

estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana . fase 1

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . 2015

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Delimitação das sete Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) que constituem a primeira fase de delimitação decorrente da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG).

De acordo com o Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), incluem-se os critérios subjacentes à delimitação de cada ARU e os seus objetivos estratégicos, o respetivo quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros e as plantas de delimitação.

Para cada ARU proposta foram produzidas fichas individuais que se encontram apresentadas após a descrição de cada uma, desdobradas em três plantas:

- . primeira planta – delimitação da ARU sobre ortofotomapa
- . segunda planta – delimitação da ARU proposta
- . terceira planta – identificação dos ajustes realizados a cada uma das áreas inicialmente propostas (estes ajustes resultaram do desenvolvimento do trabalho, nomeadamente do aproximar da escala, mas não alteram os pressupostos inicialmente preconizados para cada uma das ARU)

nota prévia	2
índice	3
1. Enquadramento.....	4
2. Introdução	5
3. Proposta de delimitação – Fase 1	6
3.1. Áreas de Reabilitação Urbana propostas	8
A. ARU Cidade de Gaia [CG.02]	9
A.1 Critérios subjacentes à delimitação	9
A.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	9
A.3 Delimitação da ARU.....	17
B. ARU Encostas do Douro [ED.01]	18
B.1 Critérios subjacentes à delimitação	18
B.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	18
B.3 Delimitação da ARU.....	20
C. ARU Zona Central dos Carvalhos [TS.03]	21
C.1 Critérios subjacentes à delimitação	21
C.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	21
C.3 Delimitação da ARU.....	23
D. ARU Aguda-Granja [CF.20]	24
D.1 Critérios subjacentes à delimitação	24
D.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	24
D.3 Delimitação da ARU.....	26
E. ARU das Zonas Industriais: Feiteira [TS.58] , Rechousa [VL11.60] e Rainha [VL11.61].....	27
E.1 Critérios subjacentes à delimitação.....	27
E.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	28
E.3 Delimitação das ARU	28
3.2. Benefícios fiscais e incentivos financeiros	29
Benefícios Fiscais	29
Incentivos Financeiros	30
4. Anexos	32
Anexo 1. Planta geral	33
Anexo 2. Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros	34
Anexo 3. Plantas – Folha 1 e 2	35

1. Enquadramento

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) ¹ estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

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

Em conformidade com o RJRU, com os princípios estratégicos de regeneração urbana estudados, com a consideração dos projetos municipais recentemente desenvolvidos e com a ponderação dos contributos no âmbito da participação dos vários serviços municipais e das juntas de freguesia, propõe-se a definição e consequente aprovação das áreas que se pretende alvo de intervenção, de modo a colocar à consideração do executivo municipal a sua aprovação.

Prevê-se que esta proposta, integradora nos seus princípios de reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Gaia, dê ainda resposta ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, designadamente na definição dos instrumentos de planeamento que suportam as prioridades de investimento, a saber:

- i) plano de mobilidade urbana sustentável
- ii) plano de ação de regeneração urbana
- iii) plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de Agosto

2. Introdução

A Estratégia de Regeneração Urbana para o concelho de Vila Nova de Gaia – ERUG – procurou responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concertada sobre o território, incluindo a reabilitação urbana e a sua articulação com instrumentos de gestão territorial em vigor, desde logo com o Plano Diretor Municipal (PDM) ² e com os restantes planos municipais de ordenamento do território ³.

Nesse documento estratégico, encontram-se explicitados os princípios e critérios subjacentes à delimitação das ARU agora propostas, assim como a sua complementaridade com as restantes atuações que se propõe desenvolver através de outros instrumentos de programação e gestão.

² publicado no Diário da República, 2ª Série, nº. 155, de 12 de agosto de 2009, através do Aviso nº. 14327/2009, com a correcção publicada em Diário da República, 2ª Série, nº. 13, de 18 de janeiro de 2013, através do Aviso nº. 904/2013

³ Plano de Urbanização da área envolvente à Quinta da Boeira; Plano de Urbanização da Barrosa; Plano Pormenor do Novo Centro Cívico

3. Proposta de delimitação – Fase 1

O modelo territorial preconizado nesta proposta de delimitação das ARU tem em consideração que o concelho de Gaia:

- i) é o terceiro concelho mais populoso do país, com mais de 300.000 habitantes;
- ii) abrange uma superfície terrestre com mais de 160 km², com aproximadamente 15 km de orla marítima e 20 km de margem fluvial do Douro;
- iii) está maioritariamente localizado no centro da Área Metropolitana do Porto, tanto geograficamente como na perspetiva das suas dinâmicas sócio-económicas;
- iv) apresenta 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) segundo a recente reorganização administrativa, subdivide-se em quinze freguesias cujo número de habitantes se conta entre os 52.000 e os 10.000, respetivamente na mais e na menos populosa.

Nestas circunstâncias o concelho apresenta atualmente uma área urbana central tendencialmente simétrica à cidade do Porto e a localização dispersa de outras centralidades e micro-centralidades urbanas que se mantêm como principais referências na identidade de Gaia. Estas, apesar de terem escalas distintas, relacionam-se matricialmente com os recursos naturais do território concelhio (rede hidrográfica, solos agrícolas, pontos altos e encostas privilegiadas) e, por conseguinte, com a estrutura ecológica municipal que constitui uma aposta estratégica da qualificação do sistema urbano local e metropolitano.

O modelo de atuação proposto vem assim ao encontro:

. da consolidação urbana da Cidade, promovendo-se 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 e do Douro até ao limite Valverde/ Vila d'Este / Soeime;

. da 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;

. da 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.

Como tal, a proposta de atuação valoriza a identidade de Gaia, (re)qualificando lugares e paisagens, otimiza os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas sócio-económicas descentralizadas que caracterizam o perfil do sistema urbano policêntrico.

O enquadramento das ARU na referida Estratégia visa promover uma dinâmica de recuperação do território de Gaia que vá além da reabilitação física do património imobiliário e que seja geradora de novas

utilizações do espaço que potenciem a valorização das atividades urbanas, seja a nível social, económico ou cultural, entendidas numa lógica de rede e de complementaridades à escala metropolitana ou regional.

Reabilitar implicará assim contrariar o abandono e a degradação dos recursos físicos, culturais e sócio-económicos do concelho e tomá-los como fatores de diferenciação e qualificação do território e do sistema urbano.

Nesse sentido assume-se o pressuposto do sítio enquanto valor legado, reconhecendo-o e interpretando-o como lugar vivenciado e paisagem construída, cujos valores pré-existentiros deverão ser os elementos de referência das novas atuações, sejam estas de consolidação, transformação ou reestruturação dos territórios urbanos.

As áreas delimitadas resultam da identificação de espaços de oportunidade para os quais se considera ser possível viabilizar formas de atuação eficientes e priorizadas, devidamente enquadradas na estratégia de regeneração urbana alargada à totalidade do concelho de Gaia.

Com vista a garantir a sustentabilidade das atuações propostas, a Estratégia de Regeneração Urbana estudada prevê um modelo operacional faseado que se considera capaz de viabilizar a efetiva regeneração do sistema urbano, de forma integrada no território e no âmbito sócio-económico.

Assim, caberá ao Município a oportunidade de assumir a liderança deste processo de promoção do desenvolvimento local, tanto a nível do lançamento da iniciativa como da sua coordenação, otimizando o sentido das diversas intervenções através duma articulação em rede, facilitando a comunicação entre agentes públicos e privados, e fomentando parcerias que materializem a estratégia delineada.

É neste contexto que surge a intenção de aprovar a delimitação das ARU e desenvolver as subsequentes operações de reabilitação urbana, em duas fases distintas:

- uma primeira correspondente à aprovação das sete ARU – Cidade de Gaia, Encostas do Douro, Aguda-Granja, Zona Central dos Carvalhos, Zona Industrial da Feiteira, Zona Industrial da Rechousa e Zona Industrial da Rainha, conforme planta da Folha 1 do Anexo 3;
- uma segunda em que se delimitarão as restantes ARU tomando como referência os polígonos constantes na planta da Folha 2 do Anexo 3.

De acordo com o artigo 15º do RJRU, a aprovação das operações de reabilitação urbana relativas às ARU delimitadas pode ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

3.1. Áreas de Reabilitação Urbana propostas

As ARU propostas delimitam situações distintas, às quais correspondem diferentes territórios e problemáticas e, por conseguinte, diferentes objetivos estratégicos. Para cada uma das sete ARU propostas, foram definidos os critérios de delimitação e os respetivos objetivos estratégicos, de acordo com a estratégia geral previamente desenvolvida – ERUG.

Cada ARU encontra-se integrada nos sistemas territoriais de referência definidos na ERUG, apresentando-se de seguida:

- A. ARU Cidade de Gaia [CG.02]
- B. ARU Encostas do Douro [ED.01]
- C. ARU Zona Central dos Carvalhos [TS.34]
- D. ARU Aguda-Granja [CF.20]
- E. ARU da Zona Industrial da Feiteira [TS.58]
ARU da Zona Industrial das Rechousa [VL11.60]
ARU da Zona Industrial da Rainha [VL11.61]

A. ARU Cidade de Gaia [CG.02]

A área a delimitar como ARU Cidade de Gaia abrange 3222 hectares e é identificada com o código CG.02 de acordo com a ERUG, assumindo como referência o sistema territorial aí identificado com a mesma designação.

A.1 *Critérios subjacentes à delimitação*

De acordo com a análise da realidade urbana contemporânea do concelho, considerou-se que a unidade Cidade de Gaia abrange um espaço mais vasto do que o seu centro, correspondendo ao atual território central do concelho urbanisticamente mais penalizada com a pressão da expansão urbana.

Esta perceção da forma da Cidade de Gaia e as fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana que estabelece, nomeadamente com o centro do Porto, resultam ainda dos critérios de ordenamento definidos nos instrumentos de planeamento que sempre previram para esta área uma maior intensificação da malha viária e de usos urbanos diversificados.

As formas da cidade 'genérica' estão hoje presentes na Cidade de Gaia, como em qualquer outra paisagem urbana contemporânea, e, tal como em grande parte desses casos, também não têm sido assumidas como oportunidades de reinvenção da cidade existente, mas apenas como mera colagem de imagens estereotipadas associadas a um simbolismo supérfluo e autista que não compreende nem reconhece a especificidade do lugar onde se fixam.

Deste modo, a definição de linhas orientadoras consistentes para a consolidação e qualificação da cidade de Gaia, quer em termos urbanísticos quer em termos sócio-económicos, exige a clarificação de uma estratégia urbana integrada que se pretende desenvolver através de uma área de reabilitação urbana agora designada como ARU Cidade de Gaia e na qual se pretende encontrar respostas para o desafio da compactação e da qualificação do espaço urbano, da intensificação de usos urbanos e da otimização das infraestruturas e equipamentos, assim como da transformação morfotológica sobre matrizes remanescentes, numa lógica complementar à cidade do Porto.

O território da unidade Cidade de Gaia é complexo. Articula-se em redes cruzadas, de diferentes escalas, que ultrapassam o limite administrativo e a identificação da sua estrutura e das dinâmicas esperadas apoia-se em linhas de força que reconhecemos através das várias unidades de paisagem.

A estratégia de regeneração urbana da Cidade de Gaia deverá concretizar o enquadramento dos diferentes objetivos que se propõe desenvolver de forma integrada no território.

A.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração deste território tem como principais objetivos reforçar a sustentabilidade do sistema metropolitano; promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho; refundar o Centro da Cidade consolidada; potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes; qualificar a perceção dos limites da Cidade no espaço público e na paisagem;

mitigar o impacto territorial dos eixos viários de alta capacidade; potenciar o valor identitário dos lugares de referência; promover a criação de um sistema de verde urbano; intensificar os usos urbanos; compactar/consolidar a Cidade de Gaia; requalificar o tecido urbano existente; e promover a competitividade da cidade existente.

É na resposta a esta expectativa que a estratégia da ARU Cidade de Gaia seguirá as apostas que se expõem de seguida:

- I. O pressuposto assumido pela estratégia de regeneração urbana é que a Cidade se faz de continuidades e não de fraturas. Continuidades físicas, funcionais e, fundamentalmente, do espaço público. Neste contexto, a promoção da mobilidade dos cidadãos ganha especial importância, devendo ser encarada de modo integrado, por exemplo, através do projeto CityGaia. Acesso ao território e às diversas atividades, acesso à informação e acesso à paisagem são oportunidades para desenvolver a Cidade contemporânea que hoje se configura com uma nova escala, articulada em redes globais. Assim, foram definidas as seguintes prioridades:

A intervenção na paisagem de rotura que resulta da forma inadequada como os traçados viários se implantaram face à topografia natural (relevo e rede hídrica), agravada pela própria tipologia das vias (com canais dimensionados para elevados volumes de tráfego, desfasados do uso real, em seis faixas de rodagem), pressupõe:

- restabelecer as relações entre os espaços construídos e as vias de circulação construindo referências espaciais do território para os seus utilizadores;
- tratar, sempre que possível, as margens das vias de circulação, minimizando o seu impacto e melhorando a sua articulação com os espaços edificados;
- promover medidas relativas a uma mobilidade integrada, permitindo articular as 'novas' infraestruturas com as redes pré-existentis (estradas antigas, rede de centralidades urbanas, etc).

- II. O território de Gaia tem registado o acumular de operações avulsas que se refletem num espaço público fragmentado e na desarticulação de diversos investimentos públicos e privados. É por isso oportuno reconfigurá-la como uma Cidade renovada, re-inventar o sistema urbano em busca duma estrutura equilibrada e capaz de sustentar o desenvolvimento sócio-económico local, aberta à transformação e respeitando a sua identidade, dando lugar a novas ideias.

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

Como tal, pretende-se promover a qualificação do espaço público, reconhecendo-o como estrutura do sistema urbano em articulação com os usos que compõem a cidade, valorizando os símbolos e as referências urbanas e paisagísticas, contrariando o carácter descontínuo e fragmentário da paisagem, convergindo para o aproveitamento de investimentos realizados. Equipamentos desportivos como o *C D Candal*, *Estádio Rei Ramiro* e empreendimentos privados de ensino, comércio ou serviços como a *Escola Superior de Tecnologia de Saúde do Porto* ou o complexo *Gaiart's Plaza Centrum/ Consfly*, em Santa Marinha, ou o *Parque da Lavandeira*, em Oliveira do

Douro, são exemplos de projetos com potencial estratégico no concelho, cuja desarticulação ao nível das redes de mobilidade e de centralidades urbanas, bem como da estrutura do espaço público, resultou em atuais fraturas na cidade e no sistema urbano alargado.

- III. As intervenções integradas que se prevêem para esta área territorial devem privilegiar os lugares que ainda se mantêm como referências apesar de muitas vezes se encontrarem já desvirtuados na sua estrutura funcional e formal por consequência da acelerada transformação da envolvente destes aglomerados.

Neste sentido pretende-se intervir em contextos distintos:

- a) nos núcleos urbanos – Afurada, Coimbrões e Devesas (Santa Marinha, Afurada);
- b) nos núcleos de matriz rural – Igreja de Canidelo / Outeiro (Canidelo); Igreja da Madalena/ Costa (Madalena); Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

- a) núcleos urbanos

. Afurada

No sistema da Cidade de Gaia a Afurada é o único núcleo urbano relevante de génese marítima: a sua localização no estuário do rio Douro corresponde a um porto de abrigo e a comunidade local é predominantemente piscatória, assumindo uma identidade muito marcada que se relaciona com as margens opostas (Lordelo do Ouro e Foz).

Reabilitar implicará salvaguardar o valor identitário deste núcleo piscatório, e a sua relação com o mar e com o rio, articulando-o com os novos equipamentos urbanos e com novos usos, tais como a *Douro Marina*;

Implementar de novos usos que permitam o desenvolvimento deste núcleo urbano e que capacitem a comunidade que nele habita.

. Coimbrões

Lugar urbano de ocupação humana com origem pré-histórica, consolidada até ao presente. A sedimentação das formas urbanas ao longo do tempo tornou-o um ponto de referência na paisagem de Gaia e do Porto, que deve ser valorizado.

Reabilitar implicará salvaguardar e valorizar este núcleo na sua vulnerabilidade e precariedade, com o espaço público;

Articular as pré-existências físicas com a requalificação ou a dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição da paisagem;

Controlar a definição de novos alinhamentos (admitindo ponderar alargamentos que não interfiram com a escala e com os elementos existentes a salvaguardar);

Garantir que a integração deste núcleo no sistema urbano contemporâneo ocorra através da sua permanência como referência territorial, e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existentes e no seu simbolismo;

Contrariar a desqualificação da paisagem que resulta muitas vezes do desequilíbrio das novas intervenções na escala ambiental que estes aglomerados oferecem.

. Devesas

O núcleo urbano das Devesas é originariamente de tipologia industrial e resultante da localização da estação de caminho-de-ferro enquanto primeira infraestrutura de transporte de grande capacidade implantada à cota alta da cidade de Gaia, em meados do século XIX.

Hoje, o núcleo das Devesas apresenta um enorme potencial de regeneração devido à disponibilidade de muitos edifícios industriais desativados nas últimas décadas.

Pretende-se promover a reutilização destes espaços para novas atividades económicas, de qualquer tipo desde que compatíveis com as funções urbanas correntes, potenciando as condições excecionais de mobilidade que o lugar apresenta (linha ferroviária do Norte, VL8/A1+IC23, Circular CH) e a proximidade às principais centralidades urbanas de Gaia.

. Quebrantões

O núcleo urbano de Quebrantões encontra-se implantado na encosta do vale de Quebrantões e é um tecido histórico consolidado na primeira metade do século XX, quando o processo de urbanização se intensificou, com particular relevância na construção de habitação na proximidade de fábricas e outras actividades industriais.

Apesar da sua tendência para a degradação, atualmente este núcleo urbano mantém uma forte presença de habitação. Devido à sua localização estratégica nas 'margens' dos espaços mais simbólicos, com maior valor patrimonial e paisagístico esta, é uma área territorial de grande potencial para a regeneração urbana.

Estrangulado na transição com novas vias urbanas estruturantes, núcleo urbano de Quebrantões é um tecido urbano onde é prioritário intervir de forma integrada, considerando a identidade dessa comunidade e valorizando a sua inclusão na Cidade.

Articular núcleo urbano de Quebrantões com espaços públicos contíguos, previstos e existentes, como parque Ponte Maria Pia e o parque rio;

Melhorar a mobilidade pedonal entre a cota alta e a cota baixa;

Articular e rentabilizar os equipamentos existentes;

Promover a requalificação ambiental e paisagística da linha de água, demolindo as edificações existentes da antiga fabrica localizada no talvegue do vale de Quebrantões.

a) núcleos de matriz rural

. Igreja de Canidelo/ Outeiro; Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz

As duas centralidades de freguesias permanecem na área territorial da Cidade de Gaia com um cariz identitário que pode ser reabilitado. As transformações ocorridas no tecido urbano são pontuais e como tal pretende-se promover a valorização do património edificado e paisagístico existente, nomeadamente as quintas ancestrais que permanecem (Paço de Canidelo e Soeime) e requalificar o espaço público de acordo com as referências da identidade do lugar, dotando-o de condições de vivência urbana.

Relativamente ao núcleo da Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz, considera-se prioritário a integração no sistema urbano alargado, assumindo-o como espaço de inclusão, devendo para o efeito, promover-se a articulação deste núcleo com os traçados viários envolventes.

. Igreja da Madalena/ Costa

O núcleo central da Madalena é um lugar antigo cuja localização é complementar da exploração agrícola dos terrenos da encosta litoral, até ao mar.

A ocupação urbana implantou-se a uma cota ligeiramente elevada em relação à costa marítima, afastando-se das adversidades naturais e desenvolvendo-se ao longo dos caminhos de ligação a outros núcleos e aos vales.

O conjunto urbano que se estende entre os lugares da Costa e da Igreja constitui um núcleo urbano com forte identidade no território contemporâneo da cidade de Gaia e hoje representa uma oportunidade de reconhecimento e valorização de espaços diferenciados.

Dada a localização deste núcleo, reabilitar implica promover a sua integração na rede do sistema viário, nomeadamente no que define a articulação do centro da Cidade à costa atlântica, pela sua permanência como referência territorial e não pela sua fragmentação e consequente rompimento na vivência dos espaços pré-existentis;

Controlar a definição de novos traçados viários, e alinhamentos, por forma a não interferirem com a escala deste aglomerado e com os elementos existentes a salvaguardar;

Hierarquização e conexão entre os diferentes níveis da rede viária;

Promover a renovação deste tecido urbano, implica reinventar o esquema que deu origem ao núcleo primitivo, reabilitar da edificação, promover equipamentos públicos e serviços coletivos de proximidade e promover o desenvolvimento da economia local;

- IV. A estratégia de regeneração urbana da Cidade de Gaia preconiza igualmente a intervenção nos espaços urbanos emergentes para os quais é necessário e expectável criar novas formas adequadas às infraestruturas e aos usos contemporâneos e geradoras de novos lugares e de novas percepções do território, qualificando a paisagem – VL8/ Rotunda e Via Edgar Cardoso

(Santa Marinha); Fojo/ Quatro Caminhos/ Rua da Bélgica (Canidelo); Monte da Virgem/ Hospital/ Vila d'Este, (Mafamude, Vilar de Andorinho).

- V. A cidade de Gaia tem a frente fluvial como uma das principais marcas da sua identidade. Nesta paisagem, o morro da Serra do Pilar e o vale de Quebrantões, a nascente, são espaços topograficamente privilegiados nos quais as vistas panorâmicas sobre as cidades de Gaia e do Porto, o Rio Douro e a paisagem envolvente, até à Serra de Santa Justa, em Gondomar, e ao Monte da Virgem. A sua localização no centro da cidade de Gaia torna-os espaços estratégicos para a promoção da utilização coletiva e de equipamentos culturais e de lazer, potenciando o extraordinário valor patrimonial do Mosteiro da Serra do Pilar, da Ponte Maria Pia e de outros elementos de menor escala como a capela românica de Quebrantões e outros.

Nesse sentido, espaços como parque rio e o Monte da Virgem deve privilegiar-se a protecção ambiental e paisagística visando a criação de espaços públicos que concorram para uma utilização ao nível da área metropolitana.

- VI. Inserida na estratégia da Cidade de Gaia, o Centro de Gaia inclui, a área envolvente conformada pelas principais vias de acesso ao centro do Porto e que com este partilha fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana. A estratégia para o Centro de Gaia deverá concretizar o objetivo de explorar o potencial do desenvolvimento desta plataforma na qual continua expectante a consolidação e qualificação dum centro urbano.

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

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

A carga histórica e simbólica que o Centro Histórico representa é um valor a promover como factor de desenvolvimento, contribuindo para a prioridade de regenerar a malha urbana das Devesas.

As intervenções a prever deverão centrar-se na estação ferroviária (encarada como interface de vários modos de transporte urbano), no jardim Soares dos Reis (como ponto de convergência de várias vias urbanas e equipamentos estruturantes) e no eixo rua Conselheiro Veloso da Cruz/ rua Barão do Corvo (como principal eixo urbano de agregação de equipamentos públicos e património arquitectónico a reabilitar).

Destaca-se assim a grande importância do património industrial de Gaia centrado nestas duas unidades urbanas – entreposto histórico (caves do Vinho do Porto) e Devesas (com as antigas fábricas cerâmicas como predominantes) – que contêm os espaços edificados disponíveis para novos usos, complementados por excelentes condições de mobilidade e pelo potencial espaço público que é urgente melhorar, dando-lhe coerência como elo entre os núcleos urbanos existentes e previstos.

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

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

É urgente reconhecer o centro da Cidade no sentido de otimizar as infraestruturas existentes e potenciar os seus elementos diferenciadores, entre os quais a população que vive este espaço, residindo, trabalhando ou visitando.

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

- a disponibilidade para empresas de tecnologias e inovação e para equipamentos em grandes espaços de tipologia industrial;
- a articulação dessas atividades com a otimização da atual rede de transportes – estações de caminhode-ferro e de metro, ligações entre cota alta e cota baixa através do teleférico e dos elevadores da Ponte da Arrábida integrados na rede Andante; criação de travessias por barco como transporte público entre margens do Douro;
- um parque urbano central no espaço entre centro histórico e centro cívico;
- a maior diversidade de ligações ao centro do Porto através da melhoria da mobilidade urbana.

O Centro de Gaia está conformado pelas principais vias de acesso ao centro do Porto e com este partilha fortes dinâmicas urbanas e fluxos de mobilidade quotidiana. A solução de requalificação dos traçados e das roturas existentes no território deverá ir ao encontro das linhas de atuação convergentes para a requalificação do espaço público:

- Planear a transformação da forma urbana do IC23, privilegiando a criação de um novo espaço público inclusivo através da cobertura do espaço canal entre o jardim Soares dos Reis e a Avenida da República.
- Eixo VL8 – Reestruturação urbana associada aos novos traçados, através:
 - . da transformação das áreas urbanas envolventes-Eixo VL8 / avenida dos Descobrimentos, até ao jardim Soares dos reis;
 - . de potenciar as suas características topográficas devido ao seu valor paisagístico e ambiental na relação visual que estabelece entre os centros históricos de gaia e do Porto;

- . do reperfilamento deste eixo viário integrando a linha de Metro (linha G) prevista no plano diretor municipal:

- Eixo VL9 – Restruturação urbana associada aos novos traçados, através:

- . da promoção da urbanização das áreas urbanas envolventes-Eixo VL9;

- . da articulação deste eixo com o Centro da Cidade a poente mas também com o centro da freguesia de Oliveira do Douro e a relação optimização com os equipamentos preexistentes, nomeadamente o Parque da Lavandeira.

- VII. A estratégia de (re) definição deste centro nomeadamente através da requalificação dos traçados da VL8 e VL9 deve ainda articular com a formação das novas centralidades quer para nascente, em Oliveira do Douro, quer para poente Candal/Canidelo:

. Oliveira do Douro

No caso de Oliveira do Douro pretende-se clarificar o eixo da avenida da República, VL9, Largo da Lavandeira até ao Centro cívico da freguesia. Trata-se de um eixo que deve assumir um perfil estruturante de ligação da Avenida da República ao centro de Oliveira do Douro. a clarificação deste eixo deveram providir as linhas orientadoras para a hierarquização da rede viária que suporta as dinâmicas urbanas da freguesia e para a qualificação do desenho urbano, inclusive na promoção de novas formas de mobilidade.

. Candal / Canidelo

No caso de Candal/ Canidelo, esta articulação deverá ditar as linhas orientadoras para a rentabilização das infra estruturas viárias e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade mais eficaz do centro da cidade à orla costeira. Na resposta a esta expectativa deverá apostar-se na hierarquização e conexão entre os níveis de rede viária, na qualificação do desenho urbano e na promoção de novas formas de mobilidade.

- VIII. Esta estratégia , nomeadamente nas questões da rede viária que suporta esta área territorial, articula-se com o objetivo estratégico da promoção da mobilidade sustentável, ou seja, a mobilidade energeticamente eficiente e inclusiva.

A estratégia de redução de emissões de carbono no município baseia-se, ao nível da mobilidade, no desenvolvimento das condições intermodalidade e na promoção da circulação por modos suaves e por transportes públicos.

Pretende-se a reformulação dos interfaces existentes (formais e informais) e que têm um alcance metropolitano: General Torres, Devesas, E222 (Avenida Vasco da Gama) e Santo Ovídio. Todos estes interfaces se encontram dentro da área ARU Cidade. Associados a estes interfaces deverão ser criadas zonas de estacionamento que permitam a transferência do transporte individual motorizado para o transporte público coletivo.

A mencionada prioridade aos transportes públicos deve ser assegurada pelos corredores BUS propostos (E222, VL8 e VL3) - a serem concretizados como convencionais ou em sistema BRT4 ou LRT5. Estes corredores, em associação com o canal de metro, criam uma rede de transportes públicos rápidos de acesso aos principais polos de saúde (hospitais públicos e privados), comércio e serviços.

Esta rede de corredores BUS ficará ligada, à cota alta, às travessias rodoviárias - pontes da Arrábida (VL8) e Infante (VL9) - e pela Ponte Luís I (metro) e Ponte D. Maria (modos suaves). A ligação pedonal à cota baixa, associada à ARU CH, será solucionada através de modos mecânicos:

- reativação dos elevadores da ponte da Arrábida,
- ligações mecânicas que estabeleçam a ligação do Jardim do Morro à marginal,
- ligação da marginal ao Castelo de Gaia,
- introdução de elevador que permita o acesso à Serra do Pilar desde o canal do metro junto ao tabuleiro superior da Ponte Luís I.

- IX. As unidades espaciais, aqui mencionadas, encontram-se retalhadas pelas diversas intervenções que foram concretizando soluções avulsas e descontextualizadas, contrariando um carácter urbano e destruindo a identidade. A estratégia para o Centro da Cidade deverá concretizar o objetivo de explorar a malha viária de carácter urbano, designada como 'rede de arruamentos', por forma a valorizar o seu papel de espaço público vivenciado pelos cidadãos (e que, por isso, remete para o conceito de 'rua' e não via de mera circulação). Considera-se por isso ser urgente a orientação das intervenções públicas (município, empresas municipais, juntas de freguesia) segundo o princípio da unidade e da escala dos elementos espaciais que compõem o sistema de espaços públicos da cidade.
- X. Na conjuntura atual destaca-se a prioridade da coesão social e territorial sobretudo nesta área territorial – evitando desigualdades mas, simultaneamente, contrariando as tendências anódinas e uniformizadoras que não compreendem a complexidade da vida real, isto é, da diversidade da Cidade à escala contemporânea.

A.3 Delimitação da ARU

⁴ BRT – BUS RAPID TRANSIT

⁵ LRT – LIGHT RAIL TRANSIT







B. ARU Encostas do Douro [ED.01]

A área a delimitar como ARU Encostas do Douro abrange 1444 hectares e é identificada com o código ED.01 de acordo com a ERUG, assumindo como referência o sistema territorial aí identificado com a mesma designação.

B.1 *Critérios subjacentes à delimitação*

A área das Encostas do Douro corresponde à unidade de paisagem entre o rio e a linha de fecho principal que enquadra o cenário e a história do vale duriense. Esta área do território possui um elevado valor paisagístico e cénico e, dada a sua localização no centro geográfico da Área Metropolitana do Porto, constitui-se como um potencial elemento polarizador da Área Metropolitana.

A estratégia de regeneração para este território deverá incidir fundamentalmente sobre a requalificação da paisagem das encostas florestadas e dos seus usos, assim como sobre a reabilitação urbana dos núcleos urbanos complementares e da arquitetura das quintas.

Esta área apresenta-se ainda como um importante espaço de suporte de diversas atividades (ex. produção florestal, desportos náuticos, pesca lúdica, turismo fluvial) que interessa potenciar num quadro de desenvolvimento sustentável.

Interessa destacar a ambição em tornar esta frente ribeirinha num espaço de referência em matéria de qualidade ambiental e de desenvolvimento económico e turístico.

B.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração deste território tem com principais objectivos promover a singularidade desta unidade espacial na sua relação com o rio Douro; potenciar novas utilizações que reforce a dimensão histórica e cultural das Quintas e que seja integradora da sua dimensão social e espacial; potenciar o turismo em complemento da actual vocação do rio Douro; potenciar o valor identitário dos núcleos urbanos ribeirinhos; conter o povoamento difuso na Encosta; qualificar a acessibilidade à Encosta através dos eixos viários de alta capacidade; e valorizar o património industrial de Crestuma.

É na resposta a esta expectativa que a estratégia da ARU cidade de Gaia deverá apostar:

. A estratégia de protecção ambiental e paisagístico da Encosta tem como principal objectivo promover a sua estabilidade e 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. Assim foram definidas as seguintes prioridades:

Protecção da paisagem controlando o crescimento das edificações na linha de fecho e conter o povoamento difuso na Encosta;

Recuperação dos 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. Estes percursos devem ser complementados com a promoção de novas utilizações das Quintas que permitam reforçar a dimensão histórica e cultural destas unidades espaciais e que sejam, ao mesmo tempo, integradoras da sua dimensão social;

Implementação de uma rede de ancoradouros com equipamentos e serviços coletivos, quer locais quer de utilização turística, articuladas com um desenho urbano qualificado.

. Integração nos lugares de referência novas oportunidades como forma de estratégia de reabilitação, nomeadamente nos núcleos de Espinhaço e Paço de Avintes, da rua Cinco de Outubro (Avintes), no núcleo de Arnelas, no núcleo da fábrica de Crestuma e no núcleo urbano de Crestuma.

Renovação destes tecidos urbanos ribeirinhos, nomeadamente de Espinhaço e Paço de Avintes, do núcleo de Arnelas e do núcleo urbano de Crestuma, deve convergir-se para a reabilitação do edificado.

Prevê-se ainda que, no núcleo de Arnelas e no núcleo urbano de Crestuma se reinventem os esquemas que deram origem a estes núcleos, e se promovam serviços coletivos de proximidade e o desenvolvimento da economia local.

De salientar que no caso de Arnelas deve ser salvaguardado o enquadramento paisagístico deste núcleo ribeirinho.

. A antiga estrada N222 é um percurso complementar da estrada N108 (Porto - Régua) e implanta-se maioritariamente na linha de fecho que separa as encostas nascente do vale do Febros das do Douro, compondo a sua paisagem. Enquanto eixo estruturante desta paisagem, a N222 suporta várias centralidades urbanas muito antigas, e ainda hoje determinantes no sistema urbano concelhio, das quais se destaca Avintes.

Como principal eixo de reestruturação urbana deve-se promover a reabilitação do edificado destacando os elementos diferenciadores da rua Cinco de Outubro.

Nos espaços públicos apoiados neste eixo sedimentaram-se atividades e referências da identidade local que constituem importantes lugares naquele território interior do concelho. A estratégia de reabilitação da sua forma urbana e ambiência deve ser a sua salvaguardada, evitando transformações descontextualizadas desse valor social e cultural.

. A permanência de um outro lugar de referência é Crestuma. Crestuma constitui o núcleo mais marcante do vale do rio Uima na medida em que congrega vários elementos de extraordinário valor no concelho de Gaia e também na paisagem duriense – as antigas fábricas de fiação, tecelagem e fundição, em particular o complexo da Companhia de Fiação de Crestuma (CFC); o morro do Castelo de Crestuma, sítio arqueológico e parque municipal; o morro da Quinta da Estrela; o centro náutico.

A dimensão das antigas instalações da CFC e da A.C. da Cunha Moraes, bem como as respetivas quintas pertencentes aos industriais que as fundaram (Quinta da Estrela, em Crestuma, e Quintas das

Hortas, em Lever), deverá possibilitar intervenções físicas de restauro/reconstrução e valorização de património privado (histórico, fabril, rural, artístico, paisagístico), que potencie o seu aproveitamento como empreendimentos hoteleiros ou equipamentos multi-usos que complementem a valorização do sistema urbano envolvente, convergindo para o objetivo da coesão territorial do concelho.

A estratégia de valorização deste património deve assim assentar na possibilidade de localizar nestes edifícios outros usos que potenciem a sua manutenção e reabilitação. A utilização como espaços museológicos, como salvaguarda da memória industrial, poderá também ser encarada como estratégia de intervenção.

O critério desta seleção é o seu enquadramento num modelo mais otimizado, qualificado, capaz de articular "espaços", físicos e virtuais, para o conhecimento, inovação e empreendedorismo, reforçando os processos suportados em redes multiescalares.

A priorização desta área de reestruturação surge ainda pelo seu potencial de internacionalização, designadamente através da inserção do tecido empresarial em cadeias de valor internacionais em especial em áreas em que a AMP pode ambicionar tornar-se num player global, seja pelo potencial endógeno diferenciador, seja pelo seu potencial complementar.

Estas orientações deverão articular-se com a renovação do tecido urbano de Crestuma, no sentido da reabilitação do edificado.

Tal como o núcleo de Arnelas, também no núcleo urbano de Crestuma se devem reinventar os esquemas que lhe deram origem, promovendo serviços coletivos de proximidade e o desenvolvimento da economia local.

Na estratégia para a valorização do rio Douro como suporte ao turismo, importa criar alternativas e estruturar as ofertas existentes e potenciais, como por exemplo explorando rotas turísticas temáticas (quintas históricas, pontes, gastronomia, religiosidade), rede regional de trilhos pedestres, rede regional de ecovias/ecopistas, cicloturismo/BTT, turismo desportivo, turismo criativo, turismo industrial (por exemplo, o caso da indústria de fiação de Crestuma), entre outras ofertas de pequena dimensão mas com procura crescente. É como resposta a esta expectativa que deverá explorar-se novas acessibilidades a partir das auto-estradas A32 e A41.

B.3 Delimitação da ARU







C. ARU Zona Central dos Carvalhos [TS.03]

A área a delimitar como ARU Zona Central dos Carvalhos abrange 101 hectares e é identificada com o código TS.34 de acordo com a ERUG, integrando-se no sistema territorial de referência aí designado como Transversal Sul.

C.1 *Critérios subjacentes à delimitação*

O traçado da estrada N1 implantou-se ao longo da cumeada central do concelho, acompanhando o fecho que atravessa o território entre os seus extremos norte e sul, e ainda hoje se mantém como uma das principais vias de acesso ao centro de Vila Nova de Gaia. Como tal, os fluxos de tráfego rodoviário que comporta são intensos e exigem a compatibilização do seu traçado com as necessidades de atravessamento da via, já que esta se encontra marginada por frentes e núcleos urbanos com grande dinâmica e não permite uma continuidade efetiva do espaço público. A priorização desta área de reestruturação é cumulativa necessidade de melhorar-se a mobilidade pedonal entre as margens da N1, a centralidade antiga e os diversos equipamentos envolventes, bem como outros espaços públicos como a Alameda da Senhora da Saúde e o Monte Murado.

Os pontos altos de referência que acompanham a N1, neste caso o Monte deve ser respeitado e reservado para funções excecionais, e para o desenvolvimento de um espaço urbano singular a ele associado. Este espaço é um marco na organização e na referenciação urbana.

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

C.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração deste território tem com principais objetivos melhorar a mobilidade pedonal, quer na continuidade do espaço público quer nas necessidades de atravessamento da N1, compatibilizando o tráfego rodoviário intenso que esta via comporta e as frentes e núcleos urbanos que a marginam; requalificar o espaço marginal que resulta da construção do nó com a A1/IP1 e melhorar a integração urbana das ocupações habitacionais existentes no alto da Boavista e envolvente (Raposa) articular e rentabilizar os diversos equipamentos existentes; requalificar os espaços públicos valorizando as suas múltiplas utilizações como a feira dos Carvalhos; requalificar a integração urbana das ocupações habitacionais; requalificar o contexto urbano que circunda o Monte Murado (Feiteira, Rechousa, Raposa) garantindo o melhor enquadramento destes sítios, e contribuindo para o reconhecimento deste ponto alto a partir destes territórios envolventes; valorizar os pontos singulares integrados nestas estruturas urbanas mais alargadas através de relações perspetivas sobre o Monte Murado; e repor a serenidade espacial do espaço público e da malha urbana que gerou o Largo França Borges por forma a conservar as estruturas antigas, pela sua identidade e valorizar o potencial sócio-económico que ainda representam.

É na resposta a esta expectativa que a estratégia da ARU Zona Central dos Carvalhos deverá apostar:

. Largo do Moeiro

Dada a concentração de equipamentos e pessoas e do tráfego intenso que resulta do movimento da Antiga estrada nacional e saída das autoestradas para o Freixo e Arrábida, é prioritário requalificar o cruzamento viário estruturando a ligação a nascente até à freguesia de Pedroso, a poente, até Perosinho/ Serzedo, a norte até ao nó da Raposa e a sul, até à Feiteira.

A requalificação deste cruzamento deve articular e clarificar a ligação ao Largo França Borges, Feira dos Carvalhos e Mosteiro de Pedroso.

. Estrada N1

Melhorar a mobilidade pedonal, quer na continuidade de espaço pública quer nas necessidades de atravessamento da N1, compatibilizando o tráfego rodoviário intenso que esta via comporta e as frentes e núcleos urbanos que a marginam;

Requalificar o espaço marginal que resulta da construção do nó com a A1/IP1 e melhorar a integração urbana das ocupações habitacionais existentes no alto da Boavista e envolvente (Raposa)- por força do enquadramento com o monte murado

Articular e rentabilizar os diversos equipamentos existentes; seminários, colégio, escolas e vocação para utilização do monte murado, sede de união dos transportes dos Carvalhos

A requalificação do contexto urbano que circunda o Monte Murado (Feiteira, Rechousa, Raposa) garantindo o melhor enquadramento destes sítios, contribuindo para o reconhecimento deste ponto alto a partir destes territórios envolventes;

. Largo França Borges (antiga feira)

Repor a serenidade espacial do espaço público e da malha urbana que gerou o Largo França Borges por forma a conservar as estruturas antigas, pela sua identidade e valorizar o potencial sócio-económico que ainda representam.

Reforçar a dinâmica pujante do sector terciário no edificado preexistente, libertando e requalificando o espaço público central retomando a legibilidade da estrutura espacial antiga

Potenciar as relações antigas entre a cota baixa e cota alta quer na ligação quer na escala ambiental quer nas relações perspetivas que essas ligações oferecem sobre o Monte São Bartolomeu;

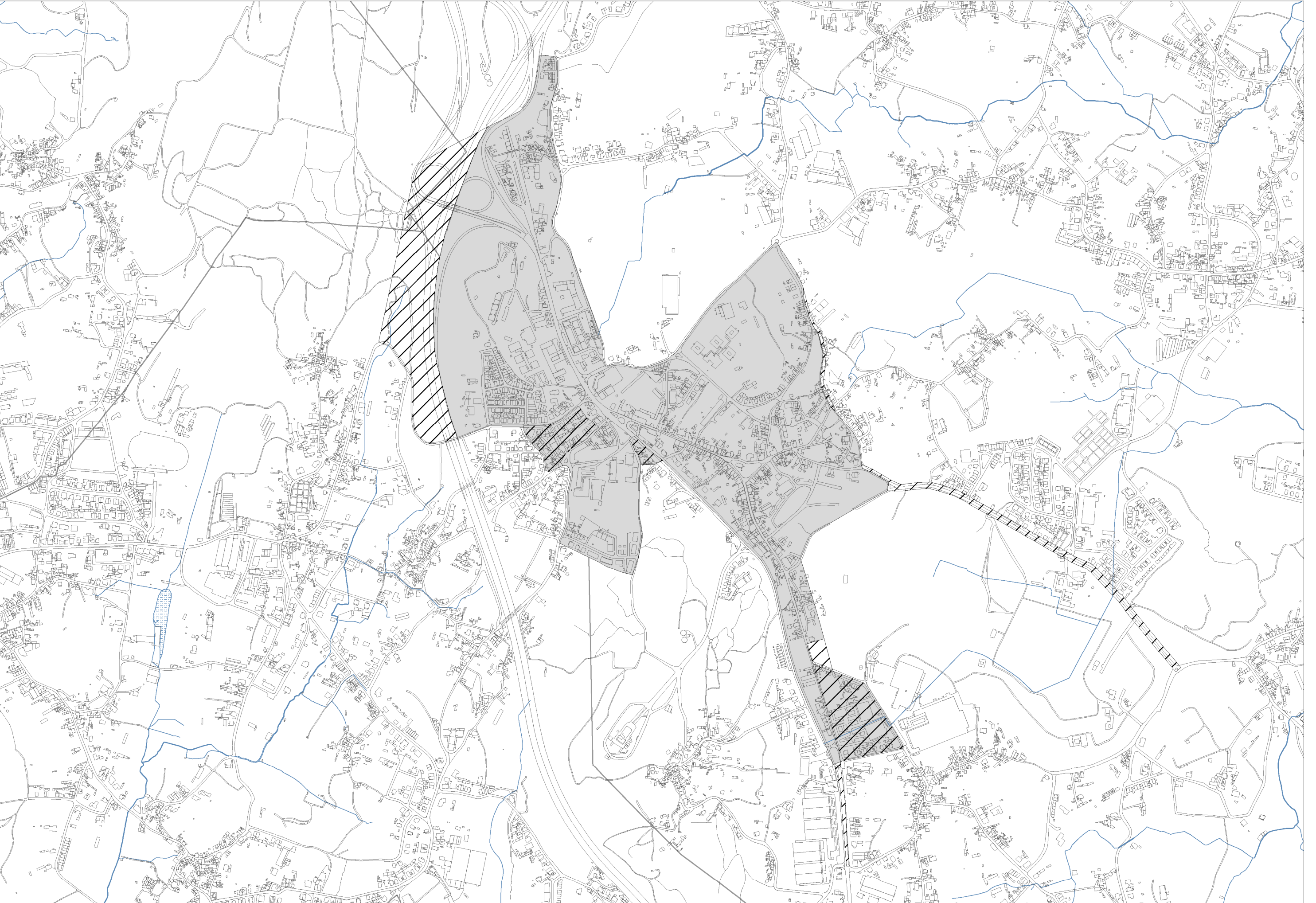
. Eixo Largo França Borges – Feira nova – Mosteiro de Pedroso

Para além da requalificação do eixo deve-se dar particular atenção à requalificação dos espaços públicos valorizando as suas múltiplas utilizações como a feira dos Carvalhos.

C.3 *Delimitação da ARU*







D. ARU Aguda-Granja [CF.20]

A área a delimitar como ARU Aguda-Granja abrange 76 hectares e é identificada com o código CF.20 de acordo com a ERUG, integrando-se no sistema territorial de referência aí designado como Caminho-de-Ferro.

D.1 *Critérios subjacentes à delimitação*

O núcleo piscatório da Aguda é ainda hoje um lugar de referência na faixa atlântica portuguesa.

A linha ferroviária que atravessa Gaia potenciou, na parte poente deste vasto território, a formação de espaços estruturados através de malhas urbanas que conferem alguma singularidade no contexto do concelho.

A chegada do caminho-de-ferro trouxe novas funcionalidades, novas oportunidades urbanísticas e o turismo. Trouxe também, a um território marcadamente rural, o cosmopolitismo na medida em que democratizou o acesso a territórios de escala alargada por meio da introdução duma nova velocidade e da possibilidade de partir e chegar a qualquer lado.

A coerência como unidade urbana e paisagística que se pretende delinear neste canal deve prever a qualificação das margens, atualmente, incaracterísticas e desordenadas, e neutralizar os impactos das novas frentes junto à linha de caminho-de-ferro, que entretanto se foram permitindo edificar por força da expansão desregrada dos tecidos urbanos.

Dos pontos mais representativos agregados a este canal, e motivado por este canal, destacam-se os núcleo urbano Aguda-Granja, cuja malha urbana gerou na envolvente uma espacialidade singular, que deve ser diferenciado para que, e conjugada com os momento de paragem na estação, possa persistir como referência deste canal.

A Granja possui caráter singular no contexto do concelho. Esta singularidade vem de um passado privilegiado a nível social e cultural, ligado a um estatuto de classe cuja identidade ainda hoje se encontra associada à habitação e ao lazer.

D.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração deste território tem como principais objetivos:

Consolidar a unidade urbana e paisagística;

Preservar a identidade litoral e seu património cultural;

Neutralizar a expansão desagregada dos tecidos urbanos;

Potenciar novas oportunidades urbanísticas e turísticas;

Potenciar os eixos panorâmicos – Atlântico;

Anular o impacto das novas frente urbanas junto à linha do caminho-de-ferro e ...integra novos usos urbanos que permitam o seu desenvolvimento enquanto espaços urbanos singulares a eles associados e capacitem as comunidades que neles habitam.

É na resposta a estas expectativas que a estratégia da ARU Aguda-Granja deverá apostar em:

Os espaços públicos que estruturam os tecidos urbanos da Granja, é o objeto principal da estratégia de regeneração que se pretende implementar, uma vez que o traçado e o seu desenho e ambiente encerram o essencial da sua identidade.

Como espaços planeados, desenhados e estruturados, têm que ser salvaguardados e valorizados como referências a consolidar no desenvolvimento da cidade atual na sua escala supra-municipal.

O caráter balnear e piscatório dos bairros litorais representa a história local e a identidade do património cultural concelhio na sua frente atlântica. Ressaltar as identidades específicas desta unidade acentuando e garantindo o equilíbrio e a escala urbana deste núcleo, implica garantir a interrupção destes tecidos urbanos através da salvaguarda e valorização das ribeiras atlânticas como espaços intersticiais de características ambientais impares .

A estratégia de reabilitação urbana deste bairro deverá privilegiar o sentido de unidade, reabilitar as tipologias edificadas que marcam a sua identidade e valorizar a espacialidade dos arruamentos que estruturam aquela malha urbana, qualificando o ambiente do espaço público.

O bairro piscatório da Aguda representa outra expressão de traçados urbanos desenhados mediante as condições naturais do território. Sendo a pesca de mar a sua principal atividade, estes núcleos têm uma relação muito forte com o espaço natural a que são adjacentes. A praia da Aguda e a margem ribeirinha da Afurada, que é cais de partida e chegada para a barra do Douro, são os espaços públicos estruturantes que permanecem como invariáveis e referência dos lugares.

Apesar das origens muito antigas da atividade piscatória em ambos os núcleos, nomeadamente na Afurada onde é medieval (e reconhecida no primeiro foral de Gaia), o traçado ortogonal dos dois tecidos evidencia a intenção planeada na era moderna de consolidar a edificação e sustentar os usos intrínsecos daquelas comunidades e dinâmicas sócio-económicas num plano urbano.

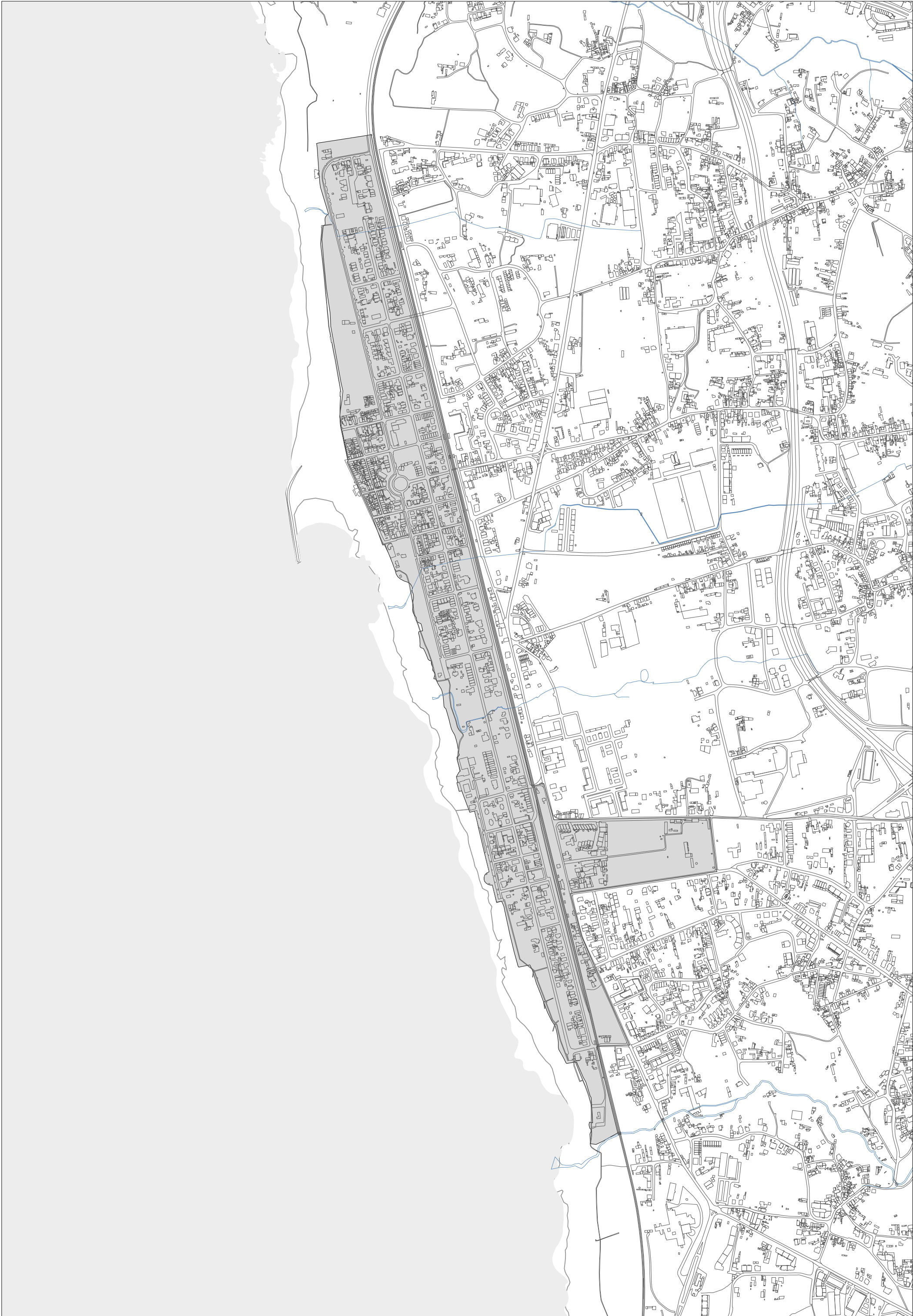
Estes sítios, muito relevantes quer pela sua génese histórica, quer em termos da forma como se implantam na topografia, devem ser reservados para a implementação de novos usos, que permitam o seu desenvolvimento enquanto espaços urbanos singulares a eles associados e capacitem as comunidades que neles habitam. Estes núcleos e estes espaços urbanos devem manter a sua identidade e a sua importância na referência urbana e da paisagem.

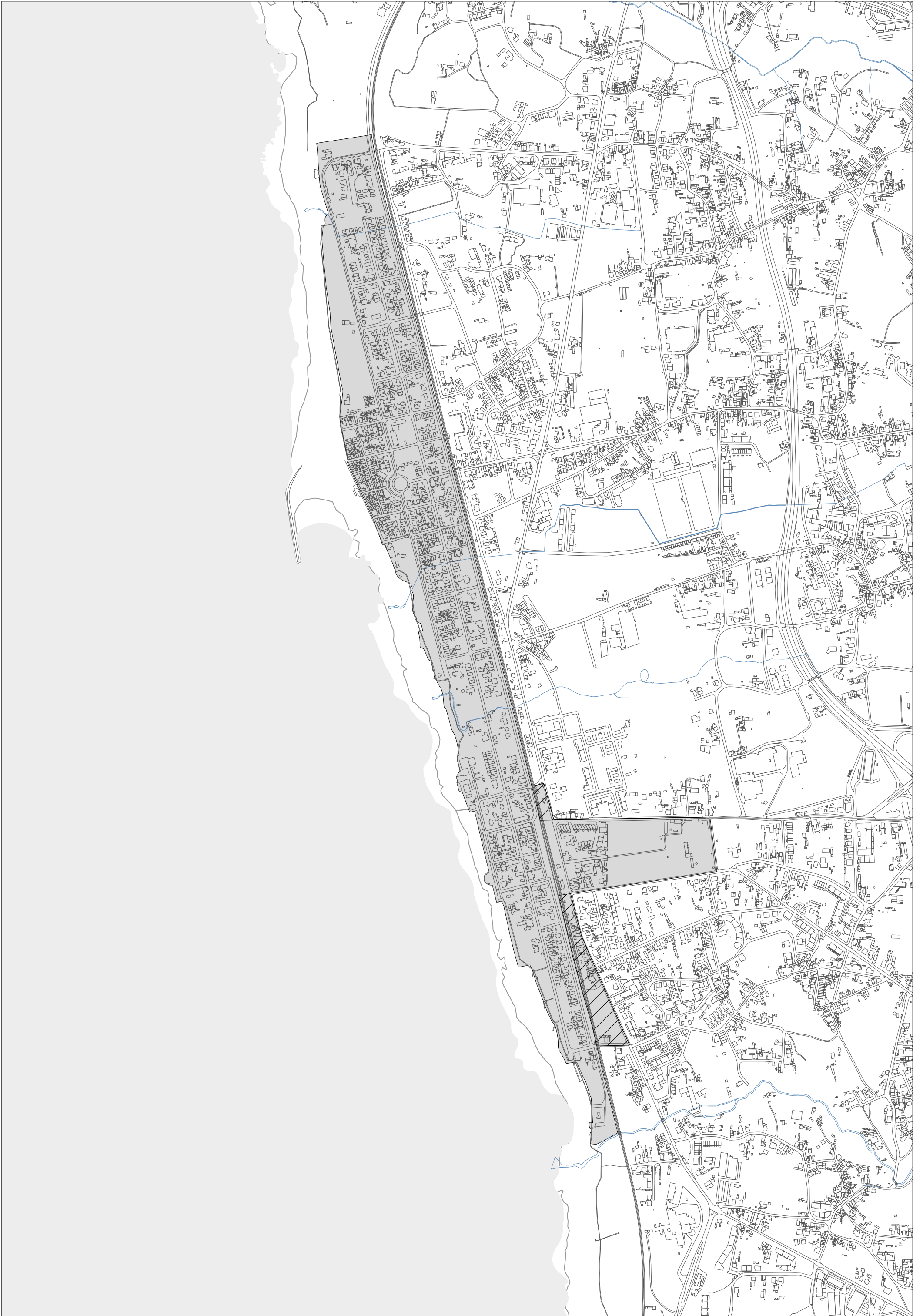
O crescimento e a regeneração destes espaços devem ser suportados por uma estrutura de espaço público que seja claramente perceptível, na sua lógica e nas suas hierarquias, e que organize o território urbano.

A adaptação a novas situações, como no caso do entreposto ou de alguns núcleos históricos deve implicar uma posição ativa e permanente do município, de renovação e inovação. Esta é uma condição para a que se conjuguem novas formas de parceria.

D.3 *Delimitação da ARU*







E. ARU das Zonas Industriais: Feiteira [TS.58] , Rechousa [VL11.60] e Rainha [VL11.61]

A área a delimitar como ARU Zona Industrial da Feiteira abrange 108 hectares e é identificada com o código TS.58 de acordo com a ERUG, integrando-se no sistema territorial de referência aí designado como Transversal Sul.

A área a delimitar como ARU Zona Industrial da Rechousa abrange 148 hectares e é identificada com o código VL11.60 de acordo com a ERUG, integrando-se no sistema territorial de referência aí designado como VL11.

A área a delimitar como ARU Zona Industrial da Rainha abrange 185 hectares e é identificada com o código VL11.61 de acordo com a ERUG, integrando-se no sistema territorial de referência aí designado como VL11.

E.1 *Critérios subjacentes à delimitação*

PLATAFORMA LOGÍSTICA DE GAIA-RECHOUSA/ BOAVISTA DA ESTRADA

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

REDE RODOVIÁRIA INTERMÉDIA

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

OTIMIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS

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

Nesse sentido, priorizar a colmatção do eixo viário VL11-VL5, entre as ligações à A29 (ER1-18) e à A32 (IC2), face aos investimentos públicos já realizados e à relevância estratégica das áreas empresarias que lhe são complementares.

E.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração destes territórios têm com principais objetivos reforçar a plataforma logística de Gaia – Rechousa / Boavista da Estrada; potenciar a rede rodoviária intermédia; melhorar a rede de acessibilidades às áreas industriais/empresarias a partir das infraestruturas rodoviárias existentes; otimizar investimentos municipais existentes; promover a criação de emprego; promover a reconversão urbanística e ambiental das áreas industriais abandonadas; disponibilizar uma oferta de áreas de localização industrial capaz de dar resposta às atuais exigências da procura; mitigar o impacto das áreas industriais nas áreas residenciais contíguas; e diminuir a actual pressão do tráfego de pesados nos arruamentos urbanos consolidados.

É na resposta a esta expectativa que a estratégia destas áreas industriais deverá apostar em:

Melhorar a rede de acessibilidades às áreas industriais/empresarias a partir das infraestruturas rodoviárias existentes;

Promover transportes sustentáveis e eliminar os estrangulamentos das principais infraestruturas da rede;

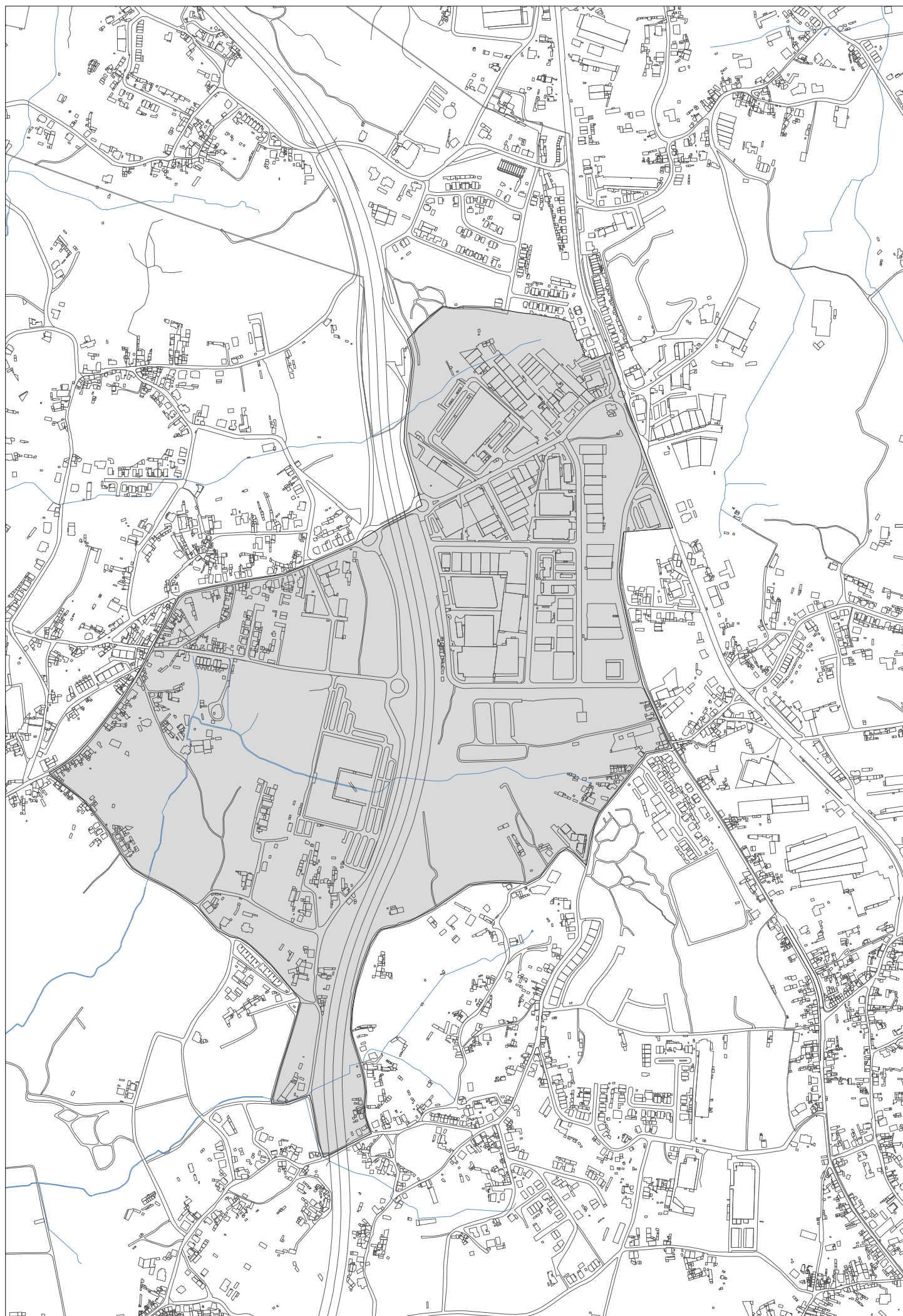
Promover a reconversão urbanística das áreas industriais visa promover o potencial dos espaços construídos pela localização privilegiada e central que ocupam na estrutura urbana do concelho, criando condições para a reinstalação de atividades económicas geradoras de emprego e potenciadoras da revitalização da área. Associada à reconversão urbanística será promovida a sua reconversão ambiental, dando enfoque à reutilização dos espaços abandonados

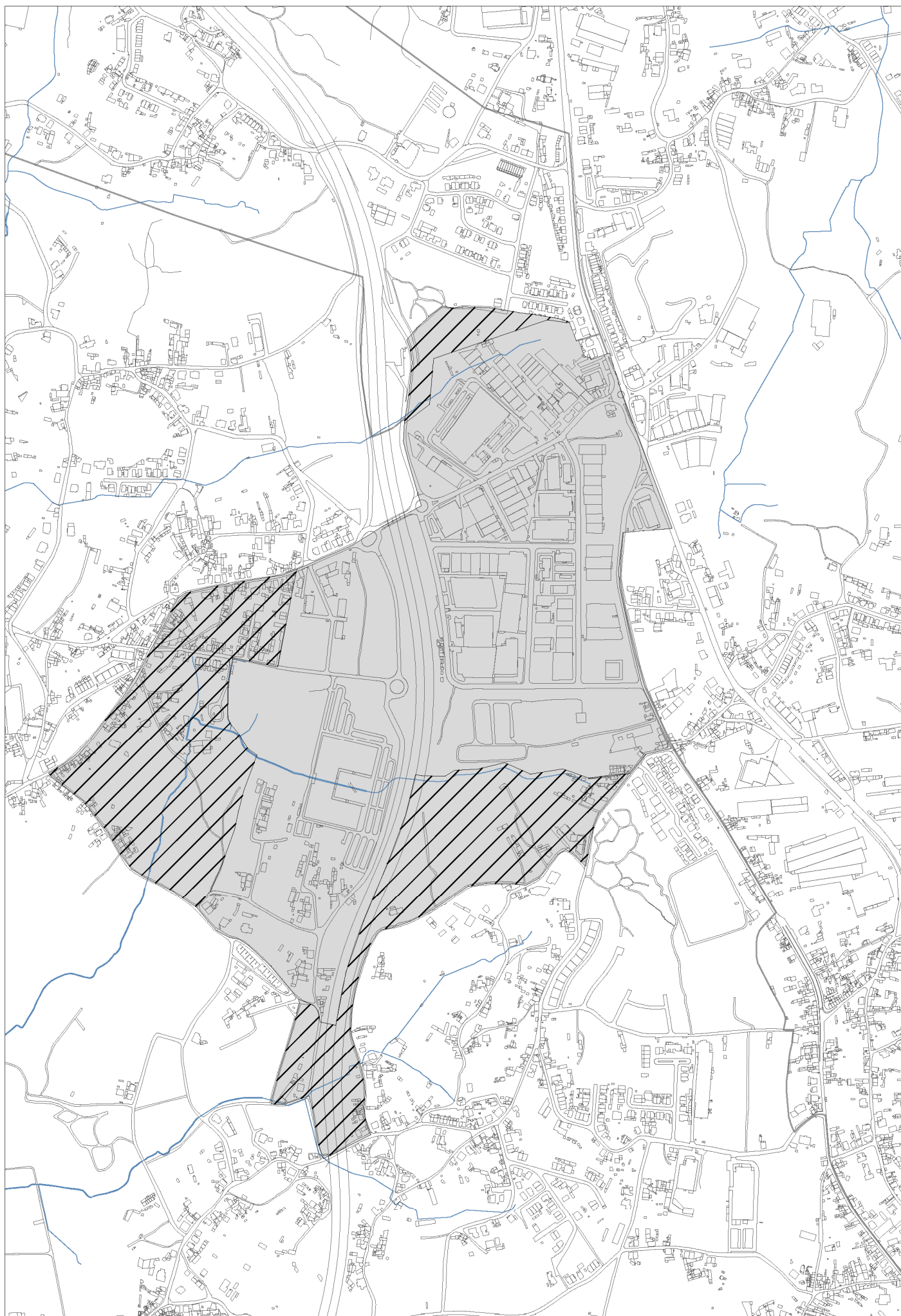
A reconversão das áreas industriais visa ainda a estruturação e disponibilização de uma oferta de áreas de localização industrial capaz de dar resposta às atuais exigências da procura;

Priorizar a colmatção do eixo viário VL11-VL5, entre as ligações à A29 (ER1-18) e à A32 (IC2), face aos investimentos públicos já realizados e à relevância estratégica das áreas empresarias que lhe são complementares.

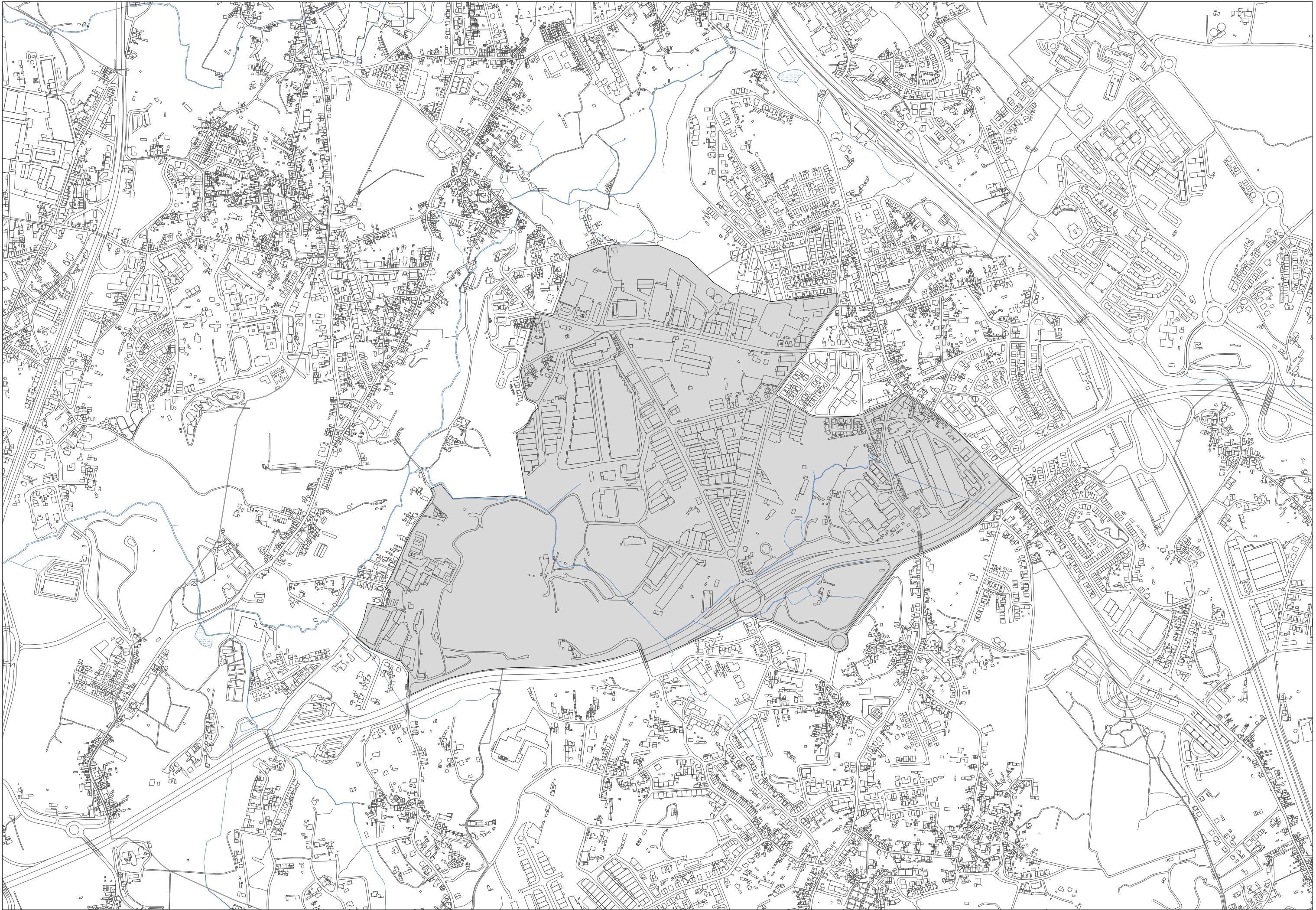
E.3 *Delimitação das ARU*

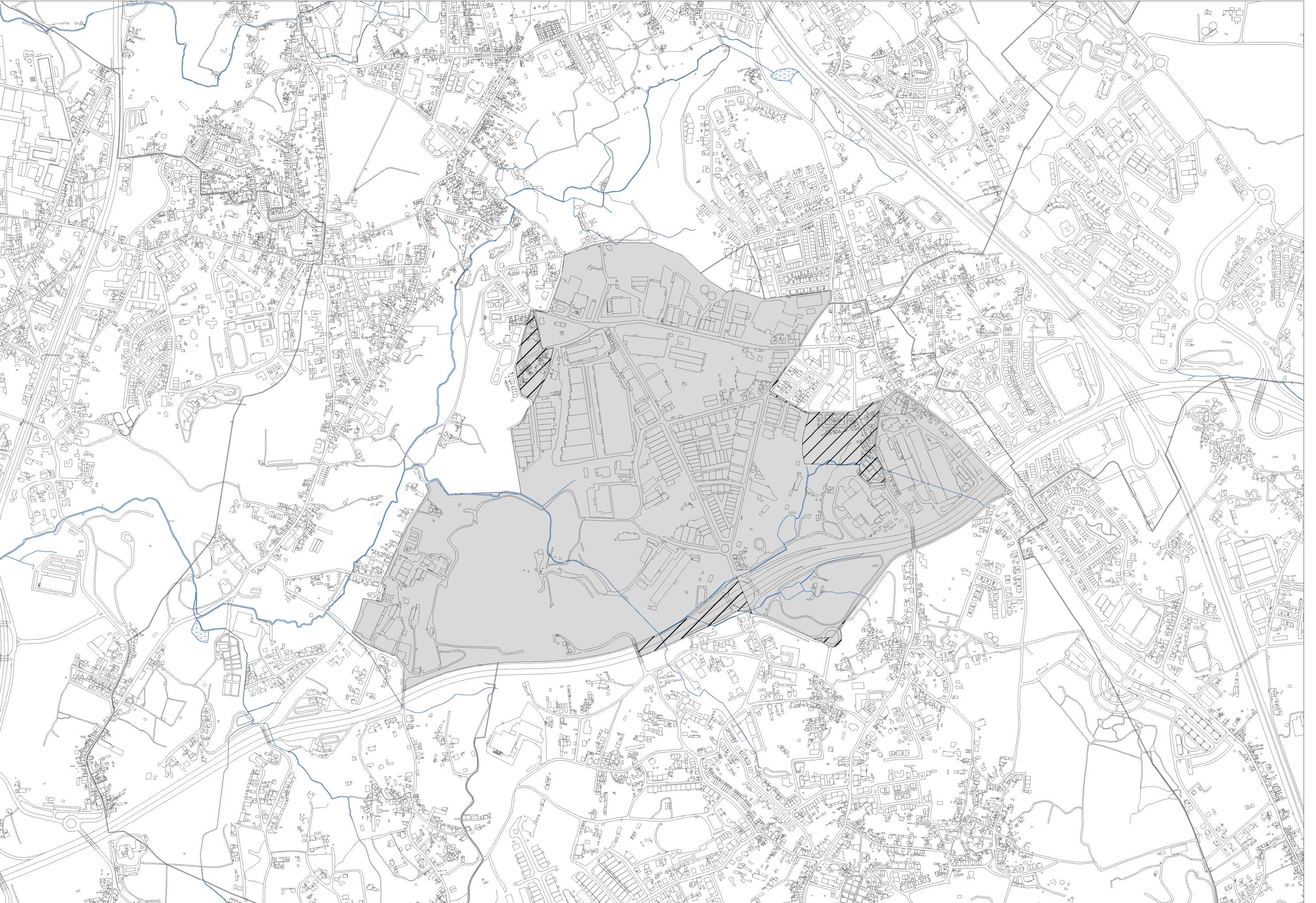




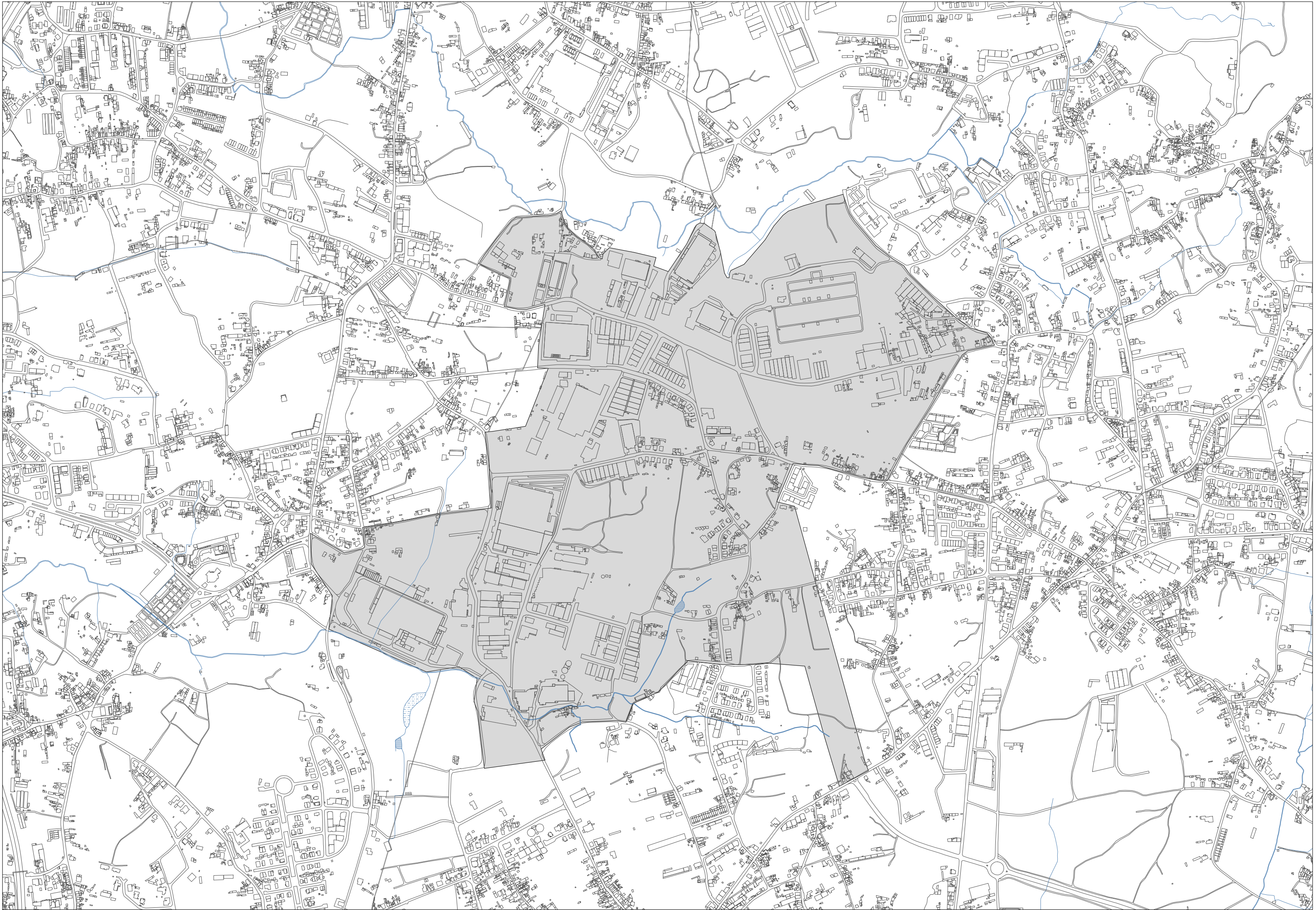


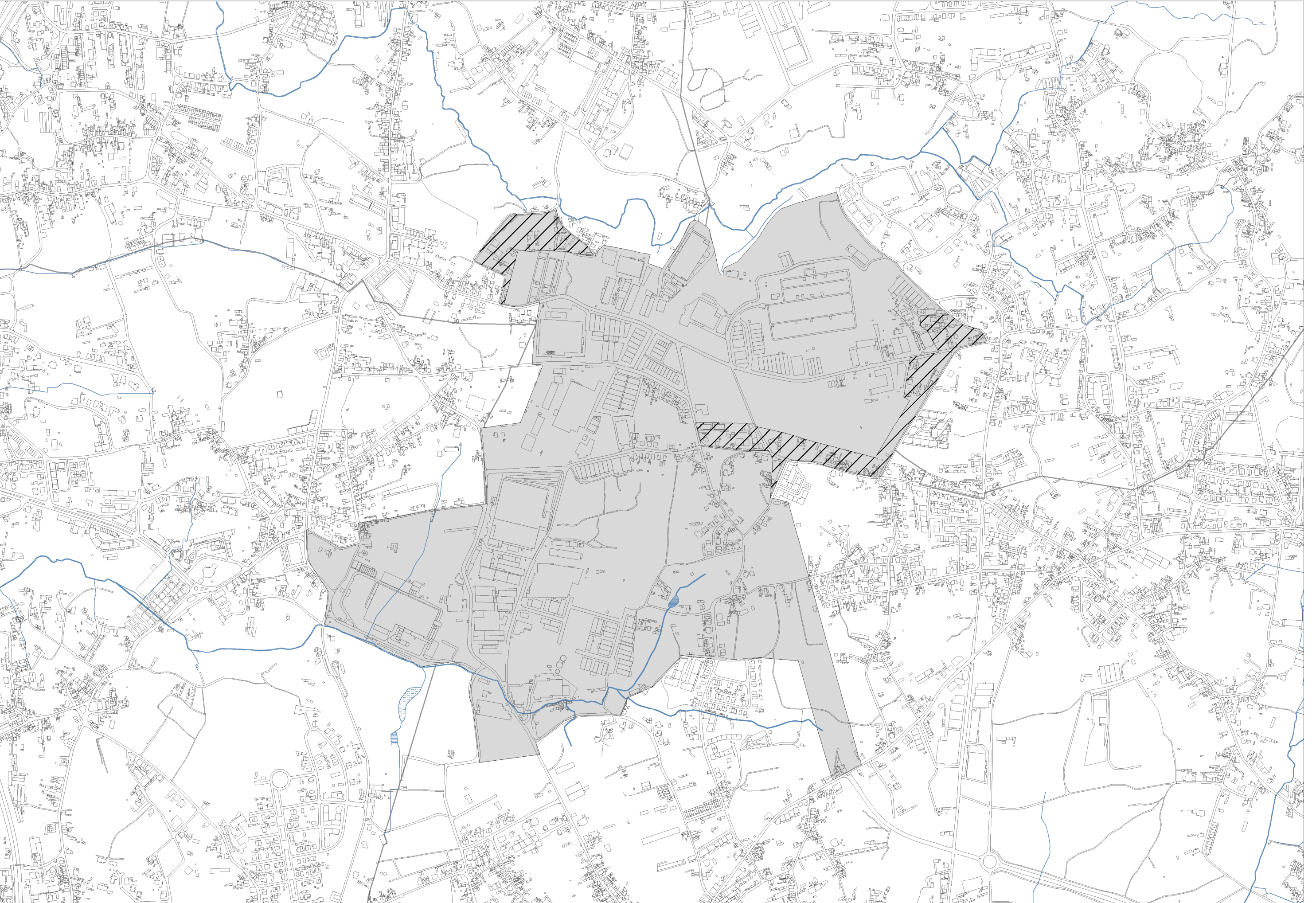












3.2. Benefícios fiscais e incentivos financeiros
(resumo em quadro anexo – Anexo 2)

A estratégia de atuação integra o Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros de acordo com o estabelecido no n.º 2 da alínea c) do artigo 13º do RJRU.

Benefícios Fiscais

1. IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares) e IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)

- IRS – dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;
- IRS - tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- IRS - tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- IVA – taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.

2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) e IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Para efeitos de concessão da isenção deverá ser considerado o conceito de “ação de reabilitação” constante na alínea a) do nº 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

A determinação do “nível de conservação” deverá ser realizada nos termos do artigo 65º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) em articulação com o conceito de “estado de conservação” constante na alínea c) do nº 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2.1 IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa dos prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, situados em áreas de reabilitação urbana aprovadas, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da “ação de reabilitação urbana”;
- Certificação da valorização energética;
- Determinação do “nível de conservação” do prédio antes do início e no termo das ações de Reabilitação (art.º 65.º do RJRU).

2.2 IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

a) Isenções

N.1 - Isenção de IMI pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da “ação de reabilitação”, para os prédios ou frações autónomas, situados em áreas de reabilitação urbana aprovadas, e que sejam objeto de “ações de reabilitação urbana”.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da “ação de reabilitação” urbana;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios;
- Determinação do “nível de conservação” do prédio antes do início e no termo das “ações de reabilitação”.

N.2 - A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida em N1, pode ser automaticamente renovada, por 3 ou 5 anos, no caso de ser reconhecida a valorização energética, nos termos do quadro anexo *Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros*.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da “ação de reabilitação”;
- Certificação da valorização energética;
- Determinação do “nível de conservação” do prédio antes do início e no termo das “ações de Reabilitação”.

b) Penalizações

Agravamento em 20% ou 30% da taxa do IMI, no caso de imóveis devolutos ou em ruínas, respetivamente (ver quadro anexo *Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros*).

Incentivos Financeiros

De acordo com o artigo 67.º do RJRU, são definidas as seguintes reduções em regime especial:

1. Taxas de ocupação de domínio público

Redução em 50% ou 80% (ver quadro anexo *Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros*) do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

2. Taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas

Redução em 50% ou 80% (ver quadro anexo *Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros*) do montante das taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas na área definida nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.