

# Maia

Elaboração de três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) sistemáticas: ARU de Águas-Santas/Pedrouços, ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova da Telha e ARU da Vila do Castêlo; e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU)

## Relatório 3B.

**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha**

# Maia

Elaboração de três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) sistemáticas: ARU de Águas-Santas/Pedrouços, ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova da Telha e ARU da Vila do Castêlo; e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU)

## **Relatório 3B. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha**

O presente documento insere-se nos trabalhos de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Águas-Santas / Pedrouços, Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha e da Vila do Castêlo da Maia e de elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas.

É aqui apresentada e fundamentada a estratégia territorial e operacional a desenvolver na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, sendo identificadas as condições programáticas, operativas, financeiras e institucionais que permitirão implementar a ORU sistemática neste território.

Em conjunto com os documentos equivalentes elaborados para o núcleo urbano de Águas-Santas/Pedrouços e para Vila do Castêlo da Maia, este documento constitui o Relatório 3 proposto na metodologia adotada.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03195 | Julho de 2018

# Índice

|  |            |
|--|------------|
| <b>1 INTRODUÇÃO .....</b>  | <b>7</b>   |
| <b>2 ARU DE MOREIRA/VILA NOVA DA TELHA .....</b>   | <b>8</b>   |
| 2.1 Breve apresentação .....   | 8          |
| 2.2 Critérios de delimitação .....   | 10         |
| 2.3 Síntese de diagnóstico .....   | 13         |
| 2.4 Opções estratégicas   Alteração dos limites da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha ..... | 16         |
| 2.4.1 Contexto da alteração ao limite da ARU .....   | 16         |
| 2.4.2 Enquadramento legal e justificação da alteração ao limite da ARU .....                 | 17         |
| <b>3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>   | <b>20</b>  |
| 3.1 Objetivos estratégicos e visão de futuro .....   | 20         |
| 3.2 Eixos e objetivos específicos .....  | 23         |
| 3.2.1 Eixo estratégico 1   Ambiente urbano, identidade e património .....                    | 24         |
| 3.2.2 Eixo estratégico 2   Mobilidade urbana sustentável e conectividade territorial .....   | 26         |
| 3.2.3 Eixo estratégico 3   Dinamismo económico e multifuncionalidade do território .....     | 27         |
| 3.2.4 Eixo estratégico 4   Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental .....            | 29         |
| 3.2.5 Eixo estratégico 5   Dinamismo sociocultural e cidadania ativa .....                   | 30         |
| 3.3 Esquema territorial .....  | 31         |
| <b>4 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>   | <b>36</b>  |
| 4.1 Tipo de ORU .....  | 36         |
| 4.2 Prazo de execução .....  | 36         |
| 4.3 Projetos estruturantes e ações .....   | 37         |
| 4.4 Cronograma de execução .....   | 84         |
| 4.5 Programa de investimento e financiamento .....   | 86         |
| 4.6 Modelo de gestão e execução .....  | 97         |
| 4.7 Quadro de apoios e incentivos .....  | 99         |
| 4.7.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património .....                  | 99         |
| 4.7.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....                 | 101        |
| 4.7.3 Regime especial de taxas municipais .....  | 102        |
| 4.7.4 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação urbana .....  | 104        |
| 4.7.5 Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros .....               | 106        |
| <b>5 DIAGNÓSTICO DA ARU DE MOREIRA/VILA NOVA DA TELHA .....</b>                              | <b>108</b> |
| 5.1 Enquadramento territorial .....  | 108        |
| 5.1.1 Breve retrato do concelho da Maia .....  | 108        |
| 5.1.2 Breve caracterização das freguesias .....  | 112        |
| 5.1.3 Uma perspetiva da evolução urbana da ARU .....   | 115        |
| 5.1.4 Unidades territoriais homogéneas .....   | 119        |
| 5.2 Enquadramento no PDM e condicionantes .....  | 126        |
| 5.3 Análise demográfica e socioeconómica da ARU .....  | 131        |
| 5.4 Análise urbanística da ARU .....   | 133        |
| 5.4.1 Edificado .....  | 133        |
| 5.4.2 Património .....   | 144        |

|                     |                                       |            |
|---------------------|---------------------------------------|------------|
| 5.4.3               | Equipamentos coletivos .....          | 148        |
| 5.4.4               | Espaço público e espaços verdes ..... | 153        |
| 5.4.5               | Mobilidade e transportes .....        | 160        |
| 5.4.6               | Infraestruturas urbanas .....         | 169        |
| <b>ANEXOS .....</b> |                                       | <b>172</b> |
|                     | PEÇAS DESENHADAS .....                | 172        |

## Índice de figuras

|   |     |
|---|-----|
| Figura 1. Enquadramento territorial da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....  | 9   |
| Figura 2. Limites da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha sobre a base topográfica .....   | 10  |
| Figura 3. Limite da ARU e Área de ampliação proposta para a ARU .....   | 18  |
| Figura 4. Níveis de definição estratégica .....   | 23  |
| Figura 5. Modelo territorial da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....   | 35  |
| Figura 6. Enquadramento regional do concelho da Maia .....  | 109 |
| Figura 7. Modelo de Organização Territorial do Concelho da Maia .....   | 111 |
| Figura 8. Enquadramento geográfico das freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha no concelho da Maia .....                      | 112 |
| Figura 9. Estrutura etária da população residente no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha .....     | 114 |
| Figura 10. População empregada por setor de atividade no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha ..... | 115 |
| Figura 11. Primeiro retrato de Moreira - obra de Pier Maria Baldi em 1669 .....   | 116 |
| Figura 12. Estação de Pedras Rubras no fim do século XIX (à esquerda) e na atualidade (à direita) .....                             | 117 |
| Figura 13. Unidades territoriais – ARU de Moreira e de Vila Nova da Telha .....   | 119 |
| Figura 14. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha .....                         | 128 |
| Figura 15. UOPG da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha .....   | 130 |
| Figura 16. Número de edifícios segundo os usos desagregados na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                              | 135 |
| Figura 17. Exemplos de edifícios de uso misto ou uso comercial na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                           | 136 |
| Figura 18. Usos do edificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....   | 137 |
| Figura 19. Número de edifícios por número de pisos na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                                       | 138 |
| Figura 20. Exemplos de diferentes tipologias e céreas na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                                    | 138 |
| Figura 21. Localização do edificado por número de pisos na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                                  | 139 |
| Figura 22. Exemplos de diferentes estados de conservação no edificado da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                    | 140 |
| Figura 23. Estado de conservação do edificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....  | 140 |
| Figura 24. Estado de conservação do edificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....  | 142 |
| Figura 25. Património Imóvel Classificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....  | 145 |
| Figura 26. Mosteiro de Moreira – Igreja Conventual de S. Salvador e Padrão de Moreira .....   | 146 |
| Figura 27. Capela de N. Sr. <sup>a</sup> Mãe dos Homens (à esquerda) e Capela Paroquial do Cristo Rei (à direita) .....             | 147 |
| Figura 28. Antiga Escola do Largo da Feira – Pedras Rubras (à esquerda) e Largo de Matos (à direita) .....                          | 147 |
| Figura 29. Cooperativa Popular de Moreira da Maia .....   | 148 |

|  |     |
|--|-----|
| Figura 30. Estação de Pedras Rubras no fim do século XIX (à esquerda) e na atualidade (à direita) .....                            | 148 |
| Figura 31. Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....  | 149 |
| Figura 32. Quartel da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Moreira-Maia .....                                       | 150 |
| Figura 33. Polo de Serviços – Unidade de Saúde Familiar de Pedras Rubras e Junta de Freguesia de Moreira .....                     | 151 |
| Figura 34. EBS Dr. Vieira de Carvalho (à esquerda), EB1/JI de Pedras Rubras (ao centro) e EB1/JI do Lidor (à direita) .....        | 151 |
| Figura 35. Escola Profissional Novos Horizontes.....   | 152 |
| Figura 36. Gimnodesportivo do FC Pedras Rubras (à esquerda) e Centro Hípico-Equestre do Mosteiro (à direita) .....                 | 153 |
| Figura 37. Praça do Exército Libertador.....   | 154 |
| Figura 38. Estrutura verde no interior e nas proximidades da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                               | 155 |
| Figura 39. Jardins da Quinta do Mosteiro de S. Salvador .....  | 156 |
| Figura 40. Áreas verdes urbanas na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha.....  | 157 |
| Figura 41. Áreas prioritárias do PMAT do Município da Maia - perspetiva sob Urbanização das Guardeiras e Urbanização do Lidor..... | 159 |
| Figura 42. Rede de infraestruturas e equipamentos de transportes na ARU.....   | 161 |
| Figura 43. Aeroporto Francisco Sá Carneiro.....  | 162 |
| Figura 44. Linhas de metro e estações de Pedras Rubras (à esquerda) e do Lidor (à direita) .....                                   | 162 |
| Figura 45. Hierarquização da rede viária existente e prevista na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha .....                           | 164 |
| Figura 46. EN13 (à esquerda) e EN107 (à direita) .....   | 165 |
| Figura 47. A41 (à esquerda) e Via Regional Interior (à direita).....   | 165 |
| Figura 48. Rua das Guardeiras .....  | 166 |
| Figura 49. Rua do Dr. Farinhote (à esquerda) e rua Cruz das Guardeiras (à direita) .....   | 167 |
| Figura 50. Exemplos de estacionamento nas vias e passeios no interior da ARU .....   | 168 |
| Figura 51. Exemplos de vias com necessidades de intervenção na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha.....                              | 168 |
| Figura 52. ETAR dos Cambados (à esquerda) e ETAR da Ponte de Moreira (à direita) .....   | 170 |

## Índice de tabelas

|  |     |
|--|-----|
| Tabela 1. Projetos estruturantes e ações – ARU de Moreira e Vila Nova da Telha.....  | 39  |
| Tabela 2. Cronograma das ações.....  | 85  |
| Tabela 3. Natureza do investimento.....  | 86  |
| Tabela 4. Componentes de investimento .....  | 86  |
| Tabela 5. Natureza, componentes e estimativa de investimento.....  | 87  |
| Tabela 6. Distribuição do investimento público por ano da operação.....  | 88  |
| Tabela 7. Prioridade de Investimento 4e – Mobilidade urbana sustentável .....  | 92  |
| Tabela 8. Prioridade de Investimento 6e – Ambiente urbano .....  | 93  |
| Tabela 9. Prioridade de Investimento 9b – Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas..... | 94  |
| Tabela 10. Potenciais fontes de financiamento, por ação .....  | 96  |
| Tabela 11. Evolução demográfica e variação populacional no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha .....    | 113 |

|   |     |
|---|-----|
| Tabela 12. Caracterização estatística da população residente na ARU – área territorial de referência..... | 131 |
| Tabela 13. População residente, em 2001 e 2011 .....  | 132 |
| Tabela 14. População residente, por grupos etários, em 2011 .....   | 132 |
| Tabela 15. Nível de escolaridade da população residente, em 2011 .....                                    | 133 |
| Tabela 16. População empregada, por setor de atividade, em 2011 .....                                     | 133 |
| Tabela 17. Caracterização estatística do edificado da ARU – área territorial de referência .....          | 143 |
| Tabela 18. Parque habitacional em 2001 e 2011 .....   | 143 |
| Tabela 19. Data de construção dos edifícios.....  | 143 |
| Tabela 20. Tipo de estrutura dos edifícios em 2011 .....  | 144 |
| Tabela 21. Barreiras arquitetónicas e urbanísticas identificadas no PMAT por área de intervenção.....     | 158 |

## Índice das peças desenhadas

- 01 – Enquadramento regional – Esc: 1:200 000
- 02 – Enquadramento local - Esc: 1:45 000
- 03 – Delimitação da ARU | Situação existente - Esc: 1:5 000
- 04 – Planta de Condicionantes - Esc: 1:5 000
- 05 – Património classificado e não classificado existente na ARU - Esc: 1:5 000
- 06 – Equipamentos existentes na ARU - Esc: 1:5 000
- 07 – Usos do edificado - Esc: 1:5 000
- 08 – Número de pisos do edificado - Esc: 1:5 000
- 09 – Estado de conservação do edificado - Esc: 1:5 000
- 10 – Acessibilidade e Hierarquia Viária - Esc: 1:5 000
- 11 – Rede viária, Estacionamento e Mobilidade - Esc: 1:5 000
- 12 – Estrutura Verde - Esc: 1:5 000
- 13 – Operação de Reabilitação Urbana | Modelo territorial - Esc: 1:5 000
- 14 – Operação de Reabilitação Urbana | Plano de ação - Esc: 1:5 000

## 1 Introdução

O presente relatório (R3B) constitui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Moreira/Vila Nova da Telha.

É composto por uma apresentação da ARU, dos pressupostos orientadores da sua delimitação e pelo diagnóstico da situação de referência na área de intervenção em termos de evolução temporal e espacial e das suas componentes urbanísticas básicas. Estabelece uma estratégia territorial e operacional para a ARU, definindo uma visão de futuro para o território (o cenário prospetivo que se pretende alcançar), apoiada nos eixos estratégicos de intervenção que abordam os principais domínios da intervenção e os objetivos específicos da operação e que enquadram os projetos estruturantes e as respetivas ações prioritárias.

O documento define, igualmente, a tipologia da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o seu prazo de execução e o cronograma do seu plano de ação, assim como o respetivo programa de investimento e financiamento, o modelo de gestão e execução e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação.

Neste contexto, o PERU constitui o instrumento de programação da ORU sistemática da ARU de Moreira e Vila Nova da Telha, de acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), criando o enquadramento necessário para a sustentação da intervenção de reabilitação urbana.

Em resultado dos estudos de caracterização e de diagnóstico territorial, a aplicação dos critérios subjacentes à delimitação inicial da ARU levou a que se procedesse, posteriormente, a um ajustamento dos seus limites, designadamente a inclusão da esteira da antiga Estrada Nacional 13 (EN13), entre a rotunda das Guardeiras e a rotunda do Padrão de Moreira, e os terrenos afetos às antigas unidades industriais abandonadas localizadas na rua da Fábrica. Esta proposta de alteração da delimitação da ARU não foi tida em consideração na fase de caracterização e de diagnóstico (capítulo 5). A justificação para alteração dos limites da ARU de Moreira e Vila Nova da Telha é explanada no ponto 2.4 do relatório.

## 2 ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

### 2.1 Breve apresentação

A ARU de Moreira / Vila Nova da Telha engloba uma área de 177,7 ha, contemplando as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana nestas freguesias, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização ou de articulação e consolidação.

A ARU delimitada (Figura 1) tem também em conta a necessidade de melhoria do sistema de acessibilidades e de mobilidade urbana, além de procurar de forma coerente uma integração e complementaridade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, com destaque para o PDM da Maia, de forma a enquadrar projetos que pela sua dimensão, localização e importância possam contribuir para o processo de reabilitação urbana.

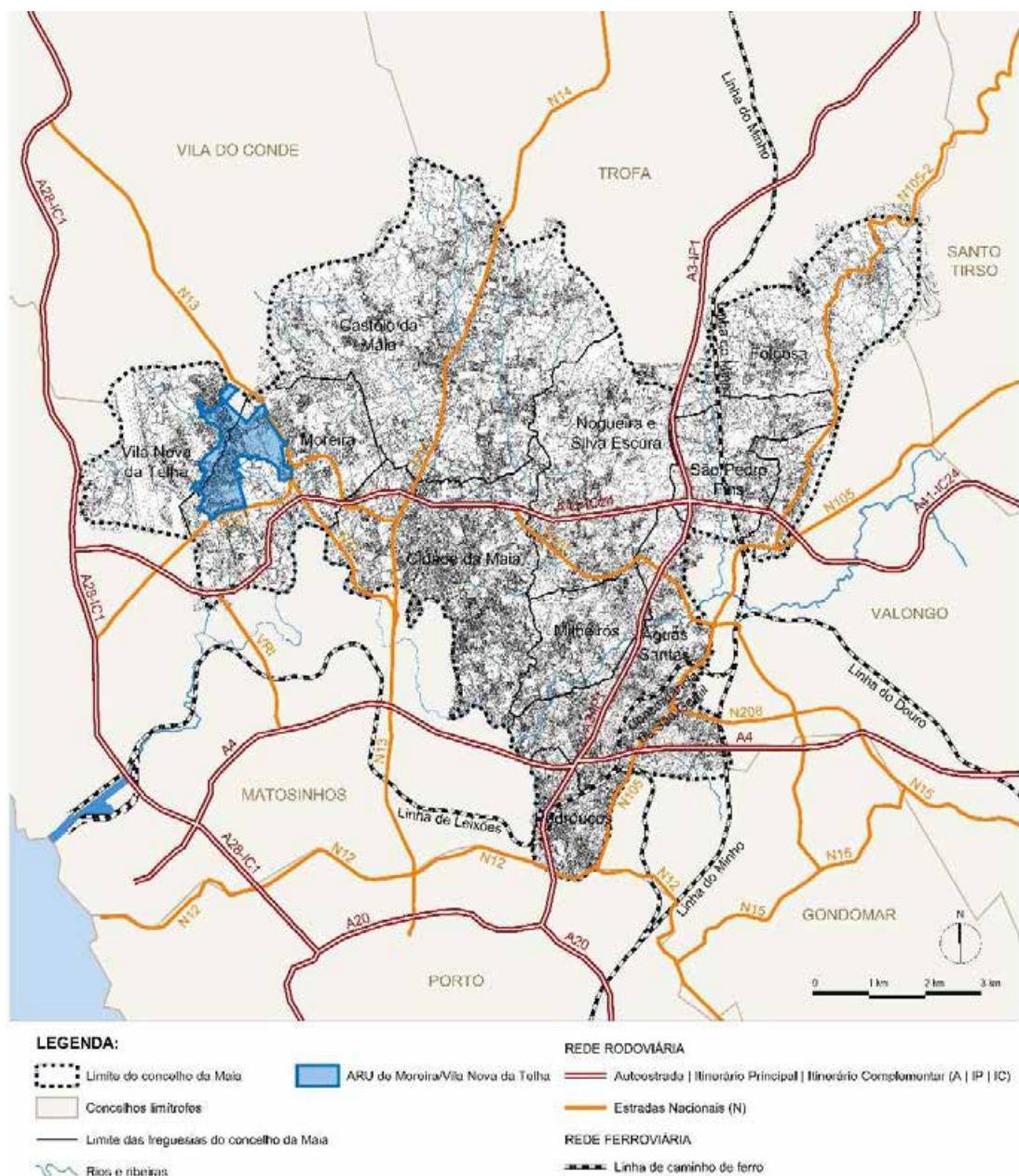


Figura 1. Enquadramento territorial da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

A ARU encontra-se delimitada a norte pelo segmento composto por Via Lidor Igreja, rua 15, rua 1 e rua Direita de Quires, a oeste pelo aeroporto, rua da Travessa, rua Maria da Fonte e pela linha de metro e respetivas zonas verdes adjacentes, a sul pela EN 107 e Avenida do Aeroporto, a sudeste pela linha de metro, rua das Oliveiras, rua do Dr. Farinhote, Alameda Pe. Alcino Azevedo Barbosa e Mosteiro de Moreira, a este pela rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor e a nordeste pela EN13, Rotunda das Guardeiras, rua Cruz das Guardeiras e pela área reservada à UOPG 1.1 da Área Nascente da Urbanização do Lidor.

A Figura 2 ilustra a delimitação cartográfica da ARU de Moreira e Vila Nova da Telha.

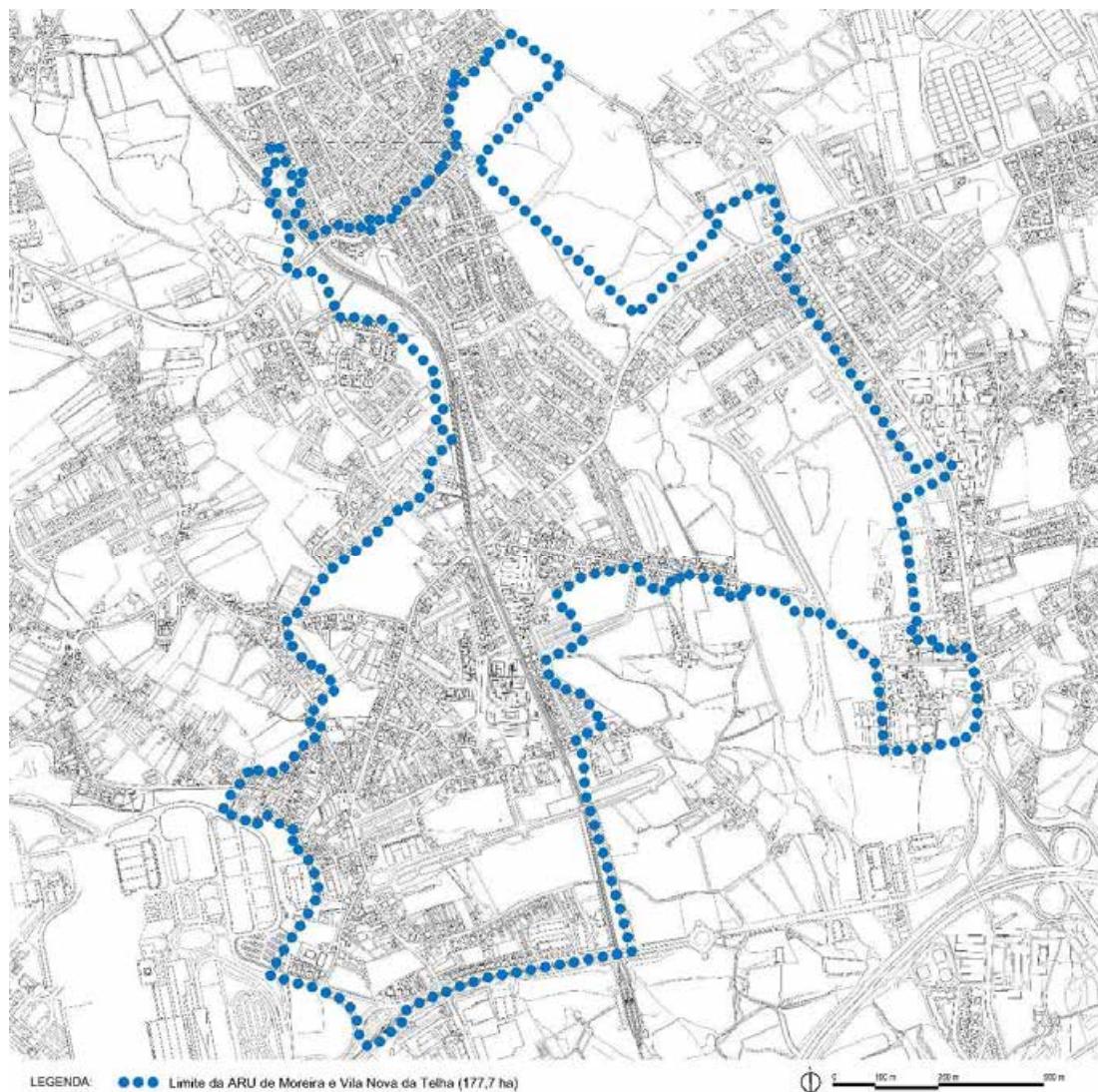


Figura 2. Limites da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha sobre a base topográfica.

Fonte: SPI

## 2.2 Critérios de delimitação

A delimitação da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha apoiou-se numa abordagem suficientemente abrangente do território de estudo, de forma a criar as condições de aprofundamento e consolidação das articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais dos territórios a intervir e de viabilidade das intervenções a realizar. Assim, a sua delimitação assentou num conjunto de critérios, geralmente utilizados em processos desta natureza, como:

- **Limites físicos** | Os elementos físicos presentes no território (e.g. topografia, construções, vias, linhas de água), que contribuem para a fácil compreensão e legibilidade da área urbana a reabilitar;
- **Importância histórica, patrimonial, urbanística e ambiental** | As áreas e os elementos que, pela sua localização, história, dimensão e o papel que desempenham no sistema urbano e ambiental, são indissociáveis da matriz identitária do lugar e vitais para o seu adequado funcionamento;
- **Dinâmica e diversidade funcional** | A distribuição e concentração dos usos (habitação, equipamentos, serviços e atividades económicas) no território e as relações e dinâmicas funcionais entre as diversas áreas, diretas e complementares, indispensáveis para a revitalização urbana e socioeconómica do território a intervir;
- **Elementos dissonantes** | Os elementos que, pelas suas características físicas e funcionais, produzem distorções que afetam a integridade do conjunto urbano e a qualidade do ambiente e da imagem urbana;
- **Mobilidade urbana** | O sistema de acessibilidades e de mobilidade (e.g. vias de circulação automóvel, passeios, ciclovias, estacionamento, transportes, logística urbana, mobiliário urbano, sinalética) fundamental para a deslocação das pessoas e bens, considerando, nomeadamente, as suas condições funcionais e as necessidades relacionadas com a mobilidade condicionada;
- **Idade e estado funcional e de conservação** | O edificado, espaço público, espaços verdes, equipamentos e infraestruturas urbanas que, por razões da sua antiguidade, características construtivas, estado de degradação e obsolescência, apresentam necessidades específicas de reabilitação física e funcional;
- **Relevância estratégica e complementaridade** | Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal da Maia, de forma a englobar os projetos estratégicos e o conjunto de áreas e elementos que, pela sua localização, dimensão e estado, e por via da sua reabilitação, requalificação ou refuncionalização, poderão vir a contribuir para a concretização da estratégia e dos objetivos estratégicos implícitos ao processo da reabilitação urbana.

Tendo por base estes critérios, destacam-se, igualmente, os pressupostos orientadores que comandaram a delimitação da ARU:

- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e concretizar uma estratégia

integrada de regeneração urbana, assegurando uma maior integração territorial e urbana das áreas a reabilitar e estabelecendo o reforço das relações físicas e das lógicas de consolidação e de complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente;

- Incorporação, sempre que possível, dos elementos estruturantes e simbólicos do espaço urbano a reabilitar, como as frentes ribeirinhas quando existentes, os espaços públicos e verdes com uma função ordenadora do espaço urbano, os equipamentos de dimensão e função relevantes, os principais eixos viários, e os elementos singulares do património histórico, arquitectónico e cultural;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
- Inclusão dos espaços livres públicos e edifícios que, pela sua localização e dimensão, poderão vir a funcionar como importantes âncoras funcionais de estímulo ao processo de revitalização urbana;
- Incluir os espaços vazios intersticiais, de dimensão relevante, de forma a enquadrar a futura colmatação urbana e criar as condições para uma integração harmoniosa das novas ocupações e funções com o espaço urbano consolidado e reabilitado.

Complementarmente foram assumidos os seguintes princípios transversais no quadro de delimitação territorial:

- Demarcação de acordo com arruamentos existentes e que permitem a articulação continua entre as dinâmicas urbanas dos territórios. No estabelecimento dos limites da área de intervenção são englobados os edifícios que marginam ambos os lados das vias (de acordo com o cadastro), evitando a utilização de critérios discriminatórios entre proprietários residentes em locais com necessidades e dinâmicas idênticas;
- Adaptação, sempre que justificável e adequado, aos limites definidos pelo INE-BGRI para subsecções estatísticas de modo permitir uma análise estatística (superfície territorial, número de alojamentos, edifícios de habitação, número de habitantes e densidade populacional) coerente e o mais aproximado possível às realidades existentes, sendo esta a única fonte de suporte estatístico à escala local.

## 2.3 Síntese de diagnóstico

A caracterização/diagnóstico apresentada no capítulo 5, envolvendo diferentes escalas territoriais e abrangendo diferentes focos e perspetivas (demografia e socioeconomia, ocupação e ambiente urbano, qualidade ambiental e sustentabilidade, mobilidade e transportes, e enquadramento institucional e regulamentar), permite evidenciar alguns aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a definição da Estratégia de Reabilitação Urbana de Moreira e de Vila Nova da Telha.

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*), abordada para ARU e sua envolvente, permite sistematizar os resultados das diferentes análises realizadas, focando os pontos que deverão obrigatoriamente ser tidos em consideração na definição do PERU.

Esta análise permite uma fácil identificação dos **pontos fortes** atuais do território, que poderão ser os seus motores de transformação, das **debilidades**, para as quais devem ser desenhadas estratégias específicas e que constituem áreas de melhoria, das **oportunidades**, que refletem as influências externas positivas que importa conhecer em profundidade, e das forças externas que se pretendem prevenir e que constituem **ameaças** pela capacidade de influenciar negativamente o desenvolvimento do território.

### Pontos fortes

- Localização privilegiada no seio da AMP, integrada na principal rede de ligações regionais e nacionais, especialmente entre Porto-Minho-Espanha;
- Proximidade e acessibilidades a importantes equipamentos (Aeroporto Francisco Sá Carneiro e Porto de Leixões), conferindo à ARU uma importância acrescida nos contextos regional e nacional e nos processos de entradas e saídas de pessoas e mercadorias no território da AMP;
- Rede de infraestruturas comunicacionais (rodoviárias e ferroviárias), facilitadora das ligações intra e inter concelhias, bem como a nível regional na AMP;
- Abrangência das redes de transportes coletivos com diferentes tipologias (rodoviária e ferroviária) e escalas (municipal; intermunicipal; regional; nacional).
- Características físicas e topográficas da ARU favoráveis à mobilidade suave e ao estabelecimento de conexões entre núcleos urbanos;
- Presença de diversos equipamentos coletivos e serviços públicos de importância à escala municipal, como os Bombeiros Voluntários de Moreira-Maia, o Polo de Serviços de Moreira, ainda, o Agrupamento de Escolas Dr. Vieira de Carvalho;

- Possibilidade de reconversão e refuncionalização de antigos equipamentos ou estruturas devolutas para instalação de atividades económicas ou equipamentos sociais;
- Dinâmica demográfica positiva, traduzindo-se na capacidade de atração e retenção de população, e população mais jovem e mais escolarizada do que a média do concelho;
- Dinâmica empresarial e de emprego positiva, sendo a ARU ladeada, a nordeste e a sudoeste, por dois importantes polos de atividade industrial;
- Existência de eixos ou locais com maior concentração de comércio e serviços, como o eixo central da rua das Guardeiras e rua Cruz das Guardeiras, com condições de serem valorizados;
- Presença de espaços verdes de enquadramento e de sistema agroambiental com grande valor natural e importância na estrutura verde da ARU;
- Presença de alguns edifícios com valor patrimonial, cultural, histórico e arquitetónico, que podem funcionar enquanto símbolos da identidade local e memórias coletiva;
- Existência, no interior da ARU, de áreas destinadas a operações de urbanização programada e qualificada, que irão apoiar na criação de novas centralidades, dotando a ARU de novas áreas habitacionais e de comércio, serviços e acessibilidades melhoradas.

### Debilidades

- Ocupação urbana é atualmente o retrato de uma expansão que historicamente foi sendo feita de forma dispersa e não planeada, ao longo das principais vias e com ajustes pontuais em torno das dinâmicas populacionais;
- Descaracterização paisagística e funcional, em resultado da dispersão urbanística e reduzida consolidação urbana de algumas áreas de expansão, bem como da desocupação e falta de manutenção de imóveis públicos e particulares;
- Presença de múltiplos espaços verdes expectantes nos interstícios da malha urbana, atualmente sem uso, e reduzida oferta de espaços verdes e/ou de espaços públicos de recreio e lazer;
- Estrutura ecológica urbana pouco estruturada;
- Existência de edifícios devolutos ou em mau estado de conservação, criando dissonâncias ao nível da funcionalidade dos mesmos e da qualidade visual do tecido urbano;
- Insuficiente valorização e fraco enquadramento do património cultural, histórico e arquitetónico existente, disperso e pouco evidente na malha, por vezes apresentando-se subaproveitado e em mau estado de conservação;
- Reduzida oferta de comércio e serviços de proximidade, face à dominância do uso habitacional no tecido edificado da ARU;

- A estruturação da rede de infraestruturas de transporte e acessibilidades favorecem o veículo automóvel enquanto meio preferencial para deslocações no interior e ao exterior da ARU, em detrimento do transporte coletivo ou de modos suaves;
- Ausência de passeios pedonais contínuos e desimpedidos ou subdimensionamento dos mesmos em inúmeras vias no interior da ARU, especialmente nas ruas das zonas mais antigas, provocando a diminuição dos níveis de conforto e segurança na circulação de peões;
- Tendência de sobrevalorização do espaço dedicado ao estacionamento automóvel, face ao canal dedicado à circulação pedonal;
- Focos de estacionamento na via de forma ilegal e nos passeios, que dificultam a circulação viária e condicionam a mobilidade pedonal;
- Rede de troços cicláveis dedicados diminuta e estruturada ao longo da linha do metro, condicionando a adoção de padrões de mobilidade mais sustentáveis e a articulação com os polos de atividade económica e de equipamentos;
- Elevada percentagem de alojamentos vagos existentes (cerca de 12%), criando dissonâncias nas vivências urbanas e contribuindo para a degradação da imagem do parque habitacional.

### Oportunidades

- Inserção numa das zonas mais industrializadas do país, com uma grande dinâmica empresarial e com grande dinamismo económico e potencial de novos investimentos;
- Existência do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia e do Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia como documentos orientadores no âmbito da estratégia à requalificação de acessibilidades, planeamento de transportes e melhoria da mobilidade urbana sustentada;
- Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Portugal 2020, que incluem operações de reabilitação urbana apoiadas em estratégias de desenvolvimento urbano que privilegiam uma abordagem integrada, coerente e com impacto, bem como em domínios fundamentais como: a inovação, educação, sociedade digital, eficiência energética e energia limpa, competitividade, emprego e combate à pobreza;
- Elevado potencial de transformação dos vazios urbanos existentes no território em novos polos de dinamização urbana, adaptados à realidade atual;
- Evolução ascendente da estrutura sociodemográfica da ARU que pode significar um aumento da população no território nas próximas gerações.

### Ameaças

- Debilidades económicas do País que têm condicionado o desenvolvimento regional e a

capacidade de investimento (público e privado), contribuindo para um efeito inibidor na tomada de riscos e do lançamento de novos negócios;

- Concorrência de outras cidades e regiões motivada pela temática da regeneração urbana, potenciando o alargamento e a adoção de estratégias tendentes à reabilitação urbana e com o objetivo de atrair novos moradores e investidores pelos diversos Municípios;
- Desequilíbrio entre diferentes zonas urbanas, em resultado das apostas e da concretização dos investimentos definidos nas ORU do Concelho. Importa acautelar uma repartição do investimento pelas diferentes ARU, de modo a evitar uma execução dos planos de ação dos diferentes PERU de uma forma concorrencial;
- Processos de especulação imobiliária alicerçados nas operações urbanísticas direcionadas para a recuperação e requalificação das áreas residenciais degradadas. Estando-se perante um território atrativo ao nível das acessibilidades e dos serviços de transporte, a ORU poderá despoletar processos de especulação imobiliária, fazendo inflacionar os preços dos imóveis na ARU.

## 2.4 Opções estratégicas | Alteração dos limites da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha

### 2.4.1 Contexto da alteração ao limite da ARU

A Assembleia Municipal em sessão realizada em 30 de junho de 2017, deliberou nos termos do nº1 do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha.

No decorrer do aprofundamento dos estudos de caracterização e de diagnóstico territorial, a aplicação dos critérios subjacentes à delimitação inicial da ARU levou a que se procedesse a um ajustamento dos seus limites. A Câmara Municipal da Maia (CMM) entendeu que os objetivos definidos para a ARU requeriam que o limite da ARU incluísse a esteira da antiga Estrada Nacional 13 (EN13), entre a rotunda das Guardeiras e a rotunda do Padrão de Moreira, e os terrenos afetos às antigas unidades industriais abandonadas localizadas na rua da Fábrica.

De salientar que, relativamente à ARU delimitada, publicada pelo Aviso n.º 8964/2017 (Diário da República nº. 152/2017, Série II de 8 de agosto de 2017), se mantêm os propósitos, o

enquadramento, os critérios subjacentes à sua delimitação, os objetivos estratégicos e a listagem dos incentivos fiscais, sendo que a única alteração se prende exclusivamente com acertos aos limites da ARU.

#### 2.4.2 Enquadramento legal e justificação da alteração ao limite da ARU

A alteração do limite da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha enquadra-se no artigo 13.º do RJRU, relativo à aprovação e alteração das áreas de reabilitação urbana, onde o legislador define as competências na sua proposição e aprovação, os elementos que as constituem, a respetiva tramitação quer na aprovação ou alteração da delimitação.

A justificação da alteração ao limite inicial da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha relaciona-se com a prossecução daquele que é um dos objetos principais das áreas de reabilitação urbana, designadamente a promoção de uma operação de reabilitação urbana incidente sobre zonas urbanas que, por virtude da insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios e das infraestruturas (no caso a antiga EN13 e os edifícios industriais localizados na rua da Fábrica) justificam uma intervenção integrada, conforme prevê o n.º 1 do artigo 12.º do RJRU.

O objetivo da alteração dos limites aprovados passa pela inclusão, na ARU de Moreira / Vila Nova da Telha, da esteira da antiga EN 13, entre a rotunda das Guardeiras e a rotunda do Padrão de Moreira, de forma a desenvolver-se aí uma intervenção integrada no espaço público e a possibilitar uma articulação plena com as intervenções definidas para o troço norte da rua Cruz das Guardeiras e para a envolvente do Mosteiro de Moreira. Passa, igualmente, pela necessidade de se proceder a um acerto cadastral relativo aos terrenos afetos às antigas unidades industriais abandonadas localizadas na rua da Fábrica.

A alteração prende-se com a inclusão de duas áreas (constituindo cerca de 17,6 ha) que correspondem, exclusivamente, à esteira da antiga EN13, numa extensão de cerca de 1.214 m, e aos terrenos das unidades industriais abandonadas localizadas na rua da Fábrica (Figura 3).

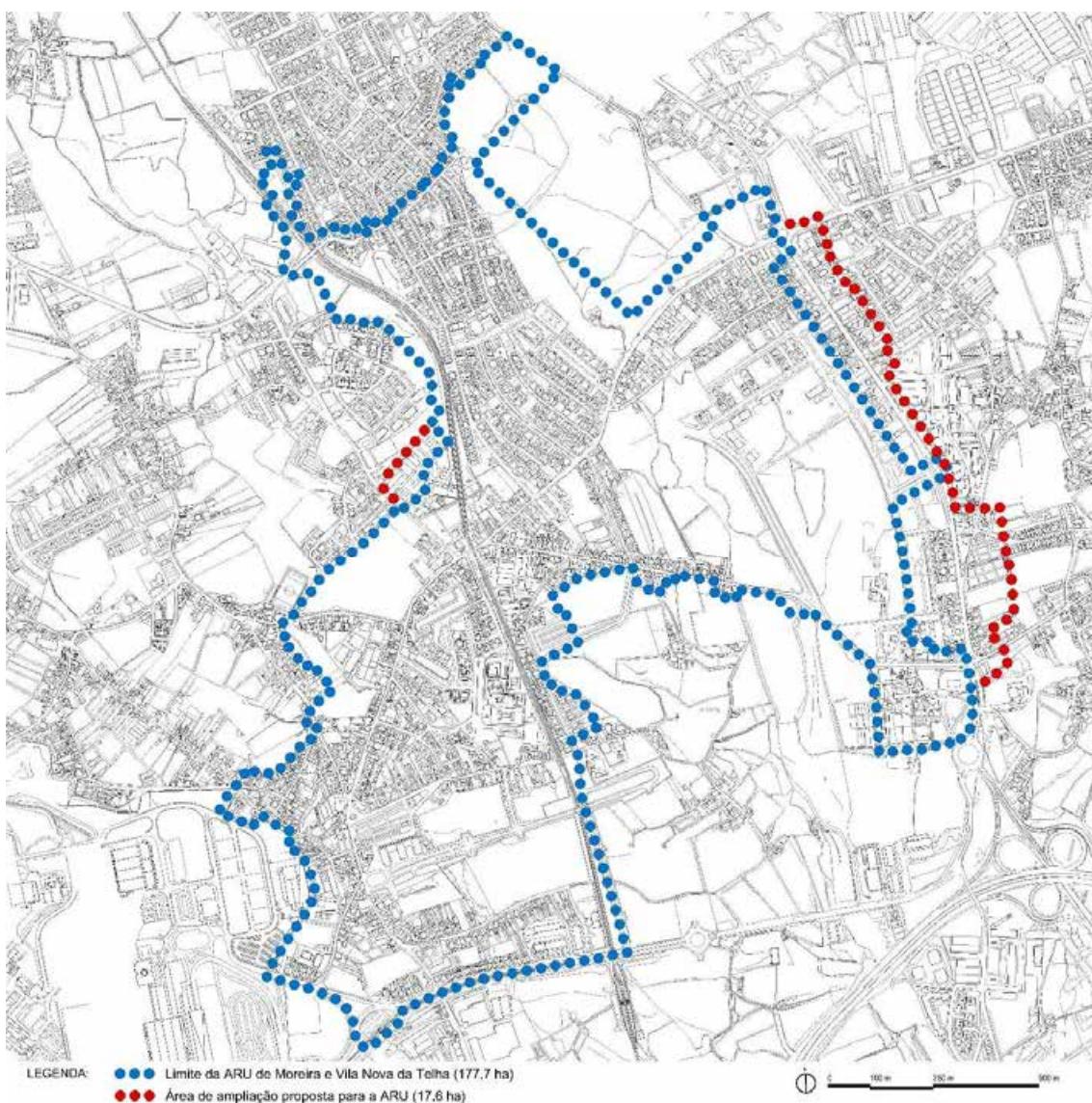


Figura 3. Limite da ARU e Área de ampliação proposta para a ARU

Fonte: SPI

A proposta de alteração da delimitação da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha abrange uma área com cerca de 195,3 ha, cujos limites, grosso modo, são:

- Norte - o segmento composto pela Via Lidor Igreja, a rua Gonçalo Mendes da Maia, a rua 15, parte da rua 17 e os terrenos florestais localizados na envolvente da rua 1 e da rua Direita de Quires;
- Oeste – a linha de metro, desde a Estação do Lidor, e respetivas zonas verdes adjacentes, a rua da Fábrica, a rua Maria da Fonte, os terrenos livres localizados entre as ruas de Alberto Campos Costa Maia e Professor António Rocha, a rua Professor António

Rocha, a rua da Travessa, a rua do Choupelo e os limites do Aeroporto Francisco Sá Carneiro;

- Sul - a EN 107 e a Avenida do Aeroporto;
- Sudeste - a linha de metro, a rua de Matos, a rua das Oliveiras, a rua do Dr. Farinhote, a Alameda Pe. Alcino Azevedo Barbosa e o Mosteiro de Moreira;
- Este – a EN13, desde o Mosteiro de Moreira até à rotunda das Guardeiras;
- Nordeste - a Rotunda das Guardeiras, a rua Cruz das Guardeiras e pela área reservada à UOPG 1.1 da Área Nascente da Urbanização do Lidor.

Os limites da ARU incluem as edificações contíguas aos eixos viários.

## 3 Estratégia de Reabilitação Urbana

### 3.1 Objetivos estratégicos e visão de futuro

A estratégia preconizada para a ARU de Moreira / Vila Nova da Telha insere-se numa dinâmica de regeneração urbana mais alargada, de âmbito municipal, que engloba, em particular, outros dois territórios para os quais, simultaneamente foram iniciados processos estratégicos equivalentes de reabilitação urbana: a ARU do núcleo urbano de Águas-Santas / Pedrouços e a ARU da Vila do Castêlo da Maia. Em termos muito genéricos, estas estratégias visam contribuir para garantir padrões elevados de qualidade urbana e ambiental, capazes de tornar estes territórios progressivamente mais articulados, funcionais e social e economicamente dinâmicos e, portanto, mais aptos para conferir uma melhor qualidade de vida e condições de utilização adequadas aos seus residentes, trabalhadores e outros utilizadores.

Sendo estratégias que decorrem em simultâneo e em territórios que, embora com identidades distintas, foram alvo de dinâmicas de crescimento urbanístico semelhantes e partilham problemáticas e fragilidades, também os objetivos estratégicos que regem as respetivas ORU são, em larga medida, coincidentes, tendo sido definidos aquando da delimitação das ARU.

Neste contexto, a estratégia da ARU do Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha assume como objetivo central “a consolidação e valorização da centralidade destas freguesias, através da promoção de um território urbanisticamente qualificado e com uma identidade reforçada, que responde às novas exigências e padrões de localização de residentes e de atividades”, potenciando os núcleos que integram este território “à escala da conurbação metropolitana do Porto, numa ótica de cidade policêntrica”. Este objetivo geral desdobra-se em diferentes objetivos estratégicos, sendo eles:

- Incentivar a reabilitação do edificado por iniciativa dos privados contribuindo para a qualificação e melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade ambiental e da eficiência energética dos edifícios, através do acesso a benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU e das demais iniciativas a definir na ORU;
- Requalificar e valorizar o espaço público e infraestruturas existentes incluindo as áreas verdes destinadas a espaços de lazer;
- Requalificar e valorizar os equipamentos de utilização coletiva existentes, com a implementação de usos adequados, promovendo a integração e inclusão social;

- Preservar a identidade do local através da valorização do património histórico e arquitectónico identificado, assim como, as ações imateriais a ele associadas promovendo uma maior coesão e inclusão da comunidade;
- Melhorar as acessibilidades promovendo os modos suaves e suprimindo as barreiras arquitectónicas no espaço público.

## Visão

A elaboração da estratégia territorial para a ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova da Telha assume como base a definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospectivo que se pretende alcançar. A Visão para o território corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para a área de intervenção.

A definição da estratégia territorial para a ARU tem em consideração os objetivos estratégicos, o conhecimento do território e a identificação das principais dinâmicas que o afetam. Esta estratégia, em larga medida, tem subjacente a intenção de produzir 'melhor urbanidade', explorando as características e especificidades intrínsecas do território constituído pelos núcleos urbanos de Moreira/Vila Nova da Telha, tratando-as em benefício do seu desenvolvimento sustentável e da dinamização socioeconómica e cultural e, simultaneamente reforçando a identidade do território e das microcentralidades nele existentes, de forma a que, num contexto metropolitano, este se possa afirmar enquanto local mais autónomo e atrativo.

A aplicação desta estratégia pretende, assim, criar melhores condições de base para a emergência de novos usos e funções complementares à habitacional, reforçando a componente de multifuncionalidade que deve caracterizar um território urbano equilibrado.

Num momento em que o paradigma de desenvolvimento se transferiu do crescimento urbano para a reocupação e revitalização das áreas mais centrais, a valorização da identidade e dos atributos específicos dos territórios e o preenchimento e consolidação da malha urbana, o território da ARU é ainda marcado pela dispersão e pouco consolidado. Aqui estão presentes grandes áreas expectantes, sem uma função atribuída, que se afirmam hoje como barreiras e elementos de desqualificação. No entanto, a presença destas áreas, algumas das quais correspondentes a manchas verdes, traduz-se igualmente na disponibilidade de espaços livres, de dimensão considerável que possibilitam, hoje, uma ocupação planeada, quer pela criação de espaços verdes de lazer, quer por uma urbanização programada e qualificada, que poderá contemplar algumas novas âncoras funcionais. A existência destas áreas, combinadas com

excepcionais condições de acessibilidade, dadas pela proximidade ao Aeroporto, mas também ao Porto de Leixões e pela densa rede de vias de comunicação rodoviária encerram um forte potencial de mudança e qualificação do território.

Assim, entende-se que o aumento da competitividade deste território passa também pela melhoria da sua qualidade urbanística, que se traduzirá numa melhoria da imagem urbana e da qualidade de vida da população residente.

A estrutura verde assume aqui um papel de grande relevo, na medida em que a utilização dos elementos vegetais / arbóreos é uma forma eficaz de amenizar e qualificar o ambiente urbano e, simultaneamente de articular e aproximar diferentes polaridades e locais. O facto, já mencionado, de parte significativa dos espaços expectantes integrados na ARU possuir coberto vegetal e, nalguns casos, arborização, permite a sua fácil conversão em espaço de recreio e lazer, atualmente uma categoria de espaços deficitária na ARU, possibilitando a sua fruição pela comunidade e a inclusão na malha urbana pela atribuição de um uso.

A criação de mais espaços públicos de encontro da população e qualificação dos já existentes, que sejam parques urbanos, praças ou mesmo as ruas, será um aspeto central desta estratégia. Parte-se do princípio que a qualidade do espaço público e os investimentos nele efetuados, tem capacidade de influenciar, por um lado, o bem-estar e qualidade de vida da população e, por outro, a atratividade e a dinâmica económica dos lugares. A estratégia procura (re)estabelecer o vínculo das pessoas com os seus lugares de residência, aumentando as vivências de rua, quer porque procura proporcionar e estimular a possibilidade de uso de modos ativos de locomoção, quer pela valorização da oferta de novos espaços de lazer e sociabilidade.

Neste contexto, a Visão de futuro para a ARU de Moreira/Vila Nova da Telha é:

**"Moreira e Vila Nova da Telha - mais do que uma porta de entrada na AMP, um território unificado com uma nova urbanidade sustentável."**

Mais do que uma porta de entrada na AMP, um território de elevada qualidade ambiental, genericamente mais atrativo, multifuncional e competitivo, suportado por uma rede melhor articulada de núcleos que sustentem comunidades mais dinâmicas.

Um território consolidado, com excelentes condições de acessibilidade e de ligação aos principais núcleos urbanos da AMP, com uma nova urbanidade sustentável, capaz de gerar novas dinâmicas e vivências, alijercadas, potenciadas e resultantes da proximidade ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro, uma porta poente da AMP.

Da Visão para o território decorrem diferentes eixos estratégicos que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estes eixos assumem e suportam os diferentes objetivos específicos que, por sua vez, enquadram os projetos estruturantes e ações (Figura 4).



Figura 4. Níveis de definição estratégica

Fonte: SPI

### 3.2 Eixos e objetivos específicos

Para a persecução da Visão de Futuro estabelecida para a ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova de Telha e do quadro de objetivos estratégicos atrás identificados, e garantindo-se o respeito e concordância com as agendas de desenvolvimento definidas à escala municipal, regional e nacional, foram definidos 5 diferentes eixos estratégicos (EE), interligados e

interdependentes, que, neste horizonte temporal, sustentam as principais opções realizadas e que devem orientar a intervenção na ARU.

- EE1 | Ambiente urbano, identidade e património;
- EE2 | Mobilidade urbana sustentável e conetividade territorial;
- EE3 | Dinamismo económico e multifuncionalidade do território;
- EE4 | Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental;
- EE5 | Dinamismo sociocultural e cidadania ativa.

Estes eixos estratégicos abordam domínios de intervenção que são comuns às três ARU consideradas. Solidificam uma estratégia concelhia de reforço da coesão territorial e da articulação em rede, para além dos limites da própria ARU. A definição destes eixos permite uma resolução mais eficaz de problemáticas transversais. Salienta-se, todavia, que a estratégia de cada ARU foi elaborada no respeito pelas suas especificidades, centrando-se na potenciação e valorização dos aspetos que fortalecem a sua identidade e caráter, aumentando-lhe a competitividade e capacidade de atração de pessoas a e atividades.

A cada um dos eixos estratégicos estão, por sua vez, associados a diferentes objetivos específicos, que consideram as características e particularidades da ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova de Telha, e que enquadram os projetos estruturantes e as respetivas ações.

### 3.2.1 Eixo estratégico 1 | Ambiente urbano, identidade e património

A paisagem urbana dos centros urbanos de Moreira e Vila Nova da Telha denota uma descaracterização e desqualificação em torno dos núcleos rurais mais antigos, resultante das dinâmicas socioeconómicas e movimentos populacionais que deram origem a problemas na organização física e funcional do território.

Consiste num território onde núcleos edificados antigos pouco qualificados coexistem com áreas de expansão urbana, mais ou menos recentes, numa assimetria de formas e tipologias na ocupação e no edificado, com mistura de modo difuso de áreas de solo urbanizado com espaços naturais ou de uso agrícola. O reforço da identidade urbana, do conjunto da ARU e das polaridades nela contidas, afirma-se, assim, como uma questão fulcral desta estratégia, que pretende valorizar e divulgar as especificidades e atrativos locais e valorizar os seus elementos físicos estruturantes, munindo a ARU de uma imagem urbana mais forte, qualificada e

multifacetada. Potenciar essa identidade urbana é um ingrediente fundamental, tanto para garantir elevados padrões de qualidade de vida às populações residentes e a formação de uma comunidade residente mais dinâmica e enraizada, como para valorizar a componente económica, sendo a chave da atração de investimentos e de manutenção da dimensão demográfica.

Neste sentido, é necessário prosseguir e aprofundar o processo de valorização dos elementos distintivos e dos diversos atributos específicos, físicos, mas também imateriais. É de notar que este corresponde a um processo dinâmico e em mutação, cruzando a memória coletiva com os usos e função emergentes e tradicionais do território. Importa, pois, para além da reabilitação generalizada do edificado, a valorização dos elementos com interesse arquitetónico e importância cultural ou simbólica para o território e para a sua população. Destacam-se a Igreja Conventual de S. Salvador, classificada como Monumento de Interesse Público, ou a Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens. A estes juntam-se outros elementos como por exemplo a Praça do Exército Libertador, espaço tradicional que acolhe o mercado semanal de Moreira localizado na entrada do eixo estruturante de Moreira onde se destaca um conjunto de construções oitocentistas.

Neste ponto não será demais salientar a importância que a qualificação do espaço público e a valorização das particularidades presentes a uma microescala assumem no reforço do caráter e da identidade local e na percepção da imagem urbana do território feita por residentes, utilizadores e visitantes.

Este eixo estratégico está associado aos seguintes objetivos específicos, que consideram as características e singularidades da ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova de Telha, e que enquadram os projetos estruturantes e as respetivas ações prioritárias:

- **OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- **OE2.** Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- **OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- **OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território.

### 3.2.2 Eixo estratégico 2 | Mobilidade urbana sustentável e conetividade territorial

Trata-se de um território dotado de uma boa oferta e abrangência de transportes coletivos, que abrange diferentes modos (rodoviário e ferroviário) e que permite ligações à escala municipal, metropolitana e nacional, destacando-se a proximidade do aeroporto Sá Carneiro. Importa agora garantir condições adequadas que promovam a utilização mais intensa de transportes coletivos e a intermodalidade, incluindo com os modos suaves. A utilização do transporte individual motorizado assume um forte peso na repartição modal, o que acarreta importantes constrangimentos à circulação e à qualidade urbana e de vida das populações. O espaço público de circulação, no geral dotado de passeios estreitos e de largura variável, por vezes descontínuos e com barreiras e obstáculos diversos, é pouco favorável e convidativo às deslocações pedonais ou cicláveis.

O Município encontra-se consciente destas fragilidades e promoveu já a elaboração de dois preciosos instrumentos, de âmbito municipal, que o auxiliem a intervir sobre elas: o Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT).

A presente estratégia assume e integra as orientações destes instrumentos e concorre igualmente para estes fins, contribuindo desta forma para aumentar a qualidade urbana e ambiental e promover a integração das diferentes áreas que compõem a ARU. Estas propostas desenvolvem-se a duas escalas. Ao nível mais local, nas várias polaridades que integram a ARU, centram-se sobretudo na facilitação da circulação de peões e na promoção da locomoção por modos suaves. Importa, pois, adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave e reduzam o impacto no meio urbano gerado pelo transporte automóvel, com intervenção na melhoria do espaço público. Deverá promover a supressão das barreiras arquitetónicas e garantir a continuidade dos espaços dedicados ao peão, e, ainda, eliminar os pontos críticos de sinistralidade. Dado o limitado perfil de muitas ruas, são frequentes os passeios estreitos (que nalguns casos não respeitam a largura mínima exigida por lei), descontínuos ou irregulares, situação sobre a qual urge intervir. A uma escala maior, que abarca todo o território da ARU, incluindo as ligações entre os diversos polos urbanos e destes com o exterior, será igualmente necessário intervir no sistema de circulação automóvel, no estacionamento e nos transportes coletivos.

A requalificação de vias estruturantes e incremento da mobilidade decorre a par do não menos necessário incremento da legibilidade do tecido urbano. A promoção de uma melhor articulação

entre os diferentes núcleos urbanos e entre os diferentes espaços públicos e equipamentos, facilitando o estabelecimento de ligações físicas, sobretudo em modo suave, e de complementaridades entre as várias polaridades urbanas. Não será, pois, demais reforçar o papel de extrema relevância que a requalificação, articulação e dinamização das diversas tipologias de espaço público assumem nesta estratégia.

Este eixo estratégico está associado aos seguintes objetivos específicos para a ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova de Telha:

- **OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- **OE6.** Reduzir a utilização do transporte individual motorizado em benefício do transporte coletivo e intermodalidade, e diminuir da emissão de gases com efeitos de estufa e de ruído;
- **OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- **OE8.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT).

### 3.2.3 Eixo estratégico 3 | Dinamismo económico e multifuncionalidade do território

A variedade de funções do espaço urbano – residencial, comercial e de serviços, cultural e recreio, são, juntamente com multifuncionalidade e a inovação, ingredientes fundamentais à vitalidade urbana, potenciando a atração de pessoas e de investimentos. Neste sentido, é relevante a definição de uma estratégia que privilegie a concentração e diversidade funcional na ARU, promovendo os fatores de diferenciação deste território. A inovação deve ser incentivada, garantindo novas e melhores condições para valorizar as funções já instaladas e para atrair novas funções, proporcionando uma mais diversificada e qualificada oferta de comércio, serviços e equipamentos, estimulando a atividade económica e a criação de emprego, e gerando um acréscimo na qualidade de vida dos atuais e dos novos residentes.

Destacam-se enquanto principais polos dinamizadores em termos socioeconómicos duas áreas: a zona do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, pela magnitude da sua influência supramunicipal, e o

eixo central de comércio e serviços (rua das Guardeiras e rua Cruz das Guardeiras) enquanto zona central de revitalização física e empreendedora do tecido tradicional da ARU. É indispensável que exista uma intenção clara de estímulo da multifuncionalidade, enquanto ingrediente fundamental à vitalidade urbana, e se privilegie o desenvolvimento de novas âncoras funcionais no território.

Para além de procurar mobilizar os recursos existentes e de procurar oferecer soluções e respostas inovadoras, que cruzam ações de natureza material e imaterial, visando valorizar lugares, recursos e as relações entre estes, a estratégia deve assumir um conjunto de condições de base, que garantam o seu sucesso.

A uma escala mais fina, a estes desígnios acrescem lógicas de complementaridade entre as diferentes polaridades urbanas que integram a ARU, que concorrem para proporcionar uma maior atratividade do espaço urbano e, também, para a sua maior dinamização e apropriação pela população em geral. Será fundamental estimular a articulação não só entre territórios, mas também entre entidades, fomentando a progressiva consolidação de uma cultura de parcerias entre agentes económicos, culturais e sociais.

Este eixo estratégico está associado aos seguintes objetivos específicos para a ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova de Telha:

- **OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- **OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- **O11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;
- **O12.** Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade.

### 3.2.4 Eixo estratégico 4 | Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental

A melhoria do ambiente urbano observado na ARU e da qualidade de vida oferecida à população é indissociável do fortalecimento da estrutura ecológica urbana e da melhoria da qualidade ambiental.

A estrutura ecológica urbana de Moreira e Vila Nova da Telha encontra-se claramente subdesenvolvida, oferecendo poucos espaços verdes e/ou de espaços públicos de recreio e lazer qualificados. Conforme ficou patente no diagnóstico do território, estes consistem em espaços verdes e áreas de valor patrimonial e paisagístico formadas pelos logradouros de antigas Quintas e Casas Senhoriais, os espaços verdes de enquadramento da malha urbana e, ainda, as áreas verdes de recreio/lazer expectantes.

Esta estrutura ecológica deverá abranger e articular entre si, para além de áreas de maior dimensão e/ou formalidade, o somatório de pequenos largos e praças, muitos deles hoje imperceptíveis e subaproveitados, e ainda os espaços verdes privados existentes em logradouros ou expectantes, alguns dos quais com dimensão considerável. Não menos relevante é a necessidade de valorização da paisagem natural envolvente.

Importa, pois, reforçar a aproximação e articulação entre estes espaços, através da formalização e valorização das continuidades, físicas, visuais ou mesmo simbólicas, entre eles, beneficiando a imagem urbana e promovendo o seu pleno usufruto por parte da população, no respeito pela sustentabilidade dos recursos naturais.

Por outro lado, é igualmente relevante continuar a desenvolver iniciativas que contribuam para a melhoria da qualidade ambiental. Estas englobam investimentos na promoção de uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado, na reabilitação das infraestruturas urbanas, na redução das emissões de gases com efeito de estufa e do ruído e, ainda, na sensibilização da população para as questões ambientais.

Este eixo estratégico está associado aos seguintes objetivos específicos para a ARU do Núcleo Urbano de Moreira/Vila Nova de Telha:

- **OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população
- **OE14.** Aproveitar a existência de áreas verdes expectantes ou de cursos de água, permitindo o seu usufruto pela população;

- **OE15.** Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços de lazer;
- **OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado.

### 3.2.5 Eixo estratégico 5 | Dinamismo sociocultural e cidadania ativa

A estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão territorial e social na ARU e no concelho, devendo igualmente centrar-se no desenvolvimento humano. Para tal, é essencial estimular a dinamização sociocultural do território, a equidade de oportunidades e a participação de cada indivíduo na sociedade. Importa atender, por um lado, à dinamização dos espaços públicos e equipamentos, com uma oferta cultural e de animação atrativa e de qualidade, e, não menos importante, à inclusão e o apoio social da população, através do fomento da igualdade de oportunidades.

Desta forma, é fundamental o envolvimento da comunidade e atores locais nas diversas iniciativas, incentivando a participação das populações na construção das soluções, a discussão e partilha de ideias e a apropriação coletiva dos resultados. O envolvimento generalizado dos vários setores da comunidade deverá igualmente servir de estímulo à proatividade dos agentes locais e despoletar a emergência de futuros projetos aqui não contemplados.

Salienta-se ainda que sendo ARU de Moreira/Vila Nova de Telha um território integrado em duas freguesias – Moreira e Vila Nova da Telha, é salutar que as duas juntas de freguesias possam trabalhar em parceria, em projetos conjuntos e transversais aos seus territórios, unindo esforços para a qualificação e o reforço da articulação conjunta.

O eixo estratégico 5 tem os seguintes objetivos estratégicos:

- **OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;
- **OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores de cultura e lazer;
- **OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- **OE20.** Implementar um modelo de intervenção integrado, eficiente e participativo.

### 3.3 Esquema territorial

O esquema territorial reflete as opções estratégicas que estão implícitas na estratégia de reabilitação urbana para a ARU, descrita nos pontos anteriores, adotando uma linguagem esquemática, logo, indicativa. Como tal, não se pretende substituir aos instrumentos de gestão territorial que, nas suas diferentes naturezas e escalas de abordagem, determinam o modelo de ordenamento do território e as condições de uso, ocupação e transformação do solo, bem como, já a um nível urbano, mais detalhado, a estruturação do desenvolvimento urbano e da forma urbana.

O modelo territorial definido visa a regeneração urbana e ambiental do território, promovendo a sua coesão interna e o reforço das centralidades existentes, aproveitando as suas características e potencialidades, e fomenta a afirmação da ARU no quadro do desenvolvimento concelhio, enquadrando o Município da Maia na trajetória de desenvolvimento da Área Metropolitana do Porto e da Região.

Apesar da antiguidade do povoamento das freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha, a ocupação urbana atual da ARU resulta essencialmente da lógica de crescimento expansivo da AMP ao longo do século XX, em particular nas suas últimas décadas. Neste sentido, houve a preocupação de identificar e reforçar as principais polaridades integradas na ARU, nomeadamente o Bairro do Lidor, Santo Lenho e Pedras Rubras.

Este reforço passa pela elevação da qualidade urbanística geral do território, em larga medida materializada através de intervenções no espaço público. Com efeito, em termos genéricos, estes núcleos carecem de espaços públicos que possibilitem o encontro e o lazer da população, fomentando a emergência de novas dinâmicas socioculturais e económicas, e uma mais profunda ligação afetiva ao território, constituindo, igualmente, espaços de descompressão mais qualificados na malha urbana.

O reforço das polaridades e centralidades locais, através da valorização das suas características identitárias e requalificação ou mesmo reconfiguração do espaço público, contribuirá para uma melhoria generalizada da qualidade do ambiente urbano. As intervenções nos principais espaços públicos destas polaridades – o eixo central do Bairro do Lidor, a envolvente à Junta de Freguesia de Moreira e ao Centro de Saúde, em Santo Lenho, e a Praça do Exército Libertador e envolvente aos equipamentos de utilização coletiva em Pedras Rubras – deverão favorecer a

emergência de uma identidade local reforçada e de uma imagem urbana mais cuidada, traduzindo-se numa aposta no bem-estar dos residentes e na atratividade dos lugares. Favorecem também o surgimento de novas funcionalidades e o dinamismo das atividades já existentes, designadamente do pequeno comércio e serviços de proximidade, estimulando a apropriação do espaço público.

Neste ponto, será igualmente de salientar que, em larga medida, associados a estes espaços públicos e espaços verdes, encontram-se os principais equipamentos coletivos da ARU, que beneficiarão igualmente com esta estruturação e articulação. Por sua vez, um melhor espaço público e a eventual reabilitação de edifícios notáveis ou singulares, aos quais poderão ser associados novas âncoras funcionais. Estas, a uma escala maior, poderão contribuir para a valorização, projeção e dinamização da ARU contribuindo para a formalização de locais simbólicos ou centrais na estrutura urbana, determinantes na emergência de um território funcional, ambientalmente qualificado e dinâmico.

A par do reforço das polaridades e centralidades existente, e contribuindo para a sua articulação e para a valorização da imagem urbana, esta estratégia contempla, igualmente, o desenvolvimento e consolidação da estrutura ecológica e a articulação da rede de espaços públicos. Esta rede de espaços verdes e de espaços públicos qualificados pretende-se alargada aos espaços de menor dimensão, integrando pequenas áreas de proximidade que deverão ser valorizadas e equipadas atendendo às necessidades e características da população residente na sua envolvente. Deverá igualmente considerar um conjunto de novos parques urbanos a criar em áreas intersticiais e/ou expectantes, algumas das quais com uma dimensão relevante à escala local e correspondendo já a áreas com coberto vegetal ou arbóreo. Neste contexto, a estratégia promove a consolidação urbana e constitui uma oportunidade para a valorização funcional, a melhoria da articulação dos diferentes tecidos urbanos e o benefício da qualidade paisagística e ecológica da ARU.

Desta forma, o tratamento e valorização dos espaços verdes/públicos existentes, assim como o alargamento da oferta associada através da possibilidade de usufruto de áreas sem uma função atribuída, permitem trabalhar as questões de conectividade territorial, de sustentabilidade ambiental, de continuidade ecológica e de valorização paisagística.

Em simultâneo, as intervenções incidem igualmente no sistema de mobilidade, tendo presente os objetivos complementares, por um lado, de promover a articulação entre os diferentes tecidos urbanos e os diferentes espaços públicos e equipamentos, facilitando o estabelecimento de

ligações e complementaridades entre as várias polaridades urbanas, e, por outro lado, de favorecer a mobilidade suave.

A estratégia integra a abertura de novas vias, completando a malha urbana e elevando a sua permeabilidade, diminuindo a pressão sobre as artérias mais críticas e permitindo a sua requalificação e ainda garantindo uma maior facilidade de circulação entre áreas localizadas a curtas distâncias.

Para além disso, a estratégia contempla igualmente a adotação de soluções que favoreçam a mobilidade suave, criando maiores condições de conforto e de segurança para a circulação pedonal e ciclável, nomeadamente ao nível do dimensionamento dos passeios, eliminação de barreiras e obstáculos, rebaixamento dos lances nas zonas de passadeira, entre outros.

Tanto no principal eixo estruturante deste território, ligado à própria delimitação desta ARU – o eixo formado pela rua Cruz das Guardeiras, rua do Dr. Farinhote e rua das Guardeiras – e que garante a interligação entre as três polaridades urbanas, como nas restantes ruas da rede viária interna importa permitir uma melhor coabitação entre o automóvel e o peão, e de garantir a oferta efetiva de redes de mobilidade suave contínuas, confortáveis e seguras. A dotação dos eixos de circulação das características adequadas à mobilidade suave é fundamental para assegurar o reforço da articulação entre as diferentes zonas e funções presentes no território, assim como para promover a apropriação e dinamização do espaço público por parte dos habitantes e demais utilizadores da ARU.

Em síntese, a estratégia preconizada visa contribuir para a promoção da qualidade do ambiente urbano, associando a este território uma imagem moderna, inovadora e dinâmica, regida por parâmetros de grande qualidade urbanística e ambiental, permitindo alcançar um elevado nível de conforto, segurança e qualidade de vida para a sua população. A estratégia assenta em três níveis de intervenção:

- O reforço das polaridades e centralidades locais existentes através da valorização das suas características identitárias e do espaço público, contribuindo para uma melhoria generalizada da qualidade do ambiente urbano;
- O desenvolvimento da estrutura ecológica urbana e a estruturação de uma rede de espaços públicos, promovendo a articulação dos diferentes espaços urbanos e a constituição de novas dinâmicas territoriais, fomentando a regeneração e a dinamização socioeconómica da ARU;

- A melhoria das condições de mobilidade no território beneficiando a rede interna e com os territórios adjacentes, estruturando novas ligações e a continuidade da rede de mobilidade suave no espaço público.

A combinação destas três lógicas concorre para proporcionar uma maior atratividade do espaço urbano e, também, para uma maior apropriação deste pela população em geral.

O modelo territorial, apresentado de seguida, adota uma linguagem esquemática e simbólica para refletir as estas linhas estratégicas de base territorial, que se traduzem em três sistemas estruturantes: (1) o sistema urbano; (2) o sistema ecológico, ambiental e patrimonial; e (3) o sistema de mobilidade (Figura 5). As diversas propostas serão aprofundadas e desenvolvidas na matriz de projetos estruturantes e respetivas ações apresentada e desenvolvida no capítulo seguinte.

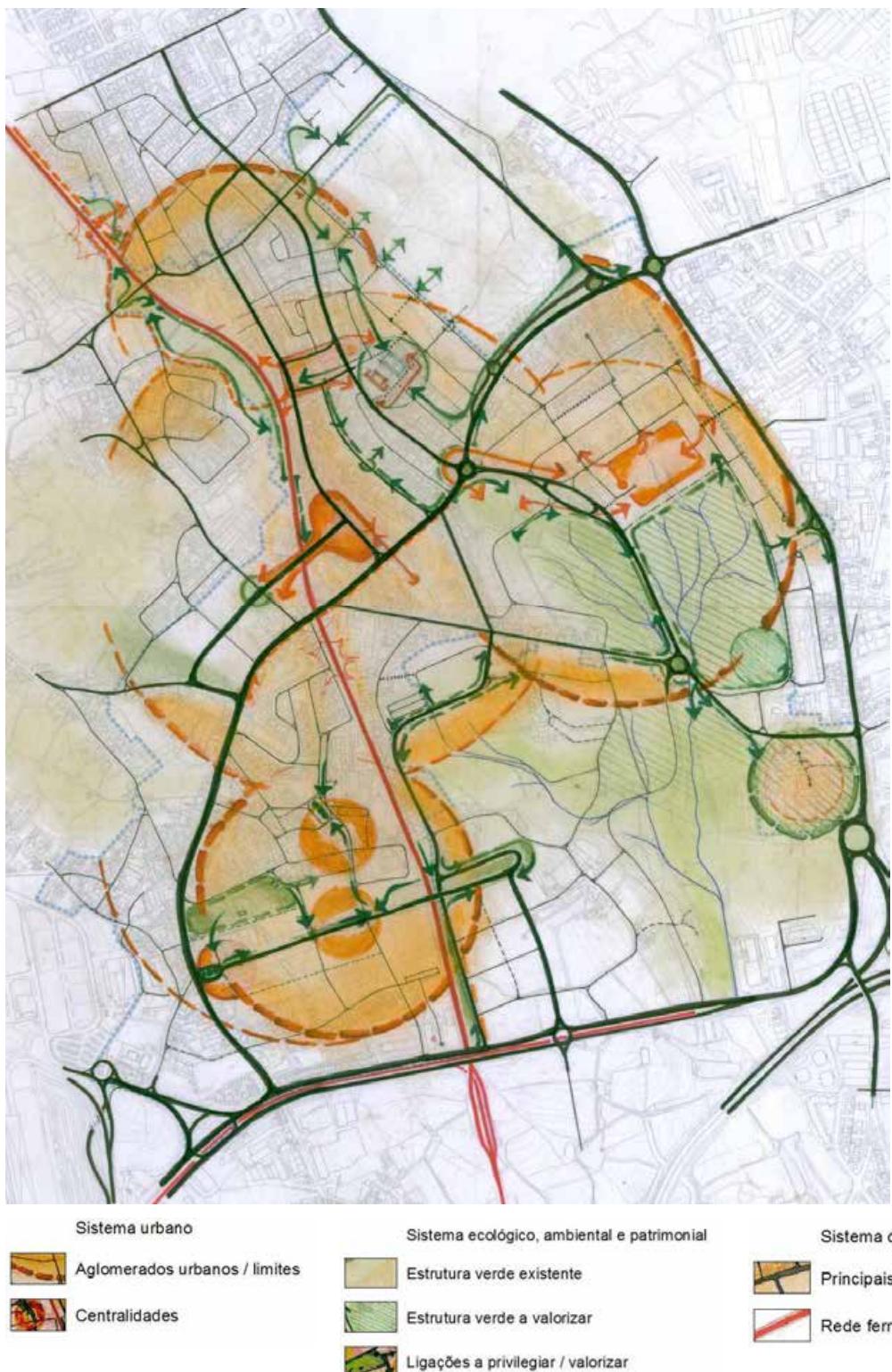


Figura 5. Modelo territorial da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

## 4 Operação de Reabilitação Urbana

### 4.1 Tipo de ORU

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, a operação a desenvolver no núcleo urbano de Moreira/Vila Nova da Telha configura, como já referido anteriormente, uma ORU sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano deste aglomerado urbano.

Uma ORU sistemática é uma “*intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*”<sup>10</sup>, que articule e alavanque o investimento privado associado.

A delimitação de uma ARU tem associados apoios e benefícios fiscais, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património, incentivos decorrentes dos estatutos dos benefícios fiscais (IVA, IRS e IRC), entre outros, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Através da definição da ORU sistemática, em complementaridade com o estabelecido na delimitação da ARU, serão conferidos poderes acrescidos ao Município (a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade), podendo ser criados programas complementares aos atualmente definidos, que promovam a reabilitação do edificado.

### 4.2 Prazo de execução

A ORU de Moreira / Vila Nova da Telha deverá ser executada no prazo de 10 anos, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2018 e 2027. Este prazo poderá,

---

<sup>10</sup> RJRU, Art. 8º.

eventualmente, ser prorrogado por mais 5 anos, até 2032, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ORU, 15 anos (art.º 20º do RJRU).

Tendo em vista a concretização integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos estratégicos, nos termos previstos no RJRU (art.º 20º - A do RJRU).

### 4.3 Projetos estruturantes e ações

A concretização da estratégia de reabilitação urbana preconizada para a ARU de Moreira e Vila Nova da Telha irá assentar na implementação de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana destes centros urbanos que formalizam a conurbação do território central da AMP.

Estes projetos estruturantes decorrem dos eixos estratégicos (EE) que sustentam e materializam a Visão para o território e correspondem a propostas concretas de intervenção que, no seu conjunto, visam a concretização dos objetivos estratégicos (OE) subjacentes à estratégia de reabilitação urbana deste território. É, assim, proposto um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana do território de Moreira e Vila Nova da Telha, tendo em consideração os seus contributos para os diferentes níveis estratégicos definidos, assim como a sua integração no modelo territorial adotado.

Deste modo, foi identificado um conjunto de projetos estruturantes que incidem de forma abrangente em diferentes pontos do território da ARU, abarcando intervenções físicas e que dão sentido e concretizam a estratégia. São eles:

- PE 1. Bairro do Lidor | Mais conectado e aberto ao exterior;
- PE2. Santo Lenho e Mosteiro de Moreira | Maior consolidação, maior centralidade, mais identidade;
- PE 3. Pedras Rubras | Melhores espaços de encontro, mais dinamismo;
- PE 4. Praça do Exército Libertador | Um espaço de encontro e de comércio com uma nova imagem;
- PE 5. Guardeiras | Um eixo estruturante vivo, uma referência para a comunidade;
- PE 6. Reabilitação de edificado, dinamização urbana e coesão territorial e social.

Este PE correspondem a intervenções integradas sobre locais específicos, com efeitos multiplicadores sobre todo o território e o concelho. Os projetos estruturantes, tendo em conta as suas características, dimensão e efeitos potenciadores no conjunto do território, ganham uma particular relevância na alavancagem da estratégia, podendo ser considerados verdadeiros motores do processo global de regeneração do território e de alavancagem do investimento privado na ARU.

Neste contexto, os projetos estruturantes têm também, na maioria dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto ou indireto na concretização dos OE associados aos diferentes eixos de intervenção.

As intervenções que corporizam a Operação de Reabilitação Urbana de Moreira e Vila Nova da Telha enquadram-se numa matriz de 6 projetos estruturantes, que são operacionalizados através de 28 ações (Tabela 1).

Tabela 1. Projetos estruturantes e ações – ARU de Moreira e Vila Nova da Telha

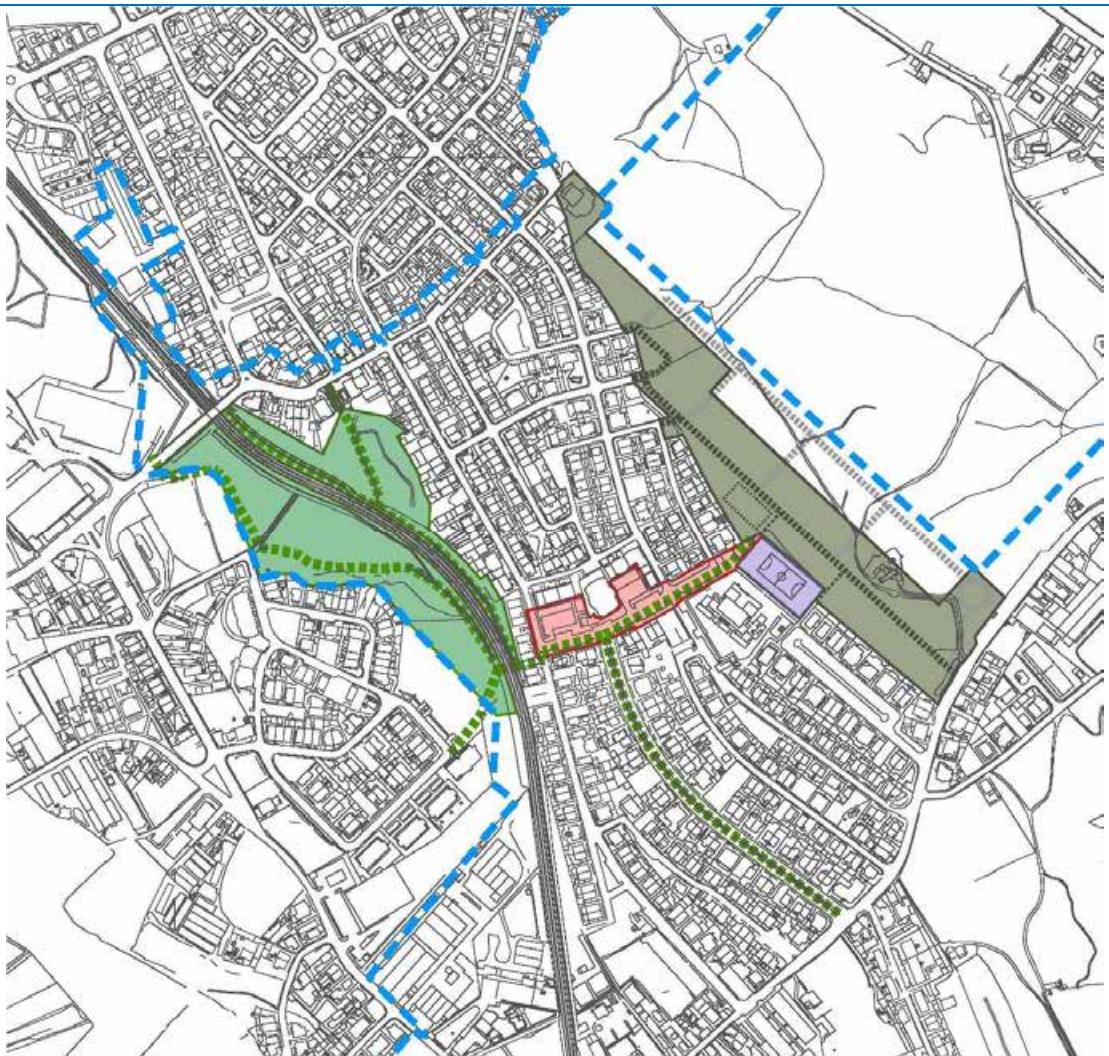
| Projeto Estruturante   | Ações  |
|--|--|
| PE 1. Bairro do Lidor   Mais conectado e aberto ao exterior                                      | <p><b>1.1.</b> Requalificação do eixo central do Bairro do Lidor (ruas 6 e 8)</p> <p><b>1.2.</b> Criação do Parque do Lidor</p> <p><b>1.3.</b> Valorização da mata do espaço canal do Metro e estruturação de uma rede de mobilidade suave</p> <p><b>1.4.</b> Beneficiação do polidesportivo da EB1/JI do Lidor</p>  |
| PE2. Santo Lenho e Mosteiro de Moreira   Maior consolidação, maior centralidade, mais identidade | <p><b>2.1.</b> Requalificação da envolvente à junta de freguesia e centro de saúde em Santo Lenho</p> <p><b>2.2.</b> Requalificação da rua de Santo Lenho de Moreira e da rua de São Salvador</p> <p><b>2.3.</b> Formalização do parque urbano de Santo Lenho de Moreira</p> <p><b>2.4.</b> Valorização da envolvente do Mosteiro de Moreira</p> <p><b>2.5.</b> Prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho</p> <p><b>2.6.</b> Requalificação da esteira da antiga EN13</p> |
| PE 3. Pedras Rubras   Melhores espaços de encontro, mais dinamismo                               | <p><b>3.1.</b> Requalificação da envolvente às escolas de Pedras Rubras</p> <p><b>3.2.</b> Requalificação da rua Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão</p> <p><b>3.3.</b> Abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias</p> <p><b>3.4.</b> Beneficiação do eixo da rua de Matos</p> <p><b>3.5.</b> Criação do Parque Urbano de Pedras Rubras</p>  |
| PE 4. Praça do Exército Libertador   Um espaço de encontro e de comércio com uma nova imagem     | <p><b>4.1.</b> Requalificação da Praça do Exército Libertador</p> <p><b>4.2.</b> Reabilitar e refuncionalizar a antiga escola primária</p> <p><b>4.3.</b> Reabilitar o antigo lavadouro</p>  |
| PE 5. Guardeiras   Um eixo estruturante vivo, uma referência para a comunidade                   | <p><b>5.1.</b> Reperfilamento do troço norte da rua Cruz das Guardeiras</p> <p><b>5.2.</b> Desvio norte à rua Cruz das Guardeiras</p> <p><b>5.3.</b> Reperfilamento do troço sul da rua Cruz das Guardeiras</p> <p><b>5.4.</b> Reperfilamento da rua das Guardeiras e ligações transversais nascentes</p> <p><b>5.5.</b> Reperfilamento das ligações com a Avenida do Aeroporto</p>  |
| PE 6. Reabilitação de edificado, dinamização urbana e coesão territorial e social                | <p><b>6.1.</b> Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado</p> <p><b>6.2.</b> Reabilitação do edificado degradado</p> <p><b>6.3.</b> Programa de dinamização cultural e comercial</p> <p><b>6.4.</b> Programa de apoio social e educativo</p> <p><b>6.5.</b> Estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos</p>  |

Fonte: SPI

Os projetos estruturantes estão desenvolvidos em fichas próprias que incluem a sua identificação, os objetivos estratégicos para os quais concorrem, uma breve descrição dos projetos, as ações associadas e a avaliação do seu impacto para a prossecução dos diferentes eixos estratégicos. As ações estão, igualmente, descritas em fichas que contêm a identificação da tipologia de intervenção, uma planta de localização e fotografia (nas intervenções físicas), descrição, promotor, parceiros envolvidos ou a envolver, financiamento, investimento e cronograma.

As intervenções físicas subjacentes aos projetos estruturantes e às ações são representadas por uma linguagem esquemática e indicativa nas fichas-síntese. Essas fichas-síntese dos projetos e das ações devem ser objeto de uma constante monitorização e revisão, tendo em conta eventuais e justificáveis correções de trajetória da ação municipal.

**PE1 Bairro do Lidor | Mais conectado e aberto ao exterior**



**Objetivos Estratégicos**

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE6.** Reduzir a utilização do transporte individual motorizado em benefício do transporte coletivo e intermodalidade, e diminuir da emissão de gases com efeitos de estufa e de ruído;
- OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- OE8.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT);
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;

**OE11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;

**OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população;

**OE14.** Aproveitar a existência de áreas verdes expectantes ou de cursos de água, permitindo o seu usufruto pela população;

**OE15.** Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços de lazer;

**OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;

**OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;

**OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores de cultura e lazer;

**OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas.

#### Descrição

O Bairro do Lidor é um território com um marcante caráter residencial, que, apesar de possuir um bom estado de conservação do edificado e do espaço público, carece de uma maior oferta de espaços públicos, convidativos e equipados, que possam estimular o convívio e interação entre os residentes e que contribuam para uma maior vivência de rua e para o fomento dos meios de mobilidade sustentável na ARU.

Este projeto estruturante visa, através da valorização da estrutura ecológica local e da beneficiação das condições de mobilidade suave, contribuir para dar resposta a estas questões. A oferta de espaço público de lazer, sempre qualificado, mas com diferentes funções e características, eleva a capacidade de dinamização e valoriza a identidade do próprio bairro, o que combinado com a melhoria dos principais pontos de entrada no território, ampliam a sua capacidade de atração de pessoas e atividades, contrariando progressivamente o seu caráter de bairro habitacional.

Por último, importa salientar que as intervenções a realizar no espaço público deverão ser encaradas numa perspetiva integrada, no sentido que possibilitam a intervenção ao nível das diferentes infraestruturas urbanas que compõe o espaço urbano. Desta forma, as ações de criação e reabilitação do espaço público deverão considerar, sempre que adequado, a criação de valas técnicas para incorporação das redes de infraestruturas e constituem também uma oportunidade para substituição dos elementos de iluminação pública para sistemas energeticamente mais eficientes.

#### Ações

- 1.1. Requalificação do eixo central do Bairro do Lidor (ruas 6 e 8)
- 1.2. Criação do Parque do Lidor
- 1.3. Valorização da mata do espaço canal do Metro e estruturação de uma rede de mobilidade suave
- 1.4. Beneficiação do polidesporto da EB1/JI do Lidor

#### Impactos nos Eixos Estratégicos

| EE1<br>Ambiente urbano, identidade e património | EE2<br>Mobilidade urbana sustentável e conectividade territorial | EE3<br>Dinamismo económico e multifuncionalidade do território | EE4<br>Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental | EE5<br>Dinamismo sociocultural e cidadania ativa |
|---|--|--|---|--|
| •••   | ••••   | •••  | ••••  | •••  |

### 1.1. Requalificação do eixo central do Bairro do Lidor (ruas 6 e 8)



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia

#### Descrição

O eixo formado pela rua 6 e pelo troço inicial da rua 8 configura um marco neste Bairro, estando-lhe associado a principal concentração de comércio e serviços, assim como um importante equipamento de utilização coletiva – a escola EB1/JI e o polidesportivo que lhe está associado.

A ação integra a requalificação do espaço público associado à rua 6, hoje em larga medida utilizado para parqueamento automóvel, criando, nas laterais do edifício central, duas novas áreas de lazer, bem equipadas e com uma maior capacidade de dinamização da comunidade e de valorização do próprio bairro. Esta deverá afirmar-se como uma área central do bairro, mais convidativa e aprazível, capaz de gerar mais dinamismo e novas vivências urbanas e potenciar a rede de mobilidade suave na ARU.

Esta intervenção, com uma área de cerca de 7.652 m<sup>2</sup>, deverá garantir o redimensionamento e reordenamento do estacionamento, acompanhado pelo reforço da estrutura verde, introdução de mobiliário urbano adequado, e valorização do conforto e facilidade de circulação pedonal e ciclável.

Em articulação com esta área, propõe-se a extensão da intervenção no espaço público ao troço contíguo da rua 8, garantindo um melhor enquadramento à escola e ao polidesportivo, assim como ao parque urbano a criar (Ação 1.2). Para tal é necessário garantir uma fácil ligação através do atual recinto da escola, sendo necessário redefinir os limites do seu espaço exterior.

**Estimativa de investimento:** 535.640 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

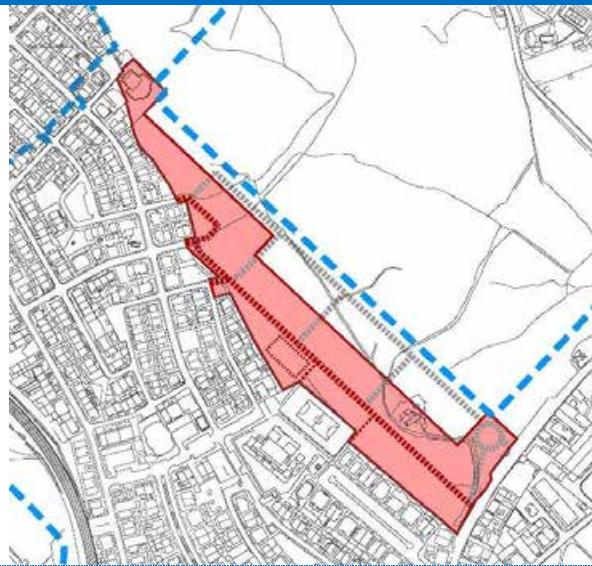
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

#### Cronograma previsional:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

## 1.2. Criação do Parque do Lidor



### Tipo de intervenção

Espaço público; Rede viária

### Promotor

CM da Maia

### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia

### Descrição

Constituição de um corredor verde de orientação noroeste-sudeste, com cerca de 39.474 m<sup>2</sup>, formalizando um novo espaço verde e de lazer aberto à comunidade, complementar ao Parque de Quires, localizado a norte, com o qual deverá procurar estabelecer uma articulação. Para além da ligação ao Parque de Quires, este corredor verde deverá articular o Santuário Senhora da Paz e a rua 15, bem como possibilitar a criação de espaços de estadia e campos de jogos, complementares ao polidesportivo da EB1/JI do Lidor (Ação 1.5).

Este parque linear acrescenta à função de oferta de espaço público de lazer e qualificação ecológica, um papel de suporte à rede de mobilidade suave na ARU, de remate urbano e de contenção da expansão urbana, designadamente da urbanização do Lidor. Esta ação deverá garantir, através da constituição de um novo arruamento transversal, o remate e articulação das ruas 13, 10 e 8, quer entre si, quer com a rua Cruz das Guardeiras. Esta nova via, com uma extensão de cerca de 527 m, poderá oferecer igualmente uma ligação mais direta e facilitada ao Santuário, assim como ao pequeno espaço público de proximidade na rua 13.

O Parque do Lidor poderá contemplar novas frentes edificadas fronteiras aos arruamentos propostos, desde que não condicionem o usufruto, a articulação com o tecido edificado envolvente e a permeabilidade visual do parque. Neste sentido, deverá ter em conta os compromissos urbanísticos existentes e a sua ponderação com a participação dos privados, designadamente os atos válidos (direitos conferidos por informações prévias favoráveis, licenças, aprovações ou alterações válidas, incluindo projetos de arquitetura, ainda não tituladas por alvará). Deverá, igualmente, ter em consideração a proposta de Plano de Pormenor da Zona Nascente da Designada Urbanização do Lidor e as pretensões de operações urbanísticas de loteamento.

Dada a natureza dominante de sentido único dos arruamentos do Bairro do Lidor, para efeito de cálculo da área de intervenção da rede viária, considera-se a adoção do perfil transversal tipo com 12,5 m de largura (faixa de rodagem - 4 m; estacionamento lateral - 2,5 m; passeios - 3). Neste sentido, a ação incide sobre a construção de cerca de 6.588 m<sup>2</sup> de área de rede viária e de cerca de 32.886 m<sup>2</sup> de área de espaços verdes.

**Estimativa de investimento:** 1.612.170 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

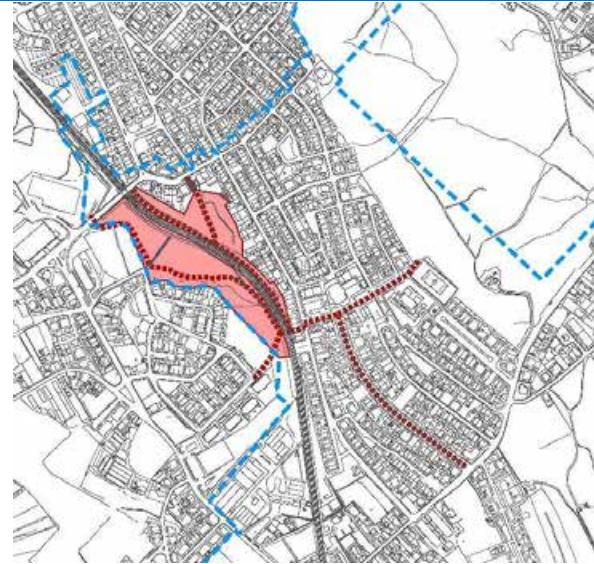
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

### Cronograma previsional:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

### 1.3. Valorização da mata do espaço canal do Metro e estruturação de uma rede de mobilidade suave



#### Tipo de intervenção

Rede de mobilidade suave (Espaço público);  
Espaço verde

#### Promotor

CM da Maia

#### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia; Metro do Porto

#### Descrição

Constituição de um percurso pedonal e ciclável que articule a estação de Metro do Lidor, o eixo central do Bairro e novo parque do Lidor (Ações 1.1 e 1.2) e o exterior do bairro. Este percurso deverá desenvolver-se em ambos os lados do canal verde de enquadramento à linha ferroviária. No lado nascente poderá desembocar no conjunto de habitação social do Arquiteto João Álvaro Rocha e articular com a rua 6. A partir desta via e da rua 8 poderá, por sua vez, estender-se ao novo parque do Lidor ou ligar à rua Cruz das Guardeiras, através da Av. Fernando Pessoa, eixo que inclusivamente tem perfil para, se tal for entendido como pertinente, acomodar um canal segregado para o modo ciclável.

Esta ação inclui ainda a qualificação do caminho pedonal já existente de ligação entre a estação de metro do Lidor e o núcleo de Vila Nova da Telha (a poente da linha de metro e já fora do limite da ARU), garantindo o conforto e segurança nas deslocações por modos suaves. Este percurso deverá garantir a continuidade do troço a norte da Via Lidor Igreja já requalificado, assumindo opções idênticas em termos de materiais e perfil de via. Poderá ser equacionada a criação de uma nova passagem pedonal e ciclável à linha ferroviária, idealmente na proximidade da rua 6, permitindo o estabelecimento de um percurso de ligação aos bairros localizados a poente da ARU (rua António Francisco da Cruz).

A intervenção visa a estruturação de uma rede de mobilidade suave com cerca de 1.730 m (que contempla uma nova passagem pedonal sobre a linha do metro), constituindo uma área de percursos com cerca de 5.187 m<sup>2</sup>. Visa, igualmente, o tratamento da área verde de mato existente na envolvente do espaço canal do metro, com cerca de 32.448 m<sup>2</sup>, formalizando um espaço verde arborizado que possa ser percorrido e apropriado pela população local e que seja suporte à rede de mobilidades suave dos núcleos residenciais envolventes. Esta mancha verde deverá estar pontualmente equipada (por exemplo, parque infantil, parque de merendas, circuitos de manutenção...).

No lado poente, este espaço verde pode estender-se à bolsa existente no interior do quarteirão limitado pela linha férrea, pela rua 1 e pelo eixo Via Lidor Igreja/ rua Gonçalo Mendes da Maia. Deverão ser formalizados os acessos à Mata, potenciando as ligações já existentes na Via Lidor Igreja e na rua Gonçalo Mendes da Maia (atualmente vedadas).

**Estimativa de investimento:** 856.440 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público-Privado

**Fonte potencial de financiamento:** Privado; Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5); Setor empresarial do Estado

#### Cronograma previsional:



#### 1.4. Beneficiação do polidesportivo da EB1/JI do Lidor



**Tipo de intervenção**

Equipamento (Beneficiação)

**Promotor**

CM da Maia

**Principais entidades a envolver**

Agrupamento de Escola; Junta de Freguesia

**Descrição**

Construção da cobertura do polidesportivo anexo à Escola EB1/JI do Lidor, melhorando as condições das infraestruturas escolares e de utilização do recinto desportivo.

**Estimativa de investimento:** 400.000 € (dados da CM da Maia)

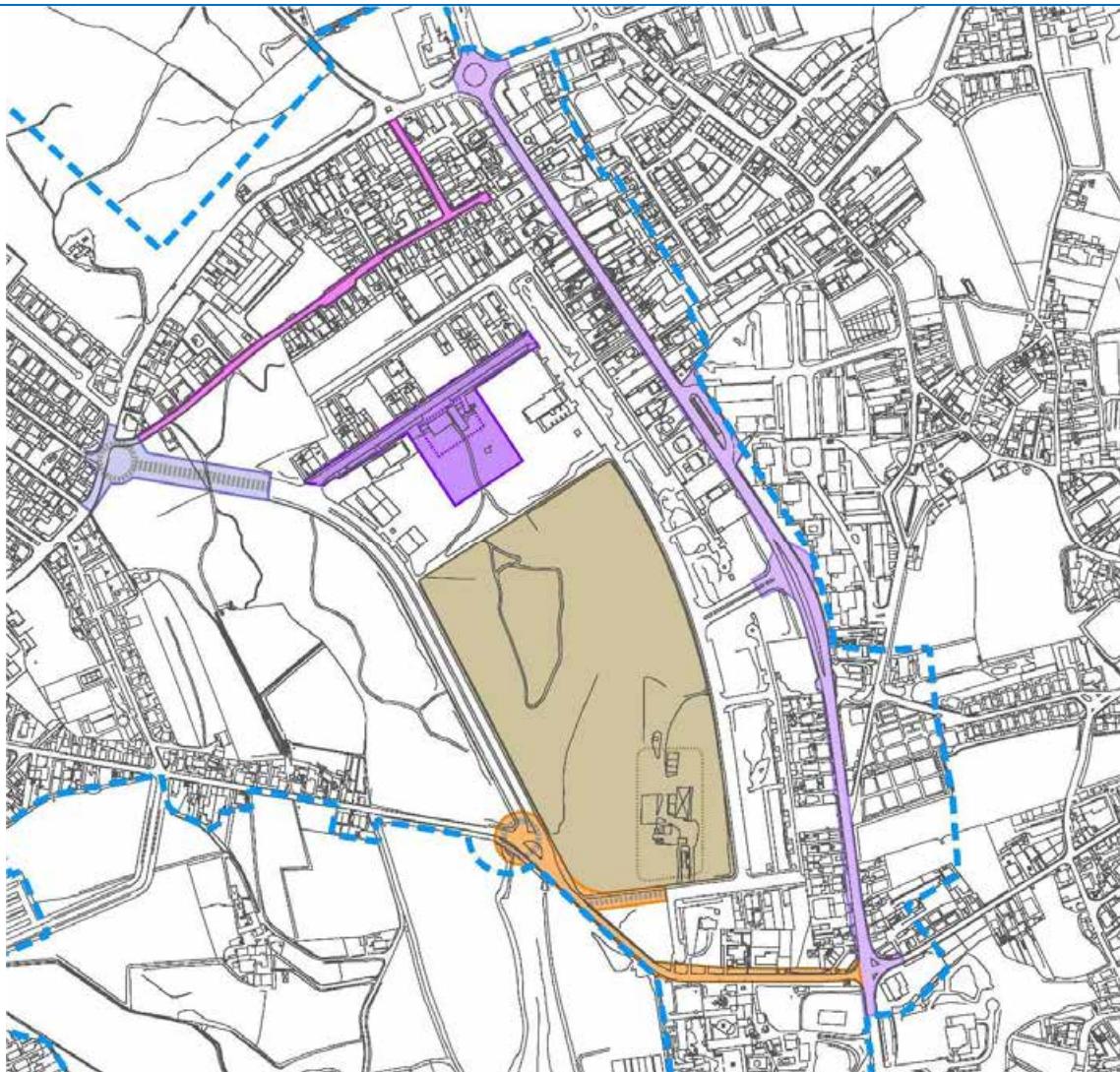
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

**Cronograma previsional:**



**PE2 Santo Lenho e Mosteiro de Moreira | Maior consolidação, maior centralidade, mais identidade**



**Objetivos Estratégicos**

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- OE8.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT);
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da

---

população

**OE14.** Aproveitar a existência de áreas verdes expectantes ou de cursos de água, permitindo o seu usufruto pela população;

**OE15.** Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços de lazer;

**OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;

**OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;

**OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores de cultura e lazer.

---

#### Descrição

A área de Santo Lenho de Moreira caracteriza-se por alguma descaracterização e pela desqualificação do seu espaço público, o qual oferece escassas condições de conforto e de segurança à locomoção por modos suaves, e que é marcadamente deficitário na oferta de áreas de lazer e de estadia. Nesta área da ARU encontram-se áreas expectantes de dimensão relevante, uma malha urbana incompleta, pouco permeável e pouco funcional, que possui uma fraca articulação com o tecido urbano envolvente.

Este projeto estruturante visa a reconfiguração e consolidação da malha urbana, através da definição de novos eixos viários que promovam uma maior densidade e a permeabilidade urbana, e que permitam a edificação de novas frentes urbanas e o remate e preenchimento da malha, atribuindo-lhe uma melhor definição quanto a usos e funções. Pretende igualmente promover a articulação com o exterior e dotar este território de condições de mobilidade suave mais adequadas, assim como aumentar a oferta de espaços de encontro e de socialização para os residentes, potenciando os benefícios da existência de equipamentos coletivos e das áreas verdes estabelecidas e tirando partido da proximidade de elementos patrimoniais com valor cultural e identitário, em particular do Mosteiro de Moreira.

Deste modo, genericamente, o presente projeto estruturante pretende elevar a qualidade urbanística, ambiental e ecológica de Santo Lenho, com efeitos no incremento da qualidade de vida dos seus habitantes, da atratividade e conetividade do território, no fortalecimento da estrutura ecológica local e no reforço da identidade. A intervenção no espaço público configura uma oportunidade de beneficiar a rede de infraestruturas e de adotar sistemas de iluminação pública com maior eficiência energética.

---

#### Ações

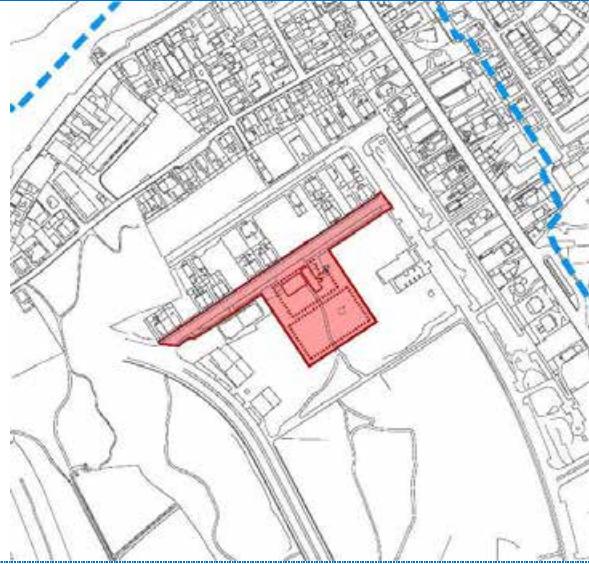
- 2.1. Requalificação da envolvente à junta de freguesia e centro de saúde em Santo Lenho
- 2.2. Requalificação da rua de Santo Lenho de Moreira e da rua de São Salvador
- 2.3. Formalização do parque urbano de Santo Lenho de Moreira
- 2.4. Valorização da envolvente do Mosteiro de Moreira
- 2.5. Prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho
- 2.6. Requalificação da esteira da antiga EN13

---

#### Impactos nos Eixos Estratégicos



## 2.1. Requalificação da envolvente à junta de freguesia e centro de saúde em Santo Lenho



### **Tipo de intervenção**

Espaço público; Rede de mobilidade suave

### **Promotor**

CM da Maia

### **Principais entidades a envolver**

Privados; Junta de Freguesia

### **Descrição**

A rua do Divino Salvador de Moreira concentra dois importantes equipamentos de utilização coletiva: a Junta de Freguesia de Moreira e o Centro de Saúde de Pedras Rubras.

Importa garantir a continuidade dos passeios em todo o eixo, assim como sinalizar os atravessamentos de peões.

Deverá igualmente ser promovido um tratamento de espaço público junto aos equipamentos coletivos que reforce a centralidade do local e configure um espaço aprazível de encontro e estadia, que pode integrar a criação de um jardim nas traseiras destes equipamentos.

A ação incide sobre cerca de 3.193 m<sup>2</sup> de espaço de passeios e sobre a criação de cerca de 8.300 m<sup>2</sup> de espaço público associado aos equipamentos coletivos.

**Estimativa de investimento:** 957.720 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

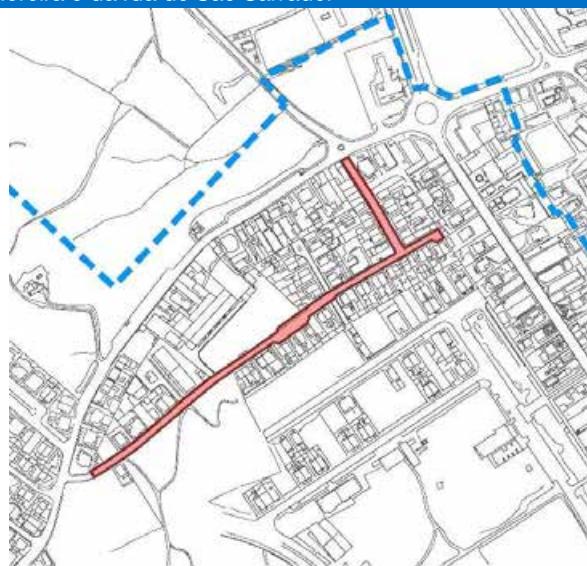
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

### **Cronograma previsional:**



## 2.2. Requalificação da rua de Santo Lenho de Moreira e da rua de São Salvador



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia

### Descrição

A rua de Santo Lenho de Moreira apresenta um perfil inconstante, com passeios descontínuos ou de dimensão insuficiente. É fundamental oferecer melhores condições de mobilidade pedonal à população e contrariar a imagem descuidada e desqualificada que hoje surge associada a esta via.

Tal poderá ser atingido a partir da adoção de um único sentido de trânsito, permitindo a constituição de passeios contínuos de dimensão confortável e livres de obstáculos.

Em alternativa, poderão ser mantidos os dois sentidos de circulação viária, numa plataforma única, associada a uma limitação da velocidade de circulação automóvel.

A ação incide sobre a requalificação de cerca de 5.519 m<sup>2</sup> de espaço público.

**Estimativa de investimento:** 386.330 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

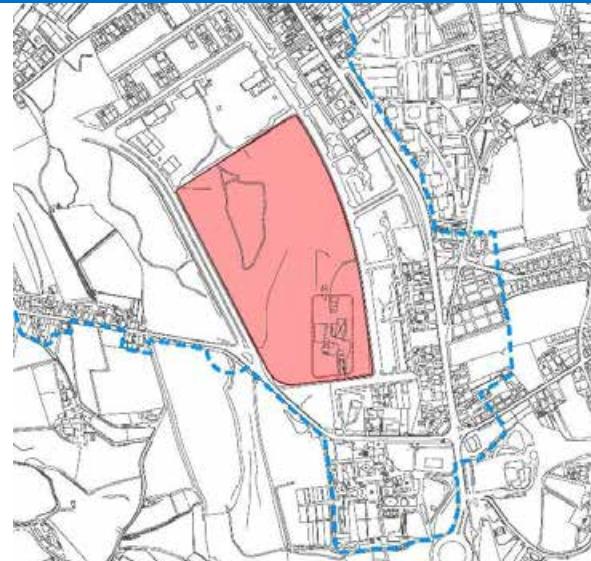
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

### Cronograma previsional:



## 2.3. Formalização do parque urbano de Santo Lenho de Moreira



**Tipo de intervenção**  
Espaço verde

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Privados; Junta de Freguesia

### Descrição

Apresentando a ARU alguma escassez de áreas verdes tratadas, a área de mato, atualmente expetante, que se localiza entre a Av. Dr. José Vieira de Carvalho e a rua D. Maria da Conceição Mota Sotomayor, reveste-se de uma importância redobrada.

Propõe-se a constituição de um parque urbano, com cerca de 10,5 ha, de forma a dotar a ARU e sua envolvente de uma área verde de lazer de excelência, tirando partido do maciço arbóreo existente e possibilitando o seu usufruto. Deste modo, este território ficará mais atrativo e qualificado do ponto de vista urbanístico e ecológico, com ganhos diretos para a população local. Salienta-se, no entanto, que, pela sua dimensão e importância na estrutura ecológica urbana, este parque deverá servir não só a população de Santo Lenho, mas também de outras áreas da ARU e do concelho.

Este parque urbano deverá manter o seu carácter natural, densamente arborizado, e, simultaneamente integrar áreas de estar e de lazer equipadas. Deverá ser equacionada a integração no parque do Centro Hípico-Equestre do Mosteiro, que atualmente presta uma importante função social, cultural e recreativa.

No sentido de reforçar a acessibilidade a este novo espaço verde central e ao centro cívico de Moreira, deverá ser reformulado o nó de ligação entre a N13 (rua Conselheiro Luís Magalhães) e a rua de Dona Rita Moura Miranda, numa área com cerca de 2.639 m<sup>2</sup>, através de um reperfilamento da via e de um novo desenho urbano.

**Estimativa de investimento:** 3.697.820 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

### Cronograma previsional:

| 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |

## 2.4. Valorização da envolvente do Mosteiro de Moreira



### Tipo de intervenção

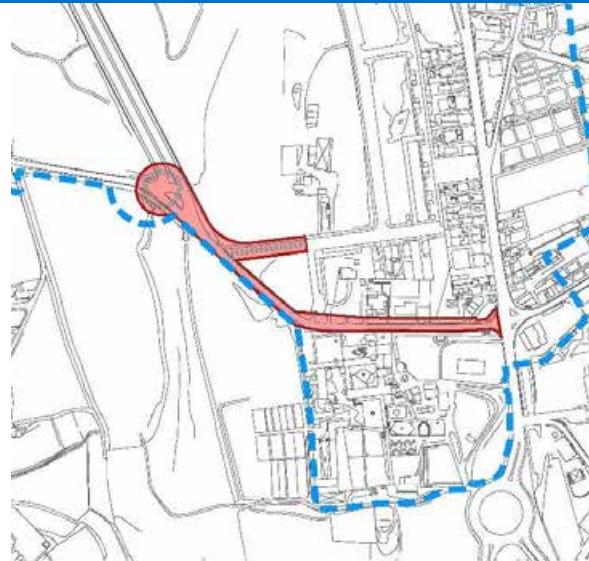
Rede viária; Espaço público

### Promotor

CM da Maia

### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



### Descrição

O Mosteiro de Moreira é uma referência para o território e para a comunidade. No entanto, não está dotado das melhores condições de mobilidade, particularmente as associadas às redes pedonal e ciclável. A Alameda Padre Alcino Azevedo Barbosa apesar de ser uma via arborizada, não contempla passeios, possuindo uma débil articulação com a Av. Dr. José Vieira de Carvalho e com o tecido edificado envolvente.

Neste contexto importa promover a sua integração na malha urbana e a clara melhoria das condições de mobilidade suave na ligação ao Mosteiro, através da constituição de percursos pedonais contínuos ao longo da Alameda Padre Alcino Azevedo Barbosa, respeitando os condicionalismos existentes pela Zona Especial de Proteção (ZEP) ao Mosteiro e garantindo a permanência da arborização que contribui para o caráter singular do lugar.

Complementarmente importa beneficiar a articulação desta com a Av. do Dr. José Vieira de Carvalho e a rua Dr. Farinhote, através do redesenho do nó viário existente, bem como com a rua Dr.<sup>a</sup> Maria José de Lemos Coelho, através de uma nova ligação com cerca de 91 m (no prolongamento da rua Dr.<sup>a</sup> Maria José de Lemos Coelho).

A ação incide no reperfilamento de cerca de 9.335 m<sup>2</sup> de área e na criação de cerca de 1.644 m<sup>2</sup> de novas áreas de espaço público.

**Estimativa de investimento:** 768.530 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

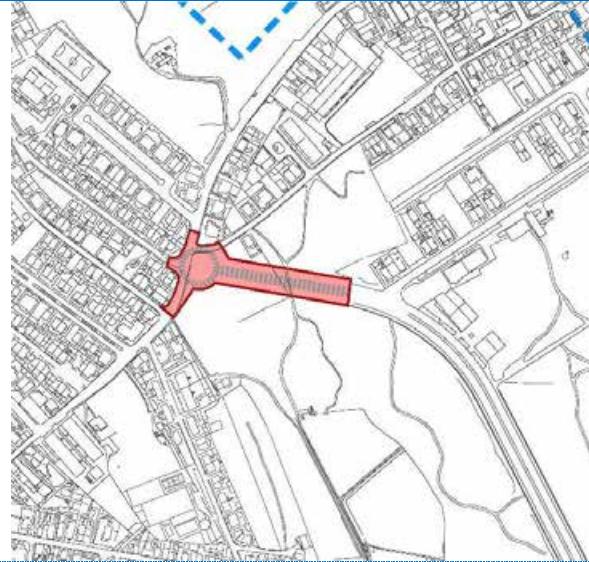
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

### Cronograma previsional:



## 2.5. Prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho



### Tipo de intervenção

Rede viária

### Promotor

CM da Maia

### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia

### Descrição

Promover o prolongamento da Av. do Dr. José Vieira de Carvalho, interligando a rua de Santo Lenho de Moreira, a rua Cruz das Guardeiras e a rua 5 do Bairro do Lidor.

A ação visa contribuir para a estruturação da Via do Mosteiro, permitindo concretizar o eixo Via Lidor Igreja / rua 15 / rua 5 / Av. do Dr. Vieira de Carvalho, articulando as malhas urbanas do Bairro do Lidor e de Santo Lenho.

A ação incide sobre uma área com cerca de 7.808 m<sup>2</sup>.

**Estimativa de investimento:** 716.059 € (dados da CM da Maia)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

### Cronograma previsional:

| 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |

## 2.6. Requalificação da esteira da antiga EN13



### Tipo de intervenção

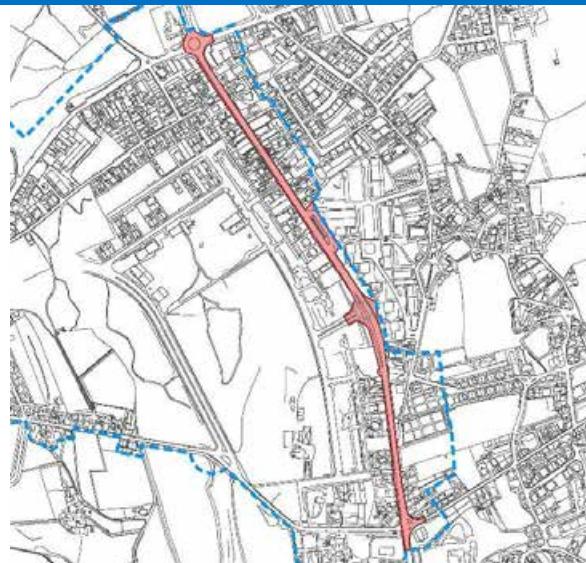
Rede viária

### Promotor

CM da Maia

### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



### Descrição

No sentido de reforçar a acessibilidade ao centro cívico de Moreira e ao futuro parque urbano de Santo Lenho de Moreira (Ação 2.3), deverá ser reformulado o nó de ligação entre a N13 (rua Conselheiro Luís Magalhães) e a rua de Dona Rita Moura Miranda, através de um novo desenho urbano do nó viário, bem como promover o reperfilamento do troço da EN13, compreendido entre a Rotunda das Guardeiras e a rotunda de Padrão de Moreira, cuja área de intervenção incide sobre cerca de 26.552 m<sup>2</sup>.

A ação visa, igualmente, promover uma intervenção integrada no espaço público que permita uma articulação com as intervenções definidas para o troço norte da rua Cruz das Guardeiras (Ação 5.1) e para a envolvente do Mosteiro de Moreira (Ação 2.4).

**Estimativa de investimento:** 1.900.000 € (dados da CM da Maia)

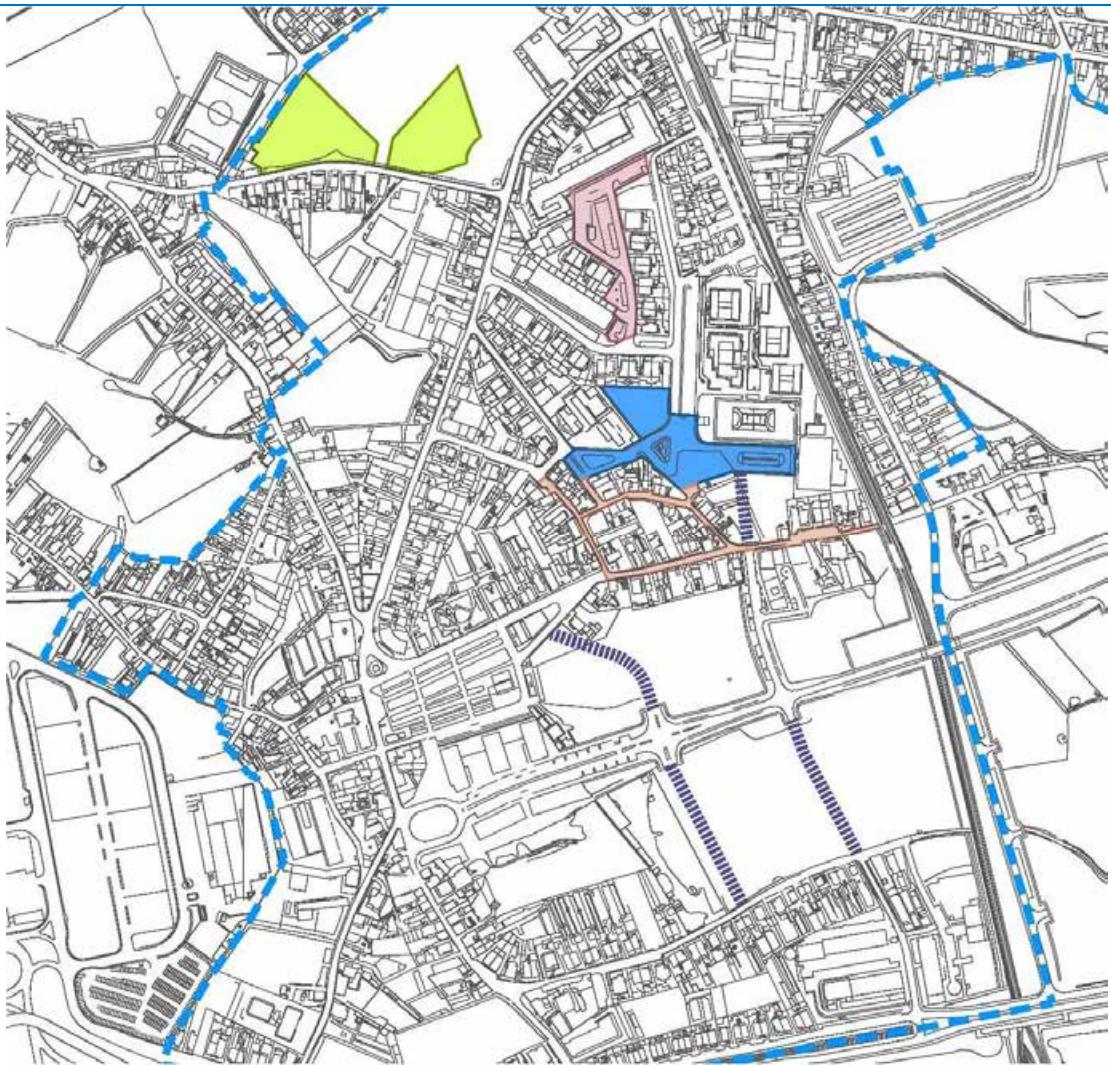
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

### Cronograma previsional:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

**PE3 Pedras Rubras | Melhores espaços de encontro, mais dinamismo**



**Objetivos Estratégicos**

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2.** Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3.** Contrariar a natureza de território-dormitório e incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE6.** Reduzir a utilização do transporte individual motorizado em benefício do transporte coletivo e intermodalidade, e diminuir da emissão de gases com efeitos de estufa e de ruído;
- OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- OE8.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT);
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que

---

possível, o património reabilitado;

**OE11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;

**OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população;

**OE14.** Aproveitar a existência de áreas verdes expectantes ou de cursos de água, permitindo o seu usufruto pela população;

**OE15.** Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços de lazer;

**OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;

**OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;

**OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores de cultura e lazer;

**OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas.

---

#### **Descrição**

Pedras Rubras é uma área particularmente heterogénea da ARU. Agregando o núcleo primitivo desta área urbana, atualmente aqui se concentra uma profusão de tipologias de edificado, os principais equipamentos coletivos da ARU, tal como parte significativa dos estabelecimentos comerciais, que carecem, no geral, de um melhor enquadramento e mais dinamismo. Este é ainda um tecido que é influenciado pela proximidade ao aeroporto e a importantes vias de comunicação.

O presente projeto estruturante partilha com os dois projetos estruturantes anteriores os princípios básicos de intervenção, traduzidos no reforço das microcentralidades existentes, na estruturação da malha e articulação entre tecidos urbanos, na valorização das condições de mobilidade suave e na beneficiação da eficiência energética e rede de infraestruturas.

Este projeto estruturante estabelece igualmente fortes complementaridades com o PE4. Praça do Exercito Libertador, centrado no principal espaço público de Pedras Rubras que, pela sua relevância cultural e valor simbólico, foi individualizado num projeto estruturante dedicado, embora aquando da sua operacionalização estes projetos devam ser mutuamente considerados.

A qualificação os principais espaços públicos de descompressão existentes, possibilitando sejam elevados de 'espaços residuais' a locais de estadia, favorecendo o encontro e a socialização dos residentes, assume, mais uma vez, uma importância fulcral neste projeto estruturante. Deste modo, através da oferta de uma rede composta por pequenos espaços públicos de proximidade, acolhedores, bem equipados e confortáveis, para além da necessária beneficiação da imagem urbana, pretende-se fomentar o encontro da comunidade, as vivências ao ar livre e a emergência de pequenos núcleos de comércio e serviços de proximidade. Estas intervenções são igualmente oportunidade de beneficiar a rede de infraestruturas e de adotar sistemas de iluminação com maior eficiência energética.

Nestes espaços públicos e nas áreas contíguas, a circulação pedonal e ciclável (em canal não dedicado) deve ser incentivada, privilegiada e facilitada, alargando passeios, eliminando barreiras existentes, garantindo-se, em toda a sua extensão, a continuidade e fácil intercomunicação, assim como, naturalmente, a segurança e o conforto das deslocações em modo suave. Em toda esta área deverá ser possibilitada a circulação ciclável, em canal não dedicado, complementando o troço de ciclovia já existente ao longo da linha do Metro, entre a estação de Pedras Rubras e a Avenida do Aeroporto (N107).

A colmatação da malha e atribuição usos às áreas expectantes são igualmente propostas integradas neste projeto.

---

---

## Ações

- 3.1. Requalificação da envolvente às escolas de Pedras Rubras
  - 3.2. Requalificação da rua Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão
  - 3.3. Abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias
  - 3.4. Beneficiação do eixo da rua de Matos
  - 3.5. Criação do Parque Urbano de Pedras Rubras
- 

## Impactos nos Eixos Estratégicos

| EE1<br>Ambiente urbano,<br>identidade e património | EE2<br>Mobilidade urbana<br>sustentável e<br>conetividade territorial | EE3<br>Dinamismo económico<br>e multifuncionalidade<br>do território | EE4<br>Estrutura ecológica e<br>sustentabilidade<br>ambiental | EE5<br>Dinamismo sociocultural<br>e cidadania ativa |
|--|---|--|---|---|
| ●●●●   | ●●●●  | ●●●  | ●●●●  | ●●●   |

### 3.1. Requalificação da envolvente às escolas de Pedras Rubras



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Privados; Junta de Freguesia

#### Descrição

Na envolvente da Praceta de Monte Albino Moreira encontram-se dois estabelecimentos escolares do Agrupamento de Escolas Dr. Vieira de Carvalho, o Polidesportivo de Pedras Rubras, o Clube Académico de Pedras Rubras e ainda, num edifício reabilitado para o efeito, as novas instalações do Rancho Folclórico Moreira da Maia. Não obstante esta extraordinária concentração de equipamentos de diversas tipologias, o espaço público tem uma imagem pouco qualificada e cuidada, não oferece as condições de conforto e segurança à mobilidade suave, nem tão pouco garante condições que possibilitem o encontro da população e vivências de exterior.

Propõe-se a reconversão e redesenho da Praceta de Monte Albino Moreira e sua extensão nascente (bolsa de estacionamento a leste), assim como da Praceta Joaquim Faria Moreira Ramalhão, em articulação com a Avenida Prof. Dr. Marcelo Caetano.

Incidindo numa área de cerca de 9.094 m<sup>2</sup>, esta ação comprehende a requalificação e o redesenho do espaço público, proporcionando a sua fruição e estadia à população e tendo subjacente a valorização da mobilidade suave e garantia da acessibilidade universal. Integra a introdução mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização. Contempla ainda a requalificação do polidesportivo municipal de Pedras Rubras, bem como a sua otimização da eficiência energética.

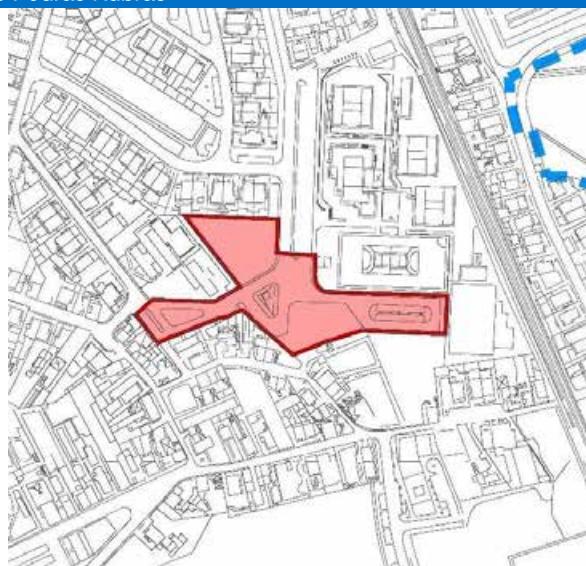
**Estimativa de investimento:** 636.580 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

#### Cronograma previsional:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |



### 3.2. Requalificação da rua Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia



#### Descrição

A ação visa valorizar o espaço público de proximidade, criando condições facilitadoras para o encontro da população residente e para a apropriação do lugar, condição indispensável para que este possa ser um território mais qualificado, atrativo e vivido.

Centrada na praça que se forma na rua do Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão, a intervenção deverá estender-se a sul, aos espaços remanescentes da implementação das vias e do edificado, melhorando as suas condições de usufruto e de circulação pedonal.

A intervenção, com uma área de cerca de 5.739 m<sup>2</sup>, deverá contemplar um alargamento dos passeios em detrimento da largura das faixas de rodagem e o reordenamento do estacionamento, devendo a área verde ganhar maior expressão e ser garantidas e favorecidas as continuidades entre espaços públicos. Na praça deverá ser equacionada a instalação de equipamentos de lazer dirigidos à comunidade local (ex, parque ativo, parque infantil).

**Estimativa de investimento:** 401.730 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

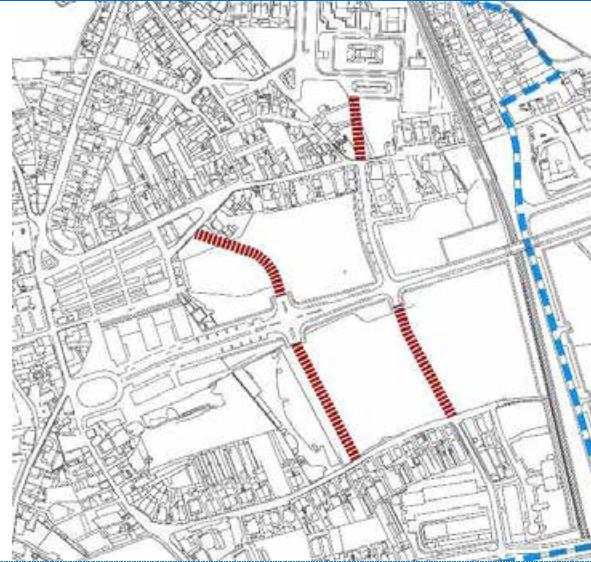
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

#### Cronograma previsional:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

### 3.3. Abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias



#### Tipo de intervenção

Rede viária

#### Promotor

CM da Maia

#### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia

#### Descrição

A ação inclui a abertura de quatro novos troços transversais à Av. Dr. Andrade Dias, com uma extensão total de cerca de 496 m, completando e aumentando a permeabilidade da malha local. Os dois troços a norte desta avenida articulam com dois importantes espaços públicos que a presente estratégia propõe igualmente requalificar: o Largo de Matos, junto à antiga escola primária devoluta (Ação 4.1.) e o estacionamento de apoio à escola secundária (Ação 3.1).

A sul os novos troços articularão com a rua dos Verdes, igualmente a intervençinar, no âmbito da Ação 5.5.

Para além da oferta de estacionamento complementar, os quatro novos troços de rua deverão acomodar, de ambos os lados da via, passeios amplos, arborizados e convidativos à circulação pedonal, a qual ficará facilitada com a abertura destes novos troços e a decorrente quebra dos quarteirões de grande dimensão hoje existentes.

Para efeito de cálculo da área de intervenção considera-se a adoção do perfil transversal tipo com 18 m de largura (faixa de rodagem - 7 m; passeios - 3; estacionamento paralelo à via - 2.5).

A ação incide sobre uma área de cerca de 8.928 m<sup>2</sup>.

**Estimativa de investimento:** 624.960 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

#### Cronograma previsional:



### 3.4. Beneficiação do eixo da rua de Matos



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia

#### Descrição

Requalificação do eixo formado pela Travessa de Matos, rua de Matos e Travessa das Guardeiras, incidindo numa área com cerca de 3.819 m<sup>2</sup>, de modo a melhorar a articulação e as ligações à Praça do Exercito Libertador, ao troço comercial da rua das Guardeiras e ao polo de equipamentos coletivos junto à praça Albino Moreira.

O principal objetivo subjacente a esta intervenção é a beneficiação das condições de mobilidade suave, que deverá ser incentivada e privilegiada. A ação deverá beneficiar as ligações da Praça do Exército Libertador e da zona das escolas com a ciclovia já existente, paralela à linha de Metro, que se desenvolve a sul da estação de Pedras Rubras.

Dado o limitado perfil das vias, que inviabilizam a oferta de passeios, deverá ser promovida a implantação de vias em canal partilhado e o desincentivo à circulação automóvel, devendo o fluxo viário ser canalizado para a Av. Dr. Andrade Dias através dos novos troços propostos na ação 3.3.

Para além da limitação da velocidade de circulação rodoviária, deverão ser eliminados obstáculos e barreiras à circulação pedonal e ciclável.

**Estimativa de investimento:** 267.330 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

#### Cronograma previsional:



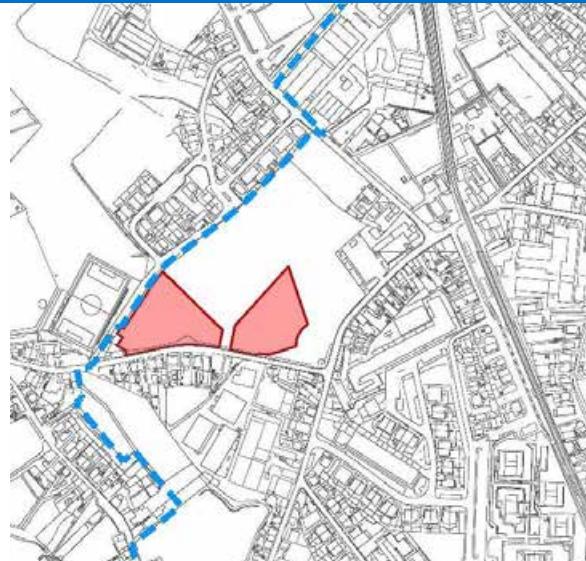
### 3.5. Criação do Parque Urbano de Pedras Rubras



**Tipo de intervenção**  
Espaço verde

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Privados; Junta de Freguesia



#### Descrição

Reconversão da área expetante que se localiza a oeste da rua Dr. Farinhote e a norte da rua Alberto Campos Costa Maia, criando um parque urbano, com cerca de 11.698 m<sup>2</sup>, já previsto na UOPG de Pedras Rubras (que integra igualmente a ampliação do Quartel dos Bombeiros).

Este parque permitirá articular o Parque de Jogos Maria da Fonte, localizado no exterior da ARU, oferecendo uma área de lazer qualificada complementar.

O projeto deverá igualmente incluir algum estacionamento de apoio às ruas Dr. Farinhote e das Guardeiras, permitindo um maior desafogo à circulação nestes eixos estruturantes.

**Estimativa de investimento:** 409.430 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

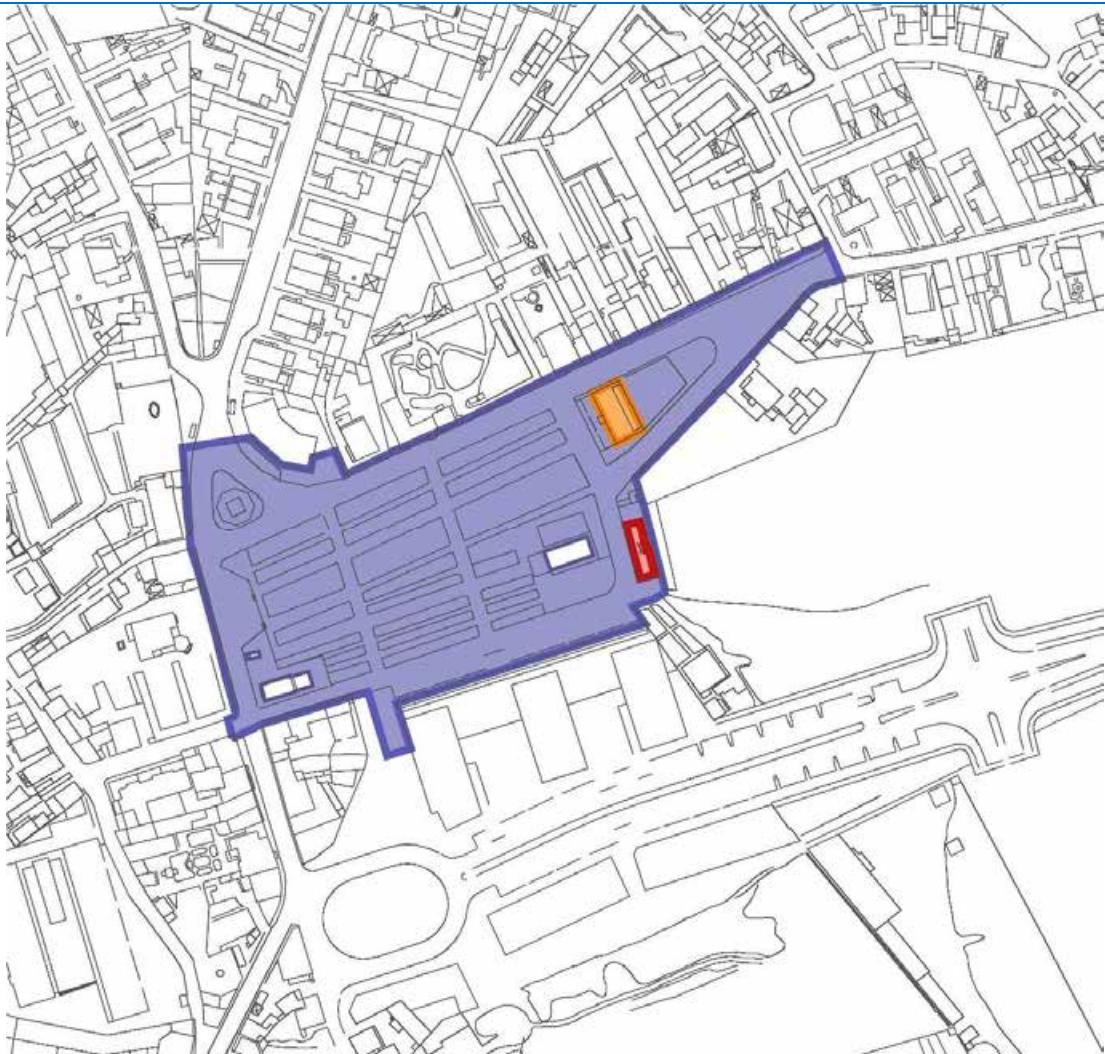
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

#### Cronograma previsional:



**PE4 Praça do Exército Libertador | Um espaço de encontro e de comércio com uma nova imagem**



**Objetivos Estratégicos**

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2.** Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE6.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT);
- OE7.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE8.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- OE9.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;
- OE10.** Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades

---

económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;

**OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população;

**OE15.** Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços de lazer;

**OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;

**OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores de cultura e lazer;

**OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas.

---

#### Descrição

O presente projeto estruturante visa valorizar o principal espaço público formal da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha - a Praça do Exército Libertador. Este é um local central e de elevado valor simbólico para a localidade, acolhendo património classificado, como a Antiga Escola de Pedras Rubras ou a Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens, assim como eventos de relevância cultural e socioeconómica. Entre estes salienta-se, pelo seu caráter regular e importância económica, a Feira de Pedras Rubras, que aqui acontece todas as quintas-feiras.

Para além da requalificação urbanística, da melhoria paisagística e valorização patrimonial desta área, o projeto deverá procurar favorecer a articulação desta área com os espaços públicos envolventes, em particular com a rotunda da Avenida Dr. Andrade Dias e com a nova ligação a esta avenida (Ação 3.3), com o eixo onde está integrada a rua das Guardeiras e a malha mais antiga de Pedras Rubras e a área de equipamentos coletivos (Ação 3.1). Também neste projeto a valorização e estímulo da mobilidade suave assumem um papel central.

---

#### Ações

- 4.1. Requalificação da Praça do Exército Libertador
- 4.2. Reabilitar e refuncionalizar a antiga escola primária
- 4.3. Reabilitar o antigo lavadouro

---

#### Impactos nos Eixos Estratégicos

| EE1<br>Ambiente urbano, identidade e património | EE2<br>Mobilidade urbana sustentável e conectividade territorial | EE3<br>Dinamismo económico e multifuncionalidade do território | EE4<br>Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental | EE5<br>Dinamismo sociocultural e cidadania ativa |
|---|--|--|---|--|
| ••••  | ••   | ••••   | •••   | ••   |

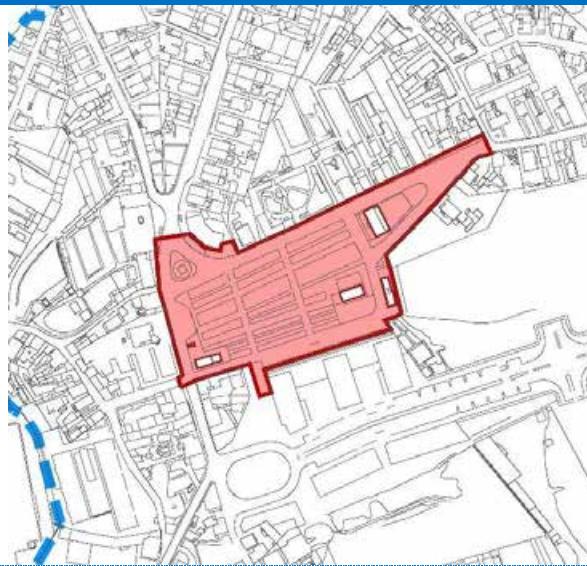
#### 4.1. Requalificação da Praça do Exército Libertador



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia



##### Descrição

Requalificação da Praça do Exército Libertador, um espaço público de grande centralidade e importância, valorizando a imagem urbana de Pedras Rubras.

Incidindo sobre uma área com cerca de 17.734 m<sup>2</sup>, a intervenção deve manter a densa arborização que caracteriza este espaço, aumentando o seu potencial de multifuncionalidade. Este deverá requalificado enquanto uma área verde, de utilização flexível e polivalente, que possa acolher o mercado semanal e, nos restantes dias, possa ser apropriada enquanto área de recreio e lazer da população. O parque de merendas existente junto à rua das Guardeiras deverá ser requalificado e relocalizado para uma área mais recatada, podendo esta praça receber ainda algum outro tipo de equipamento complementar de lazer, assim como mobiliário urbano e luminária. O projeto poderá ainda equacionar a criação neste espaço verde de um espaço de restauração – cafetaria e esplanada – que, inclusivamente, pode explorar a ligação ao mercado semanal.

A requalificação da feira deve integrar as capelas e os restantes elementos do património edificado e cultural, designadamente a antiga escola primária e os lavadouros, cuja reabilitação está contemplada nas duas ações seguintes, valorizando-os através de um enquadramento mais adequado e garantindo-lhe um acesso pedonal facilitado.

O estacionamento, que hoje ocorre espontaneamente em toda a área, deverá ser limitado e reordenado, libertando a praça de automóveis.

Esta ação integra ainda a requalificação do espaço público canal na envolvente da área verde, ou seja, deverá abranger o tratamento das vias e alargamento dos passeios junto às frentes edificadas e no Largo de Matos.

**Estimativa de investimento:** 1.500.000 € (dados da CM da Maia)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

##### Cronograma previsional:



#### 4.2. Reabilitar e refuncionalizar a antiga escola primária



##### Tipo de intervenção

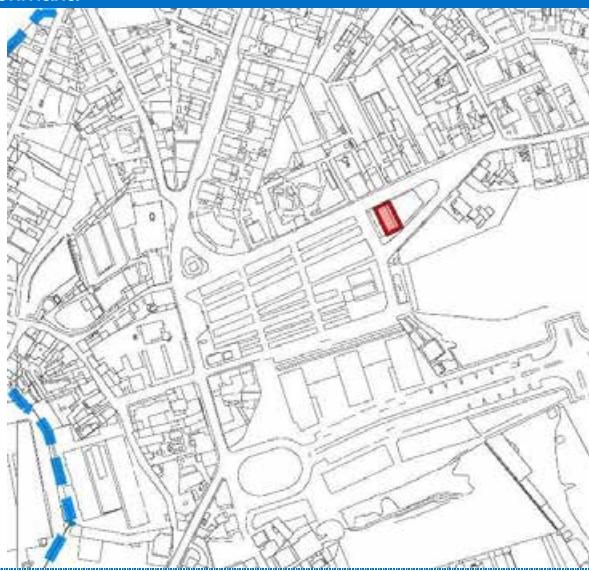
Equipamento (Reabilitação)

##### Promotor

CM da Maia

##### Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia



##### Descrição

A antiga Escola do Largo da Feira é um edifício simbólico para a comunidade local, cuja preservação e valorização se traduzirá num enriquecimento coletivo patrimonial e numa indiscutível melhoria da imagem urbana da ARU.

Embora integrado numa área nobre da ARU – o principal espaço público de Pedras Rubras – este edifício classificado encontra-se devoluto e em mau estado de conservação, prejudicando a imagem da envolvente.

Esta ação tem como principal objetivo a requalificação deste edifício, e a sua refuncionalização, em articulação com os resultados do estudo proposto na Ação 6.5, dando origem à criação de uma nova âncora funcional na ARU.

A ação incide sobre cerca de 230 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

**Estimativa de investimento:** 230.000 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5); Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

##### Cronograma previsional:

| 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |

#### 4.3. Reabilitar o antigo lavadouro



##### Tipo de intervenção

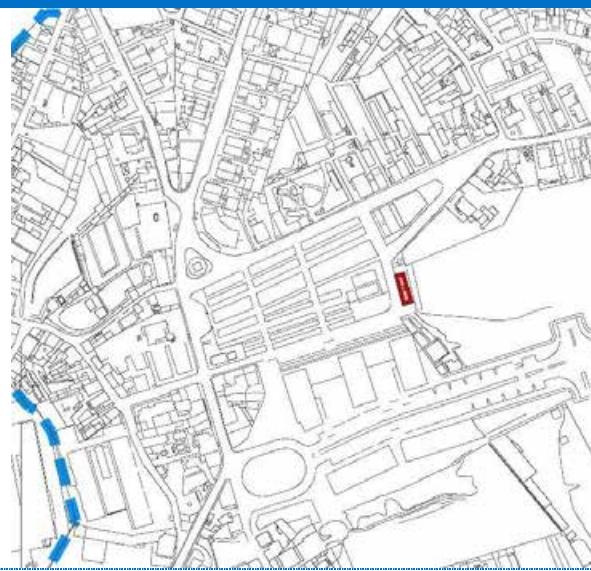
Equipamento (Reabilitação)

##### Promotor

CM da Maia

##### Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia



##### Descrição

O antigo lavadouro, hoje fechado, sem utilização e apresentando um mau estado de conservação, é parte integrante do património cultural e memória coletiva da comunidade. Para além da função utilitária de lavagem da roupa em tempos idos, este era também, nessa altura, um ponto tradicional de encontro e socialização da população feminina, assumindo um papel de relevo na vida local.

A sua reabilitação, integrada no contexto mais amplo do presente projeto estruturante, nomeadamente de requalificação do espaço público envolvente, valoriza a componente identitária e cultural deste projeto e amplia a sua capacidade de dinamização, pelo que poderá ser estudada a sua reconversão e atribuição de uma utilização alternativa. Esta eventual reconversão não deve, contudo, comprometer o seu valor patrimonial e a identificação da sua função original.

A ação incide sobre cerca de 110 m<sup>2</sup> de área bruta de construção

**Estimativa de investimento:** 110.000 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

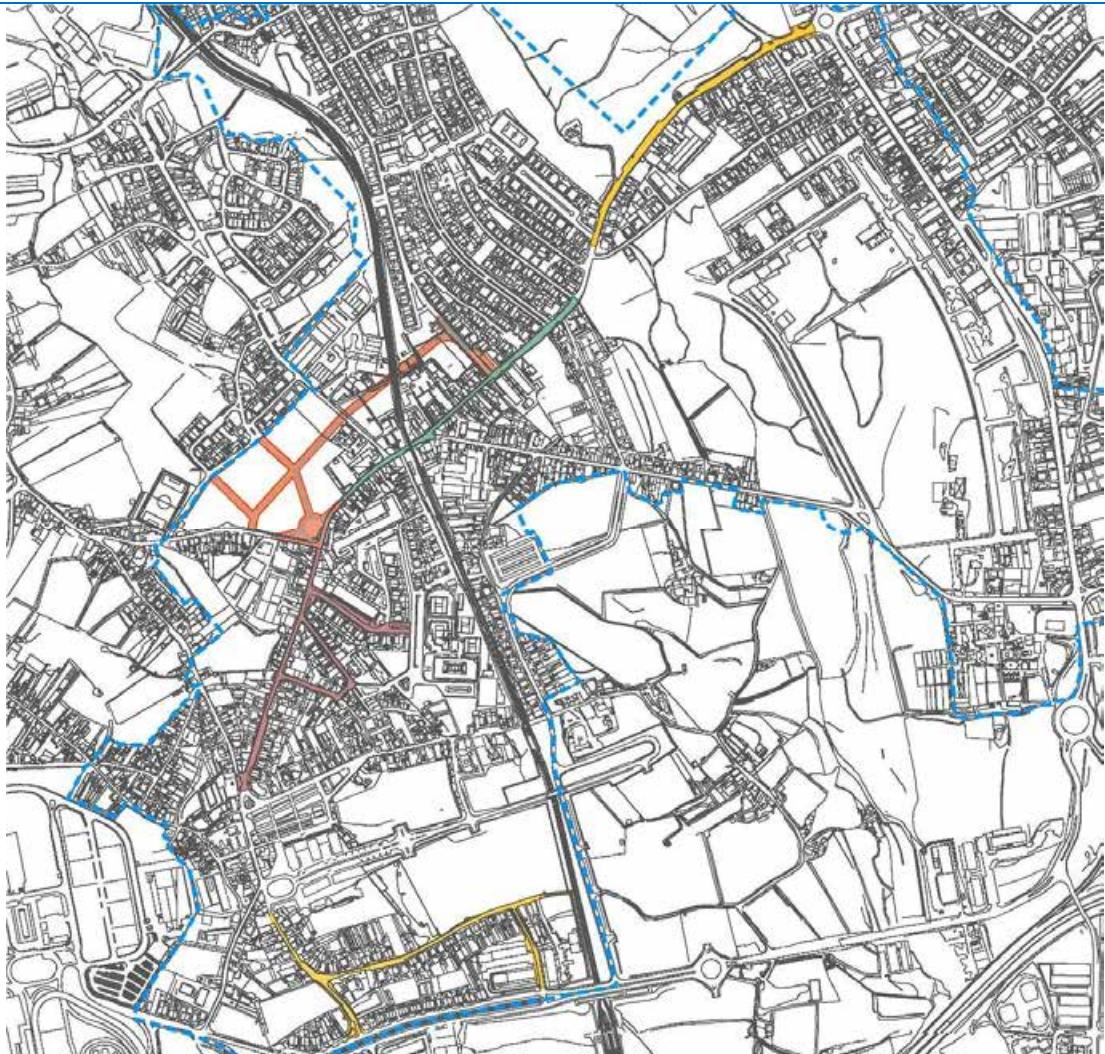
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5); Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

##### Cronograma previsional:



**PE5      Guardeiras | Um eixo estruturante vivo, uma referência para a comunidade**



**Objetivos Estratégicos**

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2.** Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE6.** Reduzir a utilização do transporte individual motorizado em benefício do transporte coletivo e intermodalidade, e diminuir da emissão de gases com efeitos de estufa e de ruído;
- OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- OE8.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT);
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;

**OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população

**OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;

**OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;

**OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas.

#### **Descrição**

O presente projeto estruturante visa dotar o principal eixo da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha de melhores condições de mobilidade, em especial ao nível das condições de segurança e conforto das deslocações pedonais, assim como de uma imagem urbana genericamente mais qualificada e atrativa.

Incide, portanto, na requalificação do alinhamento de vias, que atravessa este território no sentido nordeste-sudoeste, formado pela rua Cruz das Guardeiras, pela rua do Dr. Farinhote e pela rua das Guardeiras. Este eixo estruturante da malha urbana e com significativa importância funcional graças à presença de equipamentos, comércio e serviços, apresenta graves problemas do ponto de vista de mobilidade, em particular atendendo ao seu perfil estreito, ao considerável tráfego rodoviário e às características dos passeios, em vários pontos exíguos ou inexistentes, conferindo débeis condições de circulação aos peões.

A intervenção neste eixo visa, sobretudo, melhorar as condições de usufruto e de circulação pedonal, o que naturalmente se encontra intimamente relacionado com a redução, descongestionamento e fluidez do trânsito e com o desincentivo do uso automóvel nas deslocações de proximidade. A requalificação deste eixo deve criar condições de segurança e conforto para a mobilidade sustentável da população, nomeadamente privilegiar a requalificação dos passeios, permitindo a opção alternativa dos modos suaves em detrimento do automóvel nas deslocações de curta distância. Propõe-se o reperfilamento da via, com a beneficiação das condições de circulação nos passeios (o alargamento possível, eliminação de barreiras à circulação e de descontinuidades), a construção de uma via alternativa de circulação num dos troços, o que combinado com a conclusão e a redistribuição do trânsito pela rede interna, contribuirá para minimizar o tráfego rodoviário.

Deste modo, através da requalificação de um eixo transversal, que articula os principais núcleos residenciais desta ARU, há um claro investimento na melhoria da imagem urbana deste território, assim como o estabelecimento de condições de base para que possa haver um maior dinamismo das atividades de comércio e serviços aqui instaladas e a progressiva emergência de novas atividades e funções, explorando as características de acessibilidade e centralidade existentes.

#### **Ações**

- 5.1. Reperfilamento do troço norte da rua Cruz das Guardeiras
- 5.2. Desvio norte à rua Cruz das Guardeiras
- 5.3. Reperfilamento do troço sul da rua Cruz das Guardeiras
- 5.4. Reperfilamento da rua das Guardeiras e ligações transversais nascentes
- 5.5. Reperfilamento das ligações com a Avenida do Aeroporto

#### **Impactos nos Eixos Estratégicos**

| <b>EE1</b><br>Ambiente urbano,<br>identidade e património | <b>EE2</b><br>Mobilidade urbana<br>sustentável e<br>conetividade territorial | <b>EE3</b><br>Dinamismo económico<br>e multifuncionalidade<br>do território | <b>EE4</b><br>Estrutura ecológica e<br>sustentabilidade<br>ambiental | <b>EE5</b><br>Dinamismo<br>sociocultural e<br>cidadania ativa |
|---|--|---|--|---|
| ••••  | ••••   | ••  | ••   | ••  |

## 5.1. Reperfilamento do troço norte da rua Cruz das Guardeiras



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia

### Descrição

Reperfilamento do troço entre a entrada na ARU junto ao Mira Maia Shopping, em particular a partir do cruzamento com a rua de Quires, e o cruzamento com a rua António Herculano Perira Maia, integrando uma área com cerca de 8.518 m<sup>2</sup>. Esta é uma via com uma ocupação pouco densa e heterogénea, na maioria da sua extensão apenas com uma frente edificada a sudeste, onde, entre moradias, armazéns e alguns prédios multifamiliares, se encontra um equipamento coletivo – a Escola Profissional Novos Horizontes – e um estabelecimento hoteleiro. Tem dois sentidos de trânsito e algumas bolsas de estacionamento, no entanto os passeios são muito estreitos e com constrangimentos diversos à circulação.

A ação comprehende o alargamento de passeios, garantindo a sua continuidade, eliminação de barreiras e a melhoria da circulação em modos suaves. Inclui ainda o reordenamento do estacionamento.

**Estimativa de investimento:** 596.260 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

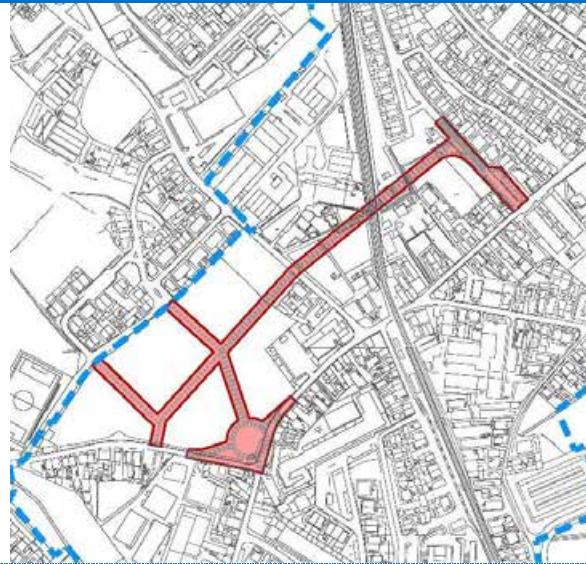
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

### Cronograma previsional:



## 5.2. Desvio norte à rua Cruz das Guardeiras



### Tipo de intervenção

Rede viária

### Promotor

CM da Maia; Metro do Porto

### Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia

### Descrição

Criação de uma nova ligação entre a rua 1 do Bairro do Lidor e a rua de Alberto Campos Costa Maia, atravessando a rua da Fábrica e permitindo estruturar novas ligações transversais de ligação ao cruzamento da rua das Guardeiras e à rua Maria da Fonte.

A ação visa redistribuir o trânsito que atualmente atravessa o eixo viário formado pelas ruas Cruz das Guardeiras/Dr. Farinhote/Cruz das Guardeiras, desviando-o de um troço com um perfil particularmente limitado e possibilitando aqui a franca melhoria das condições de mobilidade suave.

Inclui a construção de um novo viaduto de atravessamento da linha de metro, com cerca de 206 m de extensão e cerca de 2.678 m<sup>2</sup> de área, e a criação de um novo nó viário na ligação às ruas Dr. Farinhote e das Guardeiras.

Para efeito de cálculo da área de intervenção considera-se a adoção do perfil transversal tipo com 13 m de largura (faixa de rodagem - 7 m; passeios - 3).

Para além da área do viaduto, a intervenção incide sobre a criação de cerca de 13.541 m<sup>2</sup> de área de espaço público.

**Estimativa de investimento:** 7.375.070 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Setor empresarial do Estado

### Cronograma previsional:



### 5.3. Reperfilamento do troço sul da rua Cruz das Guardeiras



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Metro do Porto; Junta de Freguesia

#### Descrição

A ação consiste na requalificação do troço sul da rua Cruz das Guardeiras, no troço compreendido entre os novos cruzamentos a criar com a Av. do Dr. José Vieira de Carvalho (Ação 2.5) e o desvio norte à rua das Guardeiras (Ação 5.2), abrangendo cerca de 6.044 m<sup>2</sup> de área.

Pretende-se promover o alargamento de passeios e o acolhimento mais facilitado do modo ciclável, em articulação com a rua da Estação e a rede suave do Bairro do Lidor (Ação 1.3).

Na dependência da ação 5.2., poderá ser anulado um sentido de circulação, possibilitando a criação de uma plataforma giratória (de acordo com um estudo de mobilidade para o local).

**Estimativa de investimento:** 423.080 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

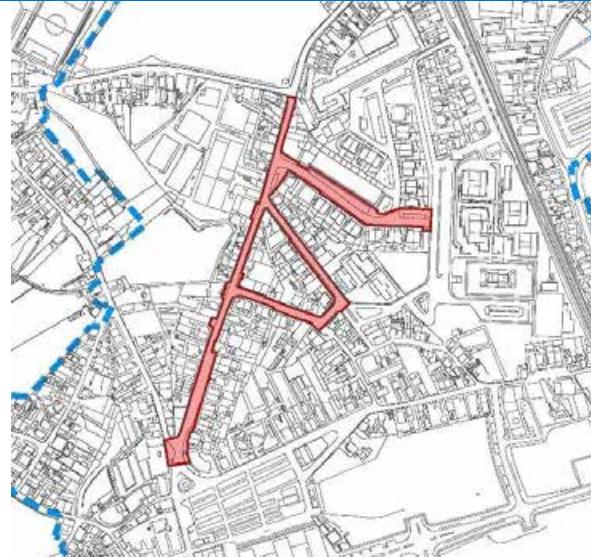
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5

#### Cronograma previsional:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

#### 5.4. Reperfilamento da rua das Guardeiras e ligações transversais nascentes



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia

##### Descrição

Valorizar o caráter comercial do troço sul da rua das Guardeiras, garantindo melhores condições de circulação pedonal.

Compreende o tratamento das ruas residenciais a nascente, designadamente da rua Dr. António Martins da Costa Maia, da rua Joaquim Faria Moreira Ramalhão e da Travessa das Guardeiras, beneficiando as condições de mobilidade pedonal, no respeito pelos princípios da acessibilidade universal, o qual deverá garantir uma melhoria da mobilidade suave e do acesso aos equipamentos coletivos e ao espaço público requalificado que os serve (Ação 3.1).

Através do reordenamento do estacionamento nestas áreas, elas poderão absorver parte do estacionamento de apoio à rua das Guardeiras, permitindo a beneficiação deste eixo estruturante e o desenvolvimento da função comercial e de serviços aqui existente.

A ação incide sobre uma área com cerca de 11.612 m<sup>2</sup>.

**Estimativa de investimento:** 812.840 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

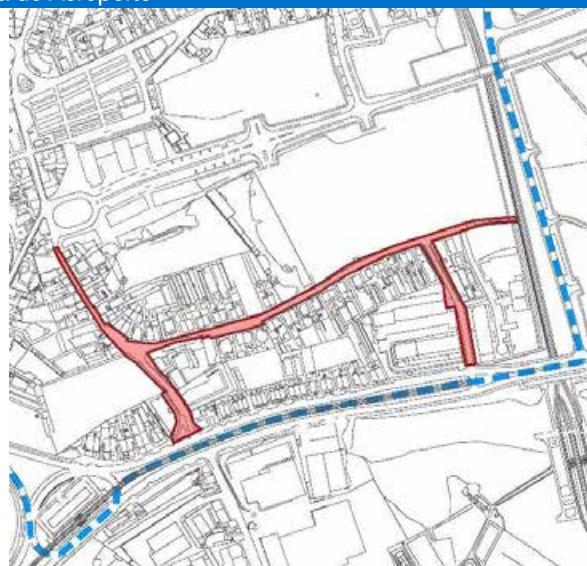
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

##### Cronograma previsional:



## 5.5. Reperfilamento das ligações com a Avenida do Aeroporto



**Tipo de intervenção**  
Espaço público

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Junta de Freguesia

### Descrição

Requalificação da rua da Botica, da rua dos Verdes e da rua de Altino Domingues Moreira, incidindo sobre uma área de cerca de 9.177 m<sup>2</sup> de espaço público.

A ação visa a beneficiação das condições de mobilidade suave, sem comprometer a mobilidade e acessibilidade viária aos núcleos edificados, o que, neste caso, implica adotar troços de sentido único, em conformidade com os perfis dos arruamentos. Neste contexto, será necessário um estudo mais detalhado das dinâmicas de mobilidade local. Salienta-se ainda que a sua implementação está dependente da concretização da Ação 3.3, que permitirá completar a rede viária e a estruturação do território através da abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias.

Nesta fase apontam-se as seguintes soluções. A rua da Botica, entre a Avenida do Aeroporto e a Avenida Dr. Andrade Dias, deverá passar a ter apenas um único sentido viário, sul-norte (atualmente, no troço norte, já o é). Desta forma permite que o troço sul, até à rua dos Verdes, possa ser reperfilado, alargando passeios e criando estacionamento ao longo da via.

Considerando os constrangimentos do perfil do troço norte, este deverá acolher medidas de acalmia de tráfego (plataforma única sobrelevada e zona 30) possibilitando a valorização da componente de mobilidade suave e potenciando as dinâmicas comerciais e a reabilitação e valorização do edificado tradicional, atualmente em ruína ou muito mau estado de conservação. Complementarmente, o troço poente da rua dos Verdes, até ao novo arruamento a criar na Ação 3.3, deverá assumir iguais princípios de mobilidade suave e universal e adotar o sentido único poente-nascente, permitindo formalizar um sistema giratório que não condicione a mobilidade viária local.

Por último, o troço poente restante da rua dos Verdes e a rua de Altino Domingues Moreira deverá ser igualmente reperfilado, de forma a garantir duas faixas de rodagem e dois sentidos de circulação, passeios regulamentares e contínuos e estacionamento automóvel. Deverá garantir a circulação ciclável e a ligação à ciclovia existente junto à linha do metro.

**Estimativa de investimento:** 642.390 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

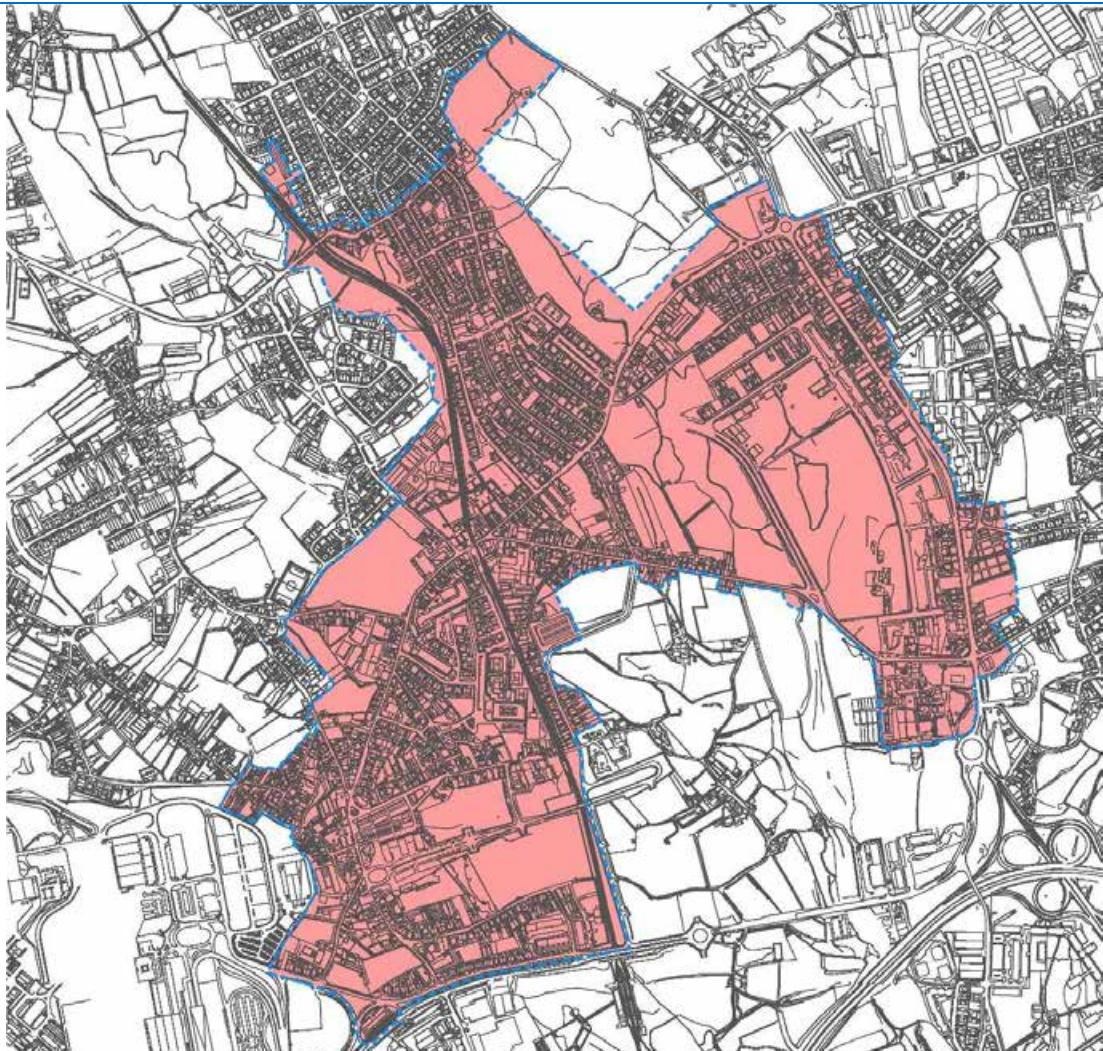
**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal; Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5

**Cronograma previsional:**



**PE6 Reabilitação de edificado, dinamização urbana e coesão territorial e social**



**Objetivos Estratégicos**

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2.** Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- OE11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;
- OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população;
- OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;
- OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;
- OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores

de cultura e lazer;

**OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;

**OE20.** Implementar um modelo de intervenção integrado, eficiente e participativo.

#### Descrição

O presente projeto estruturante tem como fins primordiais, a qualificação e a promoção do parque edificado existente na ARU, valorizando a imagem urbana e potenciando a atratividade e fixação de novos residentes e atividades, e, complementarmente, a dinamização funcional deste território.

Assume a atual mudança de paradigma no modo como se considera o desenvolvimento urbano equilibrado, no qual a reabilitação urbana e a reocupação do edificado antigo vêm substituir o estímulo à nova construção e o crescimento extensivo dos territórios urbanos. Neste âmbito, são necessárias intervenções que melhorem o estado geral do tecido urbano no interior da ARU, incluindo os edifícios residenciais, mas também nos edifícios que integrem outros usos, por exemplo, comércio e serviços.

Complementarmente traduz igualmente uma aposta na dinamização cultural, económica e social de um território que se quer mais multifuncional e vibrante. Esta dinamização funcional assenta em três pilares, para os quais são propostas concretas: (i) o domínio cultural, neste caso concreto apoiado na promoção dos espaços públicos, que esta estratégia pretende ver fortemente requalificados, enquanto locais dinamizadores de cultura e atividades de lazer e recreio; (ii) o domínio comercial, e o desenvolvimento de um programa que promova a revitalização do comércio tradicional, com benefícios económicos e sociais e na revitalização urbana; (iii) e o desenvolvimento de novas âncoras funcionais, explorando potencialidades e fatores de competitividade presentes, e contribuindo para o incremento da atratividade e da diferenciação deste território.

#### Ações

- 6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado
- 6.2. Reabilitação do edificado degradado
- 6.3. Programa de dinamização cultural e comercial
- 6.4. Programa de apoio social e educativo
- 6.5. Estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos

#### Impactos nos Eixos Estratégicos

| EE1<br>Ambiente urbano,<br>identidade e património | EE2<br>Mobilidade urbana<br>sustentável e<br>conetividade territorial | EE3<br>Dinamismo económico<br>e multifuncionalidade<br>do território | EE4<br>Estrutura ecológica e<br>sustentabilidade<br>ambiental | EE5<br>Dinamismo<br>sociocultural e<br>cidadania ativa |
|--|---|--|---|--|
| ••••   | -   | •••  | ••  | ••••   |

## 6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado



### **Tipo de intervenção**

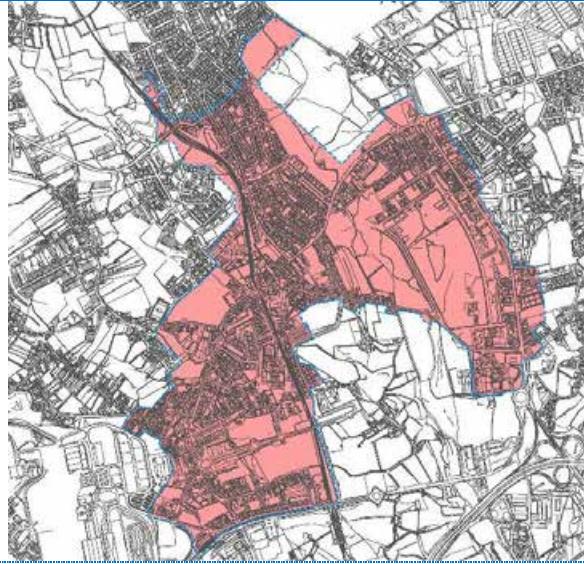
Programa; Ação imaterial

### **Promotor**

CM da Maia

### **Principais entidades a envolver**

Privados



### **Descrição**

A ação visa a divulgação, a promoção e a aplicação do programa de incentivos à reabilitação física e funcional do edificado decorrente da delimitação da ARU de Moreira / V. N. da Telha, tendo como suporte o quadro de benefícios fiscais enquadrados no RJRU e outros estímulos à reabilitação urbana. Neste contexto, a ação pretende impulsionar a reabilitação integral de edifícios de propriedade privada que se inserem na ARU, tendo como principais usos: habitação, comércio e serviços.

À Câmara Municipal, como entidade promotora do programa, compete a sensibilização, o apoio e o acompanhamento do processo de reabilitação dos proprietários, garantindo que a orientação das operações de reabilitação urbana esteja em consonância com a estratégia do PERU e, se necessário, salvaguardar a segurança de pessoas e bens e a salubridade pública e exercer os mecanismos coercivos conferidos pela lei, em resultado da aprovação da ORU sistemática.

O município deverá conscientizar, apoiar e acompanhar os proprietários no processo de reabilitação, facilitando o acesso à informação e a serviços técnicos, e simplificando e agilizando procedimentos. Deverão ser criados canais de comunicação, físicos e virtuais, entre os proprietários e a autarquia.

Neste sentido, o município poderá criar uma "Loja da Reabilitação Urbana", isto é, um serviço municipal que vise a promoção e divulgação, junto da população, da estratégia de reabilitação e dos incentivos e instrumentos de apoio disponíveis e que apoie os proprietários nos processos de licenciamento e nos procedimentos de acesso aos benefícios existentes. Com igual propósito, poderá ser criada uma "Plataforma Online da Reabilitação Urbana".

A colaboração e cooperação entre entidades municipais e privados podem, ainda, ser alargadas através de outras iniciativas de facilitação da reabilitação, as quais poderão ser divulgadas com recurso aos canais de comunicação acima propostos, nomeadamente protocolos bancários e o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), que assegurem condições especiais de financiamento, uma bolsa que reúna informações sobre imóveis disponíveis para venda ou arrendamento ou, ainda, uma bolsa de projetistas, construtores e fornecedores de materiais de construção, com condições mais vantajosas de aquisição das prestações de serviços ou bens.

Desta forma e de acordo com o estado de conservação dos imóveis, será possível implementar um programa que promova a alteração do tecido edificado, particularmente, ao nível da melhoria das condições de habitabilidade, da qualificação e modernização dos espaços comerciais e da melhoria das condições de eficiência energética dos edifícios.

O valor de investimento tem em consideração a racionalização de custos decorrentes da implementação de outros programas de incentivos à reabilitação urbana definidos nas ORU da Vila do Castelo da Maia e de Águas-Santas e Pedrouços.

**Estimativa de investimento:** 25.000 € (2.500 € / ano)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

**Cronograma previsional:**

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

## 6.2. Reabilitação do edificado degradado



### Tipo de intervenção

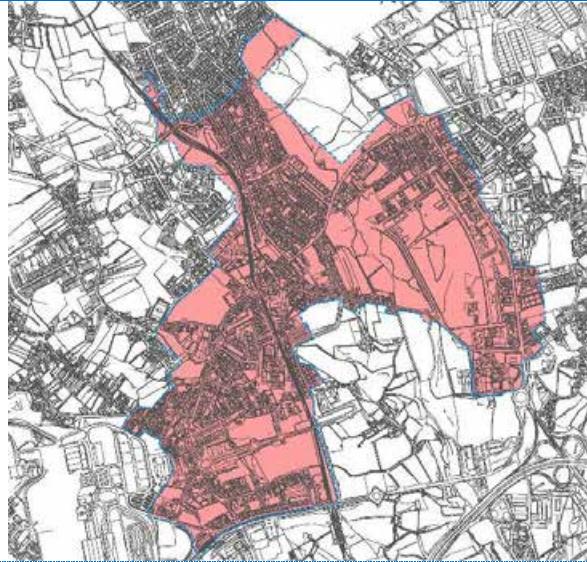
Edificado (Reabilitação)

### Promotor

Privados

### Principais entidades a envolver

CM da Maia; Juntas de Freguesia; Agentes económicos



### Descrição

Esta ação comprehende a reabilitação integral de edifícios de propriedade privada que se inserem na ARU, classificados como tendo um estado de conservação médio, mau e péssimo, com os seguintes usos: comércio, habitação, indústria/armazém, misto, restauração e serviços.

Destaca-se que a análise relativamente ao estado de conservação do conjunto edificado da ARU foi sustentada numa observação exterior dos edifícios, através da análise dos elementos visíveis do exterior (por exemplo, as fachadas, coberturas e caixilharias), importando destacar que serve apenas para se obter uma primeira aproximação global ao estado dos edifícios, e em nada substitui as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O quadro seguinte apresenta uma descrição preliminar da intervenção sobre os edifícios, tendo por base a avaliação do respetivo estado de conservação e a intervenção preconizada.

| Estado de conservação | Nível de intervenção       | Descrição da intervenção  |
|-----------------------|----------------------------|---|
| Medio                 | Intervenção ligeira        | Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas   |
| Mau                   | Intervenção profunda       | Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias. |
| Péssimo               | Intervenção muito profunda | Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.        |

Com base no levantamento do edificado procedeu-se a uma estimativa de cálculo da área bruta de construção (ABC) a intervençinar. Para o cálculo do ABC considerou-se o polígono de implantação do edifício multiplicado pelo seu número de pisos (acima da cota de soleira).

De acordo com as características do tecido edificado no território, identifica-se o seguinte quadro síntese do edificado da ARU:

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | EDIFICADO  |                |          |              |            |               |                     |               |           |               |             |              |
|-----------------------|------------|----------------|----------|--------------|------------|---------------|---------------------|---------------|-----------|---------------|-------------|--------------|
|                       | TOTAL      |                | COMERCIO |              | HABITAÇÃO  |               | INDUSTRIA / ARMAZEM |               | MISTO     |               | RESTAURAÇÃO |              |
|                       | (un)       | (m2)           | (un)     | (m2)         | (un)       | (m2)          | (un)                | (m2)          | (un)      | (m2)          | (un)        | (m2)         |
| PESSIMO               | 58         | 14.157         | 2        | 204          | 49         | 8.041         | 3                   | 4.567         | 3         | 638           | 0           | 0            |
| MAU                   | 108        | 36.044         | 3        | 2.111        | 78         | 14.918        | 1                   | 877           | 21        | 16.395        | 4           | 1.577        |
| MEDIO                 | 275        | 129.022        | 1        | 90           | 225        | 74.471        | 5                   | 13.097        | 38        | 38.277        | 1           | 299          |
| <b>TOTAL</b>          | <b>441</b> | <b>179.222</b> | <b>6</b> | <b>2.405</b> | <b>352</b> | <b>97.429</b> | <b>9</b>            | <b>18.540</b> | <b>62</b> | <b>55.309</b> | <b>5</b>    | <b>1.876</b> |
|                       |            |                |          |              |            |               |                     |               |           |               |             | <b>3.663</b> |

Neste contexto, a ação visa a requalificação de cerca de 179.000 m<sup>2</sup> de área de construção que abrangem 441 edifícios.

**Estimativa de investimento:** 35.813.798 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

**Natureza:** Investimento Privado

**Fonte potencial de financiamento:** Privado; Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU); Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU); Comunitário (Portugal 2020, POR Norte – Eixo 5)

**Cronograma previsional:**

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

### 6.3. Programa de dinamização cultural e comercial



#### **Tipo de intervenção**

Programa; Ação imaterial

#### **Promotor**

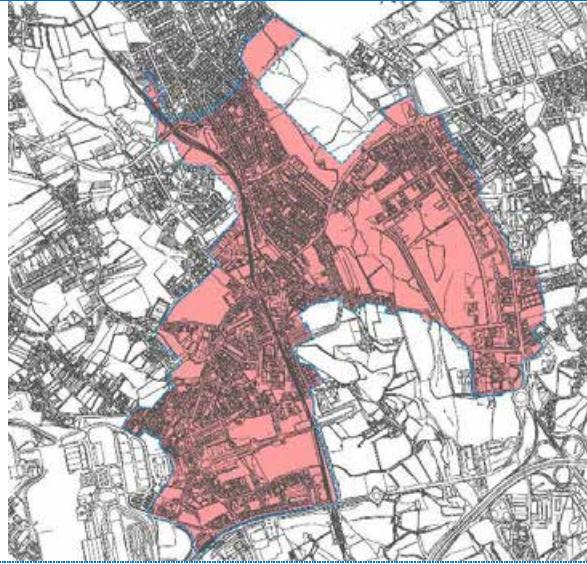
CM da Maia

#### **Principais entidades a envolver**

Juntas de Freguesia; Entidades culturais e artísticas; Comerciantes

#### **Descrição**

A presente ação visa dinamizar os espaços públicos enquanto locais de cultura e lazer, valorizando o papel fulcral que desempenham enquanto fator de competitividade e de diferenciação, contribuindo quer para a melhoria da qualidade de vida e bem-estar das populações, quer para o incremento da atratividade do território.



Sendo o espaço público um local de excelência de encontro e diálogo, aliado aos investimentos propostos de requalificação física do espaço público, associa-se aqui a componente de dinamização, atração de novos públicos e geração de novos fluxos. A oferta estruturada e diferenciadora de iniciativas culturais regulares nos diferentes espaços públicos da ARU, deverá estimular a apropriação dos lugares e contribuir para a melhoria da qualidade de vida e do bem-estar da sua população.

Pretende-se dinamizar a vida cultural da ARU, complementando eventos já existentes, incluindo as feiras e festas existentes, de que é exemplo a Feira Medieval de Moreira da Maia, com outras iniciativas regulares que envolvam a animação dos diversos espaços públicos de lazer da ARU.

Esta ação deverá ter expressão num trabalho em rede, envolvendo, sempre que possível, os diversos equipamentos e associações culturais, e deverá integrar-se numa agenda cultural dinâmica e mais alargada, que deverá sustentar-se em ações abrangentes e eficazes de promoção dos eventos, incentivando a participação da população.

O programa deverá incluir e potenciar as iniciativas promovidas pela Divisão de Cultura e Turismo da Maia, no âmbito das atividades culturais e artísticas desenvolvidas com as coletividades (teatro, dança, musica, folclore, artes cénicas, exposições, serviço educativo, entre outras), das atividades desenvolvidas com os parceiros nas áreas do livro e da leitura (Rede de bibliotecas escolares, Juntas de Freguesia, Centros de documentação, entre outros), do turismo (Instituições / Coletividades, entre outros) e da museologia e arqueologia (Agrupamento de escolas, Santa Casa da Misericórdia, Centros de dia / lares, entre outros).

A dinamização comercial dos locais e eixos com maior vocação para este fim na ARU reveste-se de um caráter fundamental para a revitalização do próprio território, que terá tradução na vitalidade urbana e na dinamização da economia local, essencialmente por via da criação de emprego e aumento do movimento de pessoas nestas áreas, com o consequente incremento do volume de negócios.

Propõe-se, assim, a dinamização dos espaços públicos mais centrais de cada núcleo urbano/residencial e do principais eixos estruturantes do território, induzindo, em complemento com as melhorias no espaço público, melhorias e novas dinâmicas nos próprios estabelecimentos comerciais e nos elementos de atratividade que estes apresentam. O programa deve também ter como objetivo a promoção de atividades temáticas e inovadoras no espaço público, sendo importante dar a conhecer as atividades económicas, artesanais e culturais do concelho. Deverá integrar o mercado semanal de Pedras Rubras, associando-lhe eventos de natureza lúdica, cultural ou gastronómica, que possam configurar motivos adicionais de visitação.

Poderá ainda envolver ações de formação dos comerciantes, incutindo padrões elevados de qualidade no atendimento ao público e atração de clientes, assim como ações diversas de promoção e animação comercial, nomeadamente decoração temática, a realização de ações de animação cultural dentro e fora dos espaços comerciais, a realização de workshops temáticos, exposições e concursos, entre outros eventos.

Estas intervenções devem estimular a própria requalificação física dos espaços comerciais existentes e a gradual emergência de novos estabelecimentos.

**Estimativa de investimento:** 200.000 € (20.000 € / ano)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

**Cronograma previsional:**

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

#### 6.4. Programa de apoio social e educativo



##### **Tipo de intervenção**

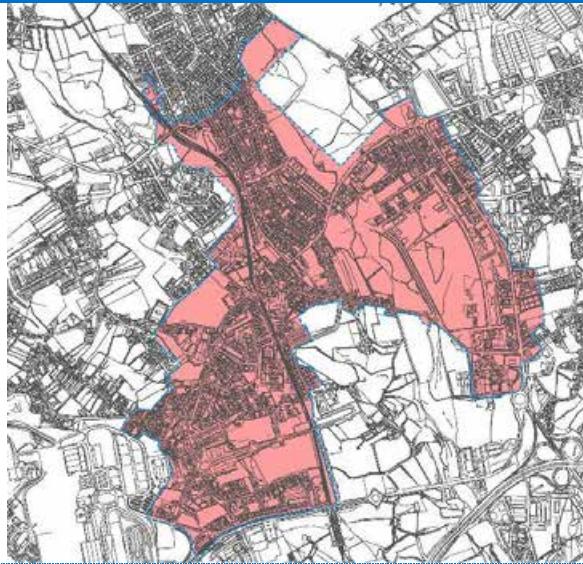
Programa; Ação imaterial

##### **Promotor**

CM da Maia

##### **Principais entidades a envolver**

Juntas de Freguesia; Agrupamento de escolas; Parceiros sociais



##### **Descrição**

Promover medidas que contribuam para o desenvolvimento social e educativo e para a valorização do potencial humano, dando especial atenção aos grupos mais vulneráveis social e economicamente, numa perspetiva de inovação social, gerando novas abordagens e metodologias capazes de orientar os beneficiários em percursos ativos de qualificação para a inclusão.

A ação visa complementar os projetos próprios das escolas, despoletados pela Direção de agrupamento e/ou as direções dos estabelecimento de ensino localizados na ARU, de forma a promover a melhoria do sucesso educativo dos alunos, reduzindo as saídas precoces do sistema educativo, combatendo o insucesso escolar e reforçando as medidas que promovem a equidade no acesso à educação básica e secundária. Pretende, igualmente, implementar os programas e os projetos sociais desenvolvidos pela CM da Maia e que abrangem a ARU.

Neste contexto e alinhadas com os projetos /serviços a desenvolver pela Divisão de Educação, identificam-se as atividades educativas / formativas nas seguintes áreas:

- **Saúde Escolar** | Projeto Educação Postural – Maia, melhor postura mais (Escola Básica do Lidor);
- **Atividades de Enriquecimento Curricular** | Expressão Musical, Atividade Física e Desportiva e TIC (Escola Básica do Lidor; e Escola Básica de Pedras Rubras).

Alinhadas com as atividades a desenvolver pela Divisão da Ação Social, identificam-se os seguintes projetos e programas sociais:

- **Programa Municipal de Emergência Social (PMES)** | Atribuição de apoio financeiro de caráter excepcional, pontual e temporário a agregados familiares em situação de emergência social grave, nomeadamente, no âmbito da habitação e dos cuidados de saúde;
- **Tarifário Social de água, saneamento e resíduos sólidos da Maia** | Medida social de apoio ao equilíbrio orçamental das famílias mais desprotegidas economicamente através da: (i) Isenção do pagamento da componente fixa de água; (ii) Isenção do pagamento da componente fixa de saneamento; (iii) Isenção do pagamento da componente fixa dos resíduos sólidos; e (iv) Alargamento do 1º escalão do tarifário aos 15m<sup>3</sup> do consumo de água;
- **Cabaz de natal municipal** | Distribuição de um conjunto de bens tradicionalmente consumidos nesta época, forma de atenuar as dificuldades dos cidadãos mais desprotegidos;
- **Cabaz mensal de alimentos** | Resposta social que tem como finalidade contribuir para a resolução de situações de carência alimentar de pessoas e famílias comprovadamente desfavorecidas do concelho da Maia, ao abrigo do Programa (RE)CRIAR – Centro de Apoio à Comunidade, executado em parceria com a Santa Casa da Misericórdia da Maia;

- **Serviço de pequenas reparações ao domicílio** | Resposta social dirigida à população idosa, portadora de deficiência e/ou em acompanhamento pelos GAIL - Gabinetes de Atendimento Integrado Local;
- **Banco Municipal de produtos de apoio (BMPA)** | Serviço de empréstimo de material ortopédico à população em geral, com carácter gratuito e temporário, desenvolvido em parceria com CVP - Cruz Vermelha Portuguesa – Delegação da Maia e a LACESMAIA - Liga de Amigos do Agrupamento de Centros de Saúde da Maia;
- **Serviço de Informação e Mediação para Pessoas com Deficiência (SIM-PD)** | Atendimento especializado e dirigido especificamente a pessoas com deficiência e suas famílias, e a divulgação de informação sobre direitos, benefícios e recursos existentes na área da deficiência e reabilitação;
- **Gabinetes de Atendimento Integrado Local (GAIL)** | Estruturas descentralizadas de atendimento à população, instalados nas juntas de freguesia e que intervêm em 4 grandes áreas: educação, saúde, emprego e habitação, promovendo o acompanhamento dos utentes no âmbito da ação social ou da prestação de RSI – Rendimento Social de Inserção;
- **Gabinetes de Inserção Profissional (GIP)** | Estrutura de apoio a jovens e adultos desempregados para a definição ou desenvolvimento do seu percurso de inserção ou reinserção no mercado de trabalho, em estreita cooperação com os Centros de Emprego;
- **Programa Municipal de Saúde Séniior 60+** | Desenvolvimento de atividades especialmente dirigidas à população idosa residente no concelho e que abrangem três áreas essenciais: Saúde Oral, Educação Alimentar e Psicologia.

**Estimativa de investimento:** 100.000 € (10.000 € / ano)

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

**Cronograma previsional:**

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

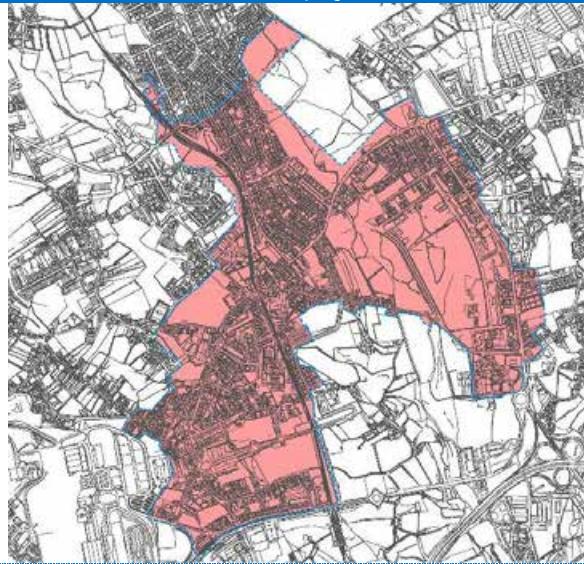
## 6.5. Estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos



**Tipo de intervenção**  
Estudo

**Promotor**  
CM da Maia

**Principais entidades a envolver**  
Privados; Juntas de Freguesia; Agentes económicos; Instituições; AMP



### Descrição

Hoje fundamentalmente residencial, a ARU de Moreira e de Vila Nova da Telha possui características privilegiadas de acessibilidade que lhe conferem competitividade para a instalação de novas âncoras funcionais que tornem este território progressivamente mais multifuncional, dinâmico e autónomo.

Neste sentido, deverá ser estudado o potencial para a instalação de novas âncoras funcionais na ARU, que contribuam para a promoção de emprego local, de mais dinamismo e de uma maior visibilidade do território, e que possam por sua vez desencadear um processo de atração de novos protagonistas do desenvolvimento.

De acrescentar que estas novas âncoras funcionais poderão, se vierem a ocupar imóveis devolutos ou em mau estado de conservação – como o edifício da Cooperativa Popular de Moreira da Maia ou o edifício da Antiga Escola do Largo da Feira –, permitir a reabilitação e refuncionalização de edificado com valor cultural e simbólico para a comunidade. Em alternativa, caso estes edifícios (ou outros) não se revelem adequados à função, se vierem a ocupar uma área expectante, poderão contribuir para promover a consolidação do território. Em qualquer dos casos, configuram passos relevantes na criação de um ambiente urbano mais dinâmico e na criação de uma imagem urbana genericamente mais qualificada, tirando partido da proximidade e da visibilidade do Aeroporto Francisco Sá Carneiro.

**Estimativa de investimento:** 15.000 €

**Natureza:** Investimento Público

**Fonte potencial de financiamento:** Municipal

**Cronograma previsional:**

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

## 4.4 Cronograma de execução

A ORU integra diversos projetos estruturantes e ações, que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas.

De modo a compatibilizar intervenções, alavancar e envolver entidades públicas e privadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da Operação de Reabilitação Urbana, foi estabelecido um cronograma (Tabela 2), meramente indicativo, para a operação ao longo do prazo de execução da ORU (10 anos).

Com exceção do primeiro e dos dois últimos anos da operação, este cronograma reflete a preocupação de promover um aumento gradual do investimento público ao longo dos 10 anos da ORU (ver Tabela 6).

Tem, igualmente, em consideração as ações que, pelas suas características, abrangência territorial e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da ORU. Destacam-se neste âmbito as ações associadas à reabilitação do parque edificado degradado (Ação 6.2), e aos programas de incentivos à reabilitação do parque edificado, de dinamização cultural e comercial e de apoio social e educativo (Ações 6.1, 6.3 e 6.4).

Pelo grau de maturidade dos projetos, pelos efeitos produzidos no território e pela complementaridade com outras operações de reabilitação urbana previstas na envolvente, constituem ações prioritárias aquelas que dizem respeito à requalificação do eixo central do Bairro do Lidor e da Praça do Exercito Libertador, ao prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho, à requalificação da EN13 e ao reforço e beneficiação da rede de equipamentos.

É dada igualmente prioridade à elaboração de um estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos na ARU, no sentido de desencadear novos processos de transformação no território e de o tornar mais multifuncional e dinâmico.

Tabela 2. Cronograma das ações

| Ação  | Cronograma |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 2018       | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1.1. Requalificação do eixo central do Bairro do Lidor (ruas 6 e 8)                                 |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 1.2. Criação do Parque do Lidor   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 1.3. Valorização da mata do espaço canal do Metro e estruturação de uma rede de mobilidade suave    |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 1.4. Beneficiação do polidesportivo da EB1/JI do Lidor  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.1. Requalificação da envolvente à junta de freguesia e centro de saúde em Santo Lenho             |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.2. Requalificação da rua de Santo Lenho de Moreira e da rua de São Salvador                       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.3. Formalização do parque urbano de Santo Lenho de Moreira  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.4. Valorização da envolvente do Mosteiro de Moreira   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.5. Prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.6. Requalificação da esteira da antiga EN13   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.1. Requalificação da envolvente às escolas de Pedras Rubras                                       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.2. Requalificação da rua Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3. Abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias                                 |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.4. Beneficiação do eixo da rua de Matos   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.5. Criação do Parque Urbano de Pedras Rubras  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 4.1. Requalificação da Praça do Exército Libertador   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 4.2. Reabilitar e refuncionalizar a antiga escola primária  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 4.3. Reabilitar o antigo lavadouro  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5.1. Reperfilamento do troço norte da rua Cruz das Guadeiras  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5.2. Desvio norte à rua Cruz das Guadeiras  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5.3. Reperfilamento do troço sul da rua Cruz das Guadeiras  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5.4. Reperfilamento da rua das Guadeiras e ligações transversais nascentes                          |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 5.5. Reperfilamento das ligações com a Avenida do Aeroporto   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado                                      |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6.2. Reabilitação do edificado degradado  |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6.3. Programa de dinamização cultural e comercial   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6.4. Programa de apoio social e educativo   |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 6.5. Estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Fonte: SPI

## 4.5 Programa de investimento e financiamento

### Programa de investimento

O montante global do investimento<sup>12</sup> para as ações previstas na ORU corresponde a cerca de 62.000 milhares de euros (Tabela 3). O investimento público, que tem como principal promotor a Câmara Municipal da Maia, ascende a cerca de 25.300 milhares de euros e o investimento privado atinge cerca de 35.800 milhares de euros. O investimento público-privado atinge cerca de 900 milhares de euros.

Tabela 3. Natureza do investimento

| Natureza do investimento | Investimento total (€) |
|--------------------------|------------------------|
| Público                  | 25.343.939 €           |
| Público-Privado          | 856.440 €              |
| Privado                  | 35.813.798 €           |
| <b>TOTAL</b>             | <b>62.014.177 €</b>    |

Fonte: SPI

O programa de investimento está repartido pelas seguintes componentes (Tabela 4), de acordo com o quadro das ações:

Tabela 4. Componentes de investimento

| Componentes de investimento | Investimento total (€) |
|-----------------------------|------------------------|
| Reabilitação de edificado   | 35.813.798 €           |
| Espaço público              | 7.685.630 €            |
| Rede viária                 | 11.192.398 €           |
| Espaços verdes              | 5.907.220 €            |
| Mobilidade suave            | 335.200 €              |
| Equipamentos                | 740.000 €              |
| Ações imateriais / Estudos  | 340.000 €              |
| <b>TOTAL</b>                | <b>62.014.177 €</b>    |

Fonte: SPI

São apresentadas, de seguida, as estimativas de investimento para cada ação proposta, identificando a natureza e a componente do investimento associadas (Tabela 5).

<sup>12</sup> O valor de investimento apurado não inclui a totalidade dos custos afetos a demolições, expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos.

Tabela 5. Natureza, componentes e estimativa de investimento

| Ação  | Investimento        | Natureza do investimento | Reabilitação do edificado | Espaço Público      | Rede viária        | Espaços verdes      | Mobilidade suave   | Equipamentos     | Ações imateriais / Estudos |                  |
|---|---------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| 1.1. Requalificação do eixo central do Bairro do Lidor (ruas 6 e 8)                                 | 535.640 €           | Público                  | N/A                       | 535.640 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 1.2. Criação do Parque do Lidor   | 1.612.170 €         | Público                  | N/A                       | N/A                 | 461.160 €          | 1.151.010 €         | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 1.3. Valorização da mata do espaço canal do Metro e estruturação de uma rede de mobilidade suave    | 856.440 €           | Público-Privado          | N/A                       | N/A                 | N/A                | 648.960 €           | 207.480 €          | N/A              | N/A                        |                  |
| 1.4. Beneficiação do polidesportivo da EB1/JI do Lidor  | a) 400.000 €        | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | N/A                | 400.000 €        | N/A                        |                  |
| 2.1. Requalificação da envolvente à junta de freguesia e centro de saúde em Santo Lenho             | 957.720 €           | Público                  | N/A                       | 830.000 €           | N/A                | N/A                 | 127.720 €          | N/A              | N/A                        |                  |
| 2.2. Requalificação da rua de Santo Lenho de Moreira e da rua de São Salvador                       | 386.330 €           | Público                  | N/A                       | 386.330 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 2.3. Formalização do parque urbano de Santo Lenho de Moreira  | 3.697.820 €         | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | 3.697.820 €         | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 2.4. Valorização da envolvente do Mosteiro de Moreira   | 768.530 €           | Público                  | N/A                       | 653.450 €           | 115.080 €          | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 2.5. Prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho   | a) 716.059 €        | Público                  | N/A                       | N/A                 | 716.059 €          | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 2.6. Requalificação da esteira da antiga EN13   | a) 1.900.000 €      | Público                  | N/A                       | N/A                 | 1.900.000 €        | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 3.1. Requalificação da envolvente às escolas de Pedras Rubras                                       | 636.580 €           | Público                  | N/A                       | 636.580 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 3.2. Requalificação da rua Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão  | 401.730 €           | Público                  | N/A                       | 401.730 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 3.3. Abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias                                 | 624.960 €           | Público                  | N/A                       | N/A                 | 624.960 €          | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 3.4. Beneficiação do eixo da rua de Matos   | 267.330 €           | Público                  | N/A                       | 267.330 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 3.5. Criação do Parque Urbano de Pedras Rubras  | 409.430 €           | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | 409.430 €           | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 4.1. Requalificação da Praça do Exército Libertador   | a) 1.500.000 €      | Público                  | N/A                       | 1.500.00 €          | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 4.2. Reabilitar e refuncionalizar a antiga escola primária  | 230.000 €           | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | 230.000 €          | N/A              | N/A                        |                  |
| 4.3. Reabilitar o antigo lavadouro  | 110.000 €           | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | 110.000 €          | N/A              | N/A                        |                  |
| 5.1. Reperfilamento do troço norte da rua Cruz das Guardeiras                                       | 596.260 €           | Público                  | N/A                       | 596.260 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 5.2. Desvio norte à rua Cruz das Guardeiras   | 7.375.070 €         | Público                  | N/A                       | N/A                 | 7.375.070 €        | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 5.3. Reperfilamento do troço sul da rua Cruz das Guardeiras   | 423.080 €           | Público                  | N/A                       | 423.080 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 5.4. Reperfilamento da rua das Guardeiras e ligações transversais nascentes                         | 812.840 €           | Público                  | N/A                       | 812.840 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 5.5. Reperfilamento das ligações com a Avenida do Aeroporto   | 642.390 €           | Público                  | N/A                       | 642.390 €           | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado                                      | 25.000 €            | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | 25.000 €                   |                  |
| 6.2. Reabilitação do edificado degradado  | 35.813.798 €        | Privado                  | 35.813.798 €              | N/A                 | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | N/A                        |                  |
| 6.3. Programa de dinamização cultural e comercial   | 200.000 €           | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | 200.000 €                  |                  |
| 6.4. Programa de apoio social e educativo   | 100.000 €           | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | 100.000 €                  |                  |
| 6.5. Estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos | 15.000 €            | Público                  | N/A                       | N/A                 | N/A                | N/A                 | N/A                | N/A              | 15.000 €                   |                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>62.014.177 €</b> |                          |                           | <b>35.813.798 €</b> | <b>7.685.630 €</b> | <b>11.192.329 €</b> | <b>5.907.220 €</b> | <b>335.200 €</b> | <b>740.000 €</b>           | <b>340.000 €</b> |

a) – Dados da CM da Maia.

Fonte: SPI

Não obstante as ações para as quais o Município já estabeleceu custos de intervenção de acordo com os graus de maturidade dos projetos, os valores de investimento apresentados para as restantes intervenções constituem, apenas, valores indicativos, que serão aferidos e consolidados ao longo do desenvolvimento do PERU.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários, tendo como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos.

Tendo em consideração o cronograma de execução das intervenções e o pressuposto de uma repartição equitativa do investimento no intervalo temporal definido para cada ação, verifica-se a seguinte repartição do investimento público durante o prazo de execução da ORU de Moreira / V. N. da Telha (Tabela 6):

Tabela 6. Distribuição do investimento público por ano da operação

| Investimento público |                     |             |
|----------------------|---------------------|-------------|
| Ano                  | Valor               | (%)         |
| 2018                 | 32 500 €            | 0,1%        |
| 2019                 | 1 400 673 €         | 5,5%        |
| 2020                 | 2 277 866 €         | 9%          |
| 2021                 | 2 472 503 €         | 9,8%        |
| 2022                 | 2 702 308 €         | 10,7%       |
| 2023                 | 4 404 248 €         | 17,4%       |
| 2024                 | 4 095 496 €         | 16,2%       |
| 2025                 | 4 425 061 €         | 17,5%       |
| 2026                 | 1 766 642 €         | 7%          |
| 2027                 | 1 766 642 €         | 7%          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>25.343.939 €</b> | <b>100%</b> |

Fonte: SPI

Esta repartição permite conferir que os valores de investimento público ao longo dos 10 anos, com exceção do primeiro e dos dois últimos anos da operação, aumentam de forma gradual ao longo do prazo de execução da ORU, atingindo o seu máximo em 2025 (17,5%).

## Pressupostos de investimento

Os valores de referência considerados, de acordo com as tipologias de intervenção foram:

- **Edificado** | As estimativas de valores associados à reabilitação do edificado da ARU tiveram como base níveis de intervenção distintos em função do estado de conservação dos imóveis, identificado através do levantamento do edificado:

| Estado de conservação | Nível de intervenção       | Descrição da intervenção  | Valor de referência por ABC (IVA Incluído) |
|-----------------------|----------------------------|---|--|
| Médio                 | Intervenção ligeira        | Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas   | 100 €/m <sup>2</sup>                       |
| Mau                   | Intervenção profunda       | Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias. | 400 €/m <sup>2</sup>                       |
| Péssimo               | Intervenção muito profunda | Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.        | 600 €/m <sup>2</sup>                       |

- **Espaço Público** | Foram considerados dois níveis cumulativos de intervenção e respetivos custos de execução de obra:

| Nível de intervenção | Descrição da intervenção  | Valor de referência por ABC (IVA Incluído) |
|----------------------|---|--|
| Intervenção média    | Novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície | 70 €/m <sup>2</sup>                        |
| Intervenção profunda | Intervenção média com introdução e/ou substituição de infraestruturas   | 100 €/m <sup>2</sup>                       |

- **Rede viária** | Foram consideradas as seguintes naturezas de intervenção e respetivos custos de execução de obra:

- ✓ A construir - 70 €/m<sup>2</sup> de área de rede viária;
- ✓ Nós viários - 100 €/m<sup>2</sup> de área de rede viária;
- ✓ Construção de viaduto – 2.400 €/m<sup>2</sup> de área de rede viária;

- **Espaços verdes** | Foram considerados as seguintes naturezas intervenção e respetivos custos de execução de obra:

- ✓ Intervenção ligeira de espaços verdes de enquadramento com adição de mobiliário urbano e iluminação - 20 €/m<sup>2</sup> de área bruta de espaços verdes;
- ✓ Parque urbano - 35 €/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

- **Rede de mobilidade suave** | Foi considerada a seguinte natureza de intervenção e respetivo custo de execução de obra:
  - ✓ Percursos pedonais – 40 €/m<sup>2</sup> de área de percursos pedonais;
- **Equipamentos** | Foi considerada a seguinte natureza de intervenção e respetivo custo de execução de obra:
  - ✓ Reabilitação do edificado – 1.000 €/m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

## Programa de financiamento

O programa estabelecido no plano de investimentos será concretizado, em grande parte, através de financiamento próprio da Câmara Municipal da Maia, face à maioria das intervenções de natureza pública identificadas no território, como indicado nas respetivas fichas de ação. No entanto importa destacar que existem outras fontes de financiamento às quais o Município poderá recorrer para implementar as ações definidas.

De acordo com a natureza das intervenções, o financiamento da operação poderá ser realizado através de diversas fontes de financiamento, tendo-se identificado seis tipologias distintas: (i) financiamento municipal; (ii) financiamento comunitário; (iii) financiamento afeto ao setor empresarial do Estado; (iv) instrumentos financeiros; (v) programas de reabilitação urbana; e (vi) financiamento privado.

O financiamento municipal abrange as ações promovidas pela Câmara Municipal associadas ao investimento público na ARU e que serão alavancadas através de financiamento próprio. Não obstante, destaca-se que o financiamento destas ações poderá ser articulado com as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, bem como ser enquadrado em futuros programas e iniciativas públicas.

O financiamento comunitário diz respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. Neste âmbito, o POR do Norte 2014-2020 (NORTE 2020) é um instrumento financeiro de apoio ao desenvolvimento regional do Norte de Portugal, integrado no Acordo de Parceria e no atual ciclo de fundos estruturais da União Europeia. O NORTE 2020 organiza-se em dez eixos prioritários a que se junta um eixo para a assistência técnica e financeira à implementação do

programa. Cada Eixo Prioritário dispõe de um orçamento do fundo estrutural FEDER e/ou FSE, destinado ao cofinanciamento de candidaturas apresentadas à CCDR-N enquanto Autoridade de Gestão.

Neste contexto, a estratégia territorial e operacional definida para ARU de Moreira / V. N. da Telha pretende acompanhar e responder aos desafios definidos para o território nacional e para a região Norte, que se corporizam nos documentos orientadores nacionais e regionais. Assim, parte dos projetos e ações estabelecidas no PERU encontram-se enquadrados no NORTE 2020.

Não obstante a preponderância do NORTE 2020, foram igualmente consideradas outras fontes de financiamento, algumas criadas de forma a financiar intervenções em determinados domínios específicos. No âmbito da reabilitação urbana, destacam-se o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), criado para o período de 2014-2020, acessível às entidades públicas e privadas, e um programa específico do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) destinado a dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento habitacional – Programa Reabilitar para Arrendar, Habitação Acessível.

Por fim, destaca-se o financiamento das ações atribuídas ao setor empresarial do Estado e ao setor privado, direcionado para a concretização das ações a promover por empresas públicas e por entidades privadas (proprietários/ particulares), que constitui uma responsabilidade das mesmas e de acordo com os seus planos de financiamento.

Em síntese, é possível destacar os seguintes instrumentos:

- Programa Operacional Regional do Norte (NORTE 2020);
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);
- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.

## NORTE 2020

Do conjunto dos eixos prioritários do Norte 2020 resultam subconjuntos de objetivos temáticos que, por sua vez, dão origem a prioridades de investimento e tipologias de ações e ações a apoiar. No âmbito do presente trabalho, destaca-se o eixo prioritário 5 – “Sistema Urbano”, que incide nos centros urbanos de nível superior do PROT e que visa a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, elemento chave da consolidação e qualificação do sistema urbano, e, por esta via, da estratégia regional de desenvolvimento e ordenamento do território.

Para o efeito, são mobilizados três objetivos temáticos correspondentes às prioridades de investimento (PI) respeitantes a:

- Mobilidade urbana sustentável (PI 4e);
- Ambiente urbano (PI 6e);
- Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9b).

As tabelas das páginas seguintes identificam para cada objetivo temático do eixo prioritário 5, a prioridade de investimento, o objetivo específico, as tipologias de ações a financiar e a disponibilidade financeira.

Tabela 7. Prioridade de Investimento 4e – Mobilidade urbana sustentável

| Mobilidade urbana sustentável   |  |
|---------------------------------|--|
| Prioridade de Investimento 4e)  | Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação.   |
| Objetivo Específico             | <p>5.1.1 Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional</p> <p>As estratégias territoriais de intervenção em matéria de organização das acessibilidades e gestão da mobilidade constituem um contributo fundamental para a promoção de um ambiente urbano com baixa emissão de carbono, traduzindo-se na elaboração e implementação, à escala sub-regional e/ou municipal, sempre que pertinente, de planos integrados de mobilidade sustentável. Observando os princípios comunitários de integração, participação e avaliação preconizados pelo guia para o desenvolvimento de PMUS e as orientações nacionais constantes do guia para a elaboração de Planos de Mobilidade e Transporte (PMT), serão apoiadas as seguintes tipologias de ação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ O incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas; o reforço da integração multimodal para os transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada;</li> <li>■ A melhoria da rede de interfaces (envolvendo distintas categorias, como as sugeridas no Pacote da Mobilidade, por exemplo, pontos de chegada e correspondência (PCC) ou pequenas e médias interfaces (ECC)), tendo em especial atenção a qualidade do serviço prestado, as suas acessibilidades aos peões e bicicletas, a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território, tendo em vista o reforço da utilização do transporte público e dos referidos modos suaves não motorizados;</li> <li>■ A estruturação de corredores urbanos de procura elevada, nomeadamente, priorizando o acesso à infraestrutura por parte dos transportes públicos e dos modos suaves, criando nomeadamente corredores específicos "em sítio próprio" (designadamente corredores BUS convencionais ou os que permitam serviços de autocarro rápido – BRT – ou de veículos elétricos – LRT);</li> <li>■ A adoção de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real;</li> <li>■ O desenvolvimento e aquisição de equipamento para sistemas de gestão e informação para soluções inovadoras e experimentais de transporte adequadas à articulação entre os territórios urbanos e os territórios de baixa densidade populacional, incluindo para as soluções flexíveis de transporte com utilização de formas de energia menos poluentes.</li> </ul> |
| Tipologias de ações a financiar | (Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional)<br>246,2 Milhões de Euros  |
| Disponibilidade Financeira      |  |

Fonte: SPI, com base no NORTE 2020

Tabela 8. Prioridade de Investimento 6e – Ambiente urbano

| Ambiente urbano                 |   |
|---------------------------------|---|
| Prioridade de Investimento 6e)  | Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão,), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído   |
| Objetivo Específico             | 5.2.1 Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional  |
| Tipologias de ações a financiar | <p>A tipologia de ações a privilegiar é bem diversificada face às diferentes problemáticas que caracterizam os territórios-alvo e às diferentes estratégias de desenvolvimento urbano a prosseguir em cada espaço territorial, nomeadamente em centros históricos, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas. Assim sendo, as ações a desenvolver com vista à melhoria da qualidade do ambiente urbano são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços;</li> <li>■ Reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas, designadamente destinadas à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços;</li> <li>■ Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e de infraestruturas verdes;</li> <li>■ Reabilitação de espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente;</li> <li>■ Qualificação do espaço público;</li> <li>■ Demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente;</li> <li>■ Desenvolvimento de experiências inovadoras e de ações-piloto no âmbito do desenvolvimento urbano sustentável;</li> <li>■ Elaboração de estudos e planos de qualidade do ar e de redução do ruído à escala urbana;</li> <li>■ Sistemas de monitorização da qualidade do ar e do ruído, (apoio à aquisição de equipamentos, com integração e disponibilização no sistema nacional de informação (QualAr)).</li> </ul> |
| Disponibilidade Financeira      | (Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional)<br>121,0 Milhões de Euros   |

Fonte: SPI, com base no NORTE 2020

Tabela 9. Prioridade de Investimento 9b – Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas

| Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas |  |
|---|--|
| Prioridade de Investimento 9b   | Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais  |
| Objetivo Específico   | 5.3.1 Promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social   |
|   | Regeneração socioeconómica e física de comunidades e áreas críticas, designadamente ações integradas e multidisciplinares de regeneração social e urbana que envolvam:   |
| Tipologias de ações a financiar   | <ul style="list-style-type: none"><li>■ A reabilitação e qualificação urbanística (incluindo habitação, arranjo do espaço público, eliminação de barreiras físicas condicionantes da mobilidade de população portadora de deficiência, programas de higiene e salubridade urbana);</li><li>■ A refuncionalização de equipamentos públicos (com potencial elevado de acolhimento de funções sociais ou económicas) e de áreas urbanas degradadas.</li></ul> |
| Disponibilidade Financeira  | (Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional)<br>85,2 Milhões de Euros   |

Fonte: SPI, com base no NORTE 2020

### Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o investimento, reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020. Pode candidatar-se qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título que lhe confira poderes para realizar as seguintes intervenções:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral;
- Medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Os edifícios a reabilitar têm de estar localizados numa área delimitada pelo Município como Área de Reabilitação Urbana (ARU)/Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Se a operação estiver inserida num edifício de habitação social, tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

### Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este Programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Tabela 10).

Tabela 10. Potenciais fontes de financiamento, por ação

| Ação  | Fonte Potencial de Financiamento |             |                             |       |                  |         |
|---|----------------------------------|-------------|-----------------------------|-------|------------------|---------|
|   | Municipal                        | Comunitário | Setor empresarial do Estado | IFRRU | Programas (IHRU) | Privado |
| 1.1. Requalificação do eixo central do Bairro do Lidor (ruas 6 e 8)                                 | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 1.2. Criação do Parque do Lidor   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 1.3. Valorização da mata do espaço canal do Metro e estruturação de uma rede de mobilidade suave    | •                                | •           | •                           |       |                  | •       |
| 1.4. Beneficiação do polidesportivo da EB1/JI do Lidor  | •                                |             |                             |       |                  |         |
| 2.1. Requalificação da envolvente à junta de freguesia e centro de saúde em Santo Lenho             | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 2.2. Requalificação da rua de Santo Lenho de Moreira e da rua de São Salvador                       | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 2.3. Formalização do parque urbano de Santo Lenho de Moreira  | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 2.4. Valorização da envolvente do Mosteiro de Moreira   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 2.5. Prolongamento da Av. Dr. José Vieira de Carvalho   | •                                |             |                             |       |                  |         |
| 2.6. Requalificação da esteira da antiga EN13   | •                                |             |                             |       |                  |         |
| 3.1. Requalificação da envolvente às escolas de Pedras Rubras                                       | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 3.2. Requalificação da rua Dr. Raul Faria Moreira Ramalhão  | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 3.3. Abertura de novas ligações transversais à Av. Dr. Andrade Dias                                 | •                                |             |                             |       |                  |         |
| 3.4. Beneficiação do eixo da rua de Matos   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 3.5. Criação do Parque Urbano de Pedras Rubras  | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 4.1. Requalificação da Praça do Exército Libertador   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 4.2. Reabilitar e refuncionalizar a antiga escola primária  | •                                | •           |                             | •     |                  |         |
| 4.3. Reabilitar o antigo lavadouro  | •                                | •           |                             | •     |                  |         |
| 5.1. Reperfilamento do troço norte da rua Cruz das Guardeiras                                       | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 5.2. Desvio norte à rua Cruz das Guadeiras  | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 5.3. Reperfilamento do troço sul da rua Cruz das Guadeiras  | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 5.4. Reperfilamento da rua das Guadeiras e ligações transversais nascentes                          | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 5.5. Reperfilamento das ligações com a Avenida do Aeroporto   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado                                      |                                  | •           |                             |       |                  |         |
| 6.2. Reabilitação do edificado degradado  | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 6.3. Programa de dinamização cultural e comercial   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 6.4. Programa de apoio social e educativo   | •                                | •           |                             |       |                  |         |
| 6.5. Estudo do potencial de instalação de novas âncoras funcionais e de ocupação dos vazios urbanos | •                                |             | •                           | •     | •                | •       |

Fonte: SPI

## 4.6 Modelo de gestão e execução

De acordo com o RJRU, as ORU devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora<sup>13</sup>. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município<sup>14</sup>.

Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município da Maia a assumir diretamente as funções de entidade gestora.

Complementarmente, atendendo a que a presente ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de iniciativa eminentemente pública, promovidos pelo Município, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa de entidade gestora, a Câmara Municipal da Maia.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e da procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma ORU Sistemática e ao facto de o Município da Maia assumir diretamente as funções de entidade gestora da operação, será criada uma unidade orgânica flexível, denominada de [Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia \(GARU-M\)](#).

A este propósito, importa referir que, de acordo com o RJRU<sup>15</sup>, “quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”.

---

<sup>13</sup> RJRU, Art. 9º.

<sup>14</sup> RJRU, Art. 10º.

<sup>15</sup> RJRU, Art. 53º-B.

Neste contexto, propõe-se que a Câmara Municipal organize os serviços municipais relacionados com a reabilitação urbana no conjunto da estrutura do Município de forma a poder constituir uma Unidade de Reabilitação Urbana.

O RJRU<sup>16</sup> refere, ainda, que “a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”.

Neste caso, “o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”.

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.

Procurando otimizar os recursos existentes, o GARU-M estará integrado na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no Município numa lógica matricial. Terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que o GARU-M assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção. São, desde já, questões a destacar:

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma “bolsa de imóveis” na ARU de Moreira/ Vila Nova da Telha, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;

---

<sup>16</sup> RJRU, Art. 53º-B.

- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade da GARU-M a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo, deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Neste campo, importa referir que será obrigatório que, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da execução da operação, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (art.º 20º - A do RJRU).

## 4.7 Quadro de apoios e incentivos

### 4.7.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)<sup>17</sup>, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta

<sup>17</sup> Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

#### IMI - Imposto municipal sobre imóveis

##### **Isenção por um período de 3 anos, eventualmente renovável por mais 5 anos.**

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

#### IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

##### **Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na primeira transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente (quando localizado em ARU).**

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; bem como na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Assim, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, caso preencham os requisitos estabelecidos, beneficiam dos seguintes incentivos:

- Isenção de IMI, pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação dos prédios ou frações autónomas, eventualmente renovável, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos, no caso dos imóveis afetos a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente.
- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Adicionalmente, contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra.

#### 4.7.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente se descrevem.

##### IVA – Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

*Informação adicional: Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)*

##### IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*Informação adicional: Números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF*

#### IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

*Informação adicional: Números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF*

#### 4.7.3 Regime especial de taxas municipais

Outro importante instrumento de política urbanística ao serviço de uma estratégia de reabilitação urbana de uma ARU, e previsto no RJRU (Artigo 67.º), passa pela adoção de um regime especial de taxas municipais (através de isenções ou reduções) aplicáveis à realização das operações urbanísticas, ou à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, a publicar em sede do Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas da Maia.

Ora, considerando que este é outro importante estímulo à dinamização da reabilitação urbana na ARU, propõe-se uma alteração ao regulamento municipal em vigor que salvaguarde as seguintes isenções ou reduções (através da inclusão de um novo artigo ou da alteração da redação do atual Artigo 4.º "Isenções, Dispensas e Reduções"):

- Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização: isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU;

- Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação: isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU;
- Taxas devidas em casos especiais: redução de 50% da taxa de demolição de edifícios que se encontrem comprovadamente em ruínas (edifícios que se encontrem comprovadamente no nível 1 do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios - MAEC, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Taxas devidas pela autorização de utilização: isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, com exceção dos casos em que se trate de Áreas de Serviço, Instalações de Abastecimento e/ou Armazenamento de Combustíveis ou Instalações Industriais Tipo 4;
- Taxas devidas pela emissão de licença especial relativa a obras inacabadas: isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU;
- Taxas devidas pela ocupação do domínio público por motivo de obras: isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, mas apenas por um período inicial de 30 dias.
- Taxas devidas pela realização de vistorias: isenção da taxa aplicável à segunda vistoria para efeitos de emissão de licença de utilização em ações de reabilitação urbana localizadas em ARU e somente em caso de subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do edifício ou fração (de acordo com o MAEC). A vistoria prévia (antes da realização da obra de reabilitação) será cobrada na totalidade;
- Taxas devidas pela prestação de serviços diversos: redução de 25% das taxas aplicáveis às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU.

Por forma a garantir-se a coerência da aplicabilidade destas reduções ou isenções e taxas com os benefícios fiscais descritos no ponto anterior, consideramos muito relevante que se utilize o mesmo conceito de “ação de reabilitação”. Ora, de acordo com o número 22, alínea a), do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, ações de reabilitação dizem respeito a “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

#### 4.7.4 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação urbana

Para efeitos de concessão dos incentivos associados à reabilitação urbana incidentes sobre os impostos antes referenciados, importa ter em consideração os requisitos estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF.

##### IMI e IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições.

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente (ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana) comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

*Informação adicional: Número 1 do artigo 45.º do EBF*

## IRS e IRC

As ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ‘ações de reabilitação’ é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos.

*Informação adicional: Números 23 e 24 do artigo 71.º do EBF*

Para efeito da aplicação dos incentivos descritos, deve atender-se aos seguintes conceitos:

- ‘Área de reabilitação urbana’ – a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU;
- ‘Estado de Conservação’ – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A câmara municipal é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à

câmara municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

#### 4.7.5 Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

Para além do Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” e do Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020), descritos no Programa de Financiamento (Capítulo 4.5), identificam-se os seguintes instrumentos de política de reabilitação urbana:

##### Regime Excepcional da Reabilitação Urbana

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi recentemente aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cérceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

## Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

## 5 Diagnóstico da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

### 5.1 Enquadramento territorial

#### 5.1.1 Breve retrato do concelho da Maia

Situado no núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), o Município da Maia é limitado a norte pelos municípios da Trofa e de Vila do Conde, a este pelos municípios de Santo Tirso, Valongo e Gondomar, a sul pelo Porto, e a oeste por Matosinhos (Figura 6).



Figura 6. Enquadramento regional do concelho da Maia

Fonte: SPI

Com uma superfície de 83 km<sup>2</sup> e uma população de 135.306 habitantes (Censos de 2011), o concelho da Maia representa, hoje, na conurbação urbana do Porto, um importante polo de desenvolvimento urbano e empresarial, com condições para suportar um novo ciclo de

desenvolvimento que potencie os recursos e valores próprios do concelho e corrija as assimetrias existentes.

Atravessado pelo rio Leça, no sentido nascente-poente, e pelo seu afluente Almorode, no sentido norte-sul, o território apresenta um padrão de povoamento que tem uma maior expressão nos aglomerados da cidade da Maia e dos núcleos urbanos (vilas) localizados nas freguesias de Águas-Santas / Pedrouços, de Castêlo da Maia, de Moreira e de Vila Nova da Telha. São territórios de urbanização difusa e tendencialmente dispersa, com origem num desenvolvimento linear que acompanhou as principais vias de comunicação.

Tirando partido da sua localização e do elevado nível de acessibilidades onde sobressai o Aeroporto Internacional Francisco Sá Carneiro, a proximidade ao Porto de Leixões e a importante rede de estradas e autoestradas (A3 - Autoestrada de Entre-Douro-e-Minho, a Autoestrada de Trás-os-Montes e Alto Douro, A41. CREP - Circular Regional Exterior do Porto), o concelho da Maia assume-se como uma plataforma estruturante para o desenvolvimento económico da Região Norte e do País.

A Maia possui de uma rede de mobilidade que integra diversos modos de transporte coletivo. Destaca-se a rede ferroviária ligeira, formalizada pelas três linhas do metro que passam no território: Linha B (Póvoa de Varzim – Estádio do Dragão / Porto); Linha C (Instituto Superior da Maia - ISMAI / Maia - Campanhã / Porto); e Linha E (Aeroporto / Maia - Estádio do Dragão / Porto).

Relativamente ao transporte ferroviário tradicional, existiam três linhas a operar no Município da Maia, sendo que duas delas, a da Póvoa e a de Guimarães foram desativadas para darem lugar à implantação da rede do Metro do Porto. Atualmente, a rede ferroviária pesada corresponde à linha do Minho (ligação Porto – Valença) que tem uma estação em Águas-Santas. A Maia integra, ainda, um troço da linha de Leixões, usada atualmente para o transporte de mercadorias, mas com capacidade para o transporte de passageiros. Destaca-se, também, em Águas-Santas o ramal ferroviário que liga a linha de Leixões (em São Gémil) à linha do Minho (estação de Ermesinde).

Já quanto ao transporte rodoviário (considerando os operadores privados e públicos), embora com frequências e níveis de qualidade bastante distintos, as linhas da STCP (Sociedade de Transportes Colectivos do Porto, S.A) asseguram, essencialmente, a ligação ao Porto (também com ligações boas a Matosinhos e Valongo), em particular a pontos centrais da cidade, compondo uma rede predominantemente radial assente na estrutura viária municipal.

A Maia apresenta uma relevante atividade económica, particularmente ao nível dos serviços, indústria transformadora e construção, possuindo um parque industrial significativo no contexto do país, destacando-se na área das infraestruturas tecnológicas, o TECMAIA-PARQUE de Ciência e Tecnologia da Maia, com condições para a instalação e incubação de empresas. Detém, igualmente, infraestruturas inovadoras para o desenvolvimento educativo, social, desportivo, cultural e ambiental, que se traduzem numa vasta rede de escolas públicas que abrangem todos os ciclos de escolaridade. Do ponto de vista social, em resultado da adoção de uma política habitacional, a construção de habitação de iniciativa municipal tem vindo a permitir reduzir as carências habitacionais verificadas no território. O Município da Maia tem vindo a aumentar progressivamente o seu leque de oferta cultural e desportiva, passando pela criação de edifícios virados para a modernidade, de que é exemplo o Fórum da Maia. A política ambiental seguida permitiu colocar o Município na linha da frente em termos de ambiente e qualidade de vida.

Em termos territoriais, importará referir que o Modelo de Organização Territorial do Concelho da Maia, elaborado em sede do PDM da Maia, identifica a Cidade da Maia como único Centro Urbano de nível 1, sendo o núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha classificado como um Centro Urbano de Nível 2, o que também acontece com os núcleos de Águas-Santas/Pedrouços, e Castêlo da Maia (Figura 7).

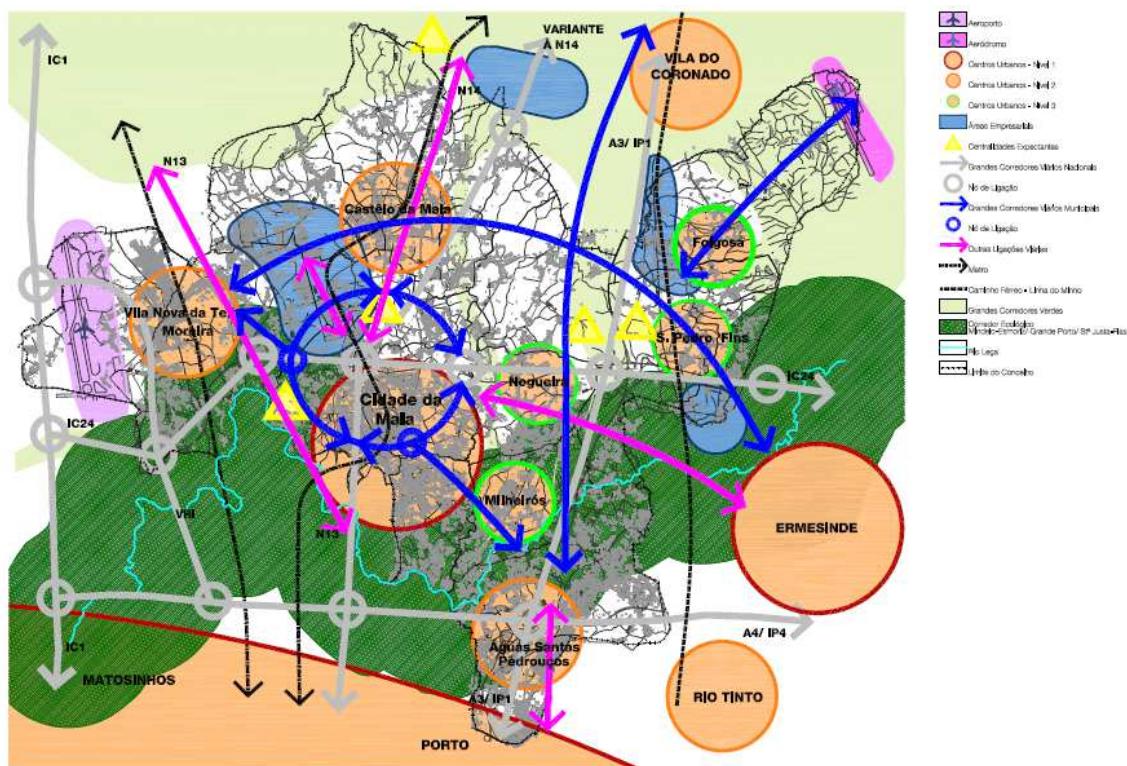


Figura 7. Modelo de Organização Territorial do Concelho da Maia

Fonte: Planta do Modelo de Organização Territorial do PDM da Maia (2013)

### 5.1.2 Breve caracterização das freguesias

Localizadas na zona oeste do concelho da Maia, as freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha têm, em conjunto, como territórios limítrofes a freguesia do Castêlo da Maia e o concelho de Vila do Conde a norte, o concelho de Matosinhos a sul e oeste, e a freguesia da cidade da Maia a este (Figura 8).

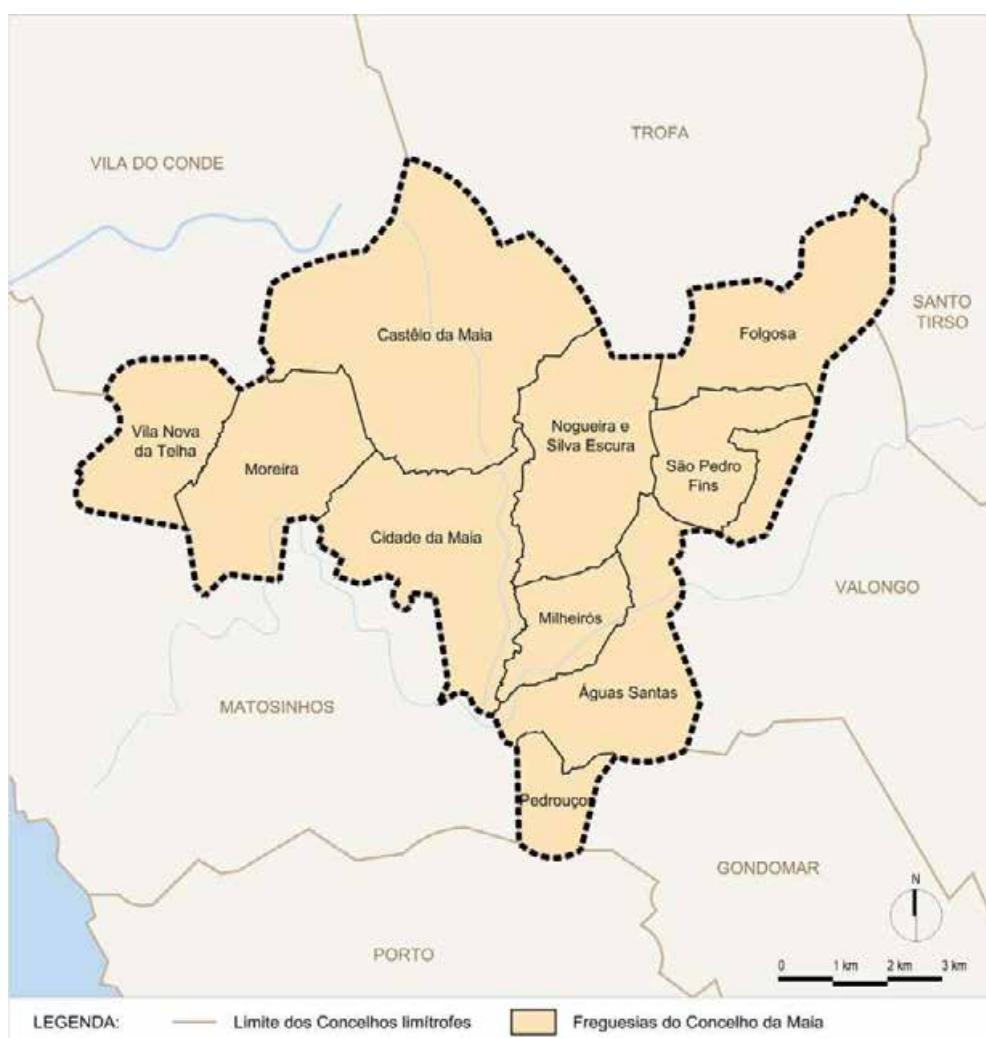


Figura 8. Enquadramento geográfico das freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha no concelho da Maia

Fonte: SPI

As freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha totalizam uma área de 14,81 km<sup>2</sup> e uma população residente de 18.776 residentes, distribuídos em 8,75 km<sup>2</sup> de área e 12.890 habitantes na freguesia de Moreira e 6,06 km<sup>2</sup> de área com 5.886 habitantes em Vila Nova da Telha. A densidade populacional, segundo os dados do Censos 2011, situa-se nos 1.473 hab/km<sup>2</sup> em Moreira e nos 971 hab/km<sup>2</sup> em Vila Nova da Telha.

Apesar de ainda manter um perfil rural sustentado pelo número e qualidade dos terrenos agrícolas existentes no seu território, os núcleos urbanos de Moreira e de Vila Nova da Telha têm assistido a um grande desenvolvimento social e económico, manifestado no crescimento da ocupação urbana. Para tal, muito contribuíram as acessibilidades aos centros urbanos mais próximos e as melhorias em novas infraestruturas de transportes, destacando-se a EN 13, que liga o Porto a Valença, a EN107 permite a ligação ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro e ao Porto de Leixões, a A41 e os serviços do Metro do Porto (Linhas B e E).

Em termos da variação da população residente nas duas freguesias, no período compreendido entre 1991 e 2011 deu-se uma variação significativa, de 64,5% em Moreira e 45,4% em Vila Nova da Telha, sobretudo devido ao maior aumento da população residente verificado até 2001, sendo que no período censitário 2001-2011 a taxa de variação diminuiu em ambas as freguesias, fruto de um abrandamento no crescimento que se vinha a verificar (Tabela 11).

Tabela 11. Evolução demográfica e variação populacional no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

| Território         | População |         |         | Variação (%) |           |             |
|--------------------|-----------|---------|---------|--------------|-----------|-------------|
|                    | 1991      | 2001    | 2011    | 1991-2001    | 2001-2011 | 1991 - 2011 |
| Maia               | 93.151    | 120.111 | 135.306 | 28,9         | 12,6      | 45,2        |
| Moreira            | 7.836     | 10.280  | 12.890  | 31,2         | 25,4      | 64,5        |
| Vila Nova da Telha | 4.048     | 5.368   | 5.886   | 32,6         | 9,6       | 45,4        |

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em termos da estrutura etária da população residente (Figura 9), no ano de 2011, verifica-se uma maior predominância da população com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos. Em traços gerais, a população idosa continua a aumentar para níveis percentuais que se aproximam, ou em alguns casos ultrapassam, a população jovem. Esta situação verifica-se de uma forma geral nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha, bem como no concelho da Maia, acompanhando a tendência de inversão da pirâmide etária verificada no país desde a segunda metade do século XX.

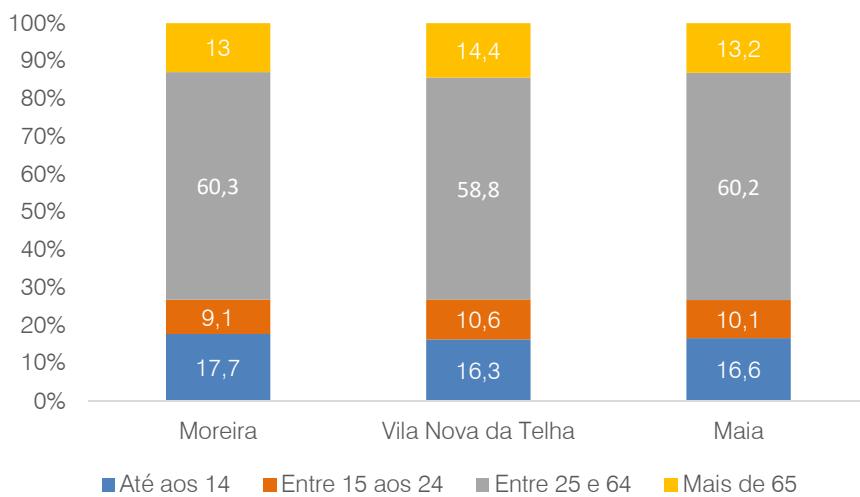


Figura 9. Estrutura etária da população residente no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

Fonte: INE, Censos 2011

Quanto aos dados relativos à população empregada por setor, verifica-se que o setor terciário mobiliza uma grande percentagem da população nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha, à semelhança da tendência no concelho. Não existindo grandes disparidades a realçar, é de referir, no entanto, que na freguesia de Moreira a população empregada no setor terciário supera em proporção o mesmo grupo na vizinha freguesia de Vila Nova da Telha, sendo que também em Moreira são menos os indivíduos a trabalhar em áreas do setor primário (Figura 10). A este nível, importa, contudo, salientar que a taxa de desemprego tem vindo a aumentar nos últimos anos, acompanhando a realidade concelhia e mesmo a nacional<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> Em Portugal, entre 2001 e 2011, a taxa de desemprego passou de 6,7% para 13,2%, enquanto no Município da Maia passou de 6,7% para 14%. Na freguesia de Moreira a taxa de desemprego passou de 7,3% em 2001 para 15,1 em 2011, enquanto na freguesia de Vila Nova da Telha passou de 6,9% em 2001 para 13,6 em 2011.

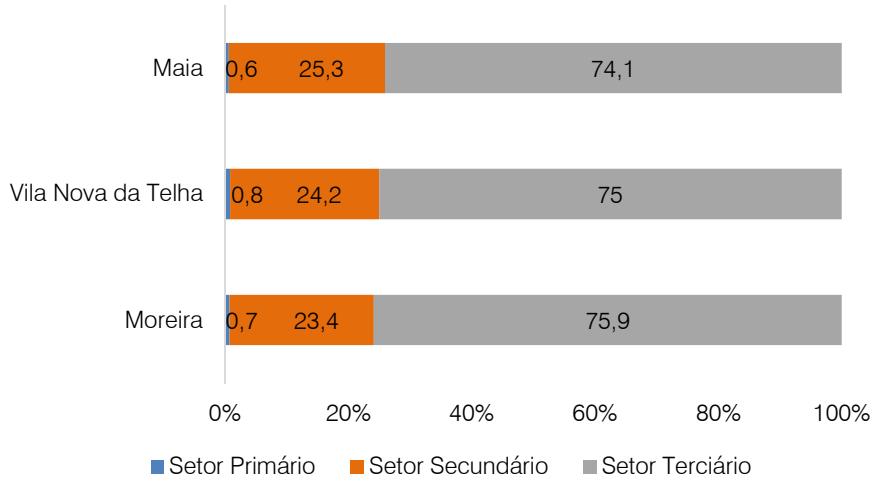


Figura 10. População empregada por setor de atividade no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

Fonte: INE, Censos 2011

### 5.1.3 Uma perspetiva da evolução urbana da ARU

As primeiras referências históricas às freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha surgiram no decorrer da Idade Média. Com efeito, Moreira, ou “Villa Moraria” como era então chamada, surge referenciada quase dois séculos antes do nascimento de Portugal<sup>20</sup>. No caso de Vila Nova da Telha, o lugar designado por “Vila Nova”, “vila Nova de Santa maria” ou “Vila Nova da Maia” teria já um topônimo registado como “uilla noua” em 1121, apenas 10 anos após do início de atividade do primeiro governador da Maia, D. Gonçalo Soares Sapata. Na localidade existiam extensos pinhais de grande importância económica para a localidade, além da produção de grandes quantidades de telha, que entre vários destinos, abasteceu, por exemplo, o Quartel de Santo Ovídio no Porto e a Igreja e Convento de Leça do Balio<sup>21</sup>. Desse fator teve origem o acrescento de “Telha” na denominação da localidade, em 1678.

O fenómeno de ocupação e urbanização destas freguesias deu-se de forma progressiva, espacialmente distribuídos ao longo das vias. O seu posicionamento na região Entre-Douro-e-Minho fazia destes aglomerados pontos de passagem dos viajantes vindos de sul, que aos milhares faziam peregrinações a Santiago utilizando o Caminho Central, via que fazia a ligação do

<sup>20</sup> <http://bit.ly/2jP1Ym0>

<sup>21</sup> <http://juntavilanovadatelha.pt/paginas/historia/>

Porto até Ponte de Lima, passando especialmente por Moreira. Dessa peregrinação teve origem, em 1669, o primeiro retrato conhecido de Moreira (Figura 11).



Figura 11. Primeiro retrato de Moreira - obra de Pier Maria Baldi em 1669

Fonte: Junta de Freguesia de Moreira

Pinho Leal, na sua publicação “Portugal Antigo e Moderno”, fornece um retrato geral destas povoações na segunda metade do século XIX, da sua história e suas vivências. De Moreira, contavam-se 400 fogos habitacionais à altura, quase o dobro dos registos de 1757. Uma boa parte das propriedades da localidade pertenciam a Soeiro Mendes, tio do primeiro governador da Maia, Gonçalo Mendes da Maia, tendo estas sido doadas em testamento ao lugar de Moreira. O seu solo fértil criava boas condições à atividade agrícola de produtos hortícolas e criação de gado bovino, ambos exportados para a Grã-Bretanha. Pelo centro da freguesia passava a estrada real de 1ª classe, que vinda de sul ligava o Porto a Vila do Conde<sup>22</sup>.

A antiga Ponte de Moreira, atualmente ainda existente lado a lado com uma infraestrutura que permite a travessia do Rio Leça segundo as necessidades atuais, foi construída na estrada real n.º 30 que ligava o Porto à Póvoa de Varzim, indo entroncar na EN107 a partir de finais do século XIX, aquando da construção desta última. Rodeada pelas EN13, EN107 e A41, esta zona sul da freguesia de Moreira foi sendo ocupada essencialmente por diversos espaços fabris com grande intensidade de produção, contribuindo assim para o peso da região na atividade industrial do país, especialmente a partir do período de deslocalização de fábricas da cidade do Porto para as zonas periféricas. A localização destas foi aliás, em conjunto com infraestruturas de armazenagem, pensada para se situarem junto às linhas férreas existentes nos flancos nascente e poente do concelho, sendo que, neste último caso, a estação de Pedras Rubras (Figura 12) assumiu importância enquanto interface na circulação de pessoas e bens entre o Porto e a Póvoa de Varzim, até à alteração para linha de metropolitano no último século.

<sup>22</sup> <http://bit.ly/2k7Ccwb>



Figura 12. Estação de Pedras Rubras no fim do século XIX (à esquerda) e na atualidade (à direita).

Fonte: [www.amigos-de-portugal.blogspot.pt](http://www.amigos-de-portugal.blogspot.pt)

Relativamente a Vila Nova da Telha, Pinho Leal refere nos seus textos que a freguesia servia de lar a 710 habitantes no ano de 1878, distribuídos por 157 habitações. Era composta pelos lugares de Egreja, Quires, Cambados, Lagiellas, Ponte, Monte, Arrabalde, Prozella, e Villar do Senhor, além da Aldeia ou Villa Nova, como era chamado o lugar mais importante.

A freguesia, à semelhança de Moreira, era atravessada pelo caminho de ligação entre Porto e Vila do Conde, estando a igreja a 1 km de distância da estação ferroviária de Pedras Rubras. Ficaria conhecida como Villa Nova da Telha, pois ali dava-se uma intensa produção em várias fábricas. Os solos aplanados proporcionavam espaço à atividade agrícola e de pastoreio, enquanto a produção de madeira para venda essencialmente no Porto (na construção de pipas) também constituía uma importante fonte de riqueza, vindo a decair gradualmente com o surgimento de doenças na madeira e com o cada vez maior uso de ferro.

As características rurais do concelho da Maia eram visíveis nestas freguesias, com uma ocupação dispersa ao longo dos tempos, onde os espaços de habitação e de usufruto público foram sendo ligados à medida que novas vias de comunicação iam sendo criadas. A apropriação do território operou-se nas áreas mais aplanadas, avançando para as encostas através de zonas de mato, resultando atualmente numa paisagem urbana consolidada que se mistura com manchas verdes<sup>23</sup>. Se até inícios do século XX a atividade agrícola marcou maioritariamente a paisagem, a partir desse século, em especial da segunda metade, a atividade industrial determinou uma viragem de rumo na ocupação dos espaços, um pouco por todo o território concelhio, sendo estas freguesias especialmente abrangidas devido ao poder atrativo do aeroporto e do porto de Leixões.

<sup>23</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável do Concelho da Maia - Diagnóstico

Com o avançar do século XX deu-se o crescimento do parque habitacional da Área Metropolitana do Porto (AMP), com reflexo no concelho da Maia, principalmente a partir das décadas de 1970 e 1980. O número de famílias no concelho aumentou, tendo aumentado também o número de alojamentos clássicos até início do presente século. A fixação populacional do concelho da Maia resultou numa crescente pressão demográfica. Moreira foi uma das freguesias com maior variação do n.º de alojamentos por freguesia, no período temporal anteriormente considerado (com um acréscimo anual médio de 178 alojamentos).

Este efeito teve consequência nas deslocações pendulares, essencialmente entre casa e trabalho/escola, onde se dava, em 2001, um grande desequilíbrio nas deslocações entre Maia e Porto, com o movimento no sentido do Porto a ser cerca de três vezes superior ao sentido inverso. Em 2011 a tendência mantinha-se, sendo que, no entanto, o peso da população estudantil em movimento pendular aumentou face à população empregada.

Enquanto as entradas neste setor do concelho da Maia se fazem essencialmente dos concelhos vizinhos de Porto, Matosinhos, Trofa e Vila do Conde, as saídas são geralmente para Matosinhos e Porto. Com viagens feitas essencialmente em transporte individual, mas também em transporte coletivo (Metro do Porto e rede STCP) que serve essencialmente os movimentos de e para a cidade do Porto através da estrutura viária municipal e rede rodoviária principal, os picos horários situam-se de manhã entre as 8h00 e as 9h00, e ao fim do dia entre as 18h00 e as 19h00<sup>24</sup>, vindo estas freguesias a ganhar um novo peso e dinâmica no setor poente do concelho da Maia, fruto das melhorias nas acessibilidades rodoviárias e com a passagem das linhas do metro em direção à Povoa do Varzim e ao Aeroporto.

O desenvolvimento urbano destas freguesias fez-se acompanhar da construção e instalação progressiva de equipamentos e serviços de diferentes funções, com uma expansão difusa e graus de funcionalidade diversos, nem sempre servindo com o mesmo nível de comodidade os núcleos urbanos mais próximos. Estudos efetuados para toda a AMP mostraram que ao nível da caracterização funcional das freguesias da Maia, a freguesia de Moreira situava-se num lugar intermédio com resultados de nível regular e suficiente, em termos de localização, especialização ou diversidade dos seus equipamentos e serviços, enquanto Vila Nova da Telha obteve resultados menos favoráveis na avaliação dos mesmos parâmetros. No balanço efetuado entre estas duas freguesias, verifica-se uma predominância de serviços de proximidade junto aos núcleos habitacionais de Moreira, relativamente a Vila Nova da Telha, fator que ajudará a explicar alguns resultados, bem como o modo de organização e de ocupação espacial verificado.

<sup>24</sup> Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia. Relatório de Caracterização e Diagnóstico (2013).

### 5.1.4 Unidades territoriais homogéneas

Da análise do tecido urbano da ARU, das suas dinâmicas e do seu funcionamento podem, para efeitos práticos, considerar-se seis unidades homogéneas, que naturalmente interagem entre si (Figura 13).

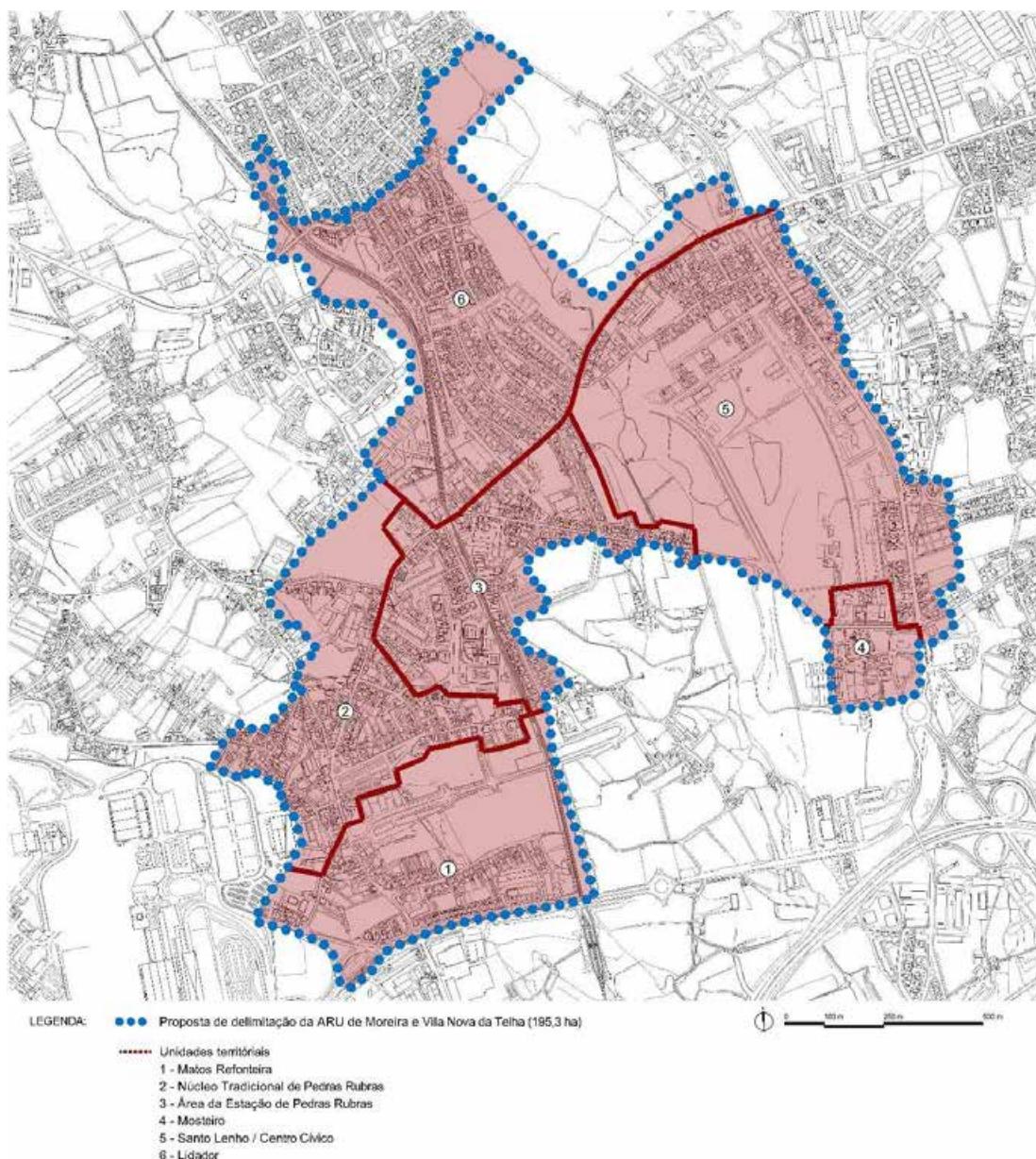


Figura 13. Unidades territoriais – ARU de Moreira e de Vila Nova da Telha.

Fonte: SPI

## 1 | Matos Refonteira



A área aqui delimitada, situada na zona sul da ARU, entre de Matos Refonteira com o Aeroporto Francisco Sá Carneiro, é uma área fortemente influenciada pela vizinhança a esta infraestrutura aeroportuária, através dos acessos que por ali se fazem, zonas de estacionamento, zonas de logística e de serviços.

Nas suas imediações, articula-se com eixos viários de importância acrescida nos movimentos pendulares diários, em termos de mobilidade da população e atividade industrial da região, como a A28, a A41 e a VRI. É aliás, uma área abrangida em parte por opções de planeamento e programação específicas em sede de PDM da Maia (UOPG 1.5) para a qual se prevê o seu desenvolvimento fazendo o aproveitamento desta articulação entre várias interfaces de transportes próximas.

A ocupação desta unidade divide-se entre tecido urbano e áreas verdes de sistema agroambiental, sendo visível a apropriação de espaços expectantes para o estacionamento desordenado, associado a atividades de comércio e serviços nas redondezas.

O parque habitacional, com predominância para o tipo unifamiliar, apresenta níveis de estado de conservação bons, alternando entre imóveis isolados ou geminados, com quintais e pequenos logradouros.

## 2 | Núcleo tradicional de Pedras Rubras



A área aqui definida como Núcleo tradicional de Pedras Rubras corresponde a uma zona de consolidação secular cuja ocupação foi sendo feita ao longo das vias em forma desestruturada dispersa. Na rede de vias que servem as deslocações no interior desta área é visível a ausência de condições à circulação de modos alternativos de transporte, tratando-se de alguns dos eixos mais importantes no interior da ARU.

Nesta unidade localiza-se a Praça do Exército Libertador, espaço público cuja importância se observa pela sua história, património envolvente e dinâmicas sociais aí geradas regularmente, sendo de primordial interesse a requalificação e preservação do seu espaço e de elementos classificados como a Antiga Escola de Pedras Rubras e a Capela de Nossa Sr.<sup>a</sup> Mãe dos Homens.

O edificado, de tipologia maioritariamente unifamiliar, é composto geralmente por 1 ou 2 pisos (r/c ou r/c+1), observando-se um mau estado de conservação ou, em alguns casos, edifícios devolutos, o que revela as necessidades de intervenção profundas com vista à sua reabilitação. A rua das Guardeiras, um dos principais eixos viários da ARU, tem como ocupação na sua frente edifícios com usos mistos, entre habitação, comércio, restauração e serviços.

O fenómeno mais acelerado de povoamento e ocupação espontânea no decorrer do século XX levou à ocorrência de uma expansão difusa que se reflete na também na presença de áreas verdes que se intercalam com áreas de indústria e armazenamento no seio do tecido urbano.

### 3 | Área da Estação de Pedras Rubras



Esta unidade homogénea delimita-se e engloba, em simultâneo, alguns dos eixos mais importantes da ARU, sendo possível encontrar uma zona de centralidade proporcionada pela presença de fortes dinâmicas diárias que são potenciadas pela presença de comércio, serviços e equipamentos de uso coletivo. Diariamente, esta é uma área atravessada por utilizadores que circulam em alguns dos principais eixos viários desta ARU, como a rua do Dr. Farinhote, rua das Guardeiras e rua Cruz das Guardeiras.

Nesta unidade dá-se a presença da estação de metro de Pedras Rubras, uma importante infraestrutura nas acessibilidades, integrada na linha B do Metro do Porto. Localiza-se junto à antiga estação de Pedras Rubras, um incontornável elemento patrimonial com marcas no povoamento e na evolução histórica e demográfica deste território. Em conjunto com o edifício da Cooperativa de Moreira, situado da rua do Dr. Farinhote, são os conjuntos patrimoniais de maior relevo nesta unidade.

Uma das principais características da unidade aqui delimitada é a presença de diversos equipamentos de uso coletivo que, e conjunto com serviços e comércio, geram uma interessante dinâmica diária com influência nas zonas arredores, como são exemplo o quartel dos Bombeiros Voluntários de Moreira, o Pavilhão Gimnodesportivo do Futebol Clube de Pedras Rubras, ou ainda a Escola Básica e Secundária Dr. Vieira de Carvalho, bem como a EB1/JI de Pedras Rubras.

Em diversos locais da malha detetam-se constrangimentos ao nível das condições de mobilidade suave, encontrando-se algumas vias com passeios estreitos, por vezes descontínuos, e que apresentam barreiras e obstáculos vários. A oferta de espaços públicos de estadia e lazer qualificados é limitada e o estado de conservação do edificado apresenta algumas debilidades.

#### 4 | Mosteiro



A unidade homogénea do Mosteiro inclui, como indicado na sua designação, a zona da Quinta do Mosteiro e a Igreja Conventual de S. Salvador de Moreira. Esta zona constitui-se como uma das faces de entrada no núcleo urbano de Moreira, para quem circula a partir da EN13.

O valor histórico e patrimonial da Igreja e do cruzeiro ali presente são reconhecidos pela sua integração enquanto imóveis classificados em sede de PDM da Maia.

Além da importância que estes elementos acrescentam a este território em geral, e à ARU em particular, pela sua riqueza arquitetónica, histórica e cultural, enquadram-se localmente em zona de transição e acesso até ao núcleo urbano da ARU. Acresce assim a sua importância numa futura reestruturação e melhoria das acessibilidades a partir do setor nascente, além de valorizarem as dinâmicas sociais da localidade.

## 5 | Santo Lenho / Centro Cívico



Nesta unidade encontra-se a urbanização do Santo Lenho, confinada essencialmente pela rua Cruz das Guardeiras, EN13 e áreas verdes de mato.

Sendo uma área nitidamente residencial, de tipologia unifamiliar em muitos casos geminadas, verifica-se a convivência do edificado presente com áreas verdes expectantes e dispersas, constituindo barreiras físicas ao dinamismo social e de mobilidade entre quarteirões. Os canais de circulação existentes fazem o escoamento essencialmente para a rua Cruz das Guardeiras, enquanto está por concluir a continuação da Av. do Dr. José Vieira de Carvalho até à rua Cruz das Guardeiras, fazendo a ligação desde o Mosteiro.

Na zona de transição para a mata a sul da urbanização, localiza-se uma zona de expansão, onde existe habitação recente, com moradias isoladas unifamiliares e multifamiliares, bem como o edifício do centro cívico de Moreira, onde funciona a sede da junta de freguesia e a unidade de saúde familiar de Pedras Rubras.

Nesta unidade verifica-se alguma descaracterização, potenciada pela convivência próxima de habitações, equipamentos públicos, áreas verdes e terrenos expectantes, carecendo de uma melhor definição quanto a usos e funções, acompanhando das naturais melhorias paisagísticas.

A zona de mato aqui presente é uma das maiores áreas verdes da freguesia, sendo parte importante da estrutura verde da ARU. No interior desta está localizado o Centro Hípico-Equestre do Mosteiro, cujas principais atividades são a criação de cavalos e sessões de hipoterapia direcionadas a pessoas com paralisia cerebral e autismo, garantindo assim um importante papel em termos sociais, culturais e recreativos.

## 6 | Lidor



Esta unidade homogénea integra, de forma bem definida, a urbanização do Lidor, na sua parte sul, que verifica maior interação com a restante ARU. Está perfeitamente delimitada, em traços gerais, pela rua Cruz das Guardeiras a sul e a norte pela rua 15, estação de metro do Lidor e Campo do Souto, a nascente pela e a poente por zonas verdes de enquadramento à linha de metro.

A urbanização do Lidor regista bons níveis quanto ao seu estado de conservação, sendo servida por uma densa rede de vias interiores que ajudam a definir os seus quarteirões de formato regular.

Alguns dos prédios urbanos aí existentes encontram-se ainda desocupados. Sendo essencialmente a nova zona habitacional de Vila Nova da Telha, beneficia, em termos de serviço de transporte público, com a passagem da linha de metro e a presença da estação do Lidor.

No interior desta unidade encontram-se alguns equipamentos de uso coletivo e serviços de proximidade à população, como a EB1/JI do Lidor, ou ainda espaços comerciais situados na confluência entre a Av. Fernando Pessoa, rua 5 e rua 6. Além do acesso feito por sul através da rua Cruz das Guardeiras, comunica com a zona antiga da freguesia de Vila Nova da Telha pela Via do Lidor.

## 5.2 Enquadramento no PDM e condicionantes

O PDM da Maia, revisto em 2009 e cuja alteração mais recente data de 2013, é o principal instrumento de base de planeamento e ordenamento do concelho. Este IGT, vinculativo das iniciativas públicas e particulares, estabelece regras para a ocupação, uso e transformação do território, e define os vetores estratégicos para a atuação do Município.

É relevante, por isso, ter presente estes vetores estratégicos – definição de um modelo territorial para o Concelho da Maia; promoção do ambiente urbano; e, a melhoria do ordenamento paisagístico – e contribuir para a concretização dos objetivos definidos, garantindo a coerência das orientações dos diversos instrumentos à disposição do Município. Entre os objetivos que compõem os vetores estratégicos propostos pelo PDM da Maia destacam-se os seguintes:

- “Consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho e estruturando uma rede articulada de centros urbanos de segunda ordem, crescentemente polarizados”;
- “Contenção de novas frentes urbanas desarticuladas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados urbanos”;
- “Melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais”;
- “Acréscimo dos espaços verdes públicos, organizados de forma sistémica e potenciando a sua utilização coletiva em meio urbano”;
- “Recurso ao desenho urbano, como instrumento de gestão ativa e concertada”;
- “Rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana”;
- “Preservação dos valores identitários da ruralidade do concelho, designadamente através da proteção dos núcleos rurais, das quintas agrícolas com valor histórico e arquitetónico e dos valores naturais, potenciando novos usos e integrando este mesmo património numa rede integrada de percursos pedonais”.

Os objetivos gerais que se definem para a ARU correspondem, na sua essência, à concretização de intervenções de reabilitação urbana, com particular incidência na reabilitação do edificado e do espaço público existente, na requalificação e criação de espaços públicos, valorização de equipamentos de utilização coletiva, e preservação da identidade local, enquadrando estas

iniciativas numa visão de futuro e numa estratégia própria que permita dotar estas áreas de boas condições urbanísticas e ambientais. Nesta perspetiva, são objetivos partilhados com o PDM para a área objeto de intervenção.

Importa, do mesmo modo, identificar as servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo, a que a ocupação do território está condicionada.

Estas condicionamentos advêm de vários domínios, tais como, o património natural e cultural, redes de infraestruturas e equipamentos, e determinam a consideração de diversos instrumentos legais que impõem restrições ao uso do solo, quer cobrindo áreas de recursos naturais relevantes, quer constituindo servidões de proteção a infraestruturas e/ou equipamentos. A existência destas condicionantes visa, na sua essência, a conservação da natureza, a salvaguarda dos recursos naturais e valores culturais, e a proteção de investimentos públicos de natureza variada.

É igualmente necessário ter em consideração os condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos, de forma a garantir uma correta integração na envolvência e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais de uma determinada área territorial, pode impor à implantação das edificações, à volumetria das construções ou ao seu aspetto exterior, à impermeabilização do solo ou à alteração do coberto vegetal.

A análise sistematizada das condicionantes legais existentes nas áreas de intervenção, permitindo um enquadramento e um balizamento dos objetivos e ações definidas para a ARU, não dispensa, contudo, em fases posteriores do processo de implementação da ORU a consulta dos instrumentos de gestão territorial e de planeamento em vigor e com incidência na área de intervenção. Apresenta-se, assim, as condicionantes existentes na área de intervenção, assim como os locais onde já existem objetivos programáticos definidos por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).

Sobre a ARU do Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha, para além das servidões administrativas associadas às infraestruturas urbanas, das quais se dá particular destaque à servidão aeronáutica e ao Espaço canal do metro, existem condicionantes legais devido à existência de Património Edificado (Arquitetura Contemporânea (A), Edifícios Civis (C), Escolas (E), Edifícios Religiosos (R)) (Figura 14).

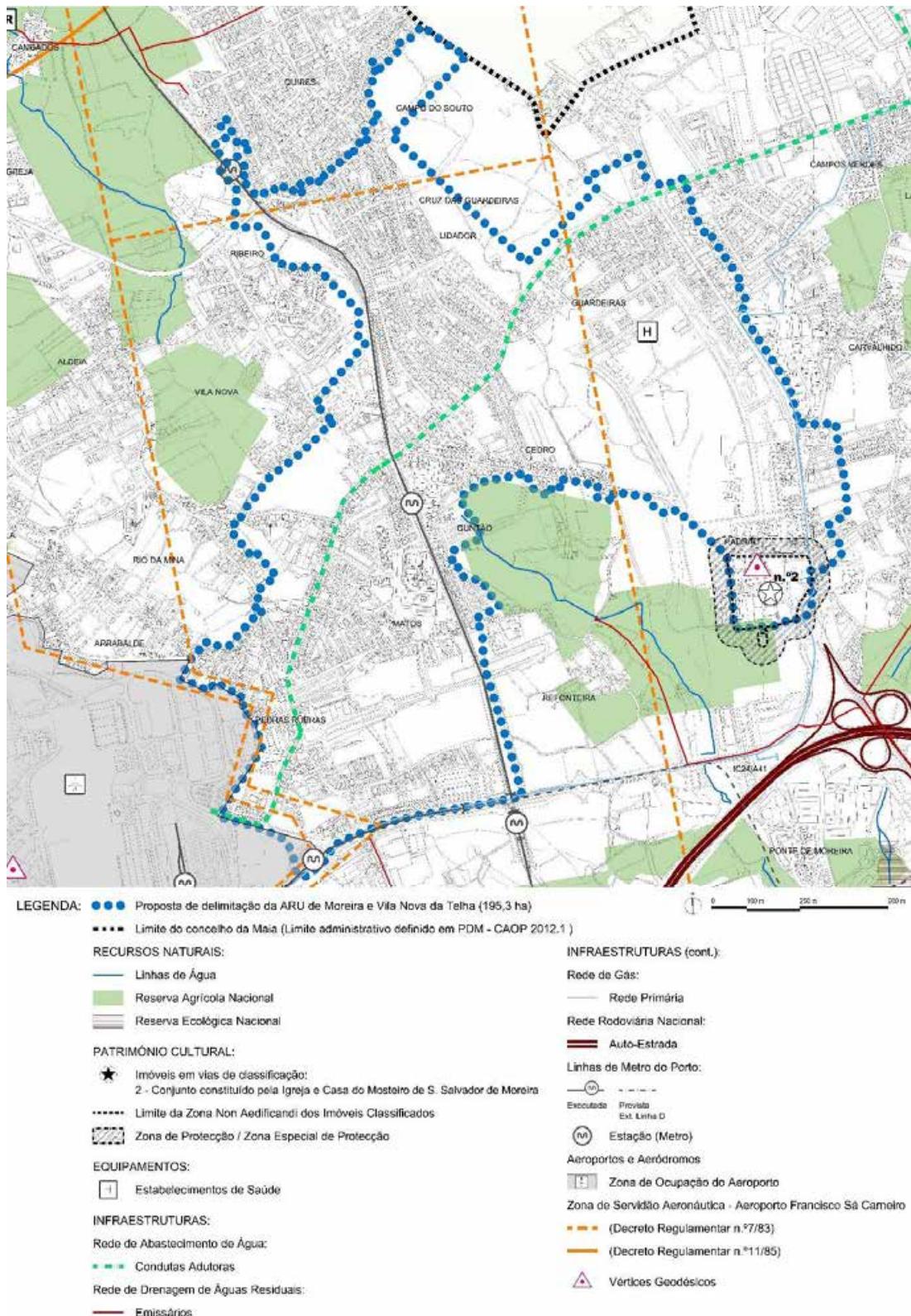


Figura 14. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

A ARU apresenta um número significativo de Património Edificado, corresponde a imóveis singulares ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico ou arquitetónico, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização, existindo condicionantes à intervenção nos próprios edifícios e às intervenções localizadas na sua envolvente, que ficam sujeitos ao regime legal vigente no âmbito do Património Cultural e às medidas de salvaguarda patrimonial expressas no regulamento do PDM.

Apresenta-se a listagem do património edificado classificado existente, ou cuja zona de proteção se integra, na ARU do Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha:

- A02 — Conjunto Habitacional de Vila Nova da Telha I; rua do Lidor; Vila Nova da Telha;
- C055 — Casa na rua Cruz das Guardeiras; rua Cruz das Guardeiras, n.º 1256; Moreira;
- C056 — Casa junto à Antiga Linha de Comboio Porto -Póvoa; rua Cruz das Guardeiras, n.º 1229; Moreira;
- C057 — Cooperativa Popular de Moreira; rua Dr. Farinhote, n.º 813; Moreira;
- C086 — Casa Urbana em Pedras Rubras; rua das Guardeiras, n.º 232 e 234; Moreira;
- C087 — Casa Brasileira; rua Campo Exército Libertador, n.º 323; Moreira;
- C088 — Casa Solarenga; rua de Pedras Rubras, n.º 209; Moreira;
- C089 — Casas em Pedras Rubras, n.º 10, 14 e 18; Moreira;
- C090 — Casa em Pedras Rubras; rua de Trás, n.º 88; Moreira;
- C091 — Casa Quinta do Tenente; rua da Botica, n.º 205; Moreira;
- E12 — EB1/JI de Pedras Rubras; rua Joaquim Faria Moreira Ramalhão; Moreira;
- E20 — Antiga Escola de Pedras Rubras; Largo do Exército Libertador; Moreira;
- PC3 – Mosteiro de Moreira – Casa e Igreja Conventual de São Salvador; Moreira;
- R18 – Capela junto à Igreja Conventual de São Salvador; Moreira;
- R23 — Capela de N. Sr.<sup>a</sup> Mãe dos Homens; rua de Pedras Rubras; Moreira;
- R24 — Capela do Cristo Rei; Largo do Exército dos Libertadores; Moreira;
- Z14 – Cruzeiro junto à Igreja Conventual de São Salvador; Moreira.

Ao nível da programação da ocupação, importa destacar 3 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), cada qual com os seus próprios objetivos programáticos (Figura 15).

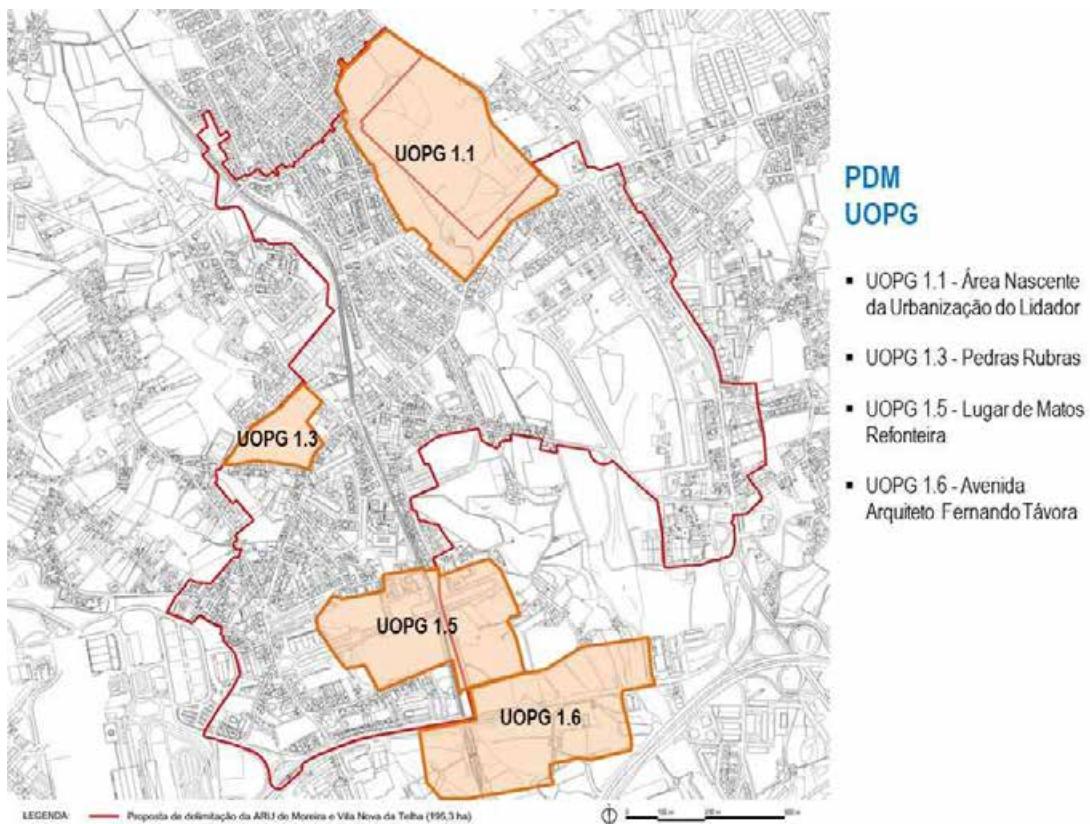


Figura 15. UOPG da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

**UOPG 1.1. | Área Nascente da Urbanização do Lidor** – Com uma área aproximada de 33 ha, esta unidade inserida na proposta de Plano de Pormenor da zona a nascente da designada Urbanização do Lidor destina-se, essencialmente, à satisfação das necessidades de equipamento e espaços verdes de um território envolvente densamente urbanizado. Pretende-se ainda a articulação com a área urbana envolvente, nomeadamente dando consequência à rede viária existente.

**UOPG 1.3. | Pedras Rubras** - Com uma área aproximada de 4,3 ha, esta unidade operativa tem como objetivo principal a estruturação de uma área de expansão, integrando a ampliação do Quartel dos Bombeiros, a execução de um pequeno parque urbano e a criação de um parque de estacionamento de apoio às atividades locais. A estruturação desta área é efetuada a partir de uma nova via na continuidade da passagem superior prevista à linha do Metro, tal como identificada nas Planta de Ordenamento — Qualificação Funcional do Solo e Hierarquia Viária.

**UOPG 1.5. Lugar de Matos Refonteira** – Esta unidade, com uma área aproximada de 18,3 ha, tem como objetivo a requalificação e estruturação de uma nova centralidade urbana, emergente das novas acessibilidades resultantes das linhas do Metro, das autoestradas A28, A41 e VRI, da

recente modernização e ampliação do Aeroporto Francisco Sá Carneiro e da iminência da construção da estação terminal da RAVE. Pretende-se ainda a articulação da área de intervenção com a área urbana envolvente através da reestruturação da rede viária.

### 5.3 Análise demográfica e socioeconómica da ARU

Não sendo possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas do INE (2011), os dados seguidamente apresentados permitem fazer de modo geral uma análise com um nível de aproximação detalhado, baseado em 65 subsecções estatísticas<sup>25</sup>, que abrangem as freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha.

#### População residente

O conjunto de subsecções estatísticas que integram a ARU proposta, à data dos Censos 2011, abrange uma população residente de 5.649 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de 31,49 hab/ha, valor superior aos verificados nas áreas de freguesia e no município (Tabela 12).

Tabela 12. Caracterização estatística da população residente na ARU – área territorial de referência

| Unidade territorial     | Superfície (ha) | Habitantes (n.º) | Densidade Populacional (hab/ha) |
|-------------------------|-----------------|------------------|---------------------------------|
| Concelho da Maia        | 8.299,38        | 135.306          | 16,3                            |
| Freguesia de Moreira    | 867,27          | 12.890           | 14,86                           |
| Freguesia de VN Telha   | 594,31          | 5.886            | 9,9                             |
| ARU de Moreira/VN Telha | 177,7           | 5.649            | 31,49                           |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Da análise da evolução demográfica, é possível verificar que entre 2001 e 2011 a população residente na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha aumentou em 14,47%, acompanhando a tendência registada no concelho da Maia para o mesmo período, embora em número superior, conforme é possível observar na Tabela 13.

<sup>25</sup> Os dados apresentados foram obtidos com base nas subsecções estatísticas abrangidas pela ARU (Censos 2011), sendo elas: 13060900210; 13060900301; 13060900302; 13060900303; 13060900304; 13060900305; 13060900306; 13060900307; 13060900308; 13060900703; 13060900705; 13060900901; 13060900902; 13060900903; 13060900904; 13060900905; 13060900906; 13060900907; 13060900908; 13060900910; 13060900911; 13060901006; 13060901102; 13060901108; 13060901201; 13060901202; 13060901203; 13060901204; 13060901205; 13060901206; 13060901207; 13060901208; 13060901209; 13060901210; 13060901211; 13060901301; 13060901302; 13060901303; 13060901304; 13060901305; 13060901307; 13060901308; 13060901309; 13060901311; 13060901312; 13060901501; 13060901502; 13061600403; 13061600407; 13061600408; 13061600409; 13061600410; 13061600411; 13061600501; 13061600503; 13061600504; 13061600505; 13061600506; 13061600507; 13061600508; 13061600701; 13061600703; 13061600705; 13061600706; 13061600707.

Tabela 13. População residente, em 2001 e 2011

| Unidade territorial     | População residente 2001 | População residente 2011 | Variação populacional 2011 – 2011 (%) |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Concelho da Maia        | 120.111                  | 135.306                  | 12,65                                 |
| ARU de Moreira/VN Telha | 4.935                    | 5.649                    | 14,47                                 |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

### Estrutura etária da população

Em termos de estrutura etária da população residente na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, a análise aos dados dos Censos 2011 permite inferir acerca do maior peso da população sénior (16,57%) face à população jovem, esta última com um peso de 15,9% na população total, dando-se assim uma tendência contrária à do concelho da Maia. Ainda na ARU, a população residente entre os 25 e os 64 anos de idade representa 57,99% da população (Tabela 14). O índice de envelhecimento, em 2011, era de 104,2 na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, um valor superior ao do concelho da Maia, com 79,5.

Tabela 14. População residente, por grupos etários, em 2011

| Unidade territorial     | 0 – 14 anos (%) | 15 – 24 anos (%) | 25 – 64 anos (%) | Mais de 65 anos (%) |
|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|
| Concelho da Maia        | 16,83           | 10,22            | 59,36            | 13,38               |
| ARU de Moreira/VN Telha | 15,9            | 9,54             | 57,99            | 16,57               |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

### Nível de escolaridade

Quanto ao nível de escolaridade, os valores médios para a população residente na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha não diferem muito dos níveis de escolaridade no global do concelho da Maia (Tabela 15). Numa análise em específico à população residente na ARU, a maior fatia percentual situa-se na população com o 1º ciclo de escolaridade (22,5%). A população sem escolaridade é de 2,1%, sendo que em sentido oposto, a população com o ensino superior completo situa-se nos 14,5%.

Tabela 15. Nível de escolaridade da população residente, em 2011<sup>26</sup>.

| Unidade territorial     | Pop. Residente (n.º) | Não sabe ler / escrever (%) | E.B. 1º ciclo (%) | E.B. 2º ciclo (%) | E.B. 3º ciclo (%) | Ensino Secundário (%) | Ensino pós-secundário (%) | Ensino Superior (%) |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Concelho da Maia        | 135.306              | 2,2                         | 22,9              | 12,3              | 16,3              | 15,1                  | 1,1                       | 15,9                |
| ARU de Moreira/VN Telha | 5.556                | 2,1                         | 22,5              | 11,5              | 16,7              | 16,1                  | 1,3                       | 14,5                |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

## Emprego

Nos dados do emprego em 2011, para a população ativa da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha (2.848 indivíduos), estavam empregados 87,1%, percentagem ligeiramente superior à média do concelho da Maia, sendo que a maior parte encontrava-se ocupada no setor terciário (67,1%), enquanto o setor secundário registava um valor de 19,7% e o setor primário 0,3%. Esta é uma tendência que no geral acompanha as estatísticas do emprego à escala concelhia, como é visível na Tabela 16.

Tabela 16. População empregada, por setor de atividade, em 2011

| Unidade territorial     | População ativa N.º | População empregada |      | Setor primário |     | Setor Secundário |      | Setor terciário |      |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------|----------------|-----|------------------|------|-----------------|------|
|                         |                     | N.º                 | %    | N.º            | %   | N.º              | %    | N.º             | %    |
| Concelho da Maia        | 71.047              | 61.052              | 85,9 | 372            | 0,5 | 15.444           | 21,7 | 45.236          | 63,7 |
| ARU de Moreira/VN Telha | 2.848               | 2.482               | 87,1 | 9              | 0,3 | 561              | 19,7 | 1.912           | 67,1 |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

## 5.4 Análise urbanística da ARU

### 5.4.1 Edificado

#### Levantamento de campo

Para a caracterização do edificado realizada na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha foi utilizada como principal fonte estatística o levantamento efetuado especificamente para o presente trabalho, pela CM da Maia, que, partindo da observação direta, permitiu um melhor conhecimento

<sup>26</sup> A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

do parque edificado da área em questão. O levantamento do edificado abrangeu quase a totalidade da ARU.

A base de dados resultante do levantamento de campo é composta apenas pelos edifícios que confrontam com as vias e com acesso público, não integrando anexos, construções precárias (e.g. barracas, telheiros) e vestígios de construções (e.g. edifícios colapsados).

A análise relativamente ao estado de conservação do edificado foi sustentada apenas numa observação exterior dos edifícios, através da análise dos elementos visíveis (e.g.: fachadas, coberturas e caixilharias) e não contempla qualquer avaliação estrutural. Na determinação do estado de conservação do edificado foram considerados os seguintes níveis:

- **Excelente** – Edifício em condições excepcionais;
- **Bom** – Edifício que não necessita de intervenção;
- **Médio** – Edifício que necessita de obras de conservação ligeiras, como pinturas, novas caixilharias ou portas;
- **Mau** – Edifício que necessita de obras profundas nas coberturas e que apresenta fissuras ou outras patologias;
- **Péssimo / Ruína** – Edifício totalmente ou parcialmente colapsado.

Na presente análise não foi incluída a observação das patologias que possam afetar a estrutura e os espaços interiores, nem as condições interiores de habitabilidade, admitindo-se que a introdução dessa informação poderia implicar uma classificação mais penalizadora do estado de conservação.

Importa destacar, que a análise realizada serve apenas para se obter uma primeira aproximação global ao estado dos edifícios, e não substitui a necessidade das vistorias a realizar no âmbito das competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Através deste levantamento foram identificados 1.378 edifícios (ver anexo 1 – Peças Desenhadas), tendo sido recolhidos, para cada um deles, dados relativos às suas características físicas (estado de conservação e número de pisos) e funcionais (usos e funções predominantes) do edificado. É de salientar que os dados apresentados resultam apenas de uma identificação exterior.

Analizando agora a informação recolhida com o levantamento de campo, é possível constatar que cerca de 93% do total do edificado (1.283 dos 1.378 edifícios analisados) são

monofuncionais, sendo 88% exclusivamente de uso habitacional. Os restantes usos identificados incluem o uso misto (e.g. habitação e comércio), comércio, serviços, restauração, alojamento local, indústria ou equipamentos.

Em termos de uso habitacional (unifamiliar, bifamiliar e multifamiliar), o peso desta função (em exclusivo ou misto com comércio ou serviços) na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha fica patente na análise da Figura 16.

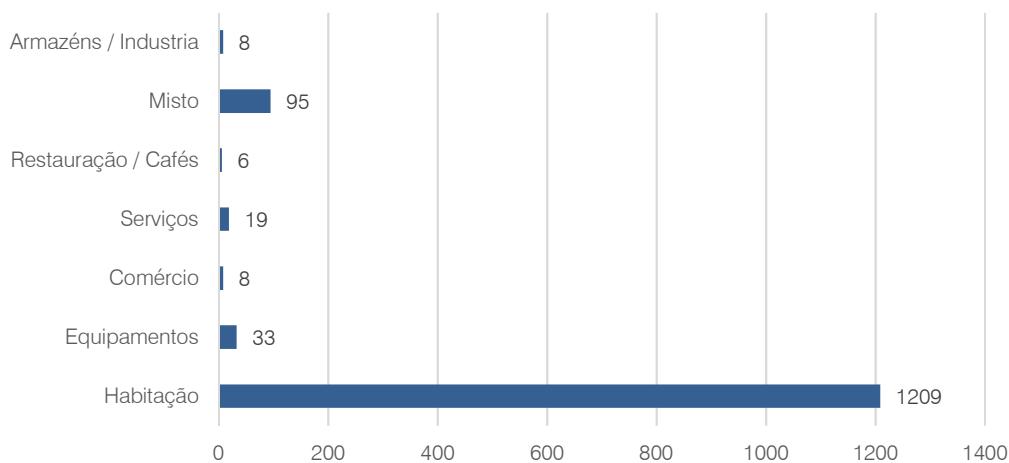


Figura 16. Número de edifícios segundo os usos desagregados na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Quanto à distribuição geográfica de edifícios de uso misto (com comércio e serviços), de uso comercial, restauração, alojamento local e serviços (representam 9% do edificado), estes concentram-se maioritariamente no eixo formado pela rua das Guardeiras / rua Cruz das Guardeiras e na rua Dr. Farinhote, conforme exemplos da Figura 17.



Figura 17. Exemplos de edifícios de uso misto ou uso comercial na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

É de realçar, ainda, que a localização de espaços de uso industrial/armazéns dá-se de forma concentrada e pouco expressiva nas ruas Alberto Campos Costa e da Cruz das Guardeiras, enquanto os principais equipamentos de uso coletivo se situam em zona central da ARU, nomeadamente o quartel dos bombeiros de Moreira, o pavilhão ginnodesportivo de Pedras Rubras e um conjunto de valências escolares da Escola Básica e Secundária Dr. Vieira de Carvalho, elementos cuja importância será descrita posteriormente neste relatório.

A distribuição dos diferentes usos na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha está representada na Figura 18.

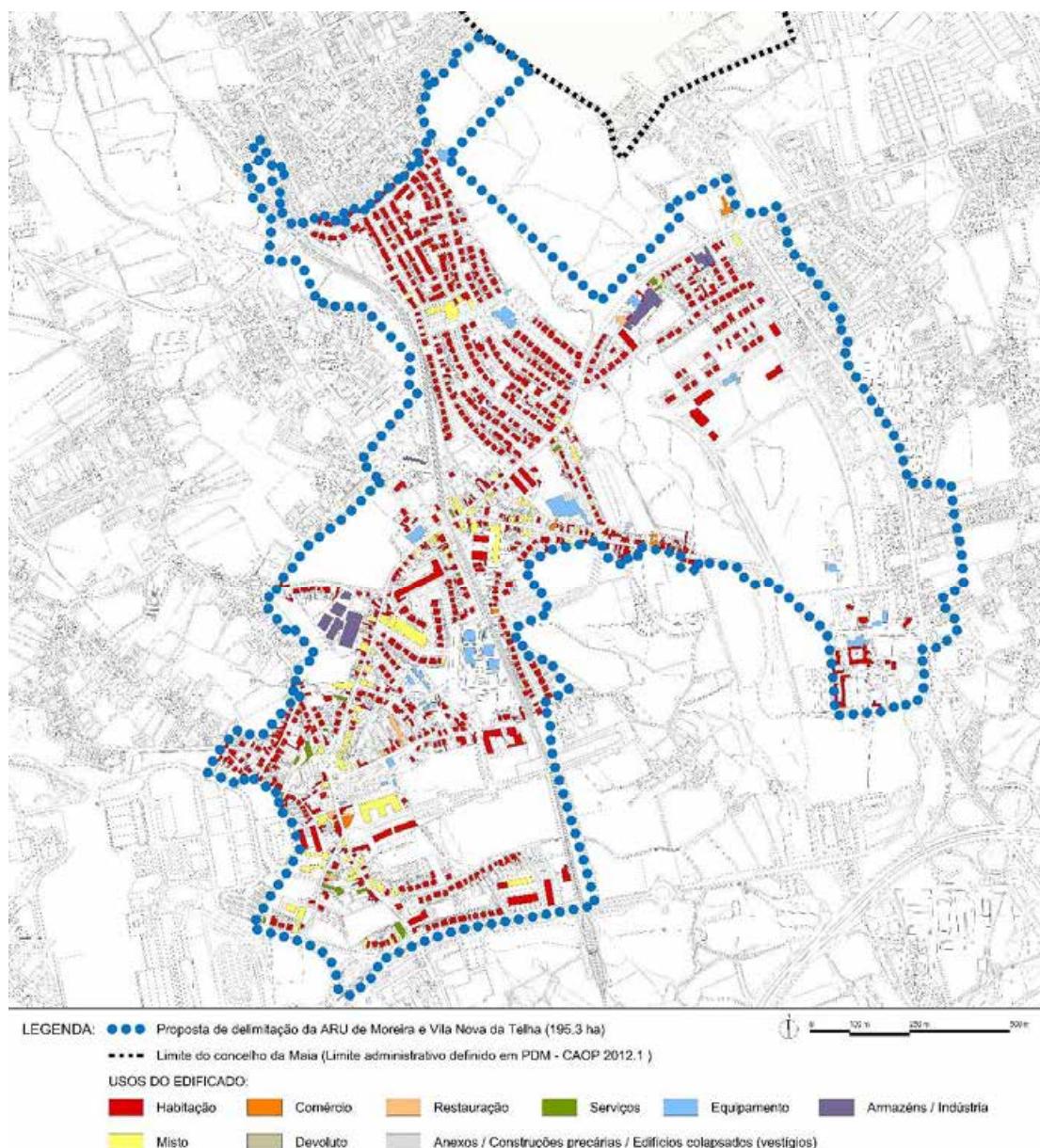


Figura 18. Usos do edificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Em termos de número de pisos dos edifícios analisados, estes variam entre o piso térreo e os 5 pisos, sendo que, naqueles onde se dá uso misto, o comércio e os serviços ocupam geralmente o rés-do-chão. Em termos quantitativos, é bastante expressivo o domínio dos edifícios com 1 ou 2 pisos, que em conjunto contribuem para 94% do edificado da ARU, na larga maioria para uso habitacional. Em contrário, o número de edifícios com 3 ou mais pisos é reduzido (6%), existindo apenas 10 edifícios com 5 pisos (Figura 19).

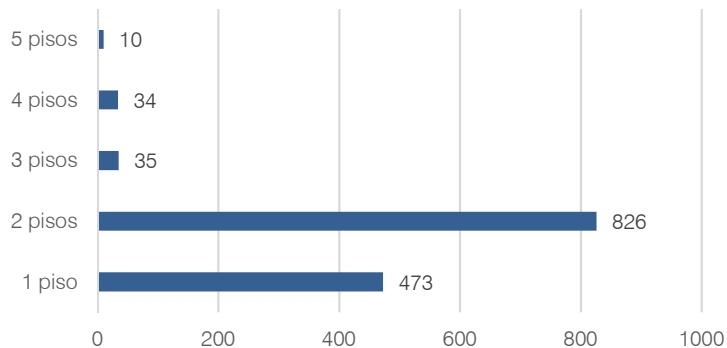


Figura 19. Número de edifícios por número de pisos na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Os edifícios de habitação coletiva têm presença pontual e dispersa na ARU, especialmente nas proximidades da Praça do Exército Libertador, da rua das Guardeiras e da EN107, e em zona central da ARU, nas zonas servidas por equipamentos de uso coletivo, como na rua do Viriato, rua Dr. António Martins da Costa Maia ou ainda a Travessa do Dr. Farinhote. As figuras seguintes representam exemplos de cérceas e tipologias e a localização do edificado na ARU.



Figura 20. Exemplos de diferentes tipologias e cérceas na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: Câmara Municipal da Maia e SPI

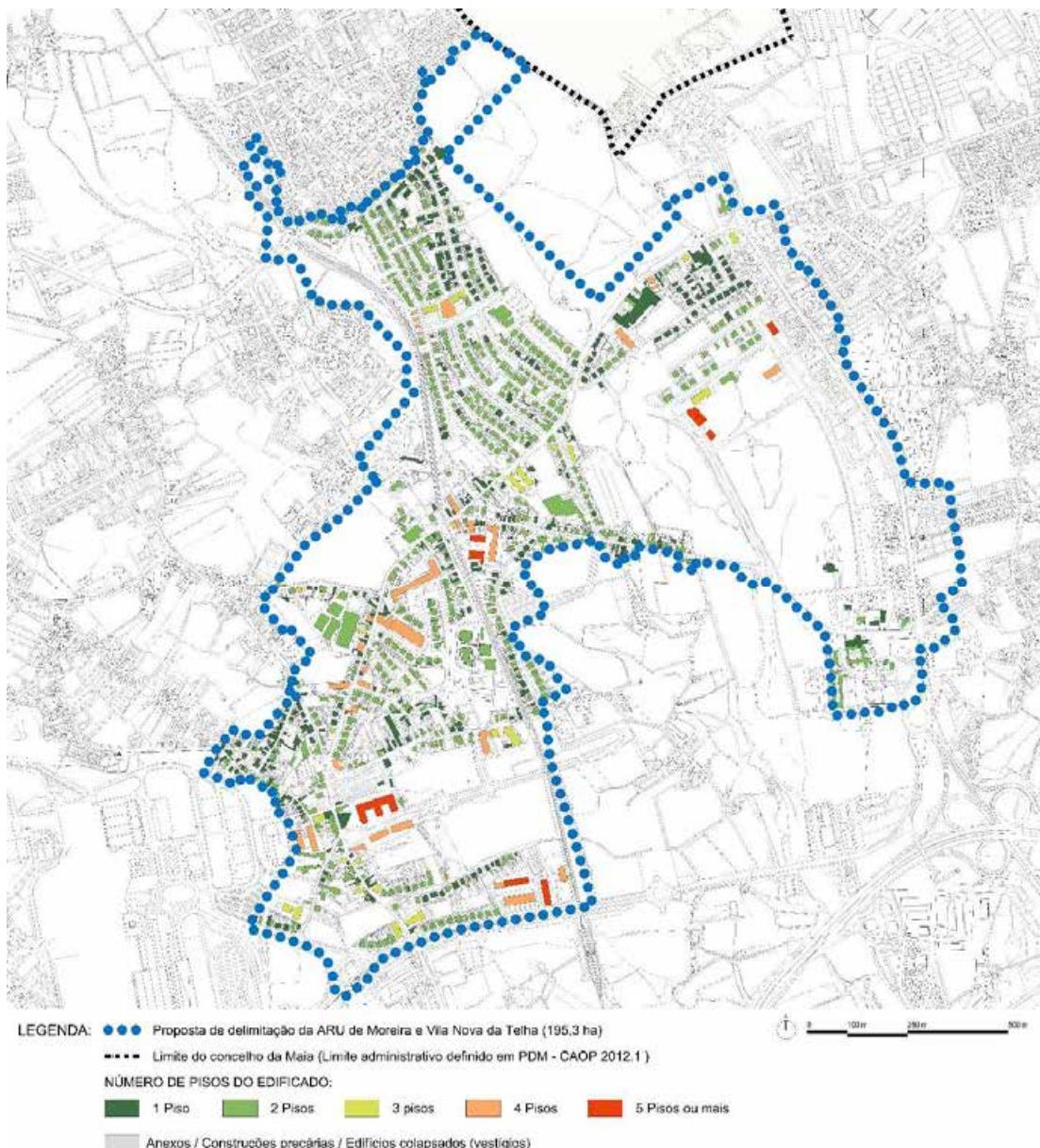


Figura 21. Localização do edificado por número de pisos na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Relativamente à análise ao estado de conservação do conjunto edificado da ARU, é possível constatar alguma diversidade entre estados de conservação. Cerca de 27% do edificado encontra-se em excelente estado de conservação, não denotando necessidade de intervenções, correspondendo, maioritariamente a um uso habitacional e de tipologia unifamiliar. O edificado em estado de conservação Bom e Médio constitui, em conjunto, 60% dos elementos abrangidos no levantamento (Bom com 39% e Médio com 21%), denotando, este último, necessidade de pequenas intervenções a breve prazo, como pinturas ou reparações de fissuras e caixilharias.



Figura 22. Exemplos de diferentes estados de conservação no edificado da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: Câmara Municipal da Maia

Em termos do edificado que se encontra nas situações que carecem de maior atenção, observa-se que 12% do total do edificado da ARU apresenta níveis de conservação mais baixos – 8% em mau estado e 4% em péssimo/ruína. Estes casos merecem especial atenção, pois necessitam de intervenções mais profundas para poderem permitir o seu uso, incluindo a nível estrutural.

No momento do levantamento ao edificado, apenas 3 edifícios se encontravam em obras de construção/manutenção. Na Figura 23 são apresentados os números relativos ao estado de conservação no edificado da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha.

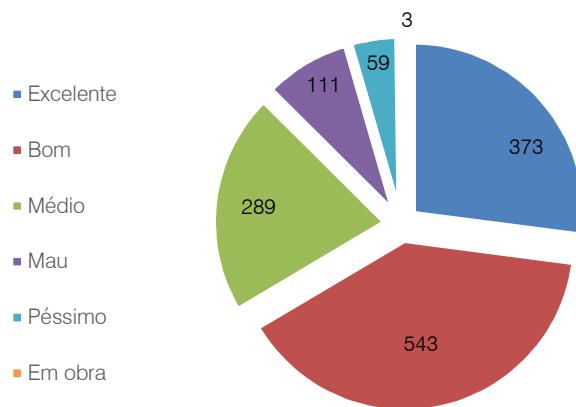


Figura 23. Estado de conservação do edificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

As situações de maior degradação do edificado distribuem-se um pouco por toda a ARU, embora com maior predomínio nas zonas antigas e locais onde historicamente a ocupação foi sendo feita em primeiro lugar, ao longo dos principais eixos viários ou de zonas centrais, como a rua Cruz das Guardeiras, Travessa de Matos e Largo de Matos, rua das Guardeiras, Av. Fernando Távora, ou ainda, rua da Botica e a zona de Pedras Rubras. A existência destes casos de degradação mais extrema (alguns deles elementos patrimoniais de grande valor histórico e cultural), acaba por prejudicar a imagem geral das ruas em que se implantam e dos edifícios que se encontram na sua proximidade, independentemente do estado de conservação destes, contribuindo para uma menor atratividade à ocupação e uso dos espaços envolventes na malha urbana. Neste sentido, identificam-se os seguintes arruamentos que integram 10 ou mais edifícios com um estado de conservação mau e péssimo:

- Rua Cruz das Guardeiras (28 edifícios);
- Rua das Guardeiras (23 edifícios);
- Rua Dr. Farinhote (16 edifícios);
- Rua de Matos (12 edifícios).

É de referir, ainda, uma predominância de edificado em bom ou excelente estado de conservação na zona habitacional de Santo Lenho e na frente da Urbanização do Lidor para a rua Cruz das Guardeiras, fruto da influência que os processos de expansão e ocupação mais recente. A Figura 24 expõe a distribuição do edificado na ARU consoante o estado de conservação.

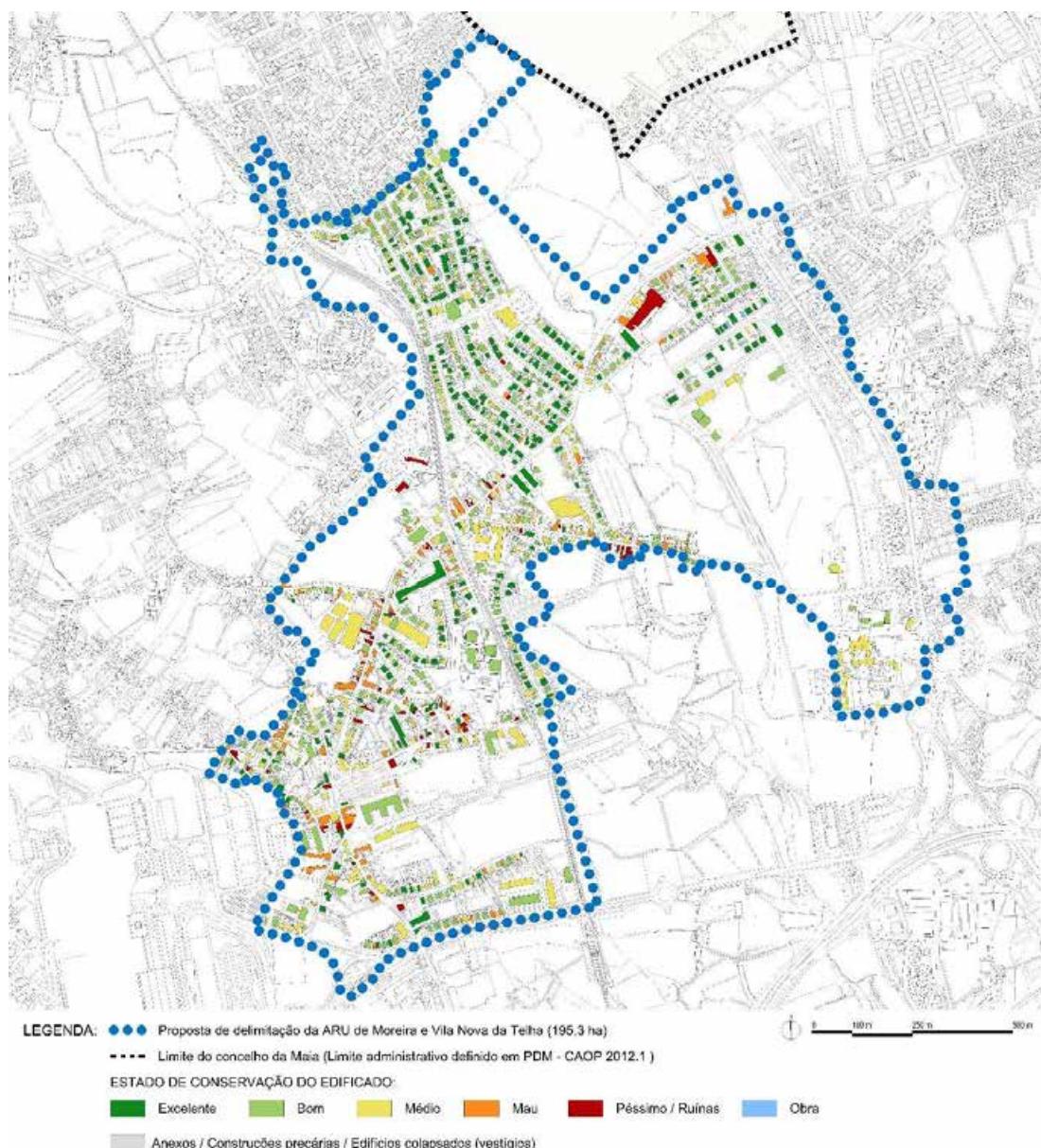


Figura 24. Estado de conservação do edificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

### Recenseamento geral da habitação

Adicionalmente ao levantamento de campo, a análise ao edificado foi complementada com recurso à análise dos dados do INE do Censos de 2011 referentes às subsecções estatísticas, constituindo uma fonte de informação complementar a esta informação de base, proporcionando, neste domínio, um adequado enquadramento geral do território, designadamente quanto ao número de alojamentos, à dinâmica construtiva e ao tipo de estruturas do edificado.

Em termos de número de edifícios, a ARU de Moreira/Vila Nova da Telha contava, em 2011, com um total de 1.413 edifícios, sendo 93,21% exclusivamente residenciais e 6,3% parcialmente residenciais, enquanto uma percentagem residual de 0,5% são não residenciais. De um total de 2.504 alojamentos, 11,42% dos mesmos encontram-se vagos (Tabela 17).

Tabela 17. Caracterização estatística do edificado da ARU – área territorial de referência

| Unidade territorial     | Edifícios (n.º) | Alojamentos (n.º) | Alojamentos vagos (%) |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Concelho da Maia        | 26.812          | 59.667            | 11,14                 |
| ARU de Moreira/VN Telha | 1.413           | 2.504             | 11,42                 |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

De acordo com a mesma fonte, para o período 2001-2011, a evolução no parque habitacional da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha observou um acréscimo de edifícios clássicos em 3,7%, correspondendo a um aumento em termos absolutos de 1.362 para 1.413 edifícios, uma tendência abaixo do que se verificou no concelho da Maia, com um aumento de 9,4% no mesmo período (Tabela 18).

Tabela 18. Parque habitacional em 2001 e 2011

| Unidade territorial     | Edifícios clássicos 2001 | Edifícios clássicos 2011 | Variação 2001 – 2011 (%) |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Concelho da Maia        | 24.500                   | 26.812                   | 9,4                      |
| ARU de Moreira/VN Telha | 1.362                    | 1.413                    | 3,7                      |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Atendendo à época de construção do parque habitacional, segundo os dados dos Censos de 2011 é possível constatar que, na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, à semelhança do concelho da Maia, foi na década de 80 do século XX que se atingiu o valor máximo de novas construções, perfazendo 25,8% do conjunto global do edificado, valor até superior à média do concelho (18%). Desde então tem-se assistido a uma mais acentuada desaceleração no processo construtivo, como é perceptível na análise à Tabela 19.

Tabela 19. Data de construção dos edifícios

| Unidade territorial     | Antes 1919<br>N.º | Antes 1919<br>% | 1919 - 1945<br>N.º | 1919 - 1945<br>% | 1946 - 1960<br>N.º | 1946 - 1960<br>% | 1961 - 1970<br>N.º | 1961 - 1970<br>% | 1971 - 1980<br>N.º | 1971 - 1980<br>% | 1981 - 1990<br>N.º | 1981 - 1990<br>% | 1991 - 2000<br>N.º | 1991 - 2000<br>% | 2001 - 2011<br>N.º | 2001 - 2011<br>% |
|-------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Concelho da Maia        | 1.391             | 5,2             | 1.978              | 7,4              | 2.834              | 10,6             | 2.891              | 10,8             | 4.742              | 17,7             | 4.824              | 18               | 4.675              | 17,4             | 3.477              | 13               |
| ARU de Moreira/VN Telha | 37                | 2,6             | 66                 | 4,7              | 85                 | 6                | 202                | 14,3             | 338                | 23,9             | 365                | 25,8             | 191                | 13,5             | 129                | 9,1              |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Quanto ao tipo de estruturas presentes na ARU, estas refletem a sua data de construção, sendo que a maioria dos edifícios possui estrutura em betão (mais de 60%), situação que se verifica

igualmente no concelho da Maia, com o parque edificado em estrutura de betão a estar presente em 57,3% do total. À data do último recenseamento, eram 101 os edifícios sem placa na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, correspondendo a 7,1% do edificado (Tabela 20).

Tabela 20. Tipo de estrutura dos edifícios em 2011

| Unidade territorial     | Betão  |      | Com placa |      | Sem placa |      | Adobe ou pedra |     | Outra |     |
|-------------------------|--------|------|-----------|------|-----------|------|----------------|-----|-------|-----|
|                         | N.º    | %    | N.º       | %    | N.º       | %    | N.º            | %   | N.º   | %   |
| Concelho da Maia        | 15.363 | 57,3 | 7.472     | 27,9 | 3.184     | 11,9 | 662            | 2,5 | 131   | 0,5 |
| ARU de Moreira/VN Telha | 865    | 61,2 | 441       | 31,2 | 101       | 7,1  | 5              | 0,4 | 1     | 0,1 |

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

#### 5.4.2 Património

Na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha observa-se a existência de um conjunto de edifícios com valor patrimonial, alguns dos quais classificados em sede de PDM, correspondendo a imóveis que pelo seu interesse cultural, histórico ou arquitectónico, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização, dando-se a existência de condicionantes à intervenção nestes edifícios e nas áreas envolventes aos mesmos. São exemplos disso os imóveis religiosos, os imóveis de funções educativas ou as antigas casas senhoriais, cuja presença apela às memórias das vivências e da ocupação deste território, predominantemente ao longo das principais vias e dos principais largos da convergência entre estas, que são os polos de maior dinâmica urbana (Figura 25).

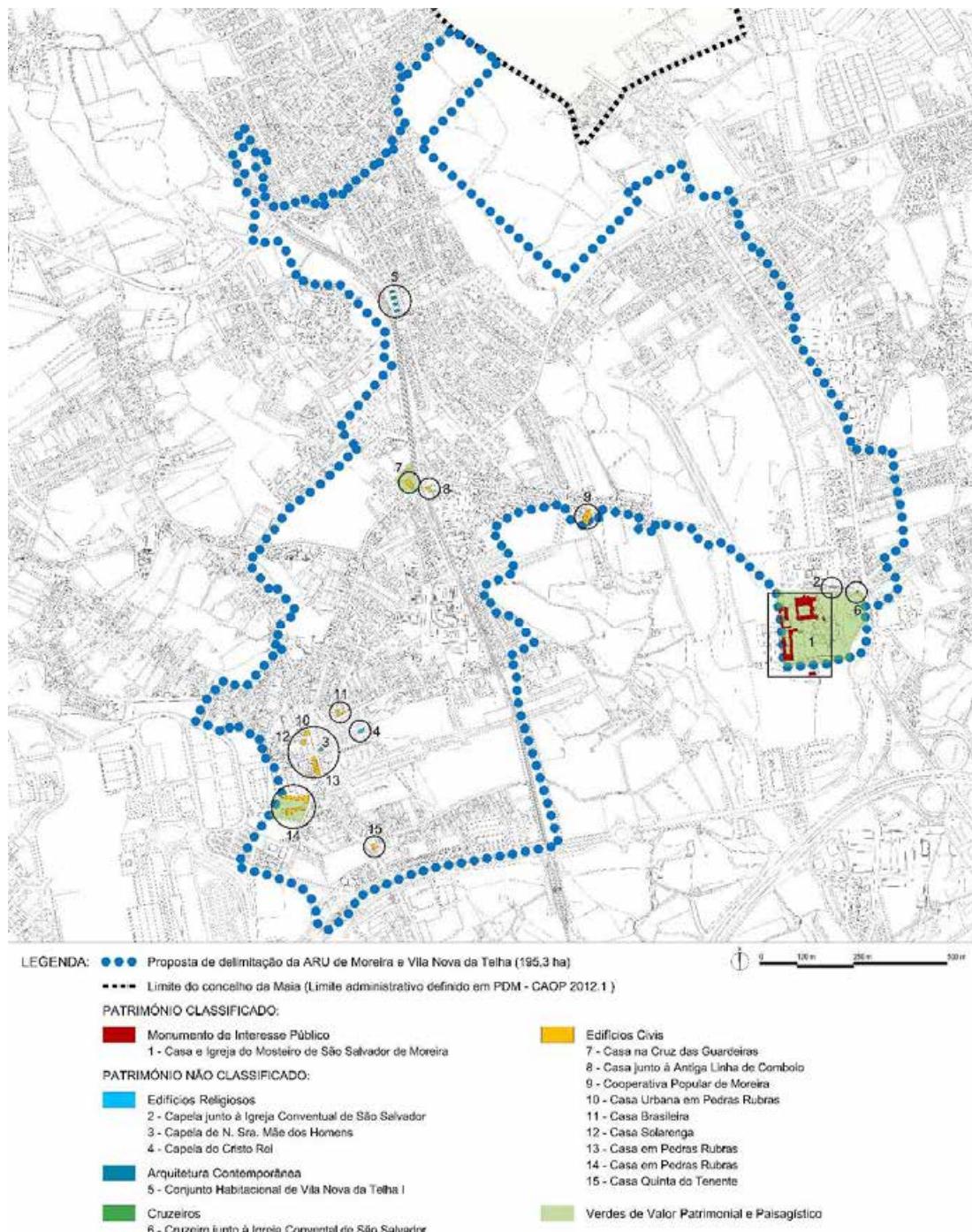


Figura 25. Património Imóvel Classificado na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

No limite sudeste da ARU destaca-se na paisagem o Mosteiro de Moreira, onde a Igreja Conventual de S. Salvador se ergue no local onde previamente se encontrava aquele elemento, enquadrada no meio de espécies arbóreas e com um adro pavimentado (Figura 26). Dado o seu valor histórico e cultural e as suas características construtivas e arquitetónicas exteriores, às quais

se junta riqueza patrimonial elevada do interior, o imóvel está identificado no PDM da Maia como património cultural em vias de classificação. Desde 2012 encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público<sup>27</sup>. Nas suas proximidades, junto ao cruzamento da EN13 com a EN107, o Cruzeiro de Moreira assinala um local que outrora foi uma espécie de centro cívico, datado do século XVI.



Figura 26. Mosteiro de Moreira – Igreja Conventual de S. Salvador e Padrão de Moreira

Fonte: [www.monumentos.pt](http://www.monumentos.pt) e [www.patrimoniocultural.gov.pt](http://www.patrimoniocultural.gov.pt)

Nas imediações da Praça do Exército Libertador, área central de importantes dinâmicas e de grande valor histórico e cultural na ARU, onde inclusive se realiza semanalmente a Feira de Pedras Rubras, é possível verificar a presença de alguns elementos marcantes das vivências seculares da região, integrados no conjunto de património classificado existente no concelho da Maia.

Datada do século XIX, a Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens localiza-se em zona movimentada no início da rua das Guardeiras, precisamente junto à Praça do Exército Libertador. Sendo um edifício de arquitetura religiosa, a planta retangular é complementada pela fachada em azulejo azul e branco, estando encerrada ao público. Também aqui situada, com fachada virada para a rua das Guardeiras, a Capela Paroquial do Cristo Rei de Pedras Rubras é um elemento de arquitetura religiosa em bom estado de conservação, tendo sido alvo de recuperação recente (Figura 27).

<sup>27</sup> Anúncio n.º 1520/2012, Diário da República, 2.ª série. n.º 18, de 25 de janeiro de 2012.



Figura 27. Capela de N. Sr.ª Mãe dos Homens (à esquerda) e Capela Paroquial do Cristo Rei (à direita)

Fonte: SPI e Câmara Municipal da Maia

Ainda nas imediações da Praça do Exército Libertador, mais precisamente na frente nascente deste, junto ao Largo de Matos, encontra-se o edifício devoluto da Antiga Escola do Largo da Feira – Pedras Rubras, que noutros tempos serviu de estabelecimento de ensino à população estudantil masculina (Figura 28). A passagem da escola para o novo edifício, construído no âmbito do Plano dos Centenários (onde hoje funciona a EB/JI de Pedras Rubras), retirou-lhe a função que lhe era dada.



Figura 28. Antiga Escola do Largo da Feira – Pedras Rubras (à esquerda) e Largo de Matos (à direita)

Fonte: SPI e Câmara Municipal da Maia

Na rua do Dr. Farinhote, o edifício da Cooperativa Popular de Moreira da Maia é atualmente a memória física daquele que foi um local de encontro e de intensas vivências da população de Moreira (Figura 29). Com data de construção de 1925/26, chamou-se Casa do Povo de Moreira da Maia até ao ano de 1933. Edifício de funções comerciais e sociais, durante décadas funcionou ali uma mercearia, tendo sido também local de consultório médico do onde deu consultas o Dr. Félix Farinhote, cujo nome seria dado à rua. O imóvel, devoluto, foi adquirido pela Câmara Municipal da Maia em 1990, já posteriormente da sua falência e desativação, sem que, no entanto, tal resultasse na implementação de novos usos.



Figura 29. Cooperativa Popular de Moreira da Maia

Fonte: [www.monumentos.pt](http://www.monumentos.pt)

A estação de Pedras Rubras, localizada em zona central na ARU, constitui-se como um imóvel centenário de grande interesse patrimonial, sendo igualmente marcante na história e no desenvolvimento social e industrial destas freguesias e do concelho da Maia. A sua existência reporta ao início da passagem do comboio que fazia a ligação Porto-Póvoa do Varzim, em finais do século XIX, sendo bastante utilizado diariamente pela classe operária. Desde 2005 passa por ali o metropolitano, com a conversão que deu lugar à atual Linha B do Metro do Porto (Figura 30).



Figura 30. Estação de Pedras Rubras no fim do século XIX (à esquerda) e na atualidade (à direita)

Fonte: [www.amigos-de-portugal.blogspot.pt](http://www.amigos-de-portugal.blogspot.pt)

#### 5.4.3 Equipamentos coletivos

Na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha e sua área de influência identificam-se 34 equipamentos de utilização coletiva e serviços de proximidade, de diferentes funções, cobrindo áreas de ação como o apoio social, a saúde, o ensino, a cultura e recreio, o desporto, a religião, as comunicações e transportes, e ainda, a administração e proteção civil. A sua localização, conforme é visível na Figura 31, dá-se geralmente ao longo das principais vias de circulação, em

zonas de malha consolidada, servindo de motores localizados das dinâmicas e movimentações diárias no interior das freguesias ou de movimentos pendulares com o exterior.

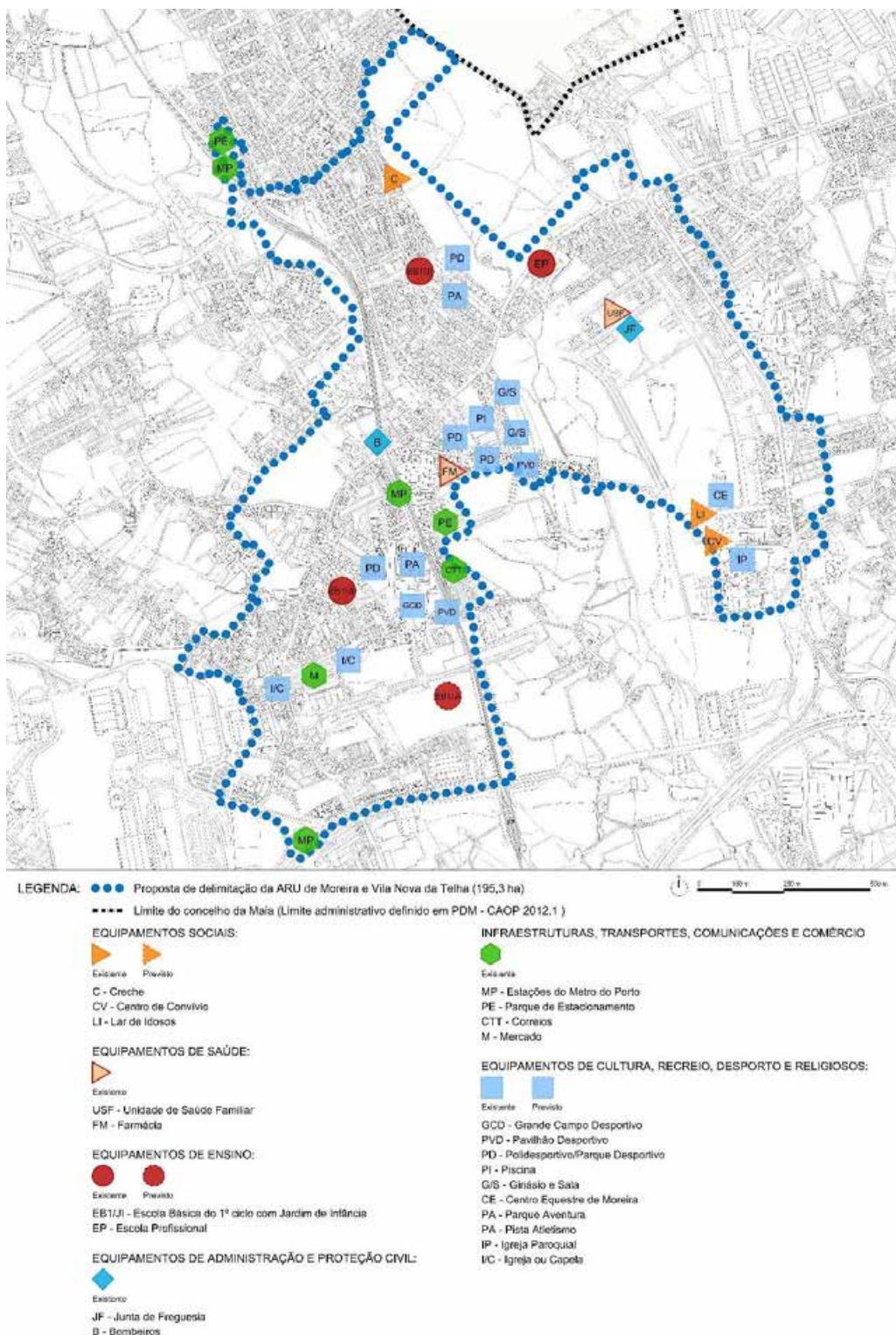


Figura 31. Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Consoante a sua tipologia e usos, destacam-se os equipamentos afetos à segurança e proteção civil, saúde, educação e ensino, administração local, hotelaria e espaços lúdicos.

Numa zona central próxima ao coração da ARU, situa-se o quartel da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Moreira da Maia. Fundada em 1926, esta é uma das duas corporações existentes no concelho da Maia, juntamente com a de Pedrouços. Conta atualmente com 180 elementos e 43 veículos, operando numa área de cerca de 82 km<sup>2</sup>. O quartel, localizado na rua do Dr. Farinhote junto à intersecção com a rua das Guardeiras e próximo do cruzamento com a linha do metro (estação de Pedras Rubras), é um equipamento de grande importância estratégica e operacional no apoio a ações de proteção civil de âmbito municipal (Figura 32).



Figura 32. Quartel da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Moreira-Maia

Fonte: Google Street View

Próximo da EN13 e na frente sul da urbanização do Santo Lenho, mais concretamente na rua do Divino Salvador de Moreira, localiza-se o Pólo de Serviços de Moreira, um edifício multifuncional recente que alberga a sede da Junta de Freguesia de Moreira e a Unidade de Saúde Familiar de Pedras Rubras (Figura 33). Este equipamento posiciona-se como um importante elemento na freguesia, concentrando nesta zona serviços públicos de proximidade aos cidadãos.

Entre as diversas valências do edifício destacam-se ainda a presença do centro cultural e do Espaço do Cidadão, inaugurado em 2015 com o objetivo de otimizar e desburocratizar os serviços de atendimento ao público, incentivando também o recurso ao atendimento remoto por uso das tecnologias digitais. A Unidade de Saúde Familiar de Pedras Rubras funciona como uma extensão do Centro de Saúde do Castelo da Maia, atendendo utentes das freguesias de Moreira e Vila Nova da Telha.



Figura 33. Polo de Serviços – Unidade de Saúde Familiar de Pedras Rubras e Junta de Freguesia de Moreira

Fonte: [www.medio.pt](http://www.medio.pt)

Em termos de equipamentos de ensino, a ARU é servida por três estabelecimentos escolares do Agrupamento de Escolas Dr. Vieira de Carvalho. Formado no ano letivo 2002/2003, conta atualmente com mais de 1600 alunos distribuídos por 71 turmas em 6 estabelecimentos de ensino.

Nos casos particulares dos estabelecimentos presentes nesta ARU, a realização do ensino básico e secundário é feita na Escola Básica e Secundária Dr. Vieira de Carvalho, situada na rua Prof. Dr. Marcelo Caetano. Nas proximidades, mais concretamente na rua Joaquim Faria Moreira Ramalhão, situa-se a EB1/JI de Pedras Rubras, edifício construído ao abrigo do Plano dos Centenários, que veio substituir as funções do antigo edifício da escola, na Praça do Exército Libertador, atualmente devoluto. Estes dois estabelecimentos situam-se em zona central na ARU, inseridos no seio de zona habitacional, comércio e serviços, sendo servidos pela rede de caminhos municipais e transportes públicos, com destaque para a proximidade à estação de metro de Pedras Rubras. Na urbanização do Lidor, com frente para a rua 5, está implantada a EB1/JI do Lidor.



Figura 34. EBS Dr. Vieira de Carvalho (à esquerda), EB1/JI de Pedras Rubras (ao centro) e EB1/JI do Lidor (à direita)

Fonte: Google Street View e [www.agevcarvalho.net](http://www.agevcarvalho.net)

Em termos de estabelecimentos de ensino na ARU, salienta-se ainda a presença do ensino profissional lecionado na Escola Profissional Novos Horizontes. A escola direciona as suas opções de ensino para a formação de quadros intermédios que possam integrar empresas comerciais e indústrias viradas para o mercado nacional e internacional, uma realidade resultante da forte identidade industrial que se reconhece em específico no norte do país e em concreto na região do Grande Porto. Situa-se na rua Cruz das Guardeiras, nas proximidades da zona habitacional de Santo Lenho e da Urbanização do Lidor (Figura 35).



Figura 35. Escola Profissional Novos Horizontes

Fonte: Câmara Municipal da Maia

Na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha existem ainda outros espaços com importância para a estratégia de reabilitação urbana, vocacionados para a prestação de atividades terapêuticas e de lazer, bem como para a prática desportiva e promoção da atividade física.

Na rua António Herculano Pereira Maia, em Moreira, situa-se o Pavilhão Gimnodesportivo do Futebol Clube Pedras Rubras. Com sede no mesmo local, a história do clube remonta inicialmente à década de 1940 do século XX. Tendo o futebol enquanto modalidade principal, outras modalidades perderam peso devido à falta de um recinto adequado à sua prática. Esta situação começou a ser resolvida na última década de 1970 com a cedência do terreno onde foi construído o complexo ali existente (Figura 36).

O Equestre do Mosteiro é um clube hípico localizado em Moreira, tal como indicado pela sua designação, junto ao Mosteiro de S. Salvador. Em funcionamento desde 1998, proporciona aulas convencionais, criação de cavalos e um projeto de hipoterapia com associações dedicadas ao acompanhamento de pessoas com paralisia cerebral e autismo.



Figura 36. Gimnodesportivo do FC Pedras Rubras (à esquerda) e Centro Hípico-Equestre do Mosteiro (à direita)

Fonte: Google Street View e equestremosteiro.yolasite.com

#### 5.4.4 Espaço público e espaços verdes

Por espaço público entende-se o conjunto das áreas exteriores públicas, designadamente as ruas, as praças e largos, os jardins e parques, agregando funções de circulação, de lazer e recreação e de contemplação e descompressão. O espaço público assume, portanto, um papel fulcral na morfologia dos espaços urbanos e na articulação das diferentes áreas e, enquanto local de encontro e desenvolvimento das relações sociais, no estímulo das vivências urbanas.

Quanto à estrutura verde, para além de se articular com o espaço público, integra todas as áreas verdes que enquadram e articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas de salvaguarda dos valores naturais, de promoção da qualidade do ambiente e de equilíbrio com as restantes componentes do território.

Na ARU identifica-se um conjunto de espaços públicos e espaços verdes que importa distinguir, por garantirem o bem-estar das populações urbanas, abrangendo funções que vão desde a contemplação, uso informal e espontâneo, uso recreativo, até ao controlo de microclimas urbano.

Um dos principais espaços públicos da ARU é a Praça do Exército Libertador. Situada no quadrante sul, é um dos sítios de maior interesse histórico na freguesia e no concelho, podendo ser considerado como um espaço público de referência da zona antiga de Pedras Rubras. Além da sua importância nas interações sociais, está enquadrada na estrutura verde municipal pois inclui um vasto número de espécimes arbóreos relevantes (Figura 37). Datada do século XIX, foi neste espaço que acampou o exército liberal, na sequência do desembarque proveniente dos Açores e chefiados por D. Pedro IV.

Atualmente é utilizado para a realização da feira semanal, às quintas-feiras entre as 06h00 e as 19h00. Fora deste período, funciona como área de convívio da população, em especial crianças e idosos, e serve ainda para algum estacionamento informal. De formato retangular e servida por vias em pavimento de calçada, o espaço carece de melhoramentos no seu arranjo paisagístico e de zonas ajardinadas. Nas suas laterais, a norte e nascente existem imóveis antigos ou devolutos de grande valor patrimonial, enquanto a sul dá-se construção recente que inclui espaços habitacionais, comerciais e lugares de estacionamento.



Figura 37. Praça do Exército Libertador

Fonte: SPI

Uma área de espaço público relevante na ARU está localizada na zona oeste, junto a dois importantes equipamentos: a Junta de Freguesia e a Unidade de Saúde Familiar de Pedras Rubras. Tal como referido no Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia, esta área corresponde a uma extensa e nova zona de urbanização (Urbanização das Guardeiras) e apresenta diversos condicionantes à mobilidade, nomeadamente secções de passeio junto aos equipamentos não finalizadas e caldeiras de árvores não protegidas. Por outro lado, não existe atravessamento marcado para os peões, o que é uma situação grave. O acesso pedonal a esta urbanização faz-se através de degraus, condicionando a mobilidade de algumas pessoas.

Quanto à estrutura verde da ARU, esta é constituída por áreas verdes de espaço canal, áreas verdes de valor patrimonial e paisagístico, áreas verdes de recreio e lazer e outras áreas verdes urbanas. Pela dimensão e por integrarem a Estrutura Ecológica Municipal definida no PDM da Maia, destacam-se também os espaços e áreas formadas pelos logradouros de antigas quintas e casas senhoriais com espaços verdes de valor patrimonial e paisagístico, os espaços verdes de enquadramento da malha urbana e, ainda, as áreas verdes de recreio/lazer expetantes (Figura 38).

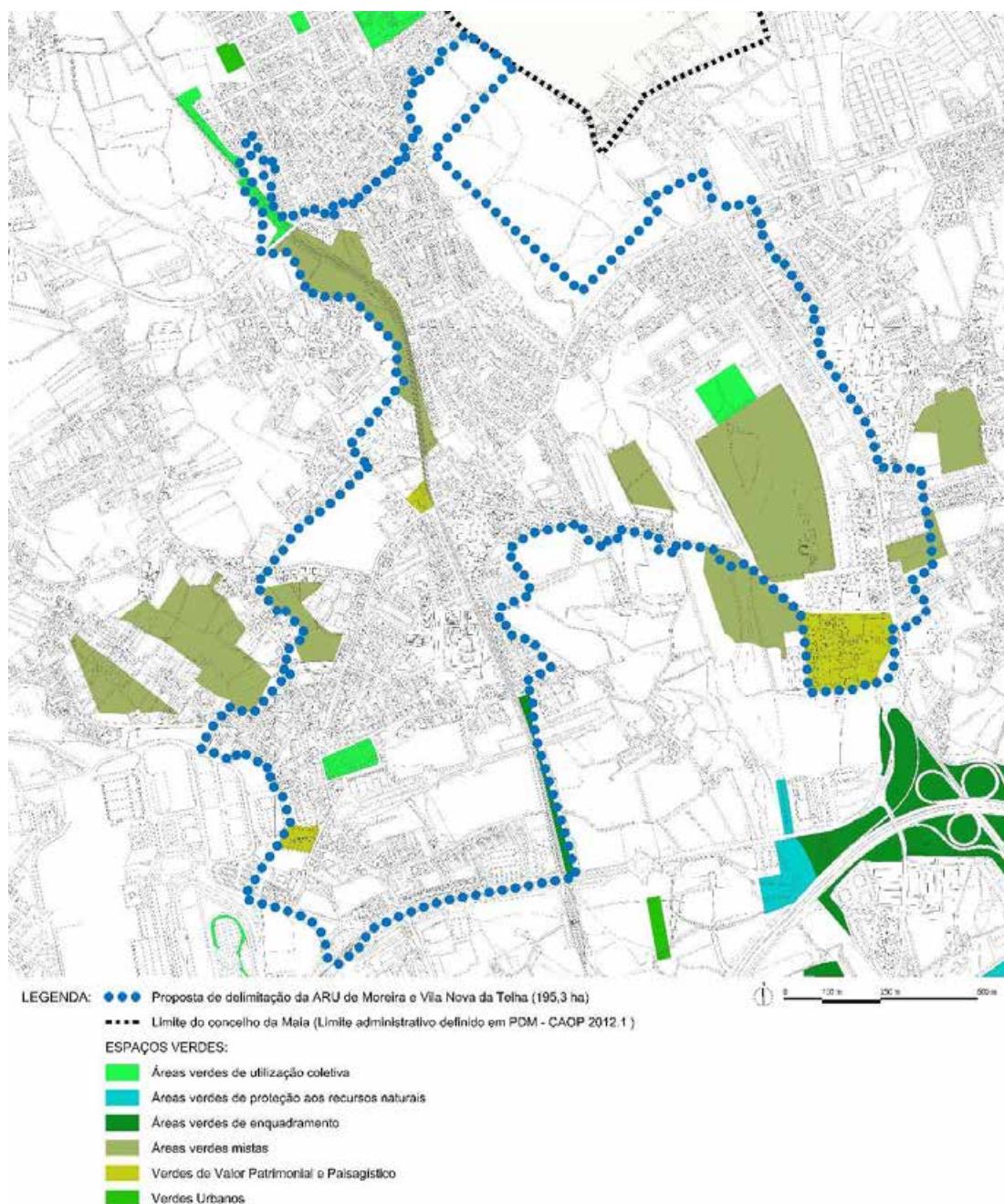


Figura 38. Estrutura verde no interior e nas proximidades da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Na envolvente à Igreja Conventual de São Salvador, em Moreira, o espaço da Quinta do Mosteiro de S. Salvador tem uma área de cerca de 10.000 m<sup>2</sup> (Figura 39). Este espaço de propriedade privada tem uma história milenar, assumindo-se atualmente como um local para a realização de eventos sociais e reuniões empresariais. A nível paisagístico, a Quinta do Mosteiro está envolta por um jardim centenário com diversos corredores verdes, relvados e um espelho de água.



Figura 39. Jardins da Quinta do Mosteiro de S. Salvador

Fonte: [www.quinta-do-mosteiro.com](http://www.quinta-do-mosteiro.com)

Deverá ainda ser feita uma referência, neste contexto, ao Parque de Quires, que apesar de não estar inserido no interior da ARU, situa-se muito próximo deste e sob a sua influência. Localizado na zona norte do Lidor, o Parque de Quires é composto por um parque infantil, rodeado por uma ampla área relvada. O Parque foi pensado para que seja um espaço de diversão para as faixas etárias mais novas, bem como um lugar de lazer e descanso para outras faixas etárias.

Além das áreas anteriormente referidas, importa realçar outras áreas verdes urbanas, que pela sua dimensão, valor ecológico e funções ambientais são importantes para o conjunto urbano onde se inserem, em alguns casos, funcionando enquanto corredores ecológicos. Na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha é possível presenciar áreas ocupadas por mato ou vegetação rasteira, além dos espaços livres expectantes e outros destinados à prática agrícola.

É de referir ainda a proximidade ao Rio Leça, onde alguns afluentes a norte deste provêm das proximidades à malha urbana de Moreira, sendo visíveis a vegetação diferenciada e as galerias ripícolas que acompanham estes cursos de água. São exemplos de outras áreas verdes urbanas os terrenos junto ao Mosteiro e ao Centro Hípico, nas proximidades do Quartel dos Bombeiros Voluntários, ou ainda as áreas de sistema agroambiental a poente da urbanização do Lidor e na envolvência da nova variante que liga a EN107 à rua do Dr. Farinhote (Figura 40).

### Áreas verdes nas imediações do Mosteiro de Moreira e do Centro Hípico



### Áreas verdes e espaços de sistema agroambiental



Figura 40. Áreas verdes urbanas na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: Google Street View

O presente diagnóstico do espaço público e espaço verde tem em conta a análise preconizada pelo Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia, assente em objetivos de promoção da mobilidade universal e sustentada, garantindo um reforço da interoperabilidade entre os diferentes modos de transporte e da informação urbana". Este integra um Plano de Acessibilidades da Via Pública das áreas prioritárias, um Plano de Acessibilidades aos Edifícios e Equipamentos Públicos, um plano de Acessibilidades aos transportes e um Plano de Acessibilidades de Informação e Comunicação.

Relativamente ao espaço público, foram analisadas as barreiras à acessibilidade e mobilidade nas áreas prioritárias que abrangem uma parte do território da presente ARU, mais precisamente a "Área Prioritária 02 | Urbanização das Guardeiras | Mestre Clara" e a "Área Prioritária 01 | Urbanização do Lidor | Pedras Rubras" (Figura 41).

Apresentam-se, seguidamente, as barreiras arquitetónicas e urbanísticas que devem ser tidas em conta aquando da definição da estratégia da operação de reabilitação urbana que se pretende para a ARU de Moreira/Vila Nova de Telha, distinguindo-as por área de intervenção (Tabela 21).

Tabela 21. Barreiras arquitetónicas e urbanísticas identificadas no PMAT por área de intervenção

| Barreiras arquitetónicas e urbanísticas identificadas  | Área Prioritária 02   Urbanização das Guardeiras   Mestre Clara | Área Prioritária 01   Urbanização do Lidor   Pedras Rubras |
|--|---|--|
| Inexistência de passeios ou no caso de existirem a sua reduzida dimensão   | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>                        |
| Inadequação dos rebaixamentos de lances em atravessamentos ou a sua falta  | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>                        |
| Incorreta colocação de elementos urbanos (quiosques, mecos, sinais de trânsito, candeeiros, contentores de lixo, gradeamentos, semáforos, papeleiras, floreiras e mupis) | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>                        |
| Caldeiras de árvores sem proteção  | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>                        |
| Degradação de pavimentos   | <input checked="" type="checkbox"/>                             |  |
| Obstrução de passeios por tapumes de obras particulares  | <input checked="" type="checkbox"/>                             |  |
| Falta de pintura de passadeiras degradadas   |   | <input checked="" type="checkbox"/>                        |
| Focos de estacionamento abusivo  |   | <input checked="" type="checkbox"/>                        |
| Colocação de degraus nos passeios  |   | <input checked="" type="checkbox"/>                        |

Fonte: Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia (PMAT)



Figura 41. Áreas prioritárias do PMAT do Município da Maia - perspetiva sob Urbanização das Guardeiras e Urbanização do Lidor

Fonte: Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia (PMAT)

#### 5.4.5 Mobilidade e transportes

A mobilidade da população é um fenómeno condicionado pelo ordenamento do território e pelas acessibilidades e infraestruturas de transporte existentes. A mobilidade e acessibilidades externas e internas são fatores importantes para a melhoria da qualidade de vida das populações. Importa analisar as suas características a todos os níveis: nacional, regional e local.

No interior da ARU e na sua área de influência assinala-se a presença de diversas infraestruturas e equipamentos de transportes (Figura 42), entre vias de circulação rodoviária, de metropolitano e aeroportuárias, com condições de afirmação enquanto *hub* de circulação e distribuição de passageiros e mercadorias.

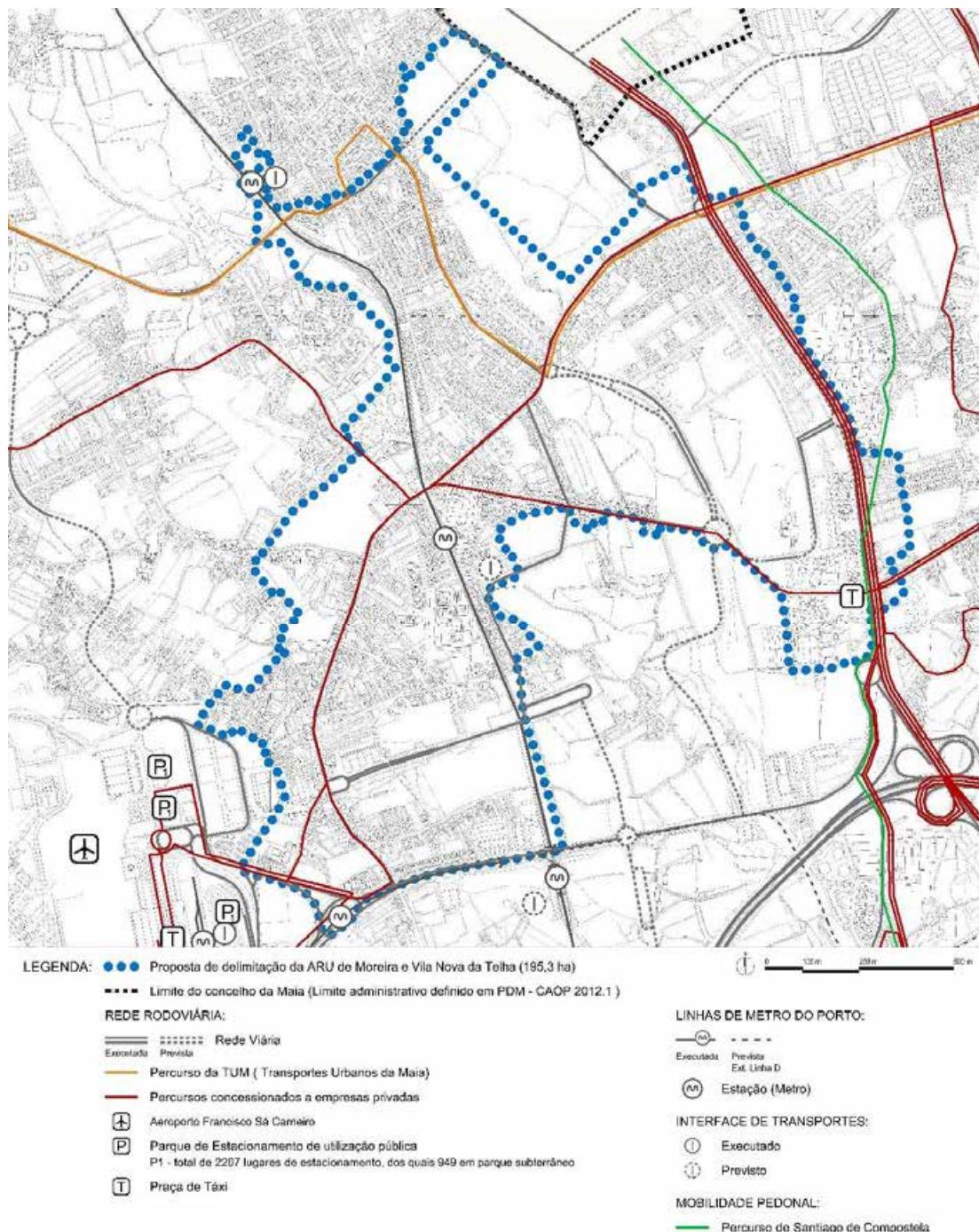


Figura 42. Rede de infraestruturas e equipamentos de transportes na ARU

Fonte: SPI

No setor sudoeste da ARU tem destaque na paisagem de forma clara o Aeroporto Francisco Sá Carneiro e outras estruturas associadas a este, como zonas de serviços e logística que se estendem para nascente até à zona antiga de Pedras Rubras, onde exerce um efeito “tampão” à expansão urbana, podendo, no entanto, interagir e dinamizar este quadrante do concelho da Maia.

O Aeroporto Francisco Sá Carneiro (Figura 43) constitui-se como uma infraestrutura de transportes de grande escala, com uma influência nacional e internacional. Atravessa as freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha, abrangendo territorialmente também os municípios vizinhos de Matosinhos a sul, e Vila do Conde a norte. Sendo reconhecida a qualidade das suas infraestruturas e serviços, constitui-se como um forte agente dinamizador da economia e do turismo nacionais, em especial na região norte, com um aumento do volume de passageiros que tem vindo a intensificar-se de ano para ano.



Figura 43. Aeroporto Francisco Sá Carneiro

Fonte: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com) e [www.visitmaia.pt](http://www.visitmaia.pt)

As freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha são servidas pela passagem do Metro do Porto, com a existência de duas linhas que essencialmente funcionam enquanto ligação da cidade do Porto ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro (Linha E) e Póvoa do Varzim (Linha B). Assim, na área em análise a rede é servida pelas estações de Crestins, Verdes, Botica, Aeroporto, Pedras Rubras e Lidor. As últimas duas servem especialmente os núcleos urbanos destas duas freguesias, com a estação de Pedras Rubras a localizar-se junto à antiga estação ferroviária, em Moreira, enquanto a estação Lidor situa-se a poente da Urbanização do Lidor, na Freguesia de Vila Nova da Telha (Figura 44).



Figura 44. Linhas de metro e estações de Pedras Rubras (à esquerda) e do Lidor (à direita)

Fonte: Google Street View

Em termos de eixos viários, importa referir que foi ao longo destes que historicamente se deu a expansão urbana destas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha, de forma mais acelerada

na segunda metade do século XX, com a chegada de população dos meios rurais e com a deslocalização de população dos grandes centros urbanos, nomeadamente do Porto, para as periferias urbanas.

Atualmente, as infraestruturas existentes não favorecem uma coabitação harmoniosa entre a circulação de veículos a motor, em modos alternativos ou de peões, sendo notória a necessidade de uma reestruturação da rede viária, promovendo uma melhor articulação entre níveis e a beneficiação das condições de circulação, tentando garantir que seja mais segura e saudável a todos os utilizadores e equilibrando também o peso que os diferentes modos de transporte têm nos movimentos diários.

Prevê-se que a construção de novas artérias e ligações rodoviárias no futuro dará uma maior fluidez e resposta nas necessidades de transporte locais e regionais, complementando a rede atualmente existente e possibilitando uma melhor articulação entre vias de distribuição e hierarquia distintas, bem como com meios de transporte alternativos (Figura 45).

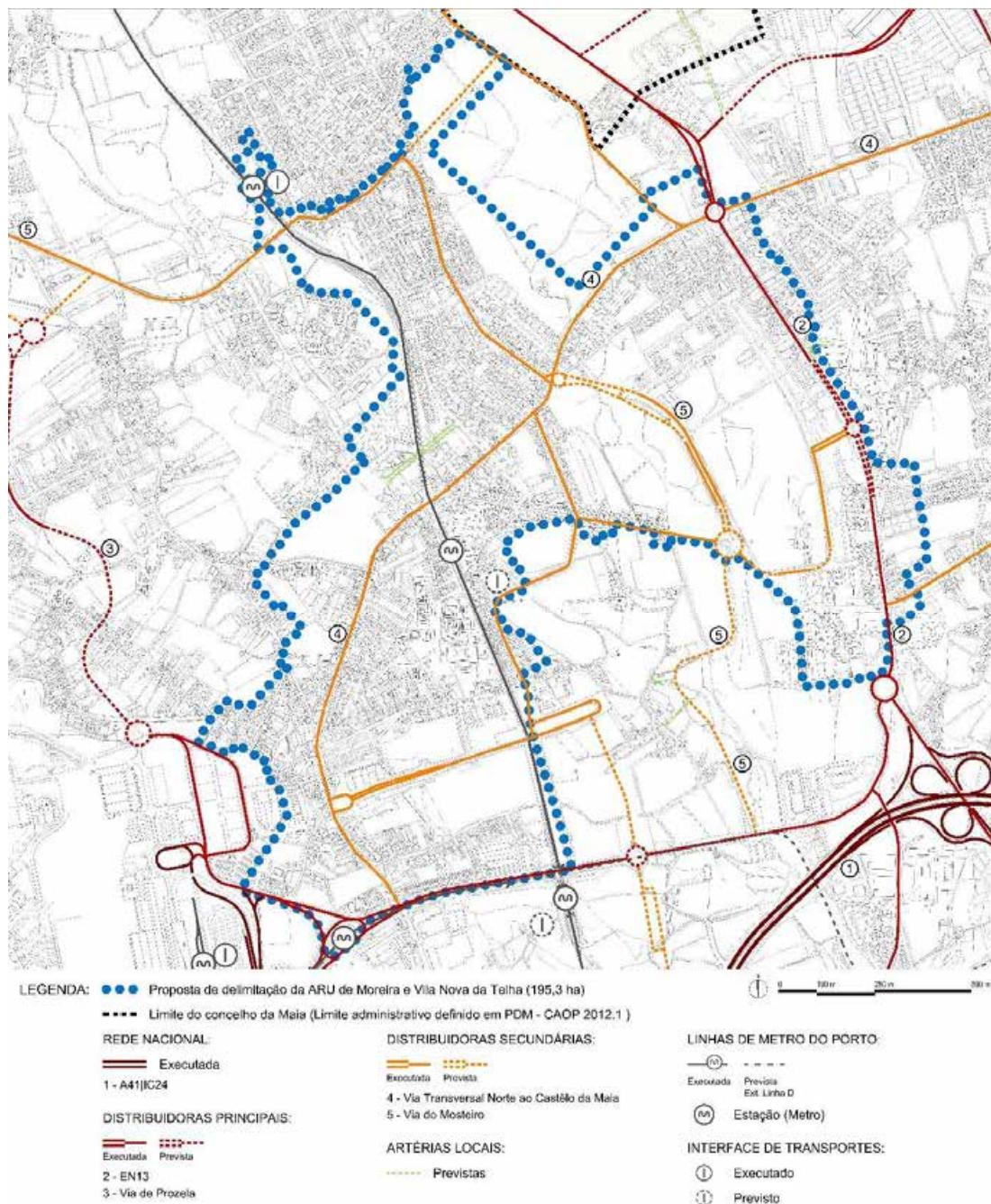


Figura 45. Hierarquização da rede viária existente e prevista na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Na rede nacional imediata à ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, a EN13 (limite nascente) foi até à inauguração da A28 a principal infraestrutura rodoviária de ligação entre o Porto e o Minho, sendo também uma das principais vias de travessia entre Portugal e Espanha, via Valença. A EN13 serve essencialmente o tráfego local, atravessando diversos núcleos urbanos que se desenvolveram a partir da mesma, localizando-se nas suas imediações uma grande diversidade de indústrias, comércio e serviços. O acesso ao núcleo central da ARU faz-se a partir desta zona do

Mosteiro, atravessando o eixo Alameda Padre Alcino Azevedo Barbosa e rua do Dr. Farinhote. Já a EN107, a sul da ARU, atravessa a freguesia de Moreira, cruzando a EN13. Inicialmente utilizada para ligar Leça da Palmeira a Baguim do Monte, a EN107 circundava o Porto a norte da Circunvalação, ligando o aeroporto e o Porto de Leixões às vias EN13, EN14 e EN15. Serve essencialmente para a circulação rodoviária entre os núcleos urbanos periféricos à cidade do Porto, tendo uma importante função de distribuição para o interior da ARU, via sul, através das ruas de Botica e de Pedras Rubras, bem como do eixo composto pela rua de Matos, rua das Oliveiras e rua António Herculano Pereira Maia.



Figura 46. EN13 (à esquerda) e EN107 (à direita)

Fonte: Google Street View

Servindo a circulação de tráfego a nível nacional e regional, a sul da ARU passa a A41, que circunda a área do Grande Porto, ligando Matosinhos a Espinho através de dois troços principais que se ligam em Alfena. À freguesia de Moreira é feito o acesso por esta via através do nó do aeroporto com a Via Regional Interior (VRI) e do nó na EN13.

A VRI, com cerca de 3km de extensão, constitui-se como uma autoestrada de pequena dimensão que liga a A4 à A41, sendo uma alternativa nas ligações de e para o Porto a partir das zonas limítrofes a norte, criando, dessa forma, alternativas aos utilizadores no acesso a Moreira e a Vila Nova da Telha com o nó de comunicação à A41 junto ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro.



Figura 47. A41 (à esquerda) e Via Regional Interior (à direita)

Fonte: Google Street View

Em termos de deslocações nos eixos internos, o esquema viário é sustentado fundamentalmente por 3 rua s, a rua das Guardeiras, a rua do Dr. Farinhote e a rua Cruz das Guardeiras, onde se concentra o maior volume de tráfego entre áreas habitacionais, comerciais e de serviços de proximidade, canalizando-se nestas vias as deslocações internas (pedonais e rodoviárias), bem como de ligação ao exterior, a partir da EN13 e da EN107.

A rua das Guardeiras (Figura 48) é uma das vias de comunicação estruturantes na freguesia de Moreira. Com uma orientação tendencialmente N-S e início na zona de Pedras Rubras (aeroporto), foi o canal potenciador de um desenvolvimento urbano de diferentes tipologias e volumetrias, sendo comum ao longo do seu traçado encontrar algum comércio e serviços lado a lado com áreas habitacionais em estados de conservação diferenciados, bem como áreas verdes e terrenos agrícolas.



Figura 48. Rua das Guardeiras

Fonte: SPI

À semelhança desta, a rua do Dr. Farinhote (Figura 49) é uma via estruturante maioritariamente ladeada por habitação, comércio e terrenos. Seguindo na continuação da rua das Guardeiras, a rua do Dr. Farinhote é atravessada pela linha de metro junto à estação de Pedras Rubras, sendo uma via que permite a distribuição para todos os quadrantes, incluindo na direção do Mosteiro e também para norte, em direção à Via Lidor Igreja por entre a urbanização. Com pavimento em calçada, destaca-se na rua do Dr. Farinhote a presença do Quartel dos Bombeiros Voluntários de Moreira-Maia e o edifício devoluto da Cooperativa Popular de Moreira.

A rua Cruz das Guardeiras (Figura 49) surge no seguimento da rua do Dr. Farinhote e faz a ligação com a rua Eng. Frederico Ulrich, via de acesso local até à freguesia vizinha do Castêlo da Maia. As construções ao longo da via alternam na sua época de construção, existindo um conjunto de espaços comerciais e de serviços relevantes para a freguesia e para o concelho, nas áreas do comércio a retalho e restauração, hotelaria, educação e desporto.



Figura 49. Rua do Dr. Farinhote (à esquerda) e rua Cruz das Guardeiras (à direita)

Fonte: Google Street View

O automóvel continua a ter, no concelho da Maia, um grande peso nas deslocações efetuadas e na distância percorrida pela população, concentrando mais de 60% da quota total. Os núcleos urbanos dispersos e o difícil complemento intermodal são fatores que não potenciam uma utilização regular dos transportes públicos, apesar de a rede estar bem implementada nas áreas mais povoadas. Nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha, a percentagem de área coberta por oferta de transportes públicos é de 71,36% na primeira, e de 21,86% no segundo caso. Operam as redes de autocarros STCP, Maia Transportes e AutoViação Castêlo da Maia, servindo ligações intra e inter concelhias, bem como o serviço ferroviário ligeiro da Metro do Porto, que, de um modo geral, canaliza as deslocações diárias para a cidade do Porto.

O estacionamento de veículos, não constituindo um problema grave, apresenta nos principais núcleos urbanos alguns focos localizados de maior procura que conduzem a situações de desordenamento e estacionamento abusivo, em especial nas vias e passeios pedonais. Na presente ARU identifica-se como maior foco de estacionamento irregular a Praça do Exército Libertador, observando-se ainda, especialmente na zona antiga de Pedras Rubras, o estacionamento nas vias que condiciona a circulação automóvel e de peões, por estrangulamento associado ao reduzido perfil transversal das vias (Figura 50). A oferta de parques de estacionamento de acesso público na ARU, e área de influência, traduz-se nos dois parques do aeroporto (tarifados) e nos parques das estações de metro de Pedras Rubras e do Lidor (gratuitos), estes últimos vocacionados para a articulação com o sistema de transportes coletivos e incentivo no uso dos mesmos.



Figura 50. Exemplos de estacionamento nas vias e passeios no interior da ARU

Fonte: SPI

Também o facto de se realizarem diariamente inúmeras deslocações pedonais no interior destes núcleos acrescenta importância à necessidade de dotar a ARU de condições à circulação a pé, bem como de vias cicláveis, que aproveitem as boas condições orográficas deste território para ligarem os seus polos funcionais, uma opção que, aliás, é tida com bastante relevância nas opções futuras de mobilidade, tanto para o concelho da Maia no global, como das freguesias abrangidas por esta ARU.

As características das vias e passeios é um aspeto fulcral para a garantia das melhores condições de circulação. Em diversos locais da ARU, os passeios apresentam dimensões reduzidas e/ou integram obstáculos e barreiras à circulação pedonal, não possibilitando a circulação de modo confortável e seguro. Em várias vias existe partilha de espaço para peões e veículos e, nalguns pontos, denota-se a necessidade de melhorar a sinalização (Figura 51).



Figura 51. Exemplos de vias com necessidades de intervenção na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

Como zonas que necessitarão de maior urgência de intervenção nas vias, destacam-se as zonas antigas de Pedras Rubras e Botica, e ainda, a rua Cruz das Guardeiras (melhoria de pavimento e delimitação de canais circulação para peões e veículos) e a Praça do Exército Libertador, estendendo-se para a zona de Matos a nascente (melhoria do pavimento e passeios).

De um modo geral, identificam-se atualmente ao nível das acessibilidades algumas carências funcionais próprias da discrepancia temporal existente entre as suas datas de construção e os usos atuais. Observa-se ausência de infraestruturas de acessibilidade desenhadas de forma a promover modos de mobilidade suaves, devidamente adaptados às novas necessidades de segurança e conforto no transporte de pessoas e bens e que simultaneamente criem um efeito positivo no ambiente urbano, assegurando por um lado uma melhor partilha do espaço entre os diversos tipos de utilizadores, e por outra via, as adequadas ligações aos territórios vizinhos através de sistemas intermodais de transportes.

#### 5.4.6 Infraestruturas urbanas

No presente capítulo será feita uma abordagem à escala do município da Maia e às freguesias abrangidas na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, quando possível, tendo por base os dados disponíveis nos estudos de caracterização do PDM.

O conhecimento sobre o estado da rede de infraestruturas urbanas permite avaliar a capacidade de carga e as disponibilidades de utilização futuras. Segundo o PDM da Maia, a rede de infraestruturas de abastecimento e de drenagem no concelho é de tal forma densa que permite suportar acréscimos populacionais durante os próximos 40 a 50 anos.

A distribuição e gestão da água no concelho é feita pelos Serviços Municipalizados de Eletrociadade, Água e Saneamento (SMEAS) da Maia. Estes, no entanto, não possuem qualquer estação de tratamento de água (ETA). O concelho da Maia recebe água do Rio Douro (a sul), distribuída pela empresa Águas do Douro e Paiva S.A., e do Rio Cávado (a norte), fornecida pela empresa Águas do Cávado S.A., sendo estes últimos que alimentam os reservatórios de Moreira e de Monte Faro, garantindo 25% dos consumos no concelho. A rede instalada cobre 100% do território do concelho, sendo que os sistemas de distribuição incluem 52 km de condutas adutoras, 7 reservatórios, 13 estações elevatórias e 547 km de redes de distribuição.

As freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha (à exceção de uma parcela da zona industrial da Maia I) são inteiramente abastecidas pelo reservatório de Moreira, com capacidade total de 6000m<sup>3</sup> e 3 células, e soleira à cota 115m.

Em termos de consumos, e de um modo geral para o concelho da Maia, o total verificado à data de elaboração do PDM era de 22 500m<sup>3</sup> diários, correspondendo a uma capacitação de

170 l/hab/dia, valores justificáveis pelo elevado consumo industrial. A previsão do consumo *per capita* no município é de 200 l/hab/dia no ano 2027, e 225 l/hab/dia em 2050.

Quanto à rede pública de drenagem de águas residuais, o concelho da Maia é servido por três sistemas, aos quais corresponde uma ETAR cada, permitindo o tratamento a toda a população atual e possibilitando ainda a ampliação de forma a servir uma população equivalente de 470.000 habitantes.

A freguesia de Vila Nova da Telha é servida pela ETAR de Cambados, que tendo entrado em funcionamento em 1985, cedo atingiu valores limites de depuração, tendo sido ampliada e revista por 2 vezes (no início da década de 90 e posteriormente em 2000), de forma a responder aos sucessivos crescimentos populacionais das áreas que servia. Quanto a Moreira, é servida pela ETAR da Ponte de Moreira, uma infraestrutura com construção concluída em 1997. À semelhança da rede de abastecimento de água, a rede de coletores existentes é vasta e abrange a quase totalidade dos arruamentos do concelho.



Figura 52. ETAR dos Cambados (à esquerda) e ETAR da Ponte de Moreira (à direita)

Fonte: SPI

Quanto à recolha de resíduos sólidos urbanos e equiparados, recolha de materiais recicláveis e a limpeza dos espaços públicos, no concelho da Maia a tarefa está a cargo da empresa Maiaambiente E.M.

O concelho dispõe de pontos de recolha distribuídos pelo seu território, sendo a estrutura de recolha constituída por 3 unidades de ação: Unidade de Recolha Indiferenciada; Unidade de Recolha Seletiva; Unidade de Serviços Especiais. O processo de recolha, seja de resíduos indiferenciados ou para valorização por reciclagem/compostagem, é feito em circuitos diários distribuídos por tipos de material.

O concelho dispõe de cinco ecocentros, estando um localizado em Moreira, mais concretamente na Zona Industrial Maia I. Importa ainda salientar que, enquanto membro da Associação de

municípios da LIPOR, é no concelho da Maia que se localiza a central de incineração de Resíduos Sólidos Urbanos, precisamente na freguesia de Moreira, embora em zona relativamente afastada da influência da ARU.

Por fim, em termos de rede de drenagem de águas pluviais, segundo as principais conclusões do Plano Diretor de Águas Pluviais do concelho da Maia, sintetizadas no PDM da Maia, as principais situações críticas ocorridas no município decorrem da falta de planeamento dos recursos hídricos e deficiente conceção dos sistemas de drenagem. A estes fatores, associam-se a forte pressão da ocupação antrópica (habitacional e industrial) e o aumento das acessibilidades, que conduziram, em conjunto, ao aumento dos níveis de impermeabilização do solo, obstruções e sub-dimensionamento de passagens hidráulicas, ou ainda, a falta de limpeza das linhas de água e inexistência de um leito e margens bem definidos.

## ANEXOS

### PEÇAS DESENHADAS

- 01 – Enquadramento regional – Esc: 1:200 000
- 02 – Enquadramento local - Esc: 1:45 000
- 03 – Delimitação da ARU | Situação existente - Esc: 1:5 000
- 04 – Planta de Condicionantes - Esc: 1:5 000
- 05 – Património classificado e não classificado existente na ARU - Esc: 1:5 000
- 06 – Equipamentos existentes na ARU - Esc: 1:5 000
- 07 – Usos do edificado - Esc: 1:5 000
- 08 – Número de pisos do edificado - Esc: 1:5 000
- 09 – Estado de conservação do edificado - Esc: 1:5 000
- 10 – Acessibilidade e Hierarquia Viária - Esc: 1:5 000
- 11 – Rede viária, Estacionamento e Mobilidade - Esc: 1:5 000
- 12 – Estrutura Verde - Esc: 1:5 000
- 13 – Operação de Reabilitação Urbana | Modelo territorial - Esc: 1:5 000
- 14 – Operação de Reabilitação Urbana | Plano de ação - Esc: 1:5 000

