

área de reabilitação urbana

CIDADE DE GAIA

proposta de estratégia de reabilitação urbana . Operação de Reabilitação Urbana
Cidade de Gaia

agosto 2025

nota prévia

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

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

ficha técnica

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

ÍNDICE

1	ENQUADRAMENTO	4
2	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ARU Cidade de Gaia.....	13
2.1	DELIMITAÇÃO DA ARU.....	13
2.2	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	16
2.2.1	População	18
2.2.2	Morfotipologias	21
2.2.3	Edificado e alojamentos	25
2.2.4	Património cultural imóvel e lugares de referência.....	31
2.2.5	Espaço público	37
3	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ORU Cidade de Gaia	41
3.1	TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO.....	41
3.1.1	Tipo de operação e instrumento de programação	41
3.1.2	Entidade gestora e modelo de execução	41
3.1.3	Prazo de execução	43
3.2	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR.....	45
3.2.1	Objetivos estratégicos.....	45
3.2.2	Prioridades e ações orientadoras	51
4	APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	58
5	ANEXOS.....	71
	Anexo 1 - Planta de delimitação da ARU Cidade de Gaia (escala 1/20 000).....	71
	Anexo 2 - Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico (esc 1/20 000)	71
	Anexo 3 – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados.....	71
	Anexo 4 – Extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor.....	71

1 ENQUADRAMENTO

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

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

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

Nestas circunstâncias o concelho apresenta uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto, a par da localização dispersa de outras centralidades e micro-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

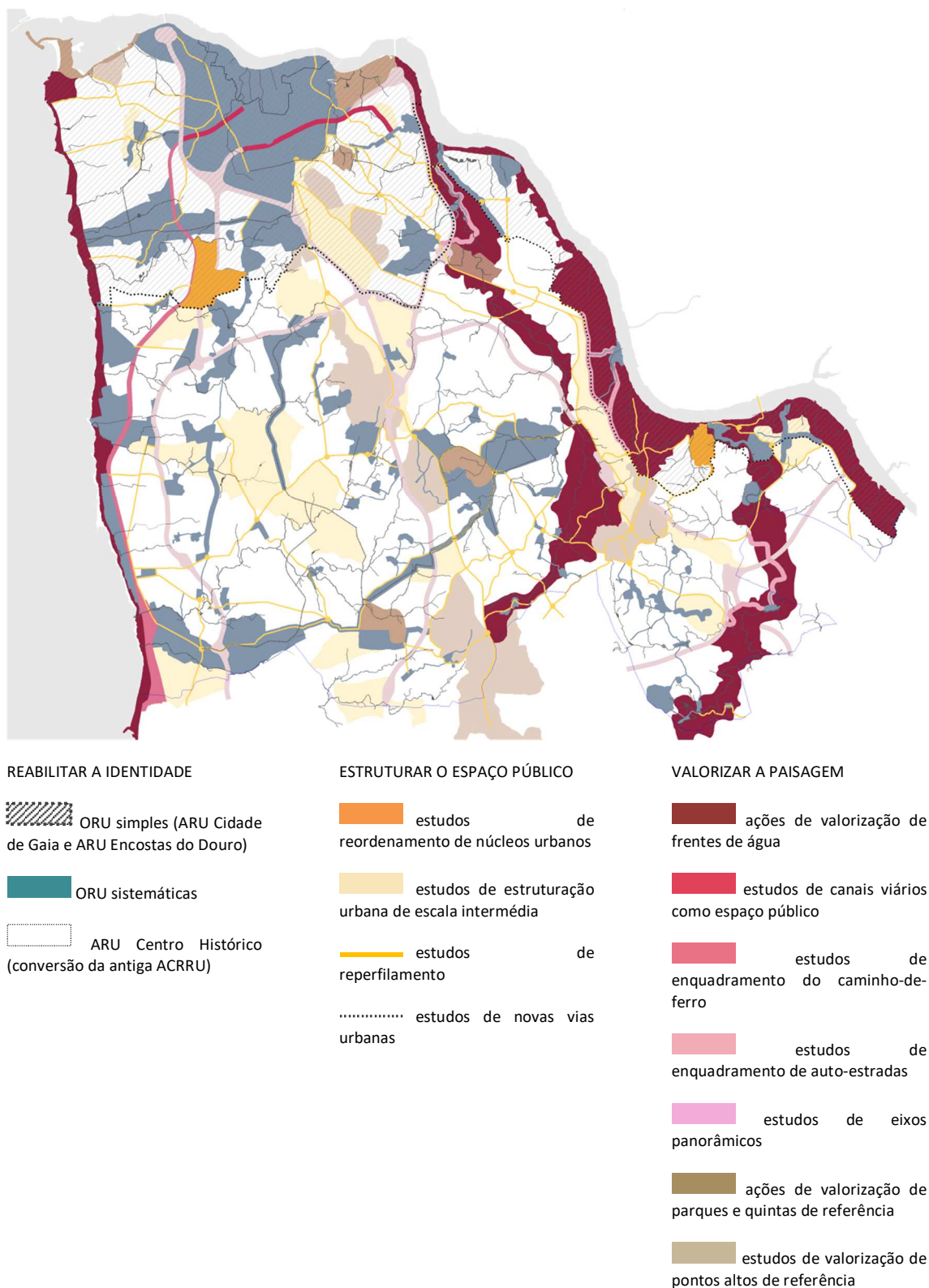


figura 1. ERUG - Carta operativa preliminar (2013) com instrumentos de atuação propostos

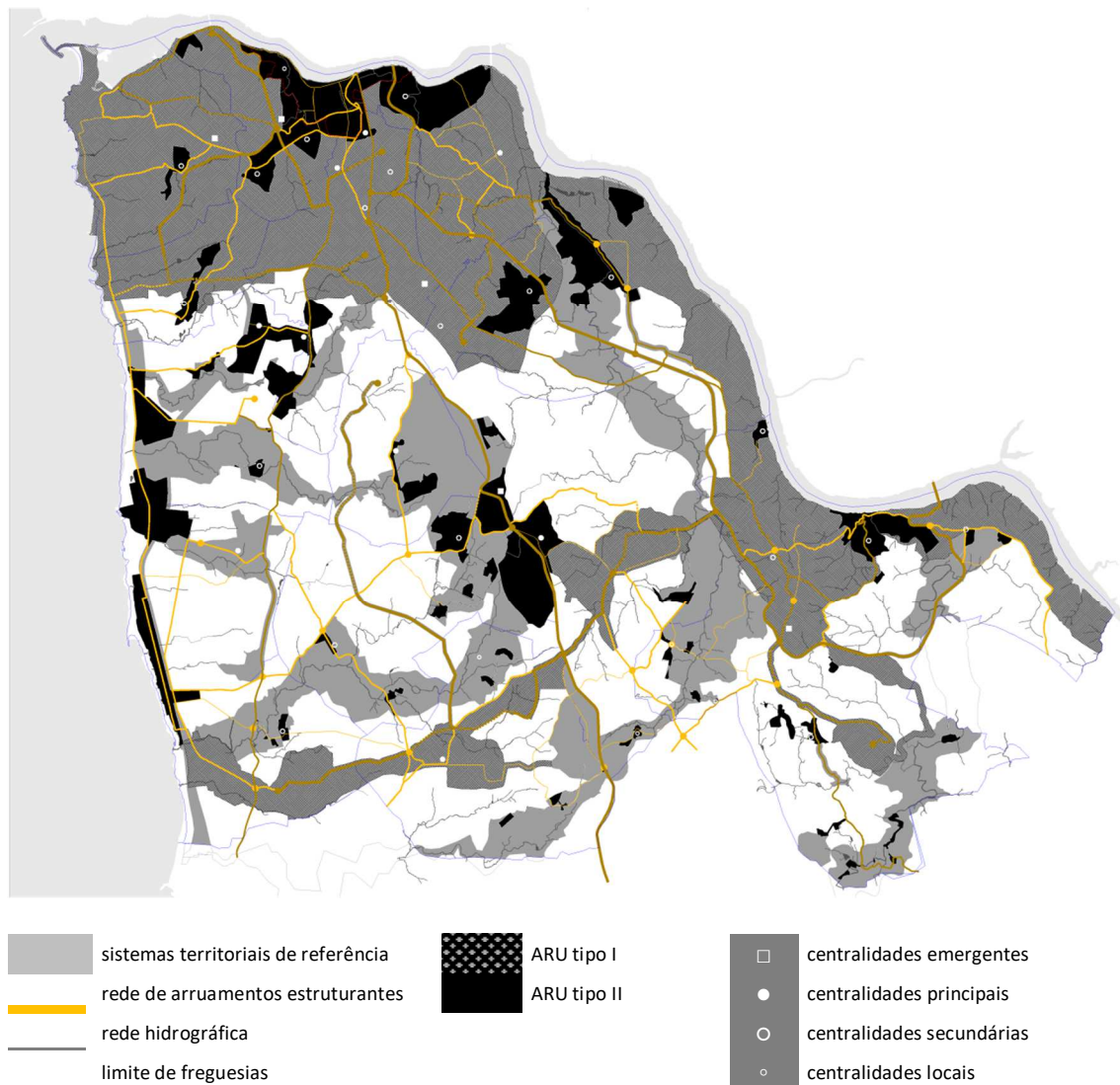


figura 2. ERUG - Carta operativa (2014)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

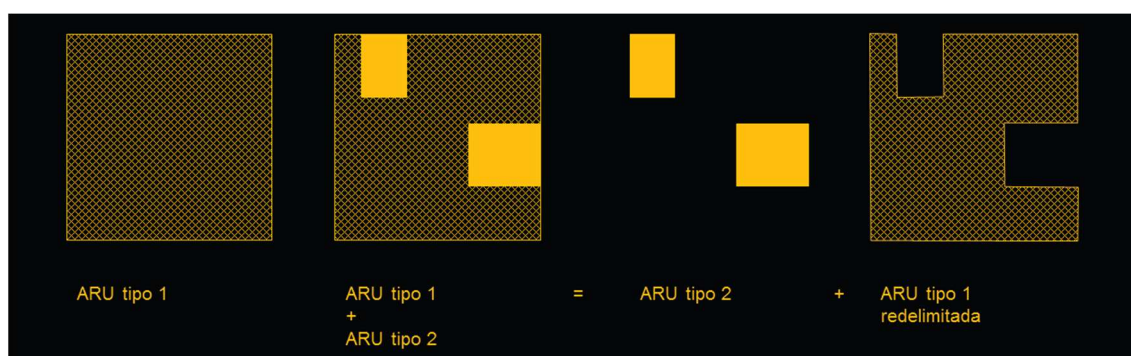


figura 3. Modelo operativo para a delimitação de ARUs, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)

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

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

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

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

⁵ A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público – ponto 3 artigo 8º do RJRU.

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

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

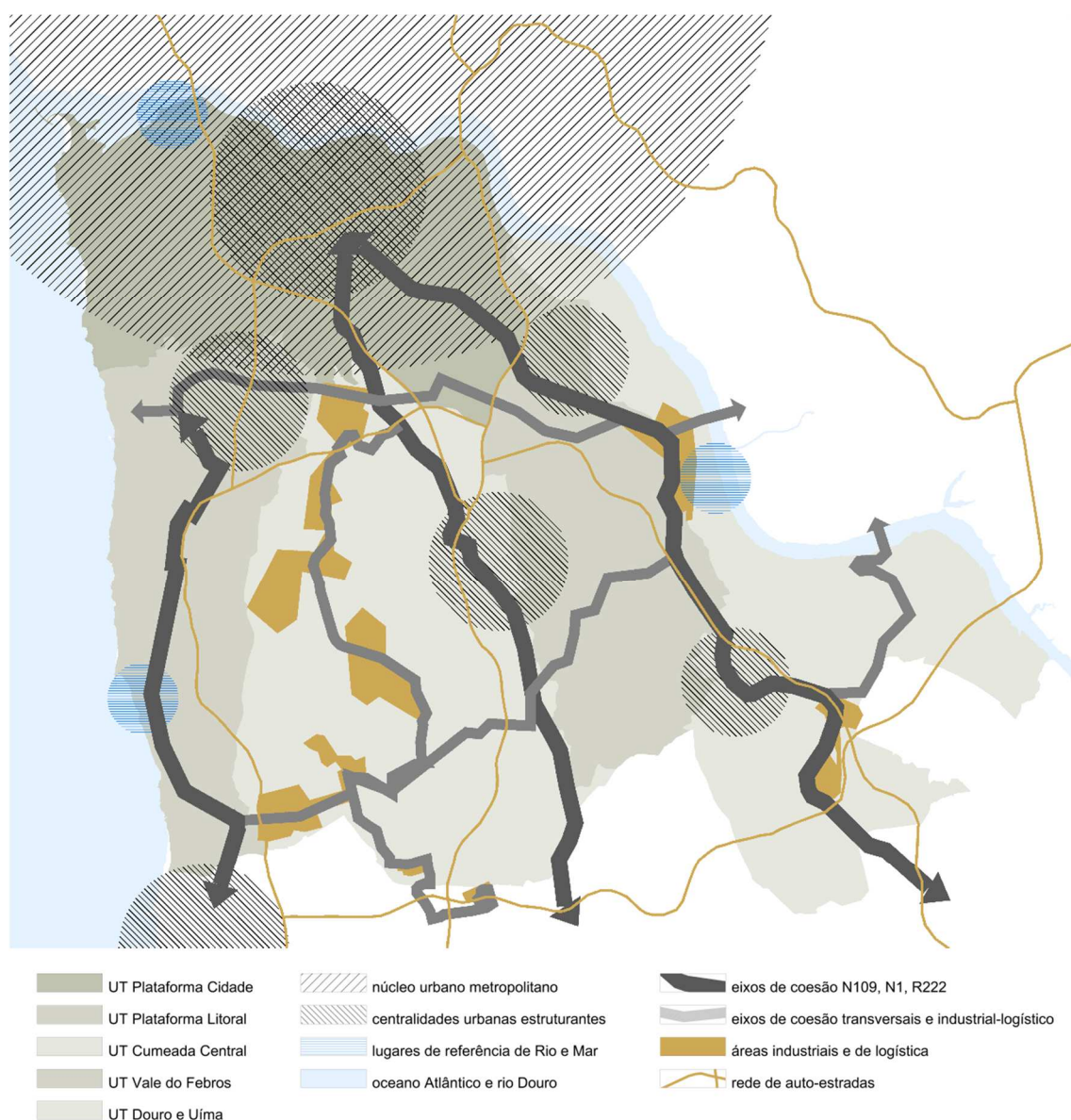


figura 4. Esquematização da estratégia de suporte à priorização das ARU, segundo as unidades territoriais e sistemas estruturantes do concelho (no âmbito da revisão do PDM em curso)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | ARU Cidade de Gaia

2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU

A ARU Cidade de Gaia abrange 3183,5 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se no sistema territorial com a mesma designação, o qual corresponde ao rebatimento da cidade do Porto para sul, compondo conjuntamente o núcleo urbano central da AMP.



figura 5. Delimitação da ARU Cidade de Gaia desde 2023

Esta ARU estende-se do litoral atlântico até ao IP1, a nascente, e do Rio Douro até ao vale da ribeira da Madalena (Madalena/ Valadares/ Vilar do Paraíso), à cabeceira da ribeira de Valverde (Mafamude) e a Vila d’Este, Soeime e Rua dos Heróis de Ultramar (Vilar de Andorinho), no limite sul, conforme Anexo 1 – Planta de Delimitação da ARU Cidade de Gaia.

Inclui assim os tecidos urbanos mais consolidados do centro cívico municipal, assim como os que se desenvolveram na sua proximidade, em particular a partir de meados do século XX, num contexto de expansão urbana na envolvente direta do Porto, em que as infraestruturas viárias foram determinantes. As ligações garantidas pelas pontes ferroviárias Maria Pia (1877, em serviço até 1991) e de São João (desde 1991) e pelas pontes com funções pedonais e/ou rodoviárias Luiz I (1886, substituindo a ponte pênsil e, desde 2005, incorporando o metro

ligeiro), da Arrábida (1963), do Freixo (1995) e do Infante (2003) incrementaram fortemente a complementaridade entre as cidades de Gaia e do Porto. Encontra-se ainda em construção a nova ponte, a nascente da Arrábida, para travessia exclusiva da linha rubi do Metro e modos suaves, que irá fortalecer a mobilidade urbana na parte poente de ambas as cidades.

Note-se especialmente o papel estruturante da ponte Luiz I – cujo tabuleiro superior determinou o traçado da Avenida da República, ainda hoje o principal eixo urbano da cidade e centro cívico de referência no concelho, que, à cota alta, se estende desde essa ligação ao Porto (jardim do Morro/ Serra do Pilar) até a Santo Ovídio (ponto nevrálgico na dinâmica urbana de Gaia e referência viária na área metropolitana) – e da ponte da Arrábida que é responsável pela densificação da ocupação urbana na parte poente da cidade, estendendo-se desde o eixo Afurada de Cima/ Candal/ Coimbrões/ Barrosa (estruturada atualmente pela Avenida Eng Edgar Cardoso, VL8 no PDM em vigor) até ao litoral que apresenta uma forte dinâmica de crescimento urbano, desde a frente fluvial da Afurada e até à freguesia da Madalena, incluindo toda a freguesia de Canidelo.

Na parte central e nascente da Cidade, foi determinante a acessibilidade a partir das autoestradas A1/IC2 (ligação à Arrábida), A44/IC23 (completando a VCI a sul do Douro) e IP1/A20 (ligação ao Freixo), a que, desde a década de 1960 e a partir dos respetivos nós de acesso, se associa a criação e densificação de importantes áreas urbanas, com forte cariz residencial, como Laborim/ Cedro/ Clube dos Caçadores (em Mafamude e Vilar do Paraíso), Vila d’Este (Vilar de Andorinho) e Oliveira do Douro.

A par desse processo permaneceram núcleos urbanos de antigas centralidades que importa reconhecer e valorizar como identidades locais, e multiplicam-se áreas de equipamentos e serviços, espaços verdes públicos e privados e outros tecidos urbanos mais fragmentados, compondo a realidade urbana contemporânea da Cidade de Gaia.

Este espaço complexo, mais vasto do que um centro consolidado, corresponde ao território do concelho no qual, há décadas, se verifica uma dinâmica urbanística mais intensa, resultante não só dos fluxos de mobilidade quotidianos, mas também dos critérios de ordenamento definidos nos instrumentos de planeamento, entretanto reavivada pela política de reabilitação urbana e pela crescente procura para usos residenciais e turísticos. Devido à delimitação anteriormente realizada das ARU Centro Histórico, ARU Devesas, ARU Afurada e ARU Encostado Douro, a presente ARU exclui a frente fluvial do Douro, da Afurada para nascente,

dado tratarem-se unidades espaciais muito específicas que se operacionalizam nos respetivos contextos e cujas opções estratégicas se articulam com esta.

Os extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, para a ARU Cidade de Gaia, constam do Anexo 4 ao presente documento, representando as componentes de classificação e qualificação do solo, de mobilidade e transportes, de salvaguardas e de execução do Plano, as quais enquadram e condicionam as dinâmicas presentes naquela área territorial. Na ARU Cidade de Gaia encontram-se ainda em vigor o Plano de Urbanização da Avenida da República e o Plano de Urbanização da Barrosa, especificando opções urbanísticas para as respetivas áreas-plano.

A par da construção de iniciativa privada, maioritariamente destinada a habitação, a ARU Cidade de Gaia abrange grandes projetos estruturantes de iniciativa pública que vêm consolidando o seu carácter de centralidade urbana de escala metropolitana. Destacam-se, entre os recentemente realizados e com desenvolvimento em curso ou previstos:

- a expansão da rede ferroviária ligeira Metro do Porto, com a linha Amarela até Vila d'Este (em operação) e a linha Rubi, entre Casa da Música/ Porto e Santo Ovídio (em construção, a concluir até 2026);
- a rede ferroviária pesada com estação LAV em Gaia (prevista) e a nova ponte sobre o Douro, contemplando uso rodoviário e modos suaves (prevista);
- a requalificação da Linha do Norte incluindo a renovação da estação das Devesas e apeadeiros de Coimbrões e Madalena (concluída);
- rede rodoviária estruturante concelhia, com destaque para a Via Panorâmica e a Circular do Centro Histórico, no centro da Cidade, e para a colmatção dos eixos VL1 e VL3 (conforme designação do PDM em vigor),
- as ações executadas no âmbito do PEDU (Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano 2016-2020) nas componentes de mobilidade urbana sustentável, de regeneração urbana e de integração das comunidades desfavorecidas.

Com aproximadamente metade da população do concelho, a ARU Cidade de Gaia consiste assim num território de ocupação variada em que se articulam redes cruzadas, de diferentes escalas, que ultrapassam limites administrativos internos, e a identificação da sua estrutura e

das dinâmicas apoia-se em linhas de força que reconhecemos através das várias unidades de paisagem, expressas na análise do subcapítulo seguinte.

A definição de linhas orientadoras consistentes para a consolidação e qualificação da cidade de Gaia, quer em termos urbanísticos como em termos socioeconómicos, exige a clarificação de uma estratégia urbana integrada, o que motivou a delimitação da ARU Cidade de Gaia, mediante os seus objetivos estratégicos, através da qual se vem procurando responder ao desafio da compactação e da qualificação do espaço urbano, da intensificação de usos urbanos e da otimização das infraestruturas e equipamentos, assim como da transformação morfotipológica sobre matrizes remanescentes, numa lógica de complementaridade em relação à cidade do Porto.

2.2 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO



figura 6. Limite da ARU Cidade de Gaia sobre ortofotomapa 2019

Para a caracterização e diagnóstico da ARU Cidade de Gaia analisaram-se os diferentes dados extraídos dos Censos 2021. Para melhor interpretação e caracterização de toda a informação, dividiu-se a ARU Cidade de Gaia em 7 setores, delimitados com base nas suas características antrópicas e territoriais homogéneas. Assim, temos:



Setor A – Afurada/ São Paio

Setor B – Cidade Litoral

Setor C – Cidade Poente

Setor D - Cidade Central

Setor E – Oliveira do Douro

Setor F – Monte da Virgem

Setor G – Soeime/ Baiza

figura 7. Divisão da ARU Cidade de Gaia, em setores

2.2.1 População

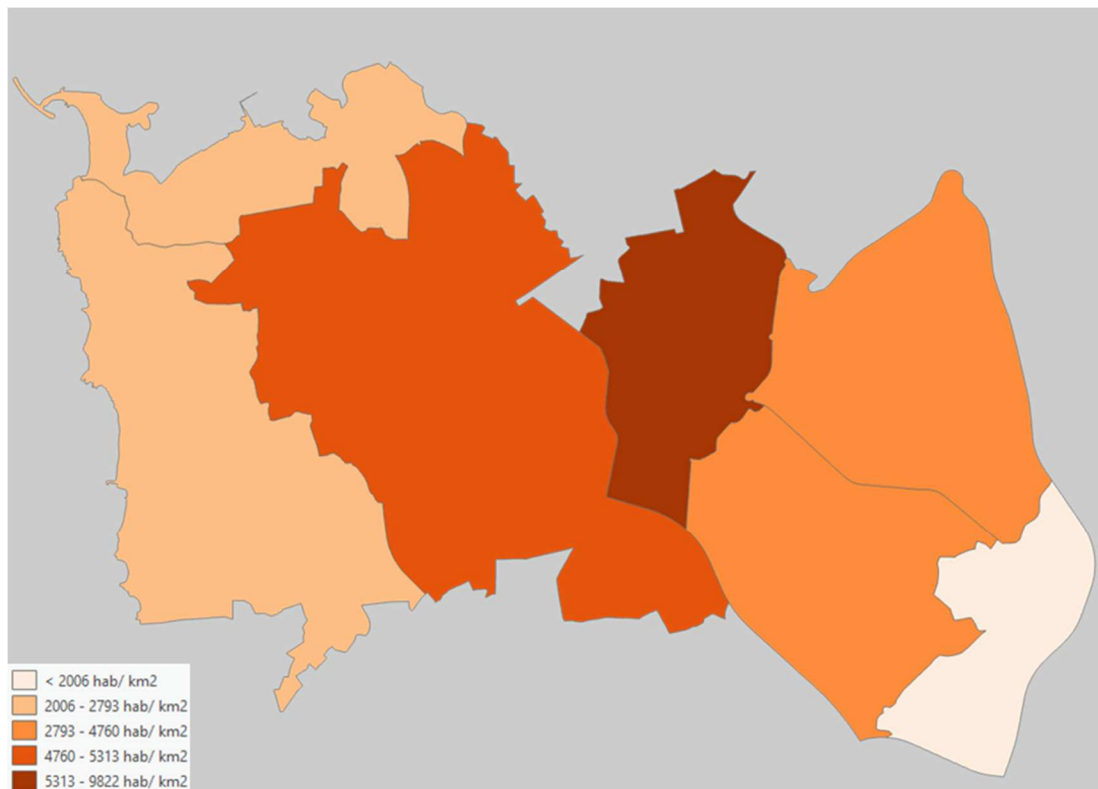


figura 8. Distribuição da densidade populacional, nos diferentes setores da ARU Cidade

A densidade populacional da ARU Cidade de Gaia é, aproximadamente, de 4.580 hab/km². Contudo, a sua distribuição pelos diferentes setores, anteriormente apresentados, é bastante diferente.

Pela análise do cartograma supra, verifica-se que a maior densidade populacional se encontra no Setor D – Cidade Central, que corresponde a uma das áreas mais antigas da cidade, que se desenvolveu em torno da Avenida da República, devido à sua ligação à cidade do Porto, pelo tabuleiro de cima da Ponte Luís I. A segunda área mais densa, corresponde ao C – Cidade Poente, onde se localizam os núcleos antigos de Coimbrões e Candal.

Para o lado Este, surgem os setores E – Oliveira do Douro e F - Monte da Virgem, como os setores que se seguem em termos de densidade populacional. Esta distribuição sugere que, após alguma consolidação dos sectores anteriores e pela ligação ao Setor C, a ocupação da cidade cresceu para Oliveira do Douro e para o Monte da Virgem. Esta menor, ou mais tardia ocupação pode justificar-se pelas características biofísicas destes territórios que são mais acidentadas e com um clima menos favorável, face às duas anteriores.

Por fim, e com menor densidade populacional, encontram-se os setores A – Afurada/ São Paio e B- Cidade Litoral, que são áreas distantes dos núcleos mais antigos e do centro da cidade de Gaia, pelo que a seu crescimento estará diretamente relacionado com o investimento na expansão de uma rede viária mais qualificada e do ordenamento da área litoral.

O setor G – Soeime/ Baiza, apesar de ser o que apresenta cartograficamente a menor densidade populacional, em termos de números absolutos em pouco difere dos setores A e B, distando apenas em cerca de 800 hab/m². Esta área, apesar de ter uma ocupação bastante antiga, era uma área onde existiam várias quintas de atividade agrícola, sendo a ocupação muito mais dispersa e menos densa.

A ARU Cidade apresenta uma população relativamente jovem, sendo que cerca de 57% corresponde a indivíduos em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos. A população mais envelhecida, com mais de 65 anos ou mais, correspondem a cerca de 19% do total da população desta área. Uma análise mais minuciosa por setor revela uma distribuição bastante homogénea entre setores, verificando-se uma distribuição muito semelhante entre eles.

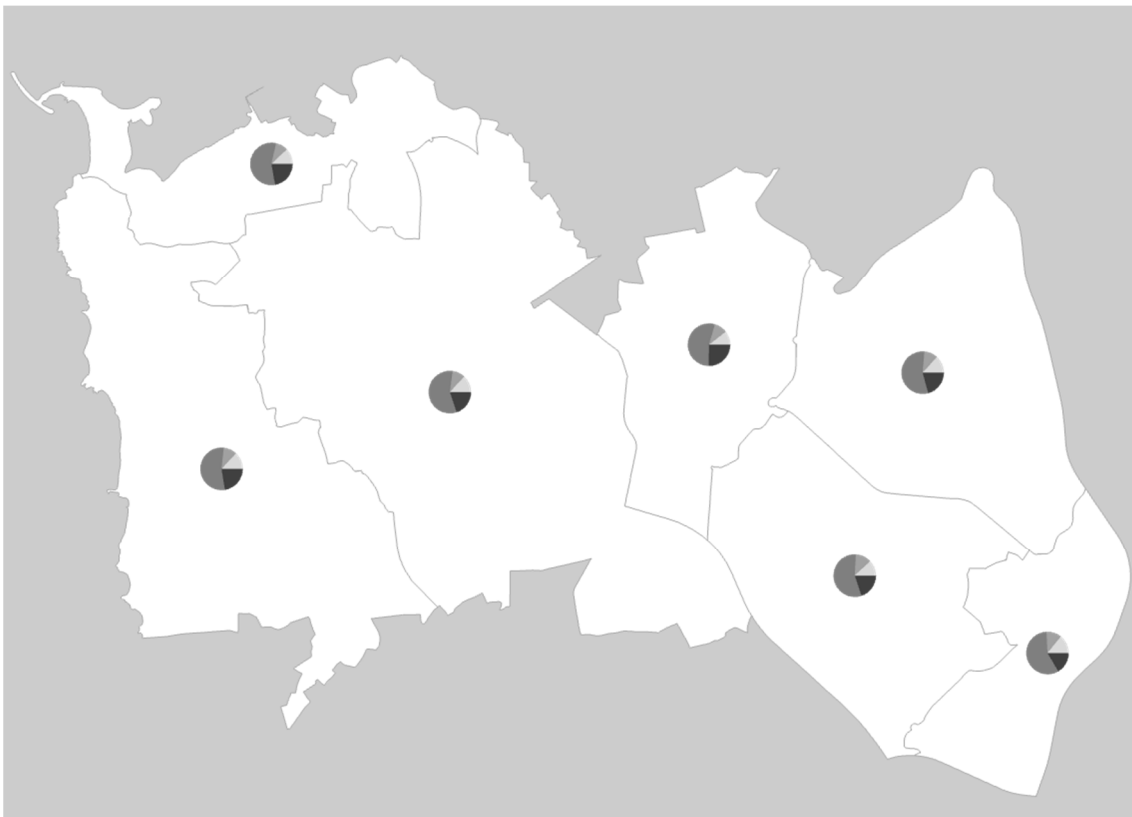


figura 9. Distribuição da população, por idade, nos diferentes setores

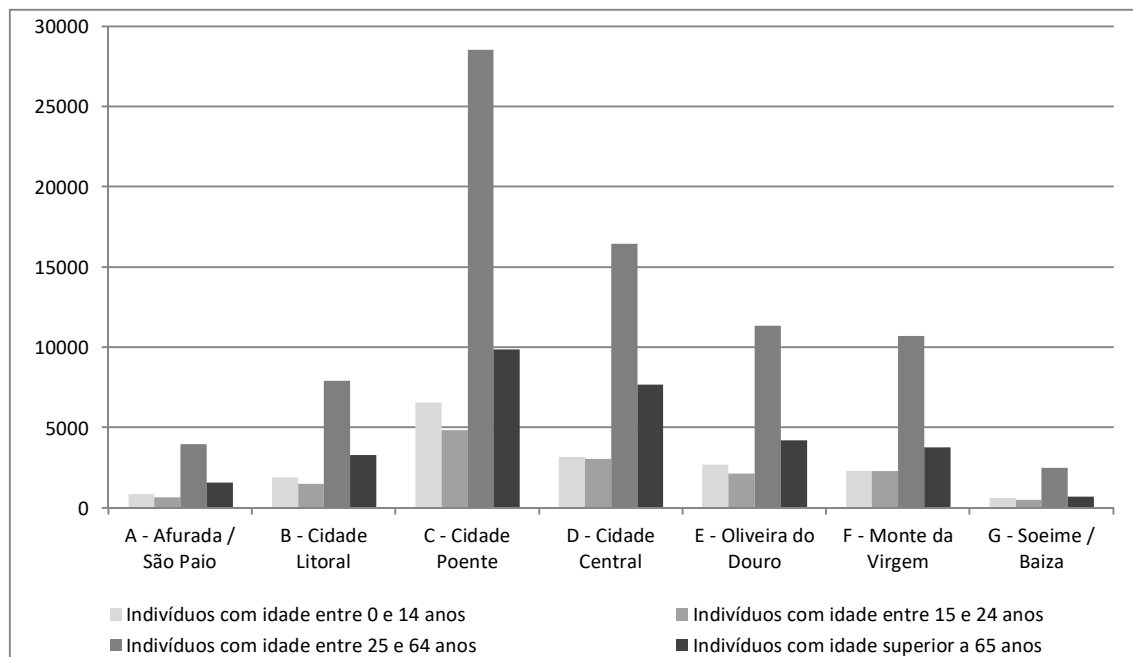


figura 10. Nº de indivíduos por idade, em cada setor

2.2.2 Morfotipologias

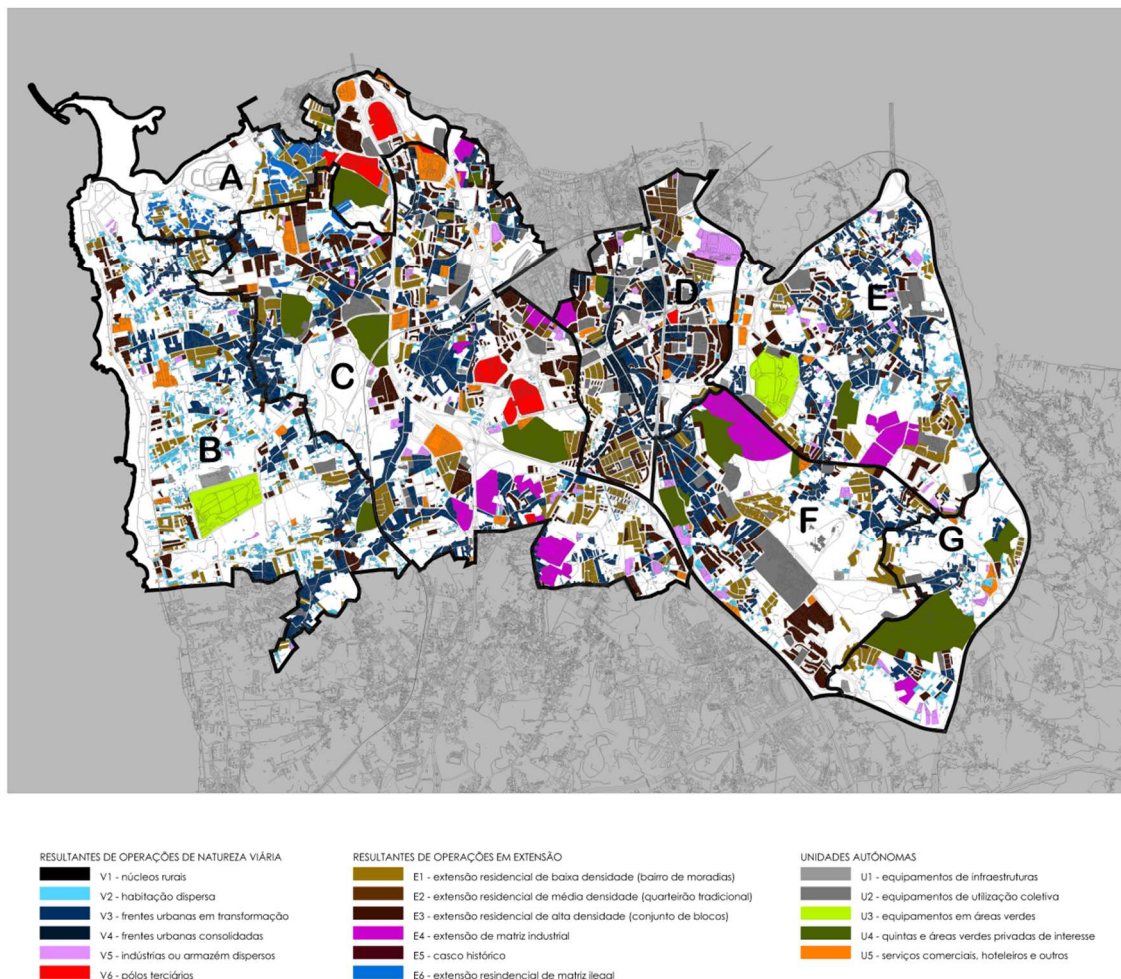


figura 11. Setores de análise sobre carta Morfotipologias de ocupação do território, em 2019, na ARU Cidade de Gaia

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

Em síntese, os setores de análise apresentam características resultantes da evolução histórica dos tecidos urbanos, que se pode constatar pela comparação entre a ocupação em 1945-48 e em 2019, mediante cartogramas seguintes.

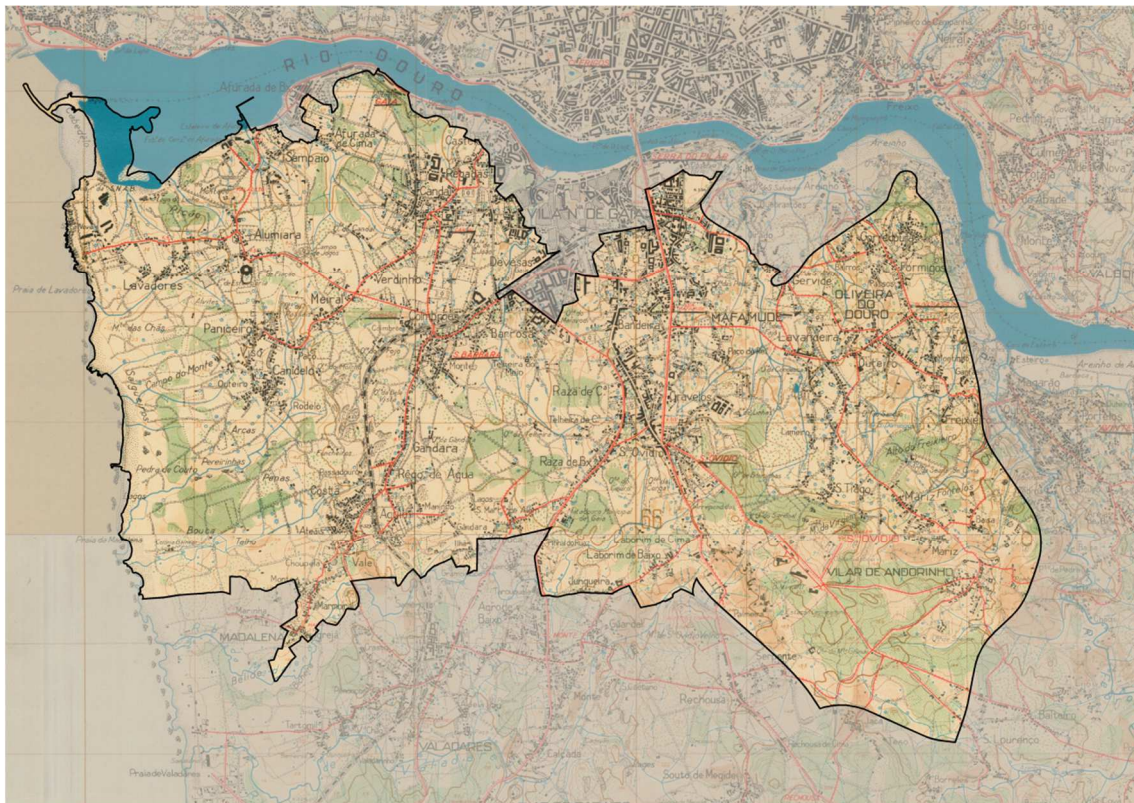


figura 12. Localização da ARU Cidade de Gaia sobre extrato reduzido da Carta Militar 1945/1948

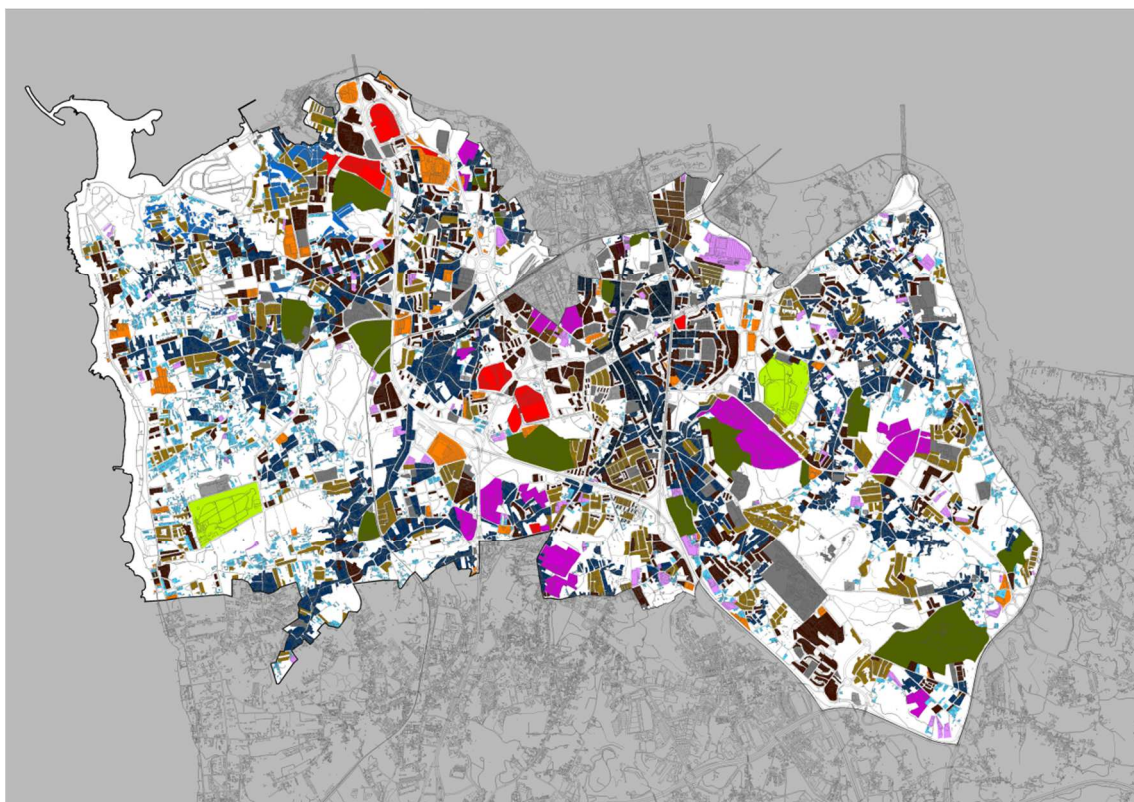


figura 13. Morfotipologias de ocupação do território na ARU Cidade de Gaia, em 2019

Setor A – Afurada/ São Paio: Nó viário da Afurada de Cima, em torno do qual predominam áreas ocupadas por grandes edifícios de comércio/serviços e urbanizações de blocos habitacionais, contíguas a tecidos urbanos antigos e precários na parte superior da encosta do Rio Douro (como São Paio e Picão, respetivamente) e as unidades originais das quintas de Marques Gomes (loteada) e do Jordão, esta permanecendo como única referência desta tipologia de espaço verde privado com grande valor ecológico e paisagístico neste setor.

Setor B – Cidade Litoral: Tecidos urbanos com predomínio de moradias, caracterizados por uma densidade média-baixa, gerados sobre matriz de caminhos rurais do litoral que primitivamente atravessavam zonas de pinhal ou de cultivo e se diluíam nas dunas – esta matriz dificulta a transformação correspondente à crescente intensificação de usos.

Setor C – Cidade Poente: Área topograficamente estável na qual se consolidaram as áreas urbanas mais antigas desta parte da Cidade – Coimbrões (no morro de Santa Bárbara) e Candal – e na qual se implantou o eixo viário estruturante da VL8, decorrente de sucessivos instrumentos de planeamento, desde os estudos viários dos anos 1950/60 até ao PDM de 1994, e que suporta o desenvolvimento urbano atual, francamente marcado pela previsão da rede de metro neste eixo (linha Rubi em construção) e a sua articulação com a estação das Devesas e ligação a Santo Ovídio.

Setor D - Cidade Central: Os tecidos urbanos ancestrais do centro da cidade de Vila Nova de Gaia, associados à antiga ‘rua direita’ – Rua Marquês Sá da Bandeira/ Rua Soares dos Reis, à Avenida da República até Santo Ovídio (eixo de suporte do centro cívico focado nos Paços do Concelho que marcam igualmente a importância estrutural do eixo Rua Álvares Cabral/ Rua Conselheiro Veloso da Cruz na ligação às Devesas) e às malhas planeadas que se consolidaram como referências urbanas em Gaia – bairro dos Polacos, bairro do Cedro, bairro do Liceu – a par de outras menos expressivas.

Setor E – Oliveira do Douro: Aglomerado urbano de matriz orgânica, dadas as características topográficas desta área, parcialmente sobranceira ao vale do Douro, e que, pela proximidade ao centro da Cidade e agregação à antiga estrada N222 (de ligação à região interior Douro) se desenvolveu com uma forte carga urbana e significativas transformações morfotológicas, para uma escala de habitação colectiva, nem sempre compatível com a infraestrutura pré-existente e com o valor cénico da paisagem, nomeadamente a partir do vale do Rio Febros, com o qual confina.

Setor F – Monte da Virgem: Área fortemente marcada pela elevação da cordilheira formada pelo Monte da Virgem/ Monte de Santo Ovídio e Monte Grande (Vila d’Este), que determinou os traçados viários ancestrais dos eixos Rua Soares dos Reis/ Rua Fonte dos Arrependidos (EN1) e

Rua Conceição Fernandes/ Rua Heróis do Ultramar (ligação a Vilar de Andorinho e ao vale do Febros), e face a essas acessibilidades, a equipamentos como o Hospital (antigo sanatório) e à proximidade a centralidades antigas, de Oliveira do Douro e Vilar de Andorinho, representa hoje uma área urbana central, com áreas residenciais de grande relevância como Vila d'Este e os conjuntos modernistas em Laborim de Cima.

Setor G – Soeime/ Baiza: Área de matriz rural, de transição da cidade para o vale do Febros e para as encostas do Douro, polarizada pela antiga centralidade de Vilar de Andorinho e pela paisagem das quintas envolventes, estratégicas para a valorização da Cidade de Gaia, dada a proximidade e acessibilidade – Quinta de Cima ou de Soeime, Quinta de Baixo ou dos Condes de Paço de Vitorino e outras entre o lugar de Mariz e a ER222.

2.2.3 Edificado e alojamentos

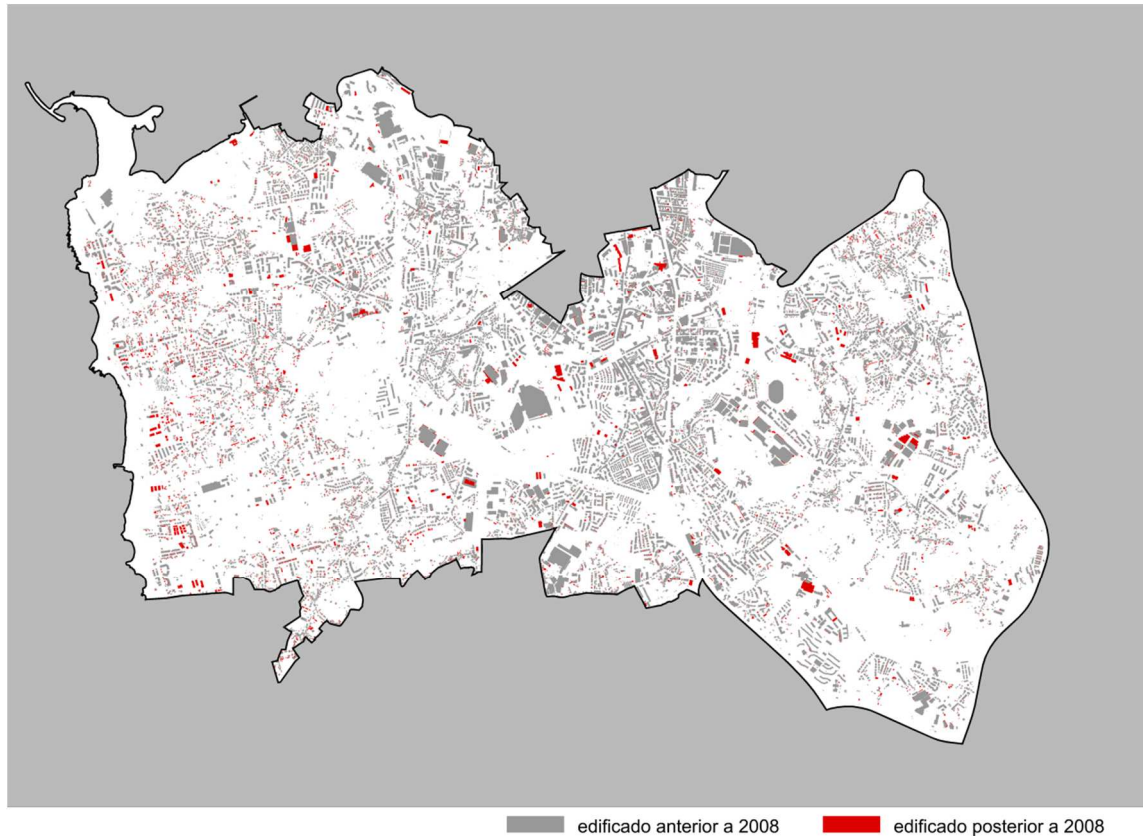


figura 14. Evolução do edificado 2008/2019

Da análise à idade dos edifícios, verifica-se que na ARU Cidade o maior investimento na construção ocorreu entre 1946 e 1980 em todos os setores, exceto nos setores mais a Este, os setores F – Monte da Virgem e G- Soeime/ Baiza. Nestes setores, o maior investimento na construção ocorreu entre 1981 e 2000.

Também importa destacar o setor C – Cidade Poente, por ser o setor que apresenta o maior número de edifícios anteriores a 1945, explicando assim a génese antiga dos núcleos e lugares que o compõe. Apesar do elevado investimento ocorrido entre 1981 e 2000, em termos proporcionais, esta não é a área que mais cresceu nesse intervalo de tempo.

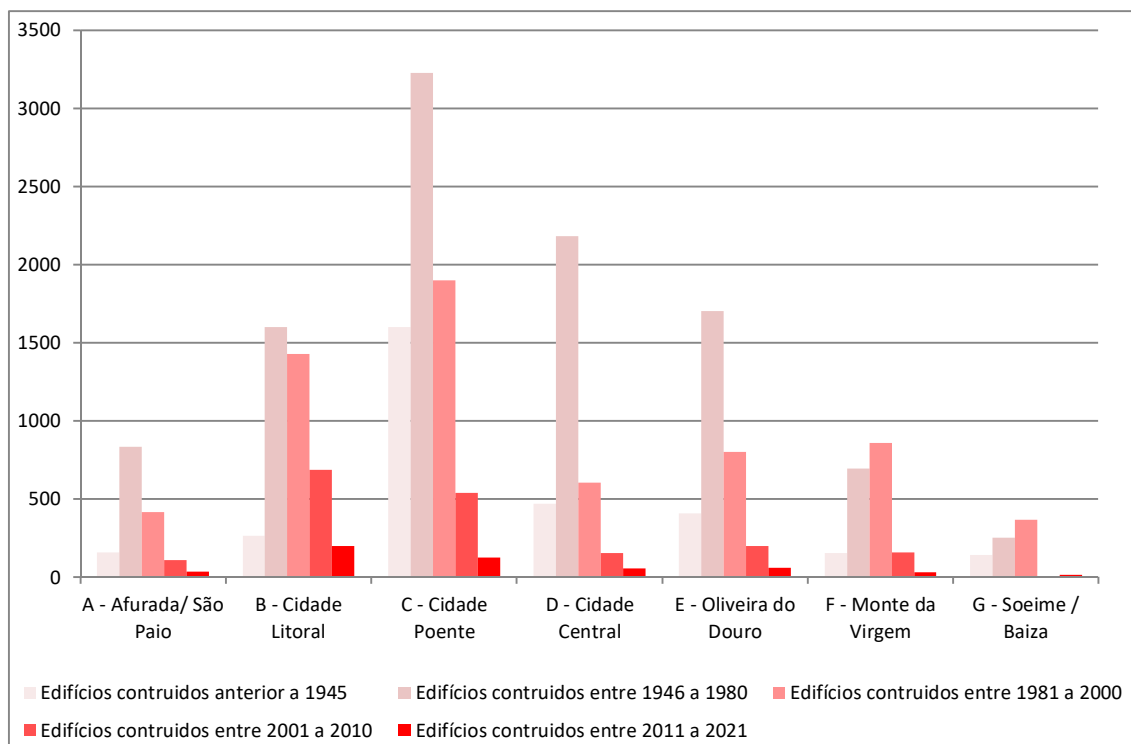


figura 15. Idade dos edifícios construídos, por setor

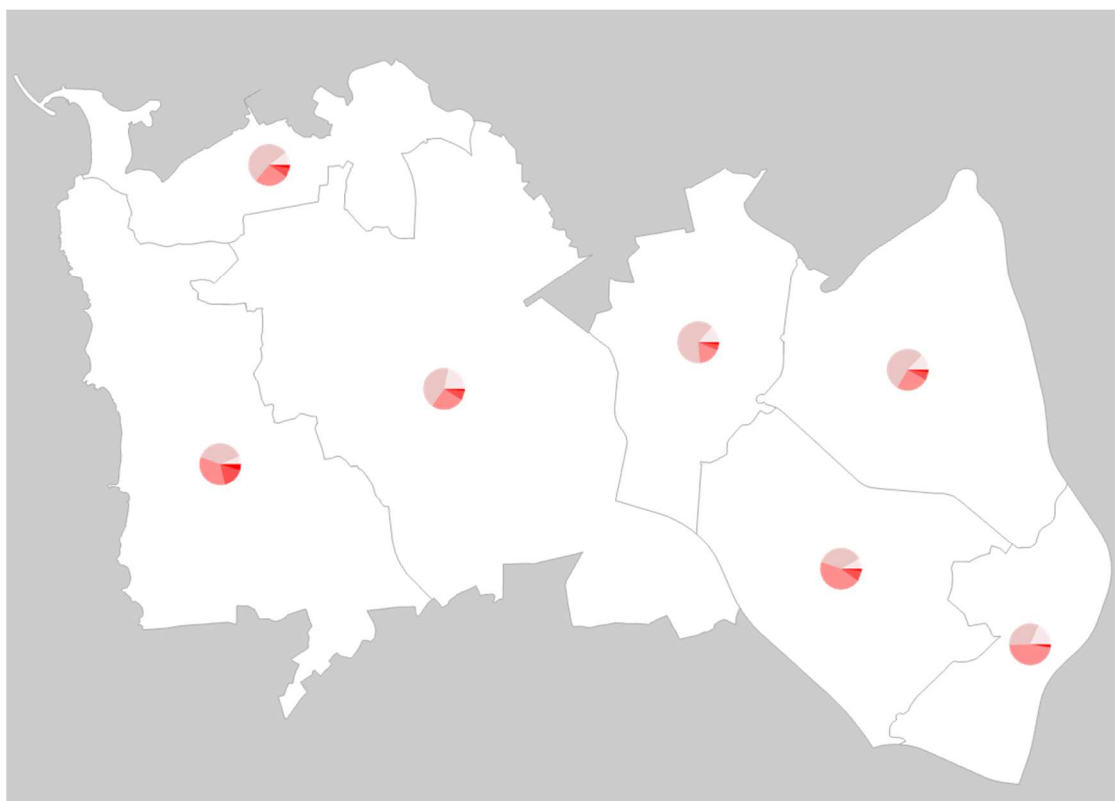


figura 16. Proporção dos edifícios existentes, por idade, em cada setor.

A proporção demonstrada no cartograma supra, revela que apenas nos setores B, F e G, a ocupação por edifícios anteriores a 1980, não ultrapassa os 50 %. De facto, o maior investimento na construção de edifícios destas áreas ocorreu entre 1981 e 2000.

A partir do ano 2001, verificou-se uma quebra abrupta do investimento na construção, que se tornou ainda mais evidente na década de 2011 a 2021. Esta tendência, com as devidas proporcionalidades, é transversal a todos os setores da ARU e ao município, reflexo da crise económica.

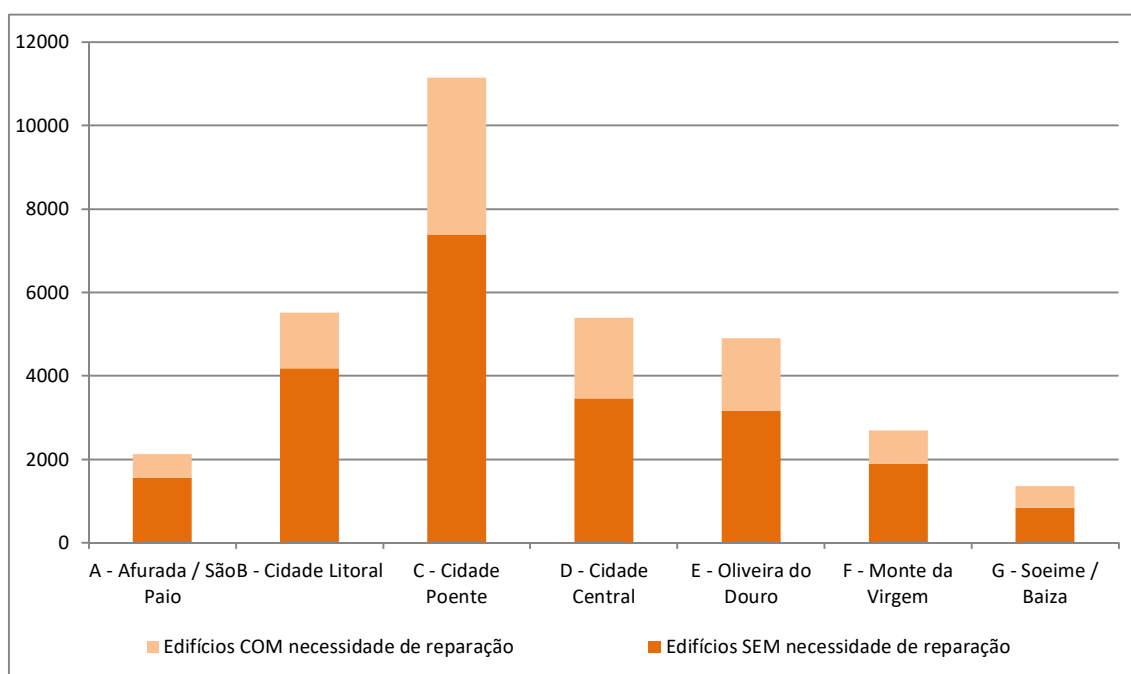


figura 17. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.

Dos edifícios existentes, verifica-se que em termos absolutos, os setores que apresentam mais edifícios com necessidade de reparação se situam nas áreas com uma ocupação mais antiga, ou seja, os setores mais centrais da ARU, como o setor C, D e E, e ainda o setor G. Nestes setores a proporção dos edifícios com necessidade de reparação, face aos que não precisam, encontra-se acima dos 30%, sendo o mais elevado, o setor G, cujos edifícios com necessidades de reparação, se aproximam dos 40%.

Relativamente aos usos existentes no edificado, eles distribuem-se da seguinte forma:

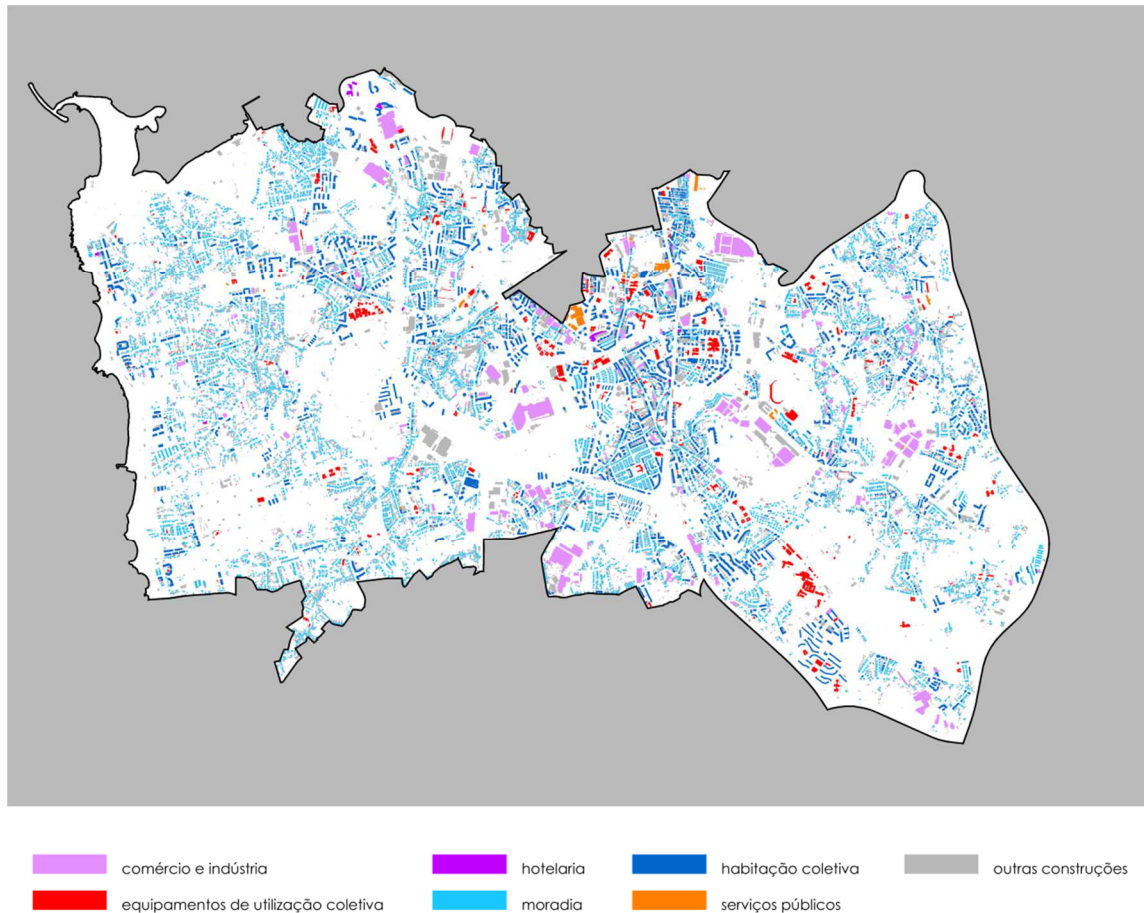


figura 18. Edificado por usos dominantes 2019

Dos edifícios destinados, maioritariamente, à habitação (coletiva ou moradia), cerca de 90% dos alojamentos encontram-se ocupados, sendo esta proporção equivalente em todos os setores. Os alojamentos que estão vagos por motivo de venda ou arrendamento, em termos percentuais, acompanham os alojamentos vagos por outros motivos, sendo que apenas nos 3 setores mais centrais, os alojamentos vagos por outros motivos são superiores aos alojamentos vagos para venda ou arrendamento.

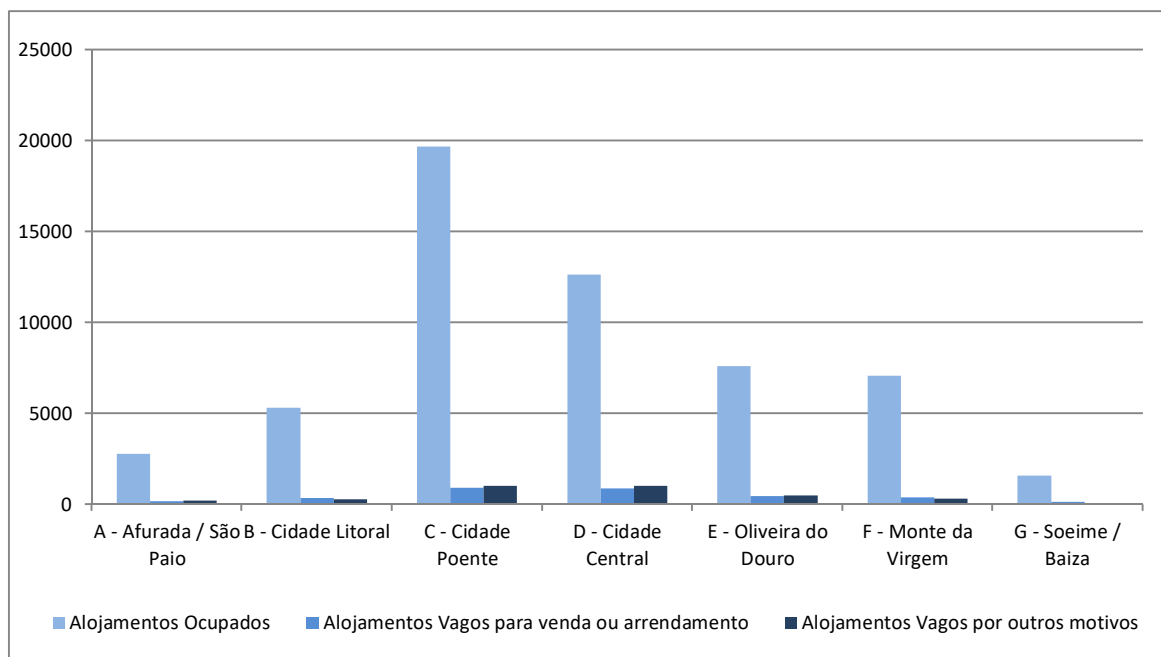


figura 19. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.

No que respeita ao uso hoteleiro, existem edifícios destinados exclusivamente para esse fim, como é o caso dos hotéis, mas também existem as licenças de Alojamento Local (AL), que podem ser atribuídas a frações de prédios com uso habitacional. A ARU Cidade tem um total de 17 hotéis e 721 AL.

O setor D – Cidade Central é o que apresenta mais oferta, com 8 hotéis e 354 AL. A elevada oferta/procura deste setor, deve-se à proximidade ao centro do Porto e à existência da linha amarela do Metro do Porto, que facilita a mobilidade dos turistas entre as duas cidades. Nos restantes setores, apenas há hotéis nos setores voltados para oeste do Setor D. Também o AL é mais expressivo nesses setores a Oeste, do que nos setores voltados a Este.

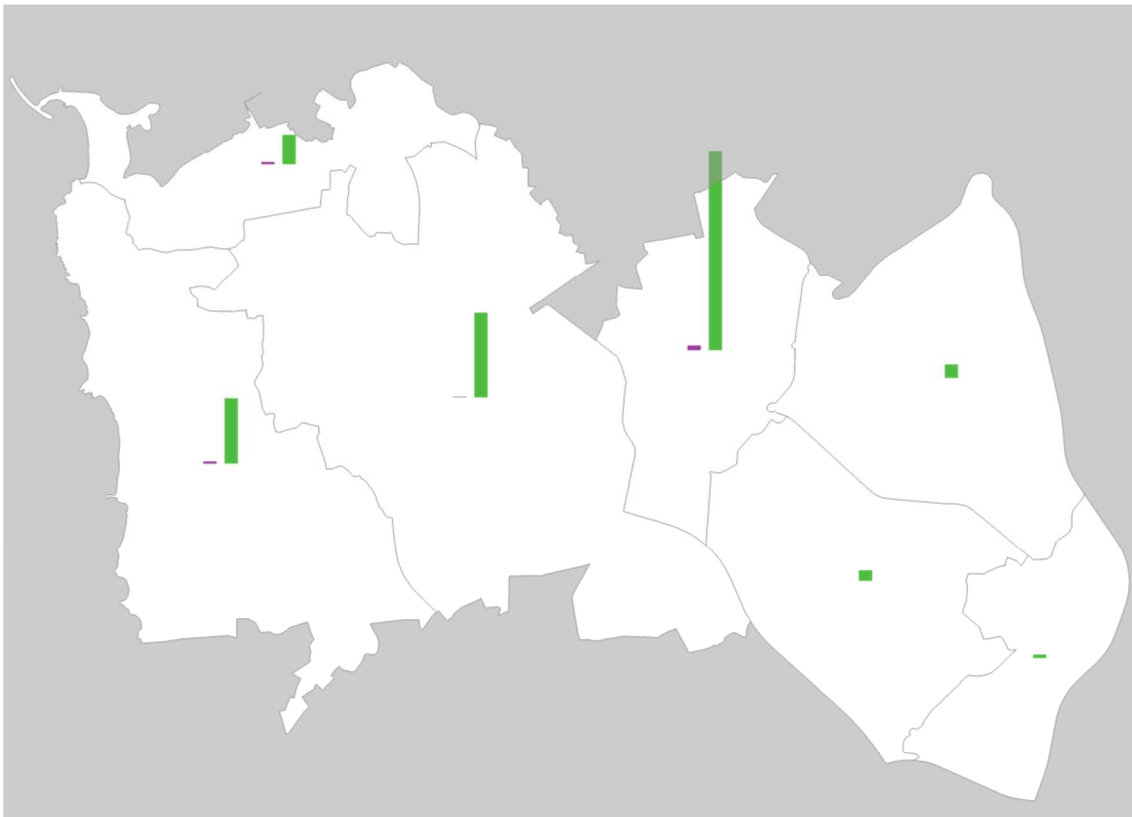


figura 20. Distribuição dos usos turísticos (Hotéis e AL), por setor.

Com a recente expansão da linha amarela do Metro até Vila D’Este, no futuro poderá observar-se um crescimento de licenças de AL no setor F – Monte da Virgem. Os dados existentes no momento, ainda não refletem o impacto dessa infraestrutura no crescimento de AL.

2.2.4 Património cultural imóvel e lugares de referência

A ARU Cidade de Gaia possui características e valores únicos que são importantes do ponto de vista paisagístico, urbanístico e arquitetónico, tanto pelos seus conjuntos edificados e construções individuais, como pelos seus espaços públicos, adiante analisados.

Para além dos bens inventariados na ARU Cidade de Gaia, cuja identificação e localização constam do Anexo 2 (Planta do Inventário do Património Arquitetónico, Arqueológico e Geomorfológico) e do Anexo 3 (Listagem dos bens inventariados na ARU Cidade de Gaia), a identidade territorial da Cidade de Gaia é formada por mais lugares e espaços de referência que, de seguida, se apresentam como núcleos, eixos de conexão, edifícios de interesse arquitetónico e outros valores culturais.

a) Núcleos

Apesar da heterogeneidade do edificado englobado na área da ARU Cidade, é possível destacar um conjunto de núcleos consolidados, ainda que com características arquitetónicas, estado de conservação ou interesse arquitetónico distintos.

a.1) Núcleos Urbanos

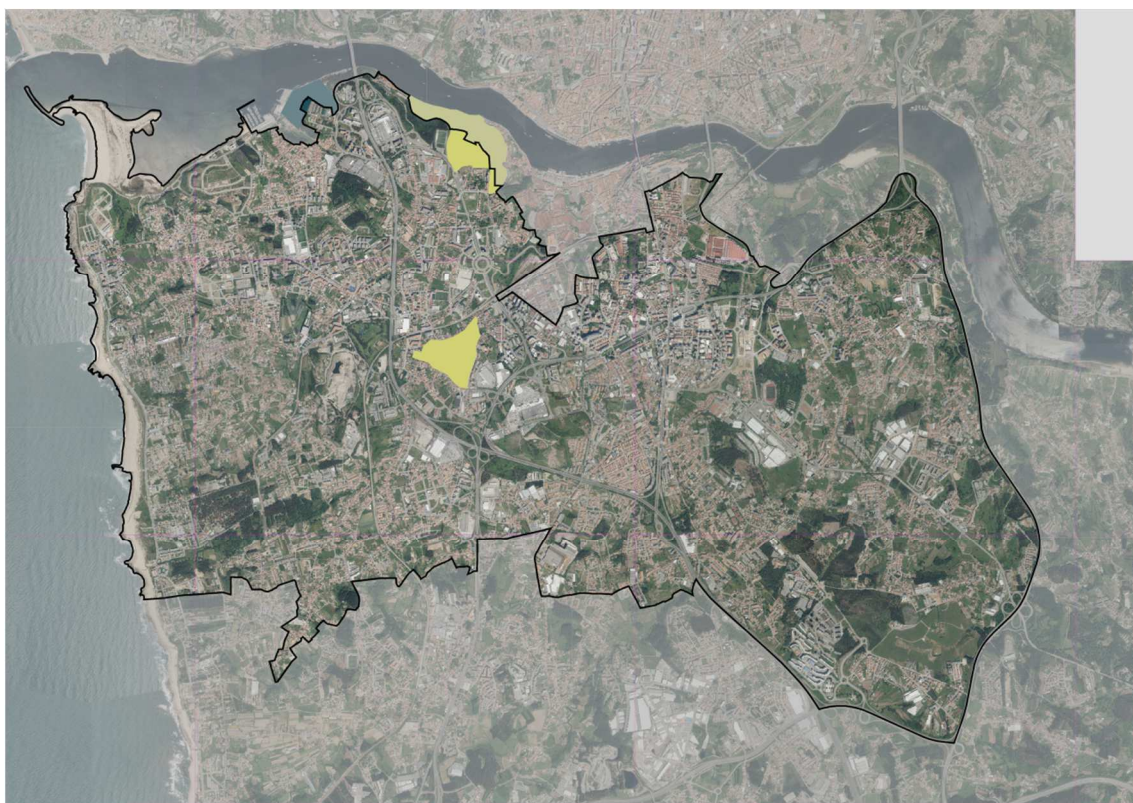


figura 21. Núcleo urbano de Coimbrões na ARU Cidade de Gaia

- Coimbrões

Coimbrões é um lugar urbano cuja ocupação humana remonta aos tempos da pré-história, tendo-se consolidado até ao presente. A sedimentação das formas urbanas ao longo do tempo tornou-o um ponto de referência na paisagem de Gaia e do Porto que deve ser valorizado. A integração deste núcleo no sistema urbano contemporâneo implica necessariamente a sua permanência como referência territorial, contrariando a sua fragmentação e a desqualificação da paisagem que resulta muitas vezes do desequilíbrio provocado pelas novas intervenções. Reabilitar implicará salvaguardar e valorizar este núcleo, articulando a requalificação das pré-existências físicas com a dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição da paisagem.

Na ARU Cidade de Gaia a delimitação destes núcleos coincide com a localização de assentamentos com maior antiguidade, alguns de carácter rural.

a.2) Núcleos de matriz rural

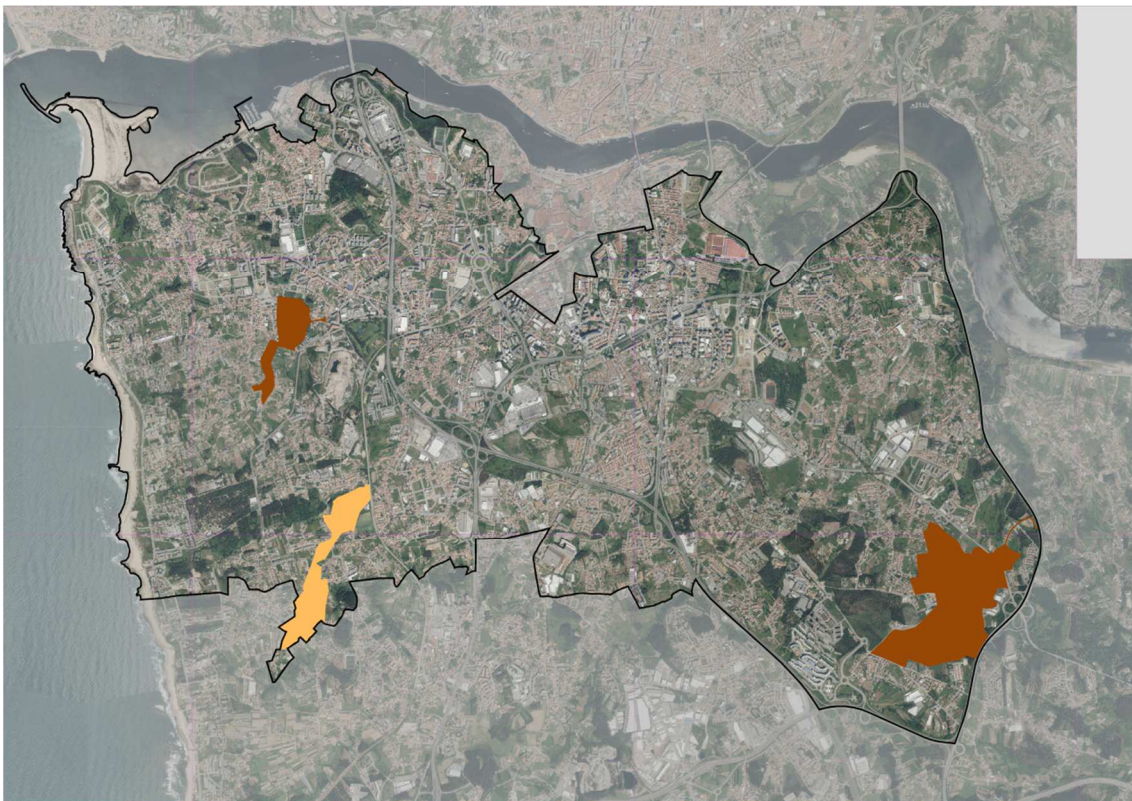


figura 22. Núcleos de matriz rural na ARU Cidade de Gaia

- Lugares da *Igreja de Canidelo/ Outeiro* e da *Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz*

As transformações ocorridas no tecido urbano das centralidades das freguesias de Canidelo e de Vilar de Andorinho são pontuais e não comprometeram a sua identidade, como tal pretende-se promover a valorização do património edificado e paisagístico existente, nomeadamente as quintas ancestrais (do Paço de Canidelo e de Soeime) e requalificar o espaço público, de acordo com as referências identitárias dos lugares, dotando-o de condições de vivência urbana e promovendo a articulação destes núcleos com os traçados viários envolventes por forma a garantir a integração no sistema urbano alargado.

- Lugar da *Igreja da Madalena / Costa*

O núcleo central da Madalena é um lugar antigo que se implantou a uma cota ligeiramente elevada em relação à costa marítima, tendo-se desenvolvido ao longo dos caminhos de ligação a outros núcleos. O conjunto urbano que se estende entre os lugares da Costa e da Igreja é dotado de uma forte identidade no contexto do território contemporâneo da cidade de Gaia e ocupa uma posição estratégica no eixo que garante a articulação do centro da Cidade à costa atlântica. Promover a renovação deste tecido urbano, implica reinterpretar o esquema que deu origem ao núcleo primitivo, promover a reabilitação da edificação, equipamentos públicos e serviços coletivos de proximidade e, com isso, o desenvolvimento da economia local.

b) Eixos de conexão

Para além do interesse urbanístico dos diferentes núcleos identificados, é possível destacar um conjunto de eixos de ligação ancestrais que continuam a ter um papel estruturante no centro da cidade.

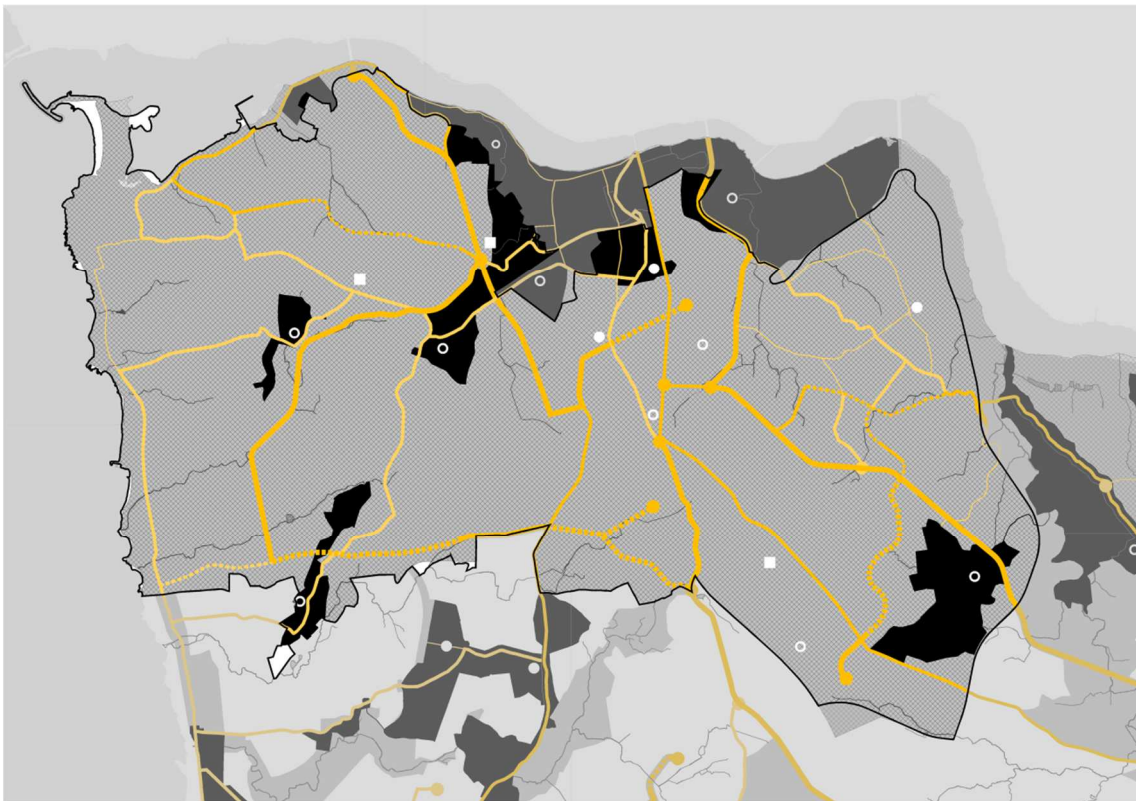


figura 23. ARU Cidade de Gaia sobre extracto da Carta Operativa da ERUG (2014), conforme figura 2

Com a identificação dos eixos de ligação a partir da ERUG destacou-se a necessidade de promover 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.

A valorização dos espaços públicos atrai e retém residentes, induzindo a requalificação urbana. A conservação da estrutura criada pelas ruas, largos e jardins é fundamental para a melhoria da qualidade de vida da população, onde os lugares se tornam multifuncionais, recreativos sociais, culturais e económicos. Esta valorização deve ser feita ao nível da limpeza, iluminação, da segurança e da adequação do mobiliário urbano, de modo a proporcionar o conforto e a qualidade necessários para que o espaço público tenha uma maior vivência, sem pôr em causa qualquer recurso biofísico. Desta forma, o espaço público deve ser entendido como uma necessidade urbana essencial.

c) Edifícios de interesse arquitetónico e outros valores culturais

Para além do interesse urbanístico e de referência na paisagem detido pelos dos diferentes núcleos identificados, alguns edifícios apresentam características que lhes conferem especial interesse arquitetónico. Essas construções encontram-se inventariadas na ARU Cidade de Gaia abrangendo imóveis e monumentos classificados de interesse público e de interesse municipal, assim como uma grande diversidade de outros imóveis, conjuntos e sítios de valor arquitetónico, paisagístico, urbanístico e arqueológico. Acrescem ainda valores geomorfológicos relevantes como património natural, igualmente considerados como património inventariado a proteger e valorizar.

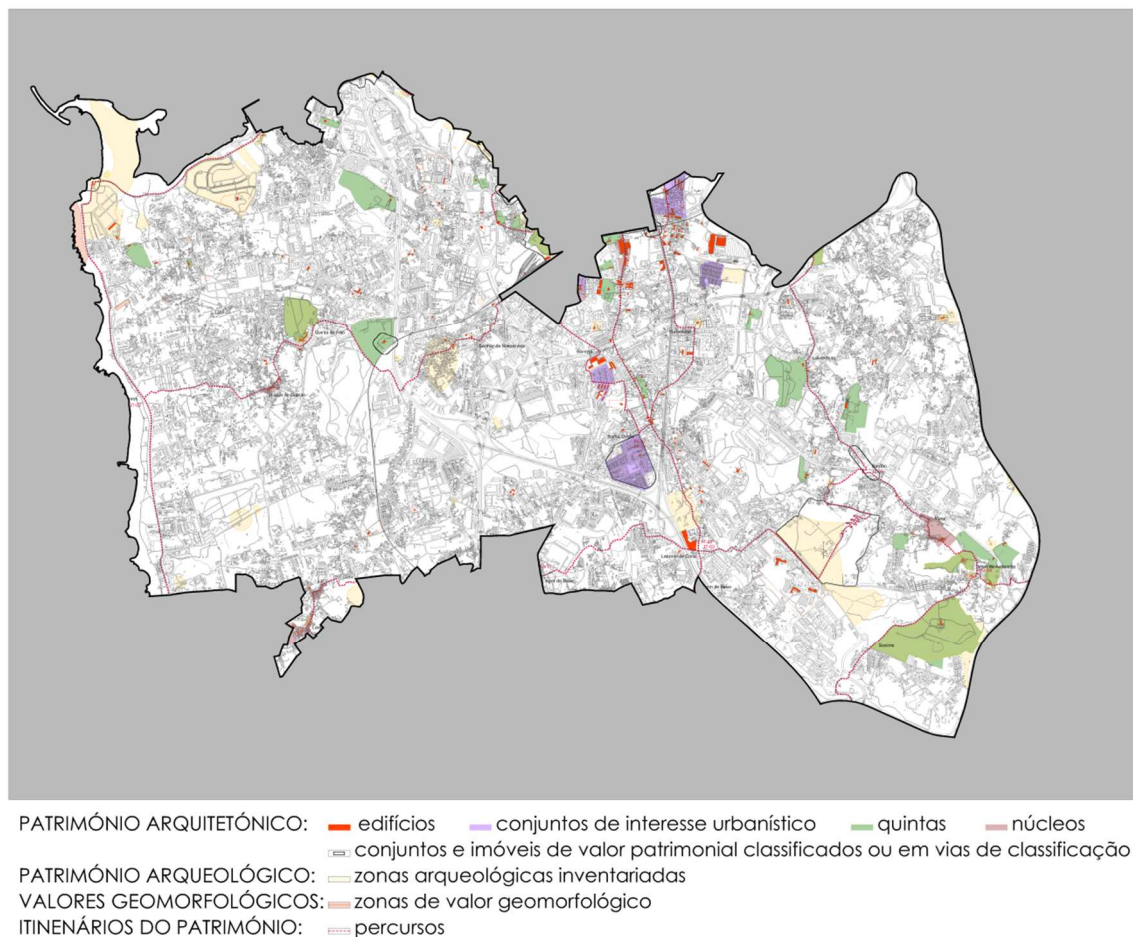


figura 24. Património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico inventariado na ARU Cidade de Gaia e itinerários de interligação

O sistema patrimonial inclui os bens culturais imóveis de interesse arqueológico, histórico, arquitetónico, urbanístico e paisagístico que, pela sua particular importância e pelos valores

que representam, contribuem para preservar a identidade e cultura nas diferentes escalas territoriais e valorizar os recursos materiais em presença.

Do património arquitetónico inventariado, as construções mais relevantes são:

- **Edifícios:** Casas antigas, predominantemente, as localizadas ao longo de eixos viários mais antigos, constituem também exemplos de construções interessantes e com especificidades que poderão contribuir para a qualificação desta zona; Edifícios modernistas de várias tipologias, cuja época de construção resulta numa idade superior a 50 anos, sendo por isso urgente a sua reabilitação, respeitando a coerência arquitetónica original tanto a nível da composição e da linguagem, como da sua expressão material.

- **Conjuntos de interesse urbanístico:** As Áreas de interesse urbanístico e arquitetónico, identificadas, abrangem zonas importantes para a história e identidade da cidade, e correspondem a conjuntos ou frentes urbanas com qualidade urbana e/ou arquitetónica, que pelo seu valor e interesse, devem ser protegidas e valorizadas. Compreendem também os bairros e zonas residenciais de génese planeada, que representam valores significativos no tecido e malha urbanos, presentes nas diferentes unidades territoriais.

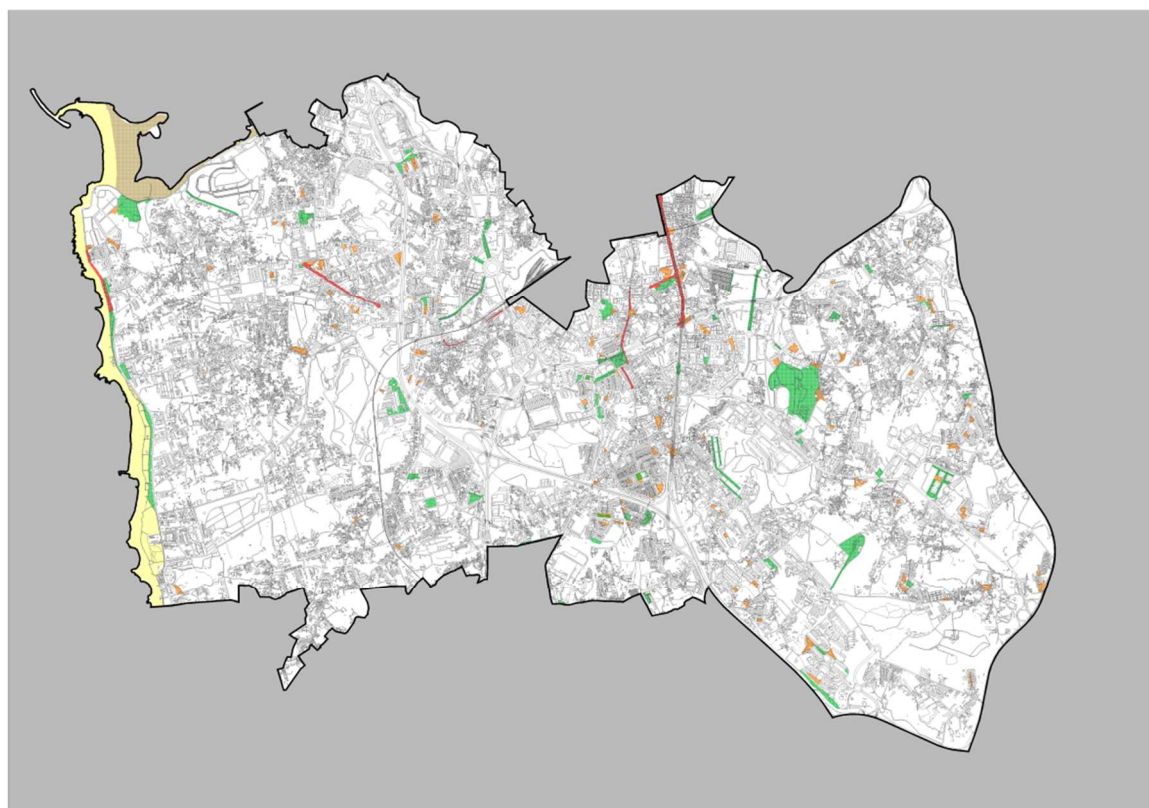
- **Quintas:** unidades rurais e urbanas com elementos construídos que combinam o significativo interesse arquitetónico, paisagístico, ambiental ou histórico. A escala de cada conjunto, e a disponibilidade de edifícios e terrenos, poderão constituir-se como oportunidades para o acolhimento de funções que contribuam para dinamizar a área do centro da cidade. Adicionalmente, características como a implantação dos edifícios e a sua relação com pátios e jardins exteriores, os muros e pórticos de entrada, ou as cantarias e detalhes, constituem aspectos particulares destas construções que poderão contribuir para a sua valorização.

- **Núcleos:** Os Núcleos e Lugares, referem-se às unidades territoriais correspondentes aos tecidos mais primitivos, bem como, às reminiscências de antigos lugares rurais que conservam a estrutura e elementos morfológicos distintivos. Os Núcleos e Lugares são a expressão tangível da identidade e dos processos de humanização no território e contribuem para a diversidade histórica, urbanística e arquitetónica.

Por fim, os **Itinerários do património** identificam-se como percursos com potencial para interligar os bens inventariados e que poderão resultar num conjunto de rotas de valor cultural e paisagístico a implementar pelo município.

2.2.5 Espaço público

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



ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA: ■ parque, jardim e alameda ■ praça, praça e largo ■ espaços lineares
■ praias e dunas ■ percurso das frentes atlânticas e ribeirinhas

figura 25. Espaços públicos com potencial de verde urbano (fruição ambiental)

- Parques Urbanos, Jardins e Alamedas

Referem-se a espaços onde a presença de arvoredo, elementos verdes e espaços permeáveis é claramente significativa ao nível territorial e determinante para o tipo de utilização e vivência urbana. A Cidade de Gaia carece deste tipo de espaços. O completamento de um sistema de espaços públicos deve proporcionar a oportunidade para criação de novos parques uma vez que a valorização dos espaços públicos atrai e retém residentes, induzindo a requalificação urbana.

- Praças, Largos e Pracetas

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

- Espaços lineares

Referem-se a espaços que pela homogeneidade dos usos e atividades, representam uma vivência ativa e coerente, denotada ao longo de eixos longitudinais significativos e cujas características estão presentes na extensão da sua linearidade espacial, não obstante a sua escala diversa.

- Praias e dunas

Referem-se a espaços que pela sua morfologia e dimensão representam zonas de transição entre os usos urbanos e o mar, e cuja utilização coletiva e vivência se apresenta com grande continuidade ao longo da extensão dessa transição, marcada neste caso pela presença da água, do mar e do rio, não obstante a sua escala de natureza diversa.

- Percursos de frente marítima e ribeirinha

Referem-se a espaços construídos que acompanham os contornos das frentes marítima e ribeirinhas, nomeadamente passadiços e calçadas, em zonas de transição funcional cuja utilização coletiva e vivência se define ao longo de canais lineares funcionalmente associados à mobilidade pedonal e ao lazer, e que estão implantados na orla das praias atlânticas, das suas ribeiras e do rio e seus afluentes, não obstante a sua escala de natureza diversa.

- Outros espaços

Para além dos espaços identificados referem-se os *outros espaços* que representam as outras unidades tipológicas cuja dimensão é pouco significativa ou formalmente pouco caracterizável, e que, não obstante a sua escala diversa, contribuem para a quantificação da oferta heterogénea de espaços públicos de utilização coletiva.

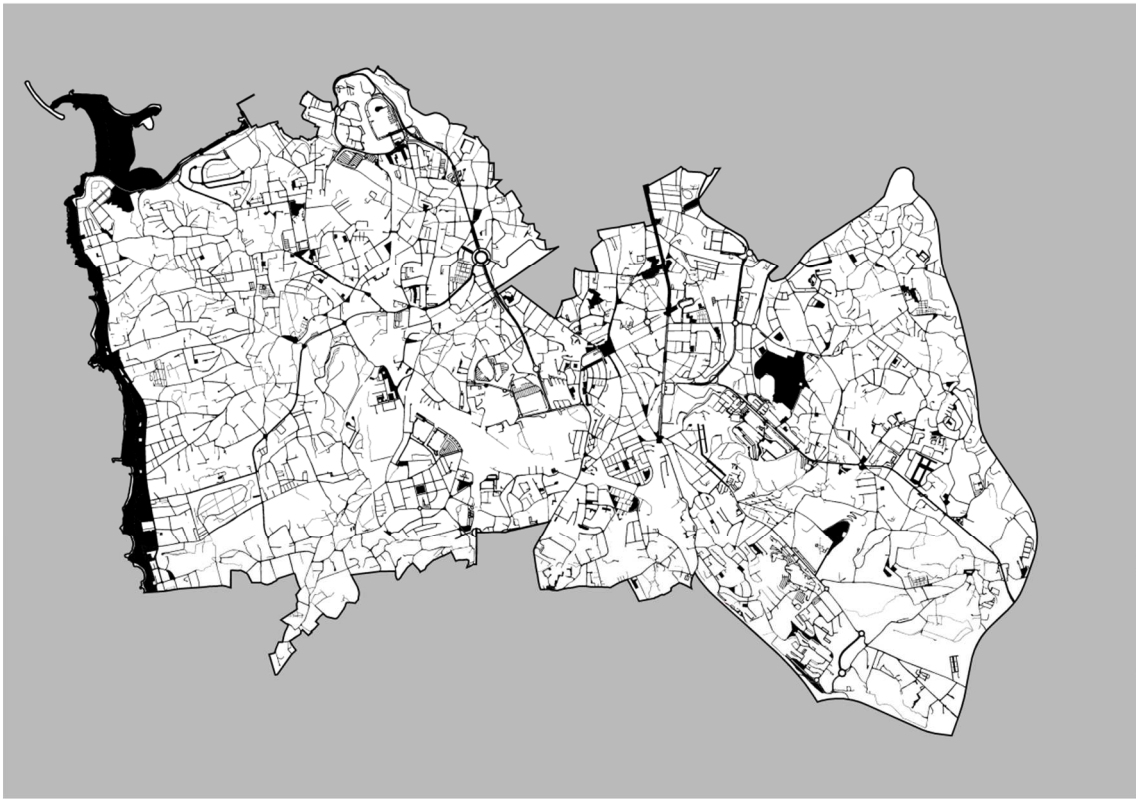


figura 26. Espaços de utilização pública na ARU Cidade de Gaia

Ora, em termos de desenho urbano, de uma forma genérica, conclui-se que a fragmentação do espaço público é a mais evidente das fraturas no centro da Cidade de Gaia. A desqualificação da sua imagem e o desequilíbrio da sua utilização tornaram-se característicos desta área, contrariando um carácter urbano. A unidade de cada espaço – parques urbanos, jardins e alamedas, praças, largos e pracetas, espaços lineares, percursos de frente marítima e ribeirinha, entre outros assim como os núcleos – tem sido retalhada por diversas intervenções que vão concretizando soluções avulsas e descontextualizadas, destruindo a identidade dos espaços. Frequentemente a rua deixou de ser ‘uma’, passando a ser uma sequência desequilibrada de tramos sem continuidade entre si.

A definição, e requalificação, de um sistema de espaços públicos – parques urbanos, jardins e alamedas, praças, largos e pracetas, espaços lineares, percursos de frente marítima e ribeirinha, entre outros, articulados com os núcleos e as várias centralidades existentes – é essencial para elevar a qualidade de vida das comunidades, promovendo a requalificação urbana e atraindo e retendo residentes. Esses locais tornam-se ambientes multifuncionais que atendem às dimensões social, cultural e económica, sendo fundamental a valorização por meio

de ações de requalificação que garantam o conforto e a qualidade de uso, ampliando a vivência nos espaços públicos sem comprometer os recursos biofísicos existentes.

A concretização de novos parques urbanos, devidamente articulada com a implementação das ações de requalificação do espaço público, é também um fator determinante não só para alavancar a qualificação do parque habitacional existente e a promoção de nova oferta neste setor, tal como no setor dos serviços e do comércio e restauração, mas também são fundamentais para contrariando as atuais condições de vazios, obsolescência e degradação dos espaços urbanos.

3 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ORU Cidade de Gaia

3.1 TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO

3.1.1 Tipo de operação e instrumento de programação

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

Para a Área de Reabilitação Urbana Cidade de Gaia é proposta uma operação de reabilitação urbana (ORU) de tipo simples:

“A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”⁸

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

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 RJRU⁹:

- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, na reabilitação do edificado;

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

⁹ Artigo 4º RJRU

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

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

Após a aprovação da ORU será possível dispor dos mecanismos necessários a uma intervenção mais ativa, eficiente e determinante do Município para a regeneração urbana desta área, através de atuações pontuais ou por via da colaboração com privados, utilizando para o efeito os instrumentos de execução para o desenvolvimento das ações de reabilitação urbana previstos no artigo 54º do RJRU:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, através da execução de vistorias prévias para esse efeito;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

Para tal, o município - que irá assumir o papel de entidade gestora da operação - terá de adotar, em simultâneo, diferentes perfis de atuação. Em alguns casos desempenhará um

papel de mero controlo ou regulação mas, na grande maioria dos casos, aconselha-se uma intervenção municipal fortemente dinamizadora, que inclui:

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

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

Os objetivos de regeneração estabelecidos na delimitação da ARU Cidade de Gaia mantêm-se adequados, na continuidade das ações de reabilitação urbana que decorreram das respetivas orientações estratégicas, incentivos e oportunidades de financiamento que visavam a qualificação e consolidação da cidade de Gaia, tanto em termos urbanísticos, como socioeconómicos e ambientais. Em sede de planeamento territorial essas diretivas refletiram-se e articularam-se com as opções do Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR, em vigor desde 2020), da Estratégia Local de Habitação (ELH) e do processo da segunda revisão do PDM (em curso), apresentando já, na execução do PUAR, alguns resultados na requalificação do sistema de espaços públicos e do parque edificado.

Assumida a ORU Cidade de Gaia na modalidade simples, conforme descrito, a presente proposta vem formalizar a estratégia anteriormente assumida pelo Município, fundamentando-se no diagnóstico atrás apresentado, sem prejuízo de aferições pontuais e das diretrizes preconizadas para ações complementares de investimento público que convirjam para os objetivos desta ORU, os quais consistem em:

- Refundar o centro da cidade consolidada, incidindo entre os eixos viários VL8 e VL9;
- 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.

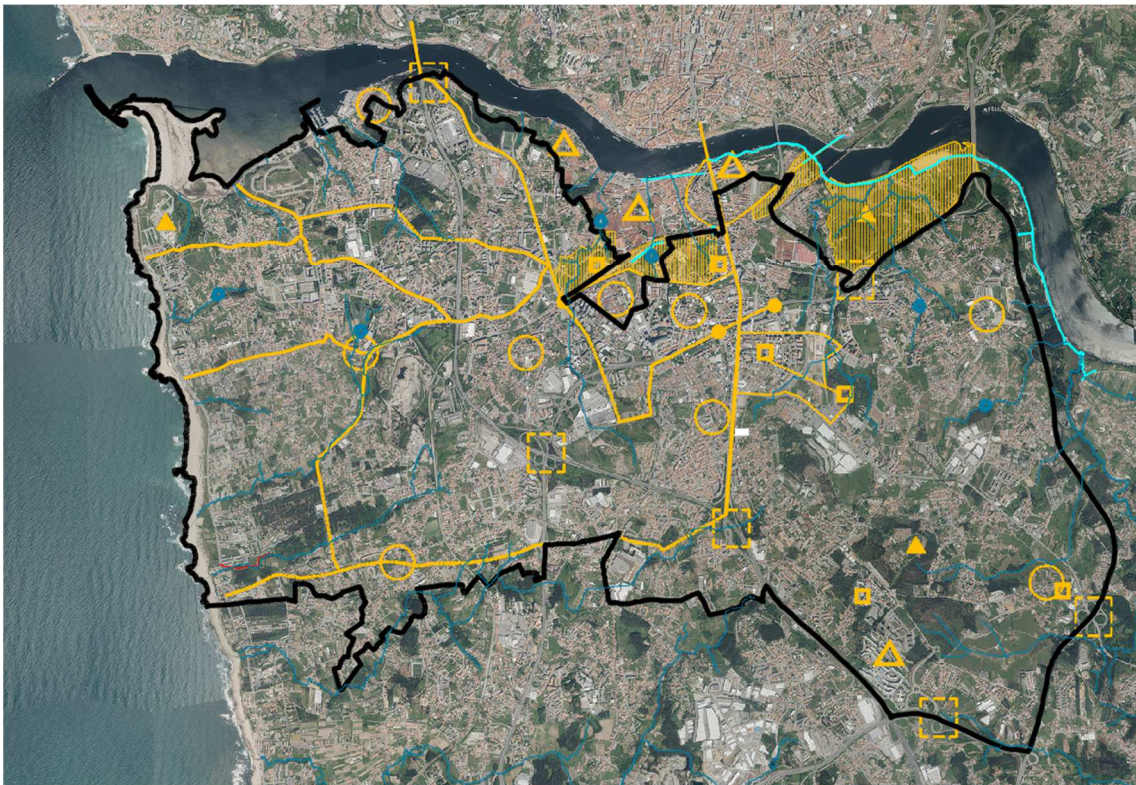


figura 27. Ações estratégicas previstas na ERUG, na ARU Cidade de Gaia e áreas contíguas a norte

Genericamente a estratégia de reabilitação urbana da Cidade de Gaia apoia-se, segundo o modelo preconizado na ERUG, no seu reconhecimento como parte sul do núcleo urbano central metropolitano, desenvolvendo-se em harmonia: com a rede de centralidades de menor escala, entre as quais se incluem núcleos ancestrais de referência na identidade local; com a valorização de sítios singulares na paisagem de Gaia, do Porto e do Douro litoral – como o Monte de Virgem e a reserva natural do Estuário do Douro, incluindo o cabedelo; com a rede de acessibilidades rodoviárias e ferroviárias de escala nacional; com as infraestruturas de interfaces de transportes, equipamentos, comércio e serviços de escala metropolitana; e com a promoção de um modelo de mobilidade sustentável e apoiado num sistema de espaços públicos inteligível, qualificado ambientalmente e inclusivo.

No que se refere ao parque edificado e à qualificação da função habitacional, o objetivo de compactação urbana rege-se pela perspetiva integrada do conceito de ‘habitat’, o qual, a par da valorização da estrutura verde urbana (formada por espaços públicos e privados) se coaduna com o de ‘compacidade’ (conforme definido pela OCDE em 2012) evidenciando a necessidade de continuidade dos tecidos urbanos, mantendo lógicas de proximidade,

integração com a rede de transportes coletivos e de modos suaves, assim como de acessibilidade direta ao emprego e a serviços. A reabilitação do edificado, considerando a habitação como uso urbano básico da Cidade, exige assim a valorização destas condições.

Os pontos seguintes desenvolvem as diretrizes estratégicas, que desenvolvem os princípios de atuação preconizados na ERUG.

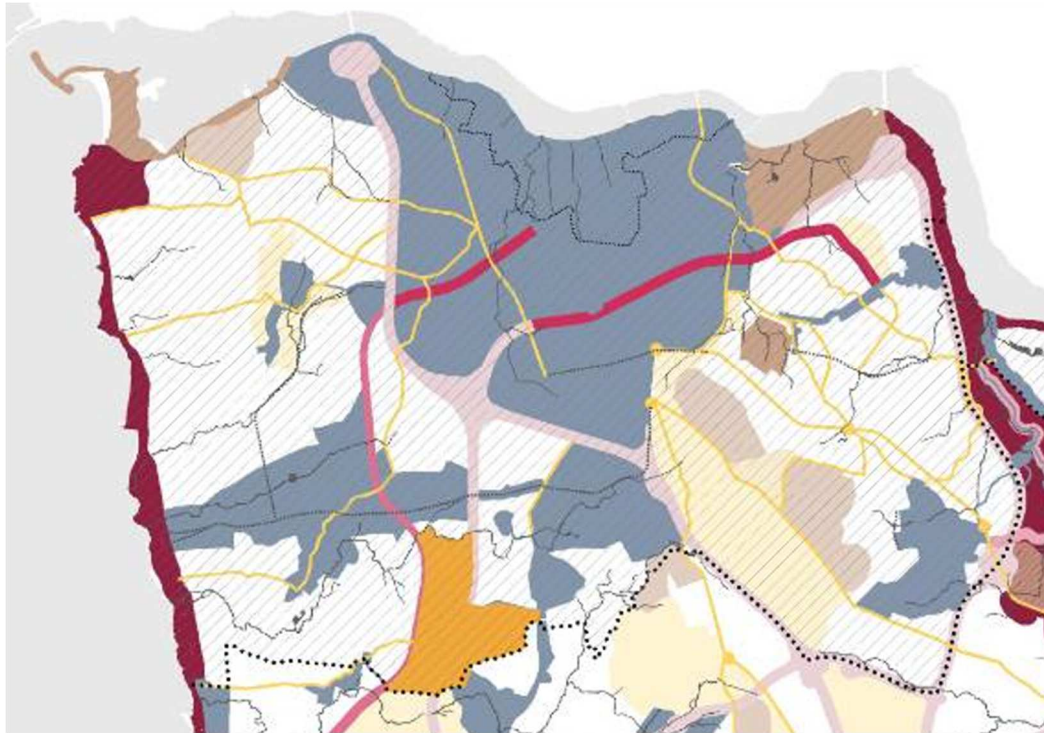


figura 28. Extrato da carta operativa preliminar da ERUG (2013), conforme figura 1 – plataforma Cidade

I. Qualificar a ARU Cidade de Gaia como espaço urbano central

A afirmação do território da ARU e a concretização plena do seu potencial do desenvolvimento urbano depende da sua consolidação e qualificação como parte integrante do centro urbano metropolitano.

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

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

A articulação urbana com Centro Histórico é um valor a promover como fator de desenvolvimento, contribuindo para a prioridade de regenerar as malhas urbanas contíguas.

Na articulação entre as unidades urbanas do Centro Histórico e das Devesas (com ARU próprias), e delas com o centro cívico, localiza-se um espaço urbano intermédio que pode ser aglutinador e requalificador 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, antigo edifício da junta de freguesia de Santa Marinha, estações ferroviárias das Devesas e de General Torres, serviço de transporte público rodoviário (autocarros), percursos pedonais, integrando itinerários do património.

As características intrínsecas da plataforma cidade conferem-lhe uma enorme singularidade, desde a sua proximidade aos principais núcleos e eixos urbanos do centro da cidade – entreposto histórico e ribeira, Avenida da República, Devesas e a Via Eng^o Edgar Cardoso (VL8) – ao seu excecional valor paisagístico e ambiental, passando pela relação visual que estabelece com os centros históricos de Gaia e do Porto, com o estuário do Douro e a orla marítima, com a Afurada e com os vales de Quebrantões, a norte, e da ribeira da Madalena, a sul – respetivamente abrangias pelas ARU Centro Histórico, ARU Afurada, ARU Encostas do Douro e ARU Valadares – potenciando a disponibilidade de espaços verdes para a valorização da estrutura ecológica urbana.

É urgente reconhecer o centro da Cidade no sentido de otimizar as infraestruturas existentes e potenciar os seus elementos diferenciadores, melhorando as condições de vida e fruição da população que o habita: residindo, trabalhando ou visitando.

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

- a) a disponibilidade de espaço para a instalação de empresas de tecnologias e inovação e para equipamentos;
- b) a articulação dessas atividades através da otimização da atual rede de transportes – estações de caminho-de-ferro e de metro, ligações entre cota alta e cota baixa;

- c) o parque urbano central no espaço intermédio, entre Centro Histórico e centro cívico, em complementaridade com a ORU Devesas;
- d) maior diversidade de ligações ao do Porto através da melhoria da mobilidade urbana, nomeadamente com transporte público fluvial.

II. Promover a mobilidade integrada

O pressuposto assumido pela estratégia de regeneração urbana é que a cidade se faz de continuidades e não de fraturas. Continuidades físicas, funcionais e, fundamentalmente, do espaço público. Neste contexto, a promoção da mobilidade dos cidadãos ganha especial importância, devendo ser encarada de modo integrado. Acesso ao território e às diversas atividades, acesso à informação e acesso à paisagem são oportunidades para desenvolver a cidade contemporânea que hoje se configura com uma nova escala, articulada em redes globais, nomeadamente as viárias que criaram significantes roturas no sistema de espaços públicos urbanos. Assim, pretende-se:

- a) restabelecer as relações entre os espaços construídos e as vias de circulação, construindo referências espaciais do território para os seus utilizadores;
- b) tratar, sempre que possível, as margens das vias de circulação, minimizando o seu impacto e melhorando a sua articulação com os espaços edificados;
- c) promover uma mobilidade integrada, articulando as ‘novas’ infraestruturas com as redes pré-existent (estradas antigas, rede de centralidades urbanas, entre outras).
- d) promover a transformação da forma urbana do IC23, privilegiando a criação de um novo espaço público inclusivo através da cobertura do espaço canal entre o Jardim Soares dos Reis e a Avenida da República.

II. Reinventar um sistema urbano sustentável

O acumular de operações avulsas tem resultado num espaço público fragmentado e na desarticulação de diversos investimentos públicos e privados. É por isso oportuno reinventar o sistema urbano, em busca duma estrutura equilibrada e capaz de sustentar o desenvolvimento socioeconómico local e que em simultâneo se abra à transformação e respeite a identidade local.

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

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

III. Requalificar a paisagem urbana

A estratégia de reabilitação urbana da Cidade de Gaia preconiza a intervenção nos espaços urbanos emergentes para os quais é necessário, e expectável, criar novas formas de ocupação e organização adequadas às infraestruturas e aos usos contemporâneos que resultem na requalificação da paisagem, nomeadamente a nível da valorização do desenho urbano e do edificado existente a manter – VL8/ Rotunda e Via Edgar Cardoso (Santa Marinha); Fojo/ Quatro Caminhos/ Rua da Bélgica (Canidelo); Monte da Virgem/ Hospital/ Vila d’Este, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

IV. Potenciar a identidade paisagística da frente fluvial da Cidade de Gaia

A frente fluvial a poente da Afurada e a articulação da presente ARU com a restante frente fluvial do Douro, enquanto paisagem excecional, devem acautelar os impactos das intervenções à cota alta da Cidade nesse cenário, assim como prever a qualificação dos espaços públicos topograficamente privilegiados que garantem vistas panorâmicas sobre as cidades de Gaia e do Porto, o Rio Douro e a paisagem envolvente. Estes são espaços estratégicos para a promoção da utilização coletiva e instalação de equipamentos culturais e de lazer. Quando associados a salvaguardas ambiental e paisagística deve privilegiar-se a criação de espaços públicos qualificados que se afirmem no contexto metropolitano.

V. Priorizar a coesão social e territorial da Cidade de Gaia

Na conjuntura atual destaca-se a prioridade da coesão social e territorial sobretudo nesta área territorial – por forma a evitar desequilíbrios sociais na vivência da Cidade (como a gentrificação) e a contrariar as tendências anódinas e uniformizadoras que não compreendem a complexidade da vida local, isto é, de modo a promover a diversidade da cidade e dos seus habitantes à escala municipal e supramunicipal.

Em resumo, a operacionalização da estratégia para a ARU Cidade de Gaia deve, acima de tudo, ser encarada como o reconhecimento de que estamos na presença de um território complexo e diverso, estruturado em fortes eixos e composto por aglomerados urbanos distintos e singulares, no contexto municipal e nacional, de enorme relevância na referenciação urbana e na paisagem concelhia, pretendendo o município trabalhar no sentido de preservar a sua identidade, promover interconexões entre as diferentes peças urbanas e garantir o seu papel ativo no contexto urbano contemporâneo.

3.2.2 Prioridades e ações orientadoras

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

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

Face à crise habitacional atual, destaca-se a necessidade de mobilizar edifícios públicos e privados devolutos para habitação quando não comprometam outros programas estratégicos de regeneração urbana.

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

As intervenções integradas a desenvolver nesta ARU devem privilegiar os **aglomerados urbanos de referência**, apesar de muitas vezes se encontrarem já desvirtuados na sua estrutura funcional e formal em consequência da acelerada transformação da sua envolvente.

Nos **aglomerados urbanos de referência** a reabilitar, as intervenções no edificado devem contribuir para o reconhecimento do padrão da ocupação do solo e das morfotipologias do tecido urbano (bairros habitacionais, conjuntos urbanos e zonas residenciais de génese planeada, outros núcleos urbanos e núcleos de matriz rural) e salvaguardar o valor intrínseco de cada aglomerado, seja esse de âmbito arquitetónico, urbanístico, paisagístico ou histórico.

A renovação destes tecidos urbanos, implica reinterpretar o esquema que deu origem ao núcleo primitivo, e promover a reabilitação da edificação, equipamentos públicos e serviços coletivos de proximidade e, com isso, o desenvolvimento socioeconómico local.

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



figura 29. Coimbrões

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



figura 30. Quinta de Baixo ou dos Condes de Paço de Vitorino, Vilar de Andorinho (VA08)

O património arquitetónico inventariado incide nas tipologias de: **edifícios, quintas, núcleos e conjuntos de interesse urbanístico.**

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

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

- Preservar **os conjuntos de interesse urbanístico** como referências identitárias da Cidade, salvaguardando os valores arquitetónicos da unidade;
- Garantir a articulação e integração de todo o património inventariado com o sistema urbano e promover a reconversão de edifícios de antigas infraestruturas desativadas, para instalação de equipamentos de utilização pública (por exemplo, central telefónica de Rua da Bélgica).

B) Ações no espaço público e nas infraestruturas estruturantes

As ações no espaço público e nas infraestruturas estruturantes devem convergir para a requalificação urbana, ambiental e paisagística do território, e para a promoção da mobilidade sustentável (energeticamente eficiente e inclusiva), assim como para a redução de emissões de carbono no concelho, através no desenvolvimento das condições de intermodalidade e na promoção da mobilidade em modos suaves e em transportes públicos.

Neste âmbito, enumera-se as seguintes ações orientadoras como prioritárias.

- Promover a (re)definição do centro de Gaia através da articulação com as várias centralidades urbanas, quer para nascente Oliveira do Douro, quer para poente Candal/Canidelo, nomeadamente através da definição de linhas de atuação convergentes para a requalificação do espaço público e da articulação com os traçados da VL8 e VL9.

As ações no espaço público devem:

- i) Complementar o reperfilamento da VL8, que integra a nova linha de metro, e a transformação das áreas urbanas envolventes - Eixo VL8/ Avenida dos Descobrimentos, até ao jardim Soares dos Reis, assegurando o seu enquadramento paisagístico na relação visual que estabelece com os centros históricos de Gaia e do Porto;
- ii) Articular o Eixo VL9 com o centro da Cidade, a poente, e com o centro da freguesia de Oliveira do Douro, otimizando a relação com os equipamentos preexistentes, nomeadamente com o Parque da Lavandeira e promovendo a urbanização das áreas urbanas envolventes;
- iii) Promover a implementação do referido espaço intermédio, como verde urbano de utilização pública e incorporando bacias de retenção hidráulica como elementos de valorização ecológica e paisagística, entre a ARU Centro Histórico, a ARU

Devesas e o centro cívico municipal (Rua Conselheiro Veloso da Cruz/ Rua General Torres/ Praça e Paços do Concelho), em articulação com as respetivas ORU.

- Em Oliveira do Douro, as intervenções no espaço público assentam na clarificação do eixo da avenida da República / VL9 / Largo da Lavandeira / centro cívico de Oliveira do Douro como estruturante e deve resultar nas seguintes ações:

- i) Definir de linhas orientadoras para a hierarquização da rede viária, que suporta as dinâmicas urbanas da freguesia;
- ii) Qualificar o desenho urbano, promovendo novas formas de mobilidade.

- No eixo Candal / Canidelo, promover uma ligação mais eficaz entre o centro da cidade e a orla costeira através da rentabilização das infraestruturas viárias e pelo reforço da mobilidade deste eixo, apostando na hierarquização e conexão entre os diferentes níveis da rede viária, na qualificação do desenho urbano e na promoção de novas formas de mobilidade.

- Reformular os interfaces existentes com alcance metropolitano (formais e informais): General Torres, Devesas, ER222 (Avenida Vasco da Gama) e Santo Ovídio, e associar a estas zonas de estacionamento que permitam a transferência do transporte individual motorizado para o transporte público.

- Reconverter a plataforma do feixe ferroviário da estação das Devesas, para terminal de autocarros de serviço turístico de acesso ao Centro Histórico de Gaia, (com acessos diretos pela Avenida Manoel de Oliveira), como resposta à intensificação da atividade turística crescente nas ARU Centro Histórico, ARU Devesas ou em áreas contíguas a esta, uma vez que dimensão, acessibilidade e condição biofísica da Estação das Devesas é adequada à funcionalidade pretendida.

- Assegurar as condições necessárias para a implementação da ligação ferroviária ultra-ligeira entre as Devesas e o Cais de Gaia, na Rua Serpa Pinto, em conformidade com o definido na ORU Centro Histórico e no processo de revisão do PDM em curso;

- Promover a implementação da cobertura do IC23 entre o Jardim Soares dos Reis e a Avenida da República, para utilização pública, conforme previsto no PUAR e atrás mencionado como estratégico para a presente estratégia;

- Priorizar as intervenções necessárias para assegurar a continuidade dos corredores BUS da ER222 e da VL3 e a articulação com a linha Rubi, de metro Santo Ovídio - Casa da Música, em execução, incrementando a rede de transportes públicos rápidos de acesso aos principais polos de saúde (hospitais públicos e privados), comércio e serviços.

- Articular o serviço de corredores BUS, à cota alta, com as travessias rodoviárias (pontes da Arrábida (VL8) e Infante (VL9), o metro na Ponte Luís I (linha amarela) e na nova ponte (metro linha Rubi) e com a Ponte Maria Pia (modos suaves).

- Valorizar continuidades de percursos pedonais de ligações à cota baixa, associadas às ARU Centro Histórico e ARU Afurada, prevendo a revitalização dos modos mecânicos existentes e a criação de novos, para uma mobilidade sustentável e inclusiva que complemente as ações de :

- i) reativação dos elevadores da ponte da Arrábida;
- ii) ligação mecânica entre a cota alta da Rua Abílio de Azevedo (junto à rotunda de Chãs), o lugar de São Paio e a Afurada-de-Baixo (articulando esta ação com a ORU Afurada), garantindo solução pedonal de continuidade para nascente, com passagem superior sobre a A1;
- iii) ligações mecânicas que estabeleçam a ligação da marginal ao Castelo de Gaia;
- iv) ligação mecânica que permita o acesso à Serra do Pilar, a partir da cota da Avenida da República.

- Fomentar a qualificação ambiental dos tecidos urbanos, arborizando espaços públicos, incrementando a biodiversidade, melhorando o conforto e a qualidade do ar e repondo o ciclo natural da água;

- Incrementar sistematicamente a criação de espaços verdes públicos, em arruamentos e na criação de espaços de estadia com forte conforto ambiental.

Em síntese, as ações no espaço público e nas infraestruturas estruturantes devem garantir coerência com a presente ORU, progredindo no sentido de colmatar as descontinuidades entre as unidades espaciais da Cidade de Gaia e das ARU contíguas, convergindo para uma leitura estruturada do território. As intervenções a realizar deverão objetivar a valorização da rede de espaços públicos, reforçando o seu papel de espaço de vivência e fruição (remetendo para os conceitos de 'rua', 'largo', 'praça', 'viela', 'avenida', por oposição aos conceitos de 'via de circulação', 'espaço intersticial' e 'canal viário'). Considera-se por isso fundamental orientar as

intervenções não apenas privadas mas também públicas (município, empresas municipais, juntas de freguesia) segundo o princípio da unidade e da escala dos elementos espaciais que compõem o sistema de espaços públicos da Cidade.

4 APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

4.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

A) TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

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

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

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

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem beneficiar:

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

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

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

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

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

B) TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO

Por seu turno, o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estabelece benefícios em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias respeitem a edifícios, que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios”, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;

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

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

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

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

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

C) Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

QUADRO SÍNTESE BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	Isenção por 3 anos Nota: - A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019 de 18 de julho	▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal ▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM ▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	- n.º1, art. 45.º EBF - n.º2, al. a), art. 45.º EBF Procedimentos: - n.º4, art. 45.º 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	- n.º2 al. a), art. 45.º EBF - n.º 6, art. 45.º 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	- n.º1, art. 45.º EBF - n.º2, al. b), art. 45.º EBF Procedimentos: - n.º4, art. 45.º 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.	- n.º1, art. 45.º EBF - n.º2, al. c), art. 45.º EBF Procedimentos: - n.º4, art. 45.º EBF

IMPOSTO	BENEFÍCIO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IRS	Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU	• Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal • Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU • Nível de conservação $\geq$ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente	- nº4, al. a), art. 71º EBF - nº 23 art. 71º EBF Procedimentos: - nº 18º, art. 71º EBF - nº 24 art. 71º EBF
IVA	Taxa reduzida a 6%	• Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU Nota: Aplicável a P.L., C.P. ou PIP submetidos antes de 07/10/2023 ou P.L. /C.P. submetidos após 07/10/2023 desde que submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor. • Empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em ARU • Empreitadas de construção de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública	• Empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas no RJRU • Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	- Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA (redação anterior à entrada em vigor da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro)
			• Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	- Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA (redação alterada pela Lei nº 56/2023, de 6 de outubro)

D) AGRAVAMENTOS FISCAIS

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

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

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

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

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

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

Prédio degradado

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

Poderão incluir-se nesta classificação os prédios inacabados. Salienta-se ainda que nos termos do artigo 65º (nºs 1 e 2) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a entidade gestora da ARU “(...) pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

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

Prédio devoluto

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

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

2 – São indícios de desocupação:

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

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

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

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

De salientar:

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

Prédio em ruínas

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

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

4.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

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

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

Assim, e em conformidade com o artigo 18º, nº 4 do RMTORMVNG, propõe-se, para prédios ou frações localizados na ARU Cidade de Gaia, 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 25% das taxas devidas pelo licenciamento de obras de edificação (com exceção da Taxa de Compensação Urbanística e da Taxa Municipal de Urbanização);
- Redução de 25% da Taxa Municipal de Urbanização (TMU);
- Redução de 75% da taxa devida pela licença para realização de obras de demolição de anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam a estética da paisagem urbana e quando, da sua demolição, resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente.
- O artigo 45.º, n.º 2, alínea d) do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece a redução de 50% das taxas devidas pelas vistorias de avaliação do estado de conservação de um edifício para efeitos de atribuição de benefícios fiscais. Em conformidade, também o Regulamento Municipal de Taxas de Vila Nova de Gaia estabelece no seu artigo 82.º, nº 6 um valor que inclui a realização de duas vistorias: a primeira para verificação do nível de conservação do edifício, e a segunda para atestar a subida de níveis de conservação necessária para atribuição do benefício.

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

QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS

TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Ocupação/utilização do espaço público	50%		Período não superior a 60 dias	- nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G. - ORU Cidade de Gaia
Licença para realização de obras de edificação (exclui TCU)	25%	Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU		
TMU				
Licença para realização de obras de demolição	75%	Anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana	Sempre que a demolição resulte numa melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente	
Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação	50%	Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios		- nº 2 al. d) art. 45 EBF - nº 6 art. 82 Reg. Mun. Taxas V.N.G.

Nota:

- As reduções/isenções indicadas não são aplicáveis às taxas de apreciação dos pedidos e à componente variável da taxa das operações urbanísticas.
- A aplicabilidade destas reduções carece de formalização de pedido por parte do interessado.

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)¹⁰ e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030¹¹ e respetivos Programas Operacionais (ex: Norte 2030) financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para todas as entidades públicas ou privadas que pretendam candidatar a financiamento os seus projetos até 2027.

Dos diversos programas em vigor destacam-se os seguintes:

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

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. É cofinanciável a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos,

¹⁰ Na sequência dos impactos da pandemia, o Conselho Europeu criou no âmbito do Next Generation EU, o Mecanismo de Recuperação e Resiliência - pacote financeiro que suporta os planos de recuperação e resiliência (PRR) dos Estados-Membros que visam a implementação de reformas e investimentos alinhados com os objetivos da EU. O PRR nacional é um programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, que visa a implementação de um conjunto de reformas e investimentos estruturais assente em três dimensões: resiliência, transição climática e transição digital, com o objetivo de aumentar a competitividade da economia e a sua resiliência perante futuros choques externos. Fonte: <https://recuperarportugal.gov.pt/>

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

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

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

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

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

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

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

- O “**1º Direito**” é um programa de Apoio ao Acesso à Habitação que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional que incide, sobretudo, na reabilitação urbana e no arrendamento, mas também na aquisição e construção de imóveis. Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município da área de residência, que, com base na respetiva Estratégia Local de Habitação (ELH), os avalia e envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Mais informação em:

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

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

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

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

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

Mais informação em:

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

- O **‘Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado’** (FNRE) é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela FUNDIESTAMO que tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Este instrumento permite que o custo e as obras de reabilitação sejam suportados pelo FNRE. O participante recebe em troca unidades de participação no Fundo que podem gerar rendimento. Embora na fase atual apenas se possam candidatar ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e as do terceiro sector, está previsto o seu alargamento, numa fase posterior, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

Mais informação em:

<https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacaodo-edificado>

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

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

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

5 ANEXOS

Anexo 1 - Planta de delimitação da ARU Cidade de Gaia (escala 1/20 000)

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

Anexo 3 – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados

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

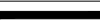
ÍNDICE DE FIGURAS

figura 1. ERUG - Carta operativa preliminar (2013) com instrumentos de atuação propostos ...	6
figura 2. ERUG - Carta operativa (2014)	7
figura 3. Modelo operativo para a delimitação de ARUs, conforme ERUG de Vila Nova de Gaia (2014)	9
figura 4. Esquematização da estratégia de suporte à priorização das ARU, segundo as unidades territoriais e sistemas estruturantes do concelho (no âmbito da revisão do PDM em curso) ...	10
figura 5. Delimitação da ARU Cidade de Gaia desde 2023	13
figura 6. Limite da ARU Cidade de Gaia sobre ortofotomapa 2019.....	16
figura 7. Divisão da ARU Cidade de Gaia, em setores.....	17
figura 8. Distribuição da densidade populacional, nos diferentes setores da ARU Cidade	18
figura 9. Distribuição da população, por idade, nos diferentes setores	19
figura 10. Nº de indivíduos por idade, em cada setor.....	20
figura 11. Setores de análise sobre carta Morfotipologias de ocupação do território, em 2019, na ARU Cidade de Gaia.....	21
figura 12. Localização da ARU Cidade de Gaia sobre extrato reduzido da Carta Militar 1945/1948	22
figura 13. Morfotipologias de ocupação do território na ARU Cidade de Gaia, em 2019	22
figura 14. Evolução do edificado 2008/2019.....	25
figura 15. Idade dos edifícios construídos, por setor.....	26
figura 16. Proporção dos edifícios existentes, por idade, em cada setor.	26
figura 17. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.....	27
figura 18. Edificado por usos dominantes 2019	28
figura 19. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.....	29
figura 20. Distribuição dos usos turísticos (Hotéis e AL), por setor.	30
figura 21. Núcleo urbano de Coimbrões na ARU Cidade de Gaia.....	31
figura 22. Núcleos de matriz rural na ARU Cidade de Gaia	32
figura 23. ARU Cidade de Gaia sobre extracto da Carta Operativa da ERUG (2014), conforme figura 2	34
figura 24. Património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico inventariado na ARU Cidade de Gaia e itinerários de interligação.....	35

figura 25. Espaços públicos com potencial de verde urbano (fruição ambiental)	37
figura 26. Espaços de utilização pública na ARU Cidade de Gaia	39
figura 27. Ações estratégicas previstas na ERUG, na ARU Cidade de Gaia e áreas contíguas a norte.....	46
figura 28. Extrato da carta operativa preliminar da ERUG (2013), conforme figura 1 – plataforma Cidade	47
figura 29. Coimbrões.....	52
figura 30. Quinta de Baixo ou dos Condes de Paço de Vitorino, Vilar de Andorinho (VA08).....	53



Legenda:

 limite da Área de Reabilitação Urbana Cidade de Gaia

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA CIDADE DE GAIA

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU CIDADE DE GAIA

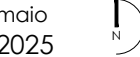


DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

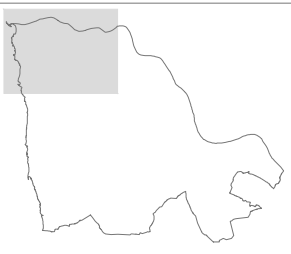
cartografia de base
entidade proprietária -
entidade produtora -
cobertura fotográfica da atualização -
homologação -
sistema de referência -
exactidão posicional e temática -

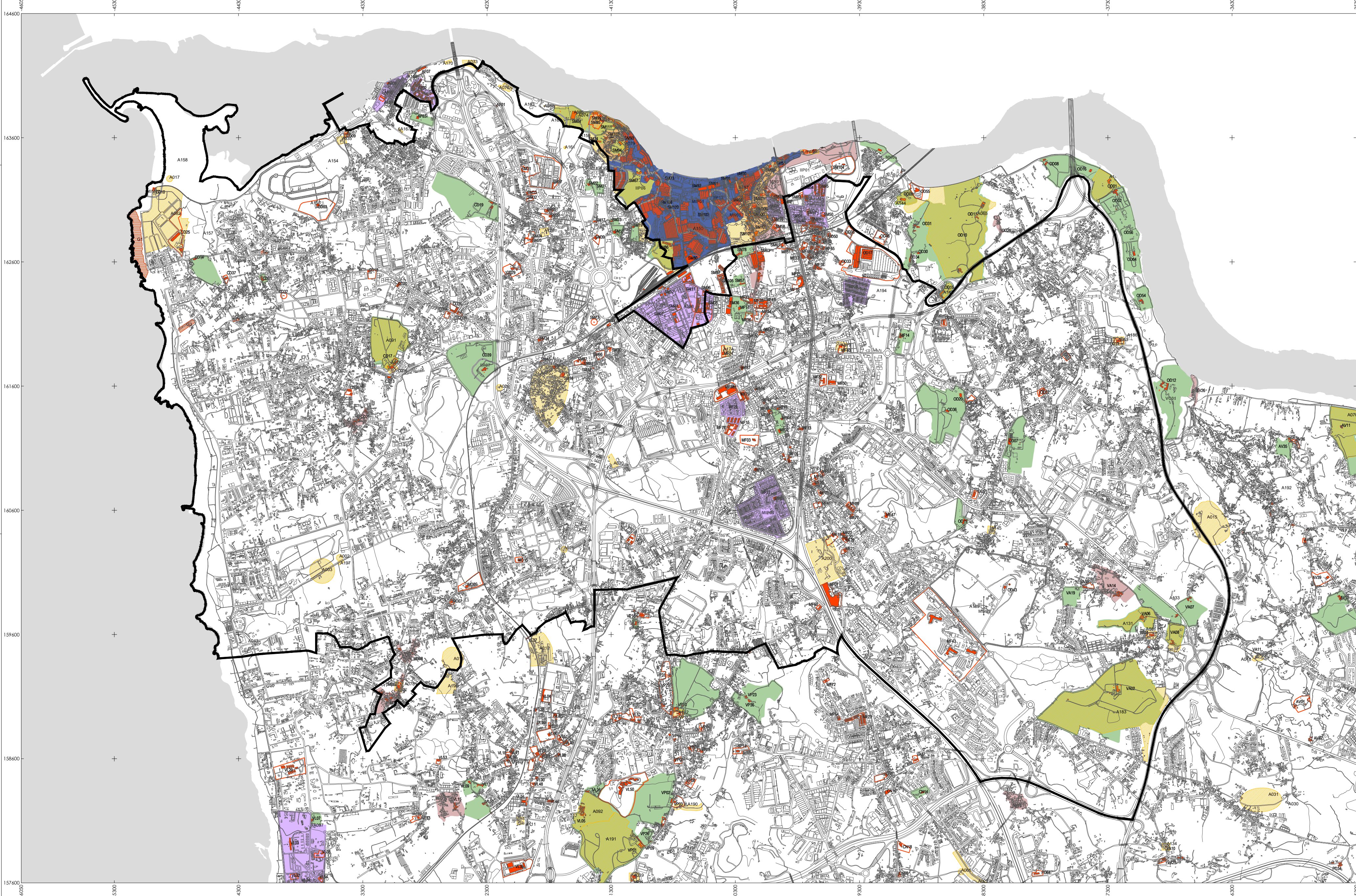
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia
Municipal, SA: 2012
Socarto, Lda: 2019
Sé, Socarto: 2019
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021
Referencial Planimétrico: PT-IM06/ETRS89 (EPSG: 3763)
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)
Exactidão Planimétrica (E.M.Q.) $\leq 0,75$ m
Exactidão Altimétrica (E.M.Q.) $\leq 1,00$ m
Exactidão Temática $>95\%$
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m

maio
2025



01
escala: 1/20 000





Legenda:

- Património Arquitetónico**
- classificados
 - conjuntos de interesse urbanístico
 - caves de vila nova de gaia
 - quintas
 - núcleos
 - edifícios
- Património Arqueológico**
- zonas arqueológicas inventariadas
- Valores Geomorfológicos**
- zonas de valor geomorfológico
- limite da Área de Reabilitação Urbana Cidade de Gaia

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA CIDADE DE GAIA

PLANTA DO INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU CIDADE DE GAIA



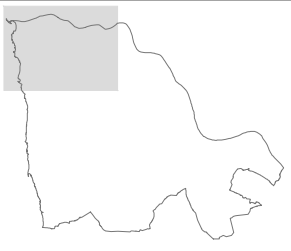
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

cartografia de base
entidade proprietária -
entidade produtora -
cobertura fotográfica da atualização -
homologação -
sistema de referência -
exatidão posicional e temática -

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia
Município, SA: 2012
Socarto, Lda: 2019
Socarto: 2019
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021
Referencial Planimétrico: PT-IM06/ETRS89 (EPSG: 3763)
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)
Exatidão Planimétrica (E.M.Q.) ≤ 0,75 m
Exatidão Altimétrica (E.M.Q.) ≤ 1,00 m
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m

maio
2025

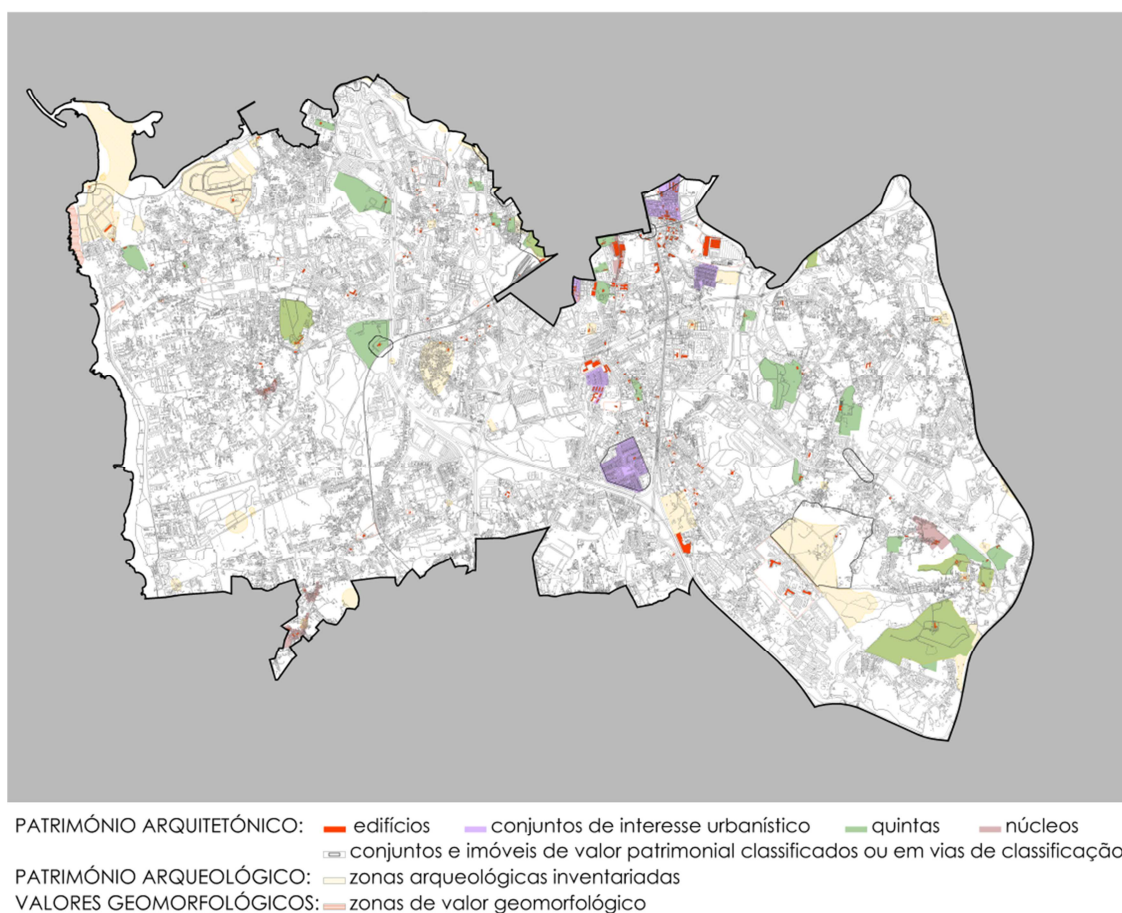
02
escala: 1/20 000



ANEXO 3 – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados na ARU Cidade de Gaia

O património cultural inventariado na ARU Cidade de Gaia abrange imóveis e monumentos classificados de interesse público e de interesse municipal, assim como uma grande diversidade de outros imóveis, conjuntos e sítios de valor arquitetónico, paisagístico, urbanístico e arqueológico. Acrescem ainda valores geomorfológicos relevantes como património natural, igualmente considerados como património inventariado a proteger e valorizar.

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



Património Classificado

- Imóveis e monumentos de interesse público:

IIP03 – Troço Existente do Aqueduto da Serra do Pilar – Lugar de Sardão; IIP07 – Casa do Fojo; IIP09 – Casa e Jardins da Família Barbot; MIP02 – Observatório Astronómico da FCUP - Professor Manuel Barros e respetivas instalações; MIP04 – Escola Primária de Cedro.

- Imóveis e monumentos de interesse municipal:

MIM02 – Antigo Posto Fiscal de Lavadores.

Património Inventariado

- Edifícios: (por freguesias anteriores à união)

(São Pedro da Afurada) AF01 – Edifício do Talefe da Afurada;

(Canidelo) CD03 – Quinta do Montado ou Quinta Marques Gomes; CD09 – Brévia dos Frades da Serra do Pilar; CD10 – Antigo Posto Fiscal de Lavadores; CD11 – Capela de Santo António; CD13 – Casa do Sá; CD16 – Igreja Paroquial de Canidelo e Adro; CD18 – Casa das Heras; CD20 – Central Telefónica de Canidelo; CD25 – Complexo da Seca do Bacalhau; CD29 – Rua Tenente Valadim e conjunto de casas; CD32 – Chaminé da Estamparia de Lavadores; CD34 – Casa Mário Soares; CD35 – Casa da Cooperativa O Lar Familiar; CD36 – Edifício multifamiliar modernista Espírito Santo & Irmãos; CD37 – Escola Básica de Lavadores; CD38 – Escola Básica do Viso

(Madalena) MD02 – Igreja Paroquial da Madalena e Adro; MD05 – Lar Tavares Bastos; MD07 – Casa das Tílias; MD15 – Escola Primária do Maninho ou Escola Primária da Madalena;

(Mafamude) MF03 – Villa Rosa; MF04 – Casa; MF05 – Conjunto de Edifícios do Largo de Estevão Torres; MF07 – Fábrica UTIC; MF08 – Conjunto de Casas; MF13 – Casa Domingues Ferreira; MF16 – Villa Rute; MF17 – Conjunto Modernista Pereira e Teixeira; MF18 – Conjunto Modernista Pereira de Sousa; MF19 – Casa; MF20 – Casa Joaquim Velhote; MF21 – Casa Bernardo de Sá; MF22 – Casa Lopes Tavares; MF24 – Casa de Maravedis; MF30 – Igreja Velha de Santo Ovídio e Adro; MF31 – Conjunto de Casa na Rua Pádua Correia; MF33 – Museu Teixeira Lopes; MF34 – Edifício do Colégio Bonança; MF35 – Edifício da Santa Casa da Misericórdia de VNGaia ou Casa da Quinta da Bandeira; MF36 – Quinta; MF38 – Escola Secundária de António Sérgio – Antiga Escola Industrial; MF41 – Casa António Neves; MF43 – Sanatório de D. Manuel II e Edifício Satélite – Hospital Santos Silva; MF45 – Casa de Soares dos Reis; MF46 – Casa; MF47 – Torre Emissora de Monte Virgem; MF48 – Igreja e Escola do Torne; MF49 – Edifício do Hospital de Gaia; MF52 – Ilha da Rua Coats & Clark; MF53 – Conjunto de casas da Rua de Antero de Quental; MF55 – Conjunto modernista da Rua de Afonso de Albuquerque; MF56 – Conjunto de Casas; MF58 – Casa Soares dos Reis; MF60 – Escola Básica de Laborim de Baixo; MF65 – Conjunto modernista Proença; MF67 – Edifício multifamiliar modernista Campos Rangel; MF68 – Edifício multifamiliar modernista Domingues do Couto; MF70 – Casa Juan Baylina Benach; MF76 – Casa Almeida Ribeiro; MF77 – Casa Henrique Coelho; MF78 – Escola Primária do Cabo Mor; MF79 – Edifício multifamiliar modernista Elo; MF80 – Antiga Fábrica de Cerâmica da Bandeira; MF81 – Conjunto de Casas

(Oliveira do Douro) OD13 – Igreja Paroquial de Oliveira do Douro e Adro; OD17 – Real Companhia Vinícola; OD22 – Bairro Ramiro Bastos; OD33 – Casa do Casal ou Quinta das Pedras; OD35 – Casa; OD36 – Estufa da Quinta da Condessa; OD38 – Quinta; OD43 – Capela e

Monumento do Monte e Virgem; OD50 – Conjunto de casas Armando Pessanha; OD51 – Escola Básica do Sardão; OD52 – Escola Primária do Outeiro; OD53 – Escola Básica de Gervide

(Santa Marinha) SM05 – Escola Régia; SM06 – Edifício “Parafuso”; SM08 – Edifício multifamiliar modernista Almeida da Costa; SM10 – Estação Ferroviária das Devesas; SM11 – Complexo da Fábrica Cerâmica e de Fundição das Devesas; SM12 – Conjunto de casas; SM13 – Casa; SM14 – Capela do Senhor de Matosinhos; SM16 – Igreja de Santa Bárbara ou de Coimbrões e Adro; SM17 – Casa das Camélias; SM24 – Casa ‘Arte Nova’; SM25 – Conjunto de casas; SM29 – Palacete; SM30 – Casa; SM31 – Casa Agrícola; SM32 – Casa; SM33 – Casa; SM34 – Casa António Sardinha; SM36 – Central Telefónica de Santa Marinha; SM37 – Edifício da Empresa Electro-Cerâmica; SM39 – Casa da Quinta da Forqueta; SM41 – Casa com Mirante; SM43 – Casa Monte Pio; SM44 – Igreja e Escola do Prado; SM45 – Conjunto de Casas da Rua de Dionísio Pinho; SM46 – Conjunto modernista do Bairro dos Polacos; SM47 – Conjunto de casas da Rua dos Polacos; SM48 – Conjunto de casas da Rua de Luís de Camões; SM49 – Conjunto de casas e Ilha da Rua do Primeiro de Maio; SM50 – Palacete; SM51 – Edifício do Casino da Ponte; SM54 – Bairro da Fábrica “Manufaturas Reunidas”; SM61 – Quinta da Boavista; SM63 – Edifício da Junta de Freguesia de Santa Marinha; SM66 – Casa; SM77 – Chaminé da Fábrica de Cerâmica do Carvalhido; SM81 – Edifício multifamiliar modernista Duarte Camarinha; SM82 – Casa-Atelier Guilherme Duarte Camarinha ; SM83 – Escola E.B. 1º ciclo da Serra do Pilar;

(Vilar de Andorinho) VA04 – Igreja Paroquial de Vilar de Andorinho e Adro; VA09 – Casa; VA18 – Casa; VA20 – Casa da Quinta da Saudade;

(Valadares) VL37 – Três Túneis sob Linha Ferroviária;

(Vilar do Paraíso) VP37 – Escola Básica de Lagos.

Núcleos:

(Canidelo) CD21 – Núcleo do Outeiro;

(Madalena) MD01 – Núcleo do Cruzeiro; MD08 – Núcleo de Marmoiral;

(Santa Marinha) SM101 – Centro Histórico – Eixo Cândido dos Reis;

(Vilar de Andorinho) VA14 – Núcleo de Mariz.

Quintas:

(São Pedro da Afurada) AF03 – Quinta da Vinha;

(Canidelo) CD01 – Quinta do Brandão ou Quinta de Lavadores; CD14 – Quinta D. Amália Lima; CD17 – Quinta do Paço ou Quinta de Canidelo; CD19 – Quinta do Jordão; CD39 – Palacete da Quinta do Fojo;

(Santa Marinha) SM18 – Quinta; SM19 – Quinta; SM21 – Quinta das Regadas; SM22 – Quinta das Recadas; SM23 – Quinta; SM57 – Quinta da Fonte Santa; SM78 – Quinta da Beleza; SM86 – Quinta do Conde das Devesas ou do Jardim das Camélias;

(Mafamude) MF02 – Casa; MF11 – Quinta da Boeira; MF14 – Quinta do Paço de Rei; MF44 – Quinta;

(Oliveira do Douro) OD07 – Quinta do Sardão; OD19 – Quinta de Boucinhas; OD20 – Quinta da Condessa;

(Vilar de Andorinho) VA02 – Quinta de Soeime; VA06 – Quinta do Outeiro; VA07 – Quinta da Mata; VA08 – Quinta de Baixo ou Quinta dos Condes de Paço de Vitorino; VA19 – Casa.

Conjuntos de Interesse Urbanístico:

(Mafamude) MF15 – Bairro do Cabo Mor; MF26 – Bairro das Pedras; MF27 – Bairro do Cedro; MF28 – Bairro de Diogo Cão - Gil Eanes;

(Santa Marinha) SM04 – Bairro dos Polacos.

Zonas Arqueológicas Classificadas:

A175 (IIP07) – Casa do Fojo; A177 (IIP03) – Aqueduto do Sardão.

Zonas Arqueológicas Inventariadas:

A002 – Mamoa 1 do Cerro; A003 – Sítio pré-histórico do Cerro; A016 – Castro da Madalena; A017 – Gravuras rupestres do Cabedelo; A020 – Mamoas da Cama; A026 – Marco do Maninho; A029 – Facho do Fojo; A035 – Capela de São Paio; A063 – Igreja Paroquial de Oliveira do Douro; A075 – Fábricas do Cavaquinho; A077 – Igreja Paroquial de Mafamude; A078 – Igreja Paroquial da Madalena; A081 – Igreja Paroquial de Vilar de Andorinho; A082 – Monte da Seca do Bacalhau; A083 – Fábrica Cerâmica das Devesas; A087 – Brévia dos Frades da Serra do Pilar; A091 – Casa do Paço; A115 – Monte de Santa Bárbara; A128 – Igreja de Vera Cruz do Candal; A131 – Quinta do Outeiro; A145 – Capela de Santiago; A161 – Ruínas a Poente do Armazém da Cockburns; A164 – Fábrica da Bandeira; A174 – Casa do Maravedi; A178 – Quinta de Baixo ou dos Condes de Paço de Vitorino; A183 – Quinta de Soeime; A197 – Mamoa 2 do Cerro; A200 – Quinta do Cisne.

Valores Geomorfológicos:

G1 – Arriba granítica de Lavadores; G2 – Depósitos da Pedra Torta; G3 – Depósitos de Sub-Ribas; G5 – Depósitos do Picão.

Indicam-se ainda os itinerários em estudo, como interligações dos valores patrimoniais.

Itinerários:

IT-01 Itinerário do Douro (Cabedelo – Fonte da Quinta)

IT-02 Praia de Salgueiros – Devesas

IT-03 Ribeira da Madalena – Laborim de Cima

IT-08 Castelo – Serra do Pilar

IT-09 Laborim de Cima – Sardão

IM-02 Convento Corpus Christi – Santo Ovídio

IM-03 Largo de Miguel Bombarda – Laborim de Baixo

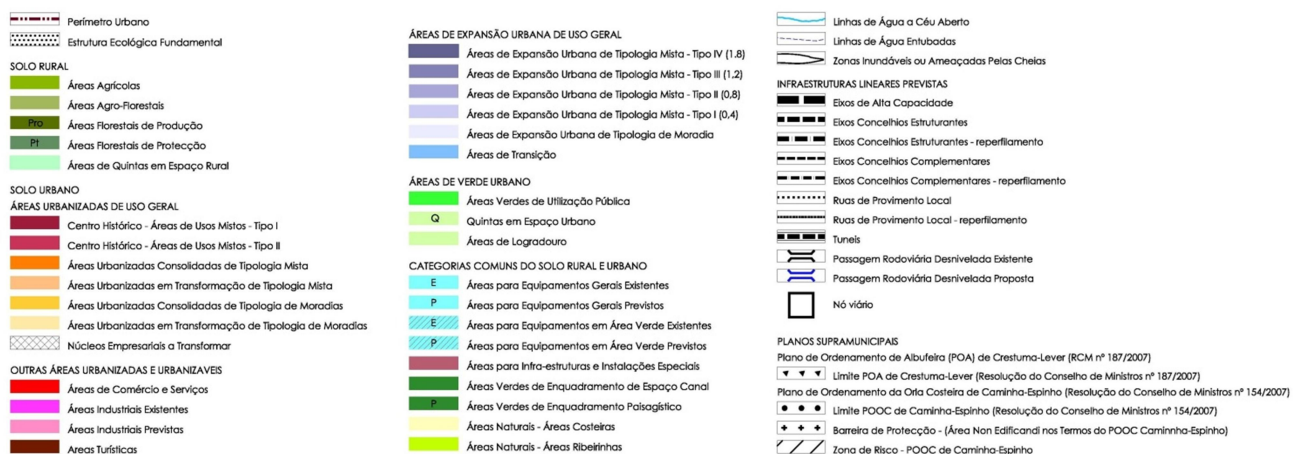
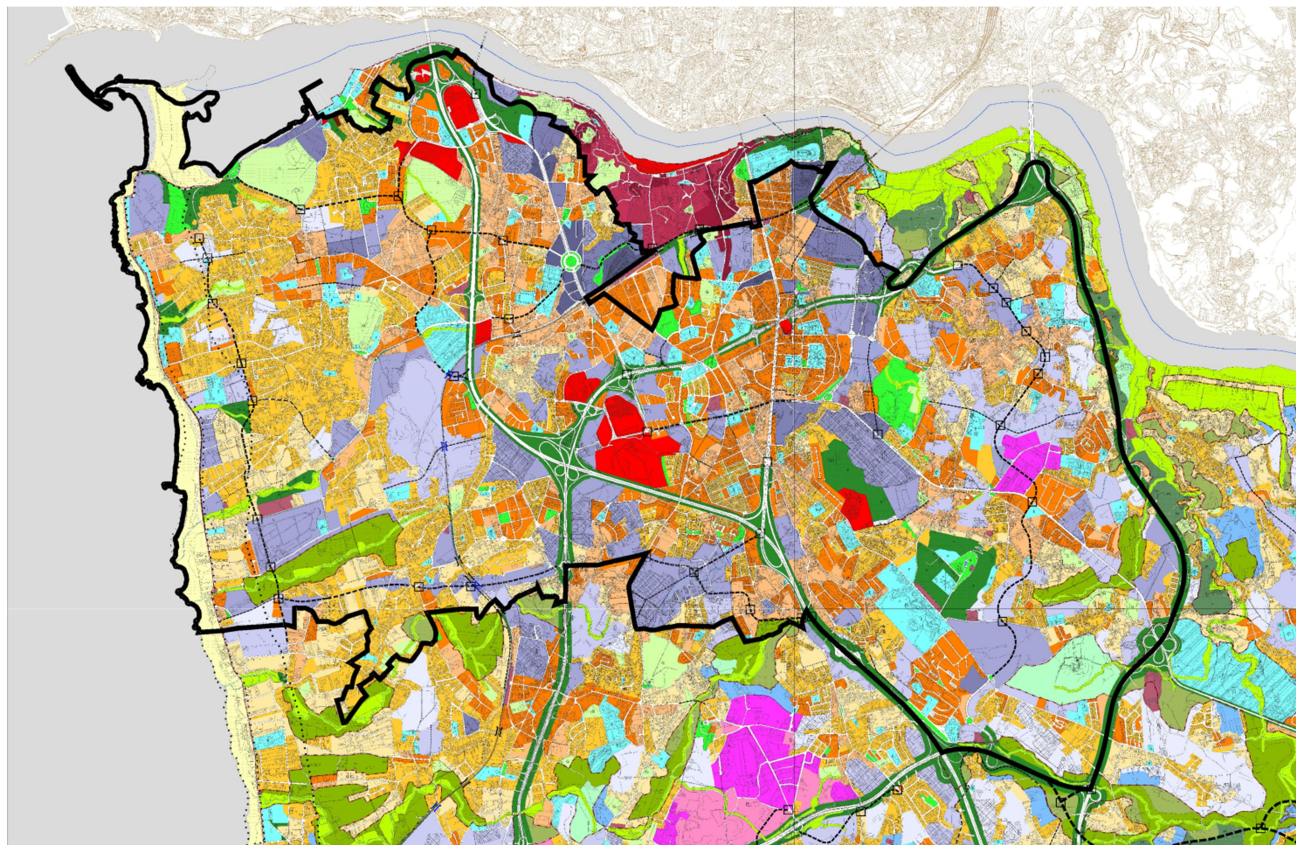
IM-04 Serra do Pilar – Santo Ovídio

IM-05 Areinho – Ponte Pedra

IM-14 Vilar de Andorinho – Borreles

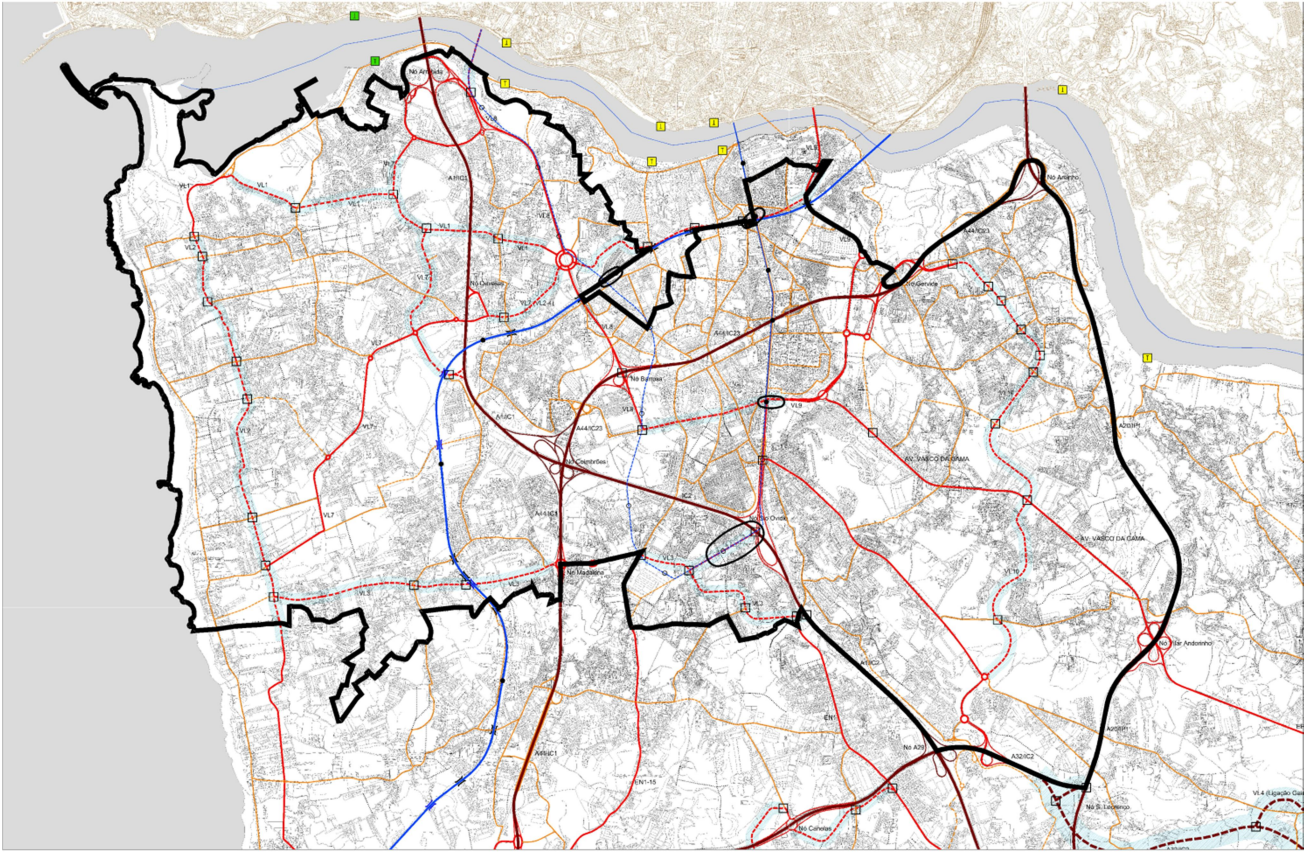
Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo



Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta da Mobilidade e Transportes



REDES RODOVIÁRIAS

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

REDES FERROVIÁRIAS

	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desníveis		

INTERFACES

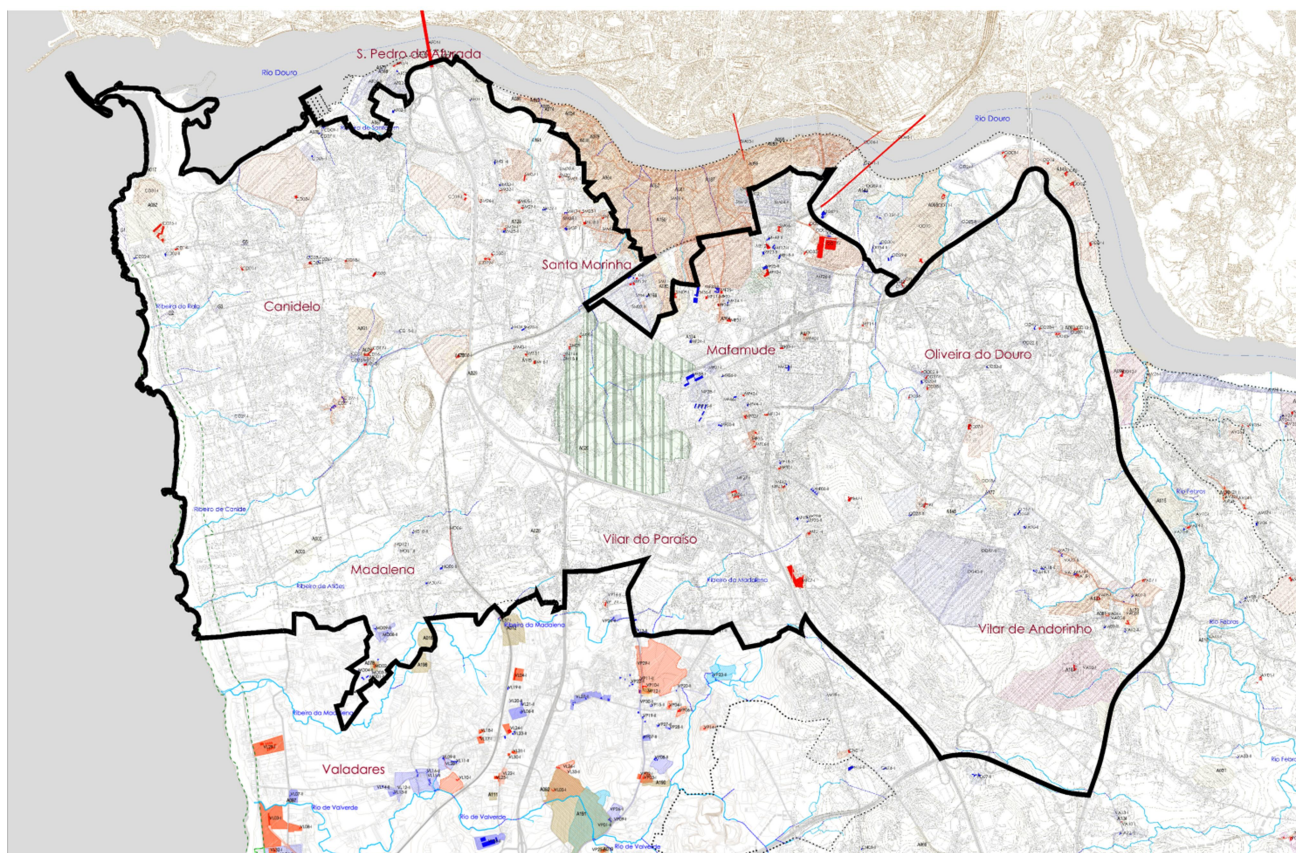
	existentes	previstas

TRANSPORTES FLUVIAIS

	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas



Valores Geomorfológicos (conforme Anexo II do Regulamento)

 zonas de valor geomorfológico

Valores Patrimoniais

Património Arqueológico (conforme Anexo II do Regulamento)

 zonas arqueológicas classificadas (ZAC)

 zonas arqueológicas inventariadas (ZAI)

Património Arquitectónico (conforme Anexo IV do Regulamento)

I - Protecção Integral

 edifício ou outras construções

 área complementar

 área complementar em quintas

 espaço público

II - Protecção Estrutural

 edifício ou outras construções

 área complementar

 área complementar em quintas

 espaço público

Planos em Vigor

 P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira

 P.P. p/ a área envolv. ao cemitério de Vilar do Paraíso

 P.P. do Novo Centro Cívico

 Limite da Barreira de Protecção do POOC

 Limite da Zona de Risco do POOC

 Zona Reservada do POA de Crestuma - Lever

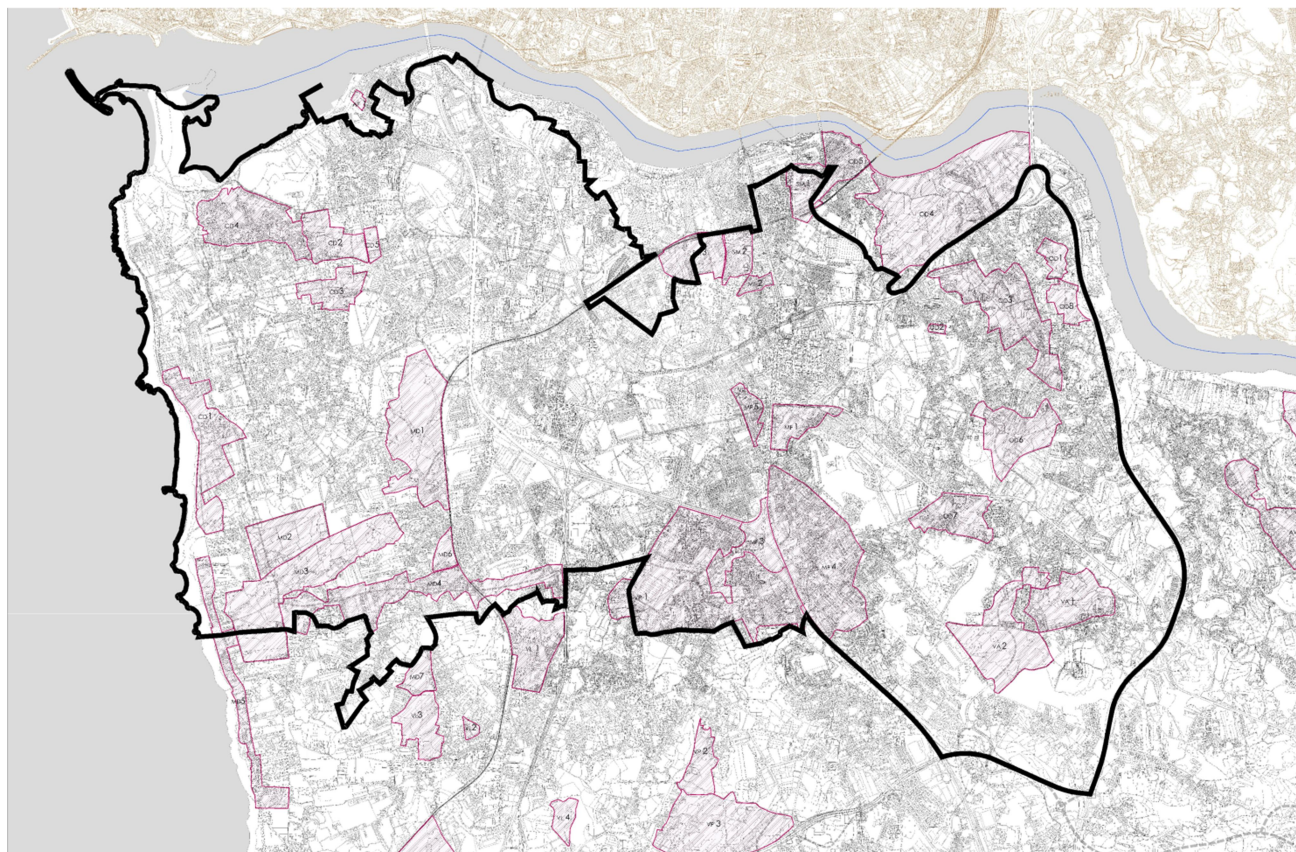
 Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma - Lever

 Linhas de Água a Céu Aberto

 Linhas de Água Entubadas

Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta da Execução do Plano



 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

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

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

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