



# 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 Castelo; e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU)

## **Relatório 2B.**

**Proposta de delimitação da ARU do Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha**

PR-03195 | Março 2017

# 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 Castelo; e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU)

## **Relatório 2B.**

### **Proposta de delimitação da ARU do Núcleo Urbano 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 Castelo da Maia e de elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana sistemáticas.

É aqui apresentada e fundamentada a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Moreira / Vila Nova da Telha, sendo focados todos os elementos exigidos nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Em conjunto com os documentos equivalentes elaborados para o núcleo urbano de Águas-Santas / Pedrouços e Vila do Castelo da Maia, este documento constitui o Relatório 02 proposto na metodologia adotada.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03195 | Março de 2017

# Índice

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
1.1	Definições e procedimentos	5
<b>2</b>	<b>CARATERIZAÇÃO TERRITORIAL</b>	<b>7</b>
2.1	Enquadramento concelhio	7
2.2	Breve caracterização das freguesias	11
2.3	Perspetiva da evolução urbana	15
2.4	Elementos estruturantes do território	19
2.5	Problemáticas e dinâmicas recentes	30
2.6	Enquadramento no Plano Diretor Municipal e condicionantes	32
<b>3</b>	<b>ARU DE MOREIRA / VILA NOVA DA TELHA</b>	<b>38</b>
3.1	Apresentação da proposta de delimitação	38
3.2	Critérios de delimitação	45
3.3	Objetivos estratégicos	52
<b>4</b>	<b>QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>55</b>
4.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	55
4.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	56
4.3	Critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação urbana	57
4.4	Outros benefícios e incentivos	58
	<b>ANEXOS</b>	<b>61</b>
A1.	DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE BASE TOPOGRÁFICA	61
A2.	DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA	62

## Índice de Figuras

Figura 1. Enquadramento regional do concelho da Maia.....	9
Figura 2. Modelo de Organização Territorial do concelho da Maia.....	11
Figura 3. Enquadramento geográfico das freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha no concelho da Maia .....	12
Figura 4. Estrutura etária da população residente no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha.....	14
Figura 5. População empregada por setor de atividade no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha.....	15
Figura 6. Primeiro retrato de Moreira - obra de Pier Maria Baldi em 1669.....	16
Figura 7. Estação de Pedras Rubras no fim do século XIX (à esquerda) e na atualidade (à direita). ....	17
Figura 8. Rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.....	20
Figura 9. Localização dos equipamentos no território da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha. ....	23
Figura 10. Estrutura verde da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha. ....	26
Figura 11. Áreas verdes urbanas nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha .....	28
Figura 12. Exemplos do edificado existente nas freguesias de Moreira e Vila Nova da Telha .....	31
Figura 13. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha ...	35
Figura 14. UOPG existentes na ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha.....	37
Figura 15. ÁRU de Moreira / Vila Nova da Telha (base de referência territorial) .....	39
Figura 16. Proposta de delimitação da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha.....	40

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução demográfica e variação populacional no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha.....	13
Tabela 2. Caracterização estatística do Concelho da Maia e da ARU – área territorial de referência .....	41
Tabela 3. População residente, em 2001 e 2011.....	42
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.....	42
Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.....	43
Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011.....	43
Tabela 7. Parque habitacional em 2001 e 2011.....	44
Tabela 8. Data de construção dos edifícios.....	44
Tabela 9. Tipo de estrutura dos edifícios em 2011. ....	44



# 1 INTRODUÇÃO

O presente relatório (R2B) apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha.

O seu conteúdo formal e programático, especificado no Guia Metodológico e Descritivo do Trabalho (R1), foca-se numa proposta de delimitação da ARU fundamentada nos critérios legais estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), designadamente:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O relatório efetua uma breve caracterização e diagnóstico do território, apresenta os critérios utilizados para a delimitação da ARU (incluindo a planta com a delimitação da área abrangida), estabelece os objetivos estratégicos a prosseguir, e, por último, explicita o quadro de incentivos e benefícios fiscais.

## 1.1 Definições e procedimentos

De acordo com o RJRU, uma ARU é definida como sendo “uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (Art.2.º).

Designadamente, uma ARU pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” (Art.12.º).

Nos termos deste diploma, as razões que determinam a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, pode ser objeto de integração em

ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana.

A definição da ARU foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Segundo o RJRU, uma ORU é “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (Art.8.º).

Nos casos em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas e à perspetiva integrada que será necessário obter, a ORU que se propõe é de natureza sistemática. 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”, que articule e alavanque o investimento privado associado (RJRU, Art.8.º).

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades e poderes para o Município, que são acrescidas quando se trata de uma ORU Sistemática, como as que se preconizam. Após aprovada, uma ORU Sistemática passa a constituir “uma causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão” (Art.32.º).

Além disso, obriga que o Município defina os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que serve de base à definição de uma ORU Sistemática, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores (Art.33.º), sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma ORU Sistemática devem ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora, neste caso, a Câmara Municipal da Maia.

## 2 CARATERIZAÇÃO TERRITORIAL

### 2.1 Enquadramento concelhio

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 1).

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.



Figura 1. Enquadramento regional do concelho da Maia

Fonte: SPI

O território encontra-se totalmente coberto em termos 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 concelho 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. A Maia integra, ainda, um troço da linha de circunvalação de Leixões, outrora utilizada no transporte de passageiros, sendo agora utilizada somente para transporte de mercadorias entre Contumil e o Porto de Leixões. Atualmente, a rede ferroviária pesada corresponde à linha do Minho (ligação Porto – Valença) que tem uma estação em Águas-Santas. Destaca-se, também, em Águas-Santas o ramal ferroviário que liga a linha de Leixões (em São Gemil) 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 permitiu reduzir as carências habitacionais verificadas no território. O concelho 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 2).



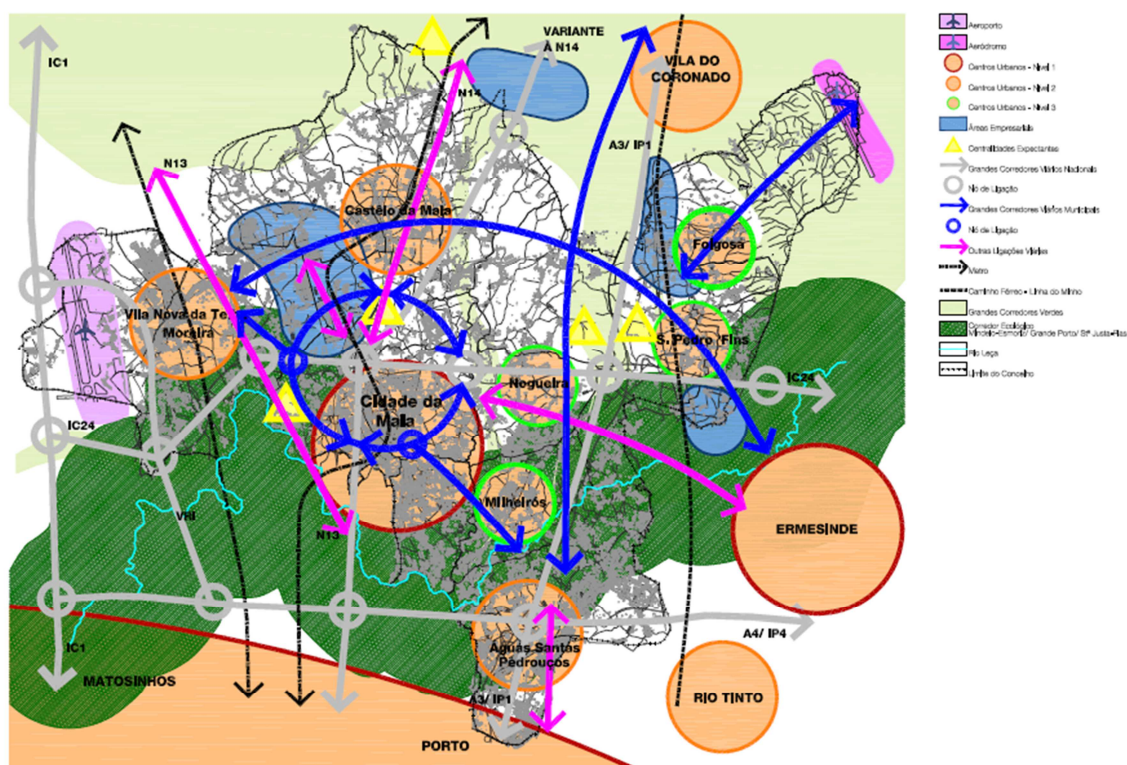


Figura 2. Modelo de Organização Territorial do concelho da Maia

Fonte: Plano Diretor Municipal, 2008

## 2.2 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 Castelo 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 3).

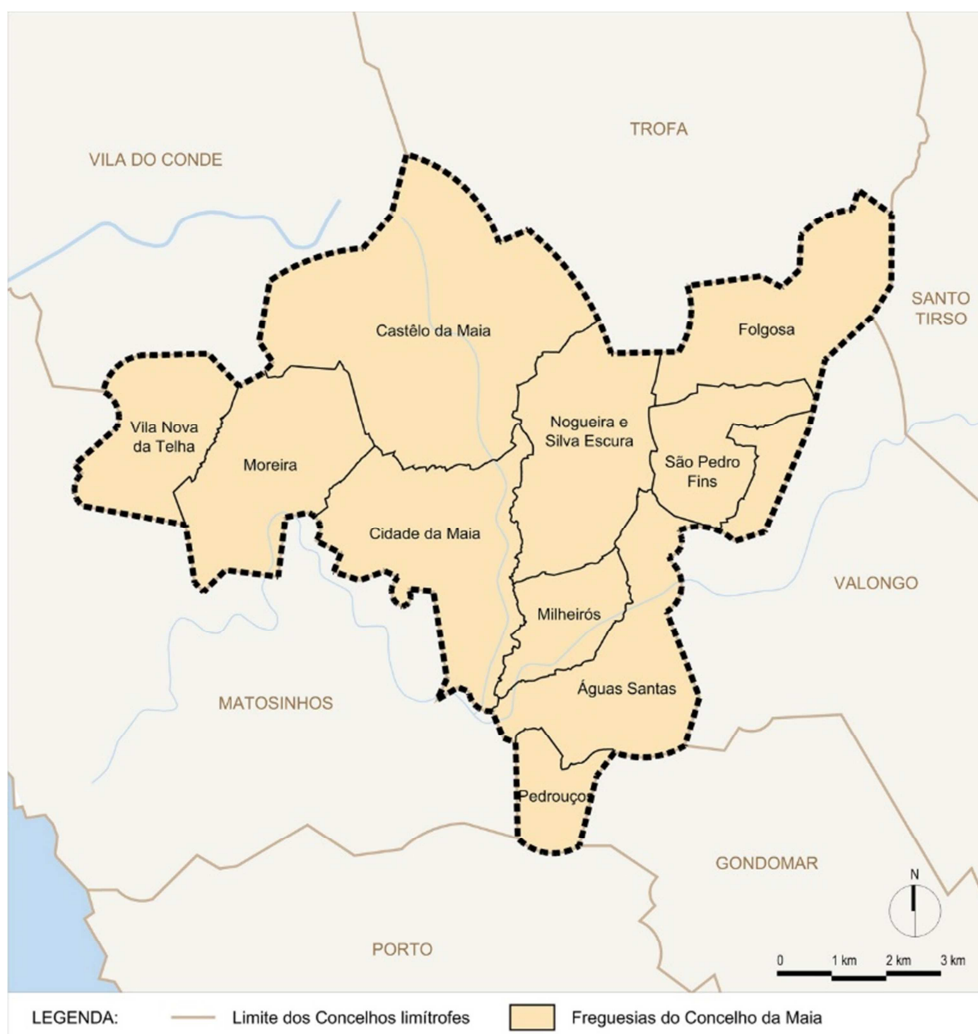


Figura 3. Enquadramento geográfico das freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha no concelho da Maia

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 1).

Tabela 1. Evolução demográfica e variação populacional no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

	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 4), 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.

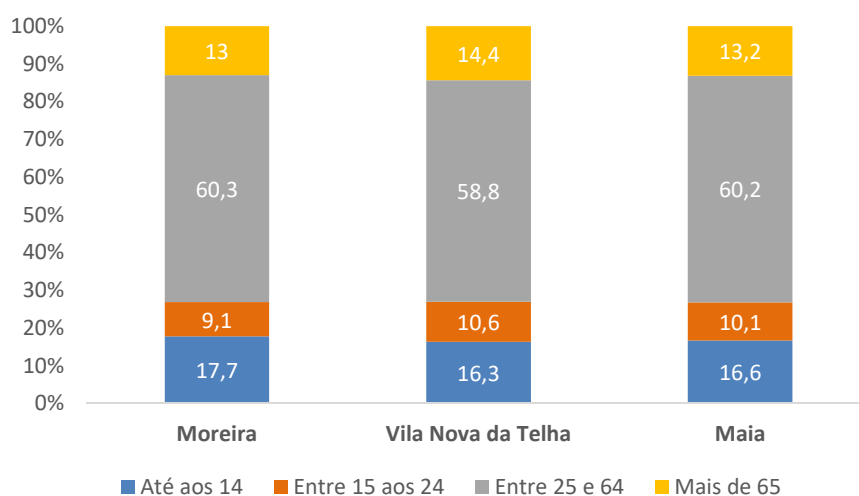


Figura 4. Estrutura etária da população residente no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

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 5). 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>1</sup>.

<sup>1</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.

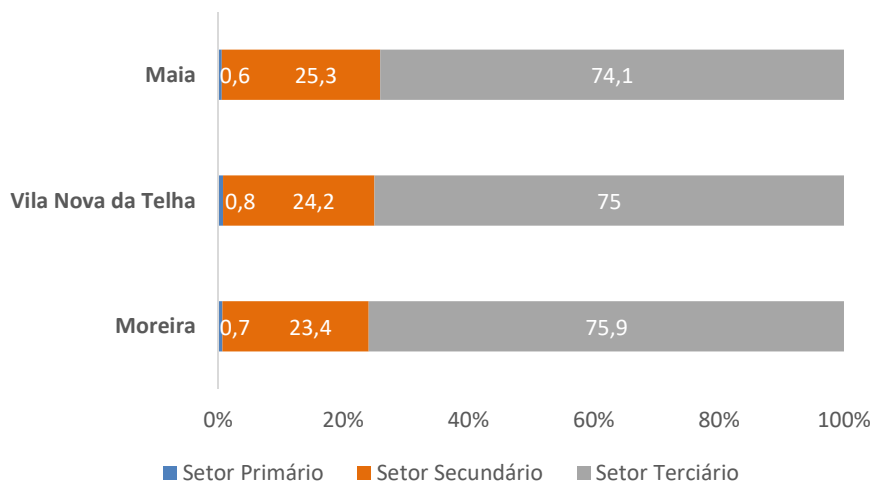


Figura 5. População empregada por setor de atividade no concelho da Maia e nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

Fonte: INE, Censos 2011

## 2.3 Perspetiva da evolução urbana

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 chamada na altura, surge referenciada quase dois séculos antes do nascimento de Portugal<sup>2</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 topónimo 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>3</sup>. Desse fator teve origem o acréscimo 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 pelos viajantes vindos de sul, que aos milhares faziam peregrinações a Santiago utilizando o Caminho Central, via que fazia a ligação do Porto até Ponte de Lima, passando especialmente por Moreira. Dessas peregrinações teve origem, em 1669, o primeiro retrato conhecido de Moreira (Figura 6).

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

<sup>3</sup> <http://juntavilanovadatelha.pt/paginas/historia/>



Figura 6. 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>4</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 7) 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>4</sup> <http://bit.ly/2k7CcwB>



Figura 7. 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 foram sendo 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 foram sendo abertas. A apropriação do território foi sendo feita nas áreas mais aplanadas, avançando para as encostas através de zonas de mato, resultando atualmente numa paisagem urbana consolidada que se mistura com vários aglomerados verdes<sup>5</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 fator atrativo da proximidade com o aeroporto e o porto de Leixões.

<sup>5</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, funcionando este como um “dormitório” da cidade do Porto, 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).

O efeito “dormitório” é visível se for tida em conta a análise do peso das 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>6</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 Póvoa de 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 mau nos resultados à 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>6</sup> Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia. Relatório de Caracterização e Diagnóstico (2013).

## 2.4 Elementos estruturantes do território

As freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha (em especial a primeira) são dos núcleos urbanos do concelho da Maia, em conjunto com a sede de concelho e Águas-Santas/Pedrouços, onde se dá uma maior concentração de equipamentos e serviços, fator resultante em grande parte do crescimento demográfico verificado nas últimas décadas. O Aeroporto Francisco Sá Carneiro é um exemplo a realçar, pela magnitude da sua influência no território nacional e, em particular, da região norte, enquanto polo dinamizador em termos urbanísticos e socioeconómicos.

Neste capítulo são identificados os principais elementos que estruturam o sistema urbano das freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha. Assim, são seguidamente apresentadas as principais infraestruturas de comunicação (aeroportuário, rodovia e ferrovia), os principais equipamentos e serviços e as zonas verdes e de lazer presentes.

### 2.4.1 Infraestruturas

Nos núcleos urbanos de Moreira e Vila Nova da Telha assinala-se a presença de diversas infraestruturas de comunicação, entre vias de circulação rodoviária, de metropolitano e aeroportuárias com condições de afirmação enquanto *hub* de circulação e distribuição de passageiros e mercadorias (Figura 8).



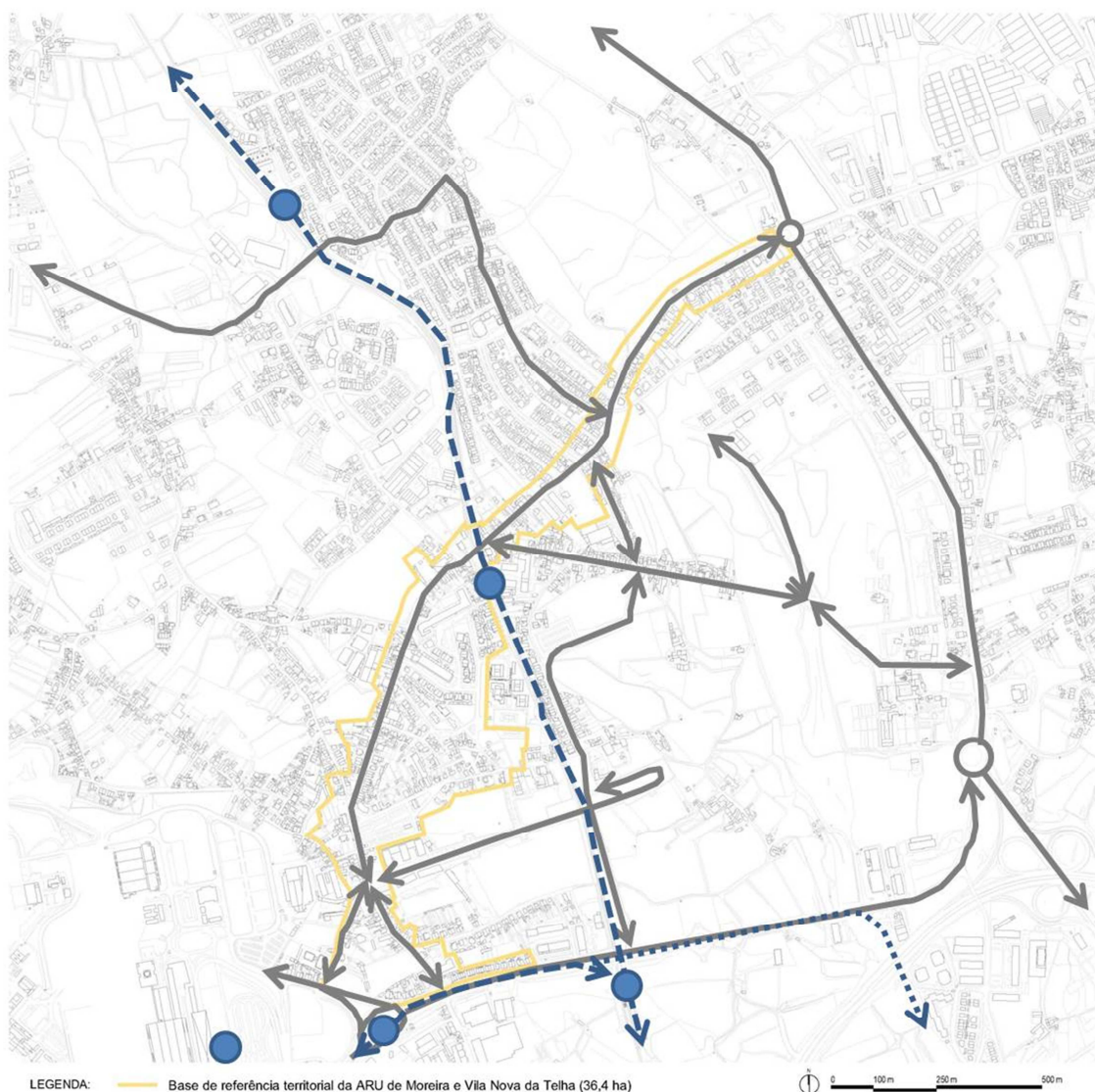










Figura 8. Rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

Com efeito, foi ao longo de algumas destas vias que se deu a expansão urbana destas freguesias, 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. Assim, apresentam-se seguidamente algumas das infraestruturas de transportes de importância acrescida na dinâmica territorial de Moreira e de Vila Nova da Telha.



	<h3>Aeroporto Francisco Sá Carneiro</h3> <p>O Aeroporto Francisco Sá Carneiro 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. Constitui-se como um forte agente dinamizador da economia e do turismo nacionais, em especial na região norte, sendo reconhecida a qualidade das suas infraestruturas e serviços e com um aumento do volume de passageiros que tem vindo a intensificar-se de ano para ano.</p>
	<h3>Linha de Metro</h3> <p>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 Internacional Sá Carneiro (Linha E) e Póvoa de Varzim (Linha B). Assim, na área em análise a rede é servida pelas estações de Crestins, Verdes, Botica, Aeroporto, Pedras Rubras e Lidador, as últimas duas, servindo os núcleos urbanos destas duas freguesias.</p>
	<h3>Estrada Nacional 13</h3> <p>A EN 13 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. Seguindo pelo litoral, atualmente a EN 13 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.</p>
	<h3>Estrada Nacional 107</h3> <p>A EN 107 atravessa a freguesia de Moreira, cruzando a EN 13. Inicialmente utilizada para ligar Leça da Palmeira a Baguim do Monte, a EN 107 circundava o Porto a norte da Circunvalação, ligando o aeroporto e o Porto de Leixões às vias EN 13, EN 14 e EN 15. Serve essencialmente para a circulação rodoviária entre os núcleos urbanos periféricos à cidade do Porto.</p>

	<p><b>Autoestrada 41</b></p> <p>A A41 circunda a área do Grande Porto, ligando Matosinhos a Espinho através de dois troços principais que se ligam em Alfena. Tem um nó de saída na freguesia de Moreira, contribuindo para a melhoria da acessibilidade rodoviária à localidade.</p>
	<p><b>Via Regional Interior</b></p> <p>Com cerca de 3km de extensão a VRI 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, vindo beneficiar o acesso a Moreira e a Vila Nova da Telha devido à proximidade destas com o nó de comunicação à A41 junto ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro.</p>
	<p><b>Rua das Guardadeiras</b></p> <p>A Rua das Guardadeiras 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.</p>
	<p><b>Rua do Dr. Farinhote</b></p> <p>Tal como a Rua das Guardadeiras, a Rua do Dr. Farinhote é uma via de comunicação estruturante na freguesia de Moreira, estando maioritariamente ladeada por habitação, comércio e terrenos. Seguindo na continuação da Rua das Guardadeiras, a Rua do Dr. Farinhote é atravessada pela linha de metro, próximo da estação de Pedras Rubras, entroncando com a Rua Cruz das Guardadeiras. Destaca-se na Rua do Dr. Farinhote a presença do quartel dos bombeiros voluntários de Moreira-Maia.</p>
	<p><b>Rua Cruz das Guardadeiras</b></p> <p>A Rua Cruz das Guardadeiras 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</p>

relevantes para a freguesia e para o concelho, nas áreas do comércio a retalho e restauração, hotelaria, educação e desporto.

## 2.4.2 Equipamentos

Na área em análise localizam-se diversos equipamentos, geralmente situados 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 movimentos pendulares com o exterior (Figura 9).

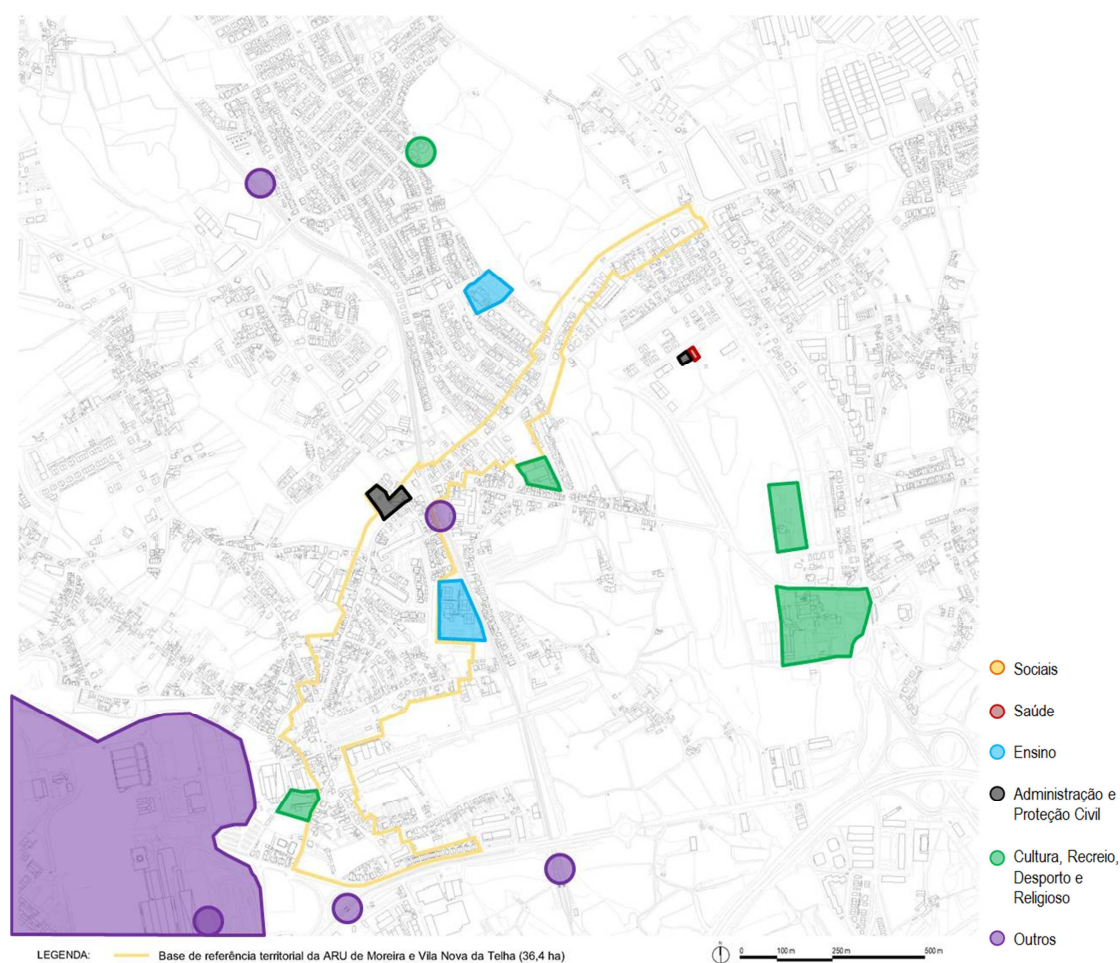


Figura 9. Localização dos equipamentos no território da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha.

Fonte: SPI

Consoante a sua tipologia e atividade, destacam-se os equipamentos afetos à segurança e proteção civil, saúde, educação e ensino, administração local, hotelaria e espaços lúdicos. Na Tabela seguinte listam-se o conjunto dos equipamentos.

	<p><b>Bombeiros Voluntários de Moreira-Maia</b></p> <p>A Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Moreira da Maia é uma das duas corporações existentes no concelho da Maia, juntamente com a de Pedrouços. Fundada em 1926, conta atualmente com 180 elementos e 43 veículos, operando numa área de cerca de 82 km². O seu quartel, localizado na Rua do Dr. Farinhote, 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.</p>
	<p><b>Unidade de Saúde Familiar de Pedras Rubras</b></p> <p>A USF Pedras Rubras localiza-se em Moreira, mais concretamente na Rua Divino Salvador de Moreira, na lateral da sede da junta de freguesia local. Próxima de uma zona habitacional e da EN 13, funciona como uma extensão do Centro de Saúde do Castêlo da Maia no apoio ao atendimento de utentes das freguesias de Moreira e Vila Nova da Telha.</p>
	<p><b>Agrupamento de Escolas Dr. Vieira de Carvalho</b></p> <p>Formado no ano letivo 2002-2003, o Agrupamento de Escolas Dr. Vieira de Carvalho conta atualmente com mais de 1600 alunos distribuídos por 71 turmas em 6 estabelecimentos de ensino. São eles as escolas do 1º ciclo e pré-escolar (EB1/JI Pedras Rubras, EB1/JI Guarda, EB1/JI Crestins, EB1/JI Prozela e EB1/JI Lidador) e o estabelecimento sede, a Escola Básica e Secundária Dr. Vieira de Carvalho. Esta última situa-se na Rua Prof. Dr. Marcelo Caetano, cravada entre uma zona habitacional e a linha B do Metro do Porto.</p>
	<p><b>Escola Profissional Novos Horizontes</b></p> <p>A Escola Profissional Novos Horizontes 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.</p>

	<p><b>Pavilhão Gimnodesportivo – Futebol Clube de Pedras Rubras</b></p> <p>Com sede na Rua António Herculano Pereira, em Moreira, a história do atualmente denominado Futebol Clube de Pedras Rubras 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.</p>
	<p><b>Centro Hípico – Equestre do Mosteiro</b></p> <p>O Equestre do Mosteiro é um clube hípico localizado na Moreira da Maia, 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.</p>

### 2.4.3 Zonas Verdes e de Lazer

No território identifica-se um conjunto de 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 urbanos. Em linha com o estipulado no PDM da Maia (2013), esta estrutura verde, além das linhas de água que atravessam o território, é constituída por áreas verdes de espaço canal, 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 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 10).



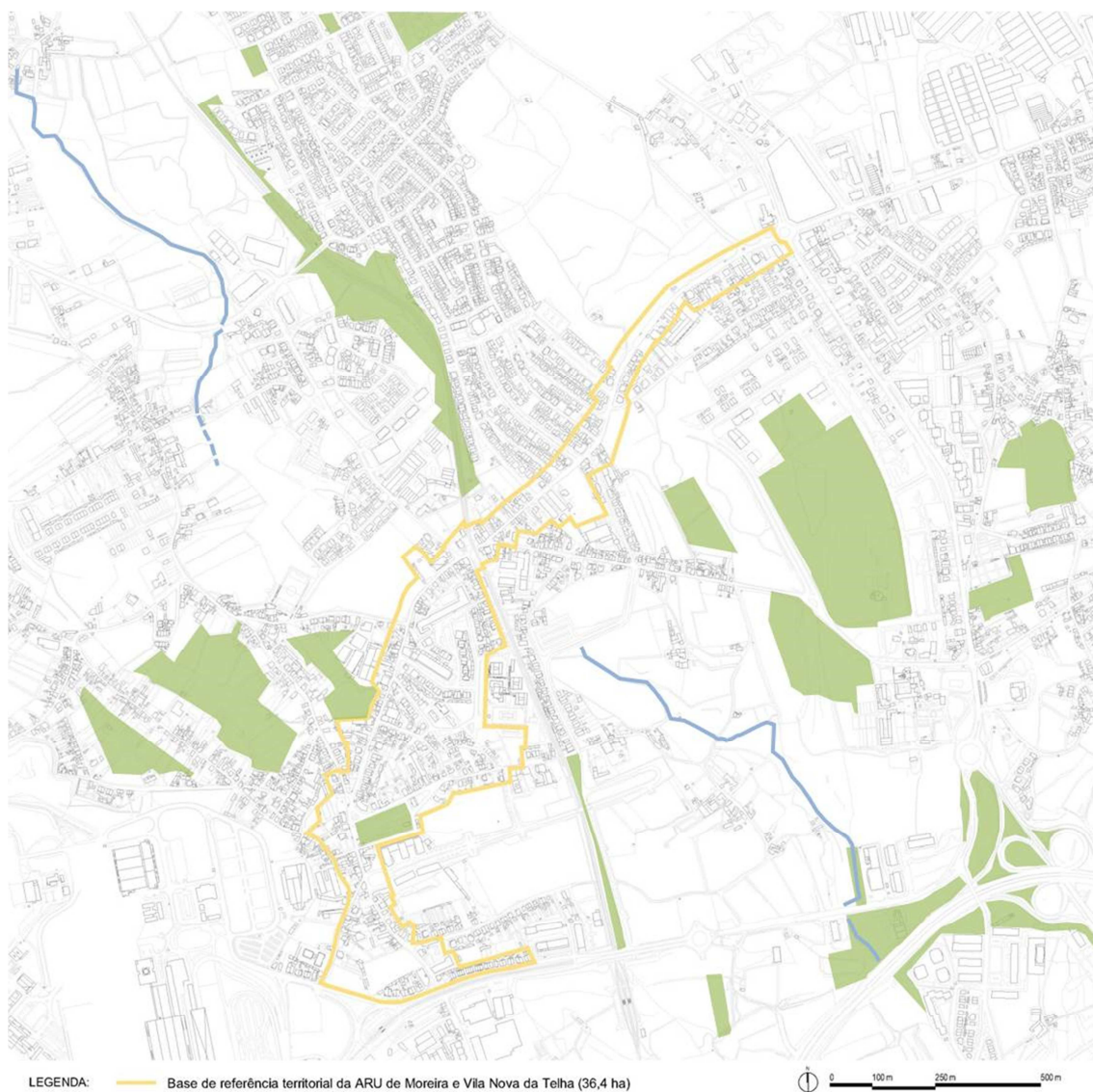





Figura 10. Estrutura verde da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha.

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

	<p><b>Praça do Exército Libertador</b></p> <p>Localizada na freguesia da Moreira, no início da Rua das Guardadeiras, é um amplo espaço público com um vasto número de espécimes arbóreas. Datado do Século XIX, foi neste local que acampou o exército liberal, na sequência do desembarque proveniente dos Açores e chefiados por D. Pedro IV. Atualmente é utilizado para a realização de feiras semanais, às quintas feiras entre as 06h00 e as 19h00.</p>
	<p><b>Quinta do Mosteiro de S. Salvador</b></p> <p>O espaço da Quinta do Mosteiro de S. Salvador tem uma área de cerca de 10.000 m². Localizado na freguesia de Moreira, 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, o mosteiro está envolto por um jardim centenário com diversos corredores verdes, relvados e um tanque de água.</p>
	<p><b>Parque de Quires</b></p> <p>Com uma área de 17.000 m², o Parque de Quires situa-se na freguesia de Vila Nova da Telha, junto da Urbanização do Lidador. É composto por um parque infantil, rodeado por uma ampla área relvada. A área do parque, bem como a sua configuração e mobiliário foram pensados para que este seja um espaço de diversão para crianças, bem como um lugar de lazer e descanso para outras faixas etárias.</p>

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

De referir ainda a proximidade ao Rio Leça, onde alguns afluentes a norte deste provêm das proximidades à malha urbana de Moreira, sendo visíveis e distinguíveis a vegetação diferenciada e as galerias ripícolas que acompanham estes cursos de água até desaguiarem na linha principal. Desta forma, são exemplos de outras áreas verdes urbanas as seguidamente apresentadas (Figura 11).

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



#### Áreas verdes e espaços de sistema agro-ambiental



Figura 11. Áreas verdes urbanas nas freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha

Fonte: Google Street View

#### 2.4.4 Património

Destaca-se, também, a existência de um conjunto de edifícios com valor patrimonial, alguns dos quais classificados, e que estão ligados à tradição rural do Município da Maia, refletindo, assim, o arcaísmo paisagístico que caracterizava o território, onde o espaço era ocupado “por aldeias de casas agrícolas, com a igreja e o cemitério como lugares centrais, em redor do qual existia, e existe, a junta de freguesia, a mercearia, a taberna (...). O casario disperso era marcado pela casa agrícola com uma arquitetura vernacular que obedecia a uma organização do espaço e a soluções construtivas com uma forte identidade (que) remontam aos séculos XVI e XVII”<sup>7</sup>.

Do património apresentado, realça-se no extremo nascente da freguesia de Moreira a Igreja Conventual de S. Salvador, erguida onde previamente se encontrava o Mosteiro de Moreira, pelo seu valor histórico e cultural e pelas suas características construtivas e arquitetónicas, estando identificada no PDM da Maia como património cultural em vias de classificação.

<sup>7</sup> Cf. Estudos de Caracterização do Património Arqueológico do PDM da Maia (2013).



De referir, ainda, que o lugar da Praça do Exército Libertador, estando identificado enquanto espaço verde de recreio e de lazer na planta de estrutura ecológica do PDM da Maia, constitui-se como um espaço central de importante valor histórico e cultural, sendo que nas suas imediações é possível verificar a presença de alguns elementos marcantes da história e das vivências seculares da freguesia. Destacam-se os elementos seguidamente descritos:

	<p><b>Igreja Conventual de S. Salvador</b></p> <p>A Igreja Conventual de S. Salvador é um antigo mosteiro, localizado na freguesia de Moreira, que data de meados do Século IX. Como igreja seiscentista, a sua estrutura é de nave única com duas capelas laterais. O altar-mor e os dois altares do cruzeiro, de execução posterior ao edifício conferem a esta igreja uma riqueza patrimonial elevada.</p>
	<p><b>Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens</b></p> <p>Datada do século XIX, a Capela de Nossa Senhora Mãe dos Homens localiza-se em zona movimentada no início da Rua das Guardieiras, junto ao espaço da feira de Pedras Rubras (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.</p>
	<p><b>Antiga Escola do Largo da Feira – Pedras Rubras</b></p> <p>O edifício devoluto da Escola do Largo da Feira funcionou outrora enquanto escola masculina. Deixou de exercer essa função aquando da passagem da escola para o edifício construído ao abrigo do Plano dos Centenários, o mesmo que hoje serve a EB1/JI de Pedras Rubras. Está situado na frente nascente da Praça do Exército Libertador.</p>
	<p><b>Cooperativa Popular de Moreira da Maia</b></p> <p>Edifício desocupado, a Cooperativa Popular de Moreira da Maia foi construída entre 1925/26, na Rua do Dr. Farinhote, médico que ali deu consultas e cujo nome foi dado à rua. Até 1933 chamava-se Casa do Povo de Moreira da Maia. Durante décadas, o movimento gerado pelos membros da cooperativa e pela sua mercearia conferiam grande dinâmica na rua e na freguesia. O</p>

	<p>espaço foi adquirido pela CM Maia na década de 1990, muito depois da sua falência e desativação<sup>8</sup>.</p>
	<p><b>Estação Ferroviária de Pedras Rubras</b></p> <p>Localizada numa infraestrutura atualmente preparada para a passagem do metropolitano, a utilização da estação de Pedras Rubras iniciou-se em finais do século XIX, com a passagem, naquela freguesia, do comboio que fazia a ligação Porto-Póvoa de Varzim, tendo sido muito utilizada pela classe operária.</p>
	<p><b>Igreja de Santa Maria</b></p> <p>A Igreja de Santa Maria localiza-se em Vila Nova da Telha e é um monumento de tipologia religiosa. Enquadra-se numa área relativamente livre de edificações em seu redor. Originária no século XIX, tem planta retangular com uma torre central, possuindo ainda alguns volumes de apoio em anexo.</p>

## 2.5 Problemáticas e dinâmicas recentes

Não obstante o desenvolvimento ocorrido nas últimas décadas, os centros urbanos de Moreira e de Vila Nova da Telha denotam os sinais da ocupação acelerada e progressiva em torno dos núcleos rurais mais antigos ali existentes, resultantes das dinâmicas socioeconómicas e movimentos populacionais que, numa lógica de apropriação/desapropriação e de uso/desuso dos espaços públicos, deram origem a problemas na organização física e funcional do território.

Num primeiro plano é notória a degradação generalizada dos níveis de conservação do parque habitacional mais antigo e dos espaços públicos, que convivem com as novas zonas de expansão urbana, denotando no entanto diferentes tipos e níveis de função e utilização. Tem particular ênfase, neste aspeto, a zona central de Pedras Rubras e o seu eixo principal na Rua das Guardieiras, bem como o prolongamento a partir daí existente até à EN13 via Rua Cruz das Guardieiras, assistindo-se à presença de assimetrias de formas e tipologias na ocupação e no edificado, onde se misturam de modo difuso áreas de solo urbanizado (moradias unifamiliares, multifamiliares, equipamentos, indústria, comércio e serviços) com espaços naturais ou de uso agrícola. A existência de edificado de diferentes épocas de construção e estados de conservação funcionam como elementos limitadores às melhorias da qualidade funcional e da paisagem urbana (Figura 12). Mesmo assim, em resultado das dinâmicas historicamente contínuas ao longo

<sup>8</sup> <http://bit.ly/2jeRT0h>

destes corredores, verifica-se a presença de algumas centralidades em zonas de maior confluência diária de atividades com relevo socioeconómico, como são a zona do aeroporto, a praça da feira de Pedras Rubras, o núcleo central de Moreira junto à estação de metro e zonas em redor, e ainda, o núcleo central do bairro do Lidador.



Figura 12. Exemplos do edificado existente nas freguesias de Moreira e Vila Nova da Telha

Fonte: CM Maia

As vias de comunicação previamente mencionadas, juntamente com a Rua do Dr. Farinhote funcionam como eixos principais de ligação entre as áreas habitacionais e comerciais da freguesia e dos serviços de proximidade existentes, canalizando entre si as principais deslocações internas (pedonais e viárias), bem como de ligação ao exterior, a partir da EN13 e da EN107. Verifica-se no entanto a ausência de infraestruturas de acessibilidade desenhadas de forma a promover modos de mobilidade inovadores e diferenciadores, devidamente adaptados às necessidades e condições de transporte atuais de pessoas e bens, assegurando por outra via as ligações aos territórios vizinhos através de sistemas intermodais.

Apesar do carácter central que os referidos eixos viários municipais desempenham relativamente a diversas funções, funcionam simultaneamente enquanto fronteira territorial das duas freguesias, cuja interação não se dá com base num lugar central de união entre estas duas unidades territoriais. A expansão verificada dá-se em sentidos opostos, aliando-se, no caso de Vila Nova da Telha, para oeste, o efeito-tampão do Aeroporto Sá Carneiro.

Com as alterações da estrutura etária e mobilidade da população residente, bem como do tecido económico, em complemento com as ofertas e estímulos externos às freguesias em análise, a utilização e conservação dos espaços públicos verifica-se reduzida e com necessidades de requalificação, ficando à vista a existência de espaços vazios e desqualificados, onde se torna premente a criação ou transformação para novas funções e o incremento da reabilitação física, potenciando a sua integração no espaço urbano enquanto polos de concentração de atividade diária.

Na envolvente à malha urbana, dá-se em todos os quadrantes a presença de espaços verdes em solo urbano, (de utilização coletiva, enquadramento, proteção aos recursos naturais e áreas verdes mistas), que, em conjunto com bolsas de solo rural (RAN e REN), conferem à paisagem alguma ruralidade, apesar da desarticulação e da falta de uma efetiva ligação que potencie a existência de uma rede de espaços verdes.

As freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha revelam tendências de desintegração do território, enquanto áreas que verificam disfunções ao nível do sistema como um todo, sendo possível destacar a ausência de fortalecimento do tecido urbano consolidado e a consolidar, a precária salvaguarda estrutural e funcional de elementos históricos, culturais e naturais orientados para a utilização coletiva e valorização dos espaços centrais, a degradação do edificado e dos espaços públicos, a existência de uma rede de comunicações terrestres que promova no interior e com o exterior as deslocações sustentáveis e adaptadas à mobilidade suave e condicionada, ou ainda, a dispersão de espaços verdes de lazer, de enquadramento, de importantes funções ecológicas ou ainda de uso agrícola, sem uma interligação pensada para o devido enquadramento paisagístico e usufruto público.

## 2.6 Enquadramento no Plano Diretor Municipal 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 envolvente 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 aspeto 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 Cívicos (C), Escolas (E), Edifícios Religiosos (R)) (Figura 13).



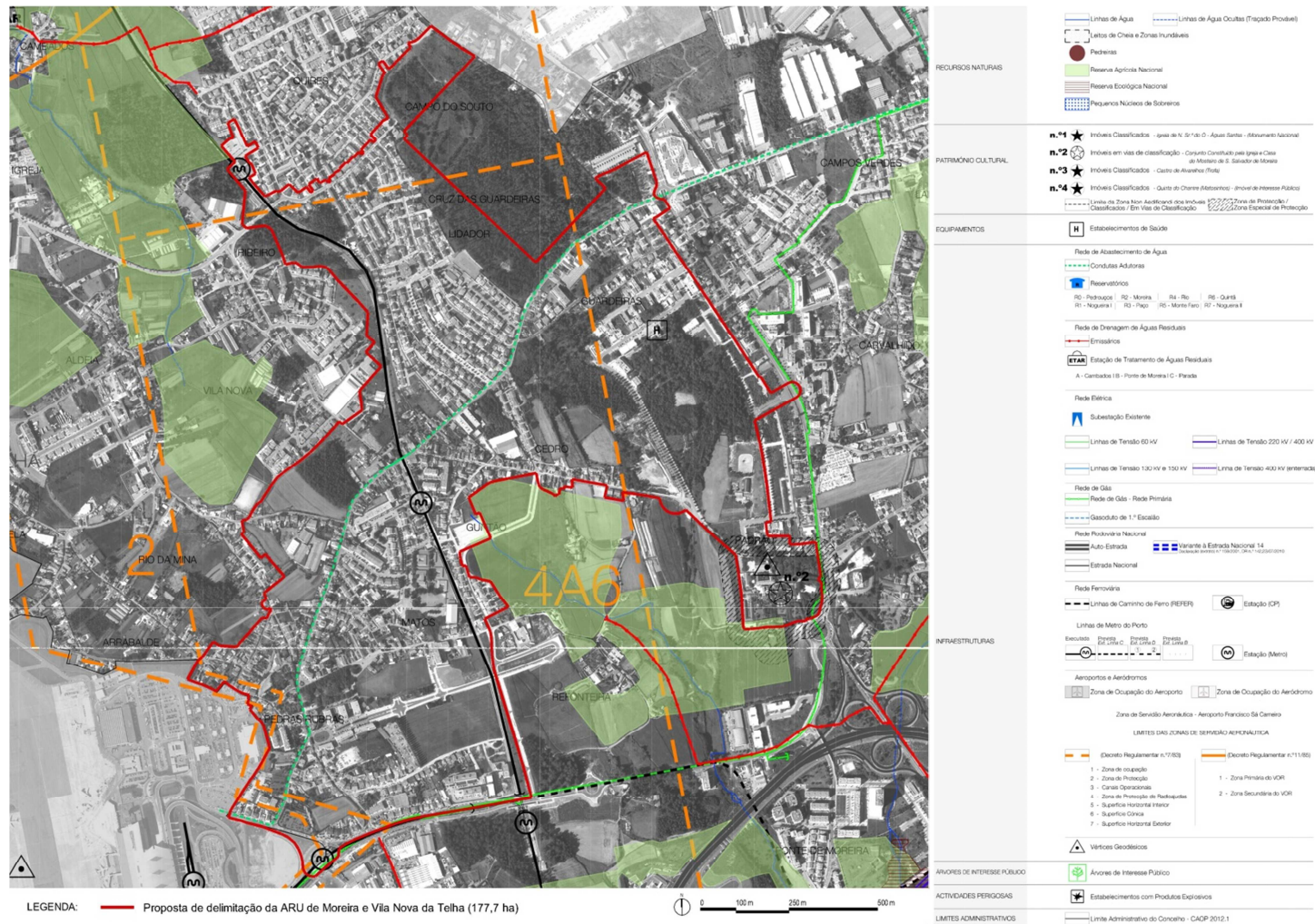


Figura 13. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha

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 Lidador; Vila Nova da Telha;
- C055 — Casa na Rua Cruz das Guardadeiras; Rua Cruz das Guardadeiras, n.º 1256; Moreira;
- C056 — Casa junto à Antiga Linha de Comboio Porto -Póvoa; Rua Cruz das Guardadeiras, n.º 1229; Moreira;
- C057 — Cooperativa Popular de Moreira; Rua Dr. Farinhote, n.º 813; Moreira;
- C086 — Casa Urbana em Pedras Rubras; Rua das Guardadeiras, 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.ª 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 UOPG (Figura 14), cada qual com os seus próprios objetivos programáticos.



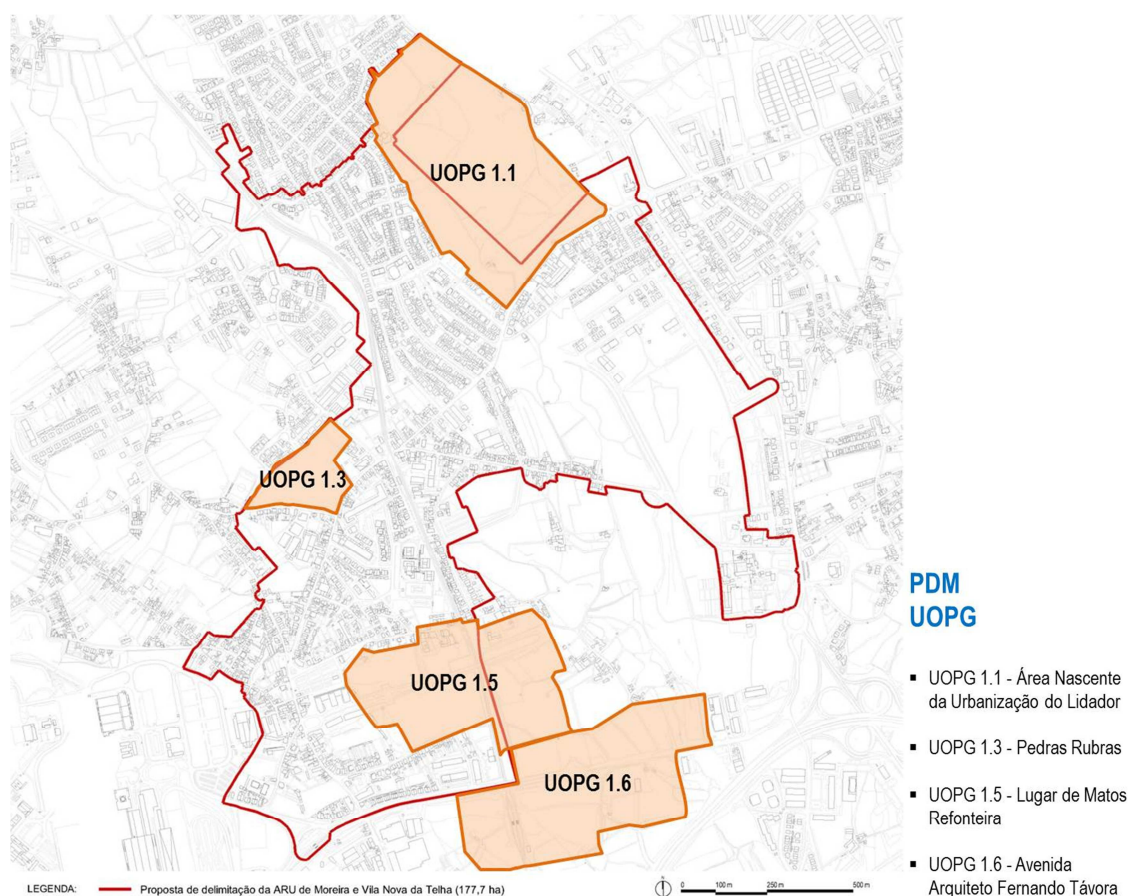


Figura 14. UOPG existentes na ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

**UOPG 1.1. | Área Nascente da Urbanização do Lidador** – Com uma área aproximada de 27,5 ha, esta unidade insere a proposta de Plano de Pormenor da zona a nascente da designada Urbanização do Lidador e 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.

## 3 ARU DE MOREIRA / VILA NOVA DA TELHA

### 3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A Câmara Municipal da Maia, em reunião do executivo de 20 de agosto de 2015, deliberou promover o processo de delimitação de um conjunto de Áreas de Reabilitação Urbana, onde se incluía a ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha, a ser demarcada na esteira da EN 14.

Para cada uma das áreas de intervenção, a CM da Maia definiu uma área base para o início do processo de delimitação das ARU, desenvolveu uma breve apresentação dos territórios e estabeleceu um conjunto de indicações, que são devidamente consideradas nos trabalhos necessários às respetivas delimitações das ARU e nos conteúdos dos respetivos PERU.

De acordo com os pressupostos base definidos pelo Município a ARU demarcada (Figura 15), com uma superfície de cerca de 36,4 hectares, inclui o núcleo urbano de Moreira e de Vila Nova da Telha e desenvolve-se entre a rotunda das Guardieiras e o Aeroporto Internacional Francisco Sá Carneiro, abrangendo os aglomerados urbanos adjacentes de Moreira e Vila Nova da Telha, onde se encontram elementos urbanos de interesse patrimonial. Abarca alguns núcleos mais degradados localizados na envolvente e abarca a esteira da Rua das Guardieiras e Rua da Botica. Ressaltando a forte influência da proximidade do aeroporto na estrutura urbana, destaca-se a necessidade de melhoria das condições de mobilidade suave.

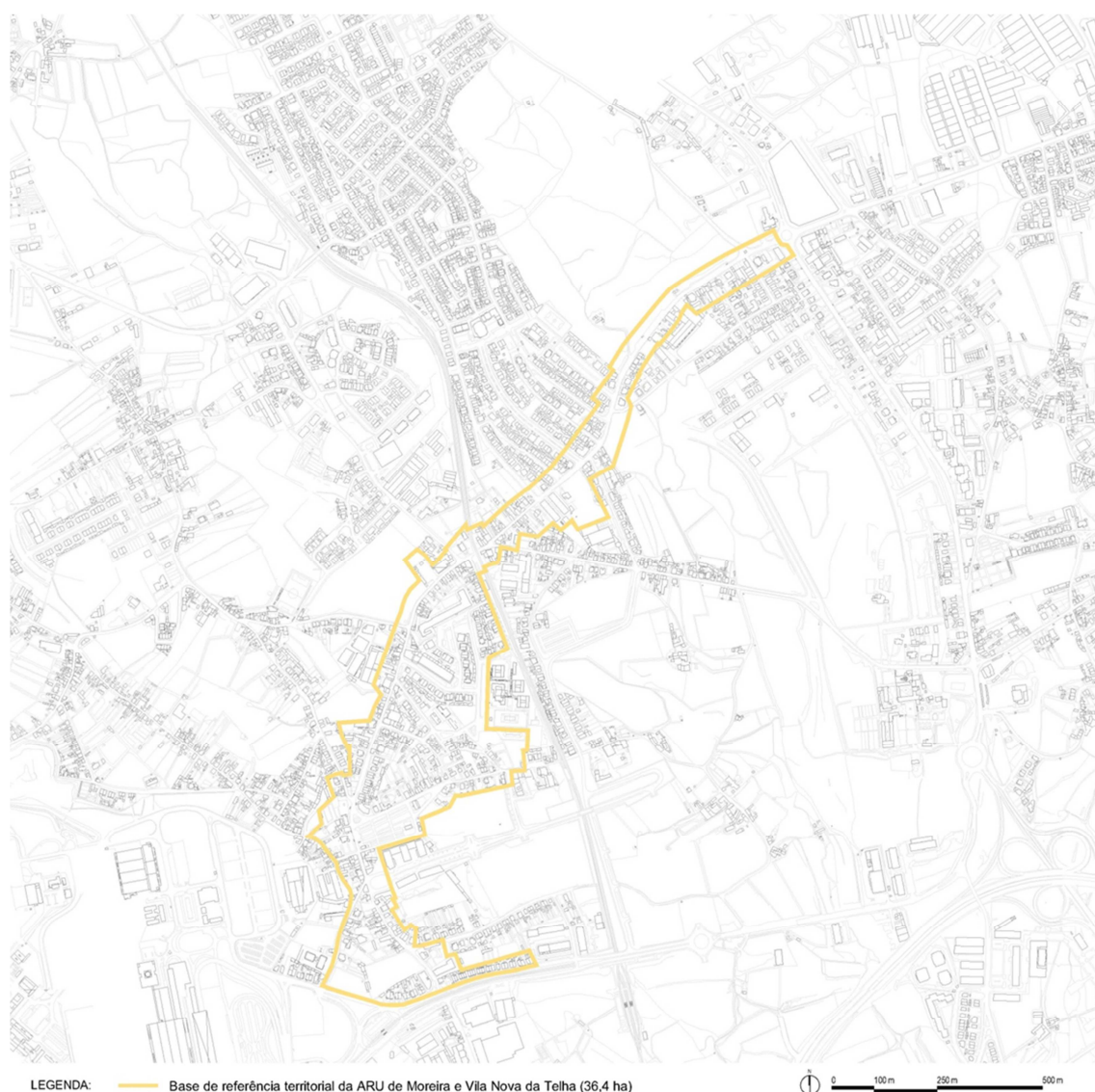


Figura 15. ÁRU de Moreira / Vila Nova da Telha (base de referência territorial)

Fonte: SPI com base na informação disponibilizada pela Câmara Municipal da Maia

No âmbito do presente trabalho, tendo em conta as características do território de intervenção e a perspetiva do desenvolvimento de um programa estratégico de reabilitação, mostrou-se relevante propor uma alteração à delimitação da ARU, alargando-a a territórios contíguos, por forma poder incluir núcleos e elementos geradores de dinâmicas que contribuam para a regeneração urbana, numa lógica integrada de desenvolvimento. Salienta-se a importância de alargar a ARU por forma a abranger a área compreendida entre o Mosteiro de Moreira e a urbanização do centro cívico de Moreira, zona interior à Rua do Dr. Farinhote e a Rua Cruz das Guardadeiras, parte da urbanização do Lidador e o espaço público envolvente à Estação de Metro, ou ainda, áreas incluídas em unidades operativas de planeamento e gestão, em sede do PDM da Maia, pela confluência dos



seus programas de intervenção com os objetivos estratégicos preconizados para as ARU. Os novos limites propostos para a ARU do Núcleo Urbano de Moreira / Vila Nova da Telha são apresentados na Figura 16.

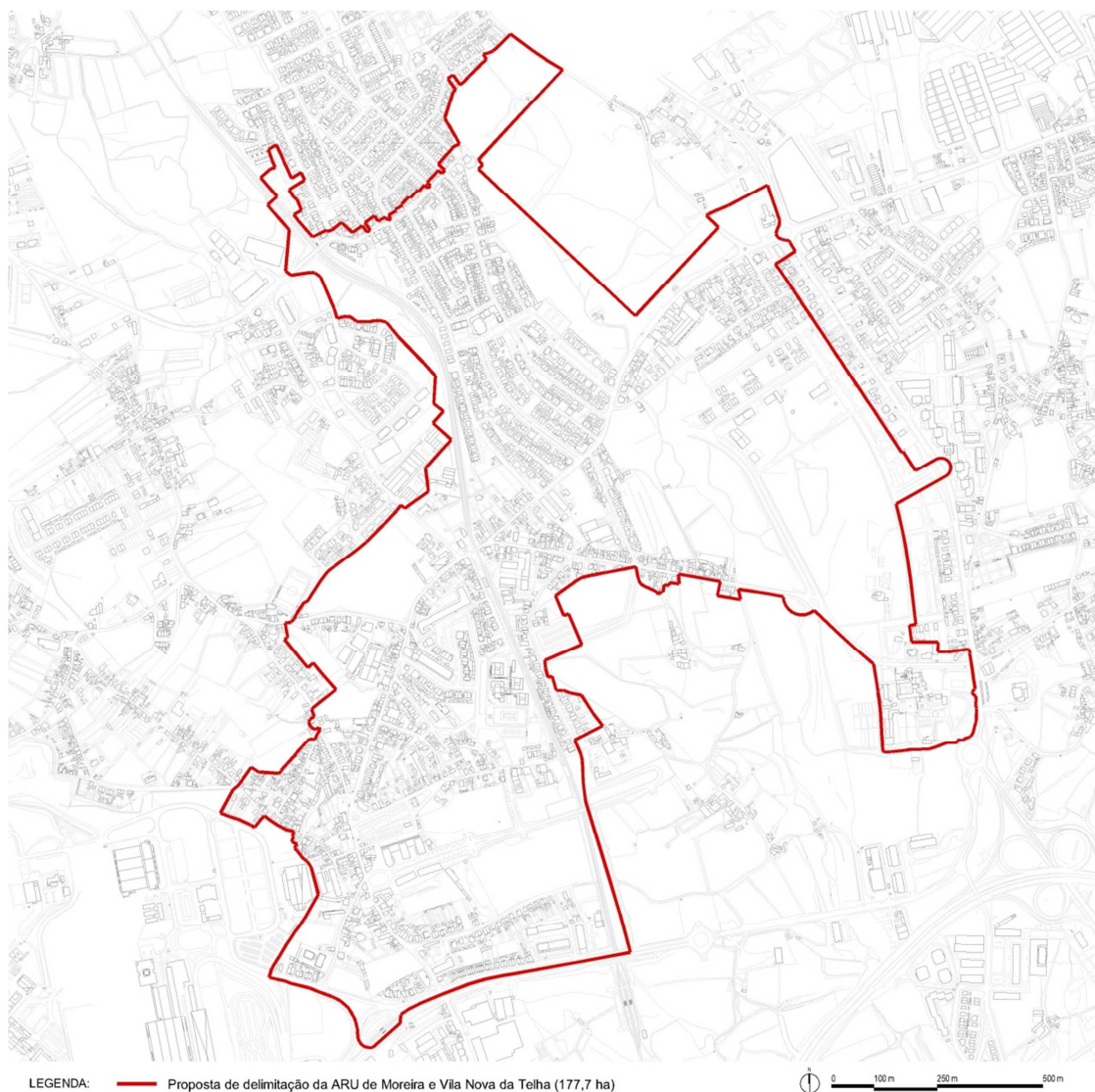


Figura 16. Proposta de delimitação da ARU de Moreira / Vila Nova da Telha

Fonte: SPI

A ARU agora delimitada engloba cerca de 177,7 ha, contemplando as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana em Moreira e Vila Nova da Telha, 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.

A ARU encontra-se delimitada a norte pelo segmento composto por Via Lidador 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 Guardadeiras, Rua Cruz das Guardadeiras e pela área reservada à UOPG 1.1 da Área Nascente da Urbanização do Lidador. Os limites da ARU incluem as edificações contíguas aos eixos viários.

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>9</sup>, que abrangem as freguesias de Moreira e de Vila Nova da Telha.

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. Em termos de edifícios clássicos, a ARU de Moreira/Vila Nova da Telha conta com um total de 1413 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 2504 alojamentos, 11,42% dos mesmos encontram-se vagos (Tabela 2).

Tabela 2. Caracterização estatística do Concelho da Maia e da ARU – área territorial de referência

Unidade territorial	Superfície (ha)	Habitantes (n.º)	Densidade Populacional (hab/ha)	Edifícios (n.º)	Alojamentos (n.º)	Alojamentos vagos (%)
Concelho da Maia	8.299,38	135.306	16,3	26.812	59.667	11,14
ARU de Moreira/VN Telha	177,7	5.649	31,49	1.413	2.504	11,42

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

<sup>9</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.

## POPULAÇÃO

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, conforme é possível observar na Tabela 3.

Tabela 3. População residente, em 2001 e 2011.

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Variação populacional 2011 – 2001 (%)
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

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 4). 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 4. 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

Quanto aos níveis de escolaridade, os valores percentuais referentes à população residente na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha não diferem muito dos níveis de escolaridade no global do concelho da Maia (Tabela 5).



Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011<sup>10</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

A análise à população residente na ARU indica que 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 situa-se nos 14,5%.

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 6.

Tabela 6. 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

## Parque Edificado

Em termos da evolução do parque edificado, na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha deu-se, entre 2001 e 2011, um acréscimo de edifícios clássicos na ordem dos 3,7%, correspondendo a um aumento em termos absolutos de 1.362 para 1.413, uma tendência abaixo do que se verificou no concelho da Maia, com um aumento de 9,4% no mesmo período (Tabela 7).

<sup>10</sup> A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

Tabela 7. 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

Se for feita uma análise à evolução do parque habitacional consoante a época de construção, é possível constatar que na ARU de Moreira/Vila Nova da Telha, à semelhança do concelho da Maia, este foi aumentando gradualmente até à década de 80 do século XX, atingindo o valor máximo de 25,8% no aumento de novas construções, 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 8.

Tabela 8. Data de construção dos edifícios.

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 – 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
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 9).

Tabela 9. 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

## 3.2 Critérios de delimitação

O processo de delimitação territorial de uma ARU é fundamental para que as operações de reabilitação urbana a realizar, numa fase posterior, possam produzir, com alguma escala, os resultados desejados de requalificação urbanística, ambiental e patrimonial e de revitalização socioeconómica dos territórios abrangidos. Por conseguinte, a delimitação da ARU de Moreira/Vila Nova da telha, apoia-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.

A proposta de delimitação da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha tem como referencial os limites territoriais de base definidos pela CM da Maia e considera um conjunto de critérios de delimitação, geralmente utilizados em processos desta natureza, a saber:

- **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.

Assim, tendo por base estes critérios, destacam-se alguns pressupostos orientadores que comandam a delimitação da ARU:

- Delimitação de uma área continua 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 área 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, arquitetónico 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 assumem-se 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.

Assume-se que este equilíbrio na composição da ARU se revela fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

Na Tabela seguinte, fundamenta-se a delimitação da ARU do Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha e a sua ampliação para incluir os aglomerados urbanos envolventes ao eixo viário central desde a Rua da Botica até à Rotunda das Guardieiras, considerando o conjunto dos critérios, pressupostos orientadores e princípios transversais.

Critério	Fundamentação
EN 13 / Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor	A EN 13 atravessa a freguesia de Moreira, fazendo a distribuição de tráfego local pelos núcleos urbanos nas suas imediações, sendo uma

	importante via para o desenvolvimento de indústrias, comércio e serviços. É através dela que se dá a entrada na ARU pelo lado nascente, justificando-se a inclusão de alguns setores. Não se desenhando por completo o limite da ARU por esta via, é no entanto o seu extremo máximo, nos acessos pela Rotunda das Guardadeiras e à Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor, sendo que esta última completa em grande parte os limites.
EN107	A inclusão de parte da EN 107 a sul da ARU justifica-se pois a mesma funciona enquanto importante eixo de ligação para setores de atividade económica relevantes à escala regional, ligando o aeroporto e o Porto de Leixões às vias EN 13, EN 14 e EN 15, e possibilitando a entrada na ARU proposta através das ligações diretas à Rua da Botica e Rua das Oliveiras. Salienta-se ainda sua passagem junto às estação de metro de Botica e de Verdes, possibilitando uma maior complementaridade em termos de meios de transporte e acessibilidades.
Eixo Rua Cruz das Guardadeiras / Rua da Botica / Rua de Pedras Rubras	As ruas que compõem este eixo desempenham um importante papel no esqueleto da ARU proposta, justificando-se a sua inclusão enquanto vias com grande ocupação habitacional e de concentração de comércio e serviços, sendo alvo de maior utilização principalmente durante os horários de maior tráfego. Simultaneamente é um eixo que verifica grandes variações ao nível das características do parque edificado.
Eixo Via Lidador Igreja / Rua 15 / Rua 5 / Av. Dr. Vieira de Carvalho	Este eixo composto por várias vias (nem todas finalizadas de momento) permitirá o acesso à urbanização do Lidador e à zona antiga de Vila Nova da Telha acedendo através do nó da EN13 com a EN107, junto ao Mosteiro de Moreira, libertando fluxos de tráfego concentrados nas vias atualmente existentes e permitindo o incentivo à utilização de meios de transporte suaves e ambientalmente sustentáveis.
Rua do Dr. Farinhote / Alameda Padre Alcino Azevedo	O eixo composto pela Rua do Dr. Farinhote e pela Alameda Padre Alcino Azevedo está incluído na proposta de ARU pois trata-se, entre as vias consolidadas, da principal ligação entre a zona central e a zona nascente, onde se incluem o Mosteiro de Moreira e o centro hípico, podendo funcionar como meio para a melhoria das condições e funções do parque edificado aí implantado, mas também, enquanto canal de ligação entre espaços verdes de enquadramento e de grande importância ecológica. Deste eixo, também surge a nova variante de acesso à Av. Dr. Andrade Dias e à EN107.
Eixo Rua António Herculano	A inclusão deste eixo na ARU prende-se com o favorecimento que o



Pereira Maia / Rua das Oliveiras / Rua de Matos	mesmo confere em termos de melhorias na circulação para a ligação da EN 107 à Rua Cruz das Guardieiras. Construída na UOPG 1.5, possui dimensões e declive adaptado às exigências de diferentes modos de transporte em quase toda a sua extensão, reestruturando a circulação e funcionando como acesso alternativo à Rua do Dr. Farinhote e a um importante equipamento na dinâmica funcional da área, o Pavilhão Gimnodesportivo de Pedras Rubras.
Avenida Dr. Andrade Dias	A Avenida Dr. Andrade Dias, à semelhança da Rua de Matos, surge territorialmente na UOPG 1.5, fazendo a ligação entre esta e a Rua de Botica. A sua inclusão na ARU justifica-se pelo seu papel na reestruturação da circulação rodoviária e por se constituir como um elemento potenciador da criação de um novo centro urbano na freguesia de Moreira.
Estação de Pedras Rubras	A Estação de Pedras Rubras é um elemento centenário e marcante na história da zona proposta em ARU e do próprio concelho da Maia. Reportando ao início da passagem de comboios de mercadoria e passageiros por este território, constitui-se como um elemento que mantém vivas as memórias e identidade da região, localizando-se num núcleo central da ARU com condições para funcionar em sistema intermodal de transportes, enquadrando-se na lógica de reestruturação das acessibilidades.
Aeroporto Francisco Sá Carneiro	O setor sudoeste da ARU foi delimitado pela Avenida do Aeroporto, junto à estação de metro de Botica, seguindo para norte pelos limites da área de implantação desta infraestrutura aeroportuária, incluindo-se assim na ARU a zona antiga e residencial de Pedras Rubras, fazendo-se a distinção física entre esta última e a zona de acessos e serviços associados ao aeroporto. Se por um lado o aeroporto funciona como tampão ao processo de expansão urbana para poente destas duas freguesias, no que diz respeito à delimitação da ARU funciona como um elemento importante em termos de centralidade devido ao fluxo contínuo e diário de dinâmicas socioeconómicas proporcionadas pela sua proximidade, pelo que um processo de reabilitação urbana nos limites desta infraestrutura poderá funcionar enquanto catalisador de novas funções e desenvolvimento territorial.
Praça do Exército Libertador	Localizada na confluência de diversas vias de acesso ao interior da ARU (mais diretamente com Rua da Botica, Rua das Guardieiras, Travessa das Pedras Rubras, Rua do Teatro, Rua de Matos), funciona

	<p>como um elemento central a diversos níveis que podem ser complementados e reestruturados de forma a dar-lhe um papel unificador dos núcleos urbanos envolventes, como são as acessibilidades, integração de património histórico-cultural de grande elevado valor, atividade comercial, ou ainda, a valorização de áreas verdes urbanas. Constitui um espaço público amplo, onde se dá semanalmente atividade comercial com a realização da feira. Aqui situam-se com presença de diversos elementos edificados de valor histórico para a freguesia e para o concelho. Sendo um local com dinâmicas funcionais por explorar, classifica-se ainda como área verde de recreio e lazer no quadro da estrutura ecológica municipal.</p>
Frente Urbana da Rua do Santo Lenho de Moreira	<p>O perímetro urbano sito à Rua do Santo Lenho de Moreira encontra-se confinado essencialmente pela EN13 e pela Rua Cruz das Guardas, sendo com esta última que se estabelecem maioritariamente as relações espaciais de proximidade. Sendo uma área nitidamente residencial (de tipologia unifamiliar) e assente numa rede viária de perfil reduzido, verifica-se a convivência do edificado com áreas verdes expectantes e constrangimentos ao nível do ordenamento do estacionamento e da rede pedonal, constituindo barreiras à promoção da rede mobilidade suave entre quarteirões.</p>
Mosteiro de Moreira – Igreja Conventual de São Salvador	<p>Corresponde a um elemento de elevado valor histórico e patrimonial do concelho da Maia, pelo que a sua inclusão no setor nascente da ARU justifica-se pelo seu enquadramento arquitetónico e paisagístico. A dinâmica gerada no território e a proximidade à EN13 deverão alavancar os processos de reabilitação na Alameda Padre Alcino Azevedo Barbosa e na Rua do Dr. Farinhote.</p>
Cooperativa Popular de Moreira da Maia	<p>Quase um século após a sua construção, o edifício devoluto da Cooperativa Popular de Moreira da Maia é a memória de um local outrora dinâmico, com grande movimento diário, sobretudo ao nível de comércio e prestação de cuidados de saúde no lugar de Pedras Rubras. A sua reabilitação de forma integrada e enquadrada em ações urbanisticamente relevantes na ARU, poderá ser um mote para novas iniciativas e dinâmicas à escala não só de quarteirão, mas também da freguesia.</p>
Centralidade da estação de Metro Pedras Rubras / EBS Dr. Vieira de Carvalho	<p>Numa zona interior da ARU, com a linha de metro a nascente e a Rua das Guardas a poente servindo de limites, dá-se a presença de um centro nuclear neste território, congregando a presença de moradias e</p>

	habitação multifamiliar, comércio, equipamentos escolares do Agrupamento Dr. Vieira de Carvalho, e serviços de proximidade, localizando-se ainda nas proximidades o quartel da AH Bombeiros de Moreira da Maia e a estação de Pedras Rubras, elementos que poderão ser determinantes na estratégia de desenvolvimento a adotar.
Centralidade Urbanização do Lidador / EB1/JI do Lidador	Com o acesso a ser feito através da Via Lidador Igreja a partir da zona antiga de Vila Nova da Telha, ou desde Moreira a partir de um conjunto de vias estruturadas desde a Rua Cruz das Guardieiras, a urbanização do Lidador distingue-se como a mais recente em Vila Nova da Telha, dando-se a presença de um conjunto de espaços públicos que marcam a transição entre freguesias, como equipamentos escolares, comércio e serviços, podendo estes atuar enquanto elemento ligante no interior de uma zona fundamentalmente habitacional.
Núcleo urbano de Botica / Matos / Pedras Rubras	São dos núcleos mais antigos da ARU proposta, onde além do parque habitacional, é possível encontrar elementos de grande valor patrimonial, histórico, cultural e arquitetónico, mas cuja expansão se deu de forma espontânea e não planeada, criando uma malha urbana dispersa e intercalada com zonas intersticiais, ligada por vias antigas e desajustadas às necessidades atuais.
Núcleo urbano de Arrabalde	Numa malha composta por edificado de idade e tipologia diferenciada, toda a zona limitada no interior e ao longo da Rua das Guardieiras, Praça Exército Libertador, Rua de Matos e a linha de metro caracteriza-se pela sua paisagem urbana descaracterizada, onde se dá a presença de moradias unifamiliares e multifamiliares, espaços abertos e expectantes, com edifícios de volumetrias bastante diferentes e, em muitos casos, em mau estado de conservação.
Urbanização do Lidador	A urbanização do Lidador, desenvolvida no espaço interior à Rua Cruz das Guardieiras, linha de metro (anterior linha ferroviária) e uma área verde de mato, constitui-se essencialmente enquanto zona habitacional, verificando-se lacunas ao nível de funcional que poderão ser revertidas, ao nível do estímulo à criação de novos serviços e dinâmicas socioeconómicas, ligações com o setor sul da ARU (núcleo da freguesia de Moreira) e também, o reforço da ligação com a zona mais antiga e histórica de Vila Nova da Telha, cuja linha de metro funciona atualmente enquanto barreira física.
Estação de Metro de Lidador	A estação de metro de Lidador integra a linha B da rede do Metro do Porto, fazendo a ligação entre Porto e Póvoa de Varzim. Localizada no

	extremo norte da ARU, desempenha um importante papel na mobilidade urbana, sendo um dos principais polos de acessibilidade da população e um fator de dinâmicas no território e entre a zona nova e a antiga de Vila Nova da Telha.
UOPG 1.1   Área Nascente da Urbanização do Lidador	Constituem objetivos da UOPG: Responder a necessidades de equipamento e espaços verdes de um território envolvente densamente urbanizado; e Articular com a área urbana envolvente, dando sequência à rede viária existente.
UOPG 1.3   Pedras Rubras	Constituem objetivos da UOPG: Estruturação da área de expansão, integrando o quartel dos bombeiros, a execução de um pequeno parque urbano e a criação de um parque de estacionamento de apoio às atividades locais; e Criação de nova via na continuidade da passagem superior prevista à linha do metro, tal como identificada na Planta de Ordenamento.
UOPG 1.5   Lugar de Matos Refonteira	Constituem objetivos da UOPG: Requalificação e estruturação de uma nova centralidade urbana, emergente das novas acessibilidades resultantes das linhas do metro e a melhoria das acessibilidades viárias e modernização das infraestruturas aeroportuárias; e Articulação da área de intervenção com a área urbana envolvente através da reestruturação da rede viária.

### 3.3 Objetivos estratégicos

A estratégia preconizada para a 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 o de Moreira e Vila Nova da Telha à escala da conurbação metropolitana do Porto, numa ótica de “cidade policêntrica”.

Este objetivo geral desdobra-se nos diferentes objetivos estratégicos que tinham já sido estipulados aquando da aprovação dos limites atuais da ARU<sup>11</sup>, 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

<sup>11</sup> A ARU de Moreira / Vila Nova da telha – Proposta de Delimitação. Câmara Municipal da Maia, 2016.

eficiência energética dos edifícios, através do acesso a benefícios fiscais decorrentes da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e das demais iniciativas a implementar e a definir na Operação de Reabilitação Urbana;

- 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 arquitetónico 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 arquitetónicas no espaço público.

Merece referência que estes objetivos estratégicos encontram forte articulação com os principais instrumentos enquadramentos, como as estratégias estabelecidas pelo Município da Maia, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”.

Os objetivos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos específicos, que serão aprofundados e desenvolvidos nas fases subsequentes deste processo, designadamente aquando da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. No caso específico de Moreira/Vila Nova da Telha, tendo em consideração as características do território, podem, desde já, ser identificados:

- Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Fixar equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;

- Revitalizar o largo da feira (Praça do Exército Libertador), aproveitando a localização em eixo de entrada no núcleo urbano de Moreira e o seu património, gerando mais-valias socioeconómicas decorrentes de novos fluxos e dinâmicas de utilização do espaço público;
- Estimular a revitalização física e empreendedora do eixo central de comércio e serviços (Rua das Guardadeiras e Rua Cruz das Guardadeiras), criando novos fatores de atração e dinamização de atividades económicas, bem como a sua extrapolação a outras zonas dos núcleos urbanos próximos;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços no interior da ARU;
- Estimular a articulação dos núcleos urbanos com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

Deste modo, atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar mostram-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

Pretende-se assim lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.



## 4 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

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

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)<sup>12</sup>. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A formalização da ARU de Moreira/Vila Nova da Telha constitui uma oportunidade para que o seu território esteja abrangido por benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável. Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, os seguintes benefícios fiscais:

#### IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

**Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos

#### IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

**Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.**

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

<sup>12</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na sua atual redação.

Cf.: [info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/bf71.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

## 4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, junto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

### IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

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 pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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

*Informação adicional: Código do IVA*

### IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

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 respetivas 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 são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

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 respetivas 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 6 do artigo 71º do EBF*

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

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.

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

## 4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação urbana

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71.º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as “intervensões 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”.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:



Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada 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.

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

Assim, 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 (registro predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

#### 4.4 Outros benefícios e incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o município pode decidir disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação.

Este conjunto de potenciais medidas deve ser consolidado aquando da formalização da operação de reabilitação urbana sistemática, através do respetivo instrumento próprio, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, sem prejuízo de se poder vir a antecipar, após ponderação, aquando da aprovação da ARU, algumas dessas medidas complementares.

Além destes benefícios e incentivos, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana têm, ainda, ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, destacando os programas, instrumentos financeiros e regimes de simplificação administrativa recentemente produzidos. Destacam-se: o Regime Excecional da Reabilitação Urbana; o Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”; e o Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020).

##### Regime Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional 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 excecional, 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 respeitem os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

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

### 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 as 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 titulares.

### Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

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



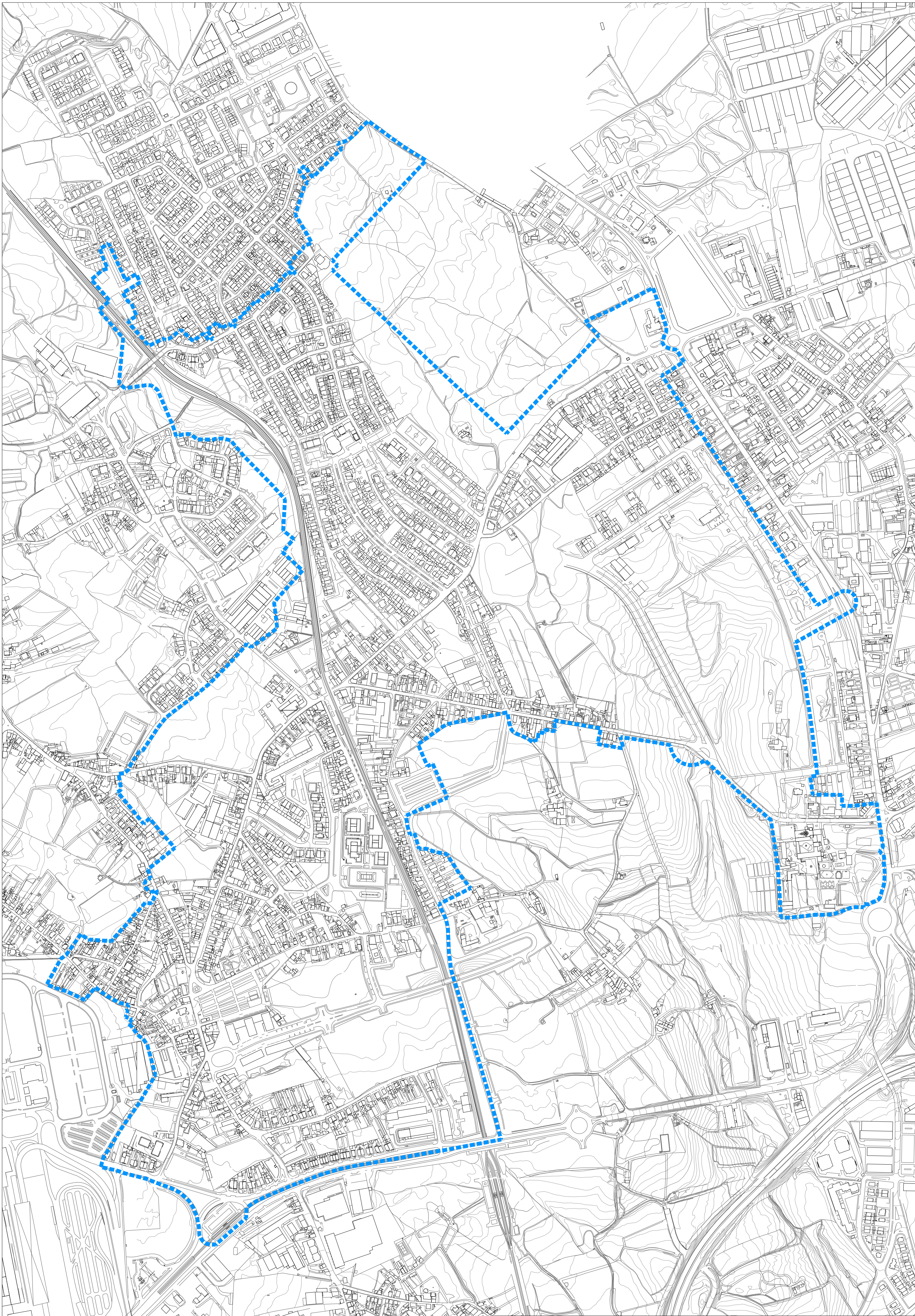
2020 e pelos respectivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 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 ainda não se encontra regulamentado.

## ANEXOS

### A1. DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE BASE TOPOGRÁFICA





LEGENDA: ■■■ Área de Reabilitação Urbana de Moreira e Vila Nova da Telha (177,7 ha)



Proposta de delimitação da ARU de Moreira e Vila Nova da Telha sobre base topográfica

Março 2017 | esc: 1:5000



## A2. DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA





LEGENDA: ■■■■ Área de Reabilitação Urbana de Moreira e Vila Nova da Telha (177,7 ha)



Proposta de delimitação da ARU de Moreira e Vila Nova da Telha sobre ortofotomapa

Março 2017 | esc: 1:5000



