

# estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . julho 2013



r e l a t ó r i o

# estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

## ÍNDICE

	<b>apresentação</b>	3
1.	<b>introdução</b>	4
2.	<b>objetivos</b>	5
3.	<b>metodologia</b>	6
4.	<b>morfologia urbana de Gaia</b>	8
4.1.	CONSTRUIR COM A PAISAGEM .....	12
	4.1.A Antigas estradas	14
	4.1.B Mosteiros	15
	4.1.C Núcleos e aglomerados	19
4.2.	CONSTRUIR NA PAISAGEM .....	23
	4.2.A Caminho-de-ferro	24
	4.2.B Industrialização e urbanização	26
4.3.	CONSTRUIR SOBRE A PAISAGEM .....	28
	4.3.A Modernismo e urbanização	28
	4.3.B Acessibilidade e informação	32
4.4.	COMO CONSTRUIR AGORA? – PAISAGEM COMO PROJETO .....	34
	4.4.A Contemporaneidade	34
	4.4.B Sistemas territoriais de referência	39
	sistema I      Cidade de Gaia (CG)	40
	sistema II     Frente Mar (FM)	44
	sistema III    Frente Douro (FD)	45
	sistema IV     Frente Febros (FF)	47
	sistema V     Frente Uima (FU)	48
	sistema VI     Cumeada central (CC)	51
	sistema VII    Eixo poente N1-15 Porto - Espinho (EP)	52
	sistema VIII   Eixo central N1 Porto - Lisboa (EC)	53
	sistema IX     Eixo nascente N222 Gaia - Vila Nova de Foz Côa (EN)	55
	sistema X     Transversal sul (TS)	57
	sistema XI     Caminho-de-ferro (CF)	59
5.	<b>estratégia de atuação</b>	60
5.1.	ESTRATÉGIA TERRITORIAL .....	60
5.2.	INSTRUMENTOS DE PROGRAMAÇÃO E GESTÃO .....	66
6.	<b>conclusão</b>	72
	anexos	

# estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

## REGENERAR

\* « (...) tornar a gerar ;  
dar vida (moralmente) a ;  
reorganizar ;  
restaurar ;  
corrigir (moralmente), reformar.  
(...) melhorar, aperfeiçoar ;  
reconstituir-se;  
formar-se de novo;  
reabilitar-se;  
corrigir-se »

Gerar de novo,  
voltar à génese do urbano,  
partir da raiz da urbanidade para  
recriar a cidade contemporânea.



## . apresentação

O presente documento consta da memória descritiva e justificativa da Estratégia de Regeneração Urbana proposta para o concelho de Vila Nova de Gaia pelo Departamento de Planeamento Urbanístico da Gaiurb EM/ Direção Municipal de Urbanismo, destinando-se à apreciação da Câmara Municipal.

A estratégia proposta integra ainda a formulação de um programa operacional de reabilitação da morfologia urbana e da paisagem de Gaia, a aplicar ao território concelhio, que define linhas de atuação e sugere instrumentos a desenvolver mediante estudos subsequentes.

Deste documento são parte integrante as peças anexas:

- . *Modelo Estratégico,*
- . *Carta Operativa,*
- . *Quadro-síntese da Proposta de Atuação,*
- . *Termos de Referência por Sistema Territorial*
- . *Fichas das ARU propostas com Operações Sistemáticas*

\* Infopédia, Porto Editora 2003-2013 [www.infopedia.pt](http://www.infopedia.pt)

## 1. introdução

“ O espaço é um dos maiores dons com que a natureza dotou os homens e que, por isso, eles têm o dever, na ordem moral, de organizar com harmonia, não esquecendo que, mesmo na ordem prática, ele não pode ser delapidado, até porque o espaço que ao homem é dado organizar tem os seus limites físicos, facto pouco sensível, por exemplo, na escala do objecto mas já extraordinariamente sensível, na escala da cidade ou da região. ” (Fernando Távora, *Da organização do espaço*)

O sítio enquanto valor legado incumbe de grande responsabilidade qualquer intervenção no território, daí decorrendo a morfologia urbana como um dos aspetos fundamentais na prática de planeamento e gestão urbanísticos.

Prosseguindo o dever do ordenamento territorial, e no âmbito do estudo da morfologia urbana de Vila Nova de Gaia, o Departamento de Planeamento Urbanístico entende conveniente apresentar uma **Estratégia de Regeneração Urbana** para a totalidade do concelho. Esta, tendo em conta o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>1</sup>, visa responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para uma atuação concertada sobre o território, incluindo a reabilitação urbana e a sua articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor, desde logo com o Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>2</sup> e com os restantes planos municipais de ordenamento do território<sup>3</sup>.

De acordo com a lei, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana incide em “*espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada*”<sup>4</sup>, pelo que a presente Estratégia se baseia na avaliação dos tecidos urbanos pré-existentes e em transformação, à escala dos 165 km<sup>2</sup> do concelho de Gaia.

Estes espaços consolidados e em consolidação são avaliados a par das dinâmicas urbanas expectáveis e analisados através das formas de ocupação do território, na perspetiva de construção da Paisagem, esta enquanto reflexo material das condições ambientais, sociais e económicas moldadas pela ação humana.

A **morfologia urbana** é o aspeto mais expressivo destas estruturas, conformando espacialidades de referência, fisionomias diferenciadas e vivências específicas sedimentadas ao longo do tempo nos lugares<sup>5</sup>, enquanto **espaços de identidade**.

Compreender o sistema urbano contemporâneo de Gaia assenta pois na análise desta **paisagem construída** que, considerada tanto à escala local como metropolitana, permite encontrar os espaços de diferenciação numa era de massificação de modelos e de uniformização redutora dos valores em presença.

---

<sup>1</sup> nomeadamente o artigo 5º do Decreto-lei nº.307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº.32/2012, de 14 de agosto

<sup>2</sup> 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 no Diário da República, 2ª Série, nº.13, de 18 de janeiro de 2013, através do Aviso nº.904/2013

<sup>3</sup> Plano de Urbanização da área envolvente à Quinta da Boeira; Plano de Urbanização da Barrosa; Plano de Pormenor do Novo Centro Cívico; Plano de Pormenor da área envolvente ao Cemitério de Vilar do Paraíso

<sup>4</sup> nº.1 do artigo 12º do RJRU – “Objecto das áreas de reabilitação urbana”

<sup>5</sup> conforme lugar antropológico, Marc Augé (2005) *Não-Lugares, Introdução a uma Antropologia da Sobremodernidade*, 90 Graus Editora, Lisboa

## 2. objetivos

Considerando que a **regeneração urbana** ultrapassa o conceito da reabilitação urbana (referindo-se este ao conjunto de intervenções físicas de reabilitação do património urbanístico e imobiliário <sup>6</sup>), assumimo-la como um processo de “reapropriação” da Cidade que gera novas dinâmicas sócio-económicas.

A regeneração urbana, visando a recuperação ambiental e paisagística e a revitalização económica e social, representa um dos principais desafios que hoje se colocam ao planeamento e à programação das cidades, particularmente no momento em que a profundidade da crise económica induz a mudança de paradigmas.

Neste contexto, mais pertinente se torna a aposta no reconhecimento dos recursos estratégicos para o desenvolvimento do concelho de Gaia, sustentando estes a definição dos objetivos da presente Estratégia de Regeneração Urbana, a saber :

- . identificar **espaços de oportunidade para a regeneração urbana e para a competitividade da cidade existente**
- . criar **formas de atuação eficientes e priorizadas** no território

Redescobrir o potencial das estruturas urbanas pré-existentes como valores de referência no território, enquanto ambientes exclusivos, diferenciados e identitários, permite determinar os espaços que deverão suportar as atuações mais estratégicas para um desenvolvimento sustentável. Por outro lado, promover essas atuações implica prever um modelo operacional que efetive a regeneração do sistema urbano, de forma integrada no território e no âmbito sócio-económico.

**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.

A Estratégia de Regeneração Urbana propõe um **modelo de atuação** com vista a operacionalizar a política municipal para as áreas urbanas pré-existentes, considerada à escala do concelho e motivada pelo enquadramento legal da reabilitação urbana associado às problemáticas territoriais e sociais que importa recuperar no contexto urbano de Gaia.

As **ações operacionais** contempladas no programa proposto deverão ainda contribuir para a racionalização dos recursos técnicos municipais, redirecionando a sua atividade em função das diretrizes fundamentais de qualificação territorial, face à conjuntura atual e aos instrumentos legais e operacionais disponíveis, tanto a nível da programação estratégica (por exemplo, através de Áreas de Reabilitação Urbana <sup>7</sup> e Programas de Ação Territorial <sup>8</sup>), como do enquadramento estratégico dos instrumentos de planeamento e da gestão urbanística corrente.

---

<sup>6</sup> conforme Decreto Regulamentar nº.9/2009, de 29 de maio

<sup>7</sup> conforme artigo 12º do RJRU

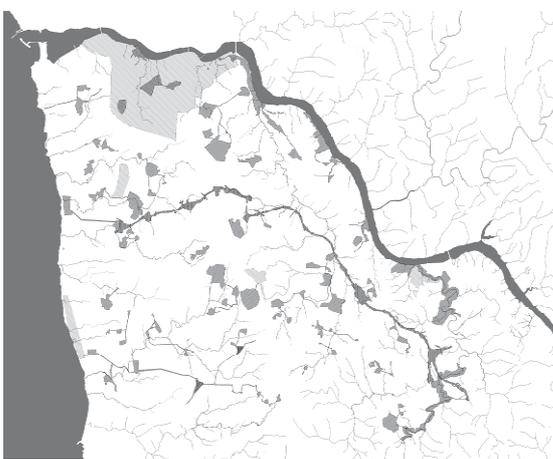
<sup>8</sup> previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-lei 380/99, de 22 de setembro, alterado) e no PDM

### 3. metodologia

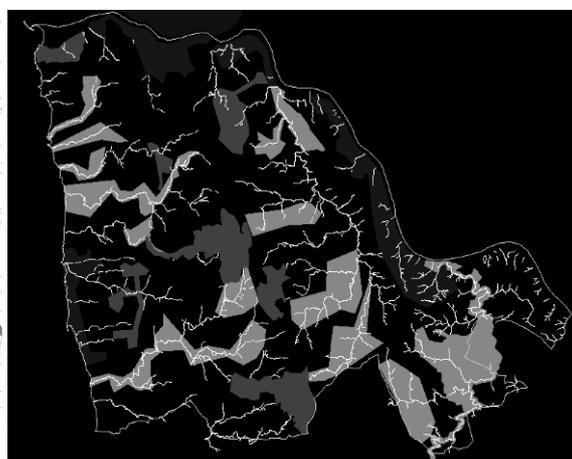
A elaboração da presente Estratégia de Regeneração Urbana partiu de um processo de pré-seleção de áreas (1), baseada no reconhecimento inicial do seu **valor patrimonial**<sup>9</sup> **relacionado com as principais estruturas de paisagem**, desde logo a Estrutura Ecológica Municipal e os sistemas que a compõem<sup>10</sup>.

Acresceu a esta etapa, a identificação dos **sistemas viários estruturantes** do concelho que foram geradores das principais ocupações urbanas ancestrais – as antigas estradas nacionais N1-15 (Porto/ Espinho), N1 (Porto/ Lisboa) e N222 (Gaia/ Vila Nova de Foz Côa) e o caminho-de-ferro. Foi ainda considerado o rio Douro como via de comunicação determinante na génese de vários núcleos urbanos ribeirinhos.

A definição de **unidades de paisagem** – Cidade, encostas do Douro, orla marítima, cabeceiras atlânticas, bacia do Febros, bacia do Uima – e suas sub-unidades (3) resultou da síntese entre a caracterização biofísica do território, a identificação dos recursos existentes (construídos e funcionais) e a política de ordenamento estabelecida nos instrumentos de gestão territorial em vigor.



(1) pré-selecção de áreas para reabilitação urbana



(2) agrupamento de áreas pré-seleccionadas



(3) unidades e sub-unidades de paisagem



(4) unidades de enquadramento estratégico e Cidade

<sup>9</sup> apoiado no Inventário do Património Arquitectónico e Arqueológico de Vila Nova de Gaia (Gaiurb, 2007)

<sup>10</sup> rede hidrográfica; orla costeira; encostas do rio Douro; cumeada central; corredores atlânticos; bacia agrícola do rio Febros; bacia florestal do rio Uima; verde urbano; verde de enquadramento paisagístico e de espaços canal

Confrontando os sistemas estruturantes com as unidades de paisagem, chegou-se à definição de **unidades de enquadramento estratégico** (4) que permitem encontrar o perfil urbano de referência para cada um destes territórios. Estas unidades permitem ainda clarificar a identificação do limite estratégico da Cidade de Gaia, apurando o conceito indicado no PDM como *'plataforma cidade'*<sup>11</sup> que se deverá tornar operativo através da presente proposta de regeneração, convergindo para a ideia de compactação e reforço da centralidade urbana.

O quadro seguinte resume a metodologia adotada, através da sequência das etapas desenvolvidas.

pressuposto	implica	etapa metodológica
refletir sobre uma estratégia de reabilitação urbana para Vila Nova de Gaia	←	considerar a totalidade do território do concelho
procurar as áreas que poderão suscitar a necessidade de intervenções integradas de reabilitação (1)	←	conhecer as formas de ocupação e reconhecer as morfologias urbanas de valor excepcional
selecionar tecidos urbanos de valor excepcional (2)	←	avaliar a relevância dessas morfologias urbanas face à Paisagem
interpretar a Paisagem de Gaia (3)	←	identificar unidades e sub-unidades de Paisagem que integram sistemas urbanos específicos
identificar as estruturas morfológicas de intervenção prioritária (4)	←	identificar os lugares e outros tecidos urbanos por sub-unidade de Paisagem
promover a reabilitação urbana das estruturas morfológicas do concelho	←	definir programas de intervenção nos espaços selecionados

A análise da morfologia urbana de Gaia é desenvolvida, no capítulo seguinte, com base na leitura crítica e sistematizada dos modos como a ocupação do território constrói a paisagem atual.

Reconhecendo os diferentes processos de génese da ocupação, humana e urbana, do território de Gaia obteremos adiante a possibilidade de encontrar um **modelo estratégico e operacional de intervenção** que apoie a qualificação da cidade e do território, a par da sua permanente transformação e da compreensão do que qualifica e do que destrói a Paisagem.

*“ A paisagem urbana é, para além de outras coisas, algo para ser apreciado, lembrado e contemplado. (...) Tal como uma obra arquitectónica, a cidade é uma construção no espaço, mas uma construção em grande escala, algo perceptível no decurso de longos períodos de tempo. (...) Apenas parcialmente é possível controlar o seu crescimento e a sua forma. Não existe um resultado final, mas somente uma contínua sucessão de fases. ” (K. Lynch)<sup>12</sup>*

O presente documento estratégico coloca a **Paisagem** como referência essencial que correlaciona Arquitetura e Território.

Perante este conceito assume-se como método para a construção da paisagem contemporânea a interpretação das sucessivas formas de intervenção no espaço, tendo em conta a Cidade social e cultural que também é objeto da regeneração urbana.

<sup>11</sup> nomeadamente na alínea d) do artigo 2º do regulamento do PDM e nos relatórios que o acompanham

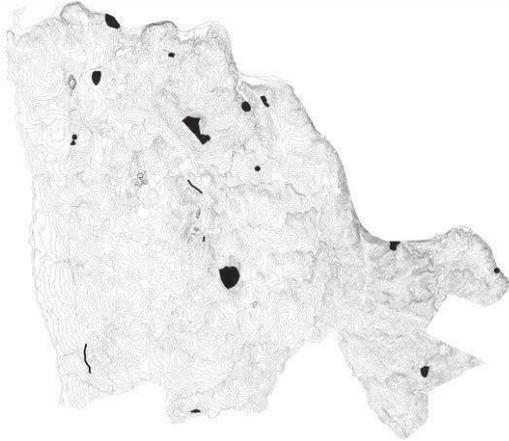
<sup>12</sup> Kevin Lynch, *A imagem da cidade*, Coleção Arte e Comunicação, Edições 70, Lisboa, 1999 (páginas 9 a 12)

#### 4. morfologia urbana de Gaia

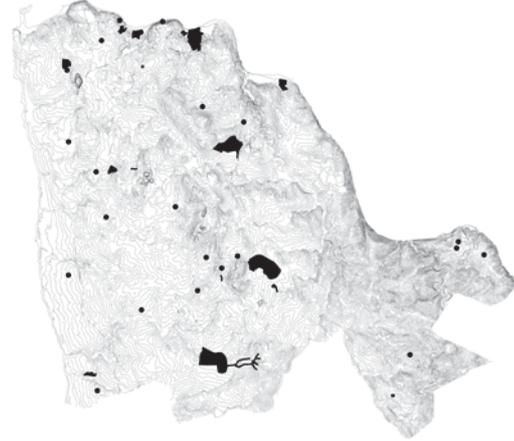
A diversidade morfológica do território de Gaia resulta de dinâmicas de ocupação muito antigas que advêm do tempo da cultura castreja e da romanização. Território litoral de passagem em percursos de ligação norte-sul e de travessias do Douro, o concelho de Gaia caracteriza-se por uma orografia marcada e diversificada que moldou formas ricas de fixação humana.

As diversas identidades de Gaia resultam da coexistência de traçados de tempos distintos, uns remanescentes, outros expectantes, detetáveis com base na leitura histórica dos diferentes princípios de ocupação que enquadram e fundamentam a formação do sistema urbano atual.

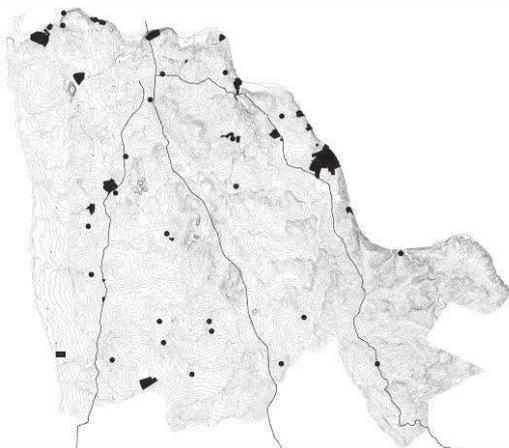
A geografia da História, obtida a partir da leitura cronológica e sistematizada dos valores patrimoniais (inventariados e referenciados na carta de salvaguardas do PDM em vigor), demonstra a interioridade das ocupações mais antigas: em pontos altos, estratégicos a nível defensivo e simbólico; nos vales mais férteis; nas encruzilhadas que criaram as primeiras centralidades urbanas; junto aos cursos de água que eram força motriz das fábricas e ao Douro, via de comunicação para abastecimento e expedição de mercadorias.



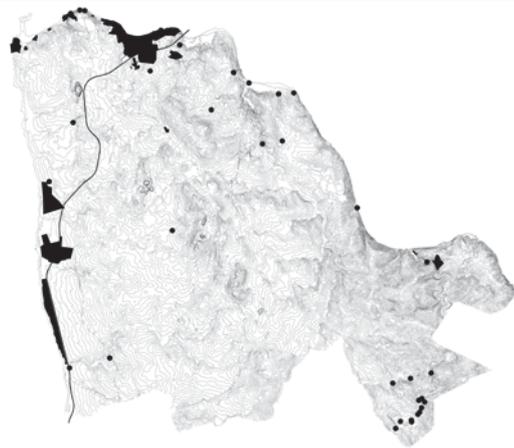
a) fortificações, vias e povoados primitivos



b) capelas, mosteiros e quintas medievais



c) igrejas paroquiais, centralidades urbanas e quintas



d) entreposto comercial, ferrovia e industrialização

Esta análise evidencia que as ocupações modernas decorrem da introdução de outras dinâmicas, através de novas formas que alteraram as anteriores lógicas da utilização humana do espaço.

A urbanização do litoral, a expansão do centro urbano e a ocupação extensiva do solo, com infraestruturas e edificação dispersas pelo concelho, são as expressões mais fortes da transformação do território, acentuada a partir da segunda metade do século XX.



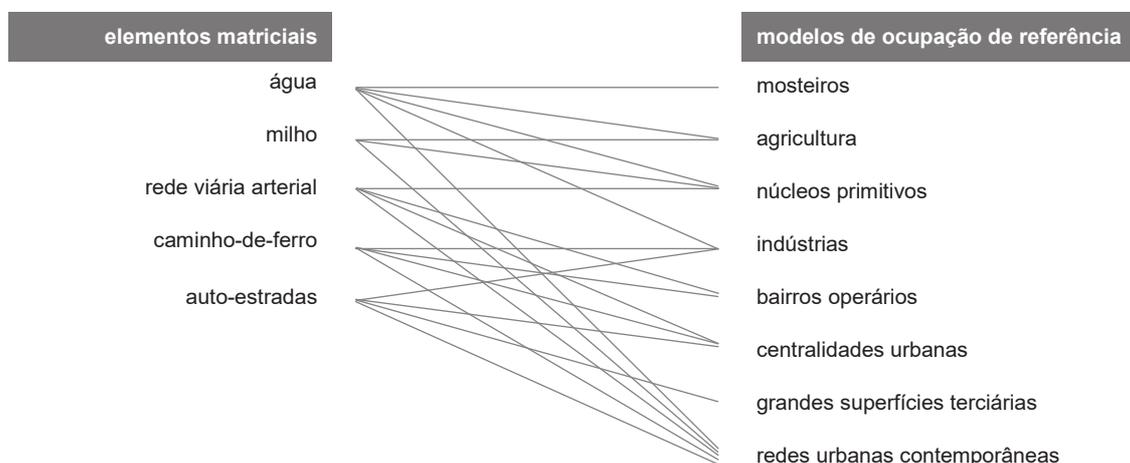
Carta de Ocupação do Solo COS 2008 (áreas edificadas) e Rede Viária existente em 2013 [Gaiurb EEM]

Na paisagem contemporânea podemos isolar alguns elementos temáticos que correspondem a diferentes matrizes de ocupação do território e cuja conjugação determina o perfil singular de Gaia.

Como principais elementos geradores, destacam-se a água, a rede viária arterial, o caminho-de-ferro e a rede de auto-estradas (iniciada com a construção da ponte da Arrábida na década de 1960).

Dos modelos de ocupação que resultaram do aproveitamento dos principais recursos e infraestruturas, destacam-se os núcleos primitivos, as indústrias, as centralidades urbanas e, expectavelmente, as redes urbanas contemporâneas que se pretende (re)compor de modo articulado e complementar das estruturas pré-existentes.

A complexidade que preside à génese das formas urbanas, ou da ocupação humana do território, pode ser representada, em síntese, no quadro seguinte.



A identidade de Gaia reconhece-se a partir da matriz rural determinada pela atividade agrícola que predominou no concelho durante séculos. Onde esta paisagem se encontrou com a cidade – o porto fluvial e mercantil do Porto – a morfologia dos muros adaptou-se e o espaço adquiriu uma centralidade urbana distinta, caracterizada pela intensificação da construção dos armazéns do vinho e da logística associada (por exemplo, as tanoarias).

A convergência de novas infraestruturas e a concentração de edifícios conduziu ao desenvolvimento da cidade que hoje coexiste com quintas e núcleos primitivos.



rua de Medeiros, Valadares; entreposto histórico de Gaia, Santa Marinha [vista aérea, 2003]

A inevitável transformação que o tempo traz deve ser compatível com esta identidade. Regenerar o sistema urbano atual, e evitar a destruição da paisagem, implicará necessariamente re-inventar os diferentes elementos matriciais, integrando-os num novo modelo territorial que se reflita nas atuações programadas pela presente estratégia.

O desafio da **estruturação das redes urbanas contemporâneas** consiste assim na avaliação e construção da 'nova' morfologia urbana, considerada à escala das dinâmicas e das estruturas metropolitanas e regionais, também no contexto da globalização.

Alcançar este desafio implica responder a problemáticas prioritárias como a **gestão da mobilidade** e a **dinamização das centralidades urbanas e das atividades económicas**, a par da **qualificação ambiental e paisagística** do território. Para tal é necessário e urgente recompor a paisagem de Gaia e reequilibrar o território no sentido de encontrar uma nova sustentabilidade, valorizando a articulação entre economia, ambiente e sociedade.

Neste documento, a interpretação da paisagem fundamenta a identificação dos espaços que deverão ser objeto de intervenções de regeneração.

A procura de um **modelo de atuação** contemporâneo assume assim a **Paisagem** como critério de análise. Com base neste, apresenta-se nos pontos seguintes a avaliação da situação atual mediante quatro fases do processo de construção do sistema urbano de Gaia, desenvolvidas segundo lógicas distintas de apropriação do território (e que admitimos sobrepor-se cronologicamente), a saber:

- 4.1. *Construir com a Paisagem* - representando os modos tradicionais de apropriação do território que manuseavam os elementos naturais como parte do todo composto pelas formas construídas e pela sua relação intrínseca com a paisagem;
- 4.2. *Construir na Paisagem* - representando o modo como as primeiras formas racionalistas de construção potenciaram as características topográficas para se implantarem, criando novas referências no território e na paisagem;
- 4.3. *Construir sobre a Paisagem* - representando a materialização dos modelos racionalistas, executada de forma massiva, universal e acrítica, estendida a todo o território e com maior intensidade a partir da instauração da democracia no país;
- 4.4. *Como construir agora? Paisagem como projeto* - representando a formulação do desafio atual que se coloca ao desenvolvimento territorial do concelho, no contexto da cidade contemporânea, e a procura de linhas de atuação qualificadoras do território.

#### 4.1. **Construir com a Paisagem**

Antigas estradas

Mosteiros

Núcleos e Aglomerados

‘*Construir com a Paisagem*’ representa os modos tradicionais de apropriação do território que manuseavam os elementos naturais como parte do todo composto pelas formas construídas e pela sua relação intrínseca com a paisagem.

As ocupações mais antigas do concelho de Gaia caracterizam-se pela forma orgânica de apropriação do território, materializando-se na simbiose das construções humanas com os elementos fisiográficos :

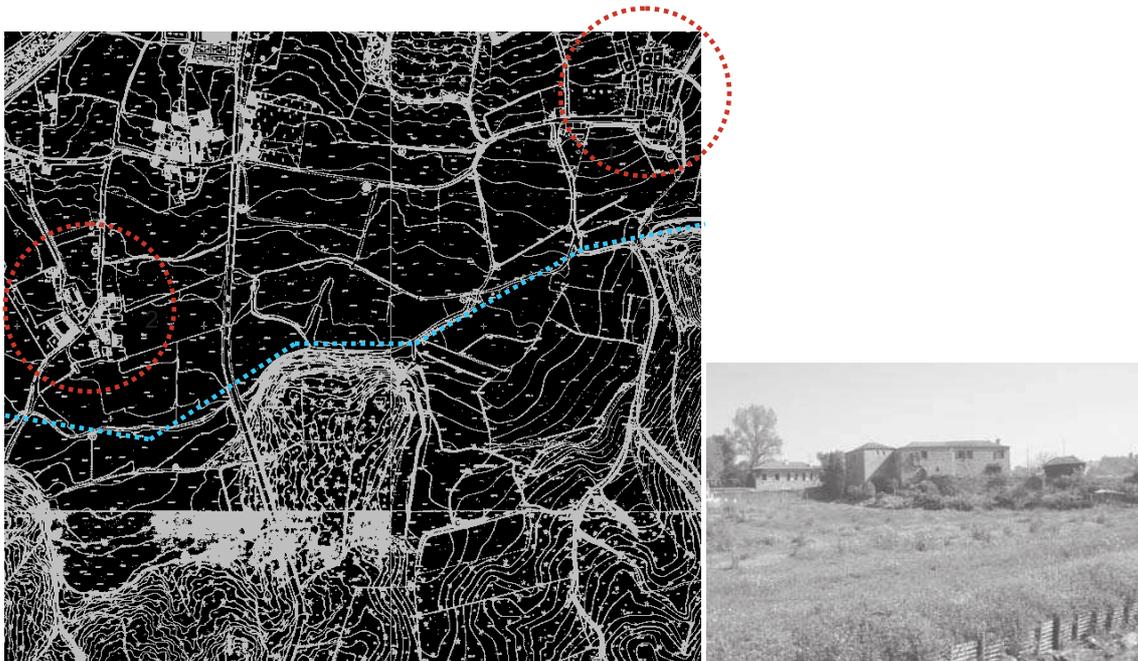


sítio do Castelo de Gaia e envolvente [ortofotomapa, meados do século XX]

i) Até ao período romano, as fixações humanas ocorrem nos **pontos de relevo elevado, estratégicos** a nível defensivo e simbólico. Castros, fortificações (castelos) e necrópoles usam a topografia como elemento construtivo, por exemplo na forma como as muralhas do Monte Murado e a malha urbana do lugar do Castelo de Gaia se implantam ao longo das curvas de nível.

ii) A romanização cria a primeira **rede de ligação** entre estes sítios e as cidades (primeira urbanização do território peninsular), através da construção de estradas.

iii) Os mosteiros são uma das mais fortes expressões da otimização dos recursos naturais – água, solo fértil e floresta – face a uma estrutura social organizada segundo o modelo medieval duma **economia fechada e auto-subsistente**. Da mesma lógica surgem as quintas senhoriais, centradas no paço (casa principal apalaçada) e pontuadas por núcleos feudais a ele associados (povoados pelos respetivos vassallos). A paisagem desenha-se a partir duma rede de caminhos que ligam os vários núcleos construídos, estruturam os campos de cultivo e criam acesso às ribeiras e às bouças (matas).



Paço de Valadares (1) e núcleo de Valadarinhos (2), sobre o vale da ribeira de Valverde (assinalada a azul) [carta de 1943]

Quinta do Paço de Valadares (1) [foto atual]

iv) Os núcleos urbanos primitivos geram-se sobre esta estrutura rural que, com o fim da Idade Média e a abertura social e territorial daí decorrente, ganham autonomia e desenvolvem-se a partir duma **economia agrária e mercantil** que intensifica o uso e a extensão da rede viária. A expansão da produção agrícola resulta da introdução da cultura do milho, a partir do século XVI/XVII, e representa um crescimento económico significativo no concelho, estendendo-se à generalidade do território onde existe terreno com aptidão agrícola. Desenha-se assim a paisagem agrícola predominante em Gaia: minifúndios de escala familiar, compostos por plataformas cultivadas e casas com construções anexas de arquitetura vernácula, dispersas ou aglutinadas em pequenos núcleos.

Estes modelos estão hoje presentes no território, não como simples herança monumental, mas como matriz de muitas das formas urbanas desenvolvidas ao longo de séculos até à atualidade, formando-se como fator identitário do território.

Como elementos estruturantes do sistema urbano contemporâneo, reconhecemos as **antigas estradas**, os **mosteiros** e os **núcleos e aglomerados**, os quais, neste contexto, de seguida se avaliam sinteticamente no sentido de encontrar linhas estratégicas para o seu desenvolvimento futuro.

#### 4.1.A Antigas estradas

##### O que são?

As principais estradas que atravessam o concelho de Gaia no sentido norte-sul – N1-15 (Porto/ Espinho), N1 (Porto/ Lisboa) e N222 (Gaia/ Castelo de Paiva) – foram eixos fundamentais e tiveram a função de serem a primeira rede de ligação entre as várias povoações dispersas.

Estes eixos formaram uma unidade espacial coerente e equilibrada entre o construído e o não-construído, com um significativo valor estético.

Na década de 1980 já havia um país a duas velocidades: o das auto-estradas (litoralizadas) e o das estradas principais (centenárias e algumas milenares). O cruzamento destas duas velocidades contribuiu para a formação de novas estruturas morfotípicas, novas espacialidades, novas paisagens.

A desqualificação destas estradas deve-se ao rompimento que as novas acessibilidades introduziram, bem como as novas urbanizações, sem uma visão equilibrada entre a necessidade de transformar e o respeito pela tradição.

##### O que se pretende que sejam?

Pretende-se, através de uma estratégia de valorização, regenerar espaços desqualificados, bem como resolver problemas urbanos que se prendem com exigências contemporâneas. Novas intervenções deverão respeitar a leitura da antiga estrada como um espaço linear coerente, bem como a sua identidade na paisagem.



estrada N1-15

##### Como atuar?

Estes espaços urbanos devem ser redesenhados, reconhecíveis morfologicamente. Os espaços públicos não podem ser meros espaços intersticiais entre edifícios. Os cruzamentos principais devem readquirir o seu papel como principais elementos ordenadores dos espaços urbanos, localizados em pontos fulcrais, articulando as principais vias e as distintas unidades urbanas, e como locais de implantação, muitas vezes, das principais funções urbanas e de edifícios singulares.

#### 4.1.B Mosteiros

##### O que são?

A fundação dos Mosteiros de Grijó e de Pedroso é anterior à nacionalidade, datando dos séculos X e XI, respetivamente, e enquadra-se no modelo feudal de organização sócio-económica ao qual correspondem as formas tradicionais de produção, predominantemente agrícolas, que exploravam os recursos disponíveis na construção do sítio.

As condições funcionais, formais e simbólicas traduziram-se em traçados urbanos que ainda hoje permanecem legíveis e paisagisticamente ricos.



Aqueduto do Mosteiro de Grijó (Arcos da Amoreira) [fotografias de meados do século XX e atual]

Apesar de muitas das continuidades destes percursos, estabelecidos por estas ocupações, terem desaparecido, contudo permaneceram algumas destas peças.

Hoje, tratam-se de peças isoladas, (des)integradas nas novas lógicas urbanas, nalguns casos mantendo-se basicamente inalteradas na sua forma, noutros apenas refletindo pequenas memórias do seu legado histórico, numa simbiose pouco clara com o contexto urbano atual.

O Mosteiro de Grijó está classificado desde 1938 como monumento de interesse público, de âmbito nacional, e o Mosteiro de Pedroso encontra-se em vias de classificação com o mesmo grau.

Em Grijó, o Mosteiro teve origem num pequeno convento fundado no ano de 922 no lugar de Murraceses (próximo da sua atual localização), datando do século XVI a reconstrução do mosteiro, tal como a conhecemos hoje, implantado a partir do final do século XI. Este monumento é uma referência singular no concelho de Gaia pela sua importância histórica, tanto a nível arquitetónico e artístico, como na conformação do território envolvente que integrava o couto do Mosteiro, nomeadamente através da delimitação com marcos, hoje coincidente com grande parte do limite sul do concelho de Gaia.

Na paisagem urbana atual, o Mosteiro constitui a peça fundamental do eixo composto pela sequência de vários pontos de referência no território:

- . Mosteiro de Grijó e Avenida de Santo António, Capela de Santo António (Grijó),
- . Capela de São Brás e largo da Póvoa de Baixo (Parque da Senhora da Hora, Grijó),
- . Igreja Paroquial de São Félix da Marinha,
- . lugar do Monte (incluindo a escola primária do Monte) e
- . Quinta do Bispo e Avenida das Árvores (a terminar na estação ferroviária da Granja)

São as memórias de um tempo e de um património construído com relevante significado histórico e estético. Hoje funcionam como elementos isolados cuja envolvente imediata se foi transformando sem ter em consideração o seu real significado e a leitura dos percursos de acesso a estes lugares.

Os edifícios referidos dispõem-se no território segundo um eixo transversal, de nascente para poente, numa composição espacial linear que se inicia na cumeada central do concelho e se desenvolve até ao mar.

Neste extremo, a Quinta do Bispo assume a extraordinária importância de ter sido construída como primeiro local de fruição do litoral de Gaia, em 1758, por parte dos monges do Mosteiro de Grijó que para aí se deslocavam por temporadas de veraneio. Destaca-se assim como sinal incipiente da modernidade em Gaia em meados do século XVIII!

A singularidade do eixo Grijó-Granja está ligada ao trilho da memória religiosa (que se articula para norte-nascente, por Sermonde, com o Mosteiro de Pedroso) e constitui-se como elemento de referência fundamental no contexto de Vila Nova de Gaia.

A monumentalidade patente no Mosteiro de Grijó enquadra-se na fase de enriquecimento e crescente preponderância sócio-política que a Igreja adquire a partir da época medieval. Utilizando modelos inovadores de representação, a arquitetura religiosa reflete e simboliza o poder.

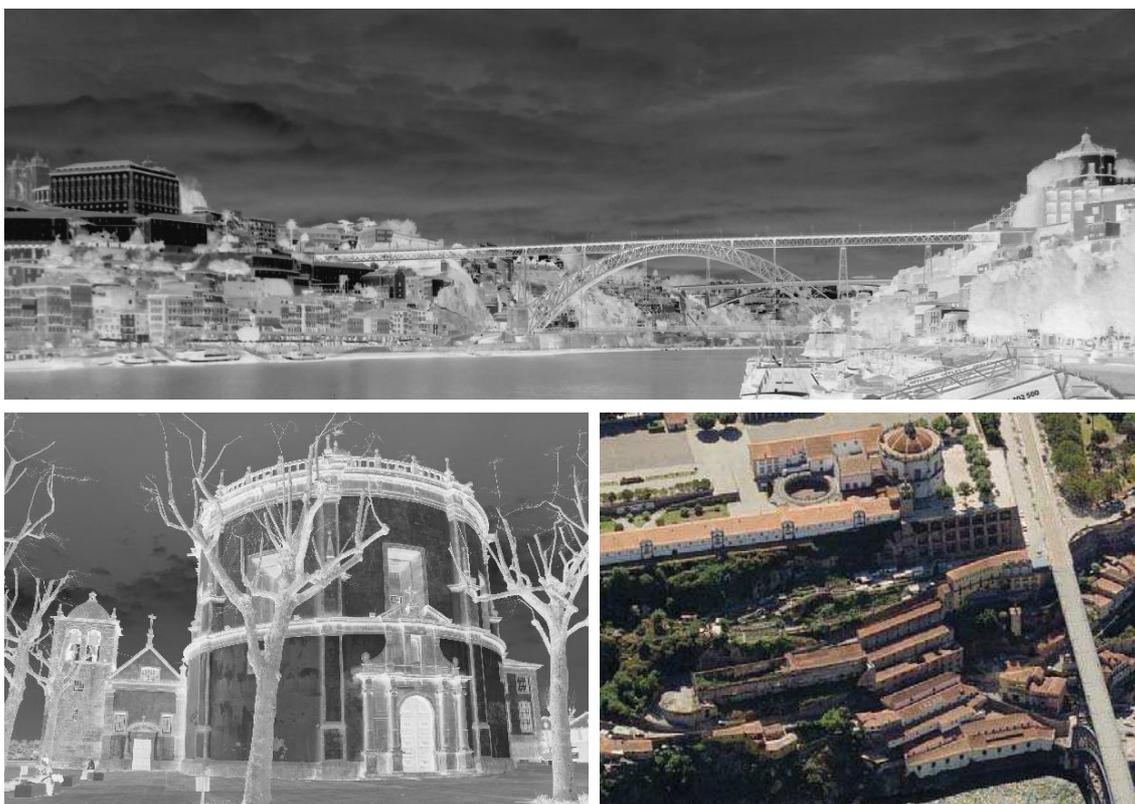
É neste contexto que, em Grijó, se reedifica o antigo mosteiro através das novas conceções arquitetónicas maneiristas, destacando-se na nova construção a imponente fachada da igreja, exposta a poente e proeminente na paisagem ao colocar-se no eixo de acesso (atual Avenida de Santo António e terreiro do mosteiro) a partir do qual cria um primeiro plano ante os montes de Grijó. Na sequência desta intervenção desenvolvem-se várias novas construções suplementares como o aqueduto e o chafariz integrado na cerca, no qual aquele remata.



Mosteiro de Grijó [revista *Gaia*, nº.9, fevereiro 1986]

A mesma ordem monástica inicia, praticamente em simultâneo, a construção do Mosteiro da Serra do Pilar que se implanta sobre a encosta do rio Douro e em confrontação direta com o centro da cidade do Porto. Esta ação exprime uma estratégia clara perante o poder episcopal sediado no Porto, opondo-se ao morro da Sé, e ainda hoje representa uma tensão formal que é das marcas mais fortes na paisagem das duas cidades.

A localização da igreja cilíndrica no topo da serra (de São Nicolau) acentua a elevação que é sobranceira à malha orgânica de Caves e à zona ribeirinha.



Porto e Gaia; Mosteiro e morro da Serra do Pilar [bingmaps 2013]

De menor monumentalidade, em Pedroso, o edifício do antigo mosteiro beneditino atualmente tem a função de igreja matriz de Pedroso, e ao longo de séculos sofreu grandes transformações que deturparam parte do seu cariz original. Apesar disso, a unidade da respetiva quinta garante uma presença expressiva no tecido urbano e é referência do lugar e do território, muito extenso, da freguesia.

### **O que se pretende que sejam?**

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.

**Como atuar?**

É através do desenho do espaço público que se pretende evidenciar um percurso religioso arquitetonicamente marcante e a necessidade de assegurar a ponte para uma nova modernidade.

Através dos instrumentos disponíveis deverá redesenhar-se a forma e a estrutura de novos percursos que agreguem num sistema reconhecível os elementos de interesse patrimonial e paisagístico, desde a Quinta do Bispo aos mosteiros de Grijó e Pedroso.

Através do desenho do espaço público, pretende-se criar cenários privilegiados da vida urbana onde os sítios ou edifícios singulares possam retomar o seu papel de referência no traçado urbano e na paisagem.

Devem permitir reproduzir determinados ambientes, atmosferas específicas, devem privilegiar determinadas perspetivas e ter em consideração as escalas das várias utilizações que lhes poderão estar associadas.

#### 4.1.C Núcleos e aglomerados

##### O que são?

Em Vila Nova de Gaia há muitos sítios que se chamam “lugar de...”. Estas pequenas povoações geralmente localizam-se próximo das linhas de água, junto aos vales e são constituídas por conjuntos de construções rurais diretamente ligadas à função de habitar, complementadas por outras ligadas às tarefas de produção – azenhas, pequenos moinhos e espigueiros – que se harmonizam com o envolvimento exuberante da paisagem.

A forma irregular destas ocupações evidencia a matriz orgânica do espaço rural como característica essencial. Articulando-se entre si, os elementos compositivos desta paisagem formam um corpo que congrega construções, sistema agrícola e sistemas naturais (como o hidrológico e o florestal).

Estes lugares de Gaia foram, e ainda são, áreas de particular beleza e de referência estruturante nas freguesias do concelho.

A sua importância reside na formação de uma paisagem humanizada, resultante de uma economia agrária que tem os rios (e seus vales) como fio condutor, os quais lhe asseguram continuidade. Alguns destes núcleos mantêm uma atividade residual da sua vocação inicial, outros tendem para o abandono ou ganham uma nova vocação turística decorrente da sua localização.

A proliferação de núcleos deste tipo, e o seu desenvolvimento, esteve associada ao incremento da atividade comercial na economia portuguesa. No final da Idade Média o comércio foi a principal fonte de enriquecimento, tendo culminado na acumulação do capital mercantil formado principalmente pelo comércio de longa distância. Nos séculos XIII e XIV o comércio atlântico já era ativo nos portos portugueses, para onde convergiam produtos externos e de onde saíam produtos locais ou da região mediterrânea. De entre os diversos produtos agrícolas cultivados em Portugal destaca-se a produção de vinho que já no século XIV representava um dos produtos básicos na economia nacional.

Neste contexto, surge em Gaia a formação da unidade espacial das Caves – termo vernáculo que designa os armazéns tradicionais do Vinho do Porto, maioritariamente construídos a partir de finais do século XVII. Várias razões consolidaram a concentração da armazenagem vinícola na encosta sul do Rio Douro fronteira ao Porto, produzindo uma forma de ocupação urbana singular: a disponibilidade de espaço livre para ocupações extensas perto da zona portuária; a reduzida exposição solar da encosta e as características climáticas do local adequadas ao armazenamento de vinho (temperatura e humidade); a ausência dos impostos portuários cobrados na ribeira do Porto; a facilidade de expedição de cargas por via fluvial. A construção deste novo núcleo encontrou-se desde logo associada a povoação ribeirinha de Gaia, ancestralmente ligada à travessia do Douro e a atividades mercantis e portuárias.

O núcleo das Caves e as áreas habitacionais complementares constituem hoje a essência do chamado Centro Histórico de Gaia, espaço urbano único nas características morfológicas e funcionais que perduram. A geografia que está na génese deste tecido urbano evidencia a inadequabilidade do sítio às condições básicas de conforto e salubridade para habitação, predominando por isso a ocupação extensiva dos armazéns alongados que se adossam à encosta virada a norte. Os núcleos de habitações implantam-se igualmente de modo espontâneo, mas procurando as vertentes expostas a poente e as plataformas de terreno mais estável onde há sol.

A ligação do centro de Gaia à cidade do Porto é particularmente forte, não só pela partilha do património comum do Vinho do Porto, mas também por outras dinâmicas como a que fixou muitas famílias burguesas e abastadas em quintas, casas de férias e outros equipamentos de lazer no território rural e

litoral a sul do Douro, criando uma paisagem humanizada na qual o valor natural do território é fator diferenciador da sua qualidade.

O desenvolvimento económico decorrente das atividades mercantis teve ainda expressão em Gaia no que respeita a outras rotas de produtos da região – vinho, sal e outros.

O núcleo urbano de Amelas, contíguo ao Rio Douro, marcava a travessia do rio por circuitos comerciais que ligavam o Douro, o litoral sul (através do concelho da Feira) e o interior norte (através do concelho de Gondomar, na margem oposta, provavelmente pelo vale do rio Sousa).

A construção dos principais arruamentos sobre as linhas de fecho, a implantação de edifícios notáveis nos pontos topograficamente dominantes, a construção do entreposto de vinhos no início do século XVIII e a localização do largo principal junto ao Rio – enquanto grande via de comunicação à altura – torna explícitas as relações deste sítio como travessia.

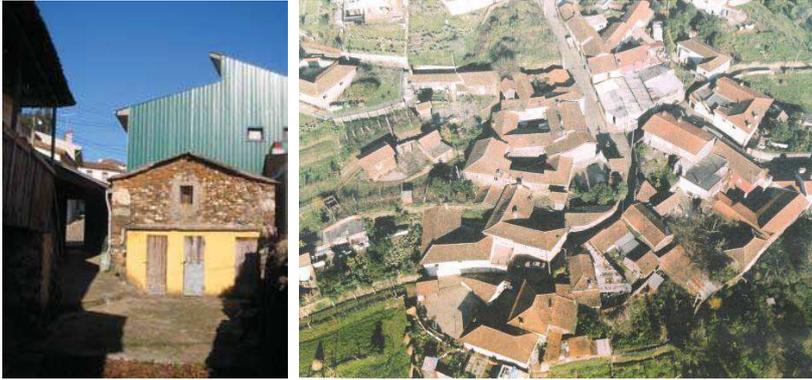
Em paralelo, e desde os séculos XVII/XVIII, florescia a cultura do milho que corresponde à formação da paisagem agrícola predominante no espaço rural de Gaia. Este modelo de economia familiar, auto-sustentável, resultou da desintegração do regime feudal, quando se dissolveram os laços de dependência servil, e enquadrou-se numa economia de mercado caracterizada por novas relações comerciais de pequena escala. Apesar disso, e por isso, estendeu-se por praticamente todo o território com aptidão agrícola, resultando numa nova forma de produção que se enraizou profundamente na organização sócio-económica no noroeste de Portugal e gerou a paisagem característica da região, estruturada pelo minifúndio.

O cultivo em plataformas e a construção vernácula das casas de habitação e de todas as instalações anexas à atividade agrícola e florestal, associados ao aproveitamento dos recursos água, solo, floresta e sol, exprimem a especificidade desta paisagem ainda hoje remanescente, mas francamente ameaçada pela incompreensão do modelo e, como tal, pela sua subversão perante novas formas de ocupação.

A aglutinação de núcleos construídos deste tipo ou a sua agregação em eixos representam padrões identitários do território de Gaia, os quais têm expressão nas micro-centralidades dos lugares do concelho e em sistemas axiais que agregam sequências de quintas ao longo das vias de comunicação – antigas estradas (N1-15, por exemplo) e Rio Douro.



lugar de Mariz, Vilar de Andorinho



Sandim; Gestosa de Baixo, Sandim

### O que se pretende que sejam?

Intervenções recentes, públicas e privadas, têm vindo a acentuar o negligenciar da importância destes aglomerados, dando origem a tecidos urbanos desagregados, construídos sem continuidade, sem uma estrutura coerente e sem respeito por estas referências que, apesar de já degradadas e quase abandonadas em muitas freguesias, ainda continuam a ser estruturantes, funcionalmente articuladas, mas na sua maioria desvirtuados na sua estrutura funcional e formal.

Porque encontramos validade na memória deste legado, propomos a regeneração e reformulação do “corpo” pré-existente para o colocar em diálogo com as novas dinâmicas contemporâneas, reequacionando as construções remanescentes.

No âmbito do concelho de Gaia, estes núcleos são estruturas frágeis a caminho da total desvirtuação e na iminência de desaparecerem, sobretudo por via dos processos de urbanização que têm sido crescentes nas últimas décadas. Pretende-se pois, através de uma estratégia de regeneração, valorizar os núcleos mais relevantes e criar condições para evoluírem dentro da sua própria identidade.

É urgente levar a cabo uma reflexão crítica sobre a capacidade de regeneração destes núcleos primitivos e qual o papel que poderão ter no contexto local do território em que se inserem.

Os núcleos identificados contêm ainda potencialidades, mas há um conjunto de necessidades a colmatar, para que não se percam. Necessidades e potencialidades, no sentido transformador, representam as condições de seleção dos núcleos primitivos com capacidade de evoluírem dentro da lógica da sua génese, de dialogarem com novas formas, com outras gramáticas. Em síntese, os espaços que ainda têm qualidade de vida, qualidade urbana.

O objetivo não é assim reproduzir, copiar ou mimetizar núcleos primitivos tradicionais, mas tentar compreender os princípios que lhes são subjacentes e reinterpretá-los à luz das condições e das necessidades atuais, renovando os laços com a cultura urbana contemporânea.



Quinta da Mata, Vilar de Andorinho

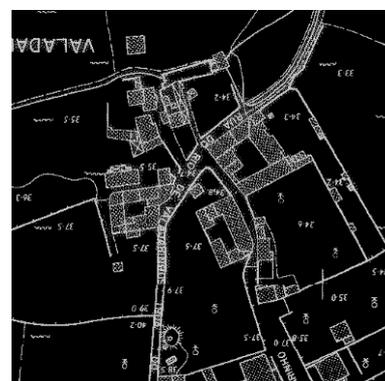
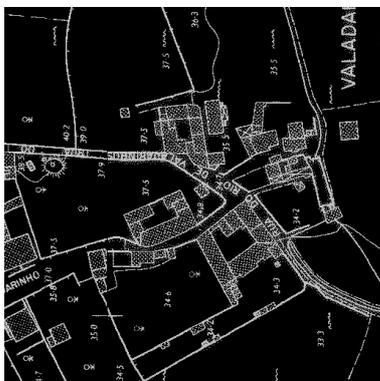
### Como atuar?

Há que impedir que se apaguem as referências do território – os lugares de Gaia. Para tal, deverá sustentar-se a sua evolução com base em princípios que combinem salvaguarda e transformação numa lógica de valorização do espaço urbano e da paisagem.

Para além das referências visuais e vivenciais que estruturam a identidade dos lugares, é também urgente contrariar a delapidação dos recursos (solo permeável, acesso a espaços naturais) e a desqualificação da paisagem, situações que resultaram em desequilíbrios muitas vezes já irreversíveis e altamente perturbadores da qualidade do sistema urbano.

Nesse sentido, e no âmbito da presente estratégia, prevê-se:

- estudar as estruturas antigas dos núcleos com o objetivo de salvaguardar e valorizar este património na sua vulnerabilidade e precaridade, com o espaço público.
- 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 (caminhos) que liguem centralidades de referência;
- 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 destes núcleos no sistema urbano contemporâneo ocorra através da sua permanência como referência territorial, e não pela sua fragmentação e conseqüente rompimento na vivência dos espaços pré-existentes e no seu simbolismo.



transformação e fragmentação do núcleo de Valadarinhos [carta de referência 1976/81; vistas aéreas *bing maps* 2012]

#### 4.2. **Construir na Paisagem**

Caminho-de-ferro

Industrialização e urbanização

'*Construir na Paisagem*' representa o modo como as primeiras formas racionalistas de construção potenciaram as características topográficas para se implantarem, criando novas referências no território e na paisagem.

A criação das novas infraestruturas viárias durante o século XIX decorreu dos progressos técnicos, particularmente ao nível da produção do aço, e do complementar desenvolvimento industrial.

Em Portugal, a Regeneração e a chamada política fontista (relativa ao governante Fontes Pereira de Melo) traduziu-se na industrialização do país, tendo assumido particular importância o início da construção da rede ferroviária.

A intensificação da produção industrial e das relações comerciais gerou novas centralidades urbanas, assistindo-se simultaneamente à dinamização sócio-económica das cidades que integraram estas redes. A proliferação de processos de urbanização denota uma era de expansão urbana com grande expressão territorial, quer no crescimento dos centros urbanos, quer no aparecimento de novos bairros destinados a acolher a população operária que acorre às atividades económicas em desenvolvimento, iniciando-se um franco movimento de êxodo rural.

Os moinhos tradicionais que já se implantavam numa lógica semelhante, ainda que associados a uma escala rural de produção de cereais para alimentação, correspondem a uma fase primitiva de produção mecânica que, a partir do século XIX, assume novas formas, funções e escalas.

A instalação de pequenas centrais de produção energética no tramo norte do rio Uima é uma expressão do potencial natural da geografia do concelho, tendo-se mantido ativa ao longo de todo o século XX, o que sugere que também atualmente possa ser utilizada como fonte renovável de energia numa lógica de sustentabilidade.

#### 4.2.A Caminho-de-ferro

##### O que é?

Com a chegada do caminho-de-ferro ao concelho de Vila Nova de Gaia, dá-se o início da modernidade. O comboio 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...

Os espaços mais marcantes e referenciadores, agregados e motivados por este canal, são a Granja, Valadares e Devesas, representativos do início do urbanismo modernista no concelho.

A Granja possui carácter singular no contexto do concelho. Esta singularidade vem de um passado de grandeza ligado a um estatuto de classe.

Poder-se-á afirmar que o que caracteriza esta trajetória ferroviária é a pluralidade de sítios, tendo nestes três locais as identidades mais marcantes, uma ligada à habitação e ao lazer e as outras duas ligadas à indústria, sendo anónimas e anárquicas as restantes paisagens urbanas que marginam o caminho-de-ferro.



Granja [2003;2007]

A implantação da linha ferroviária ocorreu mediante princípios de adequação ao terreno mais apto à funcionalidade do transporte ferroviário. Construir um canal preferencialmente plano implicou escolher o território de pendentes mais suaves e adossar-lhe o traçado do caminho-de-ferro traçando curvas ajustadas à mecânica dos veículos e à sua velocidade.

Enquanto ao longo da maior parte do percurso que atravessa o concelho de Gaia esta nova infraestrutura apenas pontualmente exige a construção de pequenas pontes sobre antigos caminhos pré-existent, na aproximação da cidade é bastante expressiva a construção do viaduto das Devesas e do túnel de acesso à Ponte Maria Pia, de ligação ao Porto.

Apesar disso, estas obras foram realizadas de modo integrado com o suporte territorial, sendo patente uma consciência sobre a criação de uma nova paisagem. A arquitetura do referido viaduto gerou um novo cenário construído que envolve o núcleo das Caves do Vinho do Porto no chamado centro histórico de Gaia. A abertura do túnel no sentido da ligação à Ponte rasga uma nova perspetiva sobre a paisagem das

encostas do Douro, revelando à cidade o espaço posterior à elevação do Mosteiro da Serra do Pilar e áreas de oportunidade a nascente desta.

A substituição do circuito primitivo pelo canal de ligação à nova Ponte de S.João, já na década de 1990, duplicou esta situação e acelerou a perceção da panorâmica, mas ambas as infraestruturas fazem cidade, em tempos ou modos distintos.

Parte desta cidade ainda se encontra em aberto, aguardando formas contemporâneas de valorização do espaço disponível que potenciem a mobilidade urbana instalada nestes canais enquanto espaços públicos estruturantes.

Segundo a mesma lógica racional de construção, sucedeu entre os anos 30 e 80 do século XX a implantação de novos traçados rodoviários na boa tradição, ou chamemos-lhe, cultura técnica do 'bom senso', que se repetiu na construção de novas estradas como a EN109 (hoje maioritariamente destruída pela transformação em auto-estrada – IC1) e as variantes à EN222 (Gaia/Sandim) e à EN109-2 (Sandim/Crestuma – acesso à barragem de Crestuma-Lever), bem como os vários tramos alternativos à antiga EN1 (Porto/Lisboa).

Traçados limpos e fluídos, agarrados ao terreno e ajustados ao enquadramento urbano com o qual se articulavam diretamente. Desta forma comportam o potencial de suportar o desenho de malhas urbanas que neles se apoiem e façam cidade sobre estas estruturas.

#### **O que se pretende que seja?**

Entende-se por um lado celebrar espaços fortíssimos já existentes e, por outro, valorizar ambas as margens do caminho-de-ferro, por forma a garantir uma paisagem qualificada, harmoniosa e que reforce o valor urbano dos sítios.

#### **Como atuar?**

Os espaços públicos que estruturam os tecidos urbanos da Granja, Valadares e Devesas são o objeto principal da estratégia de regeneração que se pretende implementar, uma vez que os traçados 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.

Adquire aqui particular importância o espaço a nascente da estação das Devesas, no qual a abertura de perspetiva sobre a cidade do Porto constitui uma das principais paisagens na identidade de Gaia.

#### 4.2.B Industrialização e urbanização

##### O que é?

Com a industrialização da vila a partir da segunda metade do século XIX, criam-se em Gaia fábricas de cerâmica artística e de fundição, predominantemente na envolvente da estação ferroviária das Devesas. A necessidade do transporte de matérias pesadas e de escoamento de grandes volumes de produtos é causa e efeito do desenvolvimento do núcleo urbano das Devesas. Aí fixam-se também diversos armazéns de ferro e tanoarias que, a par com algumas novas instalações de armazenagem de Vinho do Porto, consolidam esta malha de quarteirões com um perfil específico e uma nova identidade em Gaia – o antigo entreposto.

Assiste-se ainda a uma diversificação da indústria por vários outros setores, como por exemplo a associada à pesca. Junto à foz do rio Douro instalam-se as fábricas de conservas do industrial Manuel Marques Gomes e o complexo da Seca do Bacalhau, no promontório de Lavadores. Este último adquire particular relevância devido à dotação de um conjunto de diversos equipamentos complementares à instalação industrial, construídos como elementos marcantes na nova paisagem que resultou da ocupação deste território aberto, até então um vazio natural sem referências no espaço urbano.

À escala do concelho, destaca-se especialmente a construção das seguintes instalações industriais:

- . Complexo fabril de Fiação e Tecelagem A.C. de Cunha Moraes, em Crestuma, um dos primeiros exemplares da industrialização no concelho (finais do século XIX)
- . Companhia de Fiação de Crestuma
- . Complexo da Fábrica de Cerâmica e Fundição das Devesas, segundo momento da revolução industrial em Gaia, situado na proximidade da estação da linha do norte de Vila Nova de Gaia, primeiro entreposto ferroviário do Porto.



Crestuma



O desenvolvimento económico das cidades industrializadas a partir de finais do século XIX, como o Porto e Gaia, atraiu numerosas populações rurais que aí encontravam oportunidades de trabalho. Muitas dessas pessoas fixaram-se na cidade, outras passaram a deslocar-se diariamente entre as margens do Douro, acedendo a partir daí às áreas mais periféricas onde habitavam ou onde estavam as fábricas.

O rio viu incrementar assim o seu papel como via de comunicação, servindo uma nova mobilidade, urbana mas com uma nova escala territorial de muito maior incidência.

As paisagens percebidas nestes movimentos foram apropriadas pela dinâmica da cidade alargada, quer através do comboio, quer do rio Douro.

Os bairros piscatórios da Afurada e da Aguda representam 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.



Aguda (2007); Afurada (2011); vista da Afurada para o estuário do Douro (2011)

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 sócio-económicas num plano urbano.

### **O que se pretende que seja?**

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 referenciação urbana e da paisagem.

### **Como atuar?**

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.

#### 4.3. **Construir sobre a Paisagem**

Modernismo e urbanização

Acessibilidade e informação

'*Construir sobre a Paisagem*' representa a materialização dos modelos racionalistas, executada de forma massiva, universal e acrítica, estendida a todo o território e com maior intensidade a partir da instauração da democracia no país.

##### 4.3.A **Modernismo e urbanização**

###### **O que é?**

Na sequência da industrialização, do complementar desenvolvimento do setor de serviços em torno do Porto e da construção da Ponte da Arrábida <sup>13</sup>, a partir da década de 1960 verificou-se o crescimento urbano de Gaia correspondente à intensificação da ocupação predominantemente através da construção de edifícios de habitação, tanto de tipologias de moradias como de multifamiliares.

As novas construções utilizam os modelos do urbanismo moderno como referência e replicam-nos de forma automática, sem ter em conta a sua articulação com um sistema urbano alargado.

De facto, tal como em muitas outras cidades portuguesas, os novos bairros surgem como loteamentos introspectivos, localizando-se em terrenos de grande dimensão, normalmente quintas, que garantiam aos promotores um processo célere de urbanização, respondendo assim a uma crescente procura por novos edifícios de habitação.



Bairro João Félix, Santa Marinha (bingmaps, 2012)

Os estudos de estruturação urbana desta época são escassos. O (Ante)Plano de Urbanização de Vila Nova de Gaia, do arquiteto Arménio Losa (1945/48, com o engenheiro Bonfim Barreiros), e o Plano Geral de Urbanização da Zona Marítima (estudos para a rede viária na zona litoral do concelho), do arquiteto Januário Godinho (a partir de 1950), estiveram na origem de alguns traçados viários hoje existentes, mas não se concretizaram no ordenamento das formas de ocupação previstas.

---

<sup>13</sup> inaugurada em 1963

Entretanto prolifera a construção avulsa de loteamentos e edifícios habitacionais. A dotação de equipamentos é insuficiente e frequentemente realizada de forma pouco programada.

A multiplicação de processos de urbanização deste tipo, gradualmente, foi gerando uma cidade desestruturada e uma paisagem desequilibrada, ainda que pontuada por alguns exemplos de arquitetura de boa qualidade em edifícios das décadas de 1960 e 70. Nas décadas seguintes acentua-se o ritmo de urbanização, especialmente através da construção de edifícios multifamiliares de grande dimensão e fraca qualidade conceptual, que continuava a querer dar resposta rápida à procura intensa de habitação no centro da área metropolitana.

O poder público não aproveitou o desejo de construir neste território para fazer cidade. Demitiu-se da exigência de qualidade urbana, bem como do investimento público, o que se refletiu no aparecimento de muitas novas áreas urbanizadas, de dimensão significativa à escala de Gaia mas desarticuladas entre si.

Neste contexto surge o primeiro Plano Diretor Municipal (PDM), publicado em 1994, que procura inverter a tendência de Gaia como território suburbano e dormitório do Porto. Nesse sentido opta por atrair investimento para a totalidade do concelho, estabelecendo uma oferta generalizada de solo urbanizável.

Este modelo, que foi igualmente aplicado noutros concelhos da área metropolitana, de facto iniciou a inversão da centralização de investimento na cidade do Porto, conjugado com o desenho da nova rede viária de alta capacidade e com a sua implementação, que ocorreu intensivamente durante as décadas de 1990 e 2000 por via da construção de auto-estradas pelo Estado.

O Município de Gaia acompanhou e aproveitou a dinâmica do investimento público e privado para construir arruamentos e infraestruturas básicas em todo o concelho.

Deste processo resultou uma ocupação abrangente do território, ainda que dispersa. A utilização de modelos tipológicos de habitação multifamiliar generalizou-se e construiu-se de modo acrítico e descontextualizado, tanto em meio urbano como no espaço rural, revelando-se uma total ausência de desenho urbano e de reconhecimento das singularidades da paisagem. O PDM ficou à mercê da gestão urbanística corrente, tendo-se perdido o sentido estratégico que o plano exigia no controlo das operações avulsas através de avaliações críticas, específicas e, por isso, fundamentadas em princípios de flexibilidade e qualidade.



Canelas / Serra de Negrelos

No contexto rural do concelho que permanecia à época, é notória a partir da década de 1990 a destruição das referências do território e da paisagem por esta 'urbanidade' casuística. Paralelamente, o PDM não previa qualquer estratégia sobre a gestão do solo rural, remetendo-a para as tutelas das reservas agrícola e ecológica nacionais.

Mais recentemente, e seguindo a lógica do crescimento uniforme, sucedeu o mesmo com a utilização de modelos de habitação unifamiliar (isolada, geminada ou em banda) que explorou a procura facilitada de casa própria em locais de acesso rápido. Gaia oferecia as condições ideais neste contexto, em termos de preço e disponibilidade de infraestruturas básicas e acessibilidades viárias.

O município contribuiu também para a fragmentação do sistema urbano com a construção de edifícios de tipologia multifamiliar estereotipada, destinados a habitação social, fora de áreas urbanas centrais e muitas vezes em tecidos de matriz rural.

Estes empreendimentos, enquadrados no Programa Especial de Realojamento (PER), apesar de constituírem pólos habitacionais bastante expressivos nas freguesias periféricas de Gaia, normalmente encontram-se localizados em sítios aos quais não se adequa aquela tipologia edificatória e, tal como os investimentos privados do mesmo tipo atrás referidos, foram também implantados incorretamente, sem produzirem soluções de desenho urbano nas áreas por eles transformadas. Muitas vezes resulta dessa condição um desfazamento relativamente ao contexto social dos lugares urbanos envolventes, também devido à rotura de escala que representam em termos de concentração de residentes, sem uma correta articulação com a estrutura urbana (espaço público, equipamentos e outras tipologias edificatórias).

Hoje são problemas urbanos em aberto porque correspondem a fraturas no território e nos tecidos pré-existentes envolventes. Levanta-se pois a necessidade de discutir o modelo preconizado nesta política de realojamento, ponderando soluções alternativas para o futuro de uma política municipal de habitação.



Arnelas

Devido à forte expansão das áreas urbanas nas últimas décadas, bem como à melhoria das acessibilidades entre margens do Douro, Gaia progressivamente acolheu mais população residente e mais atividades económicas, tornando-se a partir da última década do século XX o município mais populoso da área metropolitana do Porto e o terceiro do país.

O paradigma da expansão urbana manteve-se durante a implementação dos planos diretores municipais, chamados, de primeira geração, à escala nacional.

Em Gaia a revisão do PDM, concluída em 2009, desenvolveu-se ainda mediante esse pressuposto e, por essa razão, estabeleceu um modelo de ordenamento que contempla francas áreas disponíveis para nova urbanização. No entanto, introduziu condicionamentos regulamentares ao nível da programação dessas

áreas, procurando priorizar a expansão em função da exigência da sua estruturação urbana e do controlo da sua execução. Atualmente assiste-se à inoperância deste modelo devido à falta de investimento à escala dessas áreas de expansão.

O PDM de 2009 estabeleceu também novas orientações ao nível da gestão do solo rural e das áreas verdes urbanas, através da definição e regulamentação da Estrutura Ecológica Municipal, e definiu um regime específico de salvaguarda do património arquitetónico e arqueológico, considerando a escala dos tecidos urbanos para além dos edifícios de exceção.

Apesar das medidas de salvaguarda estabelecidas para os conjuntos edificados, urbanos ou rurais, os planos municipais de ordenamento do território em vigor em Gaia não contemplam políticas de revitalização ou regeneração das estruturas sociais existentes nesses tecidos, consideradas como parte fundamental na configuração dos ambientes característicos dos lugares.

Desde o início do século XXI que se destaca em Gaia o investimento público na valorização da orla costeira, a qual atraiu a construção de novos edifícios habitacionais de tipologia multifamiliar e de conjuntos de moradias, assim como a fruição do litoral do concelho por uma numerosa população, não só originária de Gaia mas também dos concelhos vizinhos.

O desenvolvimento destas áreas urbanas não foi, contudo, previamente estruturado por uma rede de acessibilidades adequada, nem com a ponderação do impacto das novas ocupações nas malhas urbanas pré-existentes, o que cria desequilíbrios no sistema territorial.

A mobilidade encontra-se demasiadamente centrada na utilização de auto-estradas, tais como a A44 (ER1-18) e a A29 (IC1), sendo que esta substituiu a antiga estrada N109 sem ter sido criado qualquer traçado urbano alternativo que sirva o litoral de Gaia. A indefinição e a descaracterização dos territórios envolventes são particularmente notórias ao nível da necessidade de estruturação do espaço público e de valorização da paisagem.

Também a maioria das novas ocupações urbanas, ao nível da morfotipologias edificadas, não evidenciam qualquer qualidade no desenho do interface entre a construção e o espaço público, resultando na formação de frentes urbanas que não criam urbanidade.

### **O que se pretende que seja?**

Os aspetos mencionados, relativos ao estado da urbanização de Gaia, colocam em aberto a discussão sobre os modelos de ordenamento vigentes, face à conjuntura sócio-económica atual e às expectativas do desenvolvimento a curto e médio prazo.

### **Como atuar?**

Ponderar a dinâmica dos PMOT em vigor procurando operacionalizar a gestão urbanística no sentido da promoção da qualificação dos tecidos urbanos existentes e do espaço público, através de princípios de sustentabilidade e de coesão territorial.

Por outro lado, a reabilitação urbana é uma oportunidade imediata de programar e operacionalizar atuações que contrariem a degradação dos tecidos urbanos existentes. Neste âmbito, as políticas municipais de reabilitação urbana deverão articular-se com outras políticas de desenvolvimento local, como, por exemplo, as de habitação (a nível do realojamento e da priorização de investimento), de mobilidade ou de localização de atividades económicas.

#### 4.3.B Acessibilidade e informação

##### O que é?

As novas auto-estradas A32 (IC2 - Gaia/ Oliveira de Azeméis), A41 (IC24 - Circular Regional Externa do Porto) e A29 (ER1-18 – ligação IC1/IP1), construídas já na primeira década do século XXI, constituem violentas fraturas no território de Vila Nova de Gaia.

Aterros e desaterros desmesurados e um grande número de 'obras de arte' (viadutos e túneis) criaram uma nova paisagem de rotura que resulta da forma inadequada como estes traçados 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).

Para o utente das auto-estradas, estes eixos abriram novas perspetivas sobre o território e a paisagem urbana de Gaia, ao mesmo tempo que a sua concretização no terreno criou novos cenários construídos percecionados também a partir dos territórios envolventes. O impacto na envolvente é visual e ambiental, criando ruído, sombras e reflexos que alteram radicalmente as referências espaciais do território até agora reconhecido por quem o vive.



A32, Pedroso; nó A41/A32, Sandim

Por outro lado, o enorme incremento da acessibilidade que a atual rede de auto-estradas oferece aos cidadãos, apesar de desmesurado relativamente às suas reais necessidades, potencia novas dinâmicas de desenvolvimento local facilitando a atração de territórios, até agora periféricos, que assim ganham protagonismo e mais-valias sócio-económicas.

A par desta recente revolução viária, ocorre atualmente a generalização do uso das telecomunicações e das redes digitais, que se encontram disponíveis em todo o território (por via satélite ou rede de cabo), tornando universal e imediato o acesso à informação de e para qualquer parte do mundo.

O contexto da globalização representa um desafio para a (re)definição de novos paradigmas do território e da identidade urbana, face à uniformização da sociedade.

As formas da cidade 'global' estão presentes em Gaia, como em qualquer outra paisagem urbana contemporânea, e, tal como em grande parte desses casos, 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.



escritórios Alert (*Lake Towers*)<sup>14</sup>; grandes superfícies comerciais, Afurada de Cima

O 'efeito-túnel' da utilização das auto-estradas, grandes superfícies comerciais e de serviços e condomínios fechados cria novas paisagens, desligadas da cidade pré-existente e que por isso materializam grandes discontinuidades no espaço público. É este o desafio de redesenhar a cidade, atenuando os efeitos da lógica não-urbana destes espaços, através da sua integração no sistema de espaços públicos.

#### **O que se pretende que seja?**

A velocidade das redes viárias de alta capacidade cria uma nova relação entre espaço e tempo. Integrada com a sociedade de informação oferece novas possibilidades de desenvolvimento territorial.

Pretende-se potenciar os investimentos públicos realizados a nível das infraestruturas de acessibilidade, utilizando os nós de acesso das novas auto-estradas como mais-valias nos territórios periféricos.

#### **Como atuar?**

As relações entre os espaços construídos e as vias de circulação devem ser re-estabelecidas. Deverá ser possível tratar as margens das vias de circulação, minimizando o seu impacto e melhorando a sua articulação com os espaços edificados.

Medidas relativas a uma mobilidade integrada deverão permitir articular as 'novas' infraestruturas com as redes pré-existentes (estradas antigas, rede de centralidades urbanas, etc)

---

<sup>14</sup> <http://www.suakay.com/>

#### 4.4. **Como construir agora? – Paisagem como projeto**

##### Contemporaneidade

'Como construir agora? Paisagem como projeto' representa a formulação do desafio atual que se coloca ao desenvolvimento territorial do concelho, no contexto da cidade contemporânea, e a procura de linhas de atuação qualificadoras do território.

O pressuposto assumido no presente documento estratégico é que a Cidade se faz de continuidades e não de fraturas. Continuidades físicas, funcionais e, fundamentalmente, do espaço público.

A continuidade materializa a intenção de acesso 'democrático' ao espaço urbano. Neste sentido o espaço público é o elemento estrutural da Cidade-Polis.

A designação de 'público' não é aqui considerada como propriedade, referindo-se antes a um espaço de apropriação coletiva dos cidadãos – espaço de uso público, espaço cívico, espaço ligante das partes da cidade, espaço identitário, espaço dinâmico, espaço de mobilidade... Espaço de perceção livre e Paisagem, no mesmo sentido.



Crasto, Sandim

##### 4.4.A **Contemporaneidade**

Atualmente os recursos disponíveis como acesso à Cidade são muitos. No concelho de Gaia, as infraestruturas cobrem praticamente todo o território, tanto a nível dos serviços básicos como da acessibilidade viária, e o acesso à informação torna-se universal à medida que a tecnologia progride rapidamente.

Neste contexto, a promoção da mobilidade dos cidadãos ganha especial importância, devendo ser encarada de modo integrado, tal como o município de Gaia tem já contemplado, por exemplo, através do projeto CityGaia <sup>12</sup>. 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.

O território, por seu lado, exige uma **ordem** que concilie as dinâmicas em presença. Desde as urbanizações residenciais da década de 1960 até às mais recentes intervenções no espaço urbano, 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.

A prática urbanística confronta-se assim com a necessidade de interpretar as formas construídas que hoje se apresentam no território, reconhecendo-as como oportunidade de conjugar o respeito pela herança e a valorização da memória com as dinâmicas contemporâneas.

Importa assim definir uma **estratégia** que seja receptiva à transformação e dê lugar às ideias em função da estrutura do território concelho.

A presente Estratégia de Regeneração Urbana surge neste contexto, assumindo-se como orientação e programação estratégica do urbanismo em Gaia. É aliás no âmbito das atribuições aos serviços municipais relativas ao ordenamento do território e à gestão urbanística, à reabilitação urbana, ao desenvolvimento da habitação e à promoção do desenvolvimento local <sup>13</sup> que, neste momento, importa colocar a promoção dos valores pré-existentes como fator de diferenciação e de competitividade do concelho.

Acresce ainda a esta proposta estratégica a importância dos critérios de qualificação urbana e da paisagem <sup>14</sup>, implícitos na atividade do planeamento urbanístico municipal e devidamente articulados com os instrumentos de gestão territorial <sup>15</sup>.

Os novos desafios que o planeamento municipal hoje enfrenta referem-se também aos próprios instrumentos em vigor (PDM e planos de urbanização e de pormenor) cujas prioridades de programação estabelecidas se encontram desfasadas da conjuntura atual.

A centralização da programação destes planos na problemática da expansão urbana confronta com a atual depressão da atividade da construção civil e com um excedente de fogos vagos que no concelho de Gaia representa 12,5% do parque habitacional existente, num total próximo de 18000 <sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> *Citygaia* (projeto municipal de inovação tecnológica e interação com os cidadãos) em <http://www.gaiurb.pt/citygaia.plan/index.html> e [http://www.gaiurb.pt/noticias/2013/citygaia\\_muppis.htm](http://www.gaiurb.pt/noticias/2013/citygaia_muppis.htm)

<sup>13</sup> de acordo com o Artigo 3º dos Estatutos da Gaiurb - Urbanismo e Habitação, EM

<sup>14</sup> conforme nota anterior

<sup>15</sup> conforme artigos 24º e 70º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido no Decreto-Lei nº.380/99, de 22 de Setembro, alterado e com a redação publicada no Decreto-Lei nº.46/2009, de 20 de Fevereiro

<sup>16</sup> 17764 alojamentos familiares clássicos vagos, conforme Censos 2011 (Instituto Nacional de Estatística)

Regenerar o sistema urbano torna-se premente face à crise e à prossecução dum modelo de desenvolvimento sustentável. Para tal, as estruturas urbanas pré-existentes constituem as principais oportunidades para a otimização dos recursos e das infraestruturas, para a compactação da cidade e para a coesão social e territorial.

É pois oportuno reponderar a programação estratégica contemplando a regeneração urbana como aposta na qualificação e no reforço da atratividade da cidade existente.

Nas últimas décadas verificou-se uma desvalorização do planeamento estratégico a favor da regulamentação, facto que deixou o território sujeito às dinâmicas de transformação sem se reconhecer um sentido de construção da (nova) cidade. Essa demissão da responsabilidade de Planear acentuou o carácter descontínuo e fragmentário da paisagem, a desqualificação do espaço público e, muitas vezes, o insuficiente aproveitamento de investimentos realizados.

Equipamentos desportivos como os estádios de Pedroso e Olival/ Crestuma e empreendimentos privados de ensino, comércio ou serviços como o Instituto Piaget, em Canelas, ou o complexo *Gaiart's Plaza Centrum/ Consfly*, em Santa Marinha, 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.

Hoje ressalta a necessidade de reconhecer o espaço público como estrutura do sistema urbano em articulação com os usos que compõem a cidade e, dessa forma, recompô-la valorizando os símbolos e as referências do espaço urbano e da paisagem.

Em termos de desenho urbano, a fragmentação do espaço público é a mais evidente das fraturas no território de Gaia. A desqualificação da sua imagem e o desequilíbrio da sua utilização tornaram-se característicos deste território, contrariando um carácter urbano.

A unidade de cada espaço – arruamento, estrada ou núcleo urbano – tem sido retalhada por diversas intervenções que vão concretizando soluções avulsas e descontextualizadas, destruindo a identidade dos espaços. Frequentemente a rua deixou de ser ‘uma’, passando a ser uma sequência desequilibrada de tramos ‘renovados’ sem continuidade entre si.

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 do concelho de Gaia.



vistas, a partir do mesmo ponto, para extremos opostos da Rua Dr.Pedro Vitorino (Gulpilhares)

Tendo em conta as formas como ocorreu a ocupação do território de Gaia ao longo da História, sintetizadas nos anteriores pontos 4.1 a 4.3, tomamos a qualidade da paisagem como princípio orientador para futuras intervenções.

Projetar com o sentido de construir ou reconstruir paisagens é a primeira recomendação. Conhecer a estrutura do território que as conforma é o pressuposto necessário.

É necessário reencontrar a identidade de Gaia para intervir de modo sistemático e estratégico.

Identificamos assim a Cidade existente como um sistema urbano alargado, disperso e fragmentado, à escala do concelho e da área metropolitana, e que consiste na matéria a regenerar.

Neste território reconhecemos a **cidade de Gaia** como uma unidade urbana em consolidação. A transformação deste espaço ao longo do tempo relaciona-se com uma unidade de paisagem correspondente à plataforma situada a cotas estáveis e elevadas em relação ao rio Douro e aos vales do rio Febras e das ribeiras atlânticas.

Para além das centralidades mais antigas – os núcleos de Gaia (Castelo), Vila Nova (zona ribeirinha e entreposto histórico) e Afurada, associadas aos portos fluviais e às travessias do Douro – e da expansão urbana envolvente, entre a Avenida da República e o eixo Devesas/ Soares dos Reis, a atual estrutura da cidade abrange essa plataforma e estende-se:

a) a poente, até à orla marítima, desde o promontório de Lavadores até ao Sanatório de Valadares, abrangendo as urbanizações de edifícios multifamiliares, que se intensificaram a partir da década de 1990, e as malhas urbanas a nascente da frente litoral, associadas a uma matriz capilar de ruas e antigos caminhos de ligação ao mar nos quais a ocupação urbana multiplicou moradias e loteamentos da mesma tipologia, criando uma grande mancha uniforme, sem hierarquia e sem referências urbanas, que hoje exige uma reestruturação e qualificação como espaço urbano complementar das principais centralidades da cidade;



vista aérea da praia de Lavadores para nascente

b) a nascente, até ao vale de Quebrantões, à margem do Douro e no limite do centro urbano de Gaia, e ao canal da autoestrada A20(IP1) que constitui uma barreira física às malhas urbanas de Oliveira do Douro, como expansão nascente da cidade;

c) a sul, na parte nascente da cidade, até aos canais viários das autoestradas A20(IP1), A29(ER1-18) e A1(IC2) até Laborim/ Alto das Torres, abrangendo o Monte da Virgem – elevação no extremo norte da cordilheira central que atravessa o concelho – e os tecidos urbanos envolventes que constituem unidades

de dimensão e usos relevantes – bairros residenciais (Coats & Clark, Quinta de Cravel, Clube dos Caçadores, Vila d’Este e outros), indústrias e serviços (Coats & Clark, Salvador Caetano, RTP) e equipamentos (Hospital Santos Silva, Escola Soares dos Reis, Observatório Astronómico da Universidade do Porto) – e ainda a envolvente à Quinta de Soeime e ao núcleo central de Vilar de Andorinho;

d) a sul, na parte poente da cidade, até ao eixo urbano Valadares - Vilar do Paraíso - Laborim/ Alto das Torres que integra o núcleo central de Valadares e as malhas urbanas a norte e a nascente deste, para as quais se encontra prevista a reestruturação urbana apoiada nos eixos da VL3 e transversais.

Tal como o território incluído na unidade Cidade de Gaia, também o restante sistema urbano do concelho é complexo. Articula-se em redes cruzadas, de diferentes escalas, que ultrapassam esse limite administrativo e a identificação da sua estrutura e das dinâmicas esperadas apoia-se em linhas de força que reconhecemos através dos **sistemas territoriais de referência** indicados no ponto seguinte deste documento.

Estes sistemas territoriais decorrem da avaliação dos sistemas estruturantes apresentados nos pontos anteriores e são aqui considerados como eixos agregadores que sustentarão as ações previstas na presente estratégia.

#### 4.4.B Sistemas territoriais de referência

Os sistemas territoriais de referência consistem nos sistemas naturais correspondentes às frentes de água e à cumeada central do concelho, à rede viária estruturante que integra as antigas estradas nacionais, o caminho-de-ferro e a transversal sul, e à cidade de Gaia.

Designam-se individualmente como:

sistema I	Cidade de Gaia	CG
sistema II	Frente Mar	FM
sistema III	Frente Douro	FD
sistema IV	Frente Febros	FF
sistema V	Frente Uima	FU
sistema VI	Cumeada central	CC
sistema VII	Eixo poente N1-15 Porto/ Espinho	EP
sistema VIII	Eixo central N1 Porto/ Lisboa	EC
sistema IX	Eixo nascente N222 Gaia/ Vila Nova de Foz Côa	EN
sistema X	Transversal sul	TS
sistema XI	Caminho-de-ferro	CF

De seguida, apresenta-se para cada um dos sistemas uma síntese de diagnóstico com as linhas orientadoras das propostas de atuação constantes dos quadros anexos <sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> 'Quadro-síntese da Proposta de Atuação' e 'Termos de Referência por Sistema Territorial'

Provavelmente o mais especial lugar de Gaia, o núcleo das 'caves' do Vinho do Porto é um espaço único. A arquitetura destes armazéns caracteriza o território central da cidade de Gaia, sendo o seu maior valor porque é singular e, como tal, possui um enorme potencial para o tornar mais competitivo.

Como espaço urbano diferenciado, o **antigo entreposto** do Vinho do Porto apresenta características distintas de qualquer outro tecido urbano, tanto a nível da localização, como das morfotipologias edificadas e do espaço público. A extensão (quase) compacta de volumes alongados, de paredes cegas graníticas com coberturas telhadas, consiste numa arquitetura que se adossa em plataformas ao terreno natural e ocupa as vertentes viradas a norte, cuja sombra, temperatura e humidade foram ideais à conservação tradicional do vinho.

As mesmas condições climatéricas que determinaram a génese deste tecido urbano evidenciam a inadequação do sítio às necessidades básicas de conforto e salubridade para a habitação. De facto a lógica espontânea que orientava a implantação dos núcleos habitacionais primitivos resultou na escolha de sítios com sol e afastados das ameaças naturais (como inundações ou derrocadas) e deixou liberta a encosta e a frente fluvial expostas a norte.

Esta seleção criteriosa dos lugares para habitar, baseada no senso comum e no reconhecimento do espaço, é a forma tradicional da apropriação do território. Os núcleos habitacionais são pontuais e contidos em áreas com características específicas e o seu tecido social exige uma maior qualificação do espaço urbano, da mobilidade e das redes de serviços e equipamentos.

Em simultâneo, a concentração da armazenagem vinícola nestas encostas consolidou-se por várias razões históricas: a disponibilidade de espaço livre para ocupações extensas perto das zonas portuárias; a ausência dos impostos portuários cobrados na ribeira do Porto; a fácil expedição de cargas por via fluvial; a criação do Entreposto do Comércio do Vinho do Porto. Daqui resultou uma forma de ocupação urbana singular destinada a usos de armazenagem que gerou **a identidade da cidade de Gaia**, tendo o entreposto histórico como principal referência.



centro histórico de Gaia

Como tal, é premente, no que toca ao património arquitetónico do centro histórico:

- Evitar a ruína ou demolição dos edifícios de tipologia industrial, porque são o essencial deste tecido urbano e da paisagem de Gaia e da ribeira do Porto;
- Reconhecer o valor patrimonial deste tecido construído no espaço dos armazéns e na sua arquitetura de paredes graníticas, poucos vãos exteriores ou virados a norte, telhados compridos de duas águas, pés-direitos altos e estruturas tradicionais;
- Procurar atrair a fixação de atividades diferenciadas que se adaptem aos espaços das construções existentes, de modo a sustentar a sua salvaguarda e re-inventar o núcleo das caves como lugar urbano de grande dinamismo empresarial.
- Prever a instalação de equipamentos e outros usos, culturais, desportivos e recreativos, a nível da programação municipal (por exemplo, uma sala de espetáculos que garantisse programação contínua), com o intuito de criar uma vivência quotidiana do centro histórico, tanto por parte da população residente como do crescente número de turistas que visita as caves e a marginal fluvial de Gaia.

Enquanto que o centro histórico encerra a exceção dos lugares antigos e das suas paisagens à escala das frentes ribeirinhas do Porto e de Gaia, o **centro cívico** representa a capital do concelho.

Como sede de 24 freguesias (até à data) e de um território de 165 quilómetros quadrados com cerca de 302 mil habitantes, o concelho de Gaia apresenta grande dinâmica comercial e industrial à escala regional e nacional, complementando o núcleo central da área metropolitana do Porto e sendo atravessado pelos principais eixos rodoviários e ferroviários do país.

A presença das principais infraestruturas de mobilidade e de serviços públicos acentuou a centralidade da cidade à cota alta desde a construção do caminho-de-ferro e da ponte D.Luís I, na segunda metade do século XIX. Daí resultou também o desenvolvimento da ocupação industrial nas **Devesas** que por sua vez gerou um novo tecido urbano que persiste como espaço de referência na cidade e na sua história, particularmente ligada às indústrias cerâmicas e às figuras artísticas dos escultores Soares dos Reis e Teixeira Lopes.

A carga histórica e simbólica que esta parte da cidade 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 arquitetónico 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 elemento ligante entre os núcleos urbanos existentes e previstos.



Santa Marinha (espaço intermédio e Devesas)

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 Eng. Edgar Cardoso (VL8) –, ao seu excepcional 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.

O centro da cidade é complementado pelo **morro da Serra do Pilar**, espaço icónico da paisagem urbana do Porto e de Gaia, e pela sua **encosta norte que se estende até à ponte D. Maria Pia**, incluindo o Bairro de Quebrantões. As malhas urbanas consolidadas ao longo das ruas Marquês Sá da Bandeira, Pádua Correia e 14 de Outubro, juntamente com o bairro dos Polacos, completam o limite do centro da cidade a nascente.

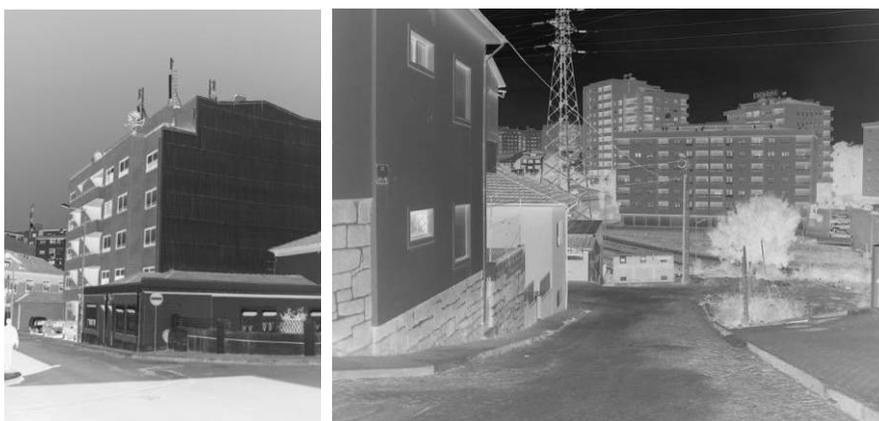
A ponte, o centro histórico estende-se ao longo da **frente ribeirinha até à Afurada**, devendo-se ter em conta que este núcleo piscatório integra hoje o centro do sistema urbano metropolitano, ligado pelos espaços públicos ribeirinhos que foram objeto de importantes investimentos públicos e servido por equipamentos estruturantes como a nova marina (*Douro Marina*), assumindo-se assim como parte complementar do centro tradicional de Gaia.

Em síntese, o **centro da cidade de Gaia** (composto por centro histórico, Afurada, centro cívico e espaço intermédio) 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 caminho-de-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.

De acordo com a análise da realidade urbana contemporânea do concelho, apresentada no ponto anterior deste documento, consideramos que a unidade *Cidade de Gaia* abrange um espaço mais vasto do que o seu centro, correspondendo ao atual território central do concelho no qual os instrumentos de planeamento vigentes prevêm a maior intensificação da malha viária e de usos urbanos diversificados. A complementaridade desta unidade espacial com a cidade do Porto é fundamental no reconhecimento das estruturas e das dinâmicas urbanas que definem a cidade de Gaia como parte do centro da área metropolitana.

A definição de linhas orientadoras consistentes para a consolidação da cidade de Gaia, quer em termos urbanísticos como sócio-económicos, exige a clarificação de uma estratégia urbana integrada que propomos desenvolver-se através de uma área de reabilitação urbana a designar como *ARU Cidade de Gaia* e na qual será determinante encontrar respostas para o desafio da compactação e da qualificação urbana, assim como da transformação morfotipológica sobre matrizes remanescentes.



Mafamude

sistema II **Frente Mar (FM)**

Os lugares de referência, sejam espaços urbanos ou não-urbanos, devem ser reconhecíveis enquanto unidades territoriais específicas – o promontório da Seca do Bacalhau, em Lavadores; os bairros litorais de Francelos, Miramar e Granja; os núcleos primitivos da segunda linha; as novas áreas urbanas em território anónimo; os vales das ribeiras atlânticas.

As diferentes unidades que resultam do franco crescimento da orla marítima na última década devem ser repensadas e enquadradas, uma vez que, quase sem exceção, evidenciam a incapacidade de relação com o sítio, da mesma forma que raramente o espaço público que definem é integrado ou tomado como referência, quer para a organização das novas malhas urbanas, quer para privilegiar o espaço público como necessidade imediata.

Nesta desarticulação com as estruturas territoriais e naturais que o suportam, e apesar do investimento, o espaço urbano da orla perde continuidade e perde legibilidade, não só enquanto unidade, mas também na relação da frente marítima com a restante cidade.

Valorizar as panorâmicas do Atlântico.

Salvaguardar os valores arquitetónicos que criam singularidade na paisagem.



Aguda/Granja; Clínica Heliântia, Francelos; Capela do Senhor da Pedra, Miramar.

A paisagem do Douro é essencial em Gaia. Congrega várias unidades excepcionais ao longo do contínuo natural do vale do rio, numa diversidade equilibrada pela forma como as ocupações dos lugares têm construído a paisagem – estuário; Afurada; os centros históricos de Gaia e do Porto; areíños de Oliveira do Douro e Avintes; Arnelas; as quintas; Crestuma.

A topografia e as condições naturais indicam os espaços que deverão ser reservados para a preservação da natureza ou estar disponíveis para funções urbanas excepcionais.

Deverão desenvolver-se espaços urbanos singulares, como novos espaços de lazer explorando a contemplação e as características naturais das encostas e margens do Douro, devendo constituir-se como marcos na organização e no uso urbano do território.

Os novos tecidos urbanos devem ser desenhados tendo em consideração e adaptando-se às características físicas e ambientais dos sítios em que são construídos, bem como às pré-existências construídas que constituem valores dessa paisagem. Novos percursos não se devem sobrepor às linhas naturais do terreno e estes eixos devem articular-se em pontos fulcrais, de acordo com a topografia.

Há ainda que ter em conta a requalificação de tecidos urbanos que se vêm desenvolvendo sem consciência do impacto que provocam na paisagem do Douro, como por exemplo as ocupações industriais em Avintes/ Olival (à EN222).



vistas do centro histórico de Gaia e do Porto; Areíno de Avintes; Arnelas

Valorizar a fruição da frente fluvial em equilíbrio com o seu valor paisagístico excepcional.

Salvaguardar os valores arquitetónicos – edifícios e núcleos urbanos – que compõem a singularidade desta paisagem.

Articular com as orientações previstas no *Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro*.

Note-se que o desenvolvimento do *Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro*, atualmente previsto pelo Município, justifica a possibilidade de se propor uma área de reabilitação urbana para a área diretamente relacionada com a unidade de paisagem que corresponde aos objetivos desse plano.

Dado tratar-se da necessidade de articular ações de requalificação paisagística, do espaço público e de elementos construídos com valor patrimonial (monumentos, conjuntos urbanos e quintas) cuja reabilitação deverá ser considerada de modo específico em operações sistemáticas, considera-se que a programação estratégica da unidade total das encostas do Douro deverá concretizar-se através de uma operação de reabilitação urbana simples atribuída à proposta de uma *ARU Encostas do Douro*.

sistema IV **Frente Febros (FF)**

O rio Febros é o único que se localiza integralmente no concelho de Gaia. Das nascentes nas cabeceiras do Picoto e de Vendas de Grijó, no extremo sul do concelho, corre para norte originando os grandes vales agrícolas de Seixezelo, Olival, Pedroso e Vilar de Andorinho até desaguar no Douro, entre encostas, em Avintes.

O Parque das Corgas foi já instalado como espaço público agregado à nascente do rio e constitui uma oportunidade imediata para desenvolver ligações em rede que acompanhem a descida do vale.

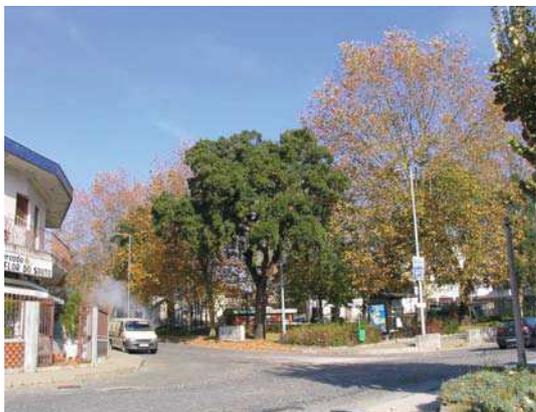
Os núcleos urbanos historicamente implantados na paisagem do Febros sustentam uma malha viária, mais ou menos consolidada, que articula espaços urbanos e equipamentos existentes cujos usos deverão complementar a fruição daquele contínuo verde.

Em Avintes deverá explorar-se oportunidades de reabilitação dos núcleos urbanos implantados junto ao rio, potenciando as mais valias paisagísticas e naturais que este sistema territorial oferece e articulando-as com as condições de acessibilidade e proximidade às centralidades de Gaia.

A recente construção da autoestrada A32 (IC2) representa uma das situações mais prementes em termos de qualificação paisagística e ambiental do vale do Febros. Há que propor medidas de enquadramento do canal viário, mitigando o seu brutal impacto na paisagem.

Explorar o vale do Febros como espaço verde de escala metropolitana.

Combater a degradação física e social, qualificando a habitação e promovendo a introdução de novos usos no património edificado (tais como turismo e equipamentos).

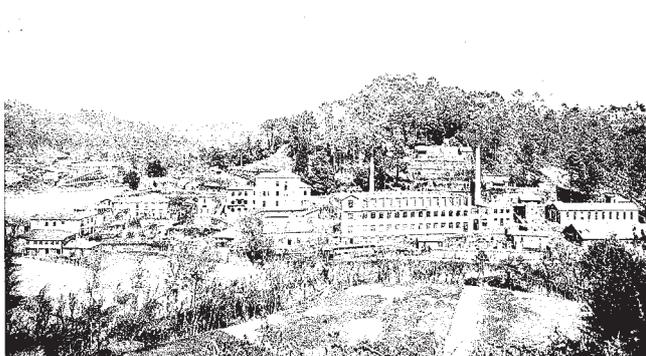


A32 em Pedroso; rio Febros em Avintes; Largo de Santa Isabel, Olival; antiga Escola da Mata, Vilar de Andorinho

sistema V **Frente Uima (FU)**

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.

É urgente reabilitar o património construído do núcleo industrial de Crestuma, potenciando o seu valor histórico e arquitetónico, assim como as condições excecionais da sua localização. 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 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.



Crestuma (vista de ponte para o vale do Uima e morro da Quinta da Estrela, 1930); CFC (vista parcial, 2009), Lever

No mesmo sentido deverá promover-se a reabilitação das restantes construções de tipologia industrial associadas ao vale do Uima, que apresentam valor patrimonial.

Ao longo do restante vale predomina uma paisagem florestal, pontuada por diversas fábricas de papel que laboraram até ao final do século XX, já em condições ambientalmente inaceitáveis. Hoje constituem as principais oportunidades para localizar equipamentos associados às rotas ecológicas, culturais e desportivas que se deverão implementar ao longo do rio, prevendo a sua continuidade no concelho da Feira (até Caldas de S.Jorge).

Onde os vales abrem desenvolveu-se a atividade agrícola, em particular a cultura do milho, e aí se fixaram núcleos rurais complementares.



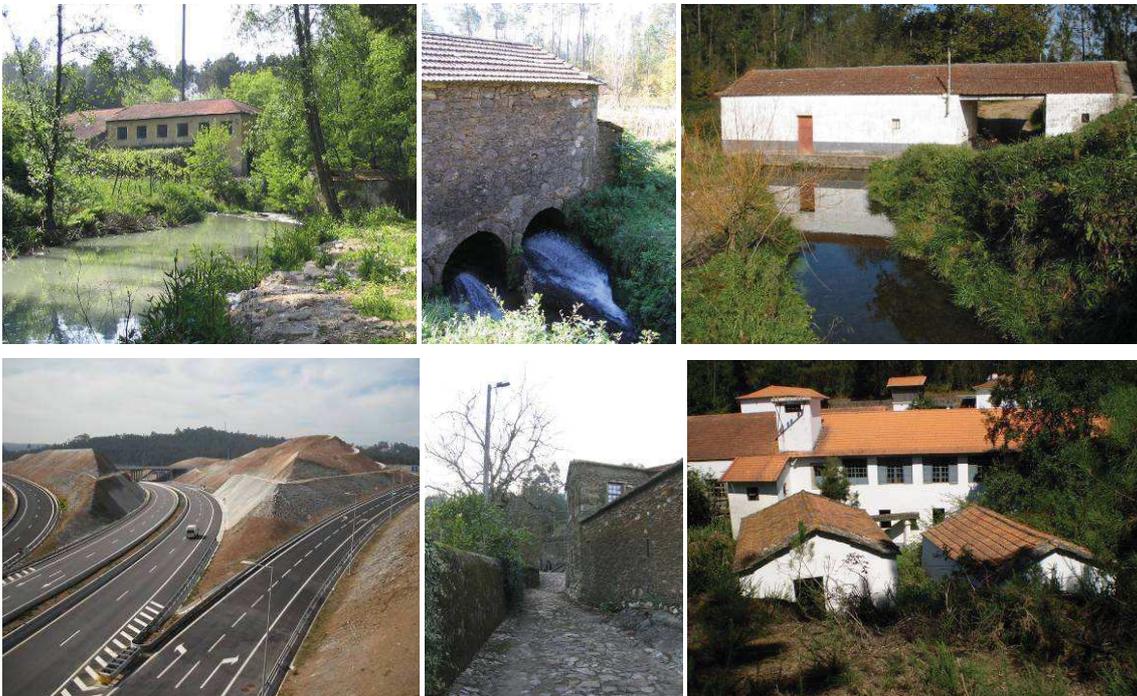
vista para o núcleo de Santa Marinha, Sandim (a partir da EN520)

Estes pequenos aglomerados de casas de arquitetura vernácula têm grande relevância a nível da paisagem e da capacidade para fixar atividades urbanas de apoio à fruição do vale.

Da cultura do milho resultou também a construção de moinhos que, movidos pelas águas do Uima e por vezes associados à construção de pequenos açudes, marcam a paisagem rural de Sandim,

Os sítios arqueológicos do Castelo de Crestuma e do Castro de Sandim devem ser assumidos como espaços de utilização pública excecionais na rota do Uima e no interior do concelho de Gaia, integrando um roteiro mais abrangente que inclua o Monte Murado (em Pedroso) e outros locais relacionados com a história e a cultura.

A criação de um centro interpretativo do vale do Uima é uma das oportunidades de atração deste território interior de Gaia e deverá associar-se à reutilização de construções pré-existentes, como por exemplo as fábricas abandonadas.



fábrica de papel de Entre-Águas (2003) e moinho em Gassamar (duas vistas, 2004), Sandim  
nó A41/ A32, Sandim; Quinta de Mourães, Lever; Quinta do Engenho, Sandim

Para além da diversidade e complementaridade dos valores pré-existentes que ocorrem no sistema Frente do Uima, a aposta neste território é estratégica devido à oportunidade que os investimentos públicos e privados já instalados potenciam, em especial:

- a nova acessibilidade, a partir dos nós viários da A41 (IC24 - Circular Regional Externa do Porto), em Sandim, e da A32 (IC2), em Olival, garante uma escala metropolitana aos futuros equipamentos que se venham a propor neste território;
- a Quinta de Mourães, em Lever, tem capacidade de alojamento em turismo rural e é de grande interesse arquitetónico e paisagístico (quinta tradicional com construções em xisto, representando o encontro com a paisagem do Douro);
- a proximidade do pólo urbano das escolas de Olival (no Alto da Cimalha, Olival/Sandim) representa uma centralidade importante no concelho, dado concentrar um uso intensivo destes e de outros equipamentos próximos (como o Centro Social de Olival) e, como tal, gerar circuitos de mobilidade quotidiana muito expressivos no território nascente de Gaia;
- a Quinta do Engenho, em Sandim, é um dos exemplos melhor conservados no concelho mantendo a construção original da primeira fábrica de papel no Uima, incluindo os dois moinhos e peças de arqueologia industrial.

Também no vale do Uima o impacto dos traçados das autoestradas A32 e A41 é violento, sendo urgente integrar estes canais viários num estudo de enquadramento paisagístico que não desvirtue as enormes potencialidades do território onde se implantaram.



Serra de Negrelos, Canelas/ Perosinho

A cumeada central do concelho de Gaia apresenta vários pontos de exceção na paisagem de Gaia. Montes de Grijó, Alto da Cimalha, Monte Murado, Serra de Negrelos e Monte da Virgem destacam-se no território.

É prioritário tratar a relação destes espaços com os tecidos urbanos agregados às elevações naturais e estudar de modo integrado da sua transformação.

A proximidade de áreas urbanas densas e de importantes pólos de equipamentos – como em Canelas (escolas, centro cívico, instituto superior, Solar dos Condes de Resende), Pedroso (escolas e centralidade dos Carvalhos) e Olival/Sandim (escolas, centro social, ligação a Seixo Alvo) – deverá ser explorada como uma forte oportunidade para promover a utilização pública destes espaços verdes de grande valor paisagístico e integrá-los no sistema urbano.



Alto das Torres, Mafamude; lugar do Curro, Canelas; lugar da Senhora do Monte, Pedroso

sistema VII **Eixo poente N1-15 Porto - Espinho (EP)**

A antiga estrada nacional 1-15 ligava Porto e Espinho, sendo o eixo viário estruturante do concelho localizado mais a poente. O seu extremo sul, em S.Félix da Marinha, encontra-se envolvido por tecidos urbanos em franca transformação desde a década de 1990, estando em aberto a resolução do reconhecimento do ponto de entrada no concelho de Gaia – cruzamento com a estrada N109 (estrada de Brito) e a VL6 (Rua de Mourões/ parque empresarial de S.Félix), na Rotunda da Mesura – que deverá ser redefinido no contexto do sistema urbano contemporâneo.

No seu desenvolvimento para norte, até ao centro de Vilar do Paraíso, a N1-15 mantém praticamente intacto o princípio de ocupação original que constitui uma referência a salvaguardar na identidade do território – quintas, com casas, jardins e muros, em continuidade com frentes edificadas consolidadas e os largos das capelas de S.Martinho e do Espírito Santo desenham a antiga estrada (composta pelas Rua do Jardim, Rua Dr.Flórido Toscano, Rua Camilo Castelo Branco, Rua de Salvador Brandão, Rua de Boavista da Estrada, Rua do Espírito Santo, Rua do Corvo, Rua Dr.Milheiro e Rua Combatentes do Ultramar).



EN1-15 em Vilar do Paraíso e Arcozelo; Quinta do Corvo (Arcozelo)

A importância da continuidade da antiga estrada deverá igualmente ser reconhecida na ligação à cidade de Gaia no âmbito da reestruturação urbana associada aos novos traçados, e à transformação das áreas urbanas envolventes, tanto da VL3 como do eixo VL8/ Avenida dos Descobrimentos, até ao remate no Jardim Soares dos Reis.

Enquanto espaço público linear, deverão ser estudados os seus principais cruzamentos na relação que estabelecem com eixos transversais, subsidiários da N1-15 e, por sua vez, geradores de malhas urbanas na envolvente e de ligações complementares no restante território.

Alguns desses cruzamentos são centralidades locais, resultantes da agregação histórica de atividades terciárias (lojas e outros serviços urbanos) e que, por sua vez, se tornaram também referências no concelho de Gaia.

Tal como nos restantes eixos viários estruturantes do território de Gaia, também na estrada N1 os conceitos de limite e de entrada do concelho devem ser fisicamente reconhecidos no sítio. Para o efeito é essencial garantir e valorizar a perspetiva visual sobre o Atlântico através do vale da Quinta da Relva, em Grijó.



vista para poente sobre a Quinta da Relva, Grijó

O cruzamento da zona industrial da Feiteira (Rua da Boavista - acesso à A1/IP1) deverá ser reformulado como ponto estratégico de articulação com o eixo que liga os mosteiros de Grijó e de Pedroso, marcando-o como principal acesso a estes dois espaços de referência no concelho. Esta articulação é estruturante na Estratégia de Regeneração Urbana de Gaia uma vez que consta do ponto central do eixo transversal sul adiante descrito.

A requalificação urbana dos restantes cruzamentos principais da estrada N1 deverá tê-los em conta como focos geradores das malhas envolventes e pontos de referência no sistema urbano – Vendas de Grijó (acesso aos montes de Grijó, a ponte, e ao vale do Febros em Seixezelo, a nascente), Largo do Moeiro (Carvalhos), Rechousa (bifurcação com a Rua Delfim Lima, em Canelas) e Rotunda de Santo Ovídio (ponto nevrálgico da estrutura urbana da cidade de Gaia).



cruzamento da EN1 com Rua da Boavista (Grijó) e Travessa da Seada (Pedroso); EN1, Vendas de Grijó

O traçado da 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 principais vias de acesso a 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.

Em particular, nos Carvalhos deverá 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.

O extremo da antiga N1, que resultou da construção do nó com A1/IP1, é um espaço público de oportunidade que tem grande interesse na relação visual que estabelece com o Monte Murado, a sul, e com o vale de Gondinhães, a nascente. Com tal deverá proceder-se à sua requalificação no sentido de melhorar a integração urbana das ocupações habitacionais existentes no alto da Boavista e envolvente (Raposa) e potenciando os eixos panorâmicos que daí partem.



vista da antiga N1 para sul (Monte Murado) a partir do alto da Boavista, Pedroso

Os pontos altos de referência que acompanham a N1 – Monte Murado, Serra de Negrelos e Senhora do Monte – devem ser respeitados e reservados para funções excecionais, e para o desenvolvimento de espaços urbanos singulares a eles associados. Estes espaços deverão assumir-se como marcos na organização e na referenciação urbana. A requalificação do contexto urbano que os circunda (Feiteira, Rechousa, Raposa) deve garantir o melhor enquadramento daqueles sítios, contribuindo para o seu reconhecimento a partir dos territórios envolventes e assim valorizando-os como pontos singulares integrados nessas estruturas mais alargadas através de relações perspéticas.

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).



Largo França Borges, Carvalhos

sistema IX **Eixo nascente N222 Porto - Vila Nova de Foz Côa (EN)**

A antiga estrada N222 é um percurso complementar da estrada N108 (Porto - Régua), na margem norte do rio Douro, formando ambas um sistema que acompanha este vale e compõe a sua paisagem.

Em Gaia, a estrada N222 implanta-se maioritariamente na linha de fecho que separa as encostas nascente do vale do Fechos das do Douro. No desenvolvimento para sul, a partir do Alto da Cimalha (entre Olival, Crestuma e Sandim), afasta-se do vale do Douro por força do rio Uima, cujo vale muito marcado no relevo e envolvido por vastas áreas florestais determinou a génese de ocupações urbanas associadas aos territórios agrícolas mais interiorizados no concelho de Gaia e de Santa Maria da Feira.

Enquanto eixo estruturante dessa paisagem agrícola, a N222 apenas retorna às encostas do Douro, a montante, já no concelho de Castelo de Paiva.

Este eixo viário suporta várias centralidades urbanas muito antigas, e ainda hoje determinantes no sistema urbano concelhio, das quais se destacam Oliveira do Douro, Avintes, Arnelas, Seixo Alvo e Sandim.

Nos espaços públicos apoiados nesta estrada sedimentaram-se atividades e referências da identidade local que constituem importantes lugares naquele território interior do concelho. A sua forma urbana e ambiência devem ser salvaguardadas, evitando transformações descontextualizadas desse valor social e cultural.



obras recentes no Largo do Senhor do Palheirinho e antiga EN222, em Avintes; EN222 em Sandim

Os espaços urbanos que se desenvolvem ao longo deste eixo exigem a reposição de uma escala mais humanizada que deverá ser igualmente prioritária no Alto da Cimalha e entre este e o núcleo de Seixo Alvo. O número considerável de utilizadores deste tramo da N222, devido à concentração de escolas e outros equipamentos, justifica por si só a necessidade urgente de melhorar a mobilidade pedonal e a qualidade do espaço público.

Localizado no ponto mais alto da N222, o Alto de Cimalha é uma referência no território e na paisagem, resultando num espaço de oportunidade onde se deve evidenciar a elevação enquanto miradouro de excelência na relação visual que estabelece com a cidade de Gaia.

Entre Avintes e Seixo Alvo deve priorizar-se uma leitura de continuidade da estrada e a redução do impacto na paisagem da zona industrial que se desenvolve ao longo desta linha de fecho. Neste tramo é exceção a ligação a Arnelas que, pela reconhecida importância deste núcleo e das quintas adjacentes, constitui um lugar de interrupção nesse eixo contínuo.

As articulações da N222 com a rede viária de hierarquia superior – variante à N109-2/ Avenida 25 de Abril (estrada da barragem); nós de acesso à A32/IC2 e A41/IC24 – e com outros eixos estruturantes do concelho constituem pontos estratégicos que devem ser reconhecidos como locais de referência na ‘entrada’ dos territórios e lugares envolventes à estrada.



cruzamento da variante à N109-2 (Covide) com as ligações a Crestuma e Sandim

sistema X **Transversal sul (TS)**

As ligações nascente/ poente no concelho de Gaia são estruturantes na dinâmica deste território mas mantêm-se dependentes duma rede viária antiga e insuficiente, sem hierarquização e fragmentada. A previsão do traçado viário da VL5 (via urbana estruturante no concelho) não está concretizada em grande parte, pelo que os tramos existentes não cumprem o objetivo principal que residia na garantia de um novo atravessamento total do concelho.

Devido a este facto, o desenvolvimento urbano de algumas áreas de expansão previstas desde o PDM de 1994 e determinantes para o concelho, como a área industrial de Brandariz, não se verificou e hoje poderá considerar-se mais pertinente apoiá-las noutros eixos – A29(ER1-18) e VL11 – do que no completamento daquela via.

A par desta problemática persiste o sistema existente, composto por estruturas antigas – os núcleos consolidados da Granja, Carvalhos e Crestuma, os mosteiros de Grjó e de Pedroso e as ligações entre eles, através de antigos caminhos.

No entanto o investimento, público e privado, em Gaia tem fixado atividades urbanas de grande relevância ao longo desta rede de caminhos (hoje ruas ou estradas), não sendo ainda possível verificar a sua articulação e boa integração no sistema urbano. É pois urgente determinar prioridades na colmatação do eixo transversal sul do concelho ligando o litoral de São Félix da Marinha ao Douro, em Crestuma.

Para tal, consideram-se estratégicos para o concelho os recentes investimentos públicos dos estádios de Pedroso e Olival/ Crestuma e outros como o Hotel Solverde e o parque empresarial de S.Félix da Marinha (com o desenvolvimento previsto).

Acresce ao potencial deste território a existência dos nós das autoestradas A29(IC1) em S.Félix da Marinha, A1(IP1) em Grijó, A32(IC2) em Olival e A41(IC24) em Sandim, como pontos fundamentais na mobilidade urbana contemporânea.

A articulação destes nós com as vias estruturantes concelhias (VL e outras já executadas, como a avenida José Maria Pedroto em Pedroso) e com equipamentos e monumentos estratégicos para a competitividade de Gaia, como os mosteiros de Grijó e de Pedroso, deverá garantir a conformação de uma rede estruturante na parte sul do concelho que será também determinante por articular as várias entradas neste território.



Estação da Granja; Avenida de Santo António, em Grijó (vista do mosteiro para poente)

O percurso entre os mosteiros de Grijó e de Pedroso assume especial relevância como espaço urbano a explorar. A exceção destes dois monumentos e das respetivas quintas no território e na história do concelho criam oportunidades de valorização do espaço público e de atividades económicas a eles associadas (culturais e turísticas) que poderão ser muito significativas também à escala metropolitana.

Com o intuito de potenciar a melhor utilização das infraestruturas instaladas e otimizar esses investimentos, considera-se que a rede Transversal Sul se compõe em três partes:

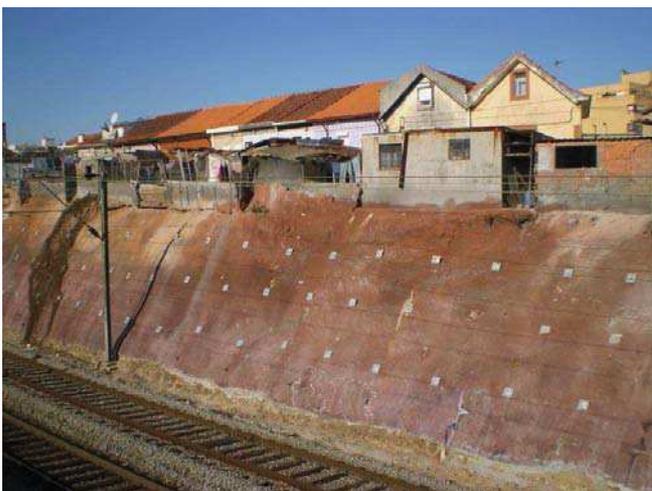
- ligações Granja/ mosteiro de Grijó;
- ligação entre mosteiros de Grijó e Pedroso;
- ligações Pedroso/ Crestuma/ Sandim/ Gondomar (através da barragem).

Os espaços públicos, cuja requalificação deverá suportar a aposta nestas ligações, apoiam-se fundamentalmente no eixo Hotel Solverde (Granja)/ nó IC1-N109/ Parque Empresarial de S.Félix (VL6)/ Mosteiro de Grijó (Avenida de Santo António)/ nó A1(IP1)/ zona industrial da Feiteira/ Mosteiro de Pedroso/ estádio Jorge Sampaio/ nó A32(IC2)-N222/ estádio de Olival-Crestuma/ Crestuma/ ligações a Sandim através da avenida 25 de Abril (variante à N109-2) e N520 (por Canedo)/ barragem Crestuma-Lever (travessia para Gondomar-N108).

sistema XI **Caminho-de-ferro (CF)**

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 aposta fundamental para este canal é construir uma continuidade de paisagem para este percurso.



Coimbrões; Granja

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.

Os pontos mais representativos agregados a este canal como a Granja / Aguda, Valadares e Devesas, cuja malha urbana gerou na envolvente uma espacialidade singular, devem ser diferenciados para que, e conjugadas com os momentos de paragem nas estações, possam persistir como referências deste canal.

Os conceitos de limite e de “porta de entrada” no concelho devem ser explorados reforçando o enquadramento deste momento com o Atlântico.

Deve ser claramente visível a referência de aproximação ao entreposto do vinho do Porto coincidente com a perspetiva da cidade do Porto, cuja principal relevância começa com a torre da VL8.

Qualificar as margens.

Valorizar os núcleos urbanos como pontos de referência.

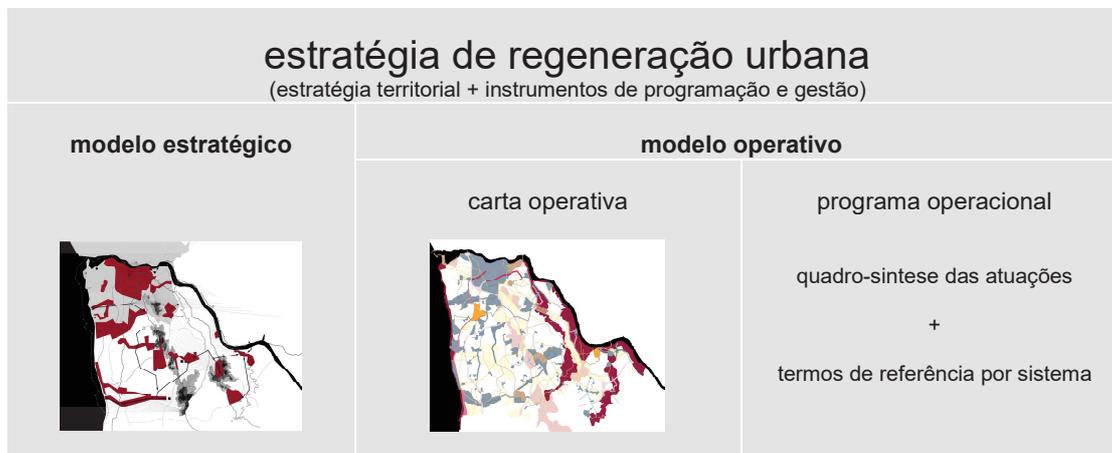
Neutralizar os impactos das novas frentes junto à linha de caminho-de-ferro.

Explorar o enquadramento com o mar.

Explorar o enquadramento com a cidade do Porto.

## 5. estratégia de atuação

O presente documento estratégico corresponde ao modelo de atuação composto pelos conteúdos indicados.



### 5.1. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

Estratégia significa orientação para objetivos estabelecidos.

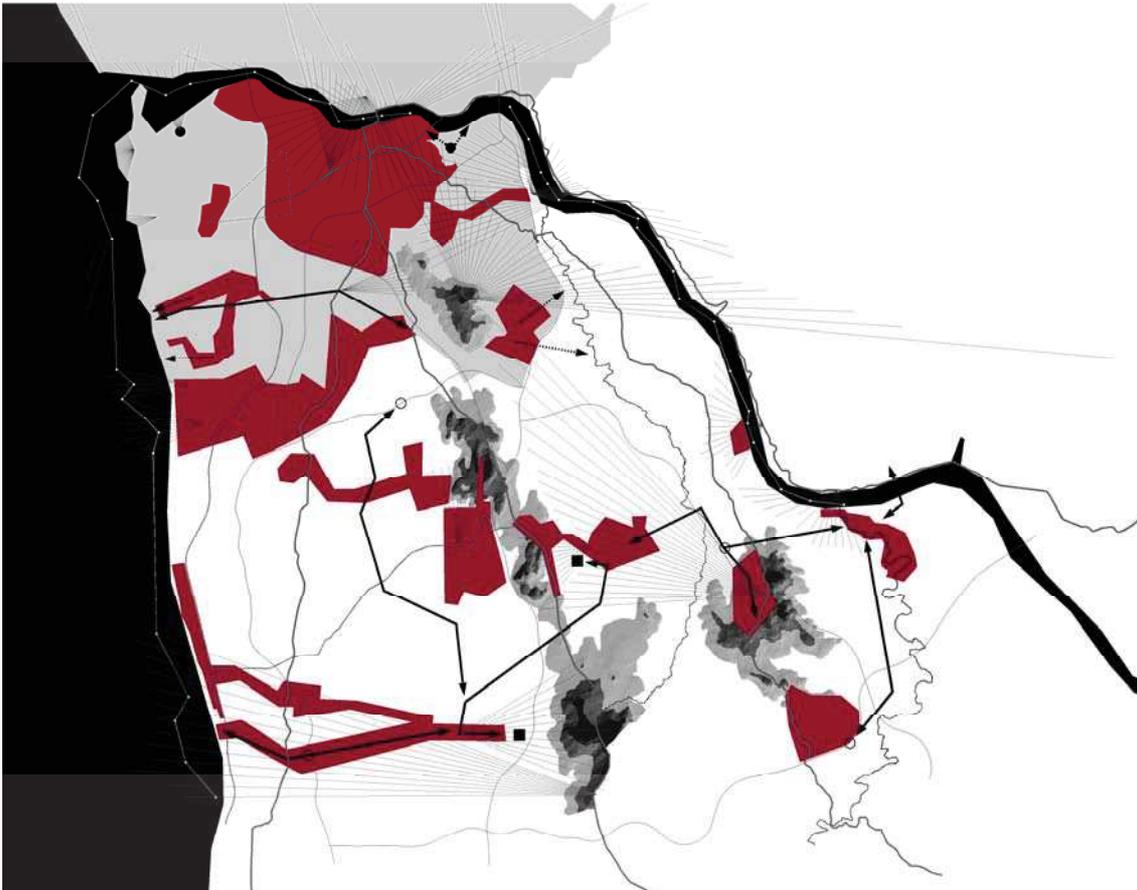
Como tal, as intervenções propostas deverão prosseguir a identificação de espaços de oportunidade para a regeneração urbana e para a competitividade da cidade existente, bem como a criação de formas de atuação eficientes e priorizadas, conforme enunciado no ponto 2. deste documento.

Como prioridades de intervenção identificam-se espaços cuja relevância é determinante na estrutura do sistema urbano, tendo em conta os sistemas territoriais de referência atrás identificados e representados como base da carta-síntese.

Por outro lado, a estratégia proposta enquadra-se no sentido lato da regeneração urbana, considerado de modo articulado com o quadro de referência atual. A estratégia Europa 2020, lançada pela Comissão Europeia em 2010, estabelece que o desenvolvimento europeu e nacional se deve orientar por um **crescimento inteligente, sustentável e inclusivo**.

Os objetivos propostos na presente Estratégia de Regeneração Urbana enquadram-se neste princípio e, nesse sentido, deverão convergir para:

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



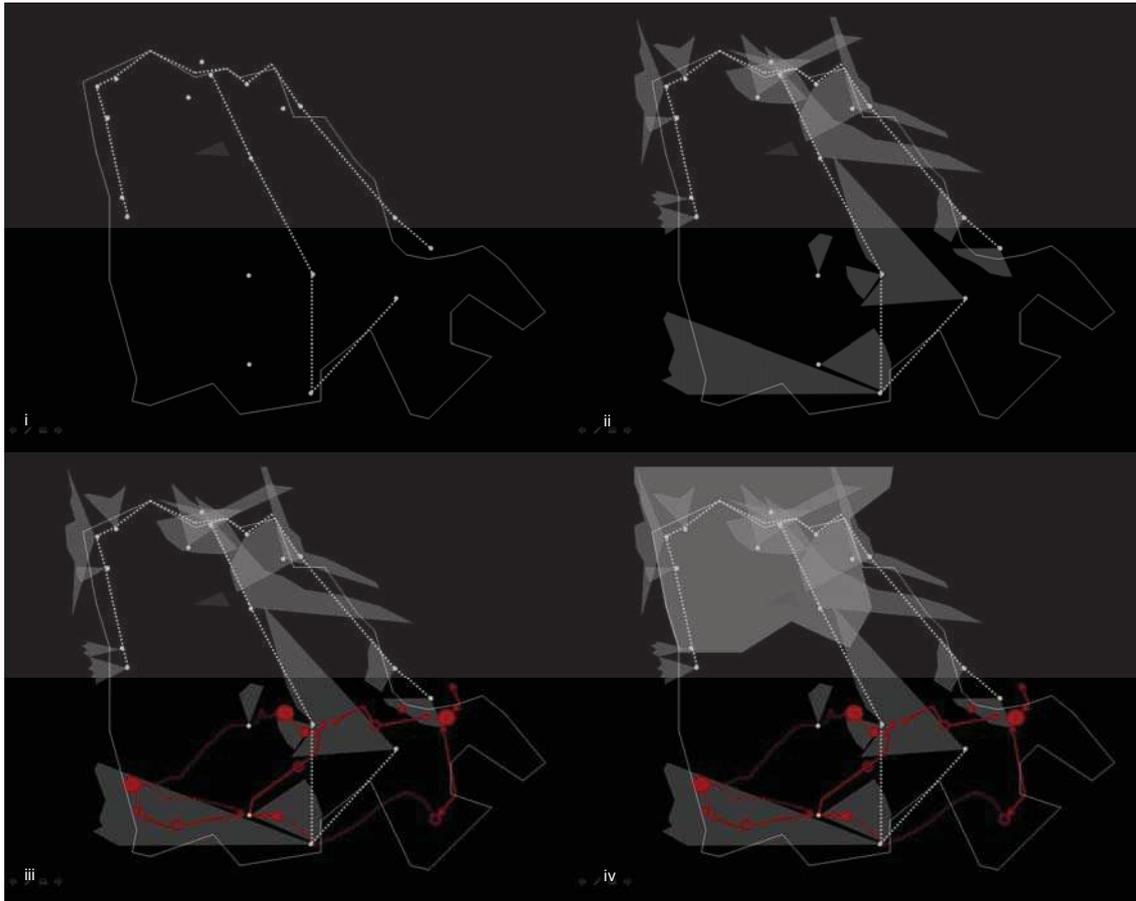
carta-síntese = estrutura + estratégia (Modelo Estratégico em anexo)

A estratégia de regeneração urbana agora proposta centra-se na valorização do território do concelho, enquanto recurso e fator de identidade e competitividade de Gaia.

A sua especificidade constitui o valor a explorar. Como tal, constrói-se a estratégia com base nos elementos singulares identificados como pontos panorâmicos, rede transversal sul e a cidade.

A identidade de Gaia compõe-se por grande variedade de formas de ocupação do território, de tempos e escalas sobrepostas e compõem um perfil do concelho caracterizado pelo valor da diversidade.

Reconhecemos uma Paisagem composta e recomposta por lugares que são referências de um território único no qual se encontra a Cidade, o Atlântico e o Douro.



construção da estratégia = pontos panorâmicos (i) + perspectivas de referência (ii) + transversal sul (iii) + cidade (iv)

Considerando a urgência e o impacto que a dinamização dum processo de regeneração urbana pode ter na coesão territorial e social do concelho, começamos por selecionar os locais privilegiados e edifícios singulares. Os sítios mais importantes que elencamos, quer em termos da topografia, quer pela importância da sua génese histórica, subjacente ao que ainda representam no território, devem ser reservados para funções urbanas excecionais (programas estruturantes) e para o desenvolvimento de espaços urbanos singulares a eles associados.

Há igualmente que reconhecer os espaços da cidade anónima, como contraponto necessário para a identificação do que é excecional. Exceção e regra, singular e comum, centro e espaços complementares.

A reflexão desenvolvida sobre os princípios que estiveram na base da estruturação da cidade de Gaia, entendidos e sistematizados, suporta a estratégia de regeneração urbana do concelho, no sentido de não deturpar a sua lógica global, os seus elementos estruturantes, as suas hierarquias, os seus elementos de referência, assim como de promover a construção de novos espaços urbanos, renovando os laços com a cultura urbana atual.

Assim, define-se a estratégia de atuação sobre três vetores que sistematizam as ações propostas:

REABILITAR A IDENTIDADE + ESTRUTURAR O ESPAÇO PÚBLICO + VALORIZAR A PAISAGEM

Os edifícios e espaços selecionados para as intervenções propostas constam das áreas delimitadas na *Carta Operativa* anexa e devem constituir marcos na organização e na referência urbana. A relação entre os espaços construídos e as vias de circulação, bem como entre os espaços públicos, semi-públicos e privados, deve ser privilegiada no âmbito das ações propostas.

Em geral, as ações propostas guiam-se pelas seguintes orientações estratégicas:

- potenciar a escala metropolitana destes territórios urbanos, dotando-os de maior visibilidade e procura, valorizando a perspectiva comercial do investimento e garantindo a sua articulação em rede;
- permitir a implementação dos instrumentos financeiros e de programação afetada aos micro-sistemas territoriais identificados;
- reconhecer nas vias estruturantes os conceitos de limite e de porta do concelho e formalizá-los pela valorização da especificidade espacial de cada um desses lugares, não utilizando simbolismos frágeis e descontextualizados
- 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*.
- priorizar a colmatação 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.

As intervenções, em particular, deverão apostar na especificidade dos lugares explorando perfis diferenciados que enriqueçam a diversidade. Para tal, deverá ter-se em conta a representação das diferentes componentes do território nos espaços urbanos, através do seu reconhecimento e identificação, que deverá contribuir para um maior sentido de pertença e permitir estruturar a cidade alargada a partir de unidades distintas, com afinidades morfológicas.

Apesar disso, o objetivo não é copiar ou mimetizar morfologias urbanas tradicionais, mas enquadrar novas atuações neste documento estratégico e operacional, que simultaneamente esteja enraizado na cultura urbana tradicional e dê resposta às necessidades atuais. Optar por atuações contemporâneas que respeitem a identidade e os valores herdados.

Não basta porém garantir a conformidade e regeneração das áreas delimitadas, tornando-se necessário acautelar que as operações avulsas se coadunem com as opções de desenvolvimento urbano do município. A definição de operações de reabilitação urbana e de outros tipos de intervenções integradas deverá articular-se com as demais políticas municipais, nomeadamente a de habitação, a ambiental, a de mobilidade e a de proteção do património cultural.

Há que perspetivar **a cidade como um todo**, e, por isso, a cidade alargada deve estruturar-se por sistemas de continuidades.

Os princípios orientadores indicados para cada um dos sistemas territoriais de referência atrás identificados deverão apoiar-se as ações de reabilitação, estruturação e valorização propostas, no âmbito da conceção e desenvolvimento de estudos de escala intermédia, bem como na reabilitação de tecidos urbanos de valor patrimonial.

As componentes 'antigas estradas', 'mosteiros e quintas', 'núcleos e aglomerados', 'caminho-de-ferro', 'industrialização e urbanização', 'modernismo e urbanização', 'acessibilidade e informação' e 'contemporaneidade' esclarecem sobre o valor dos elementos que estão na base das atuações propostas.

A estratégia apresentada sintetiza-se na definição das **áreas de atuação prioritária** que, como proposta de apoio à decisão política municipal, correspondem àquelas que se considera possuírem um maior potencial para o desenvolvimento urbano no momento atual.

Estas áreas congregam valores excepcionais de identidade e condições privilegiadas de integração no sistema urbano, articulando-se com as principais estruturas territoriais. Assumem assim especial relevância estratégica no contexto concelhio, considerando os processos de investimento público, e metropolitano e regional, permitindo uma economia de escala que as sustente.

As áreas de atuação prioritária representadas no *Modelo Estratégico* da proposta e na respetiva *Carta Operativa* são as seguintes:

áreas de atuação prioritária		fatores de priorização (dinâmica em curso)	* sistemas territoriais de referência
A	Centro de Gaia	principal centralidade de Gaia; potencial económico da Cidade como marca	CG + FD + CF
B	Lavandeira / IC23 / Oliveira do Douro	projeto <i>Elena</i> ; integração urbana do parque da Lavandeira	CG + FD
C	Paço de Canidelo / Candal / Coimbrões	oportunidade de novos espaços verdes de utilização pública na cidade poente	CG + FM
D	Quinta de Soeime / Quinta de Baixo	ampliação do Parque Biológico; utilização pública da Quinta de Baixo	FF + CG
E	S.Caetano / Valverde / Francelos	espaço verde contínuo entre N1-15 e o mar	EP + FM
F	Atiães / Igreja da Madalena	projeto municipal <i>Avenida da República até ao mar</i>	CG + FM + CF
G	Arnelas	Douro / N222	FD + EN
H	Núcleo Fabril de Crestuma	excepcionalidade do património industrial; Douro/ Uima/ nós de acesso A32 e A41	FD + FU
I	Alto da Cimalha	nó de acesso A32; concentração de escolas e equipamentos	EN + CC + FF + TS
J	Mosteiro de Pedroso / Carvalhos	serra Negrelos/ núcleo ensino / monte murado/ mosteiro/ estádios/ A32	TS + EC + CC
K	Quinta da Pena / Rio das Cabras	serra Negrelos/ núcleo perosinho	TS + EC + CC
L	Curro / Ribeira de Canelas	serra Negrelos/ núcleo equipamentos	EP + CC
M	Sandim	nó de acesso A41 e área empresarial expectante	FU + EN
N	Mosteiro de Grijó / S.Félix da Marinha	ligação privilegiada ao Mosteiro, ao mar, á área empresarial e ao nó da A29	TS + FM + CC
O	Granja	excepcionalidade do conjunto urbano, em particular o espaço público	CF + FM + TS
P	Canelas / Serzedo	áreas empresariais expectantes e colmatação do eixo VL11/ VL5 ; sobrecarga de tráfego rodoviário pesado em áreas urbanas	TS

\* conforme designações indicadas no ponto 4.4.B

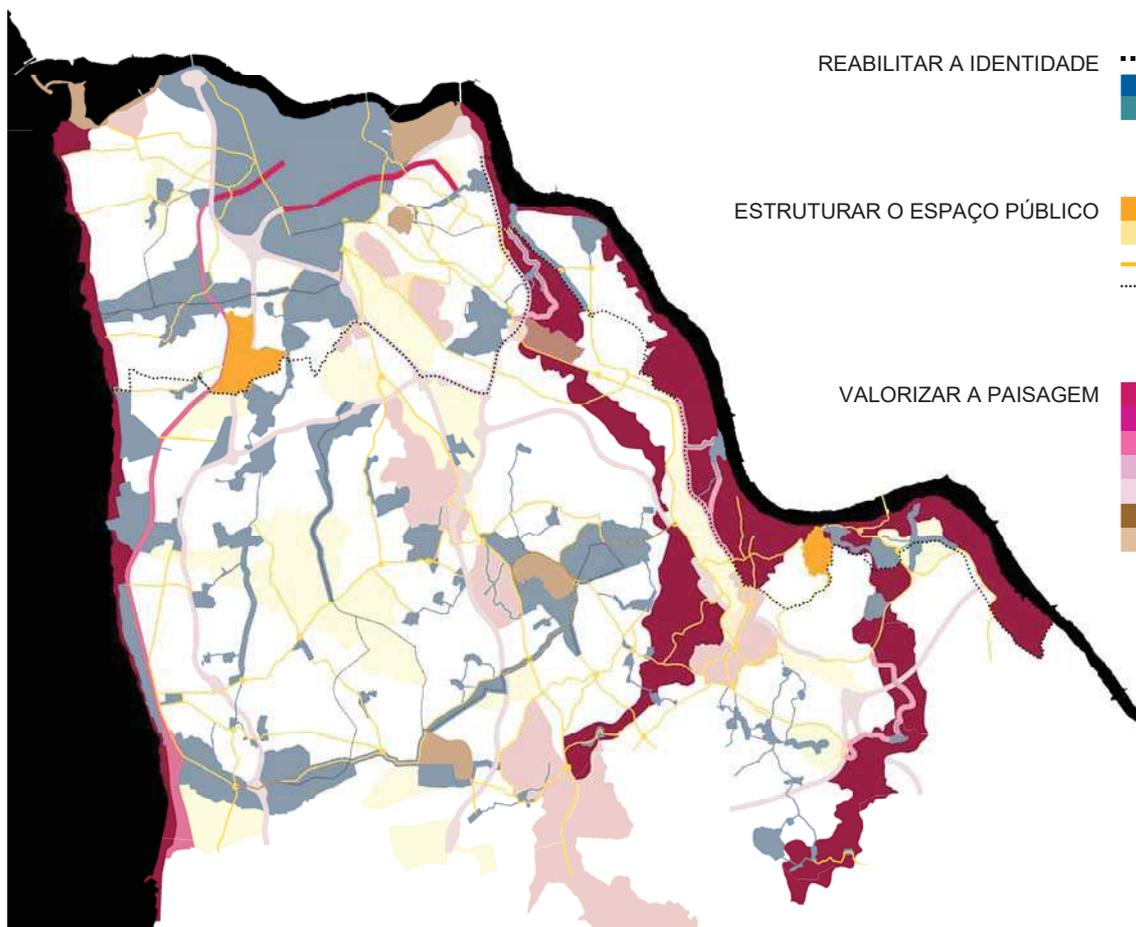
A operacionalização da estratégia proposta é apresentada na *Carta Operativa* anexa e nos anexos *Quadro-síntese das Propostas de Atuação* e *Termos de Referência por Sistema Territorial*.

Os termos de referência prevêm o desenvolvimento de um programa operacional de intervenção.

## 5.2. INSTRUMENTOS DE PROGRAMAÇÃO E GESTÃO

A Estratégia de Regeneração Urbana proposta, assumindo-se como documento orientador para uma política municipal de urbanismo, visa o desenvolvimento sistematizado dum programa operacional de intervenção que, de momento, é delineado nos termos de referência por sistema territorial apresentados nos quadros anexos.

Este programa é complementar da *Carta Operativa* e do *Quadro-síntese*, anexos, que enquadram as ações propostas programadas mediante as três temáticas fundamentais, respetivamente vocacionadas para o património urbano, o espaço público e a paisagem.



Carta Operativa

As ações propostas encontram-se tipificadas de acordo com os quadros que se seguem.

Ao nível dos instrumentos, a estratégia proposta conta com figuras previstas na lei e outros informais, prevendo a sua conciliação, adaptando a sua escolha aos objetivos parciais e às devidas escalas das atuações pretendidas.

De acordo com os respetivos regimes jurídicos em vigor, deverão ser considerados:

- áreas de reabilitação urbana,
- programas de ação territorial,

- planos municipais de ordenamento do território,
- estudos urbanísticos e paisagísticos,
- propostas de classificação de imóveis como património cultural,
- guias de boas práticas,
- instrumentos de financiamento disponíveis.

## a REABILITAR A IDENTIDADE

### \*\*\* a1. operação de reabilitação urbana simples

determina a definição de uma estratégia de reabilitação urbana sobre a totalidade da área, contemplando a definição de incentivos à reabilitação do edificado pelos proprietários, de acordo com o RJRU

instrumento: Áreas de Reabilitação Urbana *ARU Cidade de Gaia* e *ARU Encostas do Douro*

### ■ a2. operação de reabilitação urbana sistemática

determina a definição de uma estratégia de reabilitação urbana sobre a totalidade da área, de incentivos à reabilitação do edificado e da programação de intervenções no espaço público e nas infraestruturas, de acordo com o RJRU

instrumento: Áreas de Reabilitação Urbana dos lugares de Gaia e de reestruturação urbana

### ■ a3. estudo de requalificação do espaço público em bairros

visa estabelecer uma postura geral coerente e de reconhecimento da unidade do espaço público do bairro, complementar à salvaguarda do respetivo conjunto edificado

instrumento: projetos de beneficiação do espaço público dos bairros do Cedro, das Pedras, dos Polacos e do Cabo Mor.

## b ESTRUTURAR O ESPAÇO PÚBLICO

### b1. estudo de reordenamento de núcleos urbanos

incide em áreas urbanas em consolidação, cuja estrutura urbana se encontra definida e nas quais as intervenções pontuais exigem orientações de desenho urbano compatibilizadas com as suas unidade e funcionalidade (atividades e mobilidade) consideradas à escala do núcleo em causa, visando contrariar atuações avulsas fraturantes do espaço público e da identidade do lugar

instrumento: reperfilamento espaço público



### b2. estudo de estruturação urbana de escala intermédia

incide sobre áreas urbanas expectantes ou em transformação ou consolidação, cujo desenvolvimento é estratégico para o concelho (devido à sua localização e potencial em termos de acessibilidade) e nas quais a necessidade de estruturação confronta com sistemas paisagísticos determinantes no território

instrumento: estudo urbanístico VL5/ ribeira Espírito Santo; encosta Vila d'Este/ Santo Ovídio; EN222/ Febros

### b3. estudo de reperfilamento

visa estabelecer uma postura geral coerente e de reconhecimento da unidade do arruamento em causa, considerando a necessidade de transformação de alguns tramos e admitindo a conservação de outros

instrumento: estudo de alinhamentos



..... **b4. estudo de novas vias urbanas**

considera traçados viários, construídos recentemente ou previstos, como eixos determinantes para a estratégia de regeneração urbana concelhia e visa priorizar a sua implementação no sentido da estruturação e coesão territorial do sistema urbano, tendo ainda em conta uma reponderação sobre as frentes urbanas a criar

instrumento:



## c VALORIZAR A PAISAGEM

### c1. ações de valorização de frentes de água

visam a necessidade de exigir maior qualidade às intervenções, públicas e privadas, localizadas nos espaços expostos às principais frentes de água do concelho, garantindo o equilíbrio paisagístico e ambiental destes territórios privilegiados, sejam urbanos ou rurais, e dando especial atenção à relação das formas construídas com os vazios adjacentes

instrumento: guia de boas práticas

### c2. estudo de canais viários como espaço público

incide em espaços-canal e margens de rodovias de alta capacidade (IC23) e do caminho-de-ferro, localizadas em meio urbano e que exigem uma qualificação articulada com a oportunidade de os utilizar como espaços públicos de estadia ou circulação, incrementando a mobilidade urbana, a utilização de transportes públicos (existentes ou previstos) e a vivência da cidade onde há maior intensificação e compactação

instrumento:

### c3. estudo de enquadramento do caminho-de-ferro

incide fundamentalmente nas margens do canal ferroviário, desde a entrada sul no concelho até à plataforma da estação das Devesas, tendo como objetivo principal a qualificação paisagística desses espaços longitudinais em complemento da valorização dos núcleos urbanos como pontos de referência

instrumento: projeto conjunto com REFER



### c4. estudo de eixos panorâmicos

incide em percursos que permitem perspetivas excecionais sobre as principais frentes de água e que, como tal, deverão ser salvaguardados valorizando essa característica

instrumento:

#### **c5. estudo de enquadramento de auto-estradas**

incide nas margens dos canais rodoviários de alta capacidade (autoestradas), tendo como objetivo principal a qualificação paisagística desses espaços longitudinais e a mitigação do impacto dessas vias no ambiente e na utilização humana dos territórios adjacentes, assim como na mobilidade e na paisagem urbanas

instrumento: projecto conjunto com EP

#### **c6. ações de valorização de parques e quintas de referência**

incidem em unidades espaciais de grande valor paisagístico e ambiental, correspondentes a parques públicos e às quintas dos mosteiros de Grijó e de Pedroso que, devido à sua localização estratégica e importância histórica no desenvolvimento do concelho, constituem espaços verdes privilegiados a salvaguardar e valorizar, tendencialmente com uma utilização pública

instrumento: programa de utilização pública



#### **c7. estudo de valorização dos pontos altos de referência**

visa a salvaguarda dos pontos altos do concelho, que constituem referências na paisagem de Gaia e dos territórios envolventes, fomentando ainda a fruição desses espaços como pontos panorâmicos (miradouros) associados a outros usos públicos como equipamentos lúdicos e culturais, tendo em conta a especificidade de cada sítio e o seu valor histórico e patrimonial (por exemplo: Monte Murado; Monte da Virgem; Quinta Marques Gomes)

instrumento: programa integrado de valorização paisagística

## 6. conclusão

A regeneração urbana é assumida, nesta estratégia proposta, como compromisso para o desenvolvimento sustentado do concelho visando a sua dinamização económica e qualificação social.

Reprogramar as prioridades de atuação no território é francamente oportuno face à atual conjuntura sócio-económica local e nacional, na qual o investimento em construção nova decaiu e os recursos financeiros são escassos.

Intervenções 'cirúrgicas' e estratégicas, no sentido de muito orientadas para os objetivos claros da regeneração – identidade, espaço público e paisagem – refletir-se-ão em ações concretas e exequíveis através de iniciativas simples e direcionadas ('smart').

A morfologia urbana é o elemento orientador para intervenções, quer a nível da reabilitação, quer a nível da paisagem, enquanto matéria de avaliação dos processos de ocupação do território e de geração das dinâmicas em presença.

Permitir a reapropriação cívica do espaço deve ser o princípio orientador, no âmbito da regeneração desejada, e como tal rege a **seleção das prioridades** definidas e a **programação das respetivas ações** a prever.

Tradição e continuidade não significam estagnação. Pelo contrário, a contínua adaptação a novas situações, implicando um processo ativo de permanente renovação e inovação, é uma condição para a permanência da tradição. Mudança é a condição necessária da tradição, através da qual esta pode permanecer viva e continuar a fazer sentido para o mundo contemporâneo.

A reflexão sobre o urbanismo em Gaia tem de se situar nestes parâmetros. Só através de um exercício permanente de reinterpretção das nossas raízes culturais, em que a inovação se apoia na tradição constantemente renovada, é possível assegurar uma continuidade de cultura que responda às realidades do nosso tempo e resista à massificação da civilização global.

Em simultâneo é urgente encontrar formas de transformação que tornem viável a sua permanência no tempo atual. Permanência (memória), mas não conservação estática.

A questão da regeneração urbana, e do que significa a inovação ao nível das políticas públicas urbanas, remete para objetivos que deverão ser estratégicos no planeamento (a assumir a longo prazo) e para a perceção do que mudou e do que interessa articular e complementar no presente quadro de complexidade e imprevisibilidade. Uma estratégia para inverter o ciclo vicioso da degradação do edificado privado passa por tornar atrativo o investimento na reabilitação, o que exige um esforço conjugado entre todos.

Na sequência das constatações coligidas no REOT 1.0<sup>18</sup>, o presente documento propõe que se alterem algumas das práticas prosseguidas até hoje, (re)direcionando as tendências com sentido estratégico, com o município devidamente articulado com a execução dos vários instrumentos de gestão territorial e com vista a uma maior coerência entre as políticas públicas e a sua implementação.

Sem recursos públicos disponíveis para se substituir aos privados na reabilitação do património, o município deverá assumir-se como um parceiro ativo e dinamizador do processo, atuando de forma mais integrada e sinérgica, não só em coordenação com outros serviços municipais mas também com o setor

---

<sup>18</sup> REOT 1.0 - Relatório do Estado de Ordenamento do Território de Vila Nova de Gaia, 2011

privado. Juntos deverão ser capazes de construir uma sociedade urbana de múltiplos e diferentes atores, socialmente organizada, coesa e cooperante <sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> *Políticas Urbanas II*, Nuno Portas e Álvaro Domingues

# **estratégia de regeneração urbana** vila nova de gaia

direção municipal de urbanismo e ambiente . divisão de planeamento e reabilitação urbana . set 2014

memória descritiva e  
justificativa

## I. ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA

A Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) incide na totalidade do concelho, cumprindo o enquadramento estratégico e a fundamentação da proposta de delimitação de áreas de actuação prioritária, incluindo a de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

De acordo com a legislação em vigor <sup>1</sup> compete ao Município promover as “*medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam*” <sup>2</sup>, pelo que a estratégia proposta parte da leitura do sistema urbano existente para identificar os territórios que requerem uma actuação programada com vista à regeneração da Cidade, à escala dos 165 km<sup>2</sup> do concelho e considerando a sua integração na área metropolitana e na região.

Com base na proposta preliminar apresentada em 2013 <sup>3</sup>, a ERUG tem como objectivos:

1. Promover a regeneração urbana e a competitividade da cidade existente (o sistema urbano de Gaia – alargado, fragmentado e disperso) através da identificação de espaços de oportunidade
2. Prever formas de actuação eficientes e priorizadas no território – programação

Os ‘espaços de oportunidade’ identificados na presente proposta são os lugares de eleição do concelho de Gaia, que se diferenciam do restante território devido a características específicas de identidade, do espaço público e da paisagem <sup>4</sup>.

Na Carta Operativa anexa (carta 02) sintetiza-se a delimitação das ARU propostas e a identificação da rede de arruamentos estruturantes – existentes e previstos – que sustentam esta estratégia de actuação. Esta rede urbana, hierarquizada, garante a continuidade entre os lugares de referência – ARU propostas – sendo por isso determinante no reconhecimento da identidade do território.

A ERUG corresponde a um momento decisivo no processo de planeamento municipal, tendo em vista iniciar uma etapa de programação estratégica para o concelho de Gaia, devidamente articulada com as opções de desenvolvimento do Município.

Na lógica de um processo de planeamento eficaz, prevê-se ainda que a presente Estratégia desenvolva, desde já, o respectivo sistema de monitorização que permitirá avaliar e otimizar, *in continuum*, a implementação da política municipal de regeneração e reabilitação urbana, corrigindo os modos de actuação sempre que necessário. <sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> artigo 5º do RJRU

<sup>3</sup> cujo Relatório é parte integrante deste documento – anexo 6

<sup>4</sup> conforme Carta 00 (proposta preliminar da ERUG, 2013) que é parte integrante deste documento – anexo 1

<sup>5</sup> o Modelo de Monitorização da ERUG é parte integrante deste documento – anexo 4

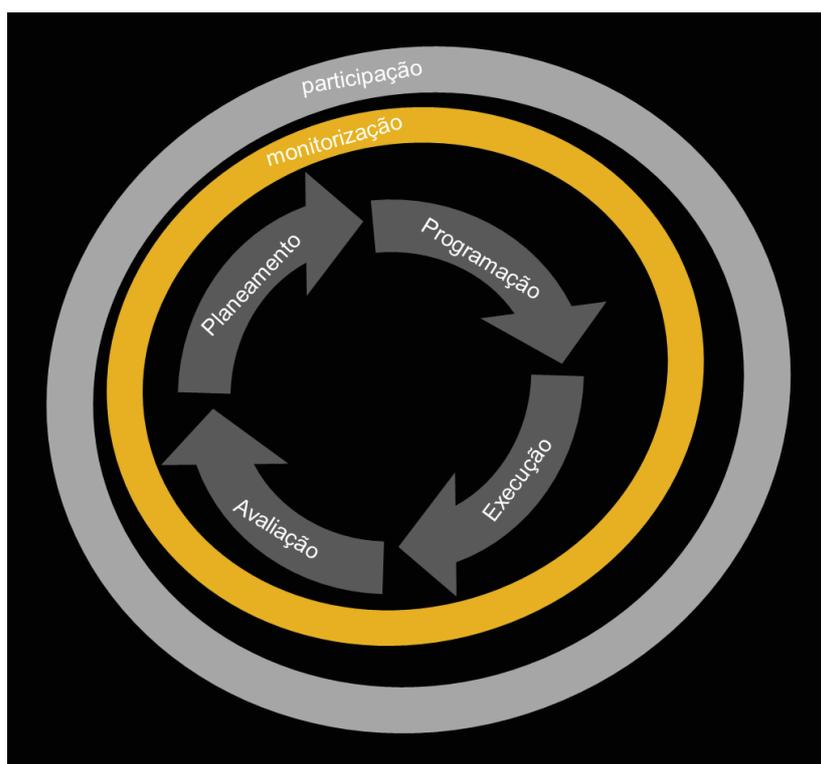
Lembre-se que a Avaliação constitui, de forma comprovada tanto a nível da disciplina do Planeamento, como da legislação de Ordenamento do Território e Urbanismo em vigor <sup>6</sup>, um aspecto fundamental para garantir estratégias e gestão territoriais eficientes.

A Participação assume também particular importância no modelo de planeamento territorial, na medida em que permite articular, em tempo, as estratégias propostas com os domínios sectoriais da actuação municipal – gestão e fiscalização urbanísticas, obras municipais, educação e coesão social – e, por conseguinte, fazendo convergir diferentes meios para o cumprimento dos mesmos objectivos.

Nesta fase foram ponderados contributos de outros serviços municipais através da realização de reuniões de trabalho e da confrontação com informação sectorial <sup>7</sup>.

No que respeita à participação cívica será essencial 'dar a conhecer para participar', de modo a promover uma aproximação entre as políticas territoriais e a sociedade civil, a quem se destinam. Para tal, em fases seguintes, prevê-se a participação das Juntas de Freguesia e a implementação de um plano de comunicação com instituições e cidadãos, com vista a: reconhecer o território; participar no processo de planeamento; e envolver os actores para viabilizar programas eficientes na execução das estratégias.

A ERUG constitui assim um passo determinante no modelo de planeamento territorial de Gaia, cujo ciclo se representa na figura e no quadro seguintes.



<sup>6</sup> Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo e Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (nomeadamente os REOT – relatórios do estado do ordenamento do território)

<sup>7</sup> ver cartogramas 'estabelecimentos de ensino', 'áreas degradadas e de génese ilegal', 'processos de fiscalização urbanística' e 'património imóvel municipal' que são parte integrante deste documento – anexo 5

As fases Avaliação–Planeamento–Programação–Execução sucedem-se ciclicamente no processo de planeamento territorial e, no âmbito da regeneração urbana de Gaia, agregam actividades que decorreram da aprovação do Plano Director Municipal em vigor, em 2009, desde quando se operacionalizou o sistema de monitorização territorial do concelho (SMIT), se procedeu à elaboração do primeiro relatório do estado do ordenamento do território (REOT 1.0) e se desenvolveram estudos temáticos convergentes para a regeneração urbana.

Após a aprovação da delimitação das ARU será prioritário iniciar a fase de programação e prever a execução das respectivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

AVALIAÇÃO	PLANEAMENTO	PROGRAMAÇÃO	EXECUÇÃO
2015 ... monitorização da Estratégia de Regeneração Urbana		2015 / 2016 ... Estratégia ou Programa Estratégico para aprovação de <b>ORUs</b> através de: IP (instrumento próprio) ou PPRU (plano de pormenor de reabilitação urbana)	... aplicação de instrumentos de execução, conforme: RJRJ (art.54º) RJUE (art.2º) UI (art.34º RJR) ou UE (art.120º RJGT)
2014 REOT 2.0 desde 2011	2014 / 2015 ... <b>Estratégia de Regeneração Urbana</b> proposta de delimitação de <b>ARUs</b> prioritárias		
recolha de indicadores definidos no REOT 1.0 ; análises temáticas	<b>Estratégia de Regeneração Urbana</b> proposta preliminar		
2011 REOT 1.0 desde 2009 Sistema de Monitorização	2011 estudo de enquadramento estratégico de Morfologia Urbana, Centro e Centralidades		

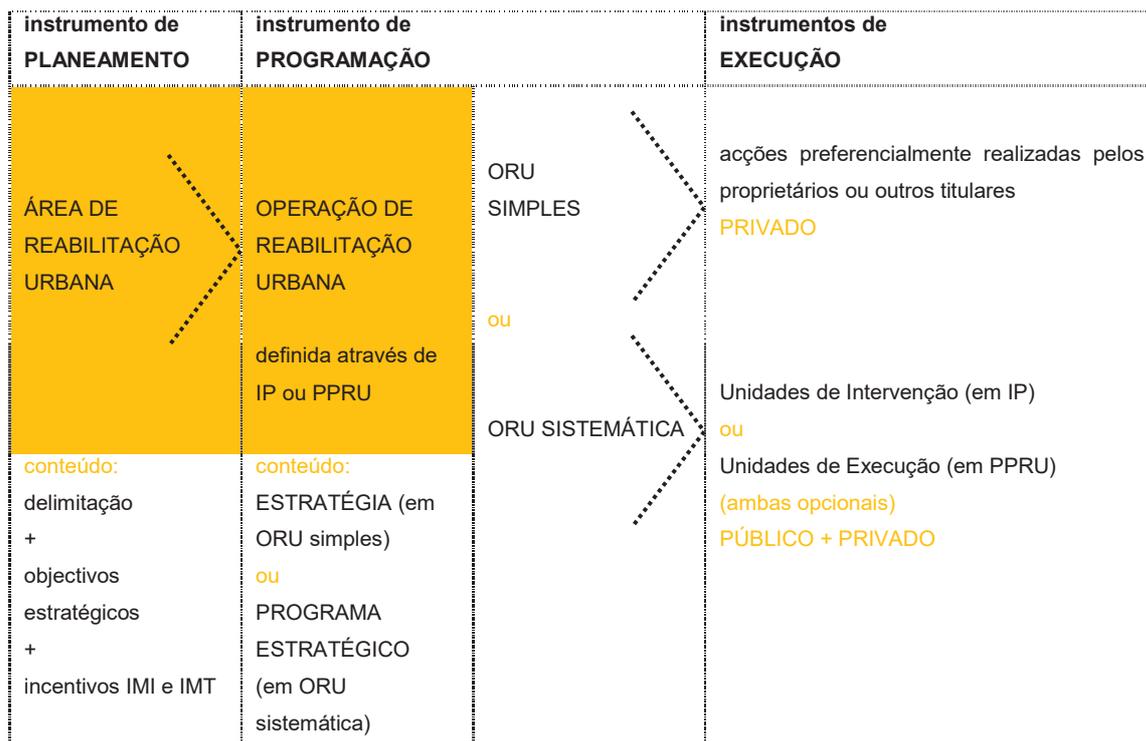
Assim, a proposta de delimitação das ARU que agora se apresenta consiste num instrumento de planeamento, de acordo com a ERUG e com a definição estabelecida na lei – “*As áreas de reabilitação urbana incidem em espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada*”<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> nº.1 do artigo 12º do RJR

A cada ARU corresponde uma ORU cuja aprovação se poderá realizar através de instrumento próprio (IP) ou plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU), podendo esta ocorrer em simultâneo ou até um prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducar aquela delimitação<sup>9</sup>.

Esta aprovação corresponde à fase decisiva – a Programação – na qual o Município define se a operação a implementar deverá desenvolver-se preferencialmente através de acções do domínio privado (ORU simples) ou através de um programa partilhado no qual assume o compromisso do investimento público a par das acções privadas (ORU sistemática).

De acordo com a legislação em vigor, a execução das ORU tem um prazo máximo de 15 anos<sup>10</sup>.



Ao nível da Programação é de salientar a importância e a oportunidade que representa a integração do Município de Vila Nova de Gaia em plataformas institucionais como a Área Metropolitana do Porto e a Frente Atlântica do Porto e que permitirá aceder a instrumentos de financiamento enquadrados na Estratégia Europa 2020, em projectos de escala supra-municipal orientados pelos vectores do crescimento **inteligente, sustentável e inclusivo**.

Neste sentido, a estratégia proposta articula-se com o quadro de referência actual e visa convergir para:

- a **optimização dos recursos existentes** tanto a nível dos valores naturais como das infraestruturas, dos equipamentos e do edificado, **potenciando o investimento instalado**;
- a **compactação da cidade** como processo de intensificação urbana, racionalizando o uso das infraestruturas e valorizando as actividades económicas;

<sup>9</sup> artigo 15º do RJRU

<sup>10</sup> artigo 20º do RJRU

- . a **coesão territorial e social** do concelho, equilibrando a distribuição territorial do investimento, fomentando a sustentabilidade dos núcleos urbanos periféricos através da sua (re)integração no sistema urbano alargado e assumindo-os como espaços de inclusão;
- . a **promoção do emprego** através da qualificação dos territórios vocacionados para a actividade económica e para dinamização urbana.

Os conceitos de Reabilitação e Regeneração definidos na lei <sup>11</sup> focam-se em intervenções territoriais integradas que no primeiro caso são de carácter físico, visando a melhoria do edificado, das infraestruturas e da qualidade ambiental e paisagística, e às quais acrescem, no segundo caso, obras de demolição e construção nova, bem como medidas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.

Na combinação destes dois âmbitos situa-se a proposta de actuação no concelho de Gaia, indo ao encontro de um modelo de desenvolvimento que permita alcançar um sistema urbano sustentável.

Para cada acção proposta, a ERUG prevê a escolha do instrumento adequado, tendo em conta que esse poderá ser definido no âmbito de uma ARU ou não, já que esta estratégia antecipa objectivos programáticos específicos que permitem avançar autonomamente, caso o Município assim o entenda.

No entanto, em qualquer dos casos e a nível operacional, os programas a desenvolver deverão definir:

- |             |   |
|-------------|---|
| . O Quê ?   | a formulação da acção   |
| . Para Quê? | o objectivo específico (enquadrado na ERUG)                                     |
| . Como ?    | procedimentos, incentivos fiscais <sup>12</sup> , instrumentos de financiamento |
| . Quem ?    | Município, parceiros institucionais, empresas e/ou cidadãos                     |
| . Quando ?  | o grau de prioridade  |

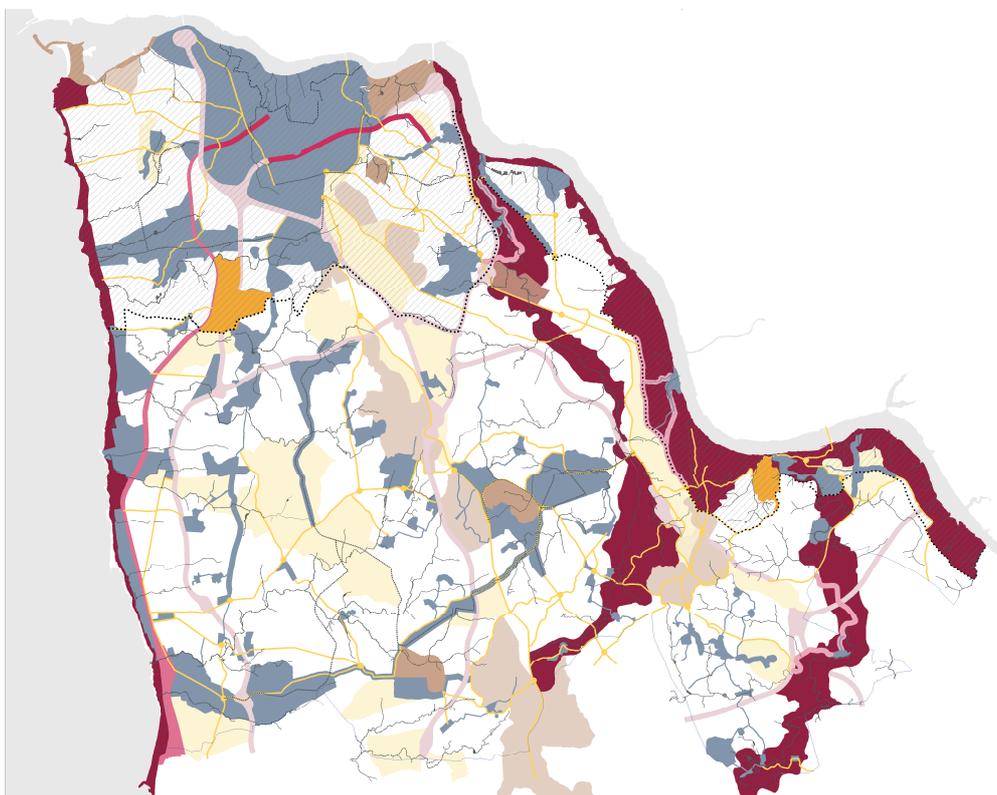
---

<sup>11</sup> artigo 61º da Lei de Bases da Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo – Lei nº.31/2014, de 30 de Maio

<sup>12</sup> ver quadros de incentivos fiscais – anexo 3

## II. SISTEMAS TERRITORIAIS DE REFERÊNCIA

A proposta de delimitação das ARU enquanto identificação dos 'espaços de oportunidade' resulta da evolução da proposta preliminar da ERUG, concluída em 2013, que definia uma actuação assente nos vectores Reabilitar a Identidade / Estruturar o Espaço Público / Valorizar a Paisagem, conforme figura seguinte.<sup>13</sup>



carta 00 . Proposta preliminar da Estratégia de Regeneração Urbana (2013)

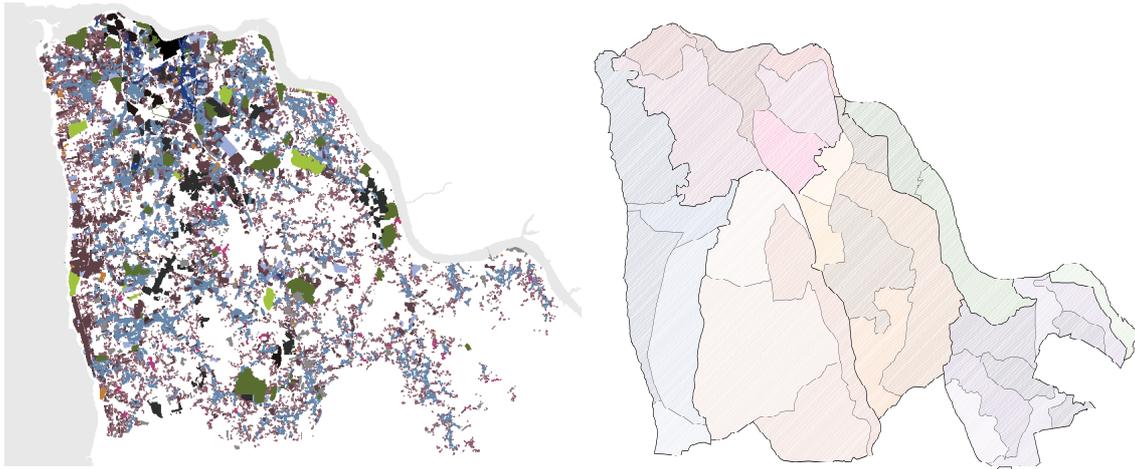
A cada vector correspondiam propostas operacionais de intervenção no território, respectivamente:

- . a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (a azul e tracejado na carta 00) definindo o tipo de operação correspondente;
- . a elaboração de estudos urbanísticos de escala intermédia e de reperfilamento de arruamentos existentes (a amarelos na carta 00);
- . a elaboração de programas integrados de valorização da paisagem (a carmim e castanhos na carta 00).

Os três vectores estratégicos reflectem a metodologia utilizada na construção da proposta apresentada, que partiu da análise conjugada das morfo-tipologias de ocupação do território com a leitura da paisagem. As figuras seguintes ilustram essas análises temáticas.

---

<sup>13</sup> ver Carta 00 – anexo 1



cartogramas Morfotipologias de Ocupação do Território (2005)<sup>14</sup> e Unidades de Paisagem (2012)

A Paisagem, enquanto resultado da transformação humana do suporte biofísico, constituiu o critério para a interpretação dos processos da génese da ocupação do Território.

A ERUG baseia-se assim no reconhecimento do Território como Paisagem e procura responder ao desafio da **Paisagem como Projecto** na construção do território e da cidade contemporâneos – *Como construir agora?*<sup>15</sup>. A questão surge na sequência da análise histórica faseada segundo as etapas *Construir com a Paisagem*, *Construir na Paisagem* e *Construir sobre a Paisagem*, às quais sucede a necessidade de **encontrar novas formas de desenhar o território de Gaia**, desde logo através da reabilitação dos lugares identitários e da qualificação da rede de espaços públicos.

O **desenho como desígnio** – ou seja, como definição das ideias para o Território e para a Cidade – reflectirá as orientações estratégicas e permitirá escolher os instrumentos operacionais adequados ao modelo de desenvolvimento e regeneração preconizado.

De modo a enquadrar esta estratégia de actuação, identificaram-se os Sistemas Territoriais de Referência e procedeu-se à aferição dos seus limites no concelho de Gaia, ponderados face ao potencial que têm para a **Regeneração**, encarada como estratégia para a **sustentabilidade do sistema urbano**.

Considerando à relevância do concelho à escala da área metropolitana e da região, os sistemas identificados contemplam valias a nível territorial, sócio-económico e cultural cuja fruição pode ultrapassar largamente a dimensão populacional do concelho (aproximadamente 300.000 habitantes<sup>16</sup>).

A localização de Gaia no centro da área metropolitana do Porto, a rede de acessibilidades existentes (rodoviárias e ferroviárias) e as características geográficas do concelho oferecem a capacidade de disponibilizar espaços e usos diferenciados a uma população superior a 1 milhão de pessoas<sup>17</sup>, à qual acresce mais de 1,3 milhão de turistas por ano<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> ver cartograma 'morfotipologias de ocupação do território' que é parte integrante deste documento – anexo 5

<sup>15</sup> conforme exposto no Relatório ERUG 2013 – anexo 6

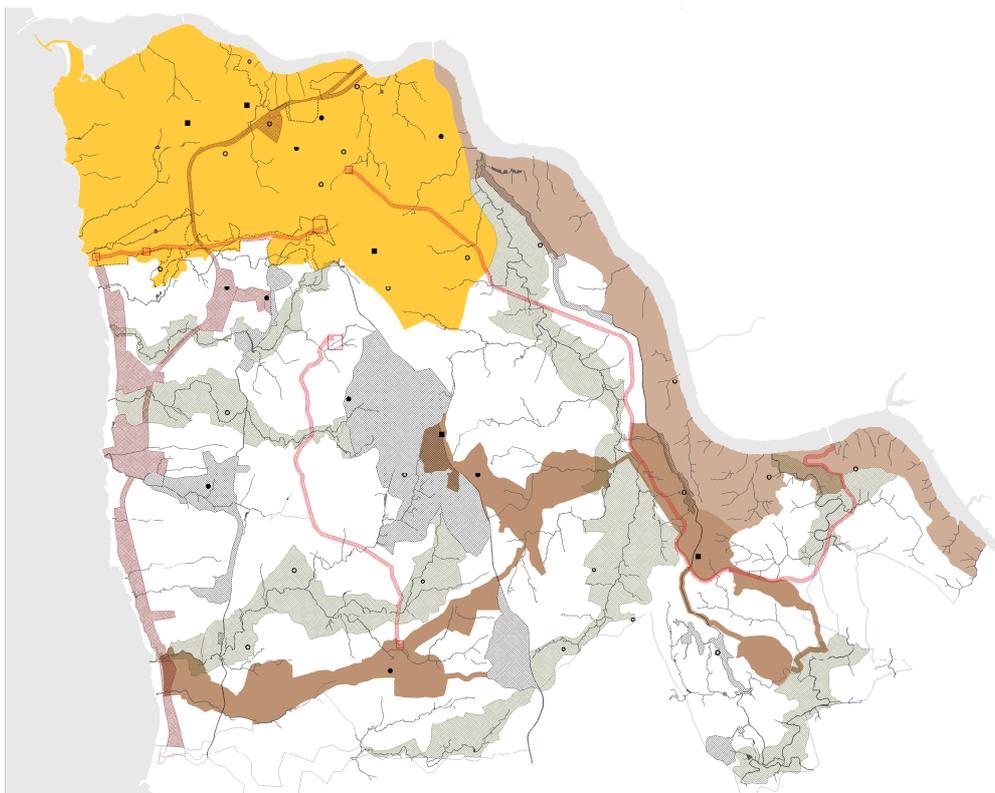
<sup>16</sup> INE, Censos 2011

<sup>17</sup> nº de habitantes nos concelhos de Gaia+Porto+Matosinhos+Maia+Gondomar+Espinho (INE, Censos 2011)

<sup>18</sup> nº de hóspedes em estabelecimentos hoteleiros em 2013 nos concelhos de Gaia+Porto (INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes e Outros Dados na Hotelaria, 2014)

Neste contexto, pretende-se potenciar a complementaridade entre valores ambientais, económicos e sociais, nos 13 sistemas territoriais em que se encontram oportunidades estratégicas para o desenvolvimento sustentável, nomeadamente:

- . as áreas prioritárias,      Cidade de Gaia  
   Encostas do Douro  
   Transversal Sul
- . os eixos prioritários,      Caminho-de-ferro  
   VL3 Avenida até ao Mar  
   VL11 Canelas-Grijó  
   Estrada Variante N222/N109-2
- . os sistemas viários,      Estrada N1-15  
   Estrada N1/ Cumeada Central  
   Estrada N222
- . os sistemas naturais,      Vales Litorais  
   Vale do Febros  
   Vale do Uima



carta 01 . Sistemas Territoriais de Referência

A estratégia de actuação proposta orienta-se pela lógica da sustentabilidade do sistema urbano, mediante os conceitos representados na figura seguinte.



Do cruzamento entre os 3 âmbitos da **sustentabilidade** – ambiental, económico e social – obtemos 3 domínios de actuação que convergem para **regeneração** do território e conjugam as temáticas que devem ser consideradas, de modo integrado e estratégico, na gestão municipal (paisagem, património arquitectónico, memória colectiva, iniciativas cívicas, actividades económicas, investimento imobiliário).

Por outro lado, identificam-se as orientações a promover em cada âmbito: Emprego e Formação (no âmbito económico); Reabilitação e outras acções de qualificação do território (no âmbito ambiental); Educação e Cidadania (no âmbito social).

De acordo com estes princípios, a implementação da ERUG deverá enquadrar-se nos Sistemas Territoriais de Referência, nos quais se reconhece a oportunidade de intervir de forma duplamente integrada:

- i) Por um lado, potenciando aspectos sociais, económicos e ambientais através de acções a programar nos **domínios da Construção, da Utilização e da Cultura** – por exemplo, uma acção de melhoria da mobilidade urbana que integra os três domínios de actuação, através da implantação de novos traçados viários ou requalificação dos existentes, deverá prever a complementaridade de:
  - . obras de infraestruturização e/ou de reperfilamentos – Construção
  - . dotação de novos usos como percursos cicláveis e pedonais – Utilização
  - . acessibilidade a lugares de cultura até então desconectados do sistema urbano – Cultura.
  
- ii) Por outro, e cumulativamente, contemplando na identificação dos Sistemas Territoriais a **integração espacial de centralidades urbanas de referência** no concelho, desde as de âmbito local até às de âmbito metropolitano ou regional.
 

Estas centralidades urbanas correspondem a lugares de referência na identidade do concelho e aos espaços públicos mais dinâmicos. Encontram-se hierarquizadas mediante os parâmetros indicados no quadro seguinte:

CENTRALIDADES URBANAS	dinâmica	identidade formal	expressão territorial
	sócio-económica	(morfologia)	(escala)
emergentes	++	-	++
principais	+	+	+
secundárias	+	- / +	- / +
locais	-	+	-

Como **centralidades emergentes** consideram-se espaços cuja dinâmica contemporânea é significativa à escala metropolitana da mobilidade, da utilização de equipamentos instalados nos últimos 20 anos e de actividades económicas complementares.

Para além da construção recente da rede viária urbana principal (VLs), e sobretudo devido à implantação dos traçados de vias de alta capacidade e seus nós de acesso (auto-estradas), é notório um desfasamento destas novas estruturas com os tecidos urbanos envolventes. Tanto a nível paisagístico como funcional, e especialmente no que concerne à coerência da forma urbana, estes novos espaços com dinâmicas urbanas emergentes reflectem problemáticas a nível da mobilidade urbana, do espaço público e da inexistência de referências urbanas que é urgente solucionar. Como tal, será prioritário **criar novas formas de referência urbana**, promovendo novas identidades com qualidade e integrando o espaço público em rede.

– 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); Carvalhos/ Raposa (Pedroso); Alto da Cimalha (Olival, Crestuma, Sandim)

Como **centralidades principais** consideram-se as de maior representatividade urbana no concelho, correspondentes à dinâmica e à morfologia urbana tradicionais que se consolidaram a partir das principais acessibilidades a Gaia – ligações ao Porto, IC1, IC23, A1. São os centros cívicos e de comércio tradicional que tendem para uma redução da dinâmica urbana face às novas centralidades de escala metropolitana, tanto a nível da deslocalização de comércio e serviços, como do envelhecimento da população. Face a isto, será prioritário **regenerar os usos** salvaguardando a identidade e garantindo a inclusão social.

– Avenida da República/ Centro Cívico de Gaia/ Marquês Sá da Bandeira/ Jardim Soares dos Reis; eixo Vilar do Paraíso - Valadares; núcleo dos Carvalhos (Largo França Borges/ EN1); centros cívicos de Oliveira do Douro, Arcozelo e Grijó.

Como **centralidades secundárias** consideram-se as centralidades tradicionais das restantes freguesias e ainda outras com dinâmica equivalente ao nível da mobilidade local e da localização de comércio e equipamentos da mesma escala, tais como Seixo Alvo e Arnelas.

Consideram-se ainda outras centralidades urbanas com identidade significativa no concelho, ainda que com características muito distintas entre si – Castelo de Gaia, Quebrantões, Coimbrões, Devesas e Vila d’Este. Seja pela relevância na identidade sócio-económica da Cidade ou pela sua dimensão, todas estas se assumem como referências singulares na paisagem e na vivência urbana de Gaia.

Alguns destes lugares encontram-se desconectados do sistema urbano devido à obsolescência das ligações (que se encontram desadequadas da dinâmica que comportam, na forma do espaço público) ou a intervenções recentes que romperam ou fragmentaram os espaços e ligações

primitivas com novos traçados rodoviários (auto-estradas, VLs ou outras obras municipais) e ferroviários (metro e caminho de ferro/ ponte S.João).

Nestas centralidades será prioritário garantir a **capacidade das infraestruturas e do espaço público** para manter e valorizar a dinâmica existente e potencial (perante novas acessibilidades), qualificando a sua identidade como referência no sistema urbano em rede.

– Restantes sedes de freguesias; Arnelas; Seixo Alvo; Castelo de Gaia; Quebrantões; Coimbrões; Devesas; Santo Ovídio; Vila d'Este.

Como **centralidades locais** consideram-se as micro-centralidades de referência local que, apesar de corresponderem a centros simbólicos de freguesias (igreja, junta de freguesia, equipamentos pontuais) ou lugares de identidade semelhante (como encruzilhadas/ largos), não possuem dinâmicas com representatividade à escala do concelho.

Nas centralidades locais é prioritário preservar a identidade dos lugares de referência em territórios periféricos através da **articulação dos elementos diferenciadores** – património arquitectónico e paisagístico, usos urbanos de escala local (equipamentos e actividades económicas de proximidade).

– Seixezelo (igreja); Olival (igreja); Sermonde (igreja); Santa Isabel (Olival/ Argoncilhe).

As intervenções integradas que se prevêem para os Sistemas Territoriais de Referência devem privilegiar os lugares de eleição, priorizando assim a actuação no território do concelho de Gaia de acordo com a estratégia de regeneração.

Neste sentido pretende-se intervir em contextos distintos:

. nas localidades antigas, lugares de grande beleza que conciliavam harmoniosamente a morfologia urbana com a paisagem natural, e permaneceram como referenciais de memória e de diversidade sociológica;

. 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;

. na malha viária de carácter urbano, designada como 'rede de arruamentos', valorizando 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).

Globalmente importa respeitar a herança, valorizar a memória e dar qualidade ao novo – fazer evoluir a rede de espaços urbanos e a paisagem com novas referências.

Na conjuntura actual destaca-se a prioridade da **coesão social e territorial** no concelho – evitar desigualdades mas, simultaneamente, contrariar igualdades neutras e uniformizadoras que não compreendem a complexidade da vida real, isto é, da diversidade da Cidade à escala contemporânea.

Para regenerar há que conhecer o território e os seus usos, no tempo. **Conhecer para decidir o que manter e o que transformar.**

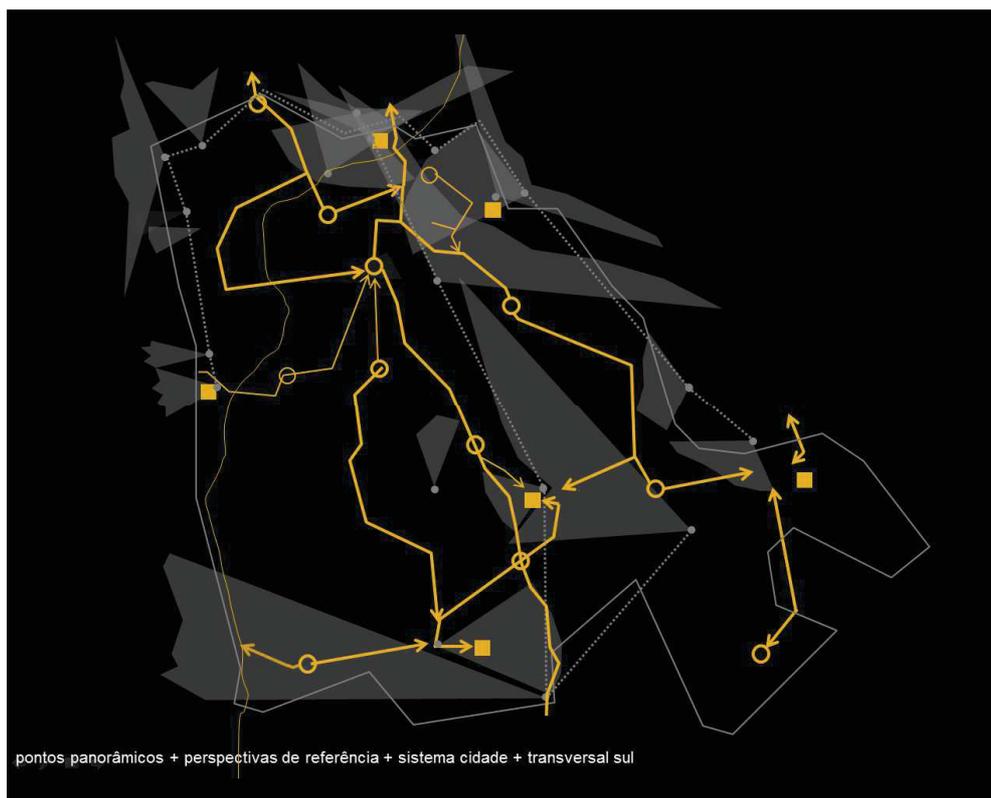
### III. PRIORIDADES DE ACTUAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

Como vimos, a Regeneração Urbana implica procurar ideias para os lugares, antigos e novos.

Nesse sentido a presente Estratégia prevê acções relativas à identidade dos lugares, ao espaço público (enquanto suporte da mobilidade e da cidadania) e à paisagem que se deverão concretizar através da **estruturação do novo desenho do espaço**. A sua concepção deve reconhecer os valores pré-existentes reinventando os esquemas que deram origem à forma destes lugares, tanto a nível arquitectónico, como cultural e sócio-económico.

Por outro lado, e uma vez que se desenvolve o princípio das intervenções integradas e sustentáveis, o desenho deverá ser complementado por acções relativas aos usos do espaço – por exemplo, em medidas do âmbito da mobilidade ou da gestão das redes de equipamentos.

A nível do modelo territorial e tal como se explicitava na proposta preliminar (2013), a Estratégia de Regeneração preconizada baseia-se no reconhecimento do Território e da Paisagem a partir dos principais pontos panorâmicos e das perspectivas de referência, assim como da identificação dos sistemas estruturantes da Cidade e da Transversal Sul e ligações entre eles.



modelo estratégico da ERUG

O sistema **Cidade** reflecte a importância das complementaridades com o Porto, assim como a necessidade de estruturação das áreas a Nascente e a Poente do centro de Gaia (este correspondendo aproximadamente às freguesias de Santa Marinha e de Mafamude).

A **Transversal Sul** traduz a opção estratégica pela optimização dos investimentos instalados no terreno e pela valorização de lugares excepcionais no concelho:

- . os mosteiros de Grijó e de Pedroso como elementos qualificadores do sistema urbano – seja como referências identitárias, ou como oportunidades de dinamização sócio-económica através da cultura, educação e turismo;

- . a articulação entre equipamentos (escolas de Grijó, Carvalhos e Alto da Cimalha; estádios de Pedroso e Olival-Crestuma), áreas de actividades económicas estratégicas (hotelaria e áreas empresariais/industriais de S.Félix da Marinha, Feiteira, Avintes/Olival e as previstas em Brandariz e Sandim) e infraestruturas viárias (nós de acesso às auto-estradas A29-IC1, A1-IP1, A32-IC2 e A41-IC24; travessia do Douro pela barragem de Crestuma-Lever; estação ferroviária da Granja);

- . o núcleo fabril de Crestuma, lugar singular devido à localização, à história associada à indústria, à sua arquitectura e à paisagem, e cuja reabilitação é urgente e estratégica porque contem um grande potencial para atrair investimento em turismo e actividades ligadas à natureza, à educação e à cultura.

Os eixos estratégicos que articulam Cidade e Transversal Sul – **Caminho-de-ferro, Eixo VL11/VL5, EN1 e Variante 222/109-2** – constituem prioridades de requalificação e de colmatção da rede viária que serão determinantes para a atractividade do concelho de Gaia, tanto a nível das condições de mobilidade como da percepção do território, particularmente para quem lhe acede a partir do exterior.

De destacar o Eixo VL11/VL5 cuja necessidade de colmatção assume particular relevância para o desenvolvimento das áreas industriais e empresariais existentes e previstas, visando a valorização das actividades económicas e a promoção do emprego na chamada ‘plataforma logística’<sup>19</sup>.

A nível operativo, a Estratégia proposta centra-se na programação das acções a implementar, para as quais serão definidos os adequados instrumentos de actuação, desde eventuais programas de financiamento até mecanismos mais ou menos formais de parcerias com actores diversos – investidores, empresas, associações de cidadãos, etc.

A participação de entidades privadas e dos cidadãos no processo de Regeneração Urbana assume um importante papel na viabilização dos objectivos desta proposta, devendo conjugar a estratégia municipal com os meios e os interesses da sociedade civil.

Com base na referida estrutura territorial, a Carta Operativa (carta 02)<sup>20</sup> define como áreas de actuação propostas:

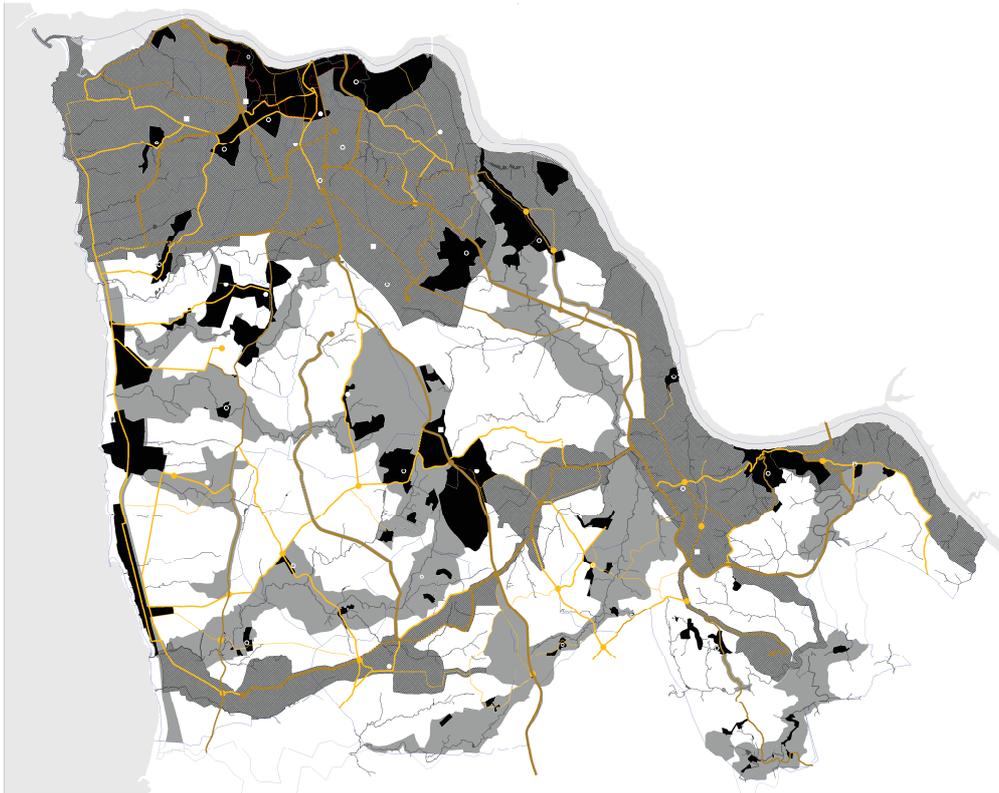
- . **50 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**<sup>21</sup>
- . a **Rede de Arruamentos Estruturantes**, hierarquizada por níveis aos quais correspondem diferentes escalas urbanas vocacionadas para desempenhos distintos.

---

<sup>19</sup> conforme designação no Plano de Acção AMP2020 (Área Metropolitana do Porto, Julho 2014)

<sup>20</sup> é parte integrante deste documento – anexo1

<sup>21</sup> listadas no quadro que é parte integrante deste documento – anexo2



carta 02 . Carta Operativa

Os espaços identificados – enquanto conjuntos edificados, espaços públicos ou áreas verdes com vocação urbana – deverão ser objecto de **intervenções integradas** convergentes para a estratégia de Regeneração Urbana.

Para as ARU propostas são formuladas orientações estratégicas que sustentarão o desenvolvimento dos respectivos programas e que desde já justificam recorrer a este instrumento de planeamento.

Entre as áreas de actuação propostas, destacam-se três sistemas territoriais considerados prioritários na programação estratégica – a CIDADE DE GAIA, as ENCOSTAS DO DOURO e a TRANSVERSAL SUL – , pelo que se propõe a delimitação das três ARU correspondentes.

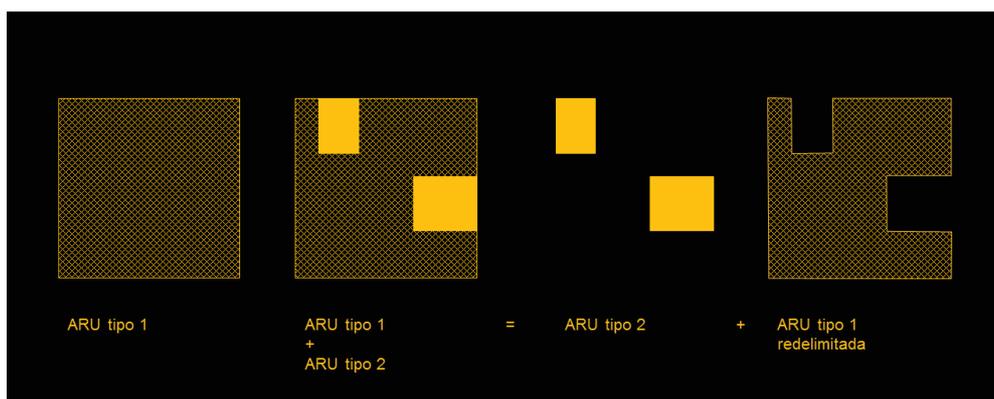
A relevância destas três áreas concorre para o objectivo geral de **incentivar a regeneração urbana enquanto processo integrado à escala das problemáticas territoriais em causa**, tendo em vista:

- . promover a competitividade da cidade existente;
- . promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho;
- . reforçar a sustentabilidade do sistema metropolitano;
- . refundar o Centro da cidade consolidada;
- . potenciar o turismo em complemento da cultura e das infraestruturas existentes;
- . qualificar a percepção 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.

Mediante estas prioridades, a operacionalização da ERUG contempla duas tipologias de ARU propostas que correspondem a dois tempos de programação estratégica:

- . as **ARU tipo 1** definindo estratégias de enquadramento das acções estruturantes da área;
- . as **ARU tipo 2** objectivando programas específicos de menor escala.

A delimitação prévia das três ARU tipo 1 permitirá, de acordo com a legislação em vigor, aprovar outras ARU de menor escala (ARU tipo 2) quando se entender oportuno, procedendo-se em simultâneo à redelimitação da primeira, conforme esquematizado na figura seguinte.



modelo operativo proposto para a delimitação de ARUs

É ainda parte integrante desta proposta a Carta 03 'ARU prioritárias – Orientações estratégicas' <sup>22</sup> que, mediante a ordem de prioridades determinada pelo executivo municipal ao longo do tempo, se assumirá como uma representação dinâmica das directivas programáticas para as áreas entretanto estudadas. Neste momento encontram-se representadas nessa carta as orientações para as três ARU atrás mencionadas, permitindo antever o enquadramento estratégico que poderá apoiar a decisão política na definição de subseqüentes prioridades de actuação. Em conjunto, estas áreas abrangem 37% do concelho (cerca de 60 km<sup>2</sup>) <sup>23</sup>.

Concluída a fase de planeamento da Estratégia de Regeneração Urbana, sintetizada neste documento, será premente iniciar o desenvolvimento da programação relativa às ARU seleccionadas, bem como das restantes acções que se tencionar executar, sejam as correspondentes Operações de Reabilitação Urbana ou projectos específicos que deverão igualmente concorrer para uma estratégia integrada de desenvolvimento municipal.

<sup>22</sup> ver anexo 1

<sup>23</sup> ver anexo 2

## ANEXOS

### **anexo 1** . Cartas da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia

Carta 00 . Proposta preliminar 2013

Carta 01 . Sistemas Territoriais de Referência

Carta 02 . Carta Operativa

Carta 03 . ARU prioritárias – Orientações estratégicas

### **anexo 2** . Listagem das ARU propostas

### **anexo 3** . Quadros de Incentivos Fiscais

### **anexo 4** . Modelo de Monitorização da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia

### **anexo 5** . Cartogramas temáticos

Morfotipologias de ocupação do território

Estabelecimentos de ensino

Áreas degradadas e de génese ilegal

Processos de fiscalização urbanística

Património imóvel municipal

# estratégia de regeneração urbana vila nova de gaia

## anexo 1

Cartas da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia

Carta 00 . PROPOSTA PRELIMINAR 2013

Carta 01 . SISTEMAS TERRITORIAIS DE REFERÊNCIA

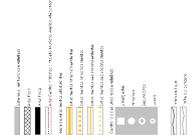
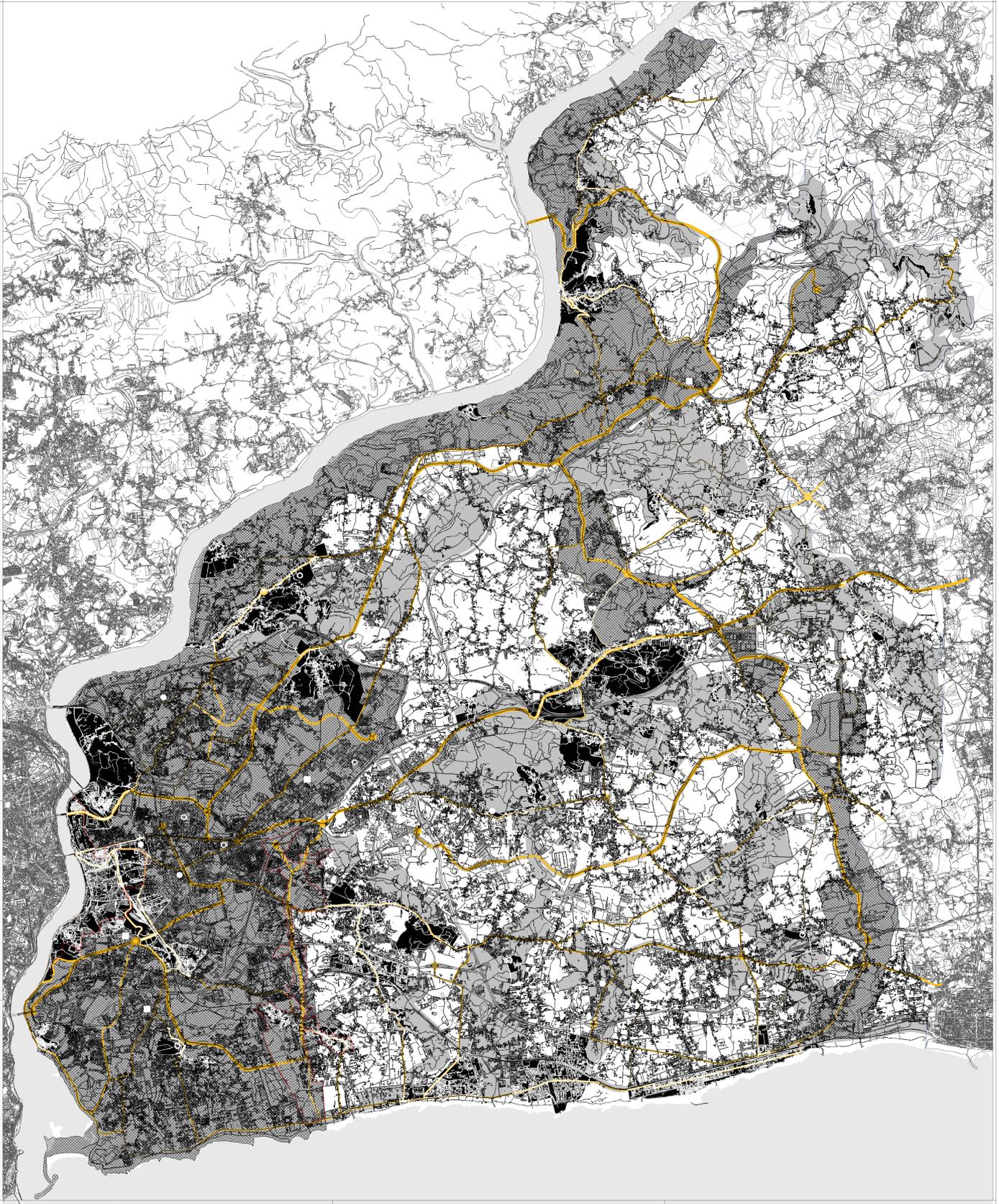
Carta 02 . CARTA OPERATIVA

Carta 03 . ARU PRIORITÁRIAS - ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

(peças soltas no dossier)

















# **estratégia de regeneração urbana** vila nova de gaia

## **anexo 2**

Listagem das ARU propostas

ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA DE VILA NOVA DE GAIA . LISTAGEM DE ARU PROPOSTAS

ARU	id	denominação	freguesias	área (hectares)
tipo 1	1	Cidade de Gaia	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada/ Canidelo/ Madalena/ Mafamude e Vilar do Paraíso/ Oliveira do Douro/ Vilar de Andorinho/ Pedroso e Seixezelo	3485,8
	2	Encostas do Douro	Oliveira do Douro/ Avintes/ Sandim, Olival, Lever e Crestuma	1276,2
	3	Transversal Sul	S. Felix da Marinha/ Grijó e Sermonde/ Pedroso e Seixezelo/ Sandim, Olival, Lever e Crestuma	1323,0
tipo 2	4	Afurada	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	10,8
	5	Castelo de Gaia	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	30,3
	6	Marco	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	12,8
	7	Centro Cívico de Gaia	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada/ Mafamude e Vilar do Paraíso	82,8
	8	Coimbrões	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	18,4
	9	Caves de Vinho do Porto	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	69,2
	10	Devesas	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	14,9
	11	Serra do Pilar	Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	23,6
	12	Quebrantões/ Escarpa da Serra do Pilar	Oliveira do Douro/ Santa Marinha e S.Pedro da Afurada	51,0
	13	Parque Rio	Oliveira do Douro	88,5
	14	Igreja de Canidelo/ Outeiro	Canidelo	17,6
	15	Igreja da Madalena/ Costa	Madalena	30,8
	16	Tartumil/ Vila Chã	Gulpilhares e Valadares	8,3
	17	Francelos/ Sanatórios	Gulpilhares e Valadares	57,3
	18	Igreja de Gulpilhares/ Santo Isidoro	Gulpilhares e Valadares	7,0
	19	Miramar	Gulpilhares e Valadares/ Arcozelo	94,4
	20	Granja/ Aguda	Arcozelo/ S.Felix da Marinha	72,8
	21	Igreja de São Félix da Marinha/ Nossa Senhora da Soledade	S.Felix da Marinha	9,3
	22	Valadares	Gulpilhares e Valadares/ Mafamude e Vilar do Paraíso	70,3
	23	Igreja de Vilar do Paraíso/ Paço de Valadares/ S.Martinho	Gulpilhares e Valadares/ Mafamude e Vilar do Paraíso	67,0
	24	Igreja de Serzedo/ Nossa Senhora do Livramento	Serzedo e Perosinho	6,1
	25	Outeiral/ Nossa Senhora das Fontes	Serzedo e Perosinho	5,3
	26	Igreja de Canelas/ Solar dos Condes de Resende/ Curro	Canelas	27,3
	27	Igreja de Perosinho/ Quinta de Pena	Serzedo e Perosinho/ Canelas	42,8
	28	Craсто/ Muar/ Sirgueiros	Serzedo e Perosinho	17,1
	29	Brantães/ Senhora da Graça	Grijó e Sermonde	7,8
	30	S.Vicente/ Loureiro/ Santa Rita	Grijó e Sermonde/ Pedroso e Seixezelo	9,9
	31	Igreja de Seixezelo/ Banda d'Além	Pedroso e Seixezelo	4,4
	32	Senhora do Monte	Pedroso e Seixezelo	10,1
	33	Monte Murado	Pedroso e Seixezelo/ Serzedo e Perosinho	99,4
	34	Carvalhos	Pedroso e Seixezelo	110,3
	35	Tabosa	Pedroso e Seixezelo	12,3
36	Igreja de Vilar Andorinho/ Quintas de Soeime e dos Condes do Paço de Vitorino/ Mariz	Vilar de Andorinho	83,3	
37	Mata/ Vale do Febros	Vilar de Andorinho/ Avintes	73,4	
38	Rua Cinco de Outubro (Avintes)	Avintes	39,7	
39	Espinhaço/ Paço de Avintes	Avintes	27,2	
40	Arnelas	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	8,1	
41	Igreja de Olival/ Carvalho/ Santa Isabel	Sandim, Olival, Lever e Crestuma/ Pedroso e Seixezelo	13,1	
42	Núcleo Fabril de Crestuma	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	51,8	
43	Núcleo Urbano de Crestuma	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	39,7	
44	Largo de Painçais/ Piscina Municipal de Lever	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	9,6	
45	Gestosa de Baixo	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	3,0	
46	Cabo/ Vila Meã	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	11,8	
47	Igreja de Sandim/ Calvário	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	9,9	
48	Santa Marinha (Sandim)	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	4,1	
49	Mosteiro/ Mourilhe	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	4,0	
50	Moinhos do Uima	Sandim, Olival, Lever e Crestuma	10,6	

# **estratégia de regeneração urbana** vila nova de gaia

## **anexo 3**

Quadros de Incentivos Fiscais

## Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana<sup>1</sup> em Geral

imposto	benefício fiscal	limite	dependente	legislação
IMI	possibilidade de isenção para prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística	2 anos	deliberação da AM	n.º 1 do art.º 45.º do EBF
	possibilidade de isenção para prédios urbanos passíveis de actualização faseada das rendas nos termos do NRAU objecto de acções de reabilitação	5 anos + 5 anos (possib. renovação)	deliberação da AM	n.º 7 do art. 71º do EBF
	elevação, anual, ao triplo, para prédios urbanos devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas		deliberação da AM	n.º 3 art. 112.º do CIMI
	majoração, ou minoração, até 30% em áreas territoriais (freguesias ou zonas delimitadas de freguesias) objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação		deliberação da AM	n.º 6 do art. 112.º CIMI
	redução até 20% em áreas territoriais (freguesias ou zonas delimitadas de freguesias) para prédios urbanos arrendados		deliberação da AM	n.º 7 do art. 112.º CIMI
	majoração até 30% para prédios urbanos degradados		deliberação da AM	n.º 8 do art. 112.º CIMI
	majoração até ao dobro para prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono		deliberação da AM	n.º 9 do art. 112.º CIMI
	redução até 50% para prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural (não abrangidos por isenção)		deliberação da AM	n.º 12 do art. 112.º CIMI
IMT	isenção para aquisição de prédio urbano destinado a reabilitação urbanística	2 anos para iniciar as obras	deliberação da AM	n.º 2 do art.º 45.º do EBF
IVA	taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis, ou partes autónomas destes, afetos à habitação <sup>2</sup>			art. 18º n.º 1 a) do CIVA
IRC	-			
IRS	dedução à colecta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas (nos termos do NRAU)	500 €		n.º 4 do art. 71º do EBF
	tributação dos rendimentos prediais à taxa de 5%, quando inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas (nos termos do NRAU)			n.º 6 do art. 71º do EBF

<sup>(1)</sup> processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de **obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios**, tal como definidas no RJUE, com o objectivo de **melhorar as condições de uso**, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo IHRU ou pela CM, consoante o caso (n.º 3 art.º 45.º EBF)

<sup>(2)</sup> com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares

## Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana<sup>1</sup> em ARU

imposto	benefício fiscal	limite	dependente	legislação
IMI	possibilidade de isenção para prédios urbanos objecto de acções de reabilitação localizados em ARU	5 anos + 5 anos (possib. renov.)	deliberação da AM	n.º 7 do art. 71º do EBF
IMT	isenção para aquisição onerosa de prédio urbano reabilitado ou fracção autónoma (destinado exclusivamente a habitação própria e permanente) localizado em ARU	1ª transmissão onerosa	deliberação da AM	n.º 8 do art. 71º do EBF
IVA	taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em ARU			art. 18º n.º 1 a) do CIVA
IRS	dedução à colecta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, recuperados de acordo com a respectiva ERU	500 €		n.º 4 do art. 71º do EBF
	tributação das mais valias à taxa autónoma de 5 %, quando inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respectivas ERU			n.º 5 do art. 71º do EBF
	tributação dos rendimentos prediais à taxa de 5%, quando inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados de acordo com a respectiva ERU			n.º 6 do art. 71º do EBF
	retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário <sup>2</sup>			n.º 2 do art. 71º do EBF
IRC	isenção dos rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário <sup>2</sup>			n.º 1 do art. 71º do EBF
	retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário <sup>2</sup>			n.º 2 do art. 71º do EBF

<sup>(1)</sup> intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios,....., das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima** do atribuído antes da intervenção

A comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da câmara municipal ou da entidade gestora do programa de reabilitação urbana, incumbindo-lhes **certificar o estado dos imóveis** antes e após as obras (n.º 23 art.º 71.º EBF)

<sup>(2)</sup> constituídos entre 1/1/2008 e 31/12/2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam **bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação** realizadas nas ARU

## Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em V. N. Gaia

### Proposta de Incentivos

incentivos fiscais <sup>1</sup>	IMI	possibilidade de isenção por 5 anos (com possível renovação), para prédios urbanos objecto de acções de reabilitação <sup>2</sup>
	IMT	isenção na 1ª aquisição onerosa de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano reabilitado, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, localizado em ARU
	IVA	taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana de imóveis ou espaços públicos localizados em ARU
	IRS	dedução à colecta (máx. 500 eur) de 30% dos encargos do proprietário com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, recuperados nos termos da ERU
		tributação das mais valias à taxa autónoma de 5%, quando decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da ERU
tributação dos rendimentos prediais à taxa de 5%, quando decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da ERU		
IRC	retenção na fonte, taxa de 10 %, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário <sup>3</sup>	
	isenção dos rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário <sup>3</sup>	
incentivos financeiros	redução em x % das taxas de urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios	
	redução em x% das taxas de utilização e ocupação de do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios	
	.....	
incentivos procedimentais	balcão próprio para encaminhamento e apoio aos processos de reabilitação urbana	
	maior celeridade na apreciação dos processos de reabilitação urbana	
	.....	

(1) abrangem as **acções de reabilitação** <sup>2</sup> de prédios urbanos localizados em **ARU**

(2) intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios,....., das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima** do atribuído antes da intervenção

A comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da câmara municipal ou da entidade gestora do programa de reabilitação urbana, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis antes e após as obras (n.º 23 art.º 71.º EBF)

(3) constituídos entre 1/1/2008 e 31/12/2013 e, pelo menos, 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas ARU

# **estratégia de regeneração urbana** vila nova de gaia

## **anexo 4**

Modelo de Monitorização da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia

#### anexo 4 . MODELO DE MONITORIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA

Porque a incerteza é uma constante do planeamento territorial, a Monitorização constitui uma componente essencial nesse processo que deve ser contínuo, estratégico e flexível. Ela permite a correção de medidas e de ações previamente definidas, por forma a adaptá-las a circunstâncias que decorrem da dinâmica territorial e que eram imprevisíveis aquando da elaboração do instrumento inicial, seja ele um plano ou um documento estratégico.

Deste modo pretende-se garantir:

- i. o acompanhamento da implementação da Estratégia – avaliação do desempenho da *política de regeneração urbana* (no sentido de política pública, correspondendo ao termo inglês ‘*policy*’);
- ii. a fundamentação objetivada que poderá justificar uma revisão da Estratégia voltando a uma nova fase de planeamento.

Como tal, a implementação da Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG) implica contemplar no respetivo processo de planeamento o recurso à Monitorização da proposta apresentada, a qual se destina a servir de orientação estratégica das atuações propostas e a apoiar a *decisão política* (decisão dos órgãos eleitos, esta conforme o termo inglês ‘*politics*’ distinguindo-se do anterior).

##### a) MODELO DE MONITORIZAÇÃO

O alcance de um bom processo de planeamento depende de uma tomada de decisão consciente dos problemas e alternativas para o alcance dos objetivos, bem como do momento certo para intervir. Para tal, é fundamental a incorporação da função Monitorização enquanto processo contínuo de recolha de dados que permita proceder à elaboração de análises rigorosas de informação quantitativa e qualitativa, que avalie a estratégia, os objetivos e os resultados da sua execução, de forma sustentada e ajustada no tempo e no espaço, justificando assim a necessidade, ou não, da sua revisão.

Para a implementação de um Sistema de Monitorização da Estratégia de Regeneração Urbana apresentada foi construída uma metodologia assente nos objetivos definidos nesse documento estratégico, considerando as etapas inerentes ao processo de regeneração urbana.

O primeiro objetivo visa “*Promover a regeneração urbana e a competitividade da cidade existente através da identificação de espaços de oportunidade*”. Para a concretização deste objetivo desenvolver-se-á uma série de etapas que fornecerão indicadores imprescindíveis para o sistema de monitorização, designadamente:

- I. Aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e de outros instrumentos em conformidade com a ERUG
  - a) nº de ARU aprovadas conforme Carta Operativa (*ainda que o seu limite possa não coincidir exatamente, mas desde que concorram para as orientações definidas na ERUG*)

- b) ARU aprovadas mediante a ordem de relevância estratégica definida na ERUG (*de acordo com matriz de classificação da relevância estratégica*)
  - c) nº de ARU aprovadas cujos 'objetivos estratégicos' cumprem as orientações estratégicas previstas na ERUG
  - d) nº de outros instrumentos operativos validados, de acordo com a Carta Operativa da ERUG
- II. Monitorização das ARU aprovadas (incentivos fiscais, outros procedimentos específicos)

Quanto ao segundo objetivo “Prever formas de actuação eficientes e priorizadas no território – programação”, as etapas a monitorizar passam pela:

- III. Aprovação de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) decorrentes das ARU propostas
- IV. Monitorização da implementação das ORU mencionadas no ponto anterior

Todo o sistema descrito até aqui pode sintetizar-se numa ilustração que estabelece um paralelismo com a engrenagem de uma máquina, sendo que cada motor corresponde à monitorização de cada um dos objetivos definidos.

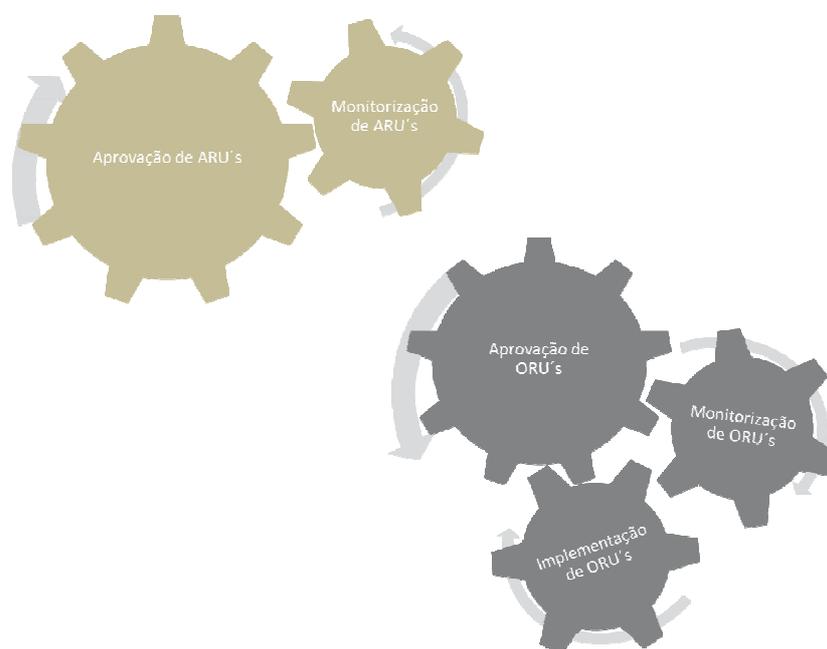


figura 1 . Estrutura do Sistema de Monitorização (modelo)

O modelo de Monitorização proposto para a Estratégia de Regeneração Urbana prevê duas fases distintas:

a **monitorização da dinâmica municipal de aprovação das ARU**, contemplando a quantificação dos actos de aprovação (deliberações da Assembleia Municipal), bem como o acompanhamento da aplicação dos incentivos fiscais e dos procedimentos administrativos específicos;

a **monitorização da execução das ORU**, desde o acto da sua aprovação que formaliza a continuidade da ARU, até ao acompanhamentos dos resultados da própria operação.



figura 2 . Circuito das ARU delimitadas, 'entradas' no Sistema de Monitorização (modelo)

Os dados que alimentam a bateria de indicadores têm inputs distintos, consoante o nível que irão avaliar. Assim, e de acordo com a origem da informação, o output da mesma terá uma escala temporal. Estas dinâmicas do sistema de monitorização estão sintetizadas na figura 3, sendo posteriormente descrita a construção do modelo de monitorização e organização da bateria de indicadores:

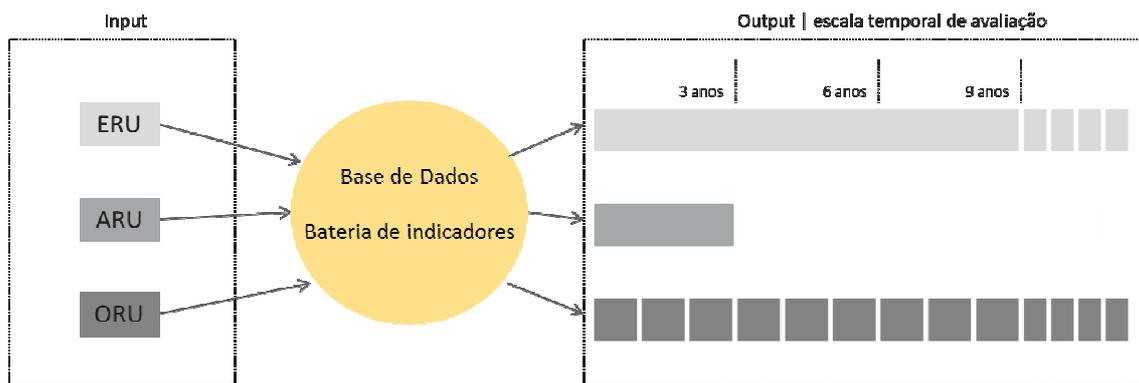


figura 3 . Metodologia a adotar para a elaboração do Sistema de Monitorização

## b) CONSTRUÇÃO DO MODELO DE MONITORIZAÇÃO

Para a compreensão da metodologia sistematizada no esquema acima apresentado, é essencial esclarecer de forma mais detalhada cada uma das componentes e ligações que estruturam todo o Modelo de Monitorização. Para a construção deste Modelo, considerou-se essencial definir: Qual o objeto da monitorização? O que se pretende avaliar? Qual a escala temporal? Como se integra as tecnologias de informação?

O Sistema de Monitorização (SM) a desenvolver irá avaliar duas fases distintas, mas complementares, da Estratégia de regeneração urbana, tomando como objeto de avaliação, numa primeira fase, a dinâmica de aprovação das ARU e, numa fase posterior, a dinâmica de aprovação das subsequentes ORU. Essa informação deverá permitir fazer a avaliação das estratégias definidas para a regeneração urbana do concelho, e assim justificar a necessidade, ou não, de proceder à alteração do instrumento e dos seus pressupostos face às metas definidas.

A construção da bateria de Indicadores e definição dos dados a recolher e sistematizar em Base de Dados divide-se em 3 níveis: o primeiro decorre dos objetivos da própria estratégia, de onde serão selecionados indicadores que possam avaliar a estratégia definida para a globalidade do concelho. De seguida, serão monitorizadas as ARU com base em indicadores definidos de acordo com os objetivos específicos de cada ARU, aquando da sua aprovação. Por fim, proceder-se-á à monitorização dos programas de execução das ORU e respetivas metas e objetivos específicos, após a sua aprovação. Todos estes níveis têm uma escala temporal de avaliação distinta, tal como representado na figura 1, sendo que a ERU deve ser avaliada *in continuum*, devendo o sistema estar pronto para dar resposta, sempre que se considerar pertinente avaliar a implementação da estratégia, enquanto as ARU e as ORU têm prazos de validade definidos na lei, devendo a sua monitorização e avaliação considerar uma escala temporal mais curta. Dada a sua natureza operativa e os prazos máximo de validade estabelecidos na lei (para ARU e para ORU) definiu-se como escala temporal para avaliação períodos de 3 e 1 ano, respetivamente.

Para a sistematização da informação, esta deverá ser gerida com recurso a software SIG, por forma a possibilitar a integração em base de dados, quer de informação alfa-numérica, quer de informação cartográfica. A interpretação geo-espacial dos indicadores é essencial na atividade do planeamento, uma

vez que, muitas vezes, é mais importante a interpretação da distribuição espacial, do que dos valores absolutos obtidos.

A etapa final da construção do SM caracteriza-se pela Avaliação do Grau de Desempenho, que é a fase onde se faz a homogeneização de toda a bateria de indicadores aferindo a pertinência de incorporar, ou não, todos os indicadores elencados pelas diferentes fontes. Os critérios para esta avaliação/ aferição serão explicados no ponto sobre “critérios para a seleção de indicadores”.

### c) ORGANIZAÇÃO DA BATERIA DE INDICADORES

A construção da bateria de indicadores tem uma complexidade tal, que carece de uma pormenorização detalhada de todos os conceitos e princípios inerentes à sua definição e planeamento. Assim sendo, importa descrever quais os critérios a considerar para a seleção de indicadores e qual a sua estrutura técnico-administrativa.

#### 1. Critérios para a seleção dos indicadores;

O sucesso do sistema de monitorização e conseqüente avaliação depende da utilidade dos indicadores selecionados para integrar a bateria de indicadores. A seleção desses indicadores deve obedecer a um conjunto critérios que garantam a sua fiabilidade e qualidade. Assim, os indicadores devem ser:

- Claros e não ambíguos - para que a sua interpretação seja o mais transparente e acessível possível, a todos os cidadãos;
- Fiáveis e coerentes – assentes em dados consistentes, recolhidos por técnicas e metodologias credíveis e com base em modelos estatísticos válidos;
- Comparáveis, no tempo e no espaço - permitindo comparações entre diferentes unidades territoriais, ao longo do tempo;
- Adaptáveis a alterações de contexto – permitindo proceder ajustes, resultantes de intervenções políticas, mas que não sejam suscetíveis de manipulação, mantendo a sua imparcialidade.

Após uma primeira seleção dos indicadores que respondam às problemáticas e soluções estratégias de intervenção propostas, que devem plasmar os critérios básicos acima referidos, segue-se a fase de compilação e estruturação de toda a bateria de indicadores para se proceder à avaliação do grau de desempenho da bateria. Esta fase é essencial para a obtenção de uma bateria eficiente, que não seja demasiado extensa (dificultando a sua interpretação), nem demasiado dispendiosa (quer em tempo, quer em custos).

Assim, a avaliação do grau de desempenho é feita através da relação entre a **relevância** do indicador e **disponibilidade** de informação. Numa bateria de indicadores a relevância da informação fornecida por cada indicador não tem o mesmo peso nas tomadas de decisão política e estratégica, ou seja, nem todos fornecem informação suscetível de promover uma alteração de trajetória, revelando assim, indicadores mais prioritários do que outros. Contudo, para essa priorização importa considerar a disponibilidade da informação, avaliando a relação custo/ benefício associado à obtenção dos dados que permitam alimentar de forma sistemática e consistente um indicador.

O grau de desempenho da bateria de indicadores surgirá da relação entre a relevância e disponibilidade atribuída a cada indicador, depois de cada um ser classificado numa escala entre 1 (menos relevante ou disponível) e 3 (mais relevante e disponível). Do produto entre as duas classificações atribuídas será possível identificar os indicadores prioritários e os indicadores onde deve ser ponderada a sua pertinência para a bateria, equacionando a possibilidade de alteração ou eliminação.

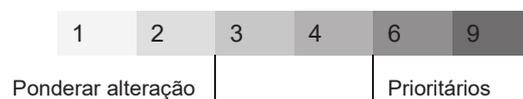


figura 4 – Escala de avaliação do grau de desempenho da bateria de indicadores

## 2. Estrutura técnico-administrativa

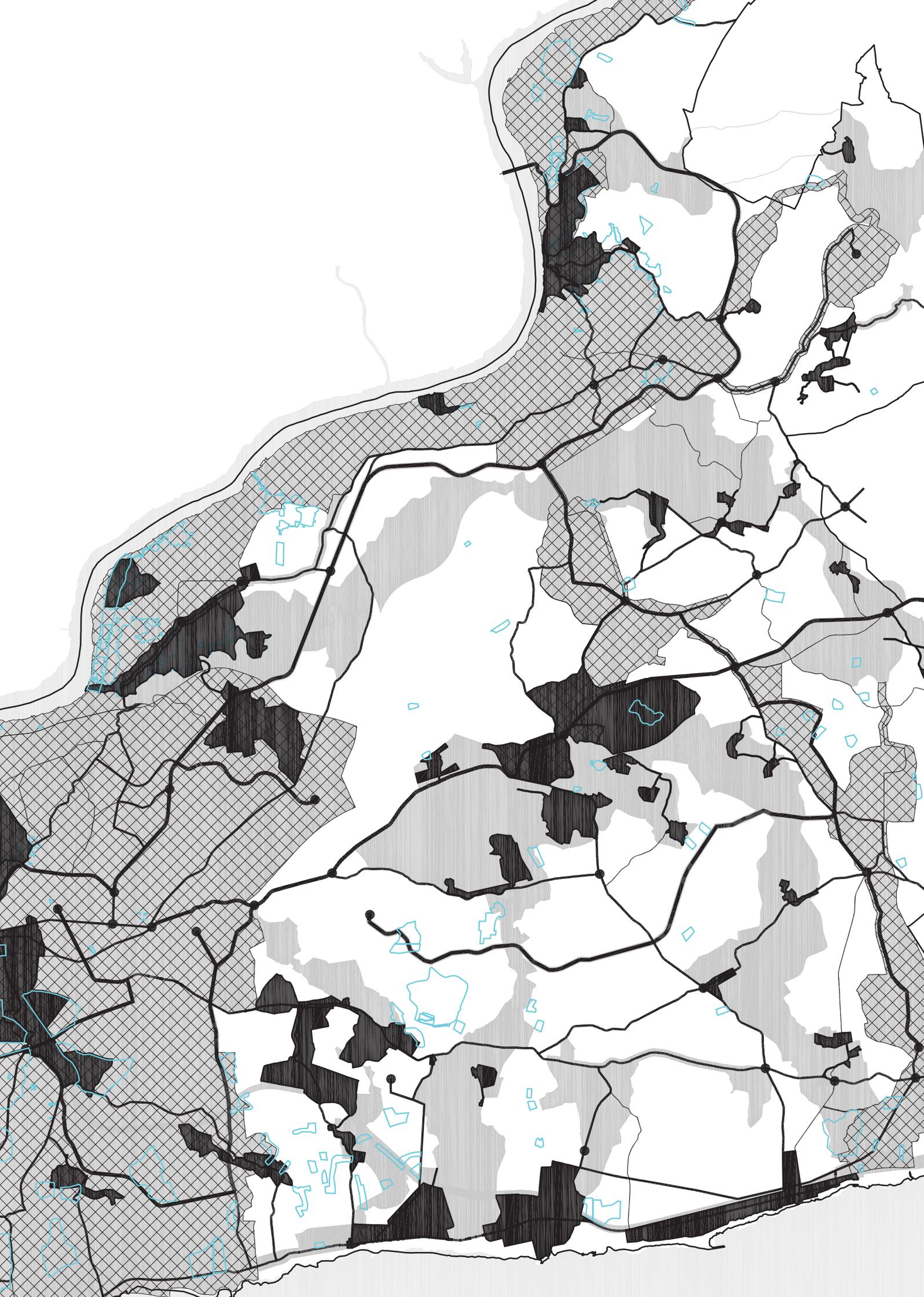
No âmbito do Sistema Municipal de Informação Territorial (SMIT), afecto à Unidade de Monitorização do Departamento de Planeamento Urbanístico, esta ficará responsável pela gestão e recolha da informação de forma sistemática, para que o sistema se mantenha operacional e devidamente alimentado. A Unidade de Monitorização deverá, ainda, analisar os valores extraídos do sistema de monitorização e proceder à sua análise e avaliação face às metas definidas e aos resultados que se propõe disponibilizar mediante o plano de comunicação a desenvolver – que preverá a articulação com a Câmara Municipal e com modelos de participação pública.

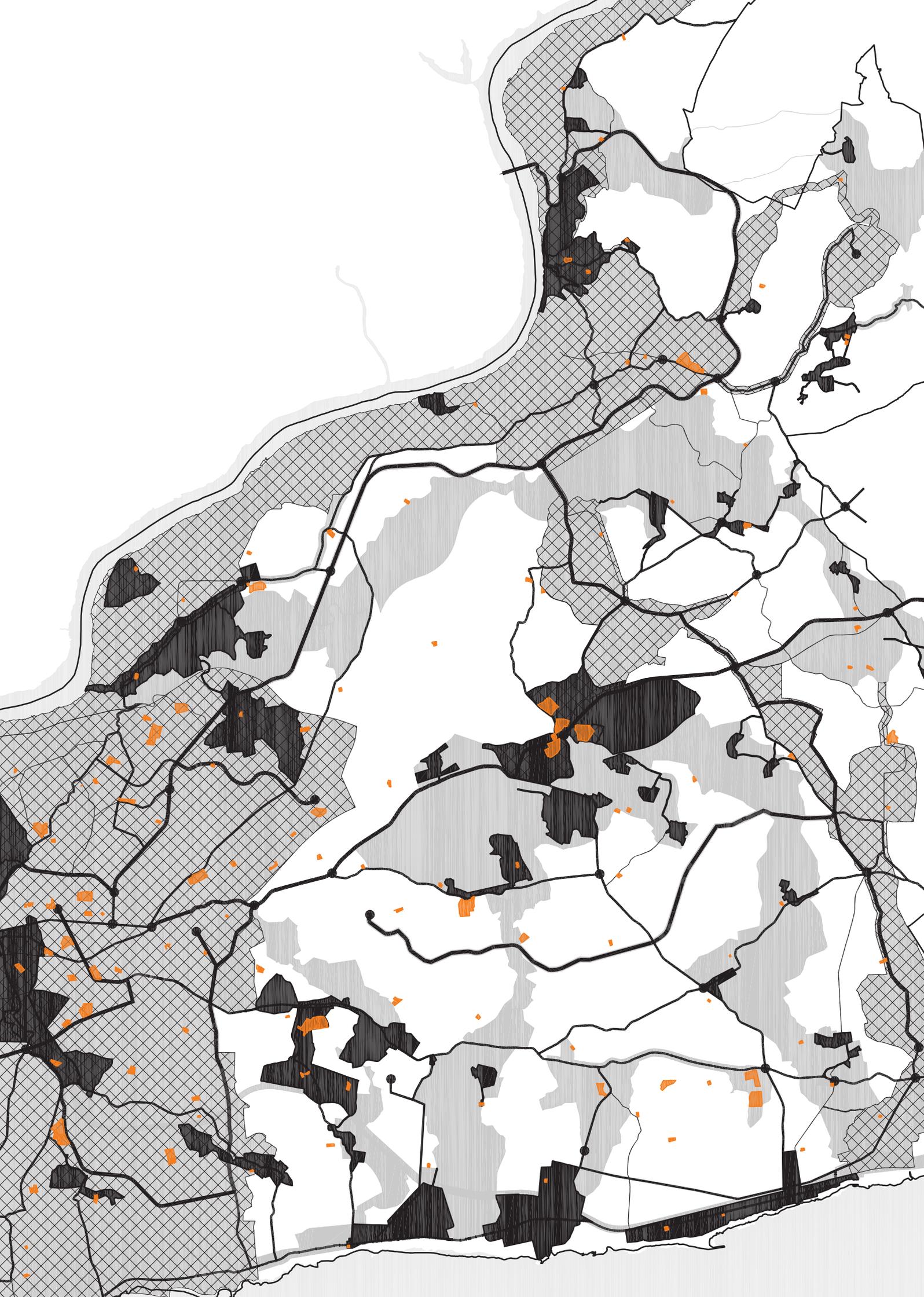
# **estratégia de regeneração urbana** vila nova de gaia

## **anexo 5**

Cartogramas temáticos







MORFOLOGIAS RESUL

extensão residencial

extensão residencial de

extensão residencial

ru

s

quint



