

estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

Alteração da delimitação de cinco Áreas de Reabilitação Urbana com definição das ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar, ARU Carvalhos, ARU Transversal Sul entre Mosteiros e ARU Zonas Industriais VL11

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . fev 2019

nota prévia

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração da delimitação de cinco Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com definição das ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar, ARU Carvalhos, ARU Transversal Sul entre Mosteiros e ARU Zonas Industriais VL11, decorrentes da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG).

De acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação atual ¹, 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 produzidos cartogramas individuais, que se apresentam após a descrição de cada uma, designadamente:

- . delimitação da ARU proposta, sobre ortofotomapa;
- . delimitação da ARU proposta, sobre planimetria.

Como síntese das ARU do concelho de Vila Nova de Gaia, apresentam-se em anexo duas plantas gerais com as delimitações atualizadas e com a sua sobreposição às cinco ARU agora alteradas.

¹ conforme alterações introduzidas pelos DL n.º 136/2014, de 09/09, e DL n.º 88/2017, de 27/07

nota prévia	2
1. Enquadramento.....	4
2. Introdução.....	5
3. Proposta de alteração da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana	6
3.1. Áreas de Reabilitação Urbana propostas	8
A. ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar [sistema Caminho-de-ferro.CF]...	9
A.1 Critérios subjacentes à delimitação	9
A.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	10
A.3 Delimitação da ARU	11
B. ARU Carvalhos [sistema Transversal Sul.TS]	12
B.1 Critérios subjacentes à delimitação	12
B.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	13
B.3 Delimitação da ARU	15
C. ARU Transversal Sul entre Mosteiros [sistema Transversal Sul.TS].....	16
C.1 Critérios subjacentes à delimitação	16
C.2 Objetivos estratégicos a prosseguir	17
C.3 Delimitação das ARU	18
D. ARU Zonas Industriais VL11 [sistema VL11 Canelas-Grijó.VL11].....	19
D.1 Critérios subjacentes à delimitação.....	19
D.2 Objetivos estratégicos a prosseguir.....	20
D.3 Delimitação das ARU.....	21
3.2. Benefícios fiscais e incentivos financeiros	22
PARTE I Benefícios e agravamentos fiscais.....	23
PARTE II Incentivos Financeiros – taxas municipais	26
ANEXO Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros.....	27
Anexos	28
Anexo 1. Plantas gerais – ARU no concelho de Vila Nova de Gaia e sobreposição às ARU objeto de alteração de delimitação	29
Anexo 2. Relatórios da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG), 2013-2014	30

1. Enquadramento

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) ² define as intervenções de reabilitação e regeneração 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 desenvolvidos e com a ponderação de contributos dos serviços municipais e das juntas de freguesia, foi proposta a delimitação de várias ARU desde 2015.

As áreas a intervencionar com medidas de reabilitação e regeneração urbana são colocadas à consideração do executivo municipal com vista à sua aprovação.

Prevê-se ainda que a proposta de delimitação de ARU, ou da sua alteração, integrando nos seus princípios o reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Gaia, garanta o enquadramento do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, em implementação, nomeadamente através da articulação com os instrumentos de planeamento que suportam as prioridades de investimento, a saber:

- i) plano de mobilidade urbana sustentável (enquadrado no PAMUS metropolitano)
- ii) plano de ação de regeneração urbana (PARU)
- iii) plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD)

² Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, na sua redação atual

2. Introdução

A Estratégia de Regeneração Urbana para o concelho de Vila Nova de Gaia – ERUG (2013-2014) – 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) ³ e com os restantes planos municipais de ordenamento do território ⁴.

Nesse documento estratégico (Anexo 2), encontram-se explicitados os princípios e critérios subjacentes à delimitação das ARU propostas, assim como a sua complementaridade com as restantes atuações que se propõe desenvolver através de outros instrumentos de programação e gestão.

³ publicado no Diário da República, 2ª Série, nº. 155, de 12 de agosto de 2009, através do Aviso nº. 14327/2009, com a correção publicada em Diário da República, 2ª Série, nº. 13, de 18 de janeiro de 2013, através do Aviso nº. 904/2013 (posteriormente alterado através da publicação dos Avisos nº. 980/2018, de 19 de janeiro, e Aviso nº. 9505/2018, de 13 de julho)

⁴ à época, os seguintes: Plano de Urbanização da área envolvente à Quinta da Boeira; Plano de Urbanização da Barrosa; Plano Pormenor do Novo Centro Cívico; Plano de Pormenor da área envolvente ao cemitério de Vilar do Paraíso

3. Proposta de alteração da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana

O modelo territorial definido na ERUG, enquanto estratégia que suporta a presente proposta de alteração da 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 na ERUG 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;
- . da 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;
- . da priorização de infraestruturas viárias previstas no PDM valorizando a colmatação de eixos existentes, nomeadamente os que contribuem para a dinamização e qualificação das áreas empresariais e industriais existentes.

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-existentes deverão ser os elementos de referência das novas atuações, sejam estas de consolidação, transformação ou reestruturação dos territórios urbanos.

As áreas delimitadas como ARU 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, cabe 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.

Neste contexto foram aprovadas pela Assembleia Municipal, em fevereiro de 2016, sete ARU (ARU Cidade de Gaia, ARU Encostas do Douro, ARU Aguda-Granja, ARU Zona Central dos Carvalhos, ARU Zona Industrial da Feiteira, ARU Zona Industrial da Rechousa e ARU Zona Industrial da Rainha), e, posteriormente, em fevereiro de 2017, a redelimitação da ARU Cidade de Gaia, por ajustamento à ARU Centro Histórico (aprovada com ORU) e, em janeiro de 2018, a ARU Areinho de Avintes (aprovada com ORU) e a redelimitação da ARU Encostas do Douro, por ajustamento àquela.

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.

As ARU agora propostas – *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar*, *ARU Carvalhos*, *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11* – agregam territórios cuja atuação deve ser concertada, segundo orientações de enquadramento estratégico coerente para cada um dos territórios abrangidos.

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 ARU propostas, são apresentados os critérios de delimitação e os respetivos objetivos estratégicos, de acordo com a estratégia geral previamente desenvolvida – ERUG.

As ARU agora delimitadas integram-se nos sistemas territoriais de referência definidos na ERUG, e designam-se como:

- A.** ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar
- B.** ARU Carvalhos
- C.** ARU Transversal Sul entre Mosteiros
- D.** ARU Zonas Industriais VL11

A. ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar [sistema Caminho-de-ferro.CF]

A área delimitada como *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar* abrange 94,5 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se no sistema territorial de referência aí designado como Caminho-de-Ferro.



ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar (a preto);
ARU anteriormente aprovada (a vermelho)

A.1 Critérios subjacentes à delimitação

A linha ferroviária que atravessa o concelho de Vila Nova de 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. Foi a chegada do caminho-de-ferro que 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 motivados por ele, destacam-se os núcleos urbanos da Aguda e da Granja, cuja malha urbana gerou na envolvente uma espacialidade singular, que

devem ser diferenciados para que, conjugados com os momentos de paragem nas estações ferroviárias, possam persistir como referência deste canal.

Por outro lado, o núcleo piscatório da Aguda e o bairro balnear da Granja são ainda hoje lugares de referência na faixa atlântica portuguesa. A Granja possui carácter singular no contexto do concelho, marcado por 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.

Em complemento da valorização destes núcleos urbanos, a qualificação de ambas as margens do caminho-de-ferro até ao apeadeiro de Miramar, deverá contribuir para uma paisagem qualificada, harmoniosa e que reforce o valor urbano dos sítios. A valorização do apeadeiro de Miramar e reabilitação da Casa-oficina Oliveira Ferreira, objeto arquitetónico de carácter singular naquele ponto de paragem, enquadram-se nesta lógica de valorização do espaço canal que acompanha o caminho-de-ferro, potenciando a vivência urbana destes espaços a par da salvaguarda dos valores patrimoniais.

A.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

A estratégia de regeneração urbana deste território tem como principais objetivos:

- . Consolidar as unidades urbanas da Aguda e da Granja localizadas a poente do caminho-de-ferro, integrando a Quinta do Bispo;
- . Preservar a identidade litoral, valorizando o seu património cultural, paisagístico e urbanístico, nomeadamente a rede de espaços públicos;
- . Neutralizar a expansão desagregada dos tecidos urbanos, nomeadamente o tecido a norte do Hotel Solverde;
- . Potenciar oportunidades turísticas no âmbito da reabilitação urbana;
- . Valorizar os eixos panorâmicos sobre o Atlântico;
- . Requalificar os espaços marginais que enquadram a linha do caminho-de-ferro desde a Estrada de Brito até ao apeadeiro de Miramar, por forma a garantir uma paisagem qualificada, capaz de reforçar o valor urbano dos tecidos existentes;
- . Valorizar a Casa-oficina Oliveira Ferreira, elemento de valor patrimonial, e que reforça a identidade do lugar;
- . Valorizar a articulação com o corredor verde da ribeira da Granja, nomeadamente através da reabilitação e regeneração da antiga fábrica de papel;
- . Anular o impacto das novas frentes urbanas junto à linha do caminho-de-ferro;
- . Integrar usos urbanos que sustentem o desenvolvimento destes espaços urbanos singulares, capacitando as comunidades locais e valorizando a sua memória coletiva.

É na resposta a estas expectativas que a estratégia da *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar* aposta nos aspetos cuja descrição se segue.

Os espaços públicos que estruturam os tecidos urbanos da Granja são 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 ímpares.

A estratégia de reabilitação e regeneração urbana destes bairros, na área localizada entre a orla marítima e o caminho-de-ferro, privilegia o sentido de unidade, promovendo a reabilitação das morfo-tipologias edificadas que marcam a sua identidade e valorizando a espacialidade dos arruamentos que estruturam aquela malha urbana, através da qualificação do 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 (à semelhança da margem ribeirinha da Afurada, que é cais de partida e chegada para a barra do Douro) constitui-se como espaço estruturador que permanece como invariável e referência do lugar urbano.

Note-se que, 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.

A.3 Delimitação da ARU

(cartogramas nas páginas seguintes)

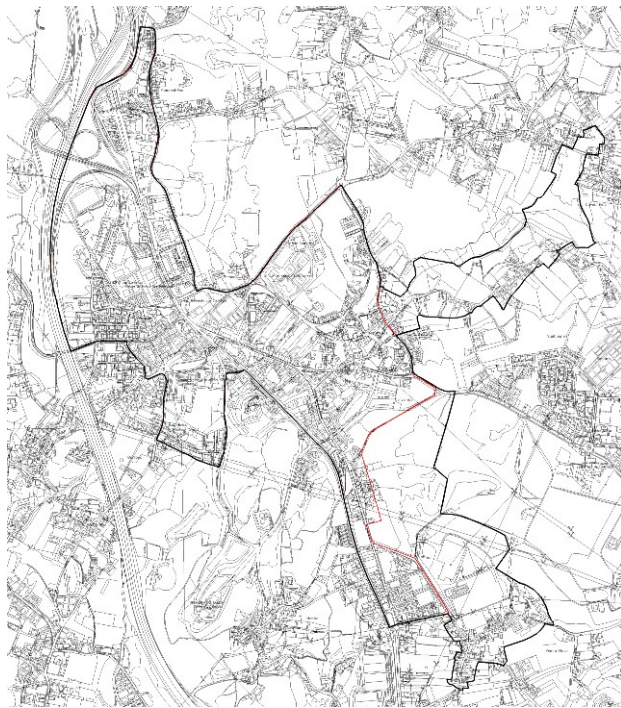


LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - "Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar"



B. ARU Carvalhos [sistema Transversal Sul.TS]

A área delimitada como *ARU Carvalhos* abrange 147 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se no sistema territorial de referência aí designado como Transversal Sul.



ARU Carvalhos (a preto);
ARU anteriormente aprovada (a vermelho)

B.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.

Um dos principais pontos altos de referência que acompanham a N1, o Monte Murado, 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 referência 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).

Os lugares de Sanhoane e da Venda Nova são ocupações de referência que ainda evidenciam a matriz orgânica do espaço rural como característica essencial. O primeiro resulta numa estrutura espacial que acompanha o vale (afluente do rio Febros) e, como tal, representa um tecido de referência na paisagem. O segundo situa-se na envolvente a sul do mosteiro de Pedroso, entre este e a N1, pontuando a via que estrutura a ocupação mais interior, ligando o centro dos Carvalhos a Leirós, à encruzilhada para Sandim e Grijó e a Argoncilhe (Santa Maria da Feira). Articulando-se entre si, os elementos compositivos desta paisagem formam um corpo que congrega construções, sistema agrícola e sistemas naturais. Hoje, apesar da sua particular beleza, estes núcleos são estruturas frágeis a caminho da total desvirtuação e na iminência de desaparecerem. Para que se mantenham como referências estruturantes é urgente contrariar a tendência para o seu abandono, através da promoção da sua regeneração, valorização e criação de novas condições para evoluírem dentro da sua própria identidade.

B.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração no território abrangido pela *ARU Carvalhos* tem como principais objetivos:

- . Melhorar a mobilidade pedonal, promovendo a continuidade do espaço público e os atravessamentos urbanos da EN1;
- . Articular e otimizar a utilização dos diversos equipamentos existentes;
- . Valorizar utilizações múltiplas de espaços públicos existentes como a Feira dos Carvalhos;
- . Repor a serenidade espacial do Largo França Borges e do núcleo envolvente, valorizando a sua identidade histórica, enquadramento paisagístico e potencial sócio-económico;
- . Requalificar a integração das frentes urbanas envolventes ao alto da Raposa e à EN1;
- . Valorizar os espaços urbanos que estabelecem relações perspéticas singulares sobre o Monte Murado e a Serra de Negrelos;
- . Articular e potenciar a identidade dos núcleos de matriz rural do Lugar de Sanhoane e Lugar da Venda Nova;
- . Promover a qualificação da vivência urbana das ligações entre Largo França Borges, feira dos Carvalhos e Mosteiro de Pedroso.

É na resposta a estas expectativas que a estratégia da *ARU Carvalhos* aposta nos aspetos cuja descrição se segue.

. 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 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) - por força do enquadramento com o Monte Murado;

Articular e rentabilizar os diversos equipamentos existentes: seminários, colégios, escolas e vocação para utilização pública 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 de 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.

. Lugares de Sanhoane e da Venda Nova

Valorizar os núcleos mais primitivos e criar condições para evoluírem dentro da sua própria identidade, numa lógica de valorização de espaço urbano e da paisagem;

Articular as pré-existências físicas com a dotação de novos espaços públicos que privilegiem a fruição dos edifícios e espaços reabilitados ou a reabilitar;

Valorizar os eixos viários antigos que os ligam à centralidade de referência;

Garantir que a integração destes núcleos 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.

B.3 Delimitação da ARU

(cartogramas nas páginas seguintes)

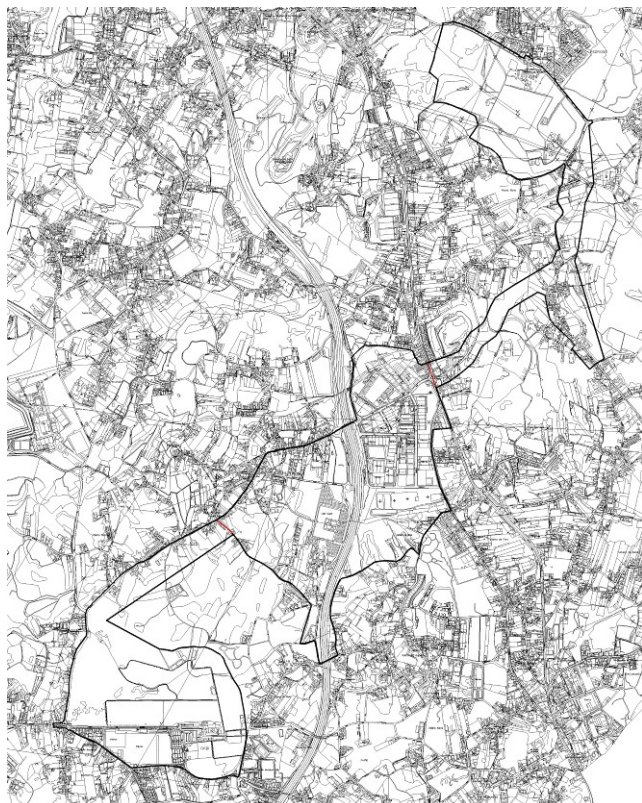




 LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - "Carvalhos"

C. ARU Transversal Sul entre Mosteiros [sistema Transversal Sul.TS]

A área delimitada como *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* abrange 261,4 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se no sistema territorial de referência aí designado como Transversal Sul.



ARU Transversal Sul entre Mosteiros (a preto);
ARU anteriormente aprovada (a vermelho)

C.1 Critérios subjacentes à delimitação

A fundação dos Mosteiros de Grijó e de Pedroso é anterior à nacionalidade, datando dos séculos X e XI. O Mosteiro de Grijó e o Mosteiro de Pedroso estão classificados como monumentos de interesse público, de âmbito nacional, desde 1938 e 2014, respetivamente.

Tanto a nível arquitetónico e artístico, como na conformação do território envolvente o Mosteiro de Grijó e o Mosteiro de Pedroso são duas das principais referências singulares no concelho de Gaia. Apesar da sua importância histórica são atualmente peças isoladas e (des)integradas nas novas lógicas urbanas. Nestas circunstâncias, é necessário repensar a estrutura física do sistema urbano antigo, ordenando-o para uma nova hierarquia e imprimindo novas dinâmicas à vida deste território, através da requalificação do eixo que liga os mosteiros de Grjó e Pedroso.

Este eixo deverá constituir-se como espaço urbano de referência no território do concelho, ligando estes dois lugares excecionais. Assim apostar-se-á numa nova escala de visibilidade e utilização dos dois mosteiros que deverá contagiar outras dinâmicas urbanas a eles associadas – percursos culturais e turísticos; criação de serviços associados; maior dinâmica urbana no espaço público.

Este sistema ancestral é complementar de tecidos urbanos mais recentes, relevantes no desenvolvimento sócio-económico do concelho. O cruzamento deste eixo antigo com a A1/IP1, a zona industrial da Feiteira e Outlet de Grijó e os tecidos urbanos que estabelecem a ligação com as malhas urbanas locais (por exemplo, a Rua da Guarda, em Grijó, a antiga estrada N1 e a Rua de S.Bento, em Pedroso) são estruturas espaciais que permitem criar sinergias entre acessibilidade rodoviária, dinâmica empresarial, valorização cultural, mobilidade urbana, habitação e emprego.

Deste modo é de referir a articulação viária que se pretende valorizar com a plataforma logística Rechousa/ Boavista da Estrada, a poente, nomeadamente através da otimização doutros investimentos anteriores ou previstos, como o completamento do nó da A1/IP1 em Grijó e a qualificação da ligação viária à via existente entre N109-2 e Sermonde/Grijó.

Nesse sentido pretende-se priorizar a colmatção do eixo viário VL11-VL5, no tramo central do eixo previsto entre A29 (ER1-18) e a A32 (IC2), face aos investimentos públicos já realizados e à relevância estratégica das áreas empresariais que lhe são complementares.

C.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

A estratégia de regeneração no território abrangido pela *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* tem como principais objetivos:

- . Valorizar o eixo Transversal Sul entre os mosteiros de Grijó e Pedroso;
- . Dinamizar as áreas urbanas contíguas ao eixo;
- . Promover a visibilidade e utilização dos dois mosteiros;
- . Reforçar a atividade e a qualificação da zona industrial da Feiteira (no âmbito da plataforma logística de Gaia – Rechousa/ Boavista da Estrada/ Feiteira);
- . Promover a reativação do antigo Outlet de Grijó e a qualificação urbana da sua envolvente;
- . Melhorar a acessibilidade às áreas industriais/empresariais a partir das infraestruturas rodoviárias existentes;
- . Diminuir a atual pressão do tráfego de pesados nos arruamentos urbanos consolidados através da colmatção da rede rodoviária intermédia;
- . Mitigar o impacto das áreas industriais nas áreas residenciais contíguas;
- . Promover a reconversão urbanística e ambiental das áreas industriais abandonadas;
- . Disponibilizar uma oferta de áreas de localização empresarial direcionada para a procura, promovendo a criação de emprego.

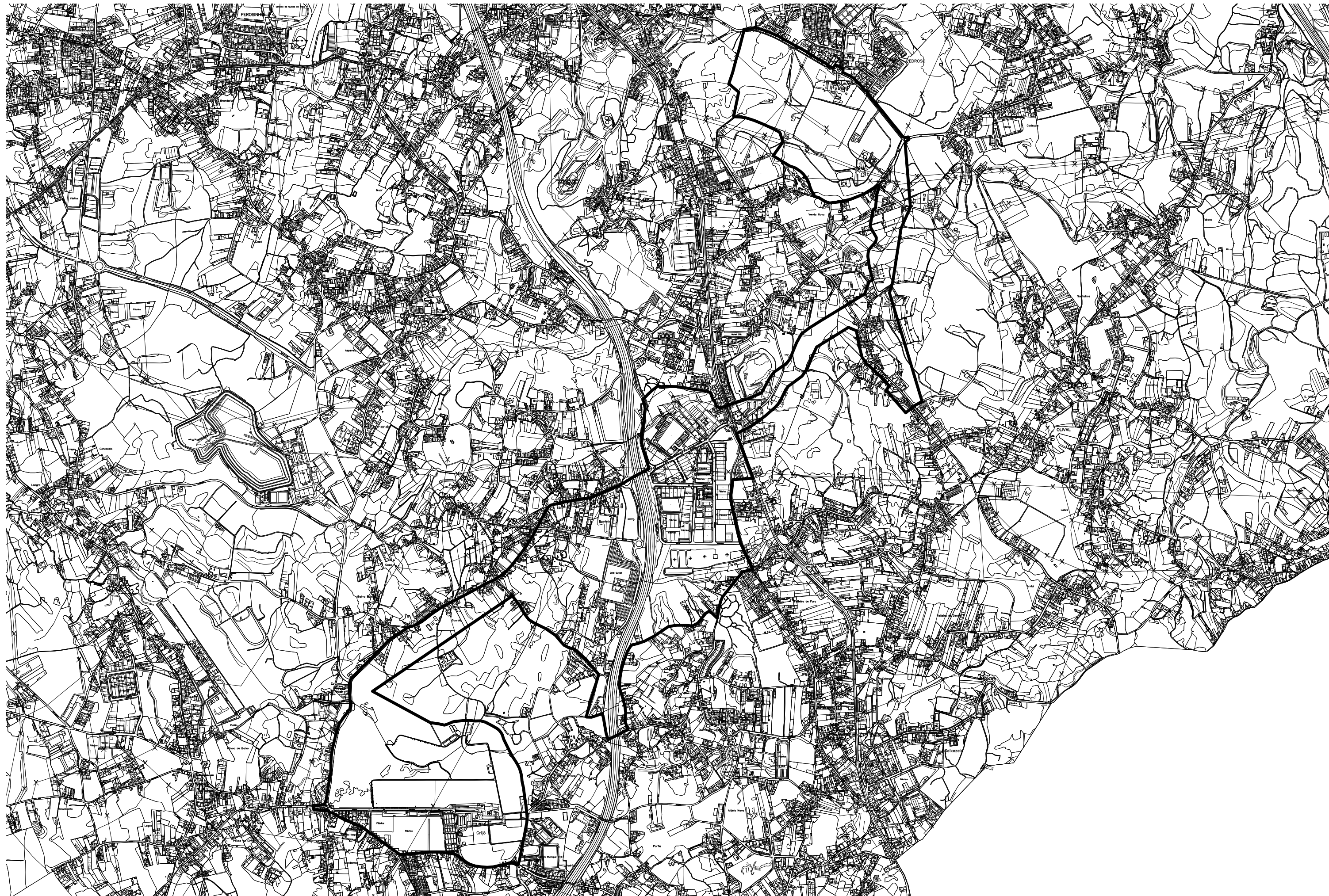
É na resposta a estas expectativas que a estratégia da *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* aposta na requalificação dos espaços públicos e na promoção da dinâmica urbana deste eixo de ligação entre lugares de referência no concelho (os mosteiros de Grijó e de Pedroso), assim como na atração de

atividade empresarial para a zona industrial da Feiteira através de incentivos distintos na restante área abrangida pela ARU.

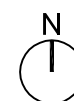
C.3 *Delimitação das ARU*

(cartogramas nas páginas seguintes)



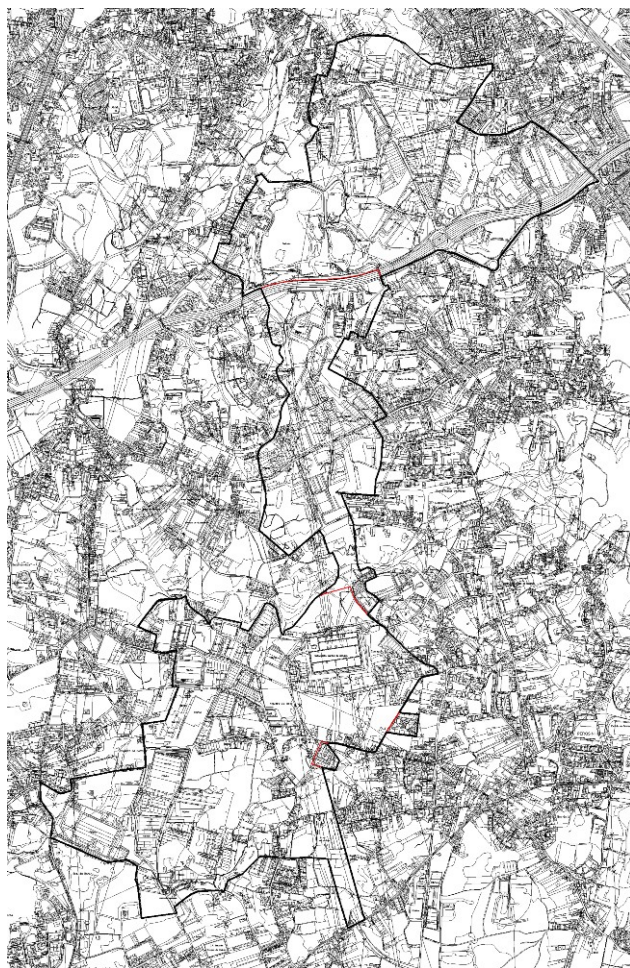


LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - "Transversal Sul entre Mosteiros"



D. ARU Zonas Industriais VL11 [sistema VL11 Canelas-Grijó.VL11]

A área delimitada como *ARU Zonas Industriais VL11* abrange 410,6 hectares e, de acordo com a ERUG, integra-se no sistema territorial de referência aí designado como VL11 Canelas-Grijó.



ARU Zonas industriais VL11 (a preto);
ARU anteriormente aprovadas (a vermelho)

D.1 Critérios subjacentes à delimitação

O território do concelho de Vila Nova de Gaia no qual se sucede a maior parte das áreas industriais/ empresariais existentes é o eixo norte-sul localizado entre Canelas e Serzedo. A este acresce, a sul, a previsão da zona industrial de Brandariz, até ao aterro de Sermonde, definida desde o PDM de 1994, e que permanece desligada da rede viária principal do concelho. A proximidade a Grijó, e ao eixo Transversal Sul que a ERUG preconiza, determina a prioridade em colmatar a via estruturante concelhia VL11, tal como definida no PDM em vigor, de modo a contribuir para uma consolidação e qualificação destes tecidos urbanos vocacionados para o desenvolvimento económico e a criação de emprego numa zona central e acessível do concelho.

A agregação das zonas industriais da Rechousa, Canelas e Arcozelo/Serzedo (implantada na envolvente da Estrada da Rainha), apoiada no eixo da VL11, permite determinar uma estratégia de qualificação territorial e de regeneração sócio-económica coerente, promovendo o desenvolvimento empresarial, a valorização do espaço público e a inclusão social.

Neste sentido, a delimitação da ARU Zonas Industriais VL11 baseia-se nos seguintes princípios com expressão territorial de escala metropolitana (os dois primeiros de acordo com a estratégia da AMP) :

- 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.

D.2 *Objetivos estratégicos a prosseguir*

A estratégia de regeneração no território abrangido pela *ARU Zonas Industriais VL11* tem como principais objetivos:

- . Reforçar a plataforma logística de Gaia – Rechousa/ Boavista da Estrada/ Feiteira;
- . Colmatar e valorizar o eixo viário VL11/ VL5 (para nascente);

- . Incrementar o desenvolvimento das zonas industriais de Rechousa, Canelas e Estrada da Rainha, apoiado no eixo VL11/ VL5 (para nascente);
- . Melhorar a acessibilidade às áreas industriais/empresariais a partir das infraestruturas rodoviárias existentes;
- . Diminuir a atual pressão do tráfego de pesados nos arruamentos urbanos consolidados através da colmatação da rede rodoviária intermédia;
- . Mitigar o impacto das áreas industriais nas áreas residenciais contíguas;
- . Promover a reconversão urbanística e ambiental das áreas industriais abandonadas;
- . Disponibilizar uma oferta de áreas de localização empresarial direcionada para a procura, promovendo a criação de emprego.
- . Promover a implementação de políticas de integração social nas comunidades desfavorecidas que habitam os bairros sociais contíguos.

É na resposta a estas expectativas que a estratégia da *ARU Carvalhos* aposta nos aspetos a seguir mencionados:

Melhorar a rede de acessibilidades às áreas industriais/ empresariais a partir das infraestruturas rodoviárias existentes, otimizando anteriores investimentos municipais e complementando a rede supra-municipal;

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;

Disponibilizar uma oferta de áreas de localização industrial qualificadas, capaz de dar resposta às atuais exigências da procura;

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 colmatação do eixo viário VL11-VL5, entre as ligações à A29 (ER1-18), em Canelas, e à A32 (IC2), em Pedroso, face aos investimentos públicos já realizados e à relevância estratégica das áreas empresariais que lhe são complementares, potenciando o desempenho da rede rodoviária intermédia.

D.3 Delimitação das ARU

(cartogramas nas páginas seguintes)





3.2. Benefícios fiscais e incentivos financeiros

(resumo em quadro anexo)

De acordo com o n.º 2 da alínea c) do artigo 13º do RJRU, a estratégia de atuação nas áreas abrangidas pelas Áreas de Reabilitação Urbana *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar*, *ARU Carvalhos*, *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11*, integra o Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros.

Para além dos benefícios fiscais relativos a impostos, prevê-se ainda a possibilidade do Município dispensar parcialmente algumas taxas municipais de acordo com os regulamentos em vigor, considerando as eventuais reduções como incentivos financeiros à reabilitação urbana.

O presente Quadro é composto por duas partes:

PARTE I . Benefícios Fiscais (IRC, IRS, IVA, IMT e IMI)

PARTE II . Incentivos Financeiros – taxas municipais

PARTE I Benefícios e agravamentos fiscais

Para efeitos de concessão dos benefícios previstos no Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) deve ser considerado o conceito de “ações de reabilitação” que consta da alínea a) do nº 23 do mesmo, assim como a condição dessas ações serem iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020, conforme nº.21 do mesmo artigo.

1. IRC, IRS e IVA

1.1. IRC (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas)

Conforme nºs.1, 2 e 3 do Artigo 71º do EBF, isenção de IRC para rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário.

1.2. IRS (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares)

i) Conforme nº.4 do Artigo 71º do EBF, dedução à coleta, com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação de:

- imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU; ou de
- imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Condição para reconhecimento da dedução:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;

ii) Conforme nº.5 do Artigo 71º do EBF, tributação, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias auferidas quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU.

Condição para a tributação à taxa autónoma de 5%:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;

iii) Conforme nº.6, alínea a), do Artigo 71º do EBF, tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU; ou de
- imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Condição para a tributação à taxa de 5%:

- subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel;
- sujeitos passivos de IRS residentes em território português.

1.3. IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)

Conforme o artigo 18º, n.º 1 a) do CIVA, taxa de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

Condição para a aplicação da taxa de 6%:

- mão-de-obra, fornecimento e instalação de materiais de construção ou equipamentos incluídos num contrato de empreitada realizado entre o empreiteiro e o dono de obra.

2. Impostos municipais IMI e IMT

2.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Conforme n.º 7 do Artigo 71º do EBF, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação podem beneficiar das seguintes isenções, concedidas em dois momentos identificados como I. e II.:

I. Isenção de IMI por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação.

Condição para reconhecimento da isenção:

- subida de 2 níveis no estado de conservação.

II. A isenção de IMI referida em I., pode ser renovada por um período adicional de 5 anos, caso se verifique a manutenção do nível do estado de conservação.

Por outro lado, com o objetivo de reduzir o número de prédios devolutos e em ruínas, e de acordo com o n.º 3 do artigo 112º do CIMI, propõe-se o seguinte agravamento:

Elevação ao triplo da taxa em vigor para os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e para os prédios em ruínas.

A aplicação da presente penalização está dependente do levantamento dos prédios devolutos e em ruínas, nos termos do n.º 16 do mesmo artigo 112.º, e tem por referência os conceitos atualmente previstos na lei, podendo os mesmos vir a ser alterados na sequência da autorização legislativa constante do artigo 287.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2019.

2.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Conforme n.º 8 do Artigo 71º do EBF, isenção de IMT na aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Condição para reconhecimento da isenção:

- estado de conservação do imóvel com dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- uso afeto à habitação própria e permanente após a aquisição;
- ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

PARTE II Incentivos Financeiros – taxas municipais

Dada a faculdade do Município em dispensar taxas municipais, total ou parcialmente, de acordo com os regulamentos em vigor, nomeadamente o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE, publicado no Diário da República 2ª série, nº.249, de 22/12/2015, através do Aviso nº.14978/2015), os incentivos financeiros a aplicar às ARU aprovadas enquadram-se no nº.6 do Artigo 76º do RMUE, o qual determina que as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Área de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de uma dispensa de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação/utilização de espaço público associada à operação urbanística, nos termos dos benefícios fixados no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana.

Assim e em conformidade com o disposto no nº 2 do Artigo 76º do RMUE, prevêem-se as reduções de taxas para as *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar*, *ARU Carvalhos*, *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11*, indicadas nos pontos seguintes.

A aplicabilidade destas dispensas depende do enquadramento da operação/intervenção no conceito de 'reabilitação de edifícios' previsto na alínea i) do Artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

1. Taxas de ocupação/ utilização do espaço público

Nas *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar*, *ARU Carvalhos*, *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 50% das taxas de ocupação do domínio público no âmbito de obras sujeitas a controlo prévio (com exceção das situações indicadas no ponto seguinte).

No caso de operação/ intervenção destinada a usos industriais ou de armazenagem nas *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 80% das taxas de ocupação do domínio público no âmbito de obras sujeitas a controlo prévio.

2. Taxas devidas pelo licenciamento

Nas *ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar*, *ARU Carvalhos*, *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 50% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas, à exceção das seguintes taxas: taxa de apreciação dos pedidos, taxa de emissão de alvarás e compensações (e com exceção das situações indicadas no ponto seguinte).

No caso de operação/ intervenção destinada a usos industriais ou de armazenagem nas *ARU Transversal Sul entre Mosteiros* e *ARU Zonas Industriais VL11*, e mediante a apresentação de requerimento, redução de 80% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas, à exceção das seguintes taxas: taxa de apreciação dos pedidos, taxa de emissão de alvarás e compensações.

ANEXO Quadro-resumo de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros
(na página seguinte)

estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros das ARU

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . fev19

ANEXO QUADRO-RESUMO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)	IMPOSTOS MUNICIPAIS			TAXAS MUNICIPAIS		outros benefícios fiscais	
	isenção		agravamento	redução de		IVA	IRS
	IMI	IMI	IMI	ocupação espaço público	licenciamento		
ARU AGUDA-GRANJA E CAMINHO-DE-FERRO ATÉ MIRAMAR ARU CARVALHOS	I	II					
	5 anos	5 anos de prorrogação	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio urbano reabilitado ou sua fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente	Elevação ao triplo da taxa em vigor para os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e para os prédios em ruínas	50%	50%	
ARU TRANSVERSAL SUL ENTRE MOSTEIROSD	5 anos	5 anos de prorrogação					
ARU ZONAS INDUSTRIAIS VL11							

* aplica-se apenas a usos industriais e de armazenagem

Anexos

Anexo 1. *Plantas gerais – ARU no concelho de Vila Nova de Gaia e sobreposição às ARU objeto de alteração de delimitação*

Anexo 2. *Relatórios da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG), 2013-2014*