de conservação, manifestando necessidade de intervenções ligeiras, designadamente ao nível dos vãos, dos revestimentos e pinturas, cantarias ou gradeamentos.

Embora a presente análise não tenha contemplado a necessidade de eliminar/mitigar o impacto de elementos dissonantes (publicidade, toldos, cabos elétricos/telefónicos, antenas, etc.), é de notar que muitos destes edifícios deveriam, desejavelmente, ser intervencionados nessa perspetiva. Para o efeito, considera-se pertinente a elaboração de um regulamento específico de paisagem urbana para o local.

Importa destacar o “muito bom” estado de conservação em que se encontram parte dos edifícios associados à indústria/armazenagem de vinho (Porto Poças, Porto D’Alva, Porto Cruz), sobretudo ao longo das ruas Felizardo de Lima e Visconde das Devesas, contribuindo para uma imagem urbana qualificada, mas contrastando com o “péssimo estado” ou “ruína” de um conjunto assinalável de antigos edifícios com a mesma génese, que constituem também património industrial.

É ainda relevante referir a concentração de edifícios em “mau” e “péssimo” estado ao longo do eixo Rua Barão do Corvo – Rua Conselheiro Veloso da Cruz, nas imediações da estação ferroviária e linha-férrea, sendo que alguns dos próprios edifícios da REFER contribuem para o cenário de degradação.

A generalidade dos edifícios em “bom estado” são construções de uso habitacional, posteriores a 1960.

A nível arquitetónico e construtivo é de evidenciar a logística construtiva “auto-suficiente”, assente na produção interna de indústrias como a Fábrica das Devesas, que possuía secções de fundição de metais, lapidação de pedras naturais e produção cerâmica que ia das artes decorativas a produtos de construção civil. Esta capacidade construtiva própria determinou a adoção de um sistema construtivo de “cantaria vidrada”, composto por um conjunto de artefactos construtivos de cerâmica e de grés complementares entre si: tijolos, ombreiras, padieiras, peitoris, cunhais de remates, telhas, respiros, remates de cobertura, revestimento com azulejos e ornatos decorativos, como azulejos biselados, combinados em composições ecléticas, entre outros. Uma peça singular são os azulejos marmoreados de 17x8,5 cm, que simulavam a pedra natural.¹⁵

O revestimento de fachadas com azulejo que marca a viragem do século XIX para o século XX, hoje reconhecido como uma característica da arquitetura portuguesa, bem como a utilização

¹⁵ Vaz, Ana . Fábrica de cerâmica e fundição das Devesas, entre novas propostas de conexão urbana. Artigo apresentado no AGA 2024 – Scientific Symposium . Icomos . 2024

da telha marselha, ainda hoje dominante e determinante na imagem dos centros históricos de Gaia e Porto, devem-se em grande parte à atividade das fábricas das duas cidades.

2.3.6 Espaço público

A análise do espaço público tem por objetivo, a sua identificação e caracterização. O conhecimento aprofundado permite não apenas promover e salvaguardar a sua identidade morfológica, mas também favorecer a requalificação.

A ARU Devesas integra as ruas de Serpa Pinto, Fonte Santa, Particular, Alexandre Braga, de Pinho Valente, de Heliodoro Salgado, Professor Manuel Pires Veloso, Felizardo de Lima, rua e travessa do Visconde das Devesas e, por fim, a rua e o Largo 5 de Outubro. Os seus limites são definidos pelos seguintes eixos: rua do Choupelo, rua da Cabaça, rua do Dr. Mário Cal Barão, rua de Almeida da Costa, rua de Mouzinho de Albuquerque e rua de José Mariani.

De salientar que a área é ainda atravessada pela rua Conselheiro Veloso da Cruz e pela rua Barão do Corvo. Esta última apresenta um traçado paralelo à linha de caminho-de-ferro que limita todo o lado noroeste do território da ARU.

A linha do caminho-de-ferro é um elemento estruturante e fundamental na identidade do espaço público das Devesas. Ela foi não só o motor de todo o processo de industrialização e logístico local como também foi determinante na morfologia que caracteriza a unidade urbana das Devesas, que se ergueu à imagem da atividade económica que aqui emergiu, e que hoje urge requalificar.

Não obstante o evidente efeito polarizador proporcionado por esta infraestrutura, ela constitui uma clara rotura no tecido urbano e na paisagem, que separa física e funcionalmente, dois territórios importantes - o Centro Histórico, à cota baixa, e as Devesas, a meia encosta.

A estação de caminho-de-ferro e o espaço público envolvente, em particular, o Largo 5 de Outubro apresenta constrangimentos de mobilidade devido à fragilidade das condições de intermodalidade. A dificuldade de articular o transporte ferroviário e o rodoviário é notória revelando um espaço descaracterizado e disfuncional, que resulta fundamentalmente da massificação do trânsito de veículos ligeiros e pesados associados à crescente afluência de passageiros que entram e saem da estação. O desenho da plataforma envolvente à estação da Devesas figura uma espacialidade muito fragmentada, sem condições de mobilidade e de estadia para o peão. Embora se perspetive que a construção do futuro interface com a nova linha de metro provoque um agravamento da pressão urbanística na área, esta constitui uma oportunidade para estudar e redesenhar um espaço público que priorize o peão e discipline o trânsito automóvel.

A restante malha urbana das Devesas é caracterizada por uma geometria de matriz retilínea, quase ortogonal em relação à linha-férrea. O perfil das ruas é estreito, constituído por passeio, faixa de rodagem com um único sentido e estacionamento, distinguindo-se claramente a circulação automóvel da pedonal.

No entanto, a Rua Felizardo Lima apresenta um claro conflito entre o automóvel e o peão, uma vez que os veículos utilizam o espaço do passeio para estacionar. Trata-se, na verdade, do eixo mais estreito, com cerca de 5 metros de largura.

No que concerne à materialidade e construção dos arruamentos, as faixas de rodagem são em paralelo ou betuminoso, enquanto os passeios são em microcubo ou pedra-do-chão. Ainda é possível encontrar passeios em terra batida, como o existente na Rua Alexandre Braga.

As ruas da ARU Devesas são, genericamente, eixos que priorizam o tráfego automóvel. Considerando que o calibre das ruas varia, na maioria dos casos, entre 5 e 8 metros, o trânsito automóvel realiza-se num único sentido, com exceção da rua Barão do Corvo e da rua Conselheiro Veloso da Cruz, que possuem cerca de 12 metros de largura.

O espaço público das Devesas apresenta um desenho que prioriza o automóvel em detrimento do peão. Esta evidência é reforçada pela escassez de vegetação, sendo exceção apenas a Rua Barão do Corvo, em frente à estação de caminho-de-ferro, e o Largo 5 de Outubro onde podemos encontrar alguns espécimes arbóreos.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 TIPOLOGIA 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, definindo 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 das Devesas 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”¹⁶

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

Não obstante, considerando a premência identificada neste documento em intervir sobre o espaço público, e ainda a necessidade de o município intervir ativamente no processo de regeneração do núcleo das Devesas, perspetiva-se a evolução para uma ORU sistemática, estando em desenvolvimento um conjunto de estudos e projetos que suportarão futuramente esta opção.

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 RJRU¹⁷:

¹⁶ Nº 2 do Art.8º RJRU

¹⁷ 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 (nomeadamente com a REFER); 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

Partindo dos objetivos gerais e orientações contidas na Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG), na ARU da Cidade de Gaia e no Plano Diretor Municipal em vigor, e considerando o estudo de caracterização deste conjunto e a sua articulação com a restante estrutura urbana, a ARU das Devesas adota os seguintes 8 objetivos de reabilitação urbana:

- A. Reforçar o Bairro das Devesas enquanto centralidade e promover a sua revitalização funcional, incluindo necessariamente:
 - A1 – A reabilitação e reconversão da antiga Fábrica de Cerâmica das Devesas enquanto âncora para a instalação de novas funções qualificadoras do conjunto urbano.
 - A2 – A requalificação do espaço público, nomeadamente na envolvente da estação ferroviária, que futuramente assumirá valências intermodais.
- B. Melhorar as condições de acesso às Devesas em transporte público, numa lógica de intermodalidade, perspetivando um novo acesso e interface;
- C. Promover a articulação entre as Devesas e o Centro Histórico, garantindo a continuidade da rede verde e da rede de mobilidade (em modos suaves) entre as duas áreas;
- D. Promover a articulação entre as Devesas e a Avenida da República/ Câmara Municipal, sobretudo através da qualificação do eixo urbano Rua do Conselheiro Veloso da Cruz/ Rua Barão do Corvo e suas funções marginais;
- E. Aproveitar os vazios existentes como espaços de colmatação e cerzimento da malha urbana, designadamente a nascente da antiga fábrica de cerâmica das Devesas, tirando partido do seu potencial panorâmico sobre a paisagem;
- F. Respeitar e valorizar o património industrial em presença, definindo regras e orientações a adotar em futuras intervenções;
- G. Fomentar a reabilitação generalizada do edificado e o seu uso efetivo, através da implementação de incentivos e agravamentos fiscais;
- H. Fomentar a requalificação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e estadia.

3.2.2 Ações a priorizar

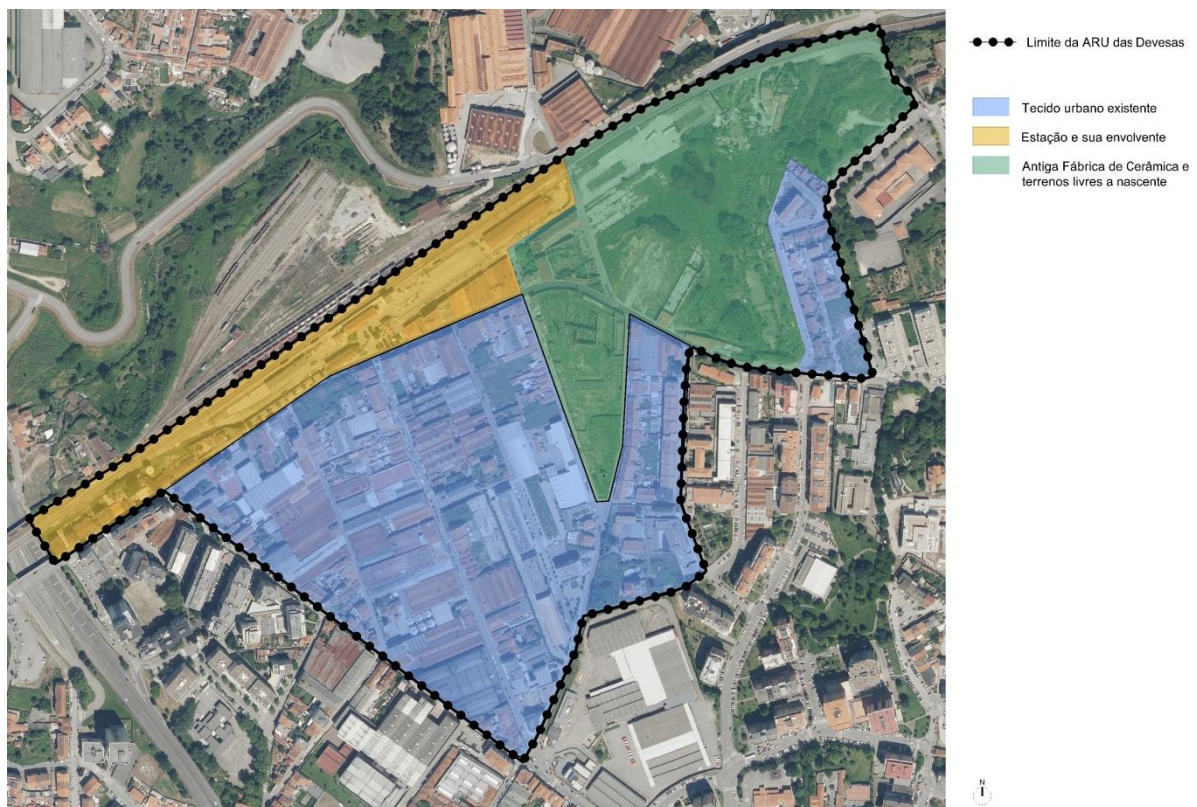
Neste ponto identificam-se e relacionam-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana, explicitados no ponto anterior, com propostas de ação que visam a sua materialização e que se assumem como as grandes prioridades de execução da operação de reabilitação urbana.

Para tal, a presente Estratégia integra um conjunto de ações que consubstanciam orientações para intervenções futuras.

Essas várias ações, muito articuladas entre si, dividem-se em função da sua incidência (conforme figura 16) em:

1. Ações incidindo no tecido urbano existente;
2. Ações incidindo na estação ferroviária e sua envolvente;
3. Ações incidindo na antiga fábrica de cerâmica e terrenos livres a nascente.

figura 16 - Delimitação de subáreas



No Quadro 1 analisa-se a relação entre esta tipologia de ações e os objetivos estratégicos assumidos na ARU.

Quadro 1 – Opções estratégicas versus ações-tipo

Objetivos estratégicos da ARU da Devesas	Ações incidindo:		
	no tecido urbano existente	na estação ferroviária e sua envolvente	na antiga fábrica de cerâmica e terrenos livres a nascente
Reforçar o Bairro das Devesas enquanto centralidade e promover a sua revitalização funcional	X	X	X
Melhorar as condições de acesso às Devesas em transporte público, numa lógica de intermodalidade	X	X	
Promover a articulação entre as Devesas e o Centro Histórico	X	X	X
Promover a articulação entre as Devesas e a Avenida da República/ Câmara Municipal	X	X	
Aproveitar os vazios existentes como espaços de colmatação e cerzimento da malha urbana		X	X
Respeitar e valorizar o património industrial em presença	X	X	X
Fomentar a reabilitação generalizada do edificado e o seu uso efetivo	X		
Fomentar a requalificação generalizada do espaço público	X		

Legenda: **X** forte contribuição **X** possível contribuição

Para toda a área é adotada uma atitude sistemática e generalizada de reabilitação do edificado (com particular ênfase no património industrial) e do espaço público, que não se aplica apenas ao tecido urbano mais consolidado.

Com efeito, no âmbito das ações incidindo no tecido urbano existente, que visam a sistemática e generalizada reabilitação do edificado e do espaço público a ORU integra:

- orientações, relativas a usos desejáveis, edificabilidade e espaço público;
- termos de referência para a implementação de princípios de salvaguarda do edificado;
- intervenções específicas de iniciativa municipal no espaço público;
- representações de perfis transversais tipo a adotar nos arruamentos existentes de forma progressiva.

As ações incidindo na estação ferroviária e sua envolvente, considerando já aqui a intervenção da Metro do Porto no âmbito da criação de uma estação da linha Rubi, debruçam-se essencialmente sobre a requalificação do espaço público na perspetiva da mobilidade e do

fomento de sociabilidades e vivências, a uma escala local, mas também a uma escala municipal, considerando o papel da estação no quadro da cidade.

A concretização dos objetivos associados ao aproveitamento e valorização de “vazios” e à articulação das Devesas com outras centralidades urbanas, traduz-se sobretudo nas ações incidindo na antiga fábrica e nos terrenos livres a nascente. Nesse sentido, a ORU sublinha a necessidade de se desenvolver uma intervenção de renovação/colmatação estruturante e integrada, fundamental para estruturar preexistências e potenciar os referenciais patrimoniais e paisagísticos em presença, o que pressupõe uma conceção global, ainda que posteriormente possa ser sujeita a faseamentos para efeitos de execução.

3.2.2.1 AÇÕES INCIDINDO NO TECIDO URBANO EXISTENTE

As ações previstas para a qualificação do tecido urbano existente incluem os espaços construídos e o espaço público, perspectivados de forma integrada, no âmbito de um processo de reabilitação e requalificação que se pretende generalizado e progressivo, ocorrendo ao longo do tempo e muitas vezes impulsionado por intervenções-chave.

Programaticamente, e do ponto de vista da sua execução, as ações dividem-se em:

- a. Intervenções que incidem no domínio privado, ficando, no essencial, dependentes da iniciativa dos proprietários e/ou de outros eventuais promotores. Enquadram-se neste grupo a generalidade das intervenções sobre o edificado.
- b. Intervenções que incidem no domínio público e que exigem iniciativa, execução e financiamento essencialmente por parte do município. Enquadram-se aqui as ações de requalificação do largo da Barrosa e a reformulação dos perfis transversais dos arruamentos.

Tendo em conta as especificidades morfotipológicas do bairro das Devesas e o património (designadamente industrial) em presença, as ações estratégicas incidindo no tecido urbano organizam-se em três pontos:

- A. Perspetiva de transformação urbanística, que neste caso se traduz num conjunto de orientações a adotar em futuros PMOT, relativo a usos, edificabilidade e espaço público.
- B. Termos de referência para a implementação de princípios de salvaguarda do edificado.
- C. Orientações para a salvaguarda do espaço público, acompanhadas da identificação de intervenções estratégicas de qualificação do espaço público.

A. Orientações de suporte à definição de perspectivas de transformação urbanística

A definição de um conjunto de orientações qualitativas, ainda que não tendo carácter vinculativo, é fundamental para conduzir a transformação urbanística futura e garantir que essa transformação promove a valorização do conjunto e não contribui para agravar as debilidades já identificadas.

A.1. Usos

1. O Bairro das Devesas destina-se à concentração de usos urbanos diversificados, nomeadamente habitação e atividades centrais, tais como serviços, escritórios, administração pública, equipamentos, comércio retalhista, estabelecimentos de restauração e bebidas.
2. Identificam-se como usos especialmente desejáveis a instalar em antigos edifícios industriais/logísticos de grande dimensão: atividades empresariais de tecnologia e inovação, incubadoras e espaços de *coworking*, atividades de carácter artístico, cultural ou turístico e equipamentos de utilização coletiva.
3. Não é desejável a instalação de novas atividades de armazenagem, de comércio ou reparação de veículos ou maquinaria, instalações de abastecimento e/ou armazenamento de combustíveis ou quaisquer outros que se traduzam em:
 - a) Risco para a integridade de pessoas e bens;
 - b) Situações de insalubridade decorrentes de efluentes sólidos, líquidos ou gasosos;
 - c) Perturbações significativas decorrentes de ruído;
 - d) Perturbações significativas no quadro da mobilidade e/ou da vivência pedonal.

A.2. Edificabilidade

1. No Bairro das Devesas, todas as operações urbanísticas:
 - a) Devem considerar e valorizar a História, a identidade e a vivência do local;
 - b) Não devem resultar numa densificação excessiva face à capacidade das infraestruturas instaladas e do espaço público existente.
2. As volumetrias, cérceas, planos de cobertura e fachadas de edifícios identificados como de valor patrimonial (conforme ponto 2.3.4 Património construído), devem ser especialmente mantidos e valorizados.

3. A transformação de edifícios industriais e logísticos deve ponderar a possibilidade de afetação de parte das estruturas existentes a usufruto coletivo, mediante ónus de livre utilização pública.
4. As novas construções devem considerar os alinhamentos das construções adjacentes, nomeadamente: de beirais, cornijas, beirais, varandas, alpendres, gradeamentos, vãos ou outras saliências.
5. A morfologia do terreno não deverá ser adulterada nem mascarada por operações fora de escala, de implantação desajustada ao terreno, ou dotadas de cércea que não respeite a volumetria envolvente.
6. O parcelário constitui um dos elementos caracterizadores do território. Assim sendo, deverá garantir-se que o emparcelamento ou o destaque não resultem na descaracterização morfológica do território.
7. Para as obras de construção em parcela/lote sem preexistências são estabelecidas as seguintes orientações:
 - a) Implantação em toda a frente da parcela, respeitando o alinhamento dominante no troço de rua e adotando logradouro traseiro;
 - b) Altura da fachada menor ou igual à dominante no troço de rua em que se insere, assegurando a transição de cérceas e evitando a criação de empena cega. O aumento de cércea fica condicionado à avaliação do seu impacto na envolvente a partir de diferentes pontos de vista e panorâmicas.
8. As empenas devem ser objeto de tratamento igual, ou de igual importância, ao das fachadas confinantes com o arruamento, no que se refere a materiais e acabamento, e a sua profundidade menor ou igual à dos edifícios confinantes.
9. A escala da operação urbanística a realizar não deve pôr em causa a escala do arruamento ou do espaço público onde se insere, sendo sempre de acautelar o agravamento das condições de ensombramento dos arruamentos.
10. As demolições deverão ser fortemente restringidas às construções dissonantes ou sem características referenciadoras, nestas circunstâncias só serão admissíveis em casos devidamente justificados: com projeto aprovado, em ruína eminente não recuperável, com interesse público declarado, e obrigando ao registo do existente;
11. Os valores cromáticos são elementos essenciais na identidade e na imagem do bairro, predominando os tons terra dos materiais cerâmicos aí produzidos e dos pigmentos

usados na coloração dos vidrados dos tijolos e azulejos, devendo ser garantida a harmonização cromática nas novas construções.

B. Termos de referência para a implementação de princípios de salvaguarda do edificado

A enunciação dos princípios de salvaguarda do edificado tem como objetivo o estabelecimento de orientações que conduzam à revitalização da estrutura edificada de relevância histórica e patrimonial, aqui identificada anteriormente (ponto 2.3.4. Património construído), permitindo uma aproximação a consensos sobre os valores arquitetónicos e paisagísticos.

Para tal, é imperativo sensibilizar projetistas, proprietários, moradores, promotores e utilizadores para a pertinência de adoção de uma estratégia, na intervenção e utilização do edificado, assente nos seguintes pressupostos:

- Compreensão das arquiteturas de referência do bairro das Devesas;
- Entendimento da construção original, dos materiais e técnicas construtivas que a materializam, nomeadamente do sistema de “cantaria vidrada”, das suas condicionantes e potencialidades físicas e estéticas;
- Interpretação equilibrada das normas regulamentares vigentes, conferindo relevância à conservação das arquiteturas que caracterizam o edificado, em respeito dos princípios de salvaguarda.

B.1 Princípios de salvaguarda do edificado

- Promover a realização de obras de conservação e recuperação, protegendo o valor de conjunto e conservando as preexistências de reconhecido valor arquitetónico e paisagístico, em especial as que constituam exemplares do sistema construtivo de “cantaria vidrada” e/ou se assumam como referencial na paisagem ou na memória local;
- Executar um levantamento arquitetónico exaustivo do edifício ou conjunto edificado a intervencionar, que represente as técnicas e sistemas construtivos, identifique os elementos considerados dissonantes e desqualificadores e que suporte as opções da intervenção a realizar;
- Preservar, sempre que possível, os elementos estruturais preexistentes, como paredes portantes em granito e tijolo, escadarias, elementos portantes em madeira e ferro, entre outros;

- Manter os materiais característicos do património edificado: telha de barro vermelho; pedra, tijolo, reboco, gesso e azulejo; caixilharias de madeira ou ferro; gradeamentos em ferro forjado ou fundido;
- Assegurar a permanência dos valores cromáticos preexistentes dos edifícios de referência, como valores essenciais à construção da identidade morfotipológica e da imagem do bairro, assentes em tons terra resultantes dos materiais cerâmicos aí produzidos, dos pigmentos usados na sua coloração, e dos vidrados dos artefactos construtivos de cerâmica e grés;
- Caso a conservação dos materiais preexistentes relevantes não seja possível, face ao avançado estado de degradação, por impossibilidade de reposição nos casos de ausência ou por impossibilidade de os replicar, a sua substituição por outros será admissível desde que sejam assegurados os seguintes aspetos:
 - Os novos materiais a utilizar devem ser coerentes com a matriz arquitetónica do edifício ou da parte deste onde se está a intervir, não sendo admissível a imitação de um material natural;
 - As técnicas construtivas devem ser compatíveis com as originais, de forma a garantir a articulação com os tramos a preexistentes a manter;
 - É viável a utilização de ‘novos materiais’ nas intervenções correspondentes a reconstrução, ampliação ou nova edificação, desde que devidamente integrados no edifício, na envolvente próxima e na paisagem urbana.
- Os materiais e elementos construtivos removidos no contexto de uma operação urbanística, que comprovativamente não possam ser reincorporados no edifício, e aos quais seja reconhecido interesse ou valor patrimonial, nomeadamente os que sejam parte integrante do sistema construtivo “cantaria vidrada”, deverão ser entregues ao município para integrar o Banco de Materiais de Gaia, a criar para o efeito¹⁸.
- Sempre que se reconheça que o edifício não tem valor arquitetónico ou seja relevante para a memória coletiva local, poderá proceder-se ao seu redesenho, desde que o novo desenho respeite e se integre na composição, na métrica e nos alinhamentos das edificações envolventes;
- Só é permitida a transformação integral da cobertura se esta se encontrar global e irreversivelmente desqualificada, e desde que fique comprovada a sua falta de valor arquitetónico. Neste caso admite-se a sua reconfiguração desde que fique acautelada a

¹⁸ Vaz, Ana . Fábrica de cerâmica e fundição das Devesas, entre novas propostas de conexão urbana. Artigo apresentado no AGA 2024 – Scientific Symposium . Icomos . 2024

articulação com as edificações envolventes, e se adote o revestimento dominante - a telha marselha;

- Assegurar a manutenção dos elementos singulares relevantes para a identidade arquitetónica nos espaços interiores, através de ações de conservação e restauro ou reconstrução (lareiras, elementos decorativos, escadas, carpintarias, tetos trabalhados, painéis decorativos, entre outros);
- Apenas quando se reconheça que os espaços interiores não têm valor arquitetónico, se encontrem irreversivelmente desqualificado, e/ou não seja viável a sua utilização, se admite a rever a sua configuração ou alterar a sua compartimentação;
- As intervenções a realizar no interior dos edifícios deverão guiar-se pelos princípios da reversibilidade no que se refere à construção e ao uso;
- A valorização da arquitetura preexistente não exclui a integração de metodologias e linguagens contemporâneas, quando devidamente articuladas com as preexistências e com a envolvente;
- Integrar as soluções de incremento da eficiência térmica do edifício, e demais infraestruturas, nas preexistências do edifício, de modo a não comprometer a sua imagem e minimizar a presença de elementos dissonantes;
- Acautelar a integração equilibrada no edifício, no espaço envolvente e na paisagem urbana de publicidade, esplanadas e demais ocupações do espaço público associadas ao desenvolvimento de uma determinada atividade, sugerindo-se a elaboração de um regulamento específico de publicidade e ocupação da via pública para a área delimitada como ARU Devesas.

C. Orientações relativas ao espaço público

1. O espaço público que integra o Bairro das Devesas corresponde:
 - a) À rede de arruamentos existentes, a manter e requalificar, com especial valorização das funções pedonais, tendo em conta perfis transversais de referência;
 - b) A alargamentos de espaço público interiorizado relativamente à rua, tais como pátios e galerias, destinados à circulação e estadia de pessoas e/ou a estacionamento automóvel.
2. Os alargamentos referidos na alínea b) do número anterior devem ser criados no âmbito de futuras operações urbanísticas, designadamente das que ocorram em

antigos edifícios industriais/logísticos de grande dimensão, considerando o disposto nos números 1, 2,3 e 5 das orientações relativas à edificabilidade.

Tal como é possível constatar, a partir da caracterização do espaço público explanada no ponto 2.3.6, os arruamentos apresentam um conjunto de debilidades e fragilidades que justificam uma intervenção de reperfilamento, requalificação e renovação infraestrutural generalizada. Considerando as características intrínsecas do local, as intervenções deverão ser necessariamente precedidas da elaboração de projetos específicos que tenham em consideração os valores patrimoniais e históricos do local, fortemente ligado às artes industriais.

C.1 Perfis tipo

Um dos objetivos da ORU das Devesas é “fomentar a requalificação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e estadia”, através, nomeadamente, do alargamento dos passeios ou dos corredores destinados à circulação pedonal, da introdução de arborização, da melhoria da iluminação pública e da criação de espaços verdes, de estadia e lazer que convidem à fruição.

Nesse sentido entende-se necessário identificar perfis transversais de referência para os arruamentos da área de intervenção. Objetivamente, pretende-se que estes perfis transversais de referência se possam constituir como desenhos orientadores e enquadradores de uma nova visão programática, centrada na valorização dos modos suaves, para todos os arruamentos.

Assume-se que:

- a) O dimensionamento da rede viária deve ser proporcional à sua carga de utilização expectável, sendo que o conhecimento prévio e detalhado da capacidade dos diversos componentes da rua assume, em consequência, particular relevância;
- b) O diferencial de velocidades entre ocorrências funcionais (circulação motorizada, pedonal, estadia, etc.), bem como o volume e o tipo de tráfego existente na via, constituem os critérios que devem informar o grau de segregação a adotar num determinado troço da rede viária;
- c) Os condicionamentos à circulação automóvel que venham a ser propostos devem, desejavelmente, ser validados por estudo específico de mobilidade.

Nesse sentido e com base no grau de segregação, podemos encontrar duas configurações distintas para as ruas:

1. Ruas unitárias ou de coexistência;
2. Ruas segregadas.

As ruas unitárias ou de coexistência são ruas de nível onde há total, ou quase total, partilha funcional do espaço disponível. São ruas sem demarcações físicas rígidas e que configuram o "grau zero" da hierarquia e da segregação funcional – por esse motivo enfatizam eventuais conflitos entre utilizadores funcionando como solução de acalmia do tráfego (capaz de atenuar o risco relativo à mistura funcional existente), apresentando consequentemente forte vocação pedonal.

Na ARU das Devesas propõe-se a adoção de ruas unitárias em áreas em que o espaço disponível (ou seja, o calibre da rua) seja exíguo (no caso, inferior a 10 metros). Desta forma, pretende-se assegurar que a velocidade de circulação máxima nestes arruamentos seja de 30 km/h.

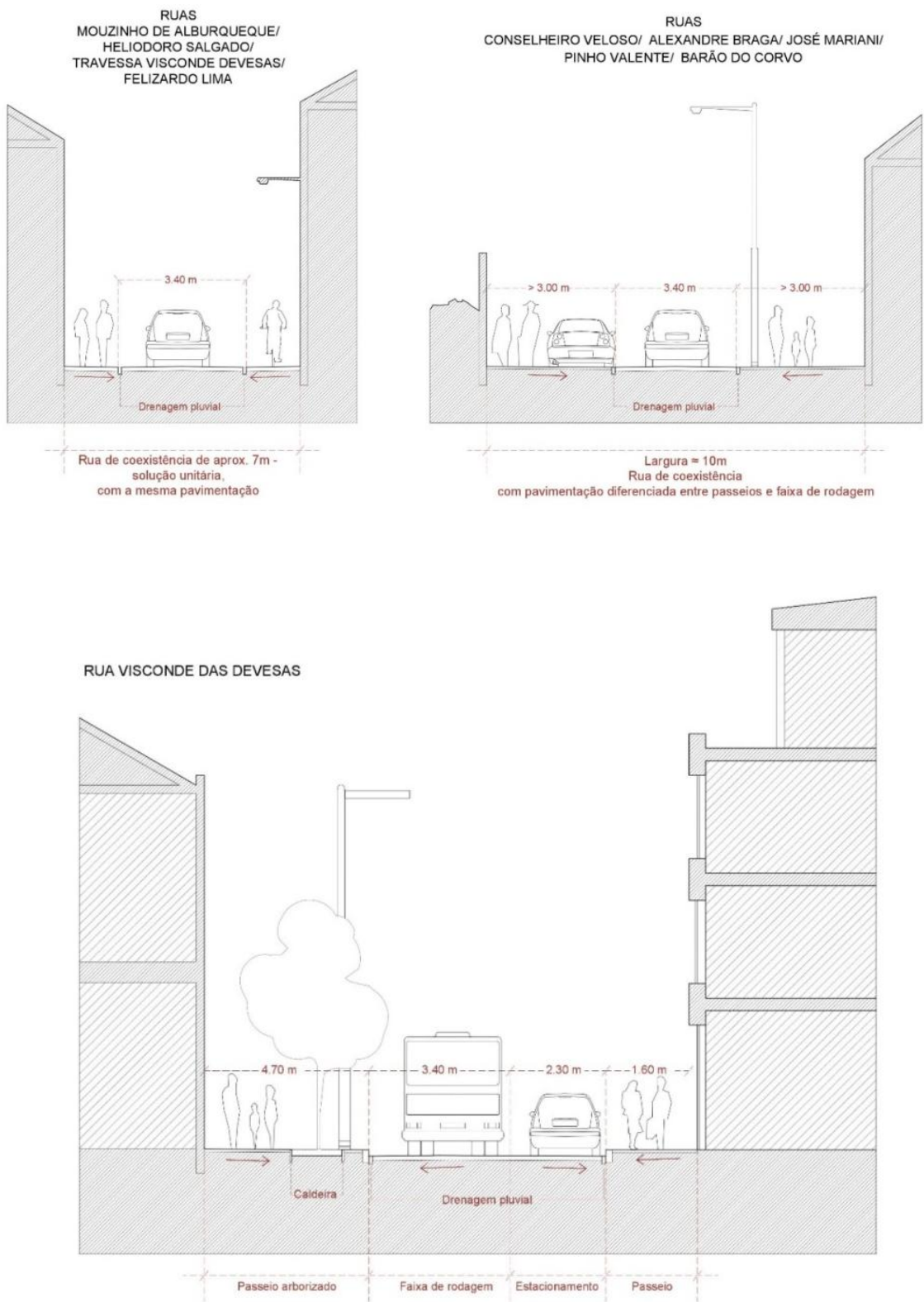
No entanto, considera-se que face aos usos instalados em alguns arruamentos (em particular armazéns), pela expectável presença de veículos pesados que geram, devem ser adotadas duas tipologias distintas:

- Rua unitárias ou de coexistência com menos de 7 metros de largura – com pavimentação semelhante em todo o arruamento;
- Ruas unitárias ou de coexistência com aproximadamente 10 metros – com pavimentação diferenciada entre a faixa de rodagem e os passeios, assegurando um canal central mais vocacionado para receber, a baixa velocidade, veículos pesados.

As ruas segregadas correspondem à solução que, atualmente, é mais corrente e normalmente associam e integram três componentes distintas: passeio, faixa de rodagem e estacionamento.

Sublinhar, no entanto, que na ARU das Devesas, mesmo no caso das ruas segregadas, a proposta programaticamente deve ser dominada funcionalmente pela valorização das condições de circulação e estadia pedonal. Trata-se de uma zona da cidade que deve reorganizar-se em torno da escala pedonal seja: pelas condições ímpares de acessibilidade não motorizada que as estações ferroviária e de metro introduzem; pelo serviço de transporte público existente; mas também pela articulação que deve estabelecer com pontos focais, em particular escolas, que existem na envolvente imediata da área.

Figura 17 - Perfis tipo arruamentos



C.2 Largo da Barrosa (reorganização da circulação automóvel e qualificação pedonal)

O “cruzamento” do Largo da Barrosa assume-se como um ponto central na organização da envolvente, sendo uma rótula que articula e estabelece a relação entre importantes pontos focais para a estruturação de todo este território, nomeadamente entre: a Estação Ferroviária das Devesas, o Jardim Soares dos Reis, a Escola Secundária António Sérgio, a Escola Básica Dr. Costa Matos e outros grandes geradores de viagens localizados na envolvente e que assumem maior expressão na aproximação ao Centro Cívico da cidade. Apesar de se localizar fora dos limites da ARU, o largo assume enorme relevância na acessibilidade às Devesas, e na sua articulação com a envolvente, motivo pelo qual são aqui referidas algumas orientações que poderão guiar a solução urbanística a adotar para o local.

A situação atual, programaticamente muito organizada em função do transporte motorizado, acentua um conjunto de conflitos funcionais, particularmente gravosos para as condições de conforto e segurança dos seus vários utilizadores (em especial para os peões).

Para dificultar o seu bom funcionamento e desempenho, trata-se de um ponto onde há pouco espaço público disponível, onde a topografia se revela de forma peculiar e onde convergem 5 arruamentos.

Nessa medida, a solução urbanística a adotar para o local deverá:

- a. Reorganizar a circulação motorizada de forma a atenuar e a mitigar o número de pontos de conflito existentes entre fluxos motorizados;
- b. Adotar uma nova organização funcional, capaz de assegurar a necessária qualificação pedonal;
- c. Proteger e valorizar os atravessamentos e as ligações pedonais entre os diversos pontos focais localizados na sua envolvente imediata;
- d. Marcar o Largo da Barrosa como uma “porta de entrada” no bairro das Devesas, convidando para o efeito os seus utilizadores a adotarem uma velocidade de circulação compatível com o ambiente e com o grau de urbanidade desejável para este território (ou seja, próxima no máximo dos 30 km/h).

3.2.2.2 AÇÕES INCIDINDO NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA E SUA ENVOLVENTE

A problemática da melhoria das condições de acesso (rodoviárias e em transporte público) extravasa largamente a área abrangida pela ARU/ORU, que se caracteriza por um elevado grau de consolidação e pelas debilidades identificadas ao nível da rede de mobilidade.

A chegada do metro à estação das Devesas (linha Rubi), em articulação com a linha Amarela e com a futura linha de alta velocidade, abre para esta área da cidade um conjunto alargado de novas possibilidades de acesso e perspetiva soluções de transformação urbanística assinaláveis. Com a criação do novo interface toda a zona da atual Estação das Devesas ganha um novo “fôlego” em termos do seu potencial de qualificação.

A estação das Devesas é um elemento charneira, que deve ser encarado como ponto de articulação entre as malhas do centro histórico e das Devesas. Recentes estudos de mobilidade, desenvolvidos no âmbito do processo de revisão do PDM, apontam para a possibilidade de instalar um interface de autocarros em terrenos da REFER localizados a norte da estação (com ligação à Av. Rosa Mota), a partir do qual seria possível aceder ao centro histórico através do restabelecimento da antiga linha de funicular que em tempos existiu na rua Calçada das Freiras (atual rua de Serpa Pinto) enquadrável num sistema de ferrovia leve.

Neste contexto foram definidos os seguintes objetivos para a zona da Estação Ferroviária e sua envolvente:

- a. Melhorar as condições de acesso às Devesas em transporte público, numa lógica de intermodalidade, perspetivando o interface com a linha rubi do metro;
- b. Fomentar a requalificação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e estadia, em articulação com a intervenção da Metro do Porto para a zona envolvente à estação ferroviária;
- c. Potenciar as ligações pedonais entre o centro histórico e o bairro das Devesas.

Programaticamente, e como consequência das grandes intervenções previstas na rede de metro e na ferrovia, a atual estação torna-se especialmente vocacionada para um acesso de âmbito local, ao qual se chega a pé, de bicicleta, em trotinete ou em serviço urbano de transporte público. Essa mudança de paradigma legitima uma atitude mais assertiva no que diz respeito às restrições à circulação automóvel, que assente na reformulação dos atuais circuitos de circulação automóvel, na redução generalizada da largura de faixas de rodagem e, em sentido contrário, no aumento da largura dos passeios e de outros espaços pedonais, que se pretendem arborizados e dotados de pavimento seguro e confortável.

As transformações previstas ao nível da mobilidade deverão, idealmente, ser acompanhadas da reabilitação e reconversão funcional de edifícios ferroviários (antigos cais de mercadorias e similares), mediante negociação com a REFER, e pela requalificação do espaço envolvente à estação, potenciando a sua apropriação como espaço público central, simbólico e de convívio do Bairro das Devesas.

A requalificação do espaço público envolvente à estação ferroviária, e à futura estação de metro, integra a intervenção da Metro do Porto. Não obstante, considera-se pertinente, e temporalmente viável, que partindo de uma contextualização mais abrangente, que abarque as centralidades aqui referidas, se proceda a uma reavaliação do projeto, por forma a garantir continuidades, conexões e interligações com a estrutura envolvente, dando resposta aos objetivos gerais definidos no ponto 3.2.1.

Fundamental neste processo de revisão do projeto é assegurar a continuidade das soluções a adotar no espaço público para o eixo rua Barão do Corvo / rua Conselheiro Veloso da Cruz¹⁹, via histórica de enorme relevância na rede de mobilidade local, que serve importantes equipamentos públicos como: museus, galeria de arte, arquivo municipal, tribunal, hospital, unidade hoteleira e espaço de eventos em espaço de quinta, entre outros que se perspectivam, como o museu Gaia Ambiente.

3.2.2.3 AÇÕES INCIDINDO NA FÁBRICA DAS DEVESAS E TERRENOS LIVRES A NASCENTE

A reabilitação e a reconversão da antiga fábrica constituem objetivos inequívocos e determinantes para a revitalização das Devesas, sendo que, face ao acelerado processo de degradação das estruturas existentes, torna-se inadiável perspetivar a sua concretização.

A antiga fábrica desenvolvia-se em dois quarteirões, localizados a norte e a sul da rua Conselheiro Veloso da Cruz, e que neste momento se encontram em estádios diferentes no que respeita às perspetivas da sua reabilitação. O quarteirão sul está já na posse do município, foi objeto de um concurso internacional de conceção, e encontra-se em curso a execução do projeto de transformação do conjunto edificado num museu associado ao ambiente, complementado por um parque verde, um auditório e um parque de estacionamento. O processo relativo ao quarteirão norte está mais atrasado, estando o edifício na posse de privados.

¹⁹ A Arq.^a Ana Vaz, no trabalho já referenciado anteriormente, propõe a implementação de um projeto designado “Corredor da Cerâmica” que visa a salvaguarda e inventariação dos valores patrimoniais do conjunto edificado que integra a rua Conselheiro Veloso da Cruz.

Não obstante, e dada a sua complementaridade, não apenas histórica mas também traduzida nas próprias estruturas construídas (de que são exemplo os túneis subterrâneos), considera-se essencial equacionar de forma articulada a transformação de ambos os quarteirões, preservando o valor de conjunto.

Assim, na futura intervenção a desenvolver nos quarteirões da antiga fábrica, recomenda-se a seguinte abordagem metodológica:

1. Aprofundamento exaustivo dos estudos arqueológicos já realizados e identificação rigorosa do património que deverá constituir condicionante à intervenção urbanística;
2. Inventariação do espólio existente;
3. Definição do programa definitivo a instalar no quarteirão norte, considerando a sua viabilidade e adequabilidade face às condicionantes referidas no primeiro ponto. Neste sentido aponta-se como desejável a instalação de funções museológicas complementares às já previstas, preferencialmente associadas ao passado industrial e artístico do lugar e à sua valorização, por forma a criar um complexo museológico que permita a instalação de, nomeadamente:
 - a. Atividades culturais e/ou turísticas;
 - b. Equipamentos de utilização coletiva;
 - c. Atividades empresariais associadas à tecnologia e à inovação.

A introdução no quarteirão norte de um programa associado à valorização das artes industriais é essencial ao processo de reconexão urbana e cultural entre a comunidade local, a história/memória e o edificado. Nos inquéritos recentemente realizados no âmbito do programa Match²⁰ foi possível constatar que existe ainda hoje bem viva, em parte da comunidade local, a memória das dinâmicas e vivências associadas aos complexos fabris locais, com grande destaque para a fábrica da cerâmica das Devesas. Importa re coletar e registar este património coletivo para memória e reforço da identidade local.

No âmbito do processo de reabilitação do edificado, que integrava a fábrica de cerâmica das Devesas, é ainda pertinente definir o carácter a atribuir ao troço da Rua Conselheiro Veloso da Cruz que interrompe os dois quarteirões, adotando uma solução que favoreça a ligação pedonal entre os dois núcleos.

²⁰ Relatório: Aplicação da ferramenta MATCH ao quarteirão das Devesas, Vila Nova de Gaia, Portugal, Fase II. Instituto da Construção (IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP), 2023.

Em estreita articulação com os dois quarteirões da antiga Fábrica das Devesas encontra-se o extenso espaço livre a nascente que, enquanto área de transição, representa uma oportunidade única para promover ligações entre centralidades urbanas principais (Centro Histórico – Devesas – Avenida da República) e dotar a área de intervenção da ORU de um espaço verde qualificado e vocacionado para a estadia e para o percurso. Este espaço livre enquadra-se no corredor verde que integra o espaço urbano intermédio identificado na ERUG e ao qual é atribuído o potencial de funcionar como aglutinador das malhas pré-existentes, conforme transcrição que consta do ponto 2. ARU DEVESAS deste relatório.

Conceptualmente, este parque verde urbano, que se perspectiva em torno da existente linha-de-água a céu aberto, deverá procurar tirar partido das suas características topográficas naturais, da presença da água e da existência de estruturas construídas associadas às memórias do local (silos desativados, imponentes muros de suporte em alvenaria, arcos de granito e outros elementos que ainda venham a ser identificados). O espaço articula-se nas suas diversas frentes com estruturas urbanas relevantes: a poente, os dois quarteirões da antiga fábrica de cerâmica das Devesas; a nascente, a Escola Básica de Santa Marinha e o bairro-operário tipo da CP, dos arquitetos Cottinelli Telmo e Luis da Cunha; a norte, a malha do centro histórico e a vista panorâmica para os centros históricos de Porto e Gaia; e a sul, a rua Conselheiro Veloso da Cruz. Por se constituir como espaço público de transição, este parque integra necessariamente percursos de atravessamento estruturantes no quadro da rede pedonal, desde logo, a estabelecer entre:

- a. A Rua Pinho Veloso (estação ferroviária/ antiga fábrica de cerâmica), o Centro Histórico e a Escola Básica 2/3 de Santa Marinha;
- b. O Bairro da CP e o Centro Histórico, sendo que entre ambos se perspectiva um significativo reforço relacional, por via da concretização do projeto “World of Wine”.

Complementarmente deve ser equacionada a criação de um parque de estacionamento público à superfície, fortemente arborizado e com acesso a partir da Rua do Choupelo/ Via Rosa Mota. Este estacionamento pretende servir não apenas os utentes do novo parque verde mas também os visitantes do centro histórico que, deixando o automóvel neste ponto estratégico, poderão prosseguir para norte a pé.

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

4.1.1 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].

4.1.2 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]

4.1.3 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 • 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) - 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)

4.1.4 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 das Devesas no sentido de penalizar aqueles que descurem 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 18.º, n.º 4 do RMTORMVNG, propõe-se, para prédios ou frações localizados na ARU Devesas, 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, n.º 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)²¹ e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030²² e respetivos Programas Operacionais (ex: Norte 2030) financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para todas as entidades públicas ou privadas que pretendam candidatar a financiamento os seus projetos até 2027.

Dos diversos programas em vigor destacam-se os seguintes:

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

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

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

²¹ 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/>

²² 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/>

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



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS

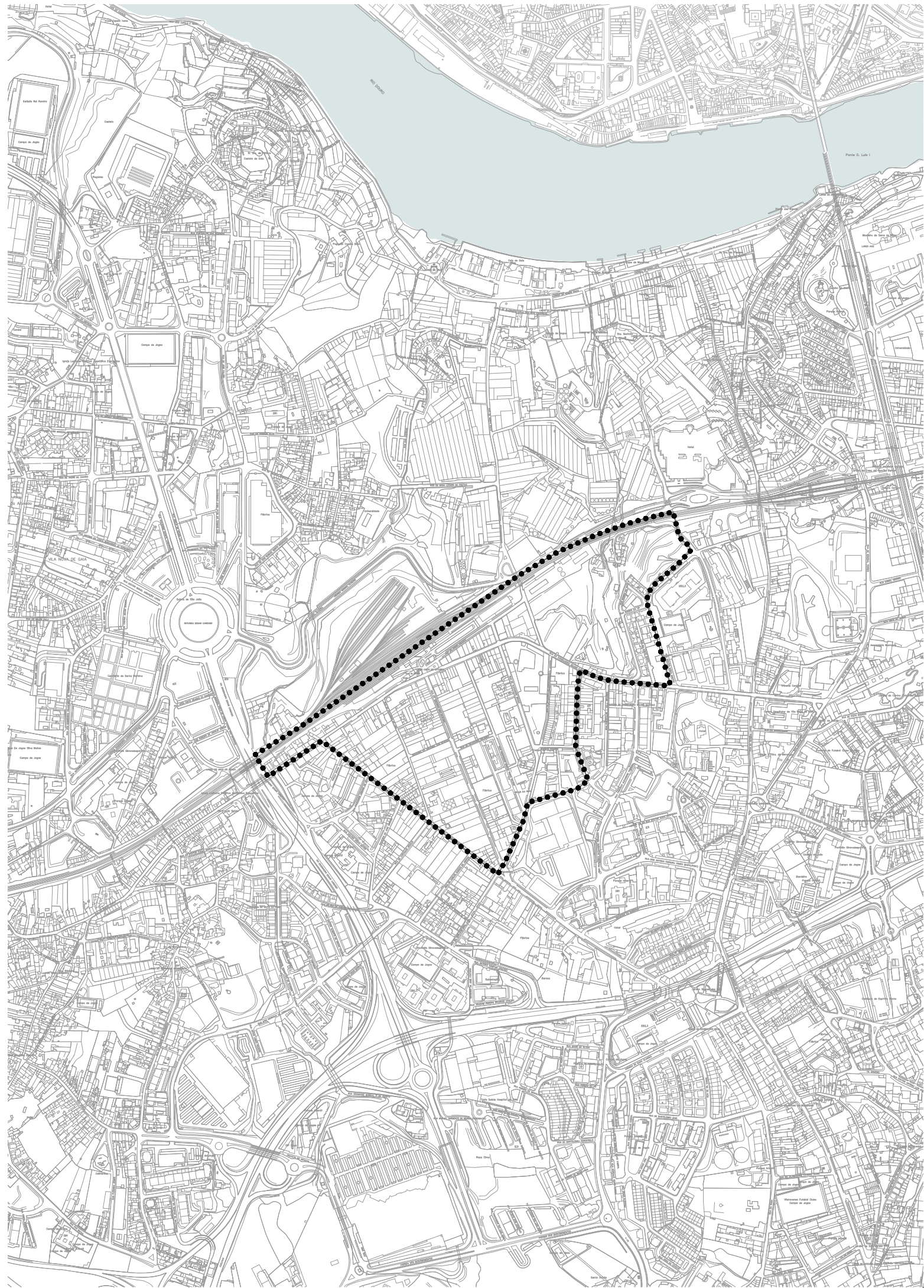
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES



DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

maio 2025
ortofotomapa 2019

ANEXO1
escala 1:10 000



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS

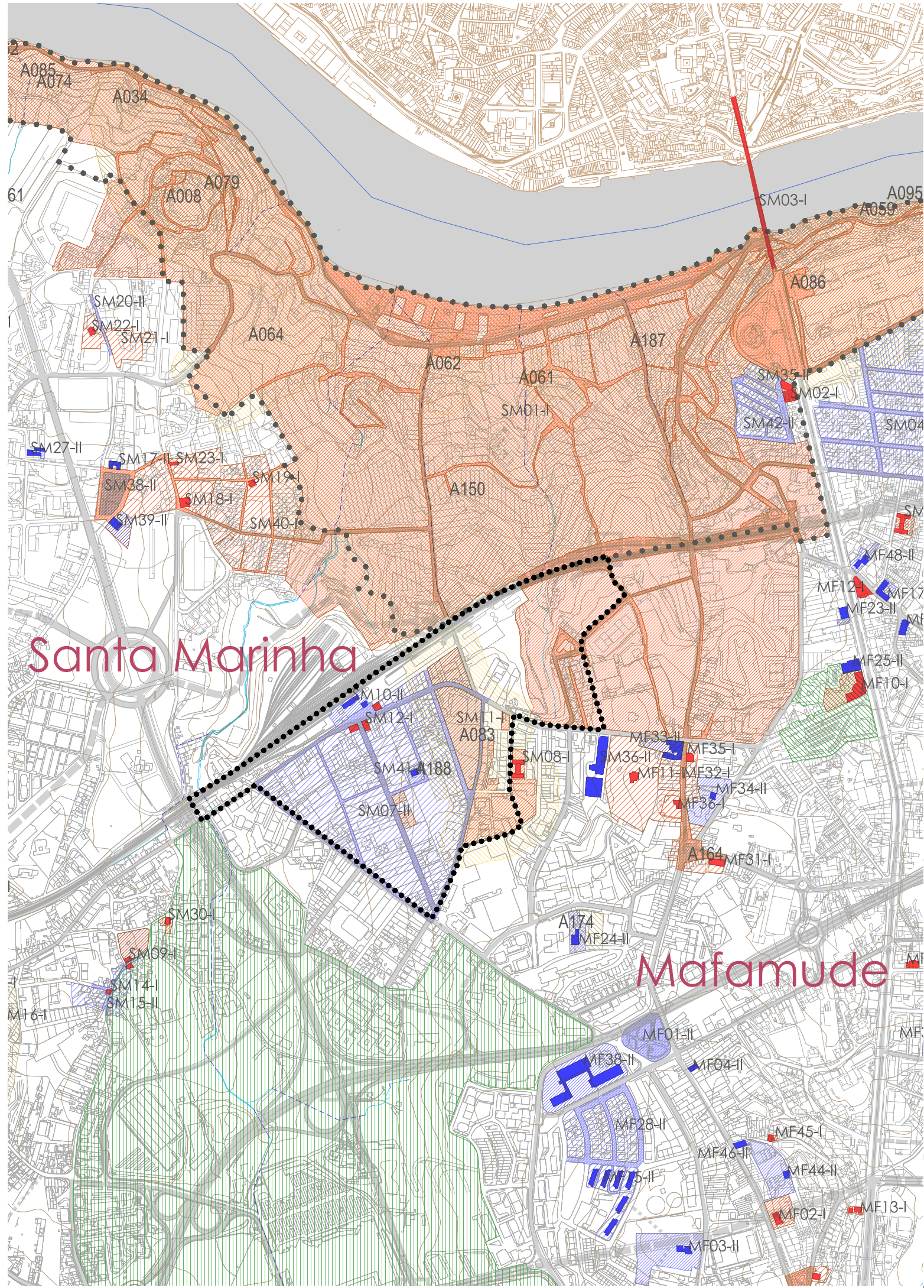
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES



DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

maio 2025
cartografia 2012

ANEXO2
escala 1:10 000



LEGENDA | 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
- Limites e Zonas**
- 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 e Cartografia**
- Linhas de Água a Céu Aberto
 - Linhas de Água Entubadas
 - Limite Concelho (fonte: IGP, 2008) - (Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1)
 - cartografia de base (fonte: Município SA: 2001)
 - cartografia concelhos vizinhos

LEGENDA | Inventário do Património Arquitectónico e Arqueológico do PDM:

- PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO | NÍVEL I - Protecção Integral**
- SM 11 - Complexo da Fábrica Cerâmica e de Fundição das Devesas
 - SM 12 - Conjunto de Casas
- PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO | NÍVEL II - Protecção Estrutural**
- SM 07 - Bairro das Devesas
 - SM 10 - Estação das Devesas
 - SM 41 - Casa com Mirante
- PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO CLASSIFICADO**
- A0 83 - Conjunto da Fábrica de Cerâmica das Devesas
- PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO**
- A1 88 - Fábrica de Cerâmica Pereira Valente

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVESAS

PLANTA DE ORDENAMENTO PDM - CARTA DE SALVAGUARDAS
PROPOSTA DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

maio 2025



DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO
DIVISÃO DE DESENHO URBANO
UNIDADE DE REABILITAÇÃO

ANEXO3
escala 1:10 000

ÍNDICE DE IMAGENS

figura 1 . ERUG - Carta operativa preliminar (2013), com os instrumentos de atuação proposto.....	3
figura 2 . ERUG - Carta operativa (2014).....	4
figura 3 . Modelo operativo para a delimitação de ARU, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014).....	5
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).....	7
figura 5 . Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor.....	11
figura 6 . Delimitação da ARU.....	13
figura 7 . Esquema de articulação urbanística do Bairro das Devesas com a envolvente alargada.....	14
figura 8 . Planta das Devesas em 1933.....	23
figura 9 . Elementos patrimoniais existentes – identificação e tipificação.....	25
figura 10 . Edifícios da antiga sociedade Valente, Costa & Lda.; Instalações da Porto Cruz na Rua Visconde das Devesas.....	28
figura 11 . Instalações da Porto D’Alva na Rua Visconde das Devesas (à esquerda); edifício-armazém da REFER na Rua Pinho...	28
figura 12 . Época de construção dos edifícios.....	29
figura 13 . Número de pisos dos edifícios existentes.....	30
figura 14 . Usos instalados em edifícios existentes.....	31
figura 15 . Estado de conservação do edificado.....	32
figura 16 . Delimitação de subáreas.....	41
figura 17 . Perfis tipo arruamentos.....	51