

## **área de reabilitação urbana**

## **ENCOSTAS DO DOURO**

**proposta de estratégia de reabilitação urbana . Operação de Reabilitação Urbana  
Encostas do Douro**

**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) Encostas do Douro.

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 Encostas do Douro .....                                           | 13 |
| 2.1     | DELIMITAÇÃO DA ARU .....                                                                            | 14 |
| 2.2     | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....                                                                  | 16 |
| 2.2.1   | População .....                                                                                     | 18 |
| 2.2.2   | Morfotipologias.....                                                                                | 21 |
| 2.2.3   | Edificado .....                                                                                     | 24 |
| 2.2.4   | Património cultural e lugares de referência.....                                                    | 30 |
| 2.2.5   | Espaço público .....                                                                                | 34 |
| 3       | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA   ORU Encostas do Douro .....                                       | 37 |
| 3.1     | TIPOLOGIA DA ORU E FUNDAMENTAÇÃO.....                                                               | 37 |
| 3.1.1   | Tipo de operação e instrumento de programação.....                                                  | 37 |
| 3.1.2   | Entidade gestora e modelo de execução.....                                                          | 37 |
| 3.1.3   | Prazo de execução.....                                                                              | 39 |
| 3.2     | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR.....                                                  | 41 |
| 3.2.1   | Objetivos estratégicos .....                                                                        | 41 |
| 3.2.2   | Prioridades e ações orientadoras.....                                                               | 42 |
| 4       | APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....                                                     | 50 |
| 4.1     | Instrumentos de natureza fiscal .....                                                               | 50 |
| 4.2     | Instrumentos de natureza financeira.....                                                            | 57 |
| 4.3     | Apoios financeiros .....                                                                            | 60 |
| 4.4     | Ações de substituição .....                                                                         | 63 |
| 5       | ANEXOS .....                                                                                        | 64 |
| Anexo 1 | - Planta de delimitação da ARU Encostas do Douro (escala 1/20 000).....                             | 64 |
| Anexo 2 | - Planta do inventário do património arquitetónico, arqueológico e geomorfológico (esc 1/20 000) 64 |    |
| Anexo 3 | – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados .....                                        | 64 |
| Anexo 4 | – Extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor .....                                           | 64 |

## 1 ENQUADRAMENTO

A área delimitada como ARU Encostas do Douro foi identificada como alvo de intervenção prioritária em conformidade com a Estratégia de Regeneração Urbana (ERUG)<sup>1</sup>, com o RJRU<sup>2</sup>, com o Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>3</sup> 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 km<sup>2</sup> 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-

---

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

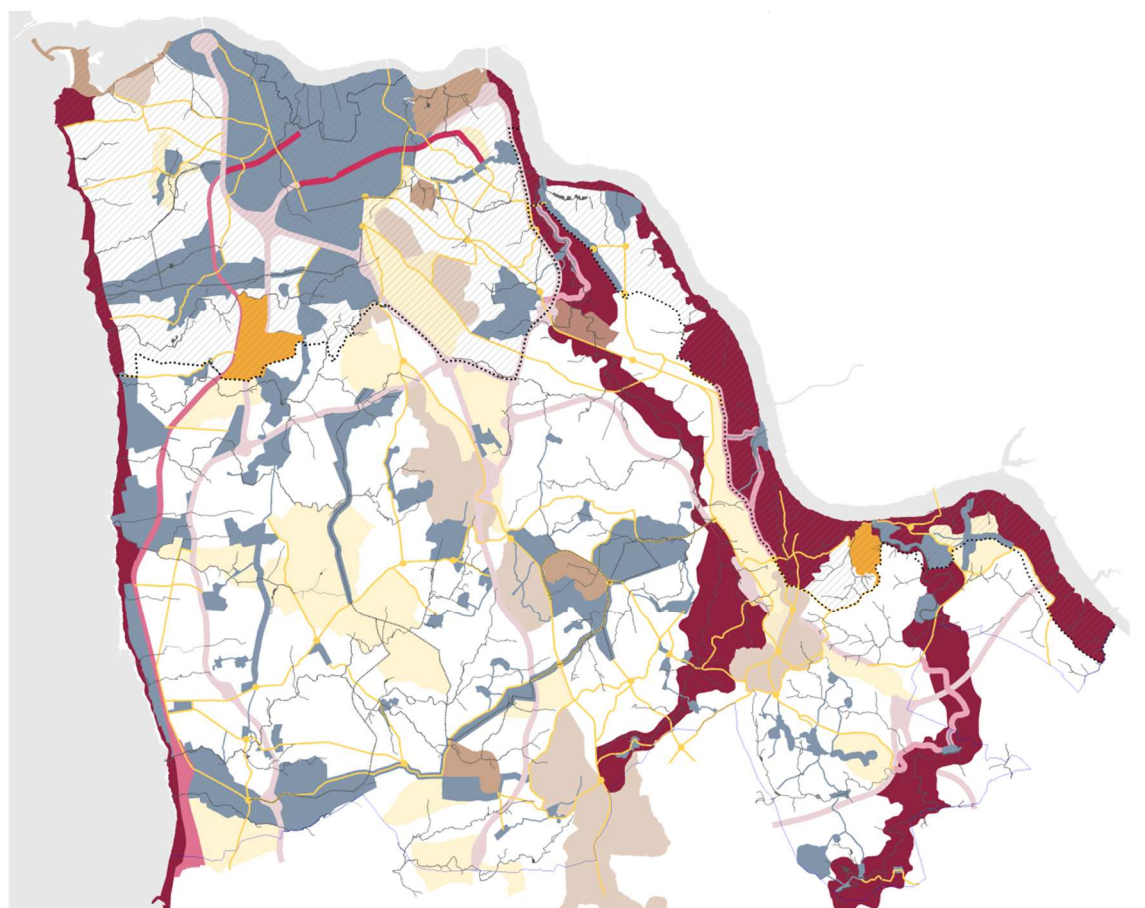
Ora, face ao desenvolvimento urbano anteriormente verificado, a ERUG assumiu como princípios:

- 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).



REABILITAR A IDENTIDADE

ORU simples (ARU Cidade de Gaia e ARU Encostas do Douro)

ORU sistemáticas

ARU Centro Histórico (conversão da antiga ACRRU)

ESTRUTURAR O ESPAÇO PÚBLICO

estudos de reordenamento de núcleos urbanos

estudos de estruturação urbana de escala intermédia

estudos de reperfilamento

estudos de novas vias urbanas

VALORIZAR A PAISAGEM

ações de valorização de frentes de água

estudos de canais viários como espaço público

estudos de enquadramento do caminho-de-ferro

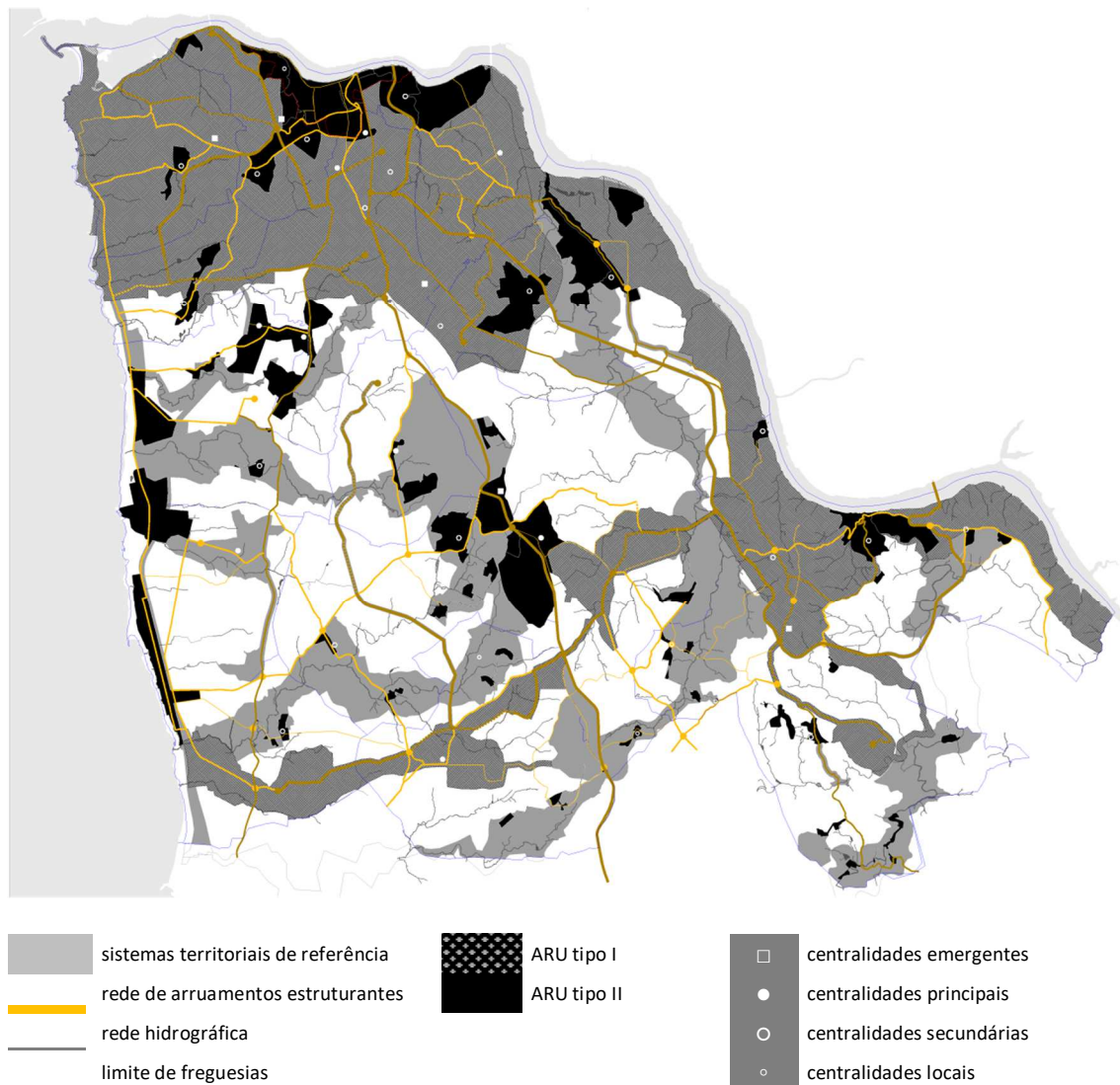
estudos de enquadramento de auto-estradas

estudos de eixos panorâmicos

ações de valorização de parques e quintas de referência

estudos de valorização de pontos altos de referência

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



**figura 2.** ERUG - Carta operativa (2014)

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

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

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

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

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

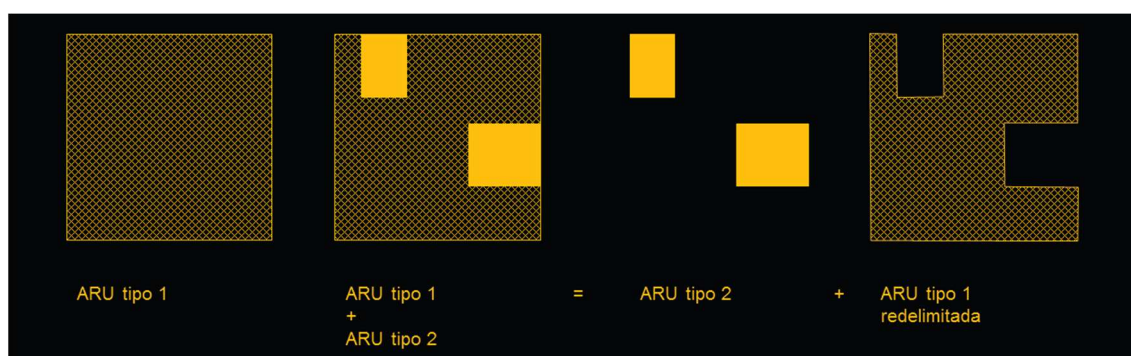
5) a priorização de infraestruturas viárias previstas no PDM, valorizando a colmatção de eixos existentes, nomeadamente os que contribuem para a dinamização e qualificação das áreas empresariais e industriais existentes.

Muitos dos objetivos específicos que contribuem para a estratégia global foram sendo alcançados, quer por via da delimitação de áreas de reabilitação urbana – caso da ARU Encostas do Douro que teve efeitos na regeneração e consolidação das comunidades locais e respetivos – 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 simples<sup>4</sup>, e as ARU do tipo 2 evoluirão tendencialmente para uma ORU sistemática<sup>5</sup>.

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).

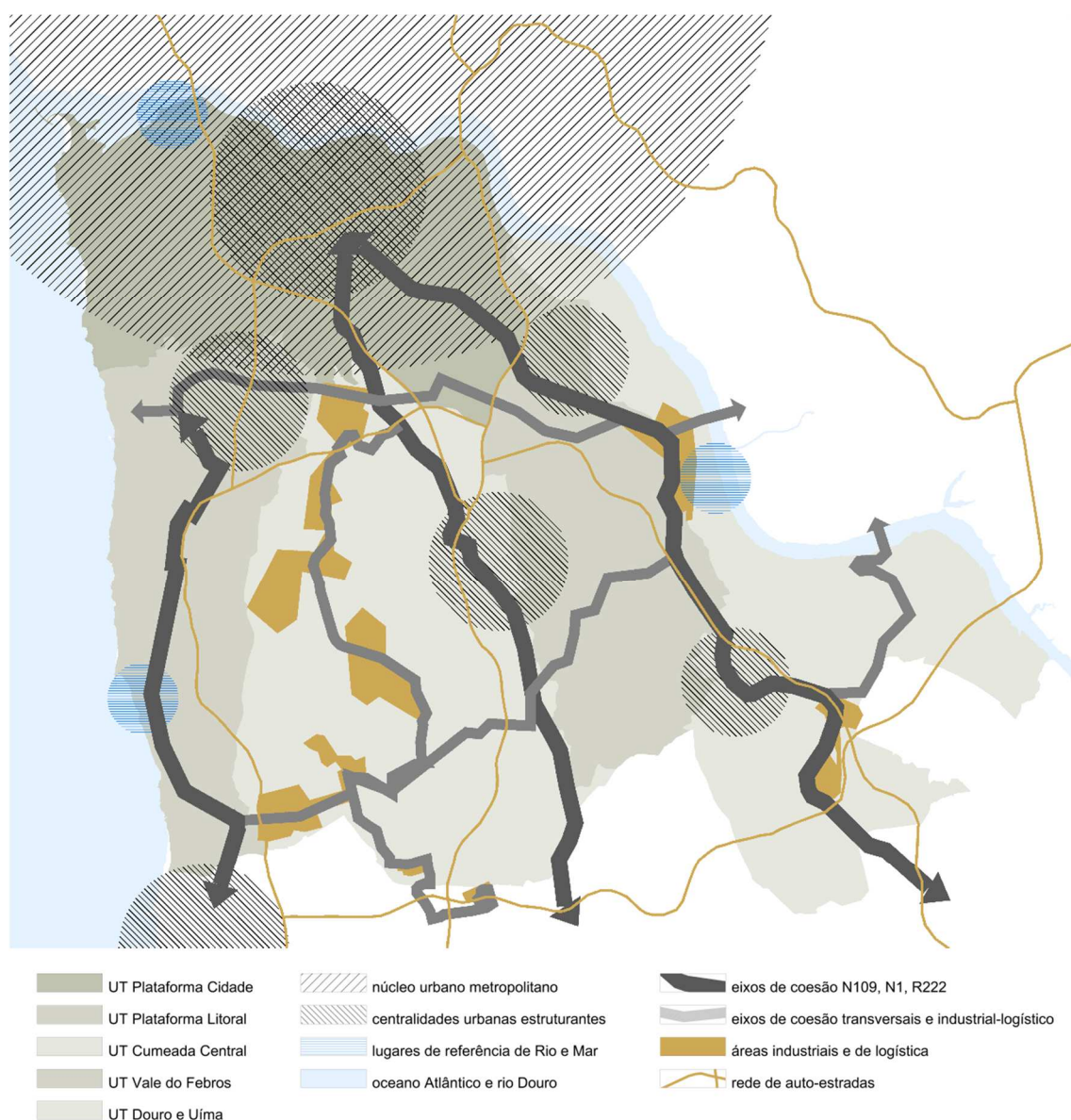
<sup>4</sup> A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução – ponto 2 artigo 8º do RJRU

<sup>5</sup> 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 Urbana<sup>6</sup> (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 Urbana<sup>7</sup> (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.

---

<sup>6</sup> 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”*.

<sup>7</sup> 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 Encostas do Douro

*«A paisagem do Douro é essencial em Gaia. Congrega várias unidades excecionais ao longo do contínuo natural do vale do rio, numa diversidade equilibrada pela forma como as ocupações dos lugares têm construído a paisagem – (...) areíños de Oliveira do Douro e Avintes; Arnelas; as quintas; Crestuma. A topografia e as condições naturais indicam os espaços que deverão ser reservados para a preservação da natureza ou estar disponíveis para funções urbanas excecionais. Deverão desenvolver-se espaços urbanos singulares, como novos espaços de lazer explorando a contemplação e as características naturais das encostas e margens do Douro, devendo constituir-se como marcos na organização e no uso urbano do território. Os novos tecidos urbanos devem ser desenhados tendo em consideração e adaptando-se às características físicas e ambientais dos sítios em que são construídos, bem como às pré-existências construídas que constituem valores dessa paisagem. Novos percursos não se devem sobrepor às linhas naturais do terreno e estes eixos devem articular-se em pontos fulcrais, de acordo com a topografia. Há ainda que ter em conta a requalificação de tecidos urbanos que se vêm desenvolvendo sem consciência do impacto que provocam na paisagem do Douro, como por exemplo as ocupações industriais em Avintes/ Olival (à EN222).*

- Valorizar a fruição da frente fluvial em equilíbrio com o seu valor paisagístico excecional.
- Salvar os valores arquitetónicos – edifícios e núcleos urbanos – que compõem a singularidade desta paisagem. (...)», Relatório da ERUG (2013).

A ERUG veio assim definir a delimitação territorial da unidade estratégica Encostas do Douro que, pelo reconhecimento da presença de importantes factores diferenciadores, tanto ao nível dos recursos naturais como culturais e relevantes valores paisagísticos, assume particular relevância constituindo um recurso territorial e turístico da Área Metropolitana ainda por explorar de forma articulada.

Por outro lado, a urbanização contemporânea da AM do Porto e o desenvolvimento das infraestruturas rodoviárias de alta capacidade, dos serviços de transportes ferroviários e aéreos e das condições de navegabilidade do Douro têm vindo a suscitar dinâmicas específicas de transformação do território integrado nesta ARU.

Neste contexto, é estratégico e oportuno para o município de Gaia continuar com um modelo de desenvolvimento sustentável dando resposta às expectativas e às necessidades do território em causa mas também que continue a salvar a sua identidade, continuando a

promover a regeneração do território e potenciando a utilização dos instrumentos de planeamento e gestão territorial, assim como a sua conjugação com os instrumentos de financiamento e outros disponíveis.

## 2.1 DELIMITAÇÃO DA ARU

Este território, de acordo com a ERUG, integra-se nos sistemas territoriais de referência aí designados como sistemas Cidade de Gaia, Frente Douro, Frente Febros, Frente Uima e sistema Eixo nascente N222 Gaia/ Vila Nova de Foz Côa.

Abrangendo 1323,6 hectares, a ARU-Encostas do Douro corresponde ao espaço confinado pela margem sul do Rio Douro e a linha de fecho entre este vale e o do Rio Febros, subtraído das ARU Areinho de Avintes e ARU Arnelas (anteriormente autonomizadas com a respetiva operacionalização), incluindo ainda, a poente, a frente fluvial que se desenvolve até à Ponte Maria Pia (limite da ARU Centro Histórico de Vila Nova de Gaia) e, a nascente, a restante frente que confina com a bacia do Rio Uima até ao limite do concelho, conforme Anexo 1 – Planta de Delimitação da ARU Encostas do Douro.



**figura 5.** Delimitação da ARU Encostas do Douro

Como já referido, o valor paisagístico e identitário do Vale do Douro está associado à exceção deste território de escala regional, focado nos centros das cidades do Porto e de Vila Nova de Gaia e no *hinterland* do Douro vinhateiro, possuindo uma histórica projeção internacional ao nível do comércio do Vinho do Porto que atualmente é acompanhada pela crescente promoção de atividades turísticas.

Por outro lado, a urbanização contemporânea da área metropolitana do Porto e o desenvolvimento das infraestruturas rodoviárias de alta capacidade, dos serviços de transportes ferroviários e aéreos e das condições de navegabilidade do Douro têm vindo a suscitar dinâmicas específicas de transformação do território integrado nesta ARU.

A par da construção de iniciativa privada, maioritariamente destinada a habitação, a ARU Encostas do Douro 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 rede ferroviária pesada com estação LAV em Gaia (prevista) e a nova ponte sobre o Douro, contemplando uso rodoviário e modos suaves (prevista);
- 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.

Neste contexto, é estratégico e oportuno para o município de Gaia prosseguir com o modelo de desenvolvimento sustentável que continue a dar resposta às expectativas e às necessidades do território em causa mas também à salvaguarda da sua identidade, devendo aquele formalizar-se através da Estratégia de Regeneração e Reabilitação Urbana.

Os extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, para a ARU Encostas do Douro, 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.

## 2.2 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO



**figura 6.** Limite da ARU Encostas do Douro sobre ortofotomapa 2019

Para a caracterização e diagnóstico da ARU Encostas do Douro analisaram-se os diferentes dados extraídos dos Censos 2021. Para melhor interpretação e caracterização de toda a informação, dividiu-se a ARU Encostas do Douro em 5 setores, delimitados com base nas suas características antrópicas e territoriais homogéneas. Assim, temos:



Setor A – Quebrantões – Oliveira do Douro

Setor B – Baixo Febros

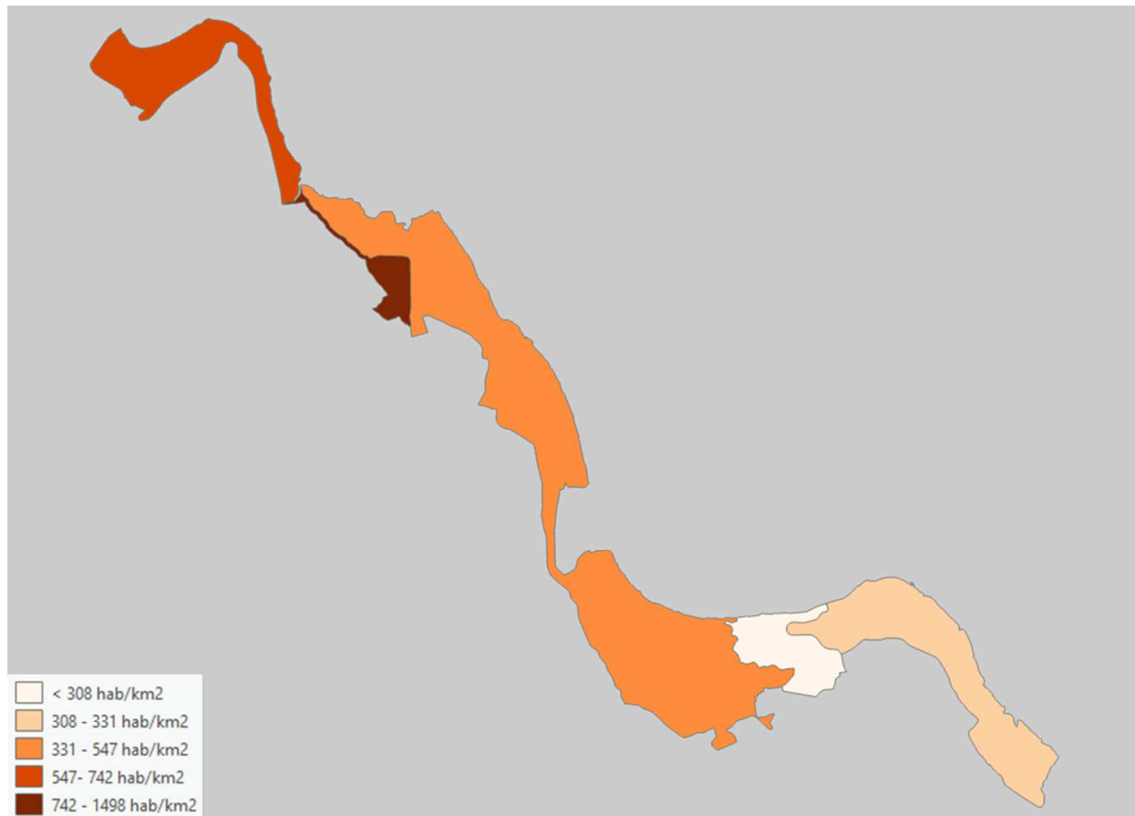
Setor C – Encosta Avintes-Crestuma

Setor D – Baixo Uima

Setor E – Encosta Lever

**figura 7.** Divisão da ARU Encostas do Douro, em setores

### 2.2.1 População



**figura 8.** Densidade populacional por setor da ARU Encostas do Douro

A densidade populacional da ARU Encostas do Douro é, aproximadamente, de 545 hab/km<sup>2</sup>. Contudo, a sua distribuição é variável pelos diferentes setores, anteriormente apresentados.

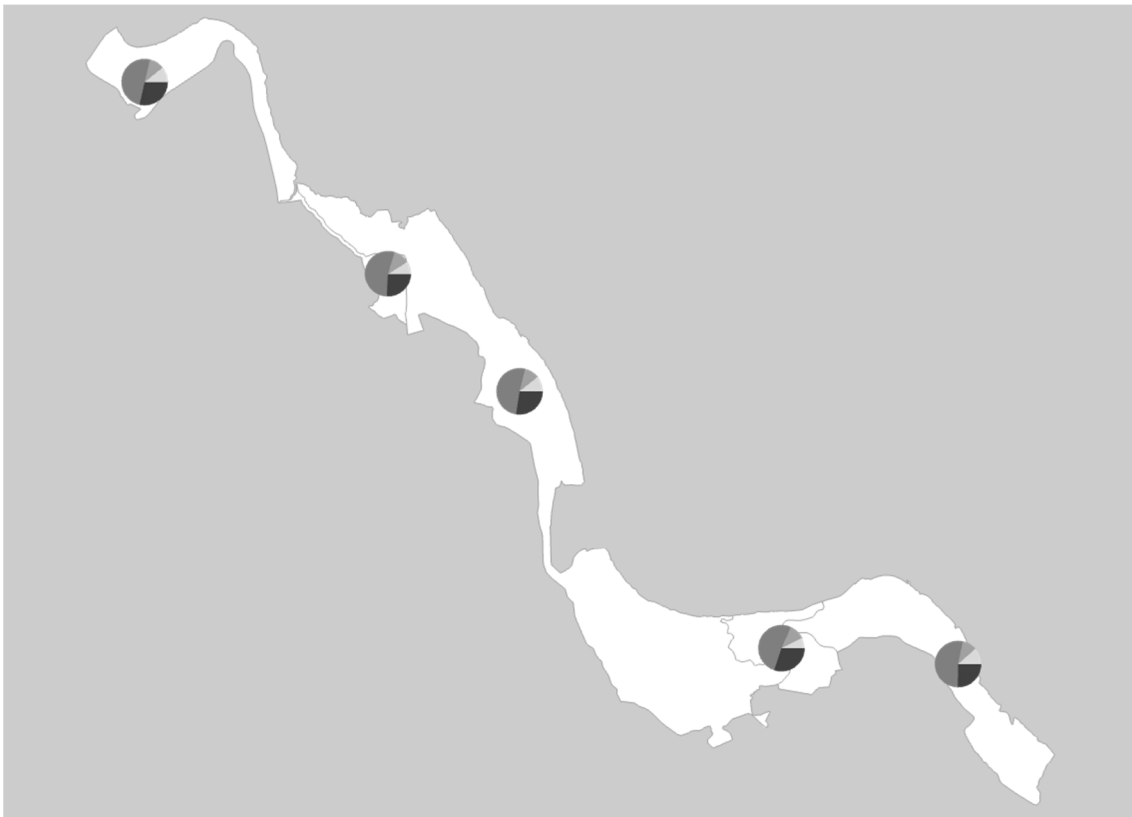
Pela análise do cartograma supra, verifica-se que a maior densidade populacional se encontra no Setor B – Baixo Febros, que corresponde à antiga centralidade de Avintes. A segunda área mais densa, corresponde ao setor A – Quebrantões-Oliveira do Douro, onde se localiza o lugar de Quebrantões.

O setor central, C – Encosta Avintes-Crestuma, apresenta uma densidade populacional dentro dos valores médios, para esta ARU. A ocupação deste setor é marcado por alguns núcleos mais antigos, mas também pela presença de Quintas, com grandes áreas de uso florestal a dominar a paisagem.

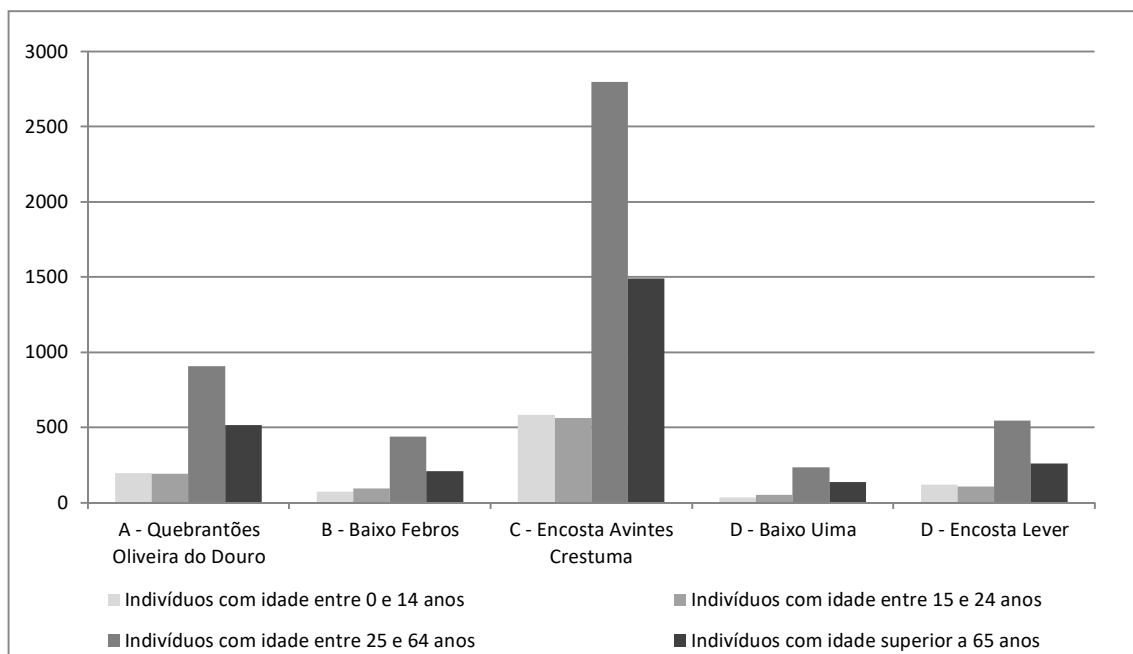
Por fim, e com menor densidade populacional, encontram-se os setores E - Encosta de Lever e D - Baixo Uíma. O setor E - Encosta de Lever apresenta alguma ocupação, com vários núcleos agarrados à Rua Central, que percorre a zona de festo. Na direção do rio Douro, o terreno

revela-se mais acidentado, com zonas bastante inclinadas e delimitadas por pequenas linhas de água que desaguam no Rio Douro. O setor D - Baixo Uíma é o que apresenta menor densidade populacional. Com características topográficas semelhantes ao setor E, é povoado no núcleo de Crestuma que se desenvolveu num vale muito encaixado, na foz do Rio Uíma.

Na ARU Encostas do Douro cerca de metade da população (52%), encontra-se em idade ativa, entre os 25 e os 64 anos. A população mais envelhecida, com 65 anos ou mais, correspondem a cerca de 27% do total da população desta área, pelo que a presença de crianças e adolescentes tem uma expressão mais reduzida de apenas 20%. Uma análise mais minuciosa por setor revela uma distribuição bastante homogénea entre setores, verificando-se uma distribuição muito semelhante entre eles. Contudo, é precisamente no setor D-Baixo Uíma que se verifica a menor percentagem de crianças e jovens (0 aos 24 anos), cerca de 18% e a maior percentagem de idosos acima dos 65 anos, que atingem os 30%.



**Figura 9.** Distribuição da população por idade, nos diferentes setores

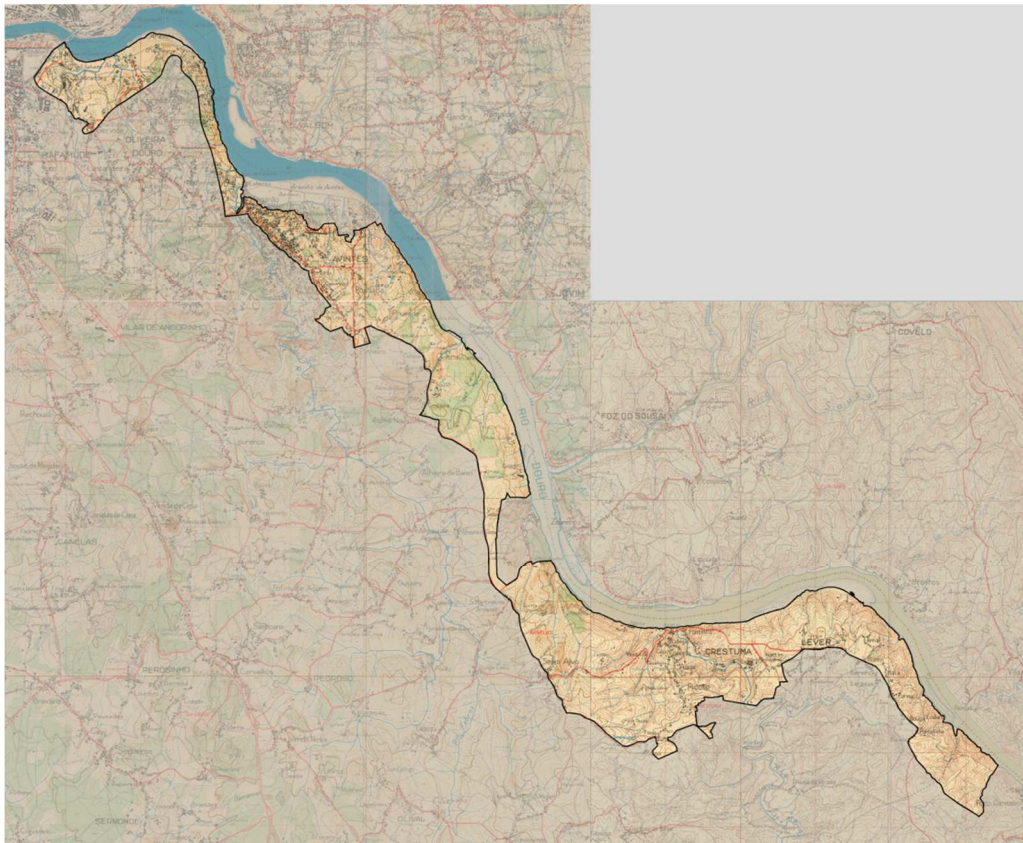


**Figura 10.** Nº de indivíduos por idade, em cada setor

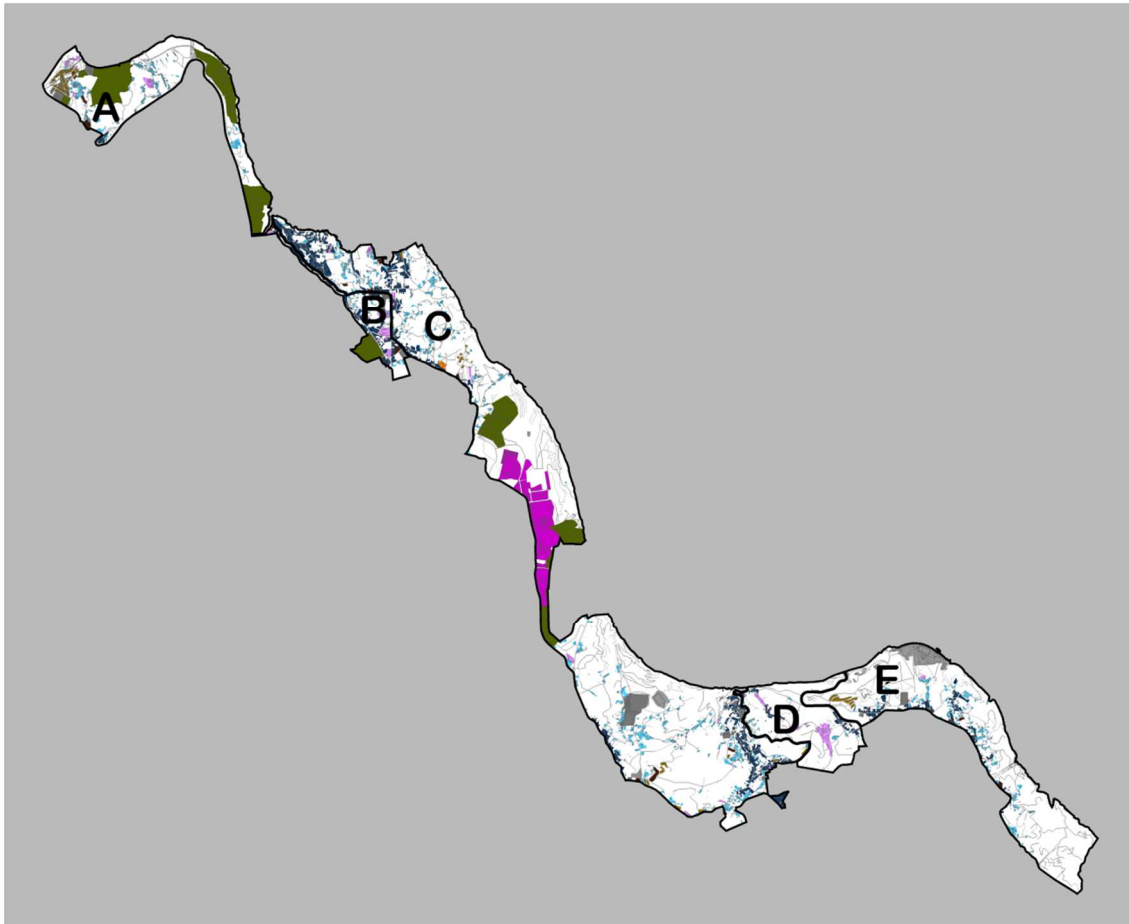


### 2.2.2 Morfotipologias

Os setores identificados na leitura dos dados de caracterização da ARU Encostas do Douro 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 ocupação atual e informar políticas de intervenção neste território sobranceiro ao rio Douro. 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 11.** Localização da ARU Encostas do Douro sobre extrato reduzido da Carta Militar 1945/1948



**figura 12.** Setores de análise sobre carta Morfotipologias de ocupação do território, em 2019, na ARU Encostas do Douro

**Setor A – Quebrantões – Oliveira do Douro:** Este setor é dominado por três grandes manchas de Quintas e áreas verdes privadas com grande valor ecológico e paisagístico, com uma relação privilegiada com o Rio Douro, quer na ligação física, quer na ligação visual. Além destas manchas de quintas, destaca-se o lugar de Quebrantões que se caracteriza por um tecido urbano antigo e precário, de matriz residencial de baixa densidade, onde predomina a tipologia de moradias. Atualmente é servida pela VL9 e pela Ponte do Infante, garantindo uma boa e rápida ligação à cidade do Porto e ao centro de Vila Nova de Gaia. Destacam-se também, as indústrias e armazéns dispersos, ligados ao negócio dos vinhos. Existem alguns equipamentos e infraestruturas na área mais a norte do setor, associada à malha urbana mais densa. No restante território deste setor, observam-se alguns pontos de habitação dispersa.

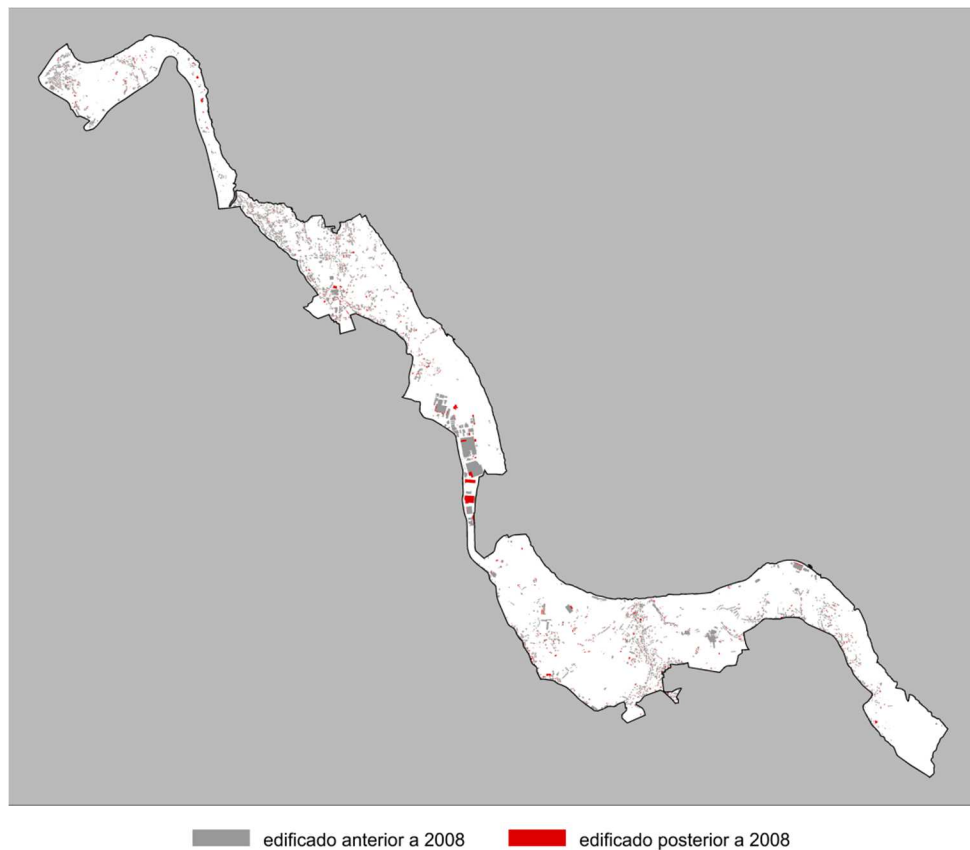
**Setor B – Baixo Febros:** Tecidos urbanos onde predominam as frentes urbanas em transformação, revelando uma densificação urbana em torno do núcleo antigo de Avintes, onde coabitam com alguma indústria e armazéns dispersos.

**Setor C – Encosta Avintes-Crestuma:** Área extensa com uma grande frente de contacto com o Rio Douro, verificando-se na plataforma topograficamente mais elevada e estável a instalação de diferentes usos. Na área mais a norte deste setor, predomina a habitação dispersa e as frentes consolidadas e em transformação que formam o núcleo urbano de Avintes. Na zona mais central, destaca-se uma grande área de matriz industrial, que corresponde à Zona Industrial de Avintes. Na área mais a sul predomina a ocupação por habitação dispersa, mais concentrada em torno do núcleo urbano do Seixo Alvo, com o qual se articula, com destaque, o equipamento desportivo do Futebol Clube do Porto. No limite com o setor D, há uma predominância de frentes urbanas consolidadas e em transformação, agarradas a malha viária intrincada que vence a difícil topografia onde se encaixa o núcleo urbano e centro cívico de Crestuma. Nesta malha, inserem-se diversos equipamentos e infraestruturas que servem esta comunidade. A habitação dispersa vai acompanhando, este tecido urbano mais denso.

**Setor D – Baixo Uíma:** Destacam-se as indústrias e armazéns que marcam o vale do Uíma ao longo da rua da Fontinha compreendendo, de montante para jusante, a Companhia de Fiação de Crestuma, a Fábrica Barbosa & Irmãos e o Complexo Fabril Fiação e Tecelagem A.C. de Cunha Moraes. Grande parte destas antigas unidades industriais encontra-se abandonada, tendo alguns edifícios da Companhia de Fiação de Crestuma sido alvo de requalificação para atividade empresarial e para acolher eventos como a Bienal de Gaia. Os tecidos urbanos associados à Rua da Fontinha e contíguos ao Complexo Fabril de Fiação e Tecelagem A.C. de Cunha Moraes constituem frentes urbanas consolidadas e em transformação, tal como na Rua das Hortas, junto à variante da N109-2, em Lever.

**Setor E – Encosta de Lever:** área que se caracteriza por uma ocupação ao longo do festo, parcialmente delimitado pela Rua Central e sobranceira ao vale do Douro, onde coexistem as frentes urbanas em transformação e a habitação dispersa. Junto ao rio Douro assume grande expressão o equipamento e infraestrutura adstrita ao abastecimento e captação de água e Centro de Interpretação Ambiental associado, a ETA de Lever e edifícios de apoio à Central Hidroelétrica de Crestuma-Lever. Por fim, importa destacar a extensão residencial de baixa densidade que corresponde ao antigo núcleo habitacional, construído pela EDP, para alojar os trabalhadores da Barragem.

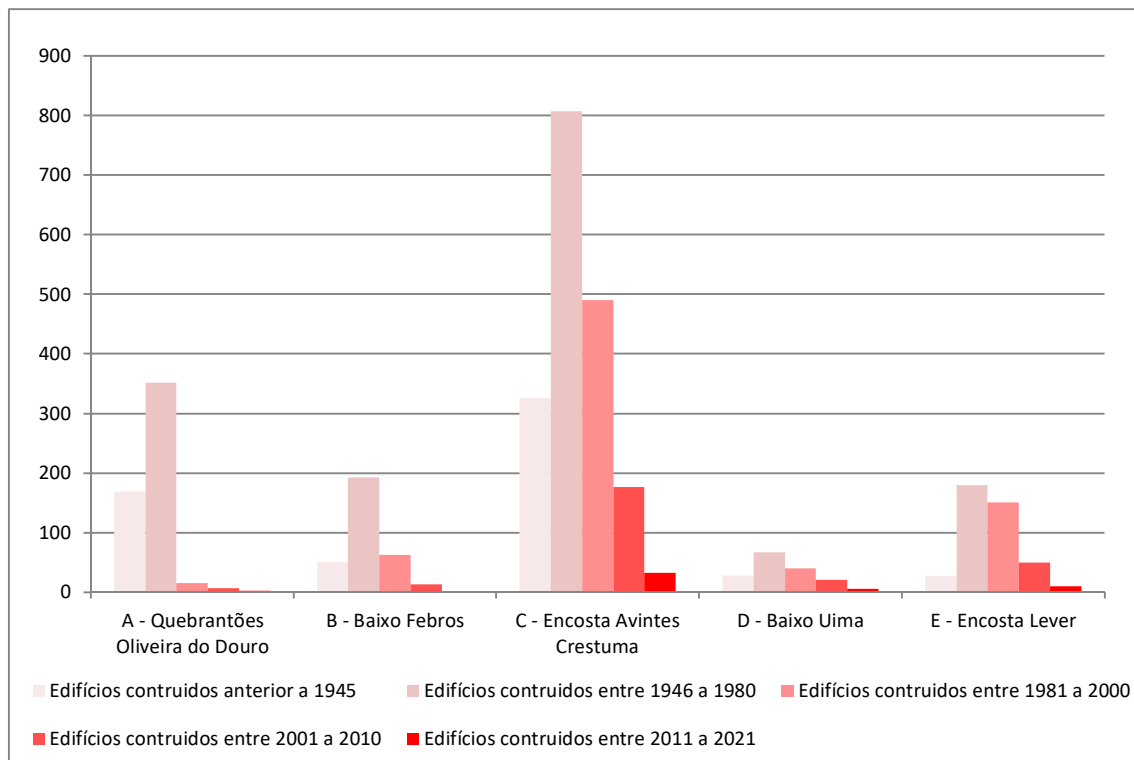
### 2.2.3 Edificado



**figura 13.** Evolução do edificado 2008/2019

Da análise à idade dos edifícios, verifica-se que na ARU Encostas do Douro o maior investimento na construção ocorreu entre 1946 e 1980 em todos os setores, tendo sido construídos, neste período, cerca de 49% dos edifícios desta área. O período entre 1981 e 2000 registou um decréscimo na construção para 23% dos edifícios construídos, neste período.

O desinvestimento em novos edifícios é transversal a todos os setores, nas décadas subsequentes. Esta tendência estende-se a todo o concelho, como consequência da crise económica que atingiu o mercado imobiliário. Contudo, importa dar nota de que no período de 2001-2010, apenas foram construídos 8% dos edifícios desta ARU, tendo continuado a tendência decrescente entre 2011-2021, onde apenas se construiu 2% do total de edifícios existentes, nesta área. Neste período, o setor C – Encostas Avintes-Crestuma foi o setor que registou mais construção de novos edifícios (33 edifícios), enquanto o setor B – Baixo Febros, não têm nenhuma construção nova, registada neste período.

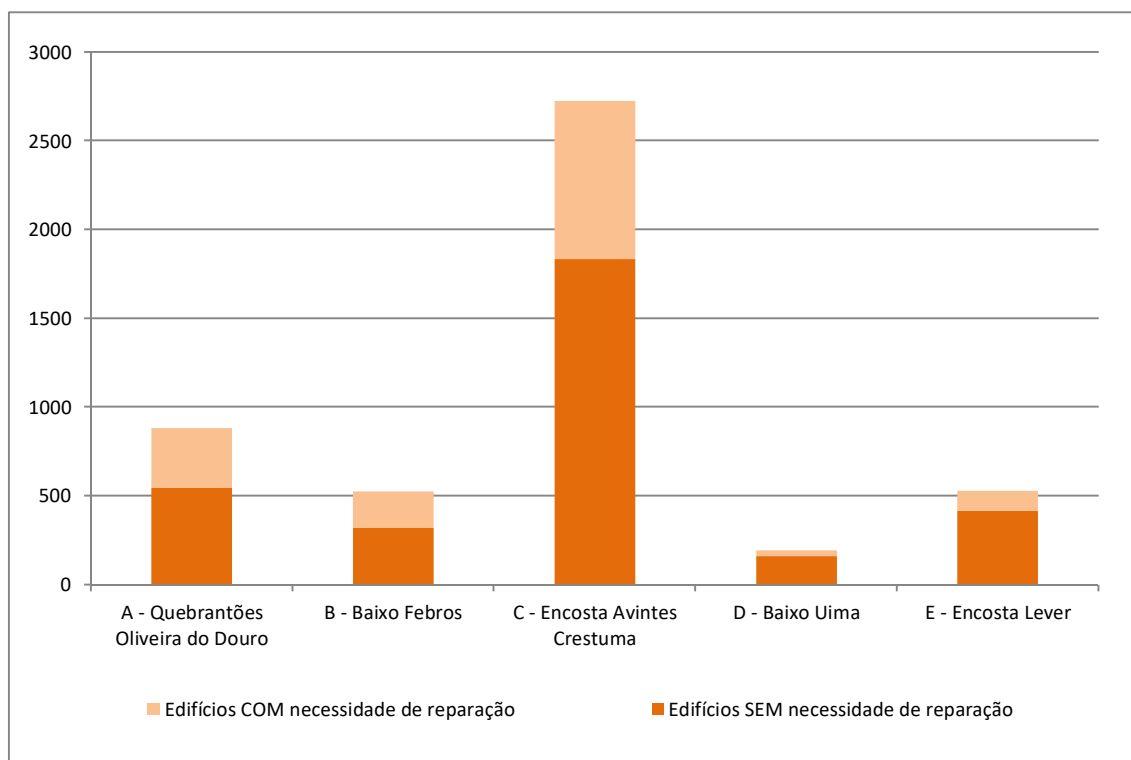


**figura 14.** Idade dos edifícios construídos, por setor



**figura 15.** Proporção dos edifícios existentes, por idade, em cada setor.

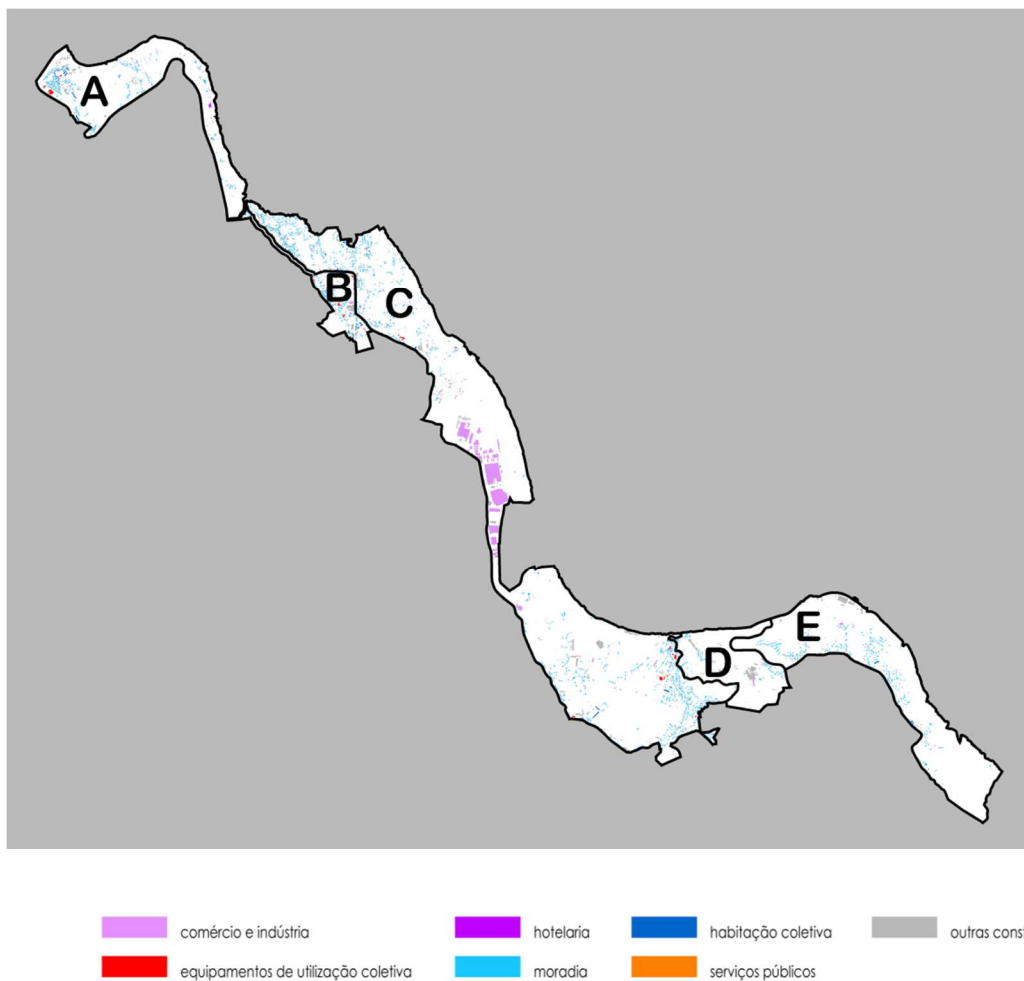
A proporção demonstrada no cartograma supra, revela que em todos os setores, mais de 50% dos edifícios foram construídos até 1980. A partir de 1981, a construção de novos edifícios é muito variável sendo mais expressivo do setor C ao setor E, sendo que nesse período, de forma agregada, o setor B – Baixo Febros não chega aos 25% e no caso do setor A – Quebrantões-Oliveira do Douro, os edifícios construídos, desde essa data, não tem expressão.



**figura 16.** Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor.

Na área desta ARU, cerca de 67% dos edifícios existentes não necessitam de manutenção. Fazendo uma análise por setor, verifica-se que a proporção entre edifícios com e sem necessidade de reparação é semelhante, entre os setores A a C, verificando-se uma diminuição dos edifícios com necessidade de reparação à medida que vamos subindo nos setores, ao longo do Rio Douro. De facto, os setores D – Baixo Uíma e E – Encosta Lever, rondam os 20%, proporção que se distancia da média desta ARU.

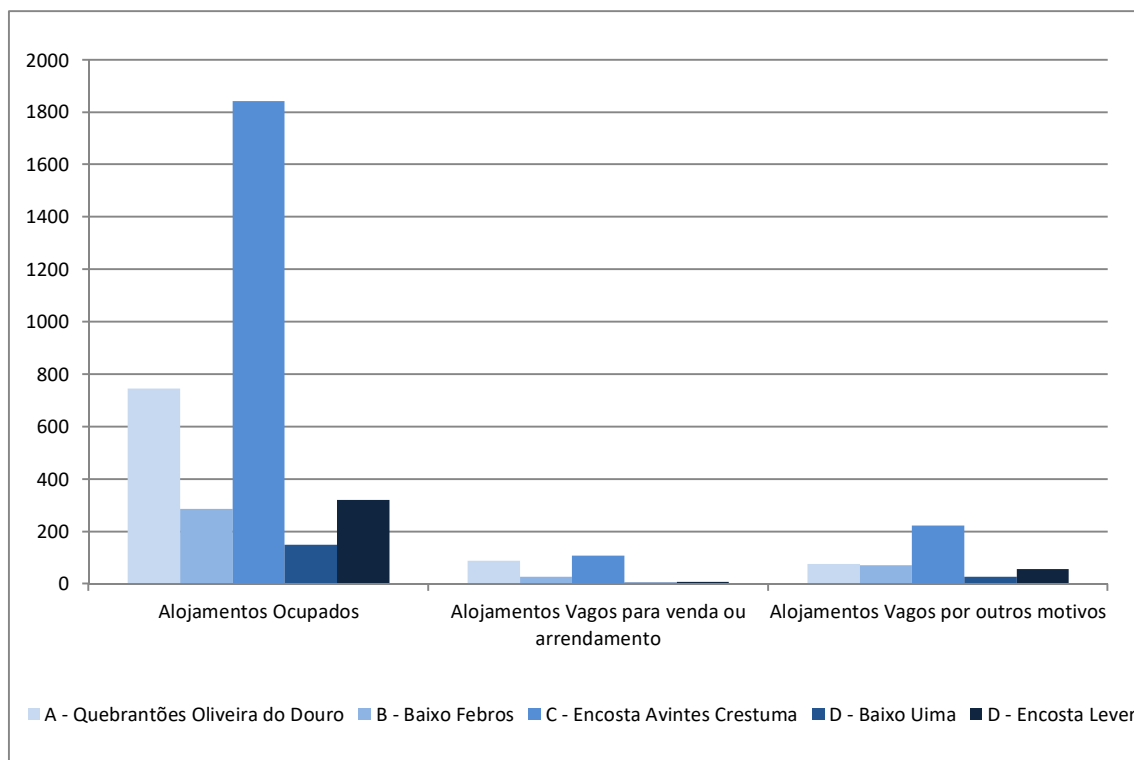
Relativamente aos usos existentes no edificado, eles distribuem-se da seguinte forma:



**figura 17.** Edificado por usos dominantes 2019

No que concerne aos usos dominantes, nesta ARU destacam-se os edifícios com funções habitacionais, em todos os setores e o uso de comércio e indústria, com grande relevância no setor C – Encosta de Avintes-Crestuma, devido à concentração deste uso, na Zona Industrial de Avintes. Pontualmente, é possível identificar os edifícios adstritos a equipamentos de utilização coletiva, distribuídos por diversas freguesias.

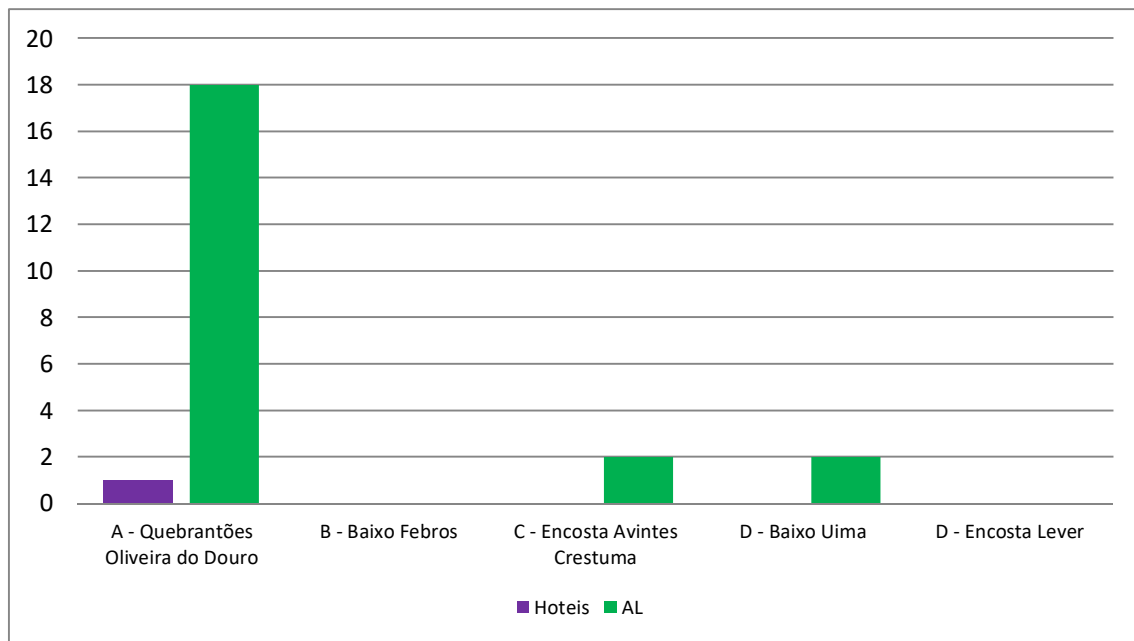
Dos edifícios destinados, maioritariamente, à habitação (coletiva ou moradia), cerca de 83% dos alojamentos encontram-se ocupados. Apenas o setor B-Baixo Febros tem uma ocupação dos alojamentos inferior em 9 p.p. Os alojamentos que estão vagos por motivo de venda ou arrendamento rondam em média os 6%, sendo o setor A – Quebrantões-Oliveira do Douro, o que apresenta mais alojamentos disponíveis para esse fim, cerca de 10%. O setor E – Encosta Lever é o que apresenta menor percentagem de alojamentos vagos para venda ou arrendamento, cerca de 2%.



**figura 18.** Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos.

No que respeita ao uso dos edifícios, destinados ao turismo, a ARU Encostas do Douro tem um (1) Hotel e 22 licenças de Alojamento Local (AL). Verifica-se que em termos de dinâmica hoteleira, o setor A – Quebrantões-Oliveira do Douro é o que apresenta mais oferta, com o único hotel existente nesta ARU e 18 AL. A elevada oferta/procura deste setor, deve-se à proximidade com o centro de Gaia e, consequentemente, do centro do Porto, oferecendo um ambiente mais calmo e com boas vistas sobre o Rio Douro.





**figura 19.** Distribuição dos usos turísticos (Hotéis e AL), por setor.

#### **2.2.4 Património cultural e lugares de referência**

A paisagem do Douro em Gaia resulta de um processo complexo de interação entre fatores naturais e atividades humanas ao longo do tempo. A configuração do vale do rio, com suas encostas e margens, foi moldada pela ação fluvial e pela sedimentação, formando um relevo que combina áreas de planície aluvial com encostas íngremes. A topografia acentuada influencia a distribuição dos usos do solo, favorecendo a preservação de áreas naturais e reservando espaços para usos urbanos mais controlados.

A ocupação humana contribuiu também para a formação de um mosaico de paisagens agrícolas, com quintas e áreas de cultivo que se integraram ao relevo natural. Essas intervenções modificaram a vegetação original, criando um padrão de ocupação que complementa as linhas de maior inclinação e os vales, reforçando a relação entre o uso do solo e a configuração do terreno.

A presença de elementos arquitectónicos identitários, como centros urbanos, quintas e infraestruturas, também influencia a leitura da paisagem, contribuindo para sua singularidade. A topografia e as condições naturais determinam ainda a preservação de áreas de valor ecológico, que devem ser protegidas para manter a integridade do ecossistema do rio e das encostas.

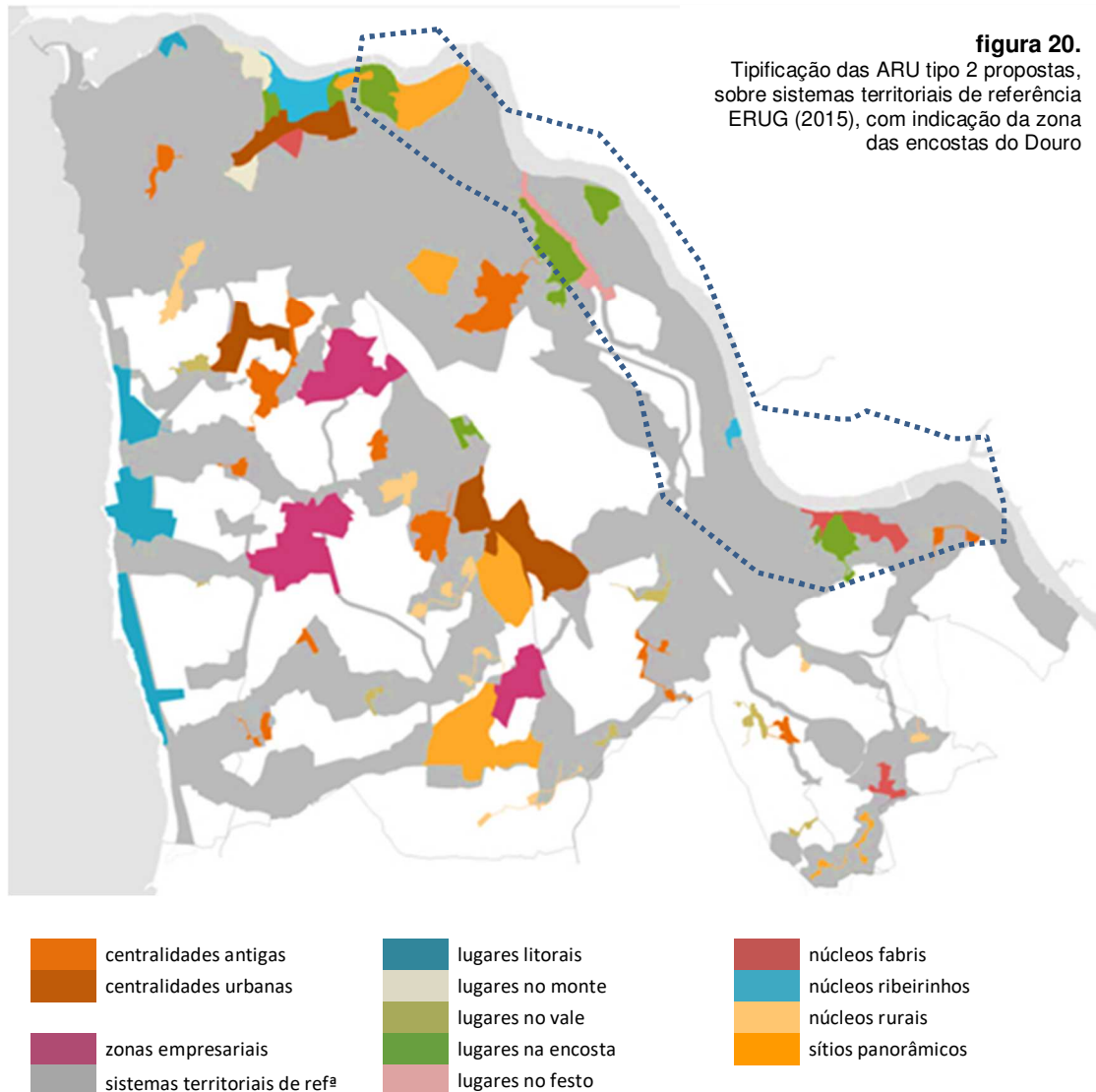
A formação da paisagem do vale do Douro em Gaia, portanto, é resultado de um equilíbrio entre processos naturais de formação do relevo e as intervenções humanas que moldaram o uso do território ao longo do tempo, criando uma configuração que combina elementos naturais e construídos de forma harmoniosa e singular.

Neste sentido, a estratégia preconizada baseia-se na ideia de salvaguardar e valorizar a identidade do vale do Douro através do reconhecimento e da promoção das suas singularidades enquanto elementos de referência na cidade metropolitana e na região.

#### **1. Núcleos**

Na paisagem construída destacam-se lugares, quintas e edifícios definidores da identidade daquele território, fortemente associada à paisagem do Douro – desde logo, os lugares na encosta agregados à topografia instável do terreno; por outro lado, o núcleo ribeirinho de

Arnelas que representa outra expressão de adaptação do edificado às condições naturais do território; as unidades espaciais que se complementam entre a proeminência do festo e os sítios panorâmicos; e por fim, os núcleos fabris das instalações industriais: Complexo de Fiação de Crestuma e Complexo da Fabrica de Cerâmica, fortemente associados ao papel assumido pelo rio como via de comunicação no período de industrialização da vila a partir da segunda metade do século XIX.



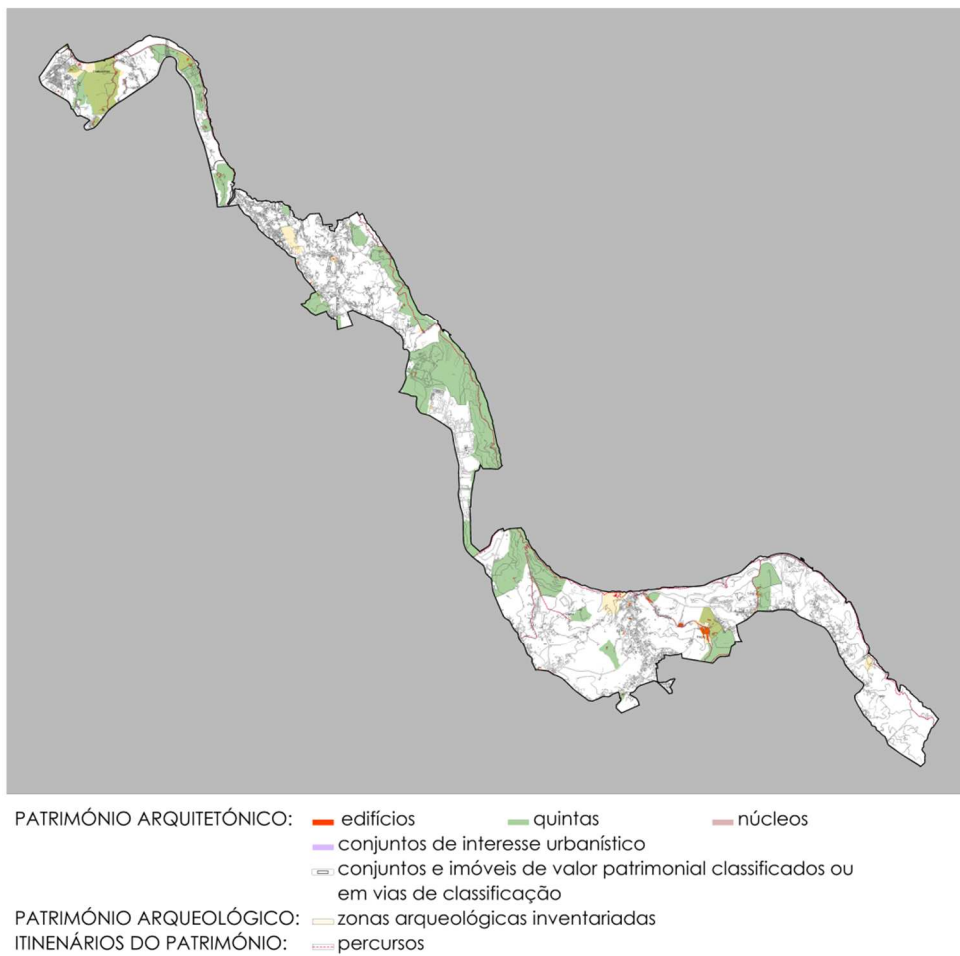
Na paisagem construída destacam-se lugares, o contínuo de grandes quintas rurais que compõem uma paisagem homogênea desde Avintes até Crestuma e os edifícios definidores da identidade daquele território, fortemente associada à paisagem do Douro – desde logo, as centralidades urbanas antigas e os lugares na encosta agregados à topografia instável do terreno (de sul para norte – a centralidade antiga de Lever e os lugares de Crestuma,

Espinhaço e Quebrantões); por outro lado, o núcleo ribeirinho de Arnelas que representa outra expressão de adaptação do edificado às condições naturais do território; as unidades espaciais que se complementam entre a proeminência do festo e os sítios panorâmicos excepcionais como o Vale de Quebrantões; e por fim, os núcleos fabris da Companhia de Fiação de Crestuma e o Complexo Fabril Fiação e Tecelagem A.C. de Cunha Moraes, fortemente associados ao papel assumido pelo rio como via de comunicação no período de industrialização da vila a partir da segunda metade do século XIX.

Estas referências permanecem no território como reminiscências da sua génese que conservam ainda a estrutura e os elementos morfológicos distintivos que os tornam testemunhos históricos da construção da paisagem, do processo de humanização do território e contribuem para a preservação da identidade do concelho, devendo por isso serem salvaguardadas.

## **2. Edifícios de interesse arquitetónico**

Da análise e categorização dos valores patrimoniais arquitetónicos e paisagísticos, levantou-se imóveis e monumentos classificados de interesse público e de interesse municipal, destacando-se as Quintas e os edifícios de tipologia industrial, designadamente a Companhia de Fiação de Crestuma e o Complexo Fabril Fiação e Tecelagem A.C. de Cunha Moraes. Identificou-se uma 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.

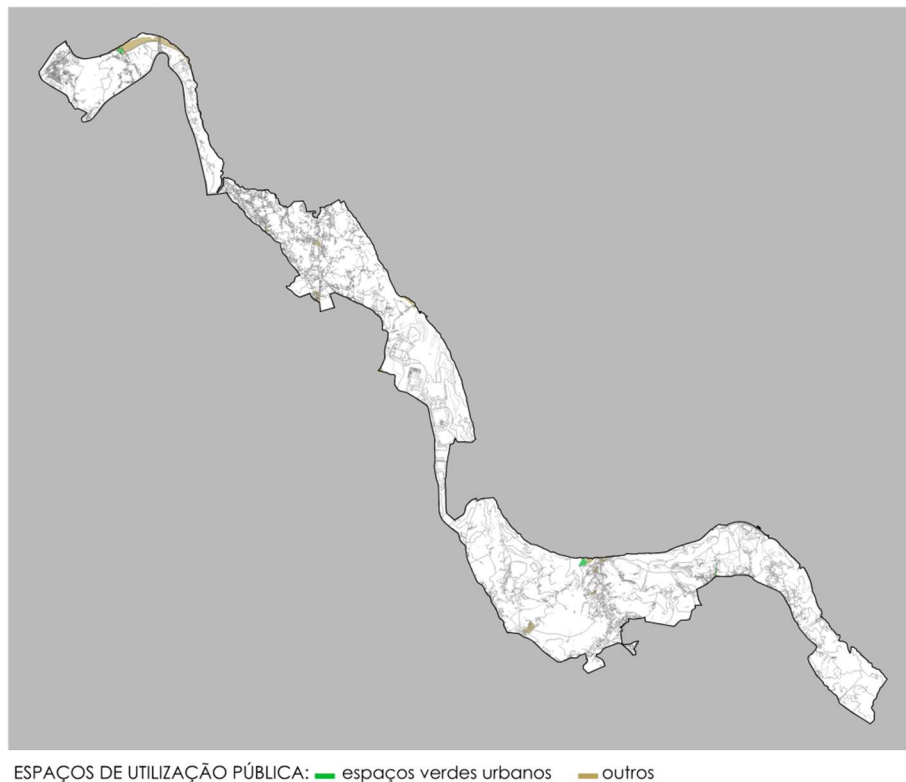


**figura 21.** Património arquitetónico e arqueológico inventariado na ARU Encostas do Douro e itinerários de interligação;

A identificação e localização dos bens inventariados na ARU Encostas do Douro constam do Anexo 2 (Planta do Inventário do Património Arquitetónico, Arqueológico e Geomorfológico) e do Anexo 3 (Listagem dos bens inventariados na ARU Encostas do Douro).

### 2.2.5 Espaço público

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



**figura 22.** 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 de estadia é mais relevante e determinante para o tipo de utilização e vivência urbana. As Encostas do Douro, nomeadamente as comunidades locais carecem deste tipo de espaços. O completamento de um sistema de espaços públicos deve proporcionar a oportunidade para criação de novos parques, jardins e alamedas, uma vez que a valorização dos espaços públicos atrai e retém residentes, induzindo a requalificação urbana.

- *Outros espaços*

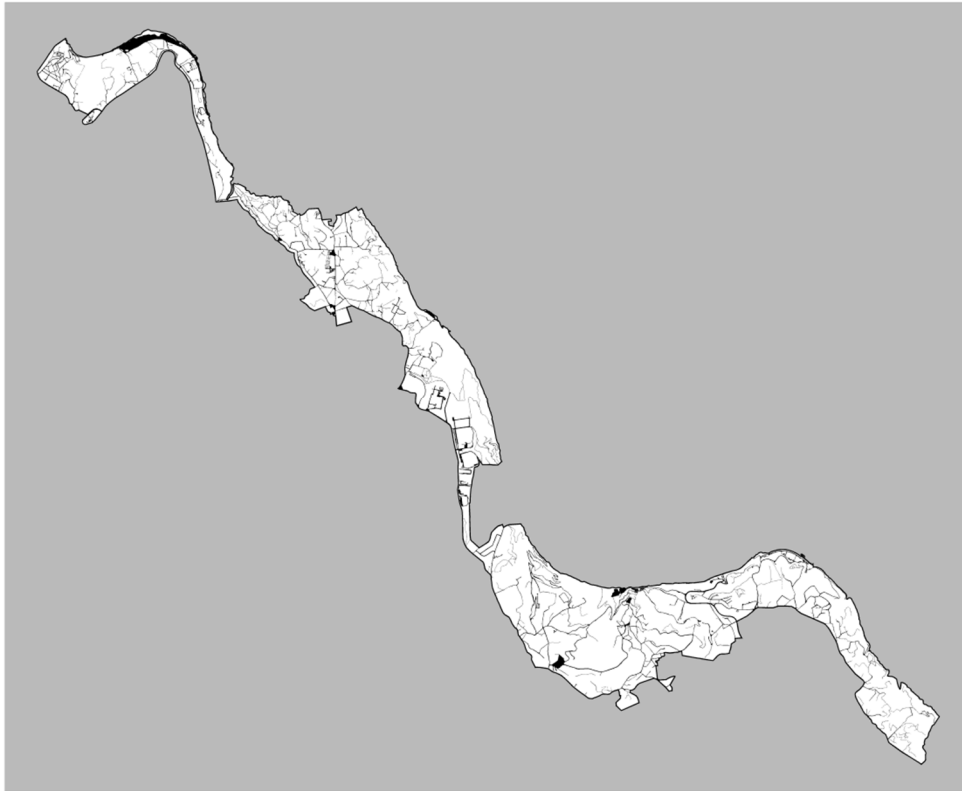
Referem-se a espaços cuja história, morfologia e uso, representam formas de consolidação da ocupação do território, associadas à identidade coletiva, à atratividade urbana, à acessibilidade franca e ao valor funcional.

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

- *Outros*

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.

Aos outros espaços não caracterizados, mas igualmente relevantes, destaca-se o espaço construído que acompanha o contorno da frente ribeirinha, nomeadamente passadiços, em zonas de transição funcional cuja utilização coletiva e vivência se define ao longo do canal linear funcionalmente associado à mobilidade pedonal e ao lazer, e que está implantado na orla do rio e seu afluente Febros.



**figura 23.** Espaços de utilização pública na ARU Encostas do Douro

Ora, em termos de desenho urbano, conclui-se que a descaracterização do espaço público é a maior ameaça nas Encostas do Douro. A anulação das referências, a desqualificação da sua imagem e o desequilíbrio da sua utilização tornaram-se característicos desta área, contrariando a identidade e escala dos lugares, principalmente dos lugares antigos. As varias intervenções vão concretizando soluções avulsas e descontextualizadas, destruindo a identidade dos espaços.

A definição, e requalificação, de um sistema de espaços públicos – parques urbanos, jardins e alamedas, praças, largos e pracetas, espaços lineares, percursos de frente 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. Aumentando a economia local 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.



### 3 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | ORU Encostas do Douro

#### 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 Encostas do Douro 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”<sup>8</sup>*

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 RJRU<sup>9</sup>:

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

---

<sup>8</sup> Número 2 do Art.8º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

<sup>9</sup> 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 |

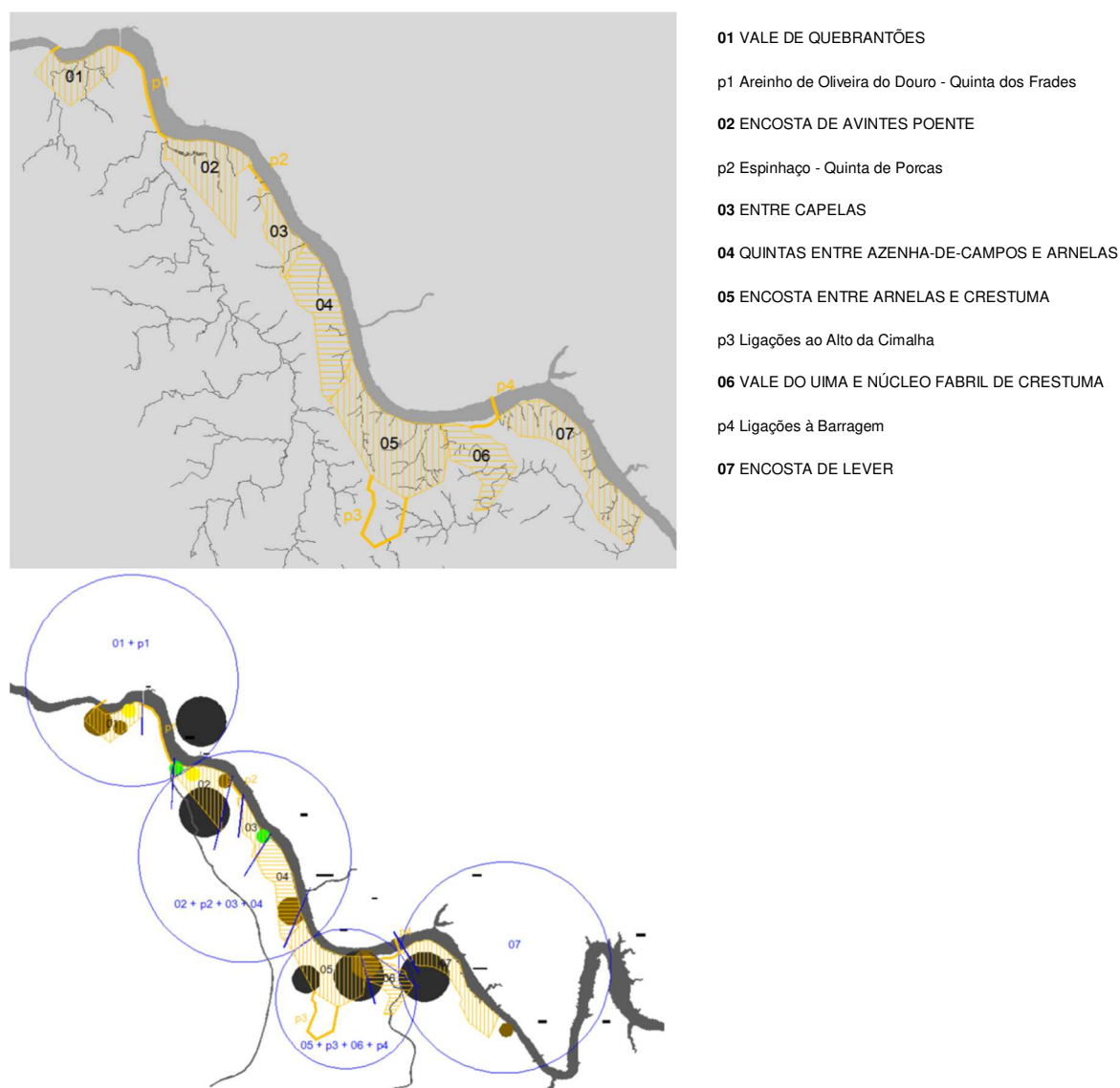
|                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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

A paisagem do vale do Douro congrega várias unidades excecionais ao longo do contínuo natural do vale do rio, numa diversidade equilibrada pela forma como as ocupações dos lugares têm construído a paisagem.

A metodologia adotada encontra-se esquematizada no diagrama seguinte, o qual se reparte em tramos de paisagem (00) e espaços intercalares (p0 – percursos de ligação).



**figura 24.** Estruturação da estratégia de regeneração para as Encostas do Douro – tramos, percursos e hierarquização dos lugares de referência

Esta estruturação decorre da esquematização da leitura da paisagem articulada com os objetivos estratégicos da ARU Encostas do Douro, definidos na sua delimitação aprovada em 2024 (conforme Aviso nº.11420/2024/2 publicado em Diário da República, 2ª Série, nº.103, de 28/05/2024) :

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

### **3.2.2 Prioridades e ações orientadoras**

A presente operacionalização da estratégia de reabilitação urbana para a ARU Encostas do Douro identifica as prioridades de intervenção neste território, agrupando-as por tramos e percursos estratégicos e decompondo-as em ações orientadoras a desenvolver, conforme se segue.

Entre estas incluem-se ações a desenvolver em edifícios, espaços e infraestruturas públicos, que são complementares das ações definidas para o edificado e para outros espaços privados enquanto principal objeto da presente ORU.

a) **tramo de paisagem 01.**

VALE DE QUEBRANTÕES (ponte Maria Pia/ IP1)

**Criação de espaços públicos que concorram para uma utilização ao nível da área metropolitana**

- Potenciar a vocação do Vale de Quebrantões como “Parque Rio” do centro da AMP (complementar do que se encontra programado na ARU Areinho de Avintes e, à escala supra-municipal, do Parque da Cidade do Porto enquanto “Parque Mar”, cuja utilização frequentemente se encontra sobrecarregada);
- O parque deve integrar uma rede de percursos de lazer que potencie a fruição de diferentes ambientes, reutilizando caminhos pré-existentes e articular com o património arquitetónico inventariado na carta de salvaguardas do Plano Diretor Municipal como a capela do século XII da Quinta de Quebrantões;
- Compatibilizar os valores ambientais e os recursos paisagísticos do Vale.

**Fomentar a sustentabilidade dos núcleos periféricos através da sua re-integração no sistema urbano alargado e assumindo-os como espaços de inclusão**

- Relativamente ao Lugar de Quebrantões, as ações de regeneração devem partir das fragilidades da comunidade, dinâmicas locais e da relevância geográfica do local e, como tal, a sua implementação poderá ser um fator decisivo da inclusão social e sustentabilidade da comunidade;
- No Lugar de Quebrantões deve prever-se a implementação de arborização, percursos pedonais mais curtos e contínuos, sempre que possível, iluminação adequada, ou outras soluções adequadas que facilitem movimentos regulares da comunidade quer no acesso ao trabalho, aos transportes públicos, quer no acesso à escola ou a outros serviços principais da cidade; e requalificação ambiental da linha de água (incluindo a área entubada na Rua da Devesinha);
- A requalificação do Vale de Quebrantões deve ser abrangente por forma a contribuir para a inclusão social e sustentabilidade da comunidade. O “Parque Rio” deve ser articulado com o sistema de espaços públicos vocacionados para a utilização colectiva da comunidade, o lugar antigo de Quebrantões, os equipamentos existentes e as ligações até à infra-estrutura principal a VL9 por forma a favorecer concomitantemente a mobilidade ao lugar e ao parque;

- Compatibilizar o Vale de Quebrantões, enquanto “Parque Rio”, com os projetos estruturantes de iniciativa pública a rede ferroviária pesada com estação LAV em Gaia (prevista) e a nova ponte sobre o Douro, que integra o uso rodoviário e modos suaves;
- Na envolvente à delimitação da ARU Encostas do Douro, promover a valorização ambiental e paisagística do núcleo urbano do Lugar do Facho considerando a sua relevância paisagística sobre uma das principais entradas em Gaia, a Ponte do Freixo.

**Rentabilização das infraestruturas viárias e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade eficaz do centro da cidade à centralidade da freguesia e aos principais equipamentos**

- Hierarquização viária do centro de Oliveira do Douro considerando o espaço público como elemento estruturante – nó de Gervide/ centro de Oliveira do Douro/ Areinho de Oliveira do Douro.

b) **percurso p1.** Areinho de Oliveira do Douro - Quinta dos Frades

**Ligação entre centralidades e equipamentos nomeadamente escolas, Quartel do Bombeiros, Centro Social**

- Garantir a unidade entre os principais equipamentos e as centralidades próximas através da requalificação do espaço público como elemento estruturante, de preferência arborizado.
- Promover a sinalização adequada, principalmente nos cruzamentos e entroncamentos identificados;
- Promover o tratamento paisagístico envolvente às infraestruturas viárias.

c) **tramo de paisagem 02.**

**ENCOSTA DE AVINTES (poente)**

**Proteção e valorização ambiental e paisagística da encosta**

- Reforço da identidade através da promoção da reabilitação do edificado e proteção do carácter e da diversidade da paisagem



- Conter o povoamento difuso na encosta.

**Fomentar a sustentabilidade dos lugares periféricos através da sua (re)interpretação num sistema entre o Parque Biológico e o Espinhaço**

- Promover novas formas de mobilidade e articular com os lugares existentes inventariados como património arquitetónico na Carta de Salvaguarda do Plano Diretor Municipal, designadamente a Escola da Mata, Vila Gracinda, Lugar da Ponte Pedra, Ponte e Calçada das Menesas, Capela da Nossa Senhora do Padrão e Lugar de Chãos, já fora da área delimitada da ARU Encostas do Douro;

- Compatibilizar os valores ambientais e paisagísticos do Rio Febros;

**Rentabilização das infraestruturas viárias e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade eficaz das principais infraestruturas EN222 à centralidade da freguesia e aos principais equipamentos**

- Promover a requalificação do espaço público como elemento estruturante: Rotunda EN222/Rua Pinhais Bastos/Rua Cinco de Outubro/Lugar do Palheirinho/Praça do escultor Henrique; Praça do escultor Henrique/Rua cinco de Outubro; e Praça do escultor Henrique/Rua da Escola Central/Igreja de Avintes/Quinta do Paço/Areinho de Avintes.

**d) percurso p2. Espinhaço - Quinta de Porcas**

**Ligação entre centralidades e equipamentos nomeadamente escolas, Quartel do Bombeiros, Centro Social**

- Garantir a unidade entre os principais equipamentos e as centralidades próximas através da requalificação do espaço público como elemento estruturante;
- Sinalização adequada, principalmente nos cruzamentos e entroncamentos;
- Promover a ligação entre o Lugar de Espinhaço e a Quinta de Porcas, com um perfil adequado à cota intermédia, considerando a recuperação dos caminhos existentes entre as quintas, exaltando as perspectivas sobre a paisagem e a entradas das quintas pré existentes.

e) **tramo da paisagem 03.**

ENTRE CAPELAS

**Recuperação e prolongamento dos acessos existentes**

- Recuperar os caminhos “discretos”, por entre os hortos, fios de água, jardins, campos e pinhais, delimitando um percurso preferencial integrado na paisagem em vez de novas acessibilidades marcantes. Destaca-se o potencial dos percursos de ligação entre as quintas rurais das encostas do Douro evidenciando estes espaços como locais privilegiados com apetência turística e promovendo a sua reabilitação física (nomeadamente arquitectónica e florestal) devidamente integrada em medidas de regeneração dos territórios envolventes;
- Explorar os percursos de ligação entre as quintas articulando com a ligação entre as capelas existentes e a criação de momentos de pausa e miradouro sobre a paisagem;
- Elevação da Capela Nossa Senhora dos Prazeres, promovendo a continuidade do percurso até ao núcleo

**Acessibilidade eficaz das principais infra-estruturas aos equipamentos e lugares de interesse cultural**

- Espaço público como elemento estruturante \_ Promover a ligação ao pátio da Quinta de Santo Inácio, Capela de Santa Isabel e EN222.

**Valorização da frente fluvial salvaguardando o seu perfil paisagístico**

- Valorizar o sentido panorâmico das intervenções no espaço urbano e na paisagem, tanto a nível da capacidade de ver como da responsabilidade de ser visto;
- Reforçar a identidade e promover a proteção da paisagem, controlando o crescimento das edificações na linha de fecho;
- Conter o povoamento difuso na Encosta.

**Salvaguarda da identidade do valor paisagístico**

- Valorizar os elementos naturais e culturais em presença, destacando-se necessidade de acolher projetos de intervenção qualificados ao nível da arquitetura, do espaço público e da paisagem (enquanto área de grande visibilidade, destaca-se a zona industrial implantada na

linha de fecho cujas construções, nomeadamente no impacto tardoz, surgem sem preocupações de inserção, tendo conduzido à criação do impacto negativo nesta paisagem).

f) **tramos de paisagem 04. e 05.**

QUINTAS ENTRE AZENHA-DE-CAMPOS E ARNELAS e ARNELAS-CRESTUMA (núcleos ribeirinhos e novos lugares)

**Salvaguarda da identidade do valor paisagístico**

- Valorizar os elementos naturais e culturais em presença, destacando-se necessidade de acolher projetos de intervenção qualificados ao nível da arquitetura, do espaço público e da paisagem (enquanto área de grande visibilidade destaca-se pela negativa, os loteamentos muitas vezes avulsos sem preocupações de uma inserção equilibrada e harmoniosa com as envolventes imediatas). A exequibilidade destes modelos de ocupação, sem reflexão crítica, tem conduzido à criação de uma nova paisagem incaracterística;
- Relativamente à Quinta do Casalinho, devem ser consideradas as ruínas (casa e entrada principal) e percursos da cota alta e cota baixa, em articulação com a ARU Arnelas.

**Renovação dos tecidos urbanos ribeirinhos (Crestuma)**

- Reinventar o esquema urbano que deu origem a este núcleo;
- Promover e reabilitação do edificado;
- Promover serviços coletivos de proximidade;
- Promover o desenvolvimento da economia local;
- Salvaguardar o enquadramento paisagístico de Crestuma.

**Valorização do Rio Douro como suporte de turismo fluvial**

- Contrariar a delapidação dos recursos e a desqualificação da paisagem;
- Implementar uma rede de ancoradouros com equipamentos e serviços colectivos, quer locais quer de utilização turística;
- Preservar e salvaguardar o património edificado;

- Explorar as novas acessibilidades a partir das auto-estradas A32 e A41.

g) **percurso p3.** Ligações ao Alto da Cimalha

**Ligação entre centralidades e equipamentos nomeadamente escolas, Quartel dos Bombeiros, Centro Social**

O Alto da Cimalha integra a cumeada central do concelho de Gaia, um dos pontos de excepionalidade na paisagem. Considerando as acessibilidades, as dinâmicas das centralidades urbanas próximas e as comunidades escolares existentes, é fundamental promover a articulação desta área com Vale do Uima e Núcleo Fabril de Crestuma:

- Garantir a unidade entre os principais equipamentos e as centralidades próximas através da requalificação do espaço público como elemento estruturante.

h) **tramo de paisagem 06.**

**VALE DO UIMA E NÚCLEO FABRIL DE CRESTUMA**

Actualmente é muito significativa a procura do sector turístico, mas o território abrangido pela ARU Encostas tem potencial para outros sectores – por exemplo, o núcleo fabril de Crestuma-Lever, para além da vocação para hotelaria (especialmente à cota baixa), pode ser potenciado para a instalação de equipamento de utilização coletiva (a partir da cota alta), considerando a sua excepionalidade patrimonial mas também a proximidade de polos urbanos com grande dinamismo como o das escolas do Alto da Cimalha e Centro Social do Olival, assim como da barragem como ligação viária à margem Norte do Douro.

i) **percurso p4.** Ligações à Barragem

**Legibilidade**

- Sinalização adequada, principalmente nos cruzamentos e entroncamentos identificados.

j) **tramo de paisagem 07.**

ENCOSTA DE LEVER

**Ligação entre centralidades e equipamentos nomeadamente escolas, Quartel dos Bombeiros, Centro Social**

- Garantir a unidade entre os principais equipamentos e as centralidades próximas através da requalificação do espaço público como elemento estruturante;
- Sinalização adequada, principalmente nos cruzamentos e entroncamentos identificados;
- Salvar a qualidade das intervenções, públicas e privadas, localizadas na encosta, garantindo o equilíbrio paisagístico e ambiental deste território e dando especial atenção à relação dos pontos de miradouro, por exemplo para a antiga Central Termoelétrica da Tapada do Outeiro, elemento de referência na paisagem do Vale na margem oposta do Douro (concelho de Gondomar), percecionada da cota intermédia do terreno adjacente, na Rua da Mata e Travessa de Pante, na freguesia de Lever;
- Controlar as intervenções à cota alta considerando o eventual impacto que criarão na perspectiva a partir do vale do Douro;
- Promover a salvaguarda Ecológica e Paisagística da Mata de Lever e a sua ligação à mata contígua à rua da Corgas, através da recuperação de percursos, numa relação intensa com a linha de água existente entre a rua do Ribeirinho e a rua Doutor Manuel J. Moura de Sá;
- Respeitar as estruturas antigas das quintas potenciando o atravessamento longitudinal deste território.

## 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     | <b>Isenção por 3 anos</b><br><br>Nota:<br>- 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM</li> <li>▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul>                                                                                | - n.º1, art. 45.º EBF<br>- n.º2, al. a), art. 45.º EBF<br><br>Procedimentos:<br>- n.º4, art. 45.º EBF |
|         | <b>Renovação por + 5 anos</b><br><br>Nota:<br>- A requerimento do interessado<br>- Dependente de deliberação em Assembleia Municipal |                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | - n.º2 al. a), art. 45.º EBF<br>- n.º 6, art. 45.º EBF                                                |
| IMT     | <b>Isenção</b>                                                                                                                       | 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição</li> <li>▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM</li> <li>▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul> | - n.º1, art. 45.º EBF<br>- n.º2, al. b), art. 45.º EBF<br><br>Procedimentos:<br>- n.º4, art. 45.º EBF |
|         | <b>Isenção</b><br><br>Nota:<br>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<br>- n.º2, al. c), art. 45.º EBF<br><br>Procedimentos:<br>- 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU</li> <li>• Nível de conservação <math>\geq</math> BOM, após a conclusão das obras desde que:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>_ obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e</li> <li>_ 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</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nº4, al. a), art. 71º EBF</li> <li>- nº 23 art. 71º EBF</li> </ul> <p>Procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 18º, art. 71º EBF</li> <li>- nº 24 art. 71º EBF</li> </ul> |
| IVA     | Taxa reduzida a 6%                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU</li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em ARU</li> <li>• Empreitadas de construção de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas no RJRU</li> <li>• Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> </ul>                                             |
|         |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> </ul>                                                              |

#### 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 Encostas do Douro no sentido de penalizar aqueles que descurem o seu património e que contribuem para uma paisagem urbana degradada e um parque edificado desqualificado.

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

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

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

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

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

##### Prédio degradado

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

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

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

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

#### Prédio devoluto

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

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

*2 – São indícios de desocupação:*

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

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

*c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7m<sup>3</sup>, 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 Encostas do Douro, as seguintes reduções/isenções:

- Redução de 50% das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivos de obras de reabilitação de edifícios por um período não superior a 60 dias;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento de obras de edificação (com exceção da Taxa de Compensação Urbanística e da Taxa Municipal de Urbanização);
- Redução de 25% da Taxa Municipal de Urbanização (TMU);
- Redução de 75% da taxa devida pela licença para realização de obras de demolição de anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam a estética da paisagem urbana e quando, da sua demolição, resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente.
- O artigo 45.º, n.º 2, alínea d) do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece a redução de 50% das taxas devidas pelas vistorias de avaliação do estado de conservação de um edifício para efeitos de atribuição de benefícios fiscais. Em conformidade, também o Regulamento Municipal de Taxas de Vila Nova de Gaia estabelece no seu artigo 82.º, nº 6 um valor que inclui a realização de duas vistorias: a primeira para verificação do nível de conservação do edifício, e a segunda para atestar a subida de níveis de conservação necessária para atribuição do benefício.

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

## QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS

| TAXA                                                           | REDUÇÃO | AMBITO E APLICAÇÃO                                                                                                                     | CONDIÇÃO                                                                                            | ENQUADRAMENTO LEGAL                                                |
|----------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ocupação/utilização do espaço público                          | 50%     | Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação de edifícios nos termos do RJRU                                            | Período não superior a 60 dias                                                                      | - nº 4 art.18 Reg. Mun. Taxas V.N.G.<br><br>- ORU                  |
| Licença para realização de obras de edificação (exclui TCU)    |         |                                                                                                                                        |                                                                                                     |                                                                    |
| TMU                                                            | 25%     |                                                                                                                                        |                                                                                                     |                                                                    |
| Licença para realização de obras de demolição                  | 75%     | Anexos ou outras construções pouco qualificadas que comprometam o equilíbrio da paisagem urbana                                        | Sempre que a demolição resulte numa melhoria das condições de salubridade do local e sua envolvente |                                                                    |
| Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação | 50%     | Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios |                                                                                                     | - nº 2 al. d) art. 45 EBF<br>- 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)<sup>10</sup> e pela Estratégia Portugal 2030 - Portugal 2030<sup>11</sup> 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

---

<sup>10</sup> 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/>

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



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

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

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

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

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

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

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

Mais informação em:

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

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

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

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

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

Mais informação em:

[https://www.portaldahabitacao.pt/reabilitar-para-arrendar-rpa\\_inativo](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 Encostas do Douro (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

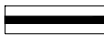
## ÍNDICE DE FIGURAS

|                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 Encostas do Douro.....                                                                                                                                        | 14 |
| figura 6. Limite da ARU Encostas do Douro sobre ortofotomapa 2019 .....                                                                                                                    | 16 |
| figura 7. Divisão da ARU Encostas do Douro, em setores .....                                                                                                                               | 17 |
| figura 8. Densidade populacional por setor da ARU Encostas do Douro .....                                                                                                                  | 18 |
| Figura 9. Distribuição da população por idade, nos diferentes setores.....                                                                                                                 | 20 |
| Figura 10. Nº de indivíduos por idade, em cada setor .....                                                                                                                                 | 20 |
| figura 11. Localização da ARU Encostas do Douro sobre extrato reduzido da Carta Militar 1945/1948 ..                                                                                       | 21 |
| figura 12. Setores de análise sobre carta Morfotipologias de ocupação do território, em 2019, na ARU Encostas do Douro.....                                                                | 22 |
| figura 13. Evolução do edificado 2008/2019.....                                                                                                                                            | 24 |
| figura 14. Idade dos edifícios construídos, por setor.....                                                                                                                                 | 25 |
| figura 15. Proporção dos edifícios existentes, por idade, em cada setor. ....                                                                                                              | 25 |
| figura 16. Relação entre edifícios com necessidade de reparação e sem necessidade de reparação, em cada setor. ....                                                                        | 26 |
| figura 17. Edificado por usos dominantes 2019 .....                                                                                                                                        | 27 |
| figura 18. Nº de Alojamentos ocupados, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos. ....                                                                                   | 28 |
| figura 19. Distribuição dos usos turísticos (Hotéis e AL), por setor. ....                                                                                                                 | 29 |
| figura 20. Tipificação das ARU tipo 2 propostas, sobre sistemas territoriais de referência ERUG (2015), com indicação da zona das encostas do Douro.....                                   | 31 |
| figura 21. Património arquitetónico e arqueológico inventariado na ARU Encostas do Douro e itinerários de interligação;.....                                                               | 33 |
| figura 22. Espaços públicos com potencial de verde urbano (fruição ambiental).....                                                                                                         | 34 |
| figura 23. Espaços de utilização pública na ARU Encostas do Douro.....                                                                                                                     | 36 |
| figura 24. Estruturação da estratégia de regeneração para as Encostas do Douro – tramos, percursos e hierarquização dos lugares de referência .....                                        | 41 |





Legenda:

 limite da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ENCOSTAS DO DOURO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU  
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU DAS ENCOSTAS DO DOURO



DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

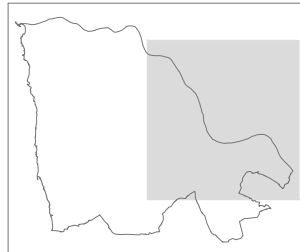
### cartografia de base

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

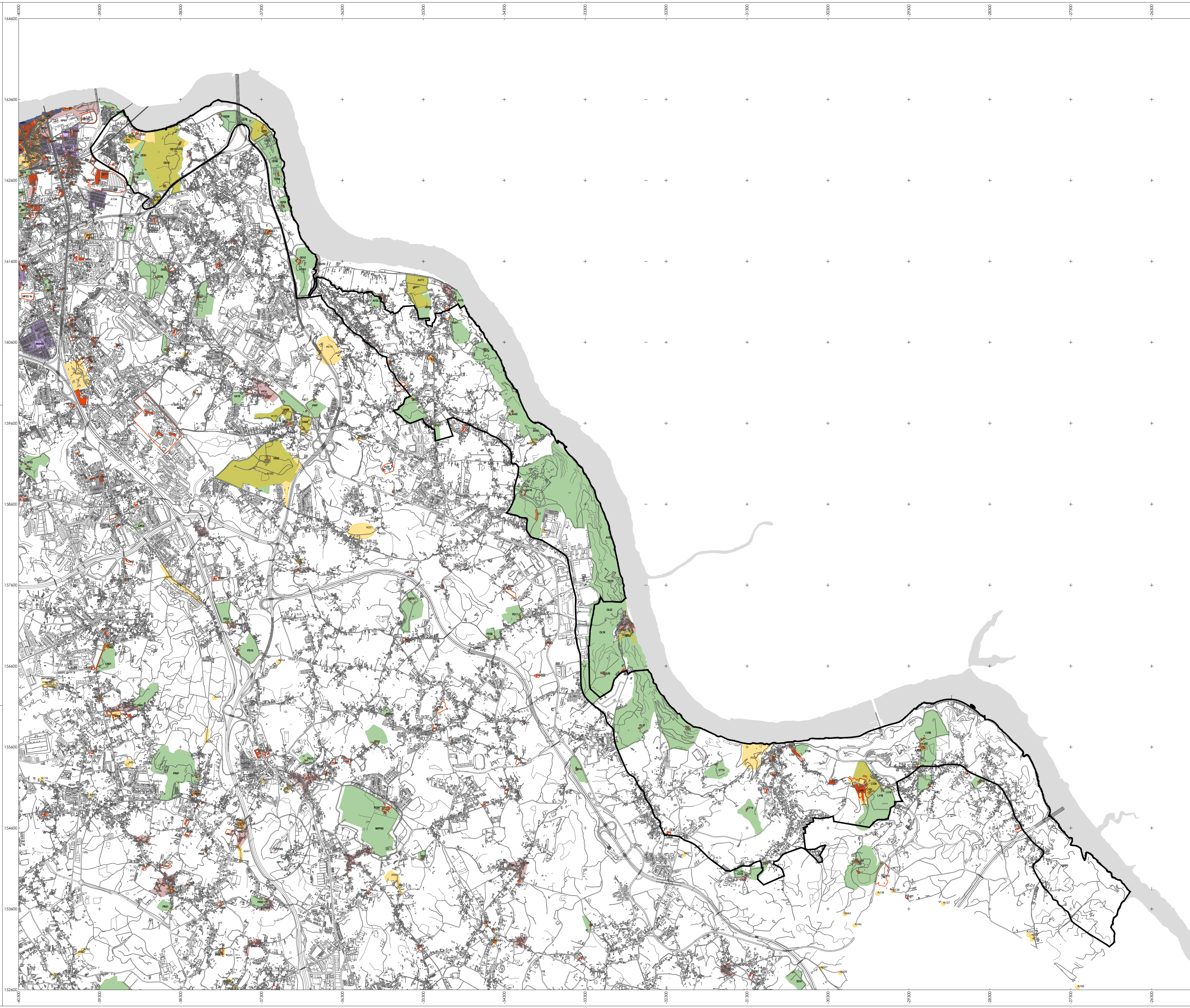
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia  
Município, SA: 2012  
Socarto, Lda: 2019  
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021  
Referencial Planimétrico: PT-TMD6/ETRS89 (EPSG: 3763)  
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)  
Exatidão Planimétrica (E.M.Q.)  $\leq 0,75$  m  
Exatidão Altimétrica (E.M.Q.)  $\leq 1,00$  m  
Exatidão Temática  $> 95\%$   
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m

maio  
2025

01  
escala: 1/25 000







Legenda:

Inventário Património Arquitetónico

- classificados
- conjuntos de interesse urbanístico
- caves de vila nova de gaia
- quintas
- núcleos
- edifícios

Inventário Património Arqueológico

- zonas arqueológicas inventariadas

Valores Geomorfológicos

- zonas de valor geomorfológico

limite da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ENCOSTAS DO DOURO

PLANTA DO INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO  
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU DAS ENCOSTAS DO DOURO



DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

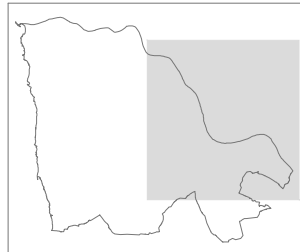
cartografia de base

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

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia  
Município, SA: 2012  
Sacarto, Lda: 2019  
St. Sacarto: 2019  
Direção Geral do Território, Processo n. 737, de 15/04/2021  
Referencial Planimétrico: PT-TMD6/ETRS89 (EPSG: 3763)  
Referencial Altimétrico: Datum Cascais (1938)  
Exatidão Planimétrica (E.M.Q.)  $\leq 0,75$  m  
Exatidão Altimétrica (E.M.Q.)  $\leq 1,00$  m  
Exatidão Temática  $> 95\%$   
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 1,43 m

maio  
2025

02  
escala: 1/25 000

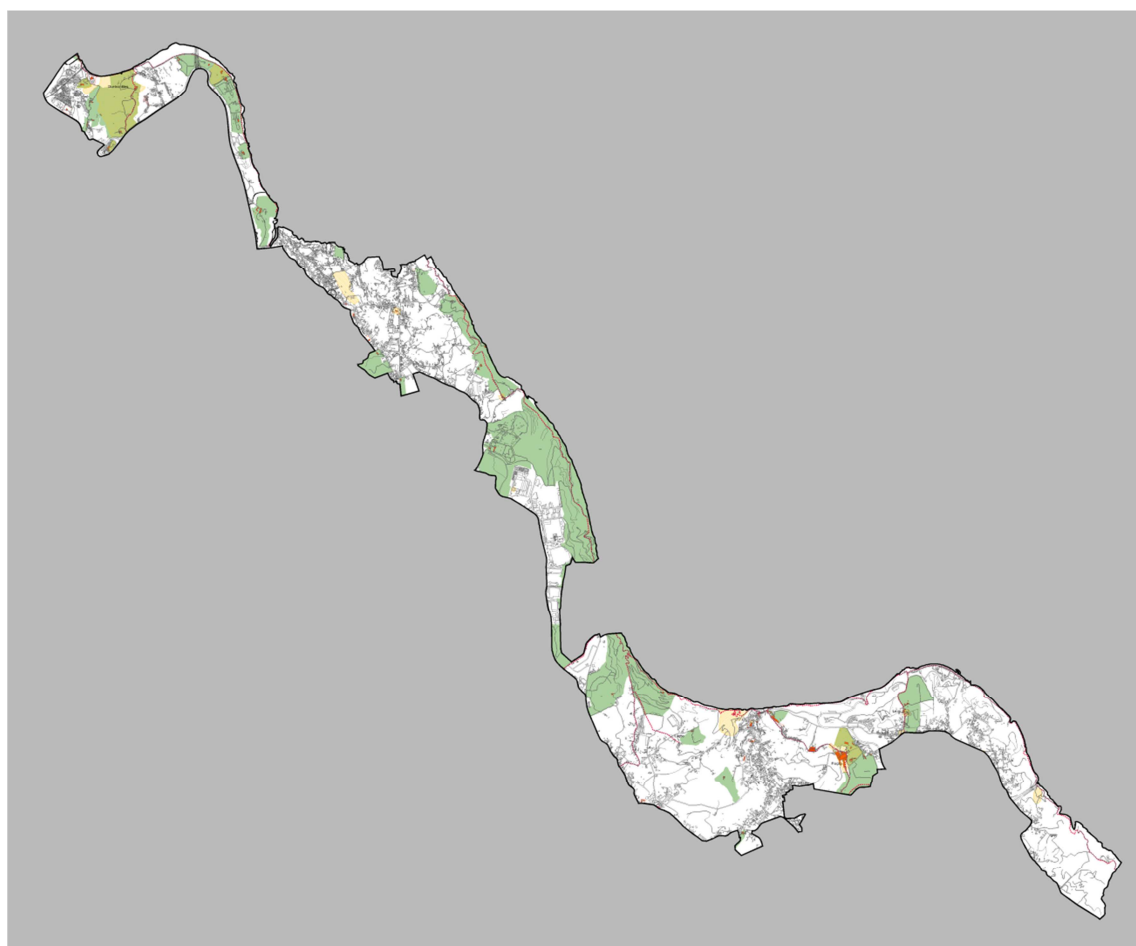




### ANEXO 3 – Listagem dos bens e valor patrimoniais inventariados na ARU Encostas do Douro

O património cultural inventariado na ARU Encostas do Douro abrange imóveis e monumentos classificados como monumento nacional e de interesse público, assim como uma grande diversidade de outros imóveis, conjuntos e sítios de valor arquitetónico, paisagístico, urbanístico e arqueológico. Acrescem ainda uma área de valor geomorfológico relevante como património natural, igualmente considerado 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 ARQUITETÓNICO: ■ edifícios ■ conjuntos de interesse urbanístico ■ quintas ■ núcleos  
 conjuntos e imóveis de valor patrimonial classificados ou em vias de classificação  
PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO:  zonas arqueológicas inventariadas  
VALORES GEOMORFOLÓGICOS:  zonas de valor geomorfológico



## Património Classificado e em vias de classificação

### - Monumentos nacional:

|      |                    |
|------|--------------------|
| MN03 | Ponte D. Maria Pia |
|------|--------------------|

### - Imóveis de interesse público:

|       |                                               |
|-------|-----------------------------------------------|
| IIP04 | Pedra de Audiência e Carvalho junto existente |
|-------|-----------------------------------------------|

### - Imóveis em vias de classificação:

|      |                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| VC01 | Mosteiro e Quinta dos Frades ou Quinta de Nossa Senhora da Conceição |
|------|----------------------------------------------------------------------|

## Património Arquitetónico inventariado (códigos por freguesias anteriores à união)

### - Edifícios:

|      |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| AV03 | Conjunto de casas em Avintes                                 |
| AV06 | Edifício do Clube Recreativo Avintense                       |
| AV07 | Cruzeiro do Alferes ou Cruzeiro Nossa Senhora do Bom Sucesso |
| AV17 | Capela de Nossa Senhora dos Prazeres                         |
| AV19 | Capela e Largo do Senhor do Palheirinho                      |
| AV24 | Capela do Senhor dos Aflitos                                 |
| AV29 | Igreja Paroquial de Avintes e Adro                           |
| AV34 | Capela do Senhor dos Aflitos e casa adjacente                |
| AV39 | Casa Francisco Viana                                         |
| AV44 | Casa                                                         |
| CT07 | Complexo Fabril Fiação e Tecelagem A.C. de Cunha Moraes      |
| CT08 | Casa                                                         |
| CT09 | Fábrica Barbosa & Irmãos                                     |
| CT10 | Casa e Capela do Arale                                       |
| CT11 | Igreja Paroquial de Santa Marinha de Crestuma e Adro         |
| CT12 | Casa do Padre                                                |
| CT14 | Conjunto de casas do Núcleo da Calçada dos Castanheiros      |
| CT23 | Escola Básica Urbano dos Santos Moura                        |
| LV03 | Igreja de Santo André e Adro                                 |
| LV04 | Capela do Santo                                              |
| LV05 | Companhia de Fiação de Crestuma                              |
| OD11 | Capela Românica de Quebrantões                               |
| OD41 | Casa do Registo do Cais de Quebrantões                       |

|             |                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| <b>OD48</b> | Casa dos Coutos                                       |
| <b>OD55</b> | Museu da Ponte S. João - Laboratório da ponte S. João |
| <b>OL30</b> | Escola Básica de Seixo Alvo                           |

**Núcleos:**

|             |              |
|-------------|--------------|
| <b>OD25</b> | Núcleo de Sá |
|-------------|--------------|

**Quintas:**

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>AV14</b> | Quinta de Porcas                                                      |
| <b>AV15</b> | Quinta da Gandra                                                      |
| <b>AV16</b> | Quinta de Fiães ou de Santo Inácio                                    |
| <b>AV20</b> | Quinta de São Julião                                                  |
| <b>AV32</b> | Quinta da Anunciação                                                  |
| <b>AV33</b> | Quinta dos Campinhos                                                  |
| <b>AV35</b> | Quinta                                                                |
| <b>AV37</b> | Quinta de Gradouro                                                    |
| <b>AV43</b> | Quinta da Bela Vista                                                  |
| <b>CT03</b> | Quinta do Fioso                                                       |
| <b>CT06</b> | Quinta da Estrela                                                     |
| <b>CT13</b> | Quinta da Lagoa D'Ouro ou Lagoa Vessada                               |
| <b>CT19</b> | Quinta da Fonte Velha                                                 |
| <b>CT21</b> | Quinta da Velha                                                       |
| <b>LV01</b> | Quinta das Hortas                                                     |
| <b>LV02</b> | Quinta da Casa da Igreja                                              |
| <b>LV06</b> | Quinta do Peso                                                        |
| <b>LV18</b> | Quinta                                                                |
| <b>LV19</b> | Quinta                                                                |
| <b>LV20</b> | Conjunto de Quintas da Fiação de Crestuma                             |
| <b>OD01</b> | Quinta da Pedra Salgada                                               |
| <b>OD02</b> | Quinta da Torre Bela                                                  |
| <b>OD04</b> | Quinta da Fonte da Vinha                                              |
| <b>OD08</b> | Quinta da Alegria                                                     |
| <b>OD09</b> | Quinta de São Salvador                                                |
| <b>OD10</b> | Quinta de Quebrantões                                                 |
| <b>OD12</b> | Quinta do Mosteiro dos Frades ou Quinta de Nossa Senhora da Conceição |
| <b>OD15</b> | Quinta de Santo Aleixo - Gervide                                      |
| <b>OD16</b> | Quinta do Mirante                                                     |
| <b>OD30</b> | Quinta da Bajanca                                                     |
| <b>OD31</b> | Quinta de Santo António                                               |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| <b>OD34</b>  | Quinta                 |
| <b>OD54</b>  | Quinta dos Cubos       |
| <b>OD56</b>  | Quinta das Cavalheiras |
| <b>OL09</b>  | Quinta do Casalinho    |
| <b>OL27</b>  | Quinta do Outeirinho   |
| <b>SM110</b> | Quinta da Glória       |

### Zonas Arqueológicas Classificadas

|             |                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------|
| <b>A099</b> | Convento de Nossa Senhora da Conceição/Quinta dos Frades |
| <b>A176</b> | Pedra da Audiência                                       |

### Zonas Arqueológicas Inventariadas

|             |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| <b>A024</b> | Castelo de Crestuma                     |
| <b>A036</b> | Companhia de Fiação de Crestuma         |
| <b>A065</b> | Capela Românica e Quinta de Quebrantões |
| <b>A079</b> | Igreja do Bom Jesus de Gaia             |
| <b>A098</b> | Igreja Velha de Lever                   |
| <b>A122</b> | Capela do Santo                         |
| <b>A142</b> | Quinta da Gervide/Capela de Sto. Aleixo |
| <b>A143</b> | Marco do Outeiro do Olho Marinho        |
| <b>A144</b> | Quinta de São Salvador                  |
| <b>A148</b> | Antiga Igreja Paroquial de Crestuma     |
| <b>A149</b> | Quinta da Pedra Salgada                 |
| <b>A179</b> | Capela da Senhora dos Prazeres          |

### Valores Geomorfológicos

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| <b>G7</b> | Depósito da Aldeia Nova |
|-----------|-------------------------|

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

### Itinerários

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <b>IM-05</b>              | Areinho - Ponte Pedra         |
| <b>IM-06 - Rio Febros</b> | Esteiro - Corgas              |
| <b>IM-07</b>              | Quinta da Velha - Castro      |
| <b>IM-08 - Rio Uima</b>   | Foz do Uíma - Chão de Moinhos |
| <b>IM-09</b>              | Fonte da Quinta - Chelo       |
| <b>IT-01 - Douro</b>      | Cabedelo - Fonte da Quinta    |
| <b>IT-12</b>              | Senhora da Saúde - Arnelas    |



## Extrato do Plano Diretor Municipal

### Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo



Perímetro Urbano  
Estrutura Ecológica Fundamental

#### SOLO RURAL

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

#### SOLO URBANO

##### ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL

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

##### OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZÁVEIS

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

#### ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL

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

#### ÁREAS DE VERDE URBANO

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

#### CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO

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

Linhas de Água a Céu Aberto  
Linhas de Água Entubadas  
Zonas Inundáveis ou Ameaçadas Pelas Chelias

#### INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS

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

#### PLANOS SUPRAMUNICIPAIS

Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)  
Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)  
Plano de Ordenamento da Orta Costeira de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)  
Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)  
Barragem de Protecção - (Área Non Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)  
Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho



Extrato do Plano Diretor Municipal

Planta de Ordenamento – Carta da Mobilidade e Transportes



| REDES RODOVIÁRIAS              |            |           |                |
|--------------------------------|------------|-----------|----------------|
|                                | existentes | previstas | reperfilamento |
| eixos de alta capacidade       |            |           |                |
| eixos concehios estruturantes  |            |           |                |
| eixos concehios complementares |            |           |                |
| ruas de provimento local       |            |           |                |
| tunéis                         |            |           |                |
| 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 Arquitetónico (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 - Levar

 Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma - Levar

 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 Negrelos  
**CN2** - Envolvente ao lugar do Curro  
**CN3** - Campo de Jogos de Canelas  
**CT1** - Área envolvente ao cemitério de Crestuma  
**CT2** - Área envolvente ao Centro de Treinos e Formação Desportiva de Olival/Crestuma  
**CT3** - Área de expansão de Fioso  
**CT4** - Novo campo de Jogos de Crestuma  
**GP1** - Área envolvente ao Instituto Piaget  
**GP2** - Área de expansão do Centro Cívico de Gulpihares  
**GR1** - Centro Cívico de Grifó e envolvente  
**GR2** - Complexo desportivo de Grifó

**LV1** - Área turística de Lever  
**LV2** - Área de expansão de Lever  
**MD1** - Pedreira da Madalena  
**MD2** - Parque de campismo/ VL2  
**MD3** - Parque da ribeira de Afêles  
**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 Genilde  
**OD3** - VL10 - Nô de Genilde/ Rua Rocha Silvestre  
**OD4** - Quebrantões  
**OD5** - Escarpa da Serra do Pilar  
**OD6** - VL10 - Arcos do Sardoão  
**OD7** - Área de Expansão no Lugar de S. Tiago  
**OD8** - Novo Campo de Jogos de Oliveira do Douro  
**OL1** - Centro Cívico de Olival  
**OL2** - Área envolvente ao Centro Social de Olival  
**PD1** - Área envolvente à VL12  
**PD2** - Quinta do Mosteiro e envolvente  
**PD3** - Monte Murado

**PR1** - Centro Cívico de Perosinho e Quinta da Pena  
**PR2** - Área Industrial de Brandariz  
**PR3** - Souto de Pousada  
**SD1** - Centro Cívico e área central de Sandim  
**SD2** - Novo campo de Jogos de Sandim  
**SD3** - Área envolvente ao Modicus  
**SD4** - Área Industrial de Sandim (parte norte)  
**SD5** - Área Industrial de Sandim (parte sul)  
**SD6** - Vale do rio Uíma (parte sul)  
**SF1** - Centro Cívico de S. Félix da Marinha  
**SF2** - Parque da ribeira do Juncal  
**SF3** - Área Industrial de S. Félix da Marinha  
**SF4** - Aglomerado a norte de Espinho  
**SF5** - Complexo desportivo de S. Félix da Marinha  
**SM1** - Campo de Treino Militar  
**SM2** - Cântido dos Reis  
**SM3** - Choupelo / Bairro da CP  
**SN1** - Área central de Sermonde e envolvente à VL5  
**SZ1** - Inserção da VL5 junto à rua do Agro e a norte da Rua de S. Mamede  
**SZ2** - Inserção da VL11 junto à rua da Longra e área Industrial das Catózendas  
**VA1** - Centro Cívico de Vilar de Andorinho  
**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. Coelano  
**VP3** - Pedreira das Lages