



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 3C.
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU da Vila do Castelo da Maia

PR-03195 | Julho de 2018



Sociedade Portuguesa de Inovação

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 3C. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU da Vila do Castelo da Maia

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 estratégia territorial e operacional a desenvolver na ARU da Vila do Castelo da Maia, sendo identificadas as condições programáticas, operativas, financeiras e institucionais que permitirão implementar a ORU sistemática neste território.

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

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03195 | Julho de 2018

Índice

1	INTRODUÇÃO.....	7
2	ARU DA VILA DO CASTÊLO DA MAIA.....	7
2.1	Critérios de alteração dos limites da ARU	9
2.2	Síntese de diagnóstico (Análise SWOT).....	12
3	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	15
3.1	Objetivos estratégicos e visão de futuro.....	15
3.2	Eixos e objetivos específicos	18
3.2.1	Eixo estratégico 1 Ambiente urbano, identidade e património	19
3.2.2	Eixo estratégico 2 Mobilidade urbana sustentável e conectividade territorial	20
3.2.3	Eixo estratégico 3 Dinamismo económico e multifuncionalidade do território	23
3.2.4	Eixo estratégico 4 Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental	24
3.2.5	Eixo estratégico 5 Dinamismo sociocultural e cidadania ativa	25
3.3	Esquema territorial	26
4	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	31
4.1	Tipo de ORU	31
4.2	Prazo de execução	31
4.3	Projetos estruturantes e ações.....	32
4.4	Cronograma de execução	69
4.5	Programa de investimento e financiamento.....	71
4.6	Modelo de gestão e execução.....	82
4.7	Quadro de apoios e incentivos	84
4.7.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	84
4.7.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	86
4.7.3	Regime especial de taxas municipais.....	87
4.7.4	Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação urbana.....	89
4.7.5	Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros.....	91
5	DIAGNÓSTICO DA ARU DA VILA DO CASTÊLO DA MAIA	93
5.1	Enquadramento territorial.....	93
5.1.1	Enquadramento concelhio.....	93
5.1.2	Breve retrato da freguesia do Castelo da Maia.....	96
5.1.3	Uma perspetiva da evolução urbana da ARU	99

5.1.4	Unidades territoriais homogêneas	102
5.2	Enquadramento no PDM e condicionantes	110
5.3	Análise demográfica e socioeconómica da ARU.....	114
5.4	Análise urbanística da ARU.....	118
5.4.1	Edificado	118
5.4.2	Património.....	128
5.4.3	Equipamentos coletivos.....	133
5.4.4	Espaço público e espaços verdes.....	139
5.4.5	Mobilidade e transportes	148
5.4.6	Infraestruturas urbanas	158

ANEXOS 161

PEÇAS DESENHADAS	161
------------------------	-----

Índice de figuras

Figura 1. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Castelo.....	9
Figura 2. Níveis de definição estratégica	18
Figura 3. Modelo territorial – ARU da Vila do Castelo	30
Figura 4. Enquadramento regional do concelho da Maia.....	94
Figura 5. Modelo de Organização Territorial do Concelho da Maia	96
Figura 6. Freguesias do concelho da Maia.....	97
Figura 7. Estrutura etária da população residente no concelho da Maia e na freguesia do Castelo da Maia.....	98
Figura 8. Museu de História e Etnologia da Terra da Maia (esquerda) e Praça 5 de Outubro (direita)	99
Figura 9. Capela de Santo Ovídio (esquerda) e Festas de Santo Ovídio no início do séc. XX (direita).....	100
Figura 10. Unidades Territoriais Homogêneas da ARU da Vila do Castelo da Maia	103
Figura 11. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU da Vila do Castelo	112
Figura 12. UOPG existentes na ARU da Vila do Castelo	113
Figura 13. Exemplos de edificado com uso misto (habitacional, comércio e serviços)	120
Figura 14. Número de edifícios da ARU da Vila do Castelo segundo os usos existentes.....	120
Figura 15. Exemplos de edificado exclusivamente habitacional.....	121
Figura 16. Usos do edificado na ARU da Vila do Castelo.....	122
Figura 17. Número de edifícios da ARU da Vila do Castelo segundo os número de pisos.....	123
Figura 18. Exemplos de edificado com mais de 3 pisos	123
Figura 19. Exemplos de edificado entre 1 a 2 pisos	123
Figura 20. Número de pisos do edificado na ARU da Vila do Castelo	124
Figura 21. Estado de conservação do edificado da ARU da Vila do Castelo.....	125
Figura 22. Estado de conservação do edificado na ARU da Vila do Castelo	126
Figura 23. Diversidade e contrastes do conjunto edificado relativamente ao seu estado de conservação	127
Figura 24. Património edificado na ARU da Vila do Castelo	130

Figura 25. Monte e Capela de Santo Ovídio	131
Figura 26. Antiga Estação Ferroviária do Castelo da Maia (esquerda) e atual Estação de Metro (direita)	132
Figura 27. Equipamentos na ARU da Vila do Castelo.....	134
Figura 28. Praça 5 de Outubro.....	135
Figura 29. Museu de História e Etnologia da Terra da Maia.....	135
Figura 30. Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta.....	136
Figura 31. Mercado Coronel Carlos Moreira.....	136
Figura 32. ISMAI (esquerda) e Estação de Metro do ISMAI (direita)	137
Figura 33. Instalações da Escola Secundária do Castelo da Maia.....	138
Figura 34. Estádio Municipal Dr. Costa Lima.....	139
Figura 35. Praça 5 de Outubro (esquerda) e Parque de Santo Ovídio (direita).....	140
Figura 36. Praça Evaristo da Silva Duarte.....	141
Figura 37. Avenida Carlos de Oliveira Campos	142
Figura 38. Via Diagonal	142
Figura 39. Estação de Metro do Castelo da Maia e envolvente.....	143
Figura 40. Estrutura verde da ARU da Vila do Castelo	145
Figura 41. Áreas prioritárias do PMAT da Maia - perspetiva sob Castelo da Maia.....	147
Figura 42. Hierarquia viária na ARU da Vila do Castelo.....	149
Figura 43. Exemplos de vias em bom estado de conservação no interior da ARU.....	150
Figura 44. Zonas 30 propostas para a Vila do Castelo.....	151
Figura 45. Exemplos de bolsas de estacionamento no interior da ARU.....	152
Figura 46. Exemplos de constrangimentos à circulação pedonal na Vila do Castelo	154
Figura 47. Hierarquia da rede pedonal proposta para a Vila do Castelo.....	155
Figura 48. Mobilidade e Transportes - Modos, percursos, frequências e interfaces.....	157
Figura 49. Rede de abastecimento de água no concelho da Maia.....	159

Índice de tabelas

Tabela 1. Projetos estruturantes e ações.....	34
Tabela 2. Cronograma das ações.....	70
Tabela 3. Natureza do investimento.....	71
Tabela 4. Componentes de investimento	71
Tabela 5. Natureza, componentes e estimativa de investimento.....	72
Tabela 6. Distribuição do investimento público por ano da operação.....	73
Tabela 7. Prioridade de Investimento 4e – Mobilidade urbana sustentável.....	77
Tabela 8. Prioridade de Investimento 6e – Ambiente urbano	78
Tabela 9. Prioridade de Investimento 9b – Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas.....	79
Tabela 10. Potenciais fontes de financiamento, por ação	81
Tabela 11. Evolução demográfica e variação populacional no concelho da Maia e na freguesia do Castelo da Maia	98
Tabela 12. Evolução população no concelho da Maia e na freguesia do Castelo da Maia entre 1960 e 2001	101

Tabela 13. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência	115
Tabela 14. População residente, em 2001 e 2011	115
Tabela 15. População residente, por grupo etário, em 2011	116
Tabela 16. Nível de escolaridade da população residente, em 2011	116
Tabela 17. Estrutura familiar da população residente, em 2011	117
Tabela 18. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011	118
Tabela 19. População empregada por setor de atividade, em 2011	118
Tabela 20. Parque habitacional, em 2001 e 2011	128
Tabela 21. Data de construção dos edifícios	128
Tabela 22. Tipo de estrutura dos edifícios	128
Tabela 23. Património edificado e arqueológico no interior da ARU da Vila do Castelo	131
Tabela 24. Barreiras arquitetónicas e urbanísticas identificadas no PMAT na área de intervenção	146

Índice das peças desenhadas

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

1 Introdução

O presente relatório (R3A) constitui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila do Castelo da Maia.

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

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

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

2 ARU da Vila do Castelo da Maia

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 da Vila do Castelo da Maia.

Dando sequência a essa deliberação, a 27 de dezembro de 2016 foi aprovada pela Assembleia Municipal a ARU da Vila do Castelo da Maia, com cerca de 40,8 ha, que integra o principal centro urbano da Vila do Castelo da Maia, composto pelo núcleo de Stº Ovídio, o Mercado Municipal e o Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta, acompanhando o eixo do traçado da

EN14¹. O seu processo de delimitação teve como base a definição de uma operação de reabilitação urbana focada essencialmente na requalificação urbana do eixo da EN14 e na reabilitação do edificado contíguo, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

Posteriormente, e tendo em conta as características do território de intervenção e a perspetiva do desenvolvimento de um programa estratégico de reabilitação de uma operação de reabilitação urbana sistemática, onde é acentuada a vertente integrada da intervenção, focada na reabilitação do edificado e na qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, mostrou-se relevante propor uma alteração à delimitação da ARU previamente aprovada, alargando os seus limites a territórios contíguos, por forma a reforçar a sua legibilidade como um todo e a sua coerência física e funcional, permitindo incluir outros núcleos e elementos geradores de dinâmicas que contribuam para a regeneração urbana numa lógica integrada de desenvolvimento da Vila do Castelo da Maia.

Neste contexto, a redelimitação da ARU da Vila do Castelo² abrange um território com 152,6 hectares, contemplando as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana no Castelo da Maia, 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 da Vila, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

A ARU encontra-se delimitada a noroeste pela rua de Vilarinho de Baixo, pela Avenida Carlos de Oliveira Campos e pela rua Eng. Frederico Ulrich, a oeste pela rua do Bairro, pela Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo e pela linha do metro, a sul pela EN14, a sudeste pela rua Serafim da Cruz e pela rua de Avioso e pela Via Diagonal e a nordeste pela rua da Igreja (Figura 1).

¹ Publicada no Aviso n.º 541/2017 - Diário da República n.º 8/2017, Série II de 2017-01-11.

² A proposta de alteração da delimitação da ARU da Vila do Castelo é fundamentada no Relatório 2C. Proposta de alteração da delimitação da ARU da Vila do Castelo da Maia, datado de março de 2017.

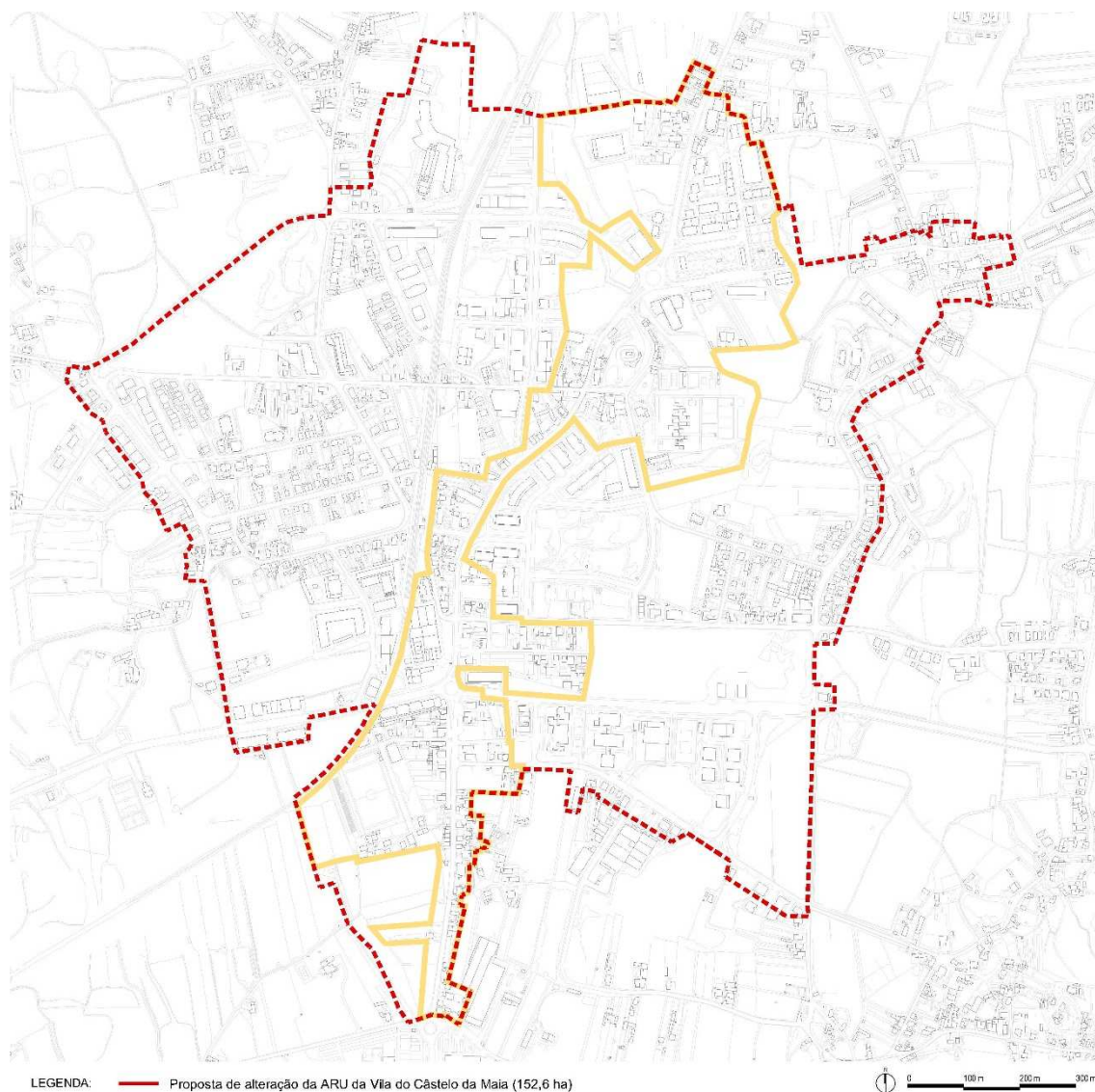


Figura 1. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Castelo

Fonte: SPI

2.1 Critérios de alteração dos limites da ARU

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 da Vila do Castelo apoiou-se numa abordagem suficientemente abrangente do território de estudo, de forma

a criar as condições de aprofundamento e consolidação das articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais dos territórios a intervir e de viabilidade das intervenções a realizar.

A proposta de alteração da ARU da Vila do Castelo tem como referencial os limites territoriais de base aprovados 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 PDM da Maia, de forma a englobar os projetos estratégicos e o conjunto de áreas e elementos que, pela sua localização, dimensão e estado, e por via da sua reabilitação, requalificação ou refuncionalização,

poderão vir a contribuir para a concretização da estratégia e dos objetivos estratégicos implícitos ao processo da reabilitação urbana.

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

- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e concretizar uma estratégia integrada de regeneração urbana, assegurando uma maior integração territorial e urbana das áreas a reabilitar e estabelecendo o reforço das relações físicas e das lógicas de consolidação e de complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente;
- Incorporação, sempre que possível, dos elementos estruturantes e simbólicos do espaço urbano a reabilitar, como as frentes ribeirinhas quando existentes, os espaços públicos e verdes com uma função ordenadora do espaço urbano, os equipamentos de dimensão e função relevantes, os principais eixos viários, e os elementos singulares do património histórico, 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 foram assumidos os seguintes princípios transversais no quadro de delimitação territorial:

- Demarcação de acordo com arruamentos existentes e que permitem a articulação continua entre as dinâmicas urbanas dos territórios. No estabelecimento dos limites da área de intervenção são englobados os edifícios que marginam ambos os lados das vias (de acordo com o cadastro), evitando a utilização de critérios discriminatórios entre proprietários residentes em locais com necessidades e dinâmicas idênticas;

- Adaptação, sempre que justificável e adequado, aos limites definidos pelo INE-BGRI para subsecções estatísticas de modo permitir uma análise estatística (superfície territorial, número de alojamentos, edifícios de habitação, número de habitantes e densidade populacional) coerente e o mais aproximado possível às realidades existentes, sendo esta a única fonte de suporte estatístico à escala local.

2.2 Síntese de diagnóstico (Análise SWOT)

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

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

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

Pontos fortes	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> Localização estratégica no contexto regional, muito próxima de polos geradores de fluxos importantes e integrada num relevante eixo de atividades económicas; Acessibilidades rodoviárias privilegiadas, que permitem uma conexão eficiente da cidade com a rede urbana nacional e regional e com os principais centros urbanos do país; Bom estado de conservação dos principais eixos viários no interior da ARU, alguns dos quais reabilitados recentemente; Oferta diversificada e recente de serviços administrativos e equipamentos de utilização coletiva, principalmente no domínio desportivo e escolar; Presença do único estabelecimento de ensino superior universitário no concelho (ISMAI); Dinâmica demográfica positiva, traduzindo-se na capacidade de atração e retenção de população, e população mais jovem e mais escolarizada do que a média do concelho; Dinâmica empresarial e de emprego positiva, sendo a ARU ladeada, a noroeste e a sudoeste, por um dos mais importantes polos de atividade industrial do concelho (Zona Industrial da Maia); Existência, no interior da ARU de espaços livres de dimensão considerável que possibilitam um crescimento planeado do desenvolvimento da Vila, quer pela criação de espaços verdes, quer por uma urbanização programada e qualificada. Possibilidade de refuncionalização de antigos equipamentos ou estruturas industriais devolutas para instalação de atividades económicas ou equipamentos sociais, em particular no núcleo central da Vila; Potencial da reconversão de espaços verdes sem função atual em espaços de permanência e repouso de grande valia urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> Existência de focos de degradação do edificado e espaço público e, ainda, significativa expressão do edificado devoluto, em particular no núcleo mais antigo e no núcleo central da Vila; Presença de património industrial degradado e devoluto; Dispersão urbanística e reduzida consolidação urbana de algumas áreas de expansão, marcadas pela presença de vazios urbanos de dimensão considerável; Perda de importância do eixo de comércio tradicional da Vila e subaproveitamento do mercado municipal; Reduzida oferta de espaços verdes e/ou de espaços públicos de lazer; Perda de importância funcional do Núcleo de Santo Ovídio, face à afirmação de zonas urbanas mais recentes; Necessidade de requalificação do espaço público de zonas periféricas no interior da ARU; Predomínio do automóvel e do espaço dedicado à circulação viária, acentuado com a ausência de passeios em algumas das zonas mais afastadas do núcleo central; Fraca aposta nos modos de deslocação suave e inexistência de uma rede de troços cicláveis dedicados que contribuam para a promoção de padrões de mobilidade mais sustentáveis; Existência de estacionamento desordenado e informal, interferindo com o peão e com a apropriação do espaço público; Elevado tráfego de pesados nos principais acessos rodoviários de entrada na ARU (em particular na EN14 e na Via Diagonal).

Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ■ Elevado potencial económico do concelho da Maia; ■ Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Portugal 2020, que incluem operações de reabilitação urbana apoiadas em estratégias de desenvolvimento urbano que privilegiam uma abordagem integrada, coerente e com impacto, bem como em domínios fundamentais como: a inovação, educação, sociedade digital, eficiência energética e energia limpa, competitividade, emprego e combate à pobreza; ■ Existência do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia e do Plano Municipal de Acessibilidade Para Todos do Município da Maia como documentos orientadores no âmbito da estratégia à requalificação de acessibilidades, planeamento de transportes e melhoria da mobilidade urbana sustentada; ■ Construção da variante à EN14 e a previsível diminuição do tráfego de atravessamento da Vila, possibilitando a melhoria das condições de acessibilidade e ambientais do território; ■ Elevado potencial de transformação dos vazios urbanos existentes no território em novos polos de dinamização urbana, adaptados à realidade atual; ■ Evolução ascendente da estrutura sociodemográfica da ARU que pode significar um aumento da população no território nas próximas gerações. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Debilidades económicas do País que têm condicionado o desenvolvimento regional e a capacidade de investimento (público e privado), contribuindo para um efeito inibidor na tomada de riscos e do lançamento de novos negócios. ■ Concorrência de outras cidades e regiões motivada pela temática da regeneração urbana, potenciando o alargamento e a adoção de estratégias tendentes à reabilitação urbana e com o objetivo de atrair novos moradores e investidores pelos diversos Municípios ■ Poder de influência dos concelhos vizinhos (Gondomar, Matosinhos, Porto, Santo Tirso, Trofa, Valongo e Vila do Conde), podendo gerar tendências de maior rotura territorial e esvaziamento funcional no concelho; ■ Desequilíbrio entre diferentes zonas urbanas, em resultado das apostas e da concretização dos investimentos definidos nas ORU do Concelho. Importa acautelar uma repartição do investimento pelas diferentes ARU, de modo a evitar uma execução dos planos de ação dos diferentes PERU de uma forma concorrencial. ■ Processos de especulação imobiliária alicerçados nas operações urbanísticas direcionadas para a recuperação e requalificação das áreas residenciais degradadas. Estando-se perante um território atrativo ao nível das acessibilidades e dos serviços de transporte, a ORU poderá despoletar processos de especulação imobiliária, fazendo inflacionar os preços dos imóveis na ARU.

3 Estratégia de Reabilitação Urbana

3.1 Objetivos estratégicos e visão de futuro

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

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

Deste modo, a Visão de Futuro definida para a ARU da Vila do Castelo da Maia compreende a consolidação e valorização da centralidade das principais polaridades urbanas, através da promoção de um território urbanisticamente qualificado e sustentável e com uma identidade reforçada, que responde às novas exigências e padrões de urbanidade para a fixação de residentes e de localização de atividades, potenciando este território à escala da conurbação metropolitana do Porto, numa ótica de “cidade policêntrica”.

Este objetivo geral desdobra-se nos diferentes objetivos estratégicos, a saber:

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

- Preservar a identidade do local através da valorização do património histórico e 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.

Complementarmente e no caso específico da Vila do Castelo da Maia, tendo em consideração as características do território, são identificados os seguintes objetivos específicos:

- Consolidar o Núcleo de Santo Ovídio, e a sua envolvente alargada (em particular a Praça 5 de Outubro e o Mercado Coronel Carlos Moreira) como centro cívico e principal ponto de encontro;
- Consolidar o potencial educativo e turístico do Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes;
- Estimular a articulação da Vila com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas.

Visão

A elaboração da estratégia territorial para a ARU da Vila do Castelo da Maia assume como base a definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. A Visão para o território corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para a área de intervenção.

Através do diagnóstico realizado, foi possível identificar, com alguma clareza, a evolução e das dinâmicas de transformação existentes no território e os desafios que se colocam à Vila do Castelo da Maia nos próximos anos, relativamente ao seu desenvolvimento económico, social e territorial, sendo por isso fundamental definir uma estratégia territorial e operacional que dê resposta aos mesmos.

Historicamente a Vila desenvolveu-se apoiada num eixo principal de circulação – a rua Eng. Frederico Ulrich –, em torno da qual se desenvolveu o Núcleo de Santo Ovídio, entendido como o centro tradicional. Até à construção da EN14, a dinâmica da Vila convergia para o seu centro tradicional, que, desenvolvendo-se em redor deste local, se estendia até à estação ferroviária,

importante motor do desenvolvimento económico local. Após a sua construção, a EN14 passou a estruturar o crescimento e expansão urbana no interior da Vila, marcado pelo aparecimento de estabelecimentos comerciais, pela instalação de serviços relevantes e pela construção de novos loteamentos e habitações unifamiliares na sua envolvente.

Atualmente, em que o crescimento da Vila do Castelo da Maia para lá das suas áreas mais centrais determinou o aparecimento de novas áreas de expansão periférica, em particular na envolvente ao ISMAI e às estações de metro, assistiu-se à migração da população e atividades para estas áreas, entre as quais as novas unidades comerciais e equipamentos. Neste crescimento nem sempre foi garantida a continuidade urbana, nem a existência de ligações francas e acessíveis entre as diversas áreas urbanas, resultando, em diversos locais, numa malha desestruturada, que exhibe um espaço público pautado por descontinuidades e com uma imagem pouco coerente.

O centro cívico, com o epicentro na Praça 5 de Outubro, onde se encontra localizado um conjunto de equipamentos e estruturas com elevado valor simbólico e identitário, não se encontra devidamente valorizado, nem articulado com as restantes áreas urbanas e os principais eixos de expansão.

A CM da Maia está consciente da necessidade de centrar a sua atenção na promoção da qualidade urbana neste território, sendo, para o efeito, importante assegurar a criação de condições que reforcem a importância e centralidade deste aglomerado no sistema urbano municipal e que garantam a satisfação das necessidades atuais da população residente e das organizações aqui instaladas.

Mais do que a continuação do crescimento do perímetro urbano da Vila, impõe-se, pois, uma mudança de paradigma, no sentido de criar condições para a valorização da identidade e dos atributos específicos da Vila, o que só é possível articulando as várias polaridades urbanas entre si e com as áreas mais centrais (em particular com a sua envolvente rural), garantido padrões elevados de qualidade de vida e de utilização. Neste sentido, a reabilitação urbana, pela forma integrada como pode atuar sobre os diferentes planos de intervenção é, sem dúvida, um vetor essencial para a revitalização da Vila do Castelo da Maia, processo que contempla, igualmente, a contenção da dispersão urbana e o preenchimento e consolidação da malha.

Partindo deste quadro atual, a Visão de futuro para a ARU da Vila do Castelo da Maia, pode ser sistematizada do seguinte modo:

“Castêlo da Maia – uma Vila Histórica requalificada de referência na AMP.”

Um núcleo histórico e de referência na AMP pelos valores patrimoniais e pela qualidade urbana e ambiental excecional, um território consolidado e sustentável, bem conectado com os polos económicos e urbanos localizados na proximidade e articulado com as áreas rurais envolventes, com uma identidade reforçada e com melhores condições de acessibilidade e mobilidade.

Da Visão para o território decorrem diferentes eixos estratégicos que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estes eixos assumem e suportam os diferentes objetivos específicos que, por sua vez, enquadram os projetos estruturantes e ações (Figura 2).



Figura 2. Níveis de definição estratégica

Fonte: SPI

3.2 Eixos e objetivos específicos

Para a persecução da Visão de Futuro estabelecida para a ARU da Vila do Castêlo da Maia e do quadro de objetivos estratégicos atrás identificados, foram definidos 5 diferentes eixos estratégicos (EE), interligados e interdependentes, que, neste horizonte temporal, sustentam as principais opções realizadas e devem orientar a intervenção pública na ARU:

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

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

A cada um dos eixos estratégicos estão, por sua vez, associados a diferentes objetivos específicos, que consideram as características e particularidades da ARU, e que enquadram os projetos estruturantes e as respetivas ações.

3.2.1 Eixo estratégico 1 | Ambiente urbano, identidade e património

A marcante descaracterização e desqualificação da paisagem urbana, em resultado de um intenso e extensivo crescimento urbano, sustentado pela afirmação da EN14 como principal eixo estruturante, originou um território onde núcleos edificados pouco qualificados coexistem com urbanizações (ou edifícios) recentes e espaços expectantes, numa profusão de tipologias de construções e numa malha urbana fragmentada, incoerente e pouco funcional. Face à sua evolução histórica e à importância que outrora desempenhou enquanto sede do concelho da Maia, o reforço da identidade urbana da Vila do Castelo da Maia representa, assim, uma questão fulcral da presente estratégia, que pretende valorizar e divulgar as especificidades e atrativos locais, e valorizar os seus elementos físicos estruturantes, munindo a ARU de uma imagem urbana mais forte, qualificada e multifacetada e criando condições para que esta se assuma como uma nova centralidade no interior do concelho da Maia.

A progressiva perda de identidade da Vila do Castelo da Maia pode ser facilmente explicada pela afirmação do concelho da Maia, e da sua freguesia sede, no contexto da AMP que, aliada à proximidade do seu principal núcleo urbano, contribuiu para o entendimento da Vila como um “dormitório” para a população que trabalhava no Porto e procurava uma habitação e um estilo de vida mais acessíveis. Neste contexto, importará potenciar e reforçar a identidade urbana da Vila, dotando o território de elevados padrões urbanísticos e que contribuam para o incremento da qualidade de vida da população e a estruturação de uma comunidade mais dinâmica e enraizada, e promover e valorizar as componentes económicas do território, atraindo novos investimentos e garantindo a manutenção da dimensão demográfica atual e, simultaneamente, contribuindo para a

sua afirmação enquanto uma das mais importantes centralidades do concelho da Maia.

Neste sentido, é necessário prosseguir e aprofundar o processo de valorização dos elementos distintivos e dos diversos atributos específicos, físicos, mas também imateriais. De notar que este corresponde a um processo dinâmico e em mutação, cruzando a memória coletiva com os usos e função emergentes e tradicionais do território. Importa, pois, para além da reabilitação generalizada do edificado e da valorização dos elementos com interesse arquitetónico e importância cultural ou simbólica para o território e para a sua população, entre os quais o Monte e a Capela de Santo Ovídio, o Mercado Coronel Carlos Moreira, a Quinta da Gruta e as praças 5 de Outubro e Evaristo da Silva Duarte. A estes juntam-se outros elementos tais como a Estação de Metro do Castelo da Maia (antiga estação ferroviária), o Conjunto de Casas no Castelo e o Conjunto de Casas no Casal, elementos patrimoniais importantes para a identidade histórica da Vila.

Neste ponto, não será demais salientar a importância assumida pela qualificação do espaço público no reforço da identidade local e na construção da imagem da cidade, e na perceção da cidade feita por residentes, utilizadores e visitantes.

Este eixo estratégico tem como principais objetivos estratégicos:

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

3.2.2 Eixo estratégico 2 | Mobilidade urbana sustentável e conectividade territorial

Num território dotado de uma boa oferta e abrangência de transportes coletivos, que abarca diferentes modos (rodoviário e ferroviário) e que permite ligações à escala municipal, metropolitana e nacional, importa agora garantir condições adequadas que promovam a sua mais intensa utilização e a intermodalidade, incluindo os modos suaves. A utilização do transporte individual motorizado assume um forte peso na repartição modal em todo o concelho, o que acarreta importantes constrangimentos à circulação e à qualidade urbana e de vida das

populações. O espaço público de circulação, no geral dotado de passeios estreitos e de largura variável, por vezes descontínuos e com barreiras e obstáculos diversos, é pouco favorável e convidativo às deslocações pedonais ou cicláveis. As carências identificadas estão particularmente presentes nas vias periféricas face à EN14 e conseqüentemente mais afastadas do centro (e.g. rua Particular do Bairro, rua da Vitória, Avenida Estevão de Oliveira Maia, rua de Avioso, entre outros).

O Município encontra-se consciente destas fragilidades e promoveu já a elaboração de dois preciosos instrumentos, de âmbito municipal, para que o auxiliem a intervir sobre elas: o Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT). Complementarmente, no âmbito das candidaturas ao NORTE 2020³, foram desenvolvidos alguns projetos para o núcleo urbano do Castelo da Maia, dentro do universo dos arruamentos identificados como de intervenção prioritária e com o objetivo de promover a melhoria das condições de coexistência dos modos suaves.

A presente estratégia assume e integra as orientações destes instrumentos e concorre igualmente, para estes fins, contribuindo para aumentar a qualidade urbana e ambiental e para promover a integração das diferentes áreas que compõem a ARU. Estas propostas desenvolvem-se a duas escalas. Ao nível mais local, nas várias polaridades que integram a ARU, centram-se sobretudo facilitação da circulação de peões e na promoção da locomoção por modos suaves. Importa, pois, adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave e reduzam o impacto no meio urbano gerado pelo transporte automóvel, com intervenção na melhoria do espaço público, procurando suprimir as barreiras arquitetónicas e garantir a continuidade dos espaços dedicados ao peão, e, ainda, eliminar os pontos críticos de sinistralidade. Dado o limitado perfil de muitas ruas, são frequentes os passeios estreitos (que nalguns casos não respeitam a largura mínima regulamentar), descontínuos ou irregulares, situação sobre a qual urge intervir. As medidas a adotar para a salvaguarda da segurança e do conforto da rede de mobilidade suave, deverão ser aplicadas por forma a cumprirem também a função colaborante de induzir a acalmia de velocidade no tráfego motorizado, podendo ser implantadas zonas 30.

A uma outra escala, que abarca todo o território da ARU, será igualmente necessário intervir no estacionamento, no ordenamento dos objetos implantados no espaço público e na melhoria das condições de acolhimento nas paragens de transporte coletivo.

³ Enquadradas no Eixo Prioritário 5; Objetivo Temático OT4; Prioridade de Investimento 4.5 e ao abrigo do Regulamento Específico Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos - RE SEUR, e do Aviso nº NORTE-06-2016-19.

Deverá ser dada importância às problemáticas associadas ao estacionamento desordenado e às baterias de estacionamento marginal às vias, através da adoção de um sistema de estacionamento ergonómico racional que promova a reformulação de grande parte destas faixas de estacionamento formais, de forma a melhorar a segurança partilhada entre automobilistas, peões e ciclistas.

Complementarmente, importa promover a disciplina dos objetos e equipamentos existentes no espaço público, através da criação de uma esteira que acomode todos as peças para uso dos cidadãos e de suporte às redes urbanas fundamentais (sinalização, iluminação, papeleiras, balizadores, sinalética, hidrantes, entre outros) bem como, cumulativamente, proporcionar a pessoas com mobilidade reduzida a existência de um canal com um pavimento texturado, sinalizador de proximidade à zona de circulação de veículos motorizados.

Importa, igualmente, melhorar as condições de espera dos utentes dos transportes coletivos, designadamente ao nível do mobiliário urbano (paragens de transporte público) e seu enquadramento urbano, das condições de proteção dos passageiros às intempéries, de instalação de bancos e de disponibilização de informação sobre os serviços de transporte.

A requalificação de vias estruturantes e incremento da mobilidade decorre a par do não menos necessário incremento da legibilidade do tecido urbano. A promoção de uma melhor articulação entre os diferentes núcleos urbanos e entre os diferentes espaços públicos e equipamentos, facilitando o estabelecimento de ligações físicas, sobretudo em modo suave, e de complementaridades entre as várias polaridades urbanas. Não será demais reforçar o papel de extrema relevância que a requalificação, articulação e dinamização das diversas tipologias de espaço público assume nesta estratégia.

Este eixo estratégico tem como principais objetivos estratégicos:

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

3.2.3 Eixo estratégico 3 | Dinamismo económico e multifuncionalidade do território

Por definição o espaço urbano agrega uma variedade de funções – residencial, comercial e de serviços, cultural e recreio. Sendo a multifuncionalidade e a inovação ingredientes fundamentais à vitalidade urbana, potenciando a atração de pessoas e de investimentos, há que prosseguir uma estratégia que privilegie a concentração e diversidade funcional na ARU. Importa promover os fatores de diferenciação deste território e incentivar a inovação, garantindo novas e melhores condições para valorizar as funções já instaladas e para atrair novas funções, proporcionando uma mais diversificada e qualificada oferta comércio, serviços e equipamentos, estimulando a atividade económica e a criação de emprego, e gerando um acréscimo na qualidade de vida dos atuais e dos novos residentes.

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

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

Este eixo estratégico tem como principais objetivos estratégicos:

- **OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- **OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- **O11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;

- **O12.** Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade.

3.2.4 Eixo estratégico 4 | Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental

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

A estrutura ecológica urbana é claramente subdesenvolvida, oferecendo poucos espaços verdes e/ou de espaços públicos de recreio e lazer qualificados, que, conforme ficou patente no diagnóstico do território, se circunscrevem às instalações da Quinta da Gruta, às urbanizações e aos polos urbanos mais antigos que, neste último caso, se apresentam no geral desqualificados, degradados e inadequados face aos atuais padrões urbanísticos. A escassez e inadequação desta oferta, e por outro lado o anseio das populações por estes espaços, poderão ser facilmente aferidos através da elevada utilização diária destes espaços enquanto locais de permanência. Destaca-se também a intenção da Câmara Municipal em expandir as instalações da Quinta da Gruta para terrenos envolventes e a reabilitação da Ribeira do Castêlo com vista à criação de um Parque Urbano Ribeirinho, algo que poderá trazer melhorias significativas na qualidade de vida da população residente e permitiria suprir esta carência.

Esta estrutura ecológica deverá abarcar e articular entre si, para além de áreas de maior dimensão e/ou formalidade, o somatório de pequenos largos e praças, muitos deles hoje impercetíveis e subaproveitados, e ainda os espaços verdes privados existentes em logradouros ou expectantes (particularmente localizados na envolvente da Praça da Urbanização Real do Castêlo), alguns dos quais com dimensão considerável. Não menos relevante é a necessidade de valorização da paisagem natural circundante.

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

Por outro lado, é igualmente relevante continuar a desenvolver iniciativas que contribuam para a melhoria da qualidade ambiental e para o reforço das estruturas já existentes. Estas englobam investimentos na promoção de uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado,

na reabilitação das infraestruturas urbanas, na redução das emissões de gases com efeito de estufa e do ruído e, ainda, na sensibilização da população para as questões ambientais.

Este eixo estratégico tem como principais objetivos estratégicos:

- **OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da população;
- **OE14.** Aproveitar a existência de áreas verdes expectantes ou de cursos de água, permitindo o seu usufruto pela população;
- **OE15.** Alargar a oferta e beneficiar as condições de usufruto e a atratividade dos espaços de lazer;
- **OE16.** Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado.

3.2.5 Eixo estratégico 5 | Dinamismo sociocultural e cidadania ativa

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

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

Este último eixo estratégico tem como principais objetivos estratégicos:

- **OE17.** Promover a coesão social e territorial e a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis;
- **OE18.** Estimular a dinamização cultural e promover os espaços públicos enquanto locais dinamizadores de cultura e lazer;

- **OE19.** Assegurar a adequada articulação da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- **OE20.** Implementar um modelo de intervenção integrado, eficiente e participativo.

3.3 Esquema territorial

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

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

Tendo em conta o diagnóstico apurado, o qual se refletiu no quadro de objetivos estratégicos e na visão de futuro estabelecidos para a Vila do Castelo da Maia, a estratégia visa contribuir para uma melhor estruturação urbana, intervindo sobre alguns dos constrangimentos decorrentes da forte dinâmica de crescimento urbano registada a partir da segunda metade do século passado, e para a valorização da sua identidade territorial e elementos patrimoniais e culturais herdados de uma ocupação urbana histórica.

O alinhamento de um conjunto de espaços públicos centrais, suportados pela EN14, oferece a oportunidade de requalificar a imagem urbana da Vila e de alargar a oferta de áreas de lazer qualificadas e convidativas à estadia e ao encontro da população. Estes são espaços públicos de diferente natureza e função, o que se traduz nalguma complementaridade entre eles que se quer ver reforçada. Entre estes figuram os espaços públicos dos centros cívico e tradicional da Vila, designadamente a Praça Evaristo da Silva Duarte, associada ao Mercado Coronel Moreira, equipamento que a presente estratégia propõe igualmente reabilitar e dinamizar, e a Praça 5 de Outubro, por sua vez associada a outros relevantes espaços e equipamento coletivos (o Monte

de Santo Ovídio, a Quinta da Gruta, o Museu de História e Etnologia da Terra da Maia, o Espaço Cidadão), conjunto que poderá ser reforçado com a reinstalação da Junta de Freguesia proposta para este local. A estes junta-se uma nova praça, a emergir na Urbanização Real do Castêlo, no alinhamento da Avenida da Estação e na envolvente da Av. de José da Silva Soares, ajudando a vencer o efeito barreira criado pela EN14 e aproximando a lateral contrária desta via da Estação de Metro Castêlo da Maia. O tratamento e melhor articulação deste conjunto de espaços públicos deverão promover a sua formalização enquanto locais de encontro e de permanência de pessoas, favorecendo condições para a sua apropriação pela comunidade.

A estes juntam-se outros dois locais - o espaço público na envolvente do cruzamento da EN14 com a Via Diagonal, artéria que suporta um outro importante conjunto de equipamentos (escolas e centro de saúde) e, enquanto porta de entrada sul na Vila, a rotunda no cruzamento a sul.

Em qualquer uma destas áreas de descompressão, a intervenção deverá ser catalisadora de um processo de renovação da imagem urbana e garantir condições mais adequadas à circulação pedonal e ao encontro entre pessoas. Estes são locais que atualmente concentram já atividades, quer de comércio e serviços, quer de equipamentos coletivos, sendo propósito desta estratégia contribuir também para a dinamização destas atividades e funções e, eventualmente, para a emergência de outras.

A par do fortalecimento das várias polaridades da ARU, a estratégia assenta igualmente na melhor articulação entre elas. Pretende-se, assim, possibilitar ligações mais francas e facilitadas, em particular, em modos suaves, quer entre os locais acima identificados, quer entre outras centralidades integradas na ARU (como o ISMAI ou o núcleo de Santa Maria de Avioso), quer ainda com locais exteriores a este território, como a zona industrial. Esta lógica de integração territorial é assumida como uma questão central para elevar a qualidade urbanística e de vida das populações e inclui a abertura de novas ligações, completando a malha, assim como reperfilamentos de vias, entre as quais se destacam para os troços da EN14 incluídos na ARU. Neste ponto, importa salientar que, em todas estas propostas, o foco central assenta invariavelmente na promoção da mobilidade urbana sustentável, sendo a constituição de redes de mobilidade suave, contínuas e com condições de conforto e de segurança para a circulação pedonal e ciclável, um princípio transversal a toda a estratégia.

A conectividade territorial é igualmente garantida pela consolidação e desenvolvimento da estrutura ecológica urbana, o que naturalmente beneficia igualmente a imagem urbana, a sustentabilidade ambiental e a capacidade de dinamização do território e seus habitantes. Neste processo, a valorização da presença de rede hídrica e a constituição de um parque urbano

ribeirinho assumem um papel de destaque, uma vez que, pela sua dimensão e ocupação, deverão ser capazes de garantir um incremento evidente da qualidade ambiental e ecológica do território e oferecer um local privilegiado para a realização de atividades de recreio e lazer, permitindo simultaneamente o estabelecimento de uma ligação alternativa de elementos/equipamentos centrais na Vila, por modos suaves. Evidentemente, a estrutura verde da Vila não se resume a estas áreas, devendo ser capaz de se fundir com a rede de espaços públicos existentes, a requalificar e a criar, assim como intensificar a interligação da Vila com a envolvente paisagística e rural.

A estratégia de mobilidade para o território aliada à de requalificação dos principais espaços públicos e equipamentos âncora da ARU e à de desenvolvimento da estrutura ecológica urbana, deverão potenciar novas dinâmicas entre as diferentes polaridades urbanas, desencadeando novos fenómenos de atratividade na Vila do Castelo da Maia e novos processos de consolidação da malha urbana, particularmente das áreas expectantes e em torno dos vazios urbanos.

Estas áreas apresentam um enorme potencial de instalação de novas funções e atividades, permitindo uma melhor coesão e a conexão entre os vários núcleos urbanos, bem como um processo de urbanização programada e qualificada. O investimento na oferta de espaços corretamente infraestruturados, com novas soluções urbanas, construtivas e multifuncionais, deverão contribuir, complementarmente, para os processos de requalificação urbana, de dinamização da atividade económica dos serviços de proximidade. Pela dimensão e localização, salienta-se a zona envolvente à Urbanização Real do Castelo e que se prolonga até à Via Diagonal e à Quinta da Gruta, como um território de grande potencial para a criação de novas dinâmicas e vivências urbanas da Vila do Castelo da Maia.

Em síntese, a estratégia preconizada visa contribuir para a correção das disfunções hoje existentes e para a criação de melhores condições territoriais e urbanas, que projetem positivamente este território, potenciem novas dinâmicas socioeconómicas e assegurem elevados padrões de vida à população residente e utilizadores da ARU. A estratégia assenta em três níveis de intervenção:

- A afirmação das principais centralidades e a valorização e preservação dos valores culturais, naturais e paisagísticos presentes, tirando partido dos principais elementos identitários do território;
- O reforço da estrutura ecológica, valorizando os recursos naturais e a envolvente rural, e o alargamento da oferta de espaços públicos qualificados e bem-articulados,

favorecendo a qualidade ambiental, paisagística e urbana e formalizando novas articulações no território;

- A otimização do sistema de mobilidade e a rede de infraestruturas urbanas associada, promovendo melhores condições de mobilidade interna, em particular dos modos suaves, sem esquecer a beneficiação da relação com os territórios adjacentes.

Neste contexto, o modelo territorial assenta em três sistemas estruturantes: (1) o sistema urbano; (2) o sistema ecológico, ambiental e patrimonial; e (3) o sistema de mobilidade.

A Figura 3 corresponde a este modelo territorial e adota uma linguagem esquemática e simbólica para refletir as linhas estratégicas de base territorial assumidas nesta estratégia.

As diversas propostas serão aprofundadas e desenvolvidas na matriz de projetos estruturantes e respetivas ações prioritárias apresentada e desenvolvida no capítulo seguinte.

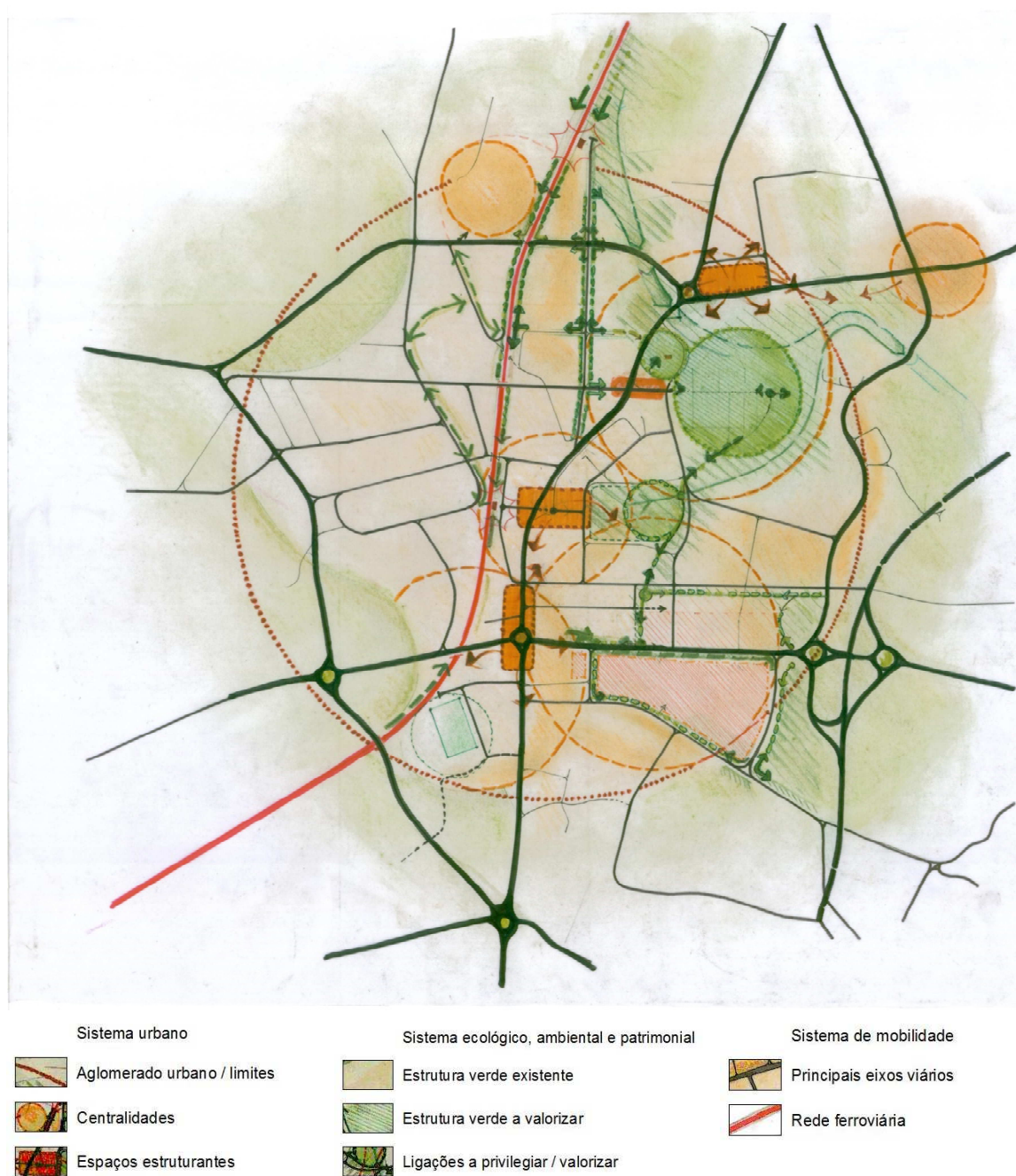


Figura 3. Modelo territorial – ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

4 Operação de Reabilitação Urbana

4.1 Tipo de ORU

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, a operação a desenvolver na Vila do Castelo será, como já referido anteriormente, uma ORU sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano e na vida desta Vila.

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”*⁴, que articule e alavanque o investimento privado associado.

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

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

4.2 Prazo de execução

A ORU da Vila do Castelo da Maia deverá ser executada no prazo de 10 anos, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2018 e 2027. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado

⁴ RJRU, Art. 8º.

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

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

4.3 Projetos estruturantes e ações

A ORU da ARU da Vila do Castelo da Maia visa a prossecução dos objetivos estratégicos estabelecidos, que permitirão alcançar a Visão de Futuro defendida para o território de intervenção – “**Castêlo da Maia - uma Vila Histórica de referência na AMP**” – operacionaliza-se através da implementação de seis Projetos Estruturantes (PE) que, pela sua natureza, são catalisadores de desejadas dinâmicas de transformação:

- PE1. Monte de Santo Ovídio e Quinta da Gruta | Um centro tradicional convidativo e multifacetado;
- PE 2. Mercado Coronel Moreira | Um centro cívico dinâmico e atrativo;
- PE 3. Percurso ribeirinho da Vila do Castelo | Uma Vila verde ribeirinha;
- PE 4. Valorização da EN14 | Uma "avenida" com novas vivências;
- PE 5. Mobilidade suave | Mais permeabilidade da malha urbana, melhor mobilidade no território;
- PE 6. Vila do Castelo da Maia | Mais vida, mais dinamismo.

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

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

As intervenções que corporizam a ORU da Vila do Castelo da Maia enquadram-se numa matriz de 6 projetos estruturantes, que são operacionalizados através de 20 ações (Tabela 1)

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

As intervenções físicas subjacentes aos projetos estruturantes e às ações são representadas por uma linguagem esquemática e indicativa nas fichas-síntese.

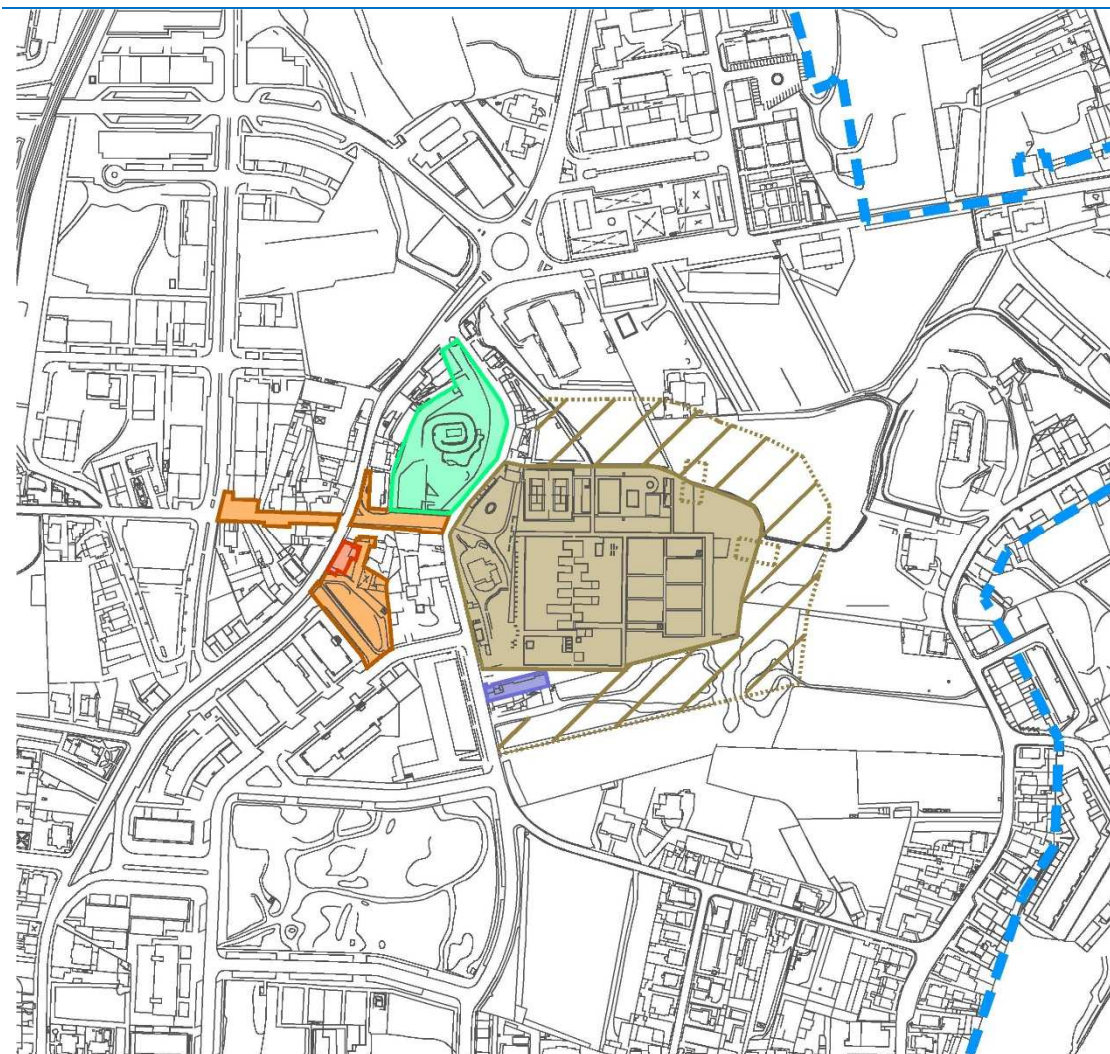
Essas fichas-síntese dos projetos e das ações devem ser objeto de uma constante monitorização e revisão, tendo em conta eventuais e justificáveis correções de trajetória da ação municipal.

Tabela 1. Projetos estruturantes e ações

Projeto estruturante	Ações
PE1. Monte de Santo Ovídio e Quinta da Gruta Um centro tradicional convidativo e multifacetado	1.1 Requalificação do Parque de Santo Ovídio
	1.2 Ampliação do Museu Etnologia da Maia e Instalação de unidade de atendimento da Junta de Freguesia
	1.3 Valorização da Praça 5 de Outubro e envolvente
	1.4 Reabilitação do Conservatório de Música da Maia
	1.5 Beneficiação da Quinta da Gruta, salvaguarda de uma área de expansão e criação de novos acessos
PE 2. Mercado Coronel Moreira Um centro cívico dinâmico e atrativo	2.1 Reabilitação física do Mercado Coronel Moreira e adaptação a novos usos
	2.2 Requalificação da envolvente
PE 3. Percurso ribeirinho da Vila do Castelo Uma Vila verde ribeirinha	3.1 Criação de um Parque Urbano Ribeirinho
	3.2 Tratamento das margens da ribeira incluindo a valorização do lavadouro público e do espaço envolvente
PE 4. Valorização da EN14 Uma "avenida" com novas vivências	4.1 Criação do nó de ligação à variante à EN14
	4.2 Envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo
	4.3 Requalificação da avenida José Silva Soares
PE 5. Mobilidade suave Mais permeabilidade da malha urbana, melhor mobilidade no território	5.1 Alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia
	5.2 Prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via Diagonal
	5.3 Prolongamento da rua da Juvemaia
	5.4 Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves
PE 6. Vila do Castelo da Maia Mais vida, mais dinamismo	6.1 Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado da ARU
	6.2 Reabilitação do edificado degradado
	6.3 Programa de dinamização cultural e comercial
	6.4 Programa de apoio social e educativo

Fonte: SPI

PE1 Monte de Santo Ovídio e Quinta da Gruta | Um centro tradicional convidativo e multifacetado



Objetivos Estratégicos

- OE1. Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2. Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3. Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4. Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5. Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE9. Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10. Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- OE11. Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;
- OE12. Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- OE13. Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da

população;

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

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

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

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

Descrição

Na ARU da Vila do Castêlo sobressaem importantes elementos patrimoniais e identitários, considerados como elementos essenciais para a afirmação e para o reforço da centralidade da Vila do Castêlo no contexto concelhio e regional. Entre estes encontram-se o Monte de Santo Ovídio e a Quinta da Gruta, os quais configuram o centro tradicional da localidade e concentram, nas suas imediações, um importante conjunto de equipamentos coletivos e espaços de lazer, assim como o edificado mais antigo e com maior valor patrimonial.

O Núcleo de Santo Ovídio, em tempos entendido como o centro cívico da Vila do Castêlo, tem vindo a perder progressivamente a sua expressão face ao aparecimento de novas centralidades no interior da ARU. Fruto da sua idade avançada, e apesar dos esforços levado a cabo pela Câmara Municipal, com a reabilitação da Praça 5 de Outubro e com a instalação de equipamentos importantes na sua envolvente, o Núcleo de Santo Ovídio apresenta ainda carências ao nível do seu estado de conservação que importa solucionar à luz da presente operação de reabilitação urbana. A Quinta da Gruta desde sempre foi vista como um dos equipamentos bandeira da Vila do Castêlo, não só pela sua componente lúdica, disponibilizando espaços importantes de descompressão, mas também pela sua componente pedagógica, oferecendo um conjunto de atividades no âmbito da sensibilização e educação ambiental, em especial junto dos residentes mais jovens.

Face à sua importância para o desenvolvimento da Vila e, consequentemente, do concelho da Maia, a sua expansão e valorização estiveram desde sempre presentes nas intenções da Câmara Municipal. Assim, o presente projeto estruturante tem como principal objetivo valorizar os principais elementos identitários presentes no Núcleo de Santo Ovídio e na sua envolvente, melhorando a imagem urbana da Vila e garantindo a presença de espaços de encontro da comunidade mais atrativos, vividos e articulados. A valorização destes dois importantes elementos contribuirá para reforçar as centralidades existentes e dotar os principais espaços públicos de melhores condições de estadia.

Nos espaços públicos visados no presente projeto, será também promovida, privilegiada e facilitada a circulação pedonal e a adesão aos modos suaves, alargando passeios, eliminando barreiras existentes e garantindo, em toda a sua extensão, a continuidade e fácil intercomunicação, assim como, naturalmente, a segurança e o conforto da população residente.

Ações prioritárias

- 1.1. Requalificação do Parque de Santo Ovídio
- 1.2. Ampliação do Museu Etnologia da Maia e Instalação de unidade de atendimento da Junta de Freguesia
- 1.3. Valorização da Praça 5 de Outubro e envolvente
- 1.4. Reabilitação do Conservatório de Música da Maia
- 1.5. Beneficiação da Quinta da Gruta, salvaguarda de uma área de expansão e criação novos acessos

Impactos nos Eixos Estratégicos

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

1.1. Requalificação do Parque de Santo Ovídio



Tipo de intervenção

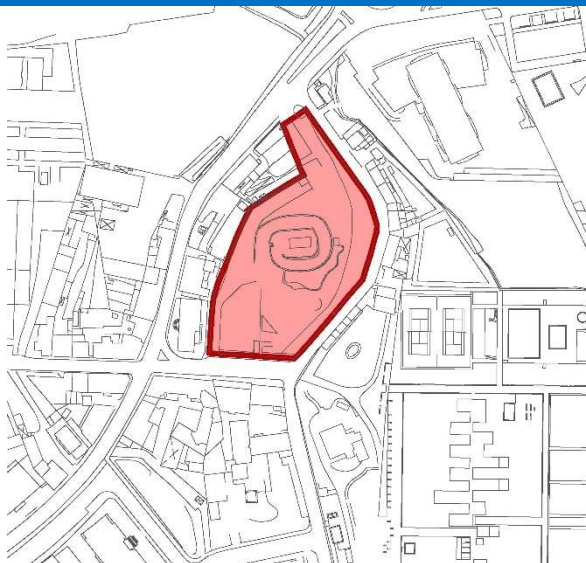
Espaço verde

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia



Descrição

O núcleo de Santo Ovídio tem vindo a perder importância no interior da ARU face ao aparecimento de novas centralidades, entre elas a envolvente às duas estações de metro, ao ISMAI e ao Parque Escolar, resultando na degradação do estado de conservação do Parque de Santo Ovídio.

A presente ação visa assim dotar o parque de melhores condições para o usufruto da população (mobiliário urbano, acessibilidade universal, tratamento de espaços verdes, novos equipamentos como parque de merendas, entre outros).

Esta intervenção deverá incidir igualmente na reabilitação do edifício de restauração e serviços de apoio, e sobre um maior condicionamento ao estacionamento.

A ação incide sobre uma área com cerca de 6.452 m².

Estimativa de investimento: 193.560 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsual:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

1.2. Ampliação do Museu Etnologia da Maia e Instalação de unidade de atendimento da Junta de Freguesia



Tipo de intervenção

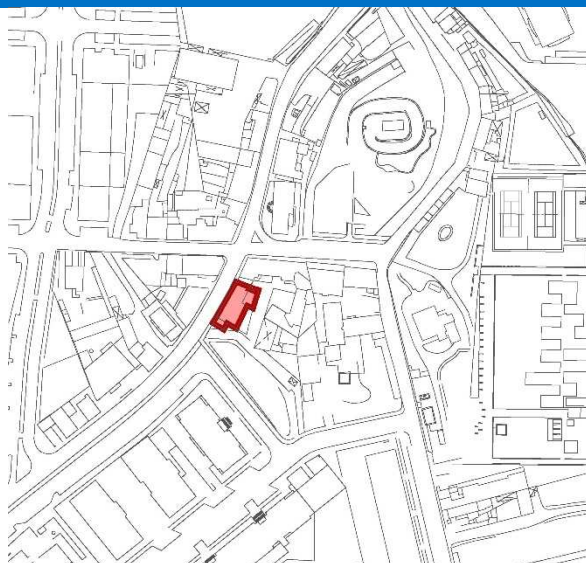
Equipamento (Reabilitação)

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



Descrição

A Praça 5 de Outubro contém alguns dos edifícios mais antigos na Vila do Castelo, alguns dos quais foram já intervencionados no âmbito da estratégia de desenvolvimento levada a cabo pela Câmara Municipal (e.g. Museu de História e Etnologia da Terra da Maia).

A valorização do Núcleo de Santo Ovídio passa, necessariamente, pelo fomento da sua multifuncionalidade e para o aumento das vivências urbanas no seu interior. Nesse sentido, a presente ação prevê a ampliação do Museu de História e Etnologia da Terra da Maia (um importante equipamento do Concelho da Maia e uma referência na Vila do Castelo da Maia) e a realocação dos serviços da Junta de Freguesia, cuja sede atualmente se encontra instalada em Gemunde (rua Padre Domingos da Silva), para junto da Praça 5 de Outubro, a instalar num edifício existente e reabilitado para o efeito, com uma área de construção de cerca de 588 m².

Adicionalmente, o edifício da atual junta de freguesia poderá ser reconvertido, identificando-se a possibilidade de instalação de um espaço dedicado à incubação de empresas, de forma a estimular o espírito empreendedor da população residente.

Estimativa de investimento: 588.000 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsual:



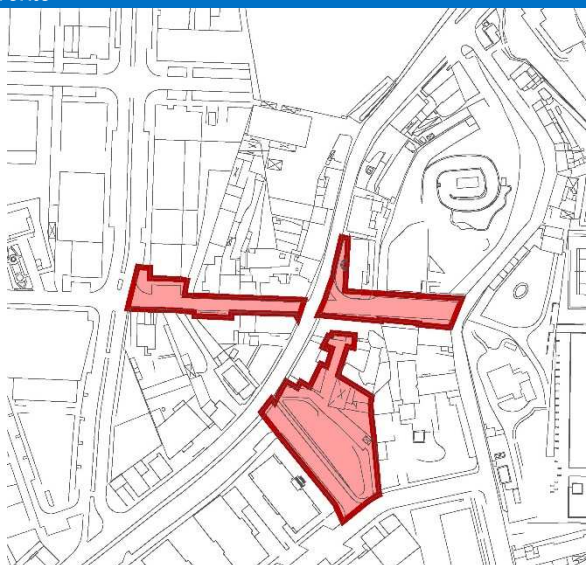
1.3. Valorização da Praça 5 de Outubro e envolvente



Tipo de intervenção
Espaço público

Promotor
CM da Maia

Principais entidades a envolver
Junta de Freguesia



Descrição

A Praça 5 de Outubro integra atualmente um conjunto de elementos e equipamentos de grande valor identitário, permitindo o acesso direto à Quinta da Gruta e o Monte de Santo Ovídio. Pese embora a sua importância funcional, a sua estrutura e organização atuais (perfil estreito e sinuoso, agravado pela presença de estacionamento informal e por vezes desorganizado) dificultam a sua fruição e legibilidade por parte da população residente.

A presente ação compreende assim o redesenho do espaço público, visando a formalização de uma praça que configure um espaço de entrada e articulação mais nobre e qualificado ao Monte de Santo Ovídio e à Quinta da Gruta, e que integre o Museu Etnográfico e a Junta de Freguesia relocizada. Visa, igualmente, a requalificação do troço nascente da rua Eng. Frederico Ulrich

Com a requalificação do Núcleo de Santo Ovídio será necessário equacionar uma solução que possa dar resposta às necessidades resultantes da consequente diminuição da oferta de estacionamento prevista na Praça 5 de Outubro, no Parque de Santo Ovídio e na rua João da Maia (informal) e da instalação da Junta de freguesia neste local. Assim, a presente ação visa, também, a criação de uma bolsa de estacionamento arborizada no gaveto da Avenida José da Silva Soares com a rua Dr. Fernando Araújo de Barros. A arborização deste espaço, para além de contribuir para a estrutura ecológica e para a sustentabilidade ambiental no interior da Vila, permitirá criar um espaço harmonizado com a sua envolvente e mais agradável para os seus utilizadores.

A ação incide sobre uma área com cerca de 5.159 m².

Estimativa de investimento: 450.000 € (dados da CM da Maia)

Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsional:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

1.4. Reabilitação do Conservatório de Música da Maia



Tipo de intervenção

Equipamento (Reabilitação)

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia



Descrição

Promover a reabilitação do Conservatório de Música da Maia, um importante equipamento no estímulo do espírito artístico, cultural e associativo junto da população mais jovem.

Face à sua idade avançada, este equipamento não dispõe das condições adequadas de conforto, justificando assim um processo de reabilitação.

A ação incide sobre uma área de construção de cerca de 1.060 m².

Estimativa de investimento: 700.000 € (dados da CM da Maia)

Natureza: Investimento Público-Privado

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

Cronograma previsional:



1.5. Beneficiação da Quinta da Gruta, salvaguarda de uma área de expansão e criação novos acessos



Tipo de intervenção

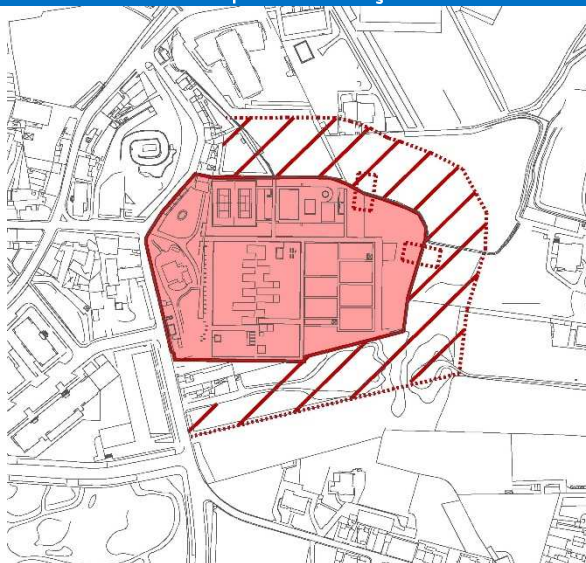
Equipamento (Reabilitação)

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia



Descrição

A Quinta da Gruta constitui a sede das estratégias ambientais do concelho da Maia, estando essencialmente vocacionada para a educação e sensibilização para o ambiente, dispondo de uma escola ambiental, hortas pedagógicas e uma área desportiva. Tal como referido anteriormente, a expansão da Quinta da Gruta sempre figurou nas intenções prementes da Câmara Municipal da Maia, com vista ao reforço das suas valências e à melhoria da qualidade de vida da população residente.

Deverá assim ser salvaguardada uma área de expansão para a criação de novos acessos a norte e nascente deste equipamento, e de novas entradas para permitir uma melhor articulação com os percursos associados ao tratamento das margens da ribeira (Ação 3.2.).

Complementarmente, deverá promover-se a beneficiação das infraestruturas e condições de utilização do espaço da Quinta, sendo identificadas as seguintes intervenções:

- Construção de cerca e abrigo para animais de grande porte;
- Adaptação da antiga eira para instalação de uma Loja Biológica;
- Melhoria do sistema de drenagem dos talhões hortícolas e pomar;
- Beneficiação de pavimentos;
- Beneficiação da Escola de Educação Ambiental;
- Instalação de equipamentos de suporte à atividade da Escola de Educação Ambiental.

Estimativa de investimento: 425.000 € (dados da CM da Maia)

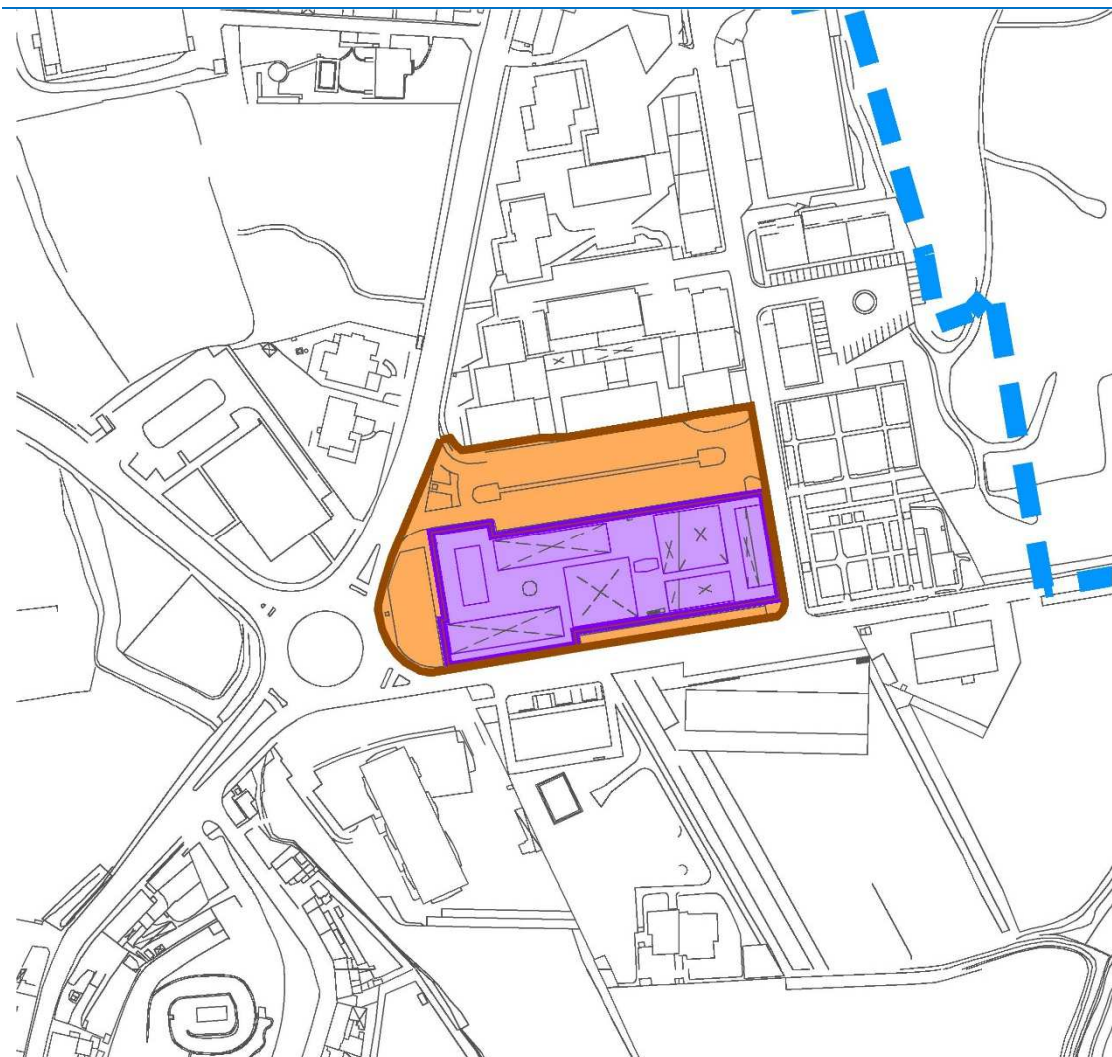
Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsional:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

PE2 Mercado Coronel Moreira | Um centro cívico dinâmico e atrativo



Objetivos Estratégicos

- OE1. Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2. Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3. Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4. Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5. Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE9. Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10. Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- OE11. Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;
- OE12. Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- OE16. Melhorar a eficiência energética do espaço público, das infraestruturas e do parque edificado;

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

Descrição

Em tempos entendido como um importante ponto de atividade comercial no interior da Vila, o Mercado Coronel Moreira tem vindo a ser progressivamente esvaziado de atividade e relevância no contexto urbano em que se insere (é apenas utilizado uma vez por semana para a realização de uma feira de pequenas dimensões), em grande parte devido ao aparecimento de estabelecimentos comerciais de maior dimensão na sua envolvente (e.g. Minipreço) e da sua desatualização, arquitetónica e funcional, face às necessidades e exigências dos consumidores atuais.

Apesar da sua perda de importância nas vivências diárias da população, o Mercado Coronel Moreira detém ainda um valor simbólico, cultural e económico, estando localizado no que pode ser considerado como o centro tradicional da Vila do Castelo, na envolvente ao Núcleo de Santo Ovídio e muito próximo do ISMAI, representando por isso um ativo com elevado potencial de qualificação e reconversão enquanto âncora funcional com maior capacidade de atração de dinamização económica e territorial.

Face à sua situação atual e ao potencial que poderá ter após a sua requalificação, a presente ação visa proporcionar melhores condições para o usufruto do Mercado e do espaço exterior envolvente através da sua requalificação física, dinamizando e diversificando simultaneamente as suas funções e atividades, com vista ao aporte de uma nova dinâmica e atratividade para o centro tradicional da Vila do Castelo.

Ações prioritárias

2.1 Reabilitação física do Mercado Coronel Moreira e adaptação a novos usos

2.2 Requalificação da envolvente

Impactos nos Eixos Estratégicos

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

2.1. Reabilitação física do Mercado Coronel Moreira e adaptação a novos usos



Tipo de intervenção

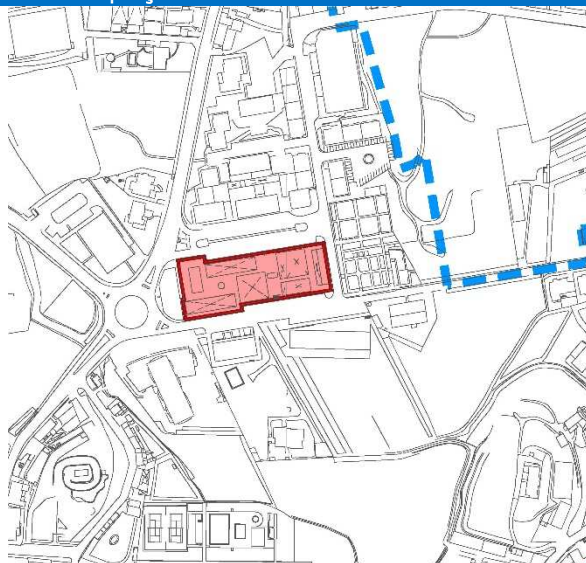
Equipamento (Reabilitação); Espaço público

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Comerciantes; Junta de Freguesia



Descrição

O Mercado Coronel Moreira apresenta vários problemas do ponto de vista estrutural, essencialmente em virtude da sua evidente desatualização arquitetónica e dos materiais usados. Acresce, ainda, que a função para a qual foi originalmente concebido se encontra em progressivo desuso, em virtude do surgimento, desde há alguns anos a esta parte, de algumas superfícies comerciais que têm contribuído para a redução drástica da afluência popular.

Face à sua situação atual, o mercado deverá ser objeto de uma intervenção que permita a sua requalificação física, tendo em vista a otimização dos espaços existentes e a melhoria da sua atratividade, de modo a aumentar a sua procura, e, também, a beneficiação das suas condições operacionais e de logística através da apresentação de um conceito mais adequado às exigências atuais, de modo a torna-lo compatível com os requisitos das novas funções a incorporar, dotando-o da dignidade e sobriedade, tornando-o ideal para compras de qualidade num ambiente descontraído. Salienta-se que os novos usos deverão garantir a manutenção do mercado semanal, a sua capacidade para a captação da população estudantil do ISMAI e o escoamento dos produtos locais das comunidades agrícolas envolventes. Salienta-se a intervenção realizada no Mercado do Bom Sucesso, no Porto, como um dos exemplos de intervenção a seguir.

A ação incide sobre 2.848 m² de área de edificado e sobre 2.427 m² de espaço exterior.

Estimativa de investimento: 3.017.890 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público-Privado

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

Cronograma previsual:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

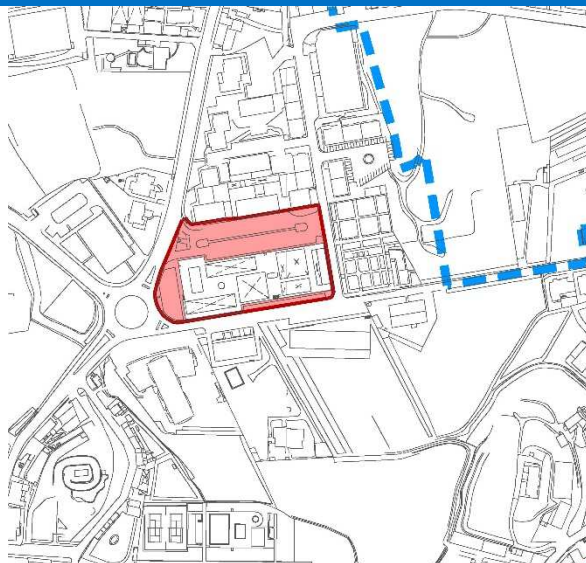
2.2. Requalificação da envolvente



Tipo de intervenção
Espaço público

Promotor
CM da Maia

Principais entidades a envolver
Junta de Freguesia



Descrição

Decorrente da atividade do Mercado e dos inúmeros serviços e estabelecimentos afetos ao comércio e restauração localizados na sua envolvente, verifica-se a existência de problemas relacionados com o estacionamento excessivo e muitas vezes abusivo e consequente degradação do estado de conservação do espaço público.

Assim, deverá ser promovida uma intervenção de requalificação da envolvente do Mercado, incluindo a Praça Evaristo da Silva Duarte, de uma forma integrada com a reabilitação do edificado, visando garantir uma maior polivalência e um melhor enquadramento às funções instaladas na sua envolvente – mercado, cemitério, correios.

Esta intervenção incluirá a reorganização do estacionamento, o incremento das zonas pedonais e o reforço da arborização existente, incidindo sobre uma área com cerca de 5.665 m².

Estimativa de investimento: 396.550 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

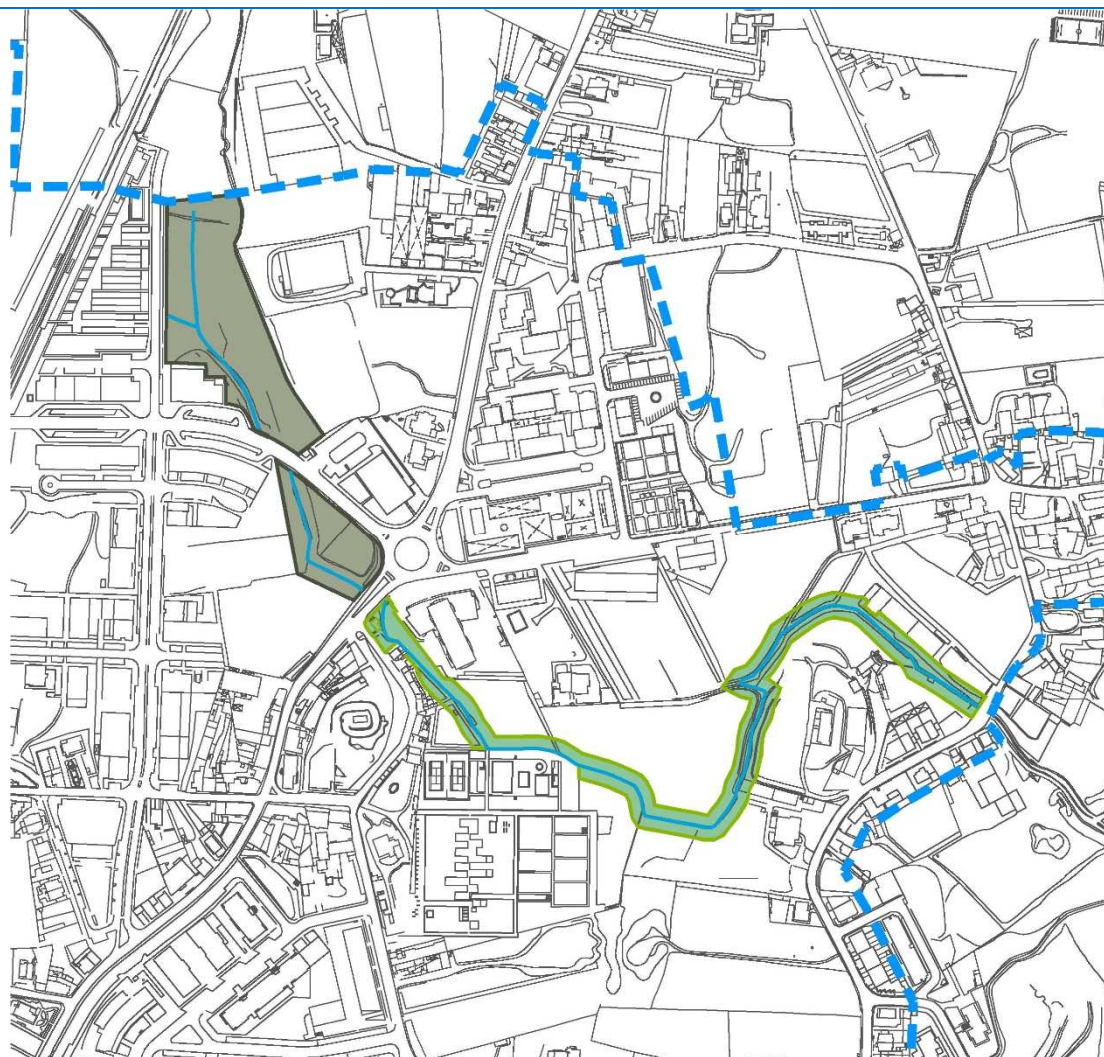
Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsual:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

PE3 Percurso ribeirinho da Vila do Castelo | Uma Vila verde ribeirinha



Objetivos Estratégicos

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE2.** Estimular o processo de reabilitação do edificado e promover a sua reocupação;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE10.** Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular, e criar novas âncoras funcionais, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- OE12.** Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da

população;

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

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

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

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

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

Descrição

Nas sociedades atuais, a presença de espaços verdes detém um papel fundamental na valorização ambiental e qualificação do ambiente urbano, garantindo a continuidade ecológica e a articulação com a paisagem natural envolvente. No caso particular da Vila do Castelo, a presença destes espaços assume um caráter prioritário tendo em conta o excessivo trânsito e consequente poluição atmosférica a que a população residente se encontra exposta diariamente e a excessiva dependência da mobilidade automóvel.

Apesar da sua envolvente marcadamente rural e da presença de elementos naturais pontuais no seu interior, a ARU da Vila do Castelo detém um número reduzido de espaços verdes formais (jardins e parques) capazes de atuar como áreas verdes de descompressão e lazer, uma carência há muito identificada pela Câmara Municipal da Maia e que se pretende mitigar no âmbito do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. É precisamente neste enquadramento que surge o presente projeto estruturante, tendo como ambição reforçar a estrutura verde e ecológica da ARU, essencial para o desenvolvimento de uma Vila ambientalmente sustentável, natural e ecológica, através da estruturação de um Percorso Ribeirinho ao longo da Ribeira do Castelo.

A requalificação e valorização da estrutura verde da Ribeira do Castelo envolverá a recuperação da sua estrutura ripícola, a criação de espaços verdes de estadia, de recreio e de lazer, que potenciem a vivência urbana, e a criação de ligações facilitadas entre principais elementos âncora no interior da ARU (Núcleo de Santo Ovídio, Quinta da Gruta, ISMAI e estação de metro adjacente, Mercado Coronel Moreira), fomentando simultaneamente as deslocamentos pedonais na mobilidade diária dos residentes.

Ações

3.1 Criação de um Parque Urbano Ribeirinho

3.2 Tratamento das margens da ribeira incluindo a valorização do lavadouro público e do espaço envolvente

Impactos nos Eixos Estratégicos

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

3.1. Criação de um Parque Urbano Ribeirinho



Tipo de intervenção

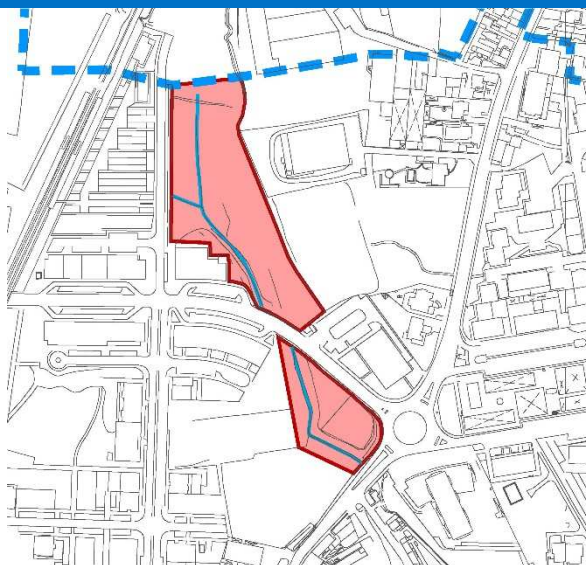
Espaço verde

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



Descrição

O troço entre a estação de metro do ISMAI e a rotunda do mercado (rotunda da EN14), na envolvente às instalações do Minipreço, encontra-se desprovido de qualquer utilização atual, apresentando uma estrutura verde descaracterizada, em mau estado e completamente desaproveitada no contexto urbano em que se insere.

A presente ação visa a criação de um Parque Urbano Ribeirinho na Vila do Castelo, que integre um conjunto diversificado de funções lúdicas, ecológicas e de fomento à mobilidade suave (ligação entre os diferentes equipamentos presentes).

O desenvolvimento deste projeto envolverá, necessariamente, a arborização do espaço, a recuperação e limpeza da galeria ripícola e a instalação de mobiliário urbano de apoio (bancos, equipamentos desportivos, entre outros).

Deverá existir um protocolo de acordo com os proprietários do terreno a sul da Av. Carlos de Oliveira Campos.

A intervenção incide sobre uma área com cerca de 18.000 m².

Estimativa de investimento: 630.000 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsual:

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

3.2. Tratamento das margens da ribeira incluindo a valorização do lavadouro público e do espaço envolvente



Tipo de intervenção

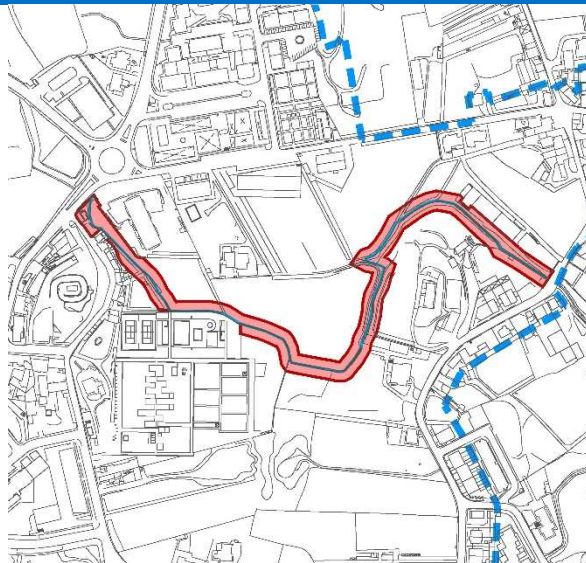
Equipamento (Reabilitação); Espaço verde

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



Descrição

Promover um processo de reabilitação e valorização do troço da Ribeira do Castelo (entre a ponte sobre a EN14 e a rua de Avioso) e das áreas adjacentes, por forma a criar um percurso pedonal contínuo, que articule o Núcleo de Santo Ovídio com a Quinta da Gruta, e potencie o seu usufruto por parte da população. Esta intervenção envolverá ainda a reabilitação física do Lavadouro, identificado como um elemento patrimonial importante no interior da ARU.

Este corredor verde afeto à linha de água, juntamente com o Lavadouro instalado, encontra-se em elevado estado de degradação, marcado pelo crescimento descontrolado da vegetação e do excesso de lixo presente nas margens da ribeira e na sua galeria ripícola.

A ação incide sobre a requalificação de cerca de 42 m² de área de edificado e sobre cerca de 13.900 m² de área exterior.

Estimativa de investimento: 320.000 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

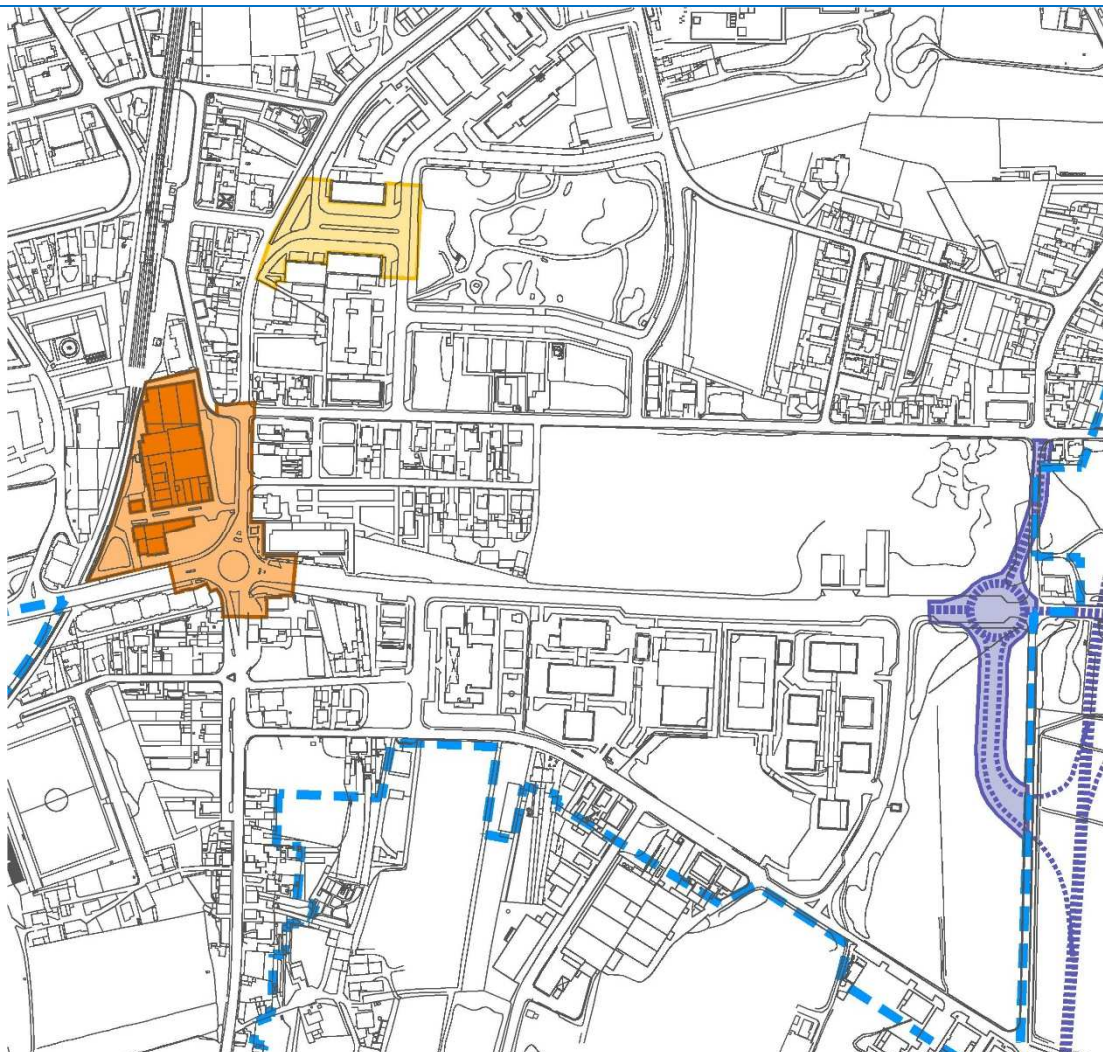
Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsional:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

PE4 Valorização da EN14 | Uma "avenida" com novas vivências



Objetivos Estratégicos

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

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

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

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

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

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

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

Descrição

A EN14 detém um caráter estruturante na organização funcional da Vila do Castelo, tendo a sua afirmação no contexto regional, contribuído para a expansão urbana da Vila e para o aumento do dinamismo económico, social e cultural no seu interior. Atualmente representa uma das vias de atravessamento (estrada nacional) com maior volume de tráfego no concelho da Maia, assistindo-se diariamente a um forte movimento de pesados, o qual coloca sérios riscos à segurança e conforto nas deslocações pedonais da população residente.

Pretende-se que esta via passe a ser uma "avenida" com caráter urbano e escala humana, sendo para isso indispensável o desvio do tráfego de atravessamento, materializado pela construção da Variante à EN14. Esta intervenção permitirá dotar o espaço de uma imagem renovada, com uma grande preocupação do fomento da circulação pedonal e ciclável por forma a potenciar uma maior vivência urbana. O presente projeto estruturante contribuirá também para o reforço da coesão territorial no interior da ARU, garantindo simultaneamente uma melhor acessibilidade e mobilidade da população.

Ações

4.1. Criação do nó de ligação à variante à EN14

4.2. Envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo

4.3. Requalificação da Av. José Silva Soares

Impactos nos Eixos Estratégicos

EE1
Ambiente urbano,
identidade e
património

●●●●

EE2
Mobilidade urbana
sustentável e
conetividade
territorial

●●●●

EE3
Dinamismo
económico e
multifuncionalidade
do território

●●●

EE4
Estrutura ecológica e
sustentabilidade
ambiental

●●●

EE5
Dinamismo
sociocultural e
cidadania ativa

●●

4.1. Criação do nó de ligação à variante à EN14



Tipo de intervenção

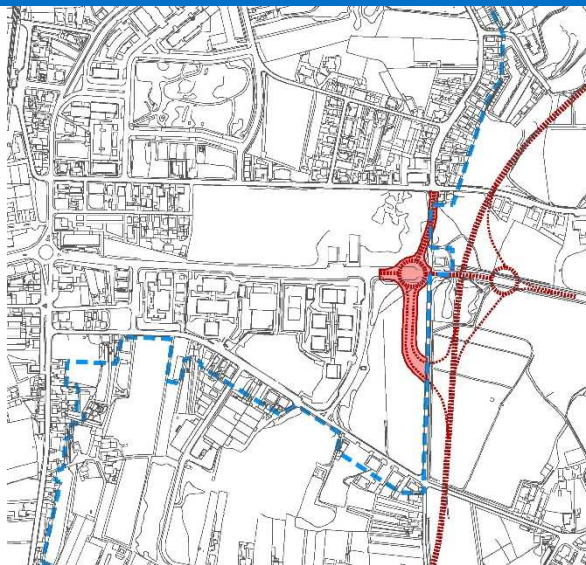
Rede viária

Promotor

IP - Infraestruturas de Portugal;

Principais entidades a envolver

CM da Maia; Junta de Freguesia; Privados



Descrição

A EN14 representa uma das vias de comunicação mais importantes na região Norte, atravessando três concelhos (Maia, Trofa e Famalicão), servindo diariamente 28 zonas industriais e cerca de 310 mil pessoas (segundo dados do INE de 2011). Esta importância traduz-se num tráfego diário excessivo (30 mil automóveis), entre os quais pesados de mercadorias (cerca de 6 mil), sendo desde há muito conhecido a sua incapacidade para suprir as necessidades de deslocação atuais das comunidades residentes.

Por estes motivos, a construção de uma variante a esta via figura nas intenções da Câmara Municipal da Maia e da população residente há mais de duas décadas, sendo considerado um projeto prioritário para a estratégia de desenvolvimento urbano traçada pelo município.

Ciente das necessidades existentes, o Governo aprovou recentemente a construção de uma variante à EN14, a qual, após operacionalização, contribuirá de forma decisiva para o fim dos engarrafamentos diários e permanentes em vários pontos da via e para o aumento da competitividade das empresas, qualidade de vida dos seus trabalhadores e da população em geral.

Na sequência da sua construção, será importante assegurar uma correta articulação funcional da mesma com as vias presentes no interior da Vila do Castêlo.

Assim, a presente ação tem como objetivo principal a criação do nó de ligação à variante à EN14, permitindo garantir a articulação da Via Diagonal e da rua de Avioso, promovendo a sua integração nas vivências urbanas da ARU e o conforto e segurança dos residentes. Estas obras serão executadas no âmbito da construção da futura infraestrutura viária, cujo projeto de execução é da responsabilidade da IP – Infraestruturas de Portugal.

O lançamento do concurso para a empreitada da variante à EN14 - Nó do Jumbo/Via Diagonal, ocorreu em julho de 2017, e conta com um investimento de seis milhões de euros e um prazo de execução de 270 dias.

Dentro da ARU a intervenção incide sobre uma área com cerca de 8.400 m².

Estimativa de investimento: 588.000 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

Fonte potencial de financiamento: Setor empresarial do Estado

Cronograma previsional:



4.2. Envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo



Tipo de intervenção

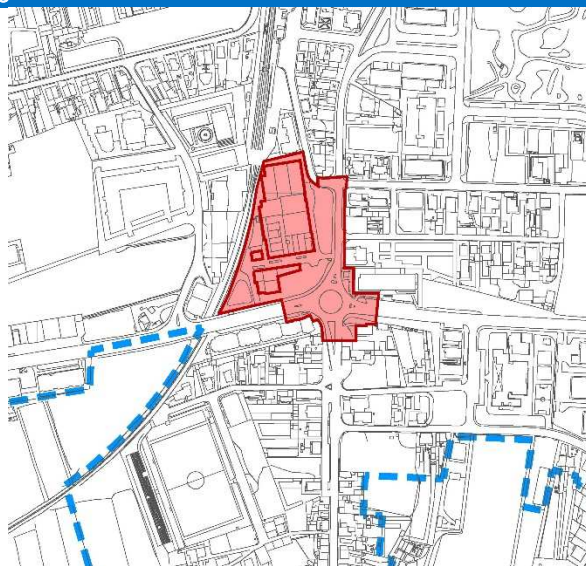
Espaço público

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



Descrição

O eixo formado pelas vias Diagonal e Eng. Belmiro Mendes de Azevedo constitui uma centralidade reconhecida no interior da ARU, fruto da presença de inúmeros serviços, de estabelecimentos comerciais, da sua proximidade ao Parque Escolar e aos acessos aos principais centros urbanos na envolvente da Vila (cidade da Maia, cidade do Porto e Zona Industrial Maia I).

Fruto do excessivo tráfego automóvel que diariamente a atravessa a EN14, este cruzamento releva algumas carências ao nível da segurança e conforto. Assim, a presente ação visa dotar esta centralidade de renovada imagem urbana, associada ao incremento de espaço público e da melhoria das condições de mobilidade suave.

A ação integra as instalações industriais devolutas localizadas na envolvente e incide sobre 5.391 m² de área de edificado e sobre 13.109 m² de espaço exterior.

Estimativa de investimento: 4.152.230 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público-Privado

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

Cronograma previsual:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

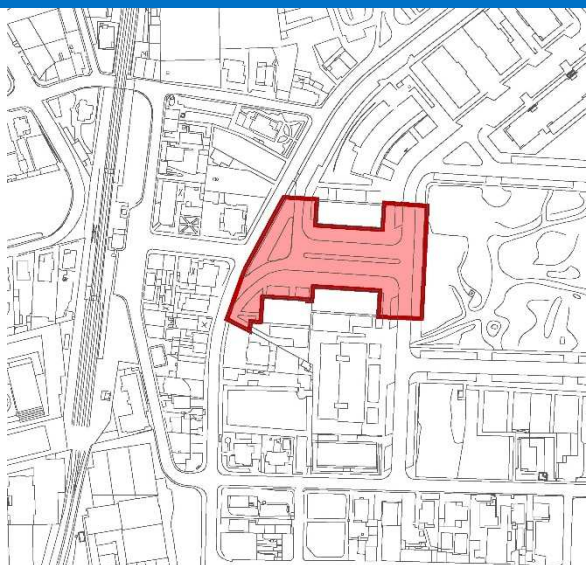
4.3. Requalificação da Av. José Silva Soares



Tipo de intervenção
Espaço público

Promotor
CM da Maia

Principais entidades a envolver
Junta de Freguesia



Descrição

Apesar da idade relativamente recente dos loteamentos que compõem a Urbanização Real do Castelo, esta zona da ARU carece de um ponto de encontro da população que atue como local permanência confortável e seguro e que organize o espaço dando prioridade ao peão e aos modos suaves. Atualmente o espaço entendido como a “praça” caracteriza-se pela presença de um pequeno espaço ajardinado à entrada da urbanização e de estacionamento, fruto da proximidade com a estação de metro e dos serviços equipamentos presentes na sua envolvente.

Importa assim reformular o desenho do espaço público do arranque sul da Avenida de José da Silva Soares, formalizando uma praça de lazer, criando um novo espaço de descompressão arborizado e equipado (mobiliário urbano, eventual parque infantil), que seja convidativo à estadia e favoreça a articulação, a oeste, com a Avenida da Estação e através dela com os serviços da Metro do Porto.

A ação incide sobre uma área com cerca de 6.857 m².

Estimativa de investimento: 479.990 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

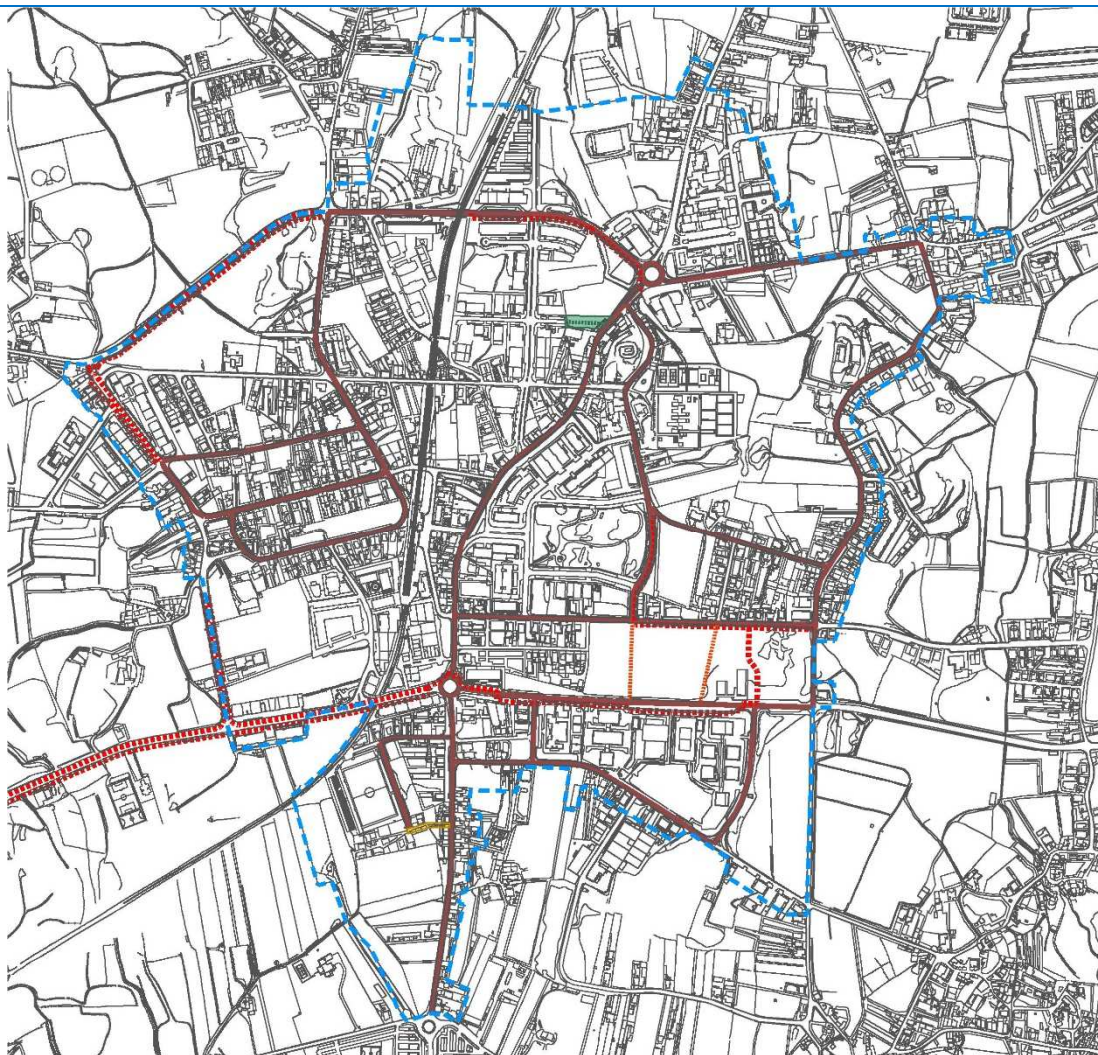
Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsual:



PE5 Mobilidade suave | Mais permeabilidade da malha urbana, melhor mobilidade no território



Objetivos Estratégicos

- OE1.** Elevar a qualidade urbanística e promover uma imagem urbana globalmente qualificada;
- OE3.** Incrementar as vivências urbanas e o sentimento de pertença da população;
- OE4.** Contribuir para a reabilitação, proteção e promoção dos elementos patrimoniais, físicos e imateriais existentes, valorizando as especificidades locais e reforçando a identidade do território;
- OE5.** Melhorar as condições de mobilidade suave, garantindo o conforto e a segurança nas deslocações pedonais e cicláveis, e requalificar a rede viária libertando espaço para o peão e novas atividades;
- OE6.** Reduzir a utilização do transporte individual motorizado em benefício do transporte coletivo e intermodalidade, e diminuir da emissão de gases com efeitos de estufa e de ruído;
- OE7.** Facilitar a articulação entre polaridades, aumentar a permeabilidade da malha urbana e contribuir para a sua consolidação;
- OE8.** Respeitar e favorecer a implementação do Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM) e o Plano Municipal de Acessibilidade para Todos (PMAT);
- OE9.** Potenciar a atratividade do território, a inovação e o empreendedorismo;
- OE11.** Apoiar e valorizar o comércio tradicional, e criar condições para a revitalização das áreas de concentração de atividades, contribuindo para a dinamização económica e urbana;
- OE13.** Melhorar a qualidade ambiental e paisagística do território e incrementar a qualidade de vida da

população;

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

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

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

Descrição

As últimas décadas de desenvolvimento urbano resultaram numa organização significativamente orientada e dependente do transporte motorizado como principal meio de transporte diário, contribuindo para a criação de um espaço público excessivamente ocupado pelo automóvel, relegando os modos suaves para segundo plano e, impossibilitando, a sua coexistência em algumas situações. Uma das condições fundamentais para o sucesso das ações de regeneração urbana passa pelo fomento dos modos suaves e pela criação de uma rede de espaços públicos requalificados, equilibrados, confortáveis e seguros.

O presente projeto tem como objetivo principal promover uma maior fruição do espaço público, atraindo população e atividades, através da requalificação e diversificação das áreas de estadia e de circulação, de uma maior articulação entre as diversas vertentes de utilização (comercial, cultural, lazer) e do fomento de uma repartição modal mais sustentável.

Neste sentido, foram definidas diversas intervenções de requalificação dos espaços públicos no interior da ARU, com especial enfoque em espaços considerados como estratégicos pela sua dimensão, localização, proximidade de elementos de referência da Vila e relação com a envolvente.

Por outro lado, importa garantir a continuidade de alguns eixos viários que possibilitem uma maior permeabilidade na malha urbana, e assim, uma melhor mobilidade e articulação entre diferentes zonas do território.

As intervenções terão necessariamente em consideração uma articulação e coerência ao nível das tipologias de mobiliário urbano, pavimentos, iluminação pública, sinalética, espaços verdes e de ensombramento. A componente de mobilidade pedonal será também alvo de particular atenção nas intervenções no espaço público, sendo essencial a melhoria das condições de segurança e conforto das deslocações pedonais.

Ações

5.1 Alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia

5.2 Prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via Diagonal

5.3 Prolongamento da rua da Juvemaia

5.4 Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves

Impactos nos Eixos Estratégicos

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

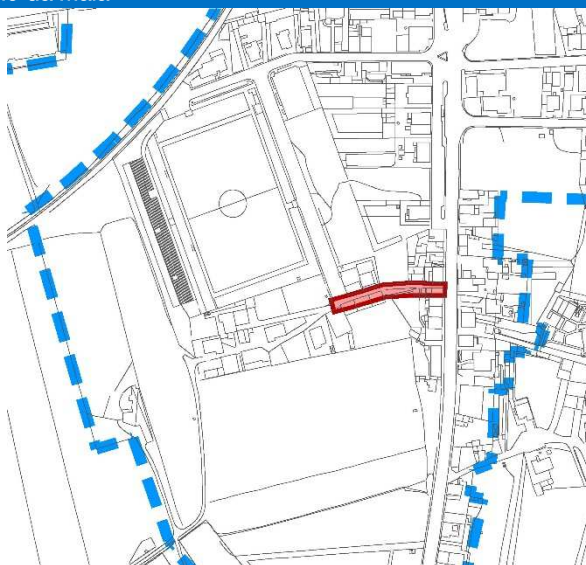
5.1. Alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia



Tipo de intervenção
Espaço público

Promotor
CM da Maia

Principais entidades a envolver
Junta de Freguesia; Privados



Descrição

O acesso ao Parque de Jogos Dr. Costa Lima (Sport Club Castelo da Maia) é feito, essencialmente, através da rua do Campo de Futebol, sendo esta caracterizada por um perfil estreito e pela presença de passeios de dimensão reduzida e caráter descontínuo, estando habitualmente ocupada por automóveis estacionados na faixa de rodagem de forma ilegal, algo que origina confrontos frequentes entre automóveis e peões, problemáticas que se agravam em dias de jogo.

De forma a facilitar o acesso ao Parque de Jogos, fomentando simultaneamente a segurança e o conforto da população residente, a presente ação visa o alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia, no troço a nascente da rua Sport Club Castelo da Maia, através da demolição da construção devoluta e em ruína no gaveto com a EN14.

A ação incide sobre uma área com cerca de 640 m².

Estimativa de investimento: 64.000 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsional:



5.2. Prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via Diagonal



Tipo de intervenção

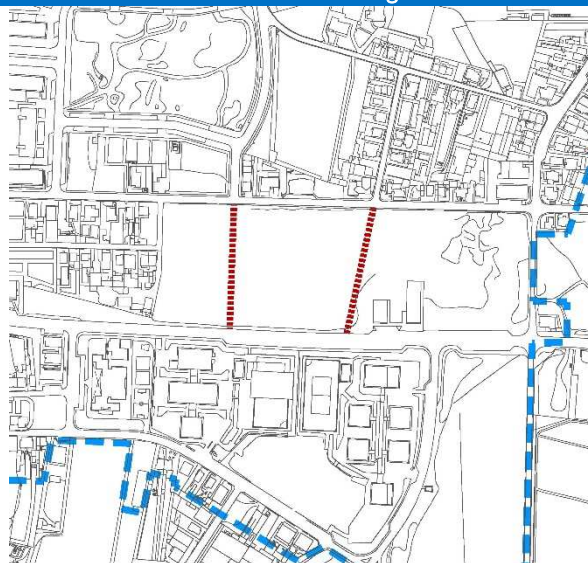
Rede viária

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



Descrição

As ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz encontram-se localizadas na envolvente ao Parque Escolar, permitindo a ligação da rua João de Maia com a Avenida Estevão de Oliveira Maia. Apesar da sua localização privilegiada, estas não permitem uma ligação direta aos equipamentos escolares da Vila, obrigando a população residente a fazer desvios consideráveis e, na grande maioria das vezes a recorrer à mobilidade automóvel, para chegar aos mesmos.

Considera-se assim pertinente promover o prolongamento das referidas ruas até à Via Diagonal, facilitando o acesso ao agrupamento de escolas e ao Centro de Saúde de uma forma segura, confortável e privilegiando a mobilidade suave.

Esta ação compreende o prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via diagonal, numa extensão de cerca de 135 m e de 139 m, respetivamente.

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

A intervenção incide sobre a criação de cerca de 3.562 m² de área de espaço público.

Estimativa de investimento: 249.340 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

Fonte potencial de financiamento: Municipal

Cronograma previsual:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

5.3. Prolongamento da rua da Juvemaia



Tipo de intervenção

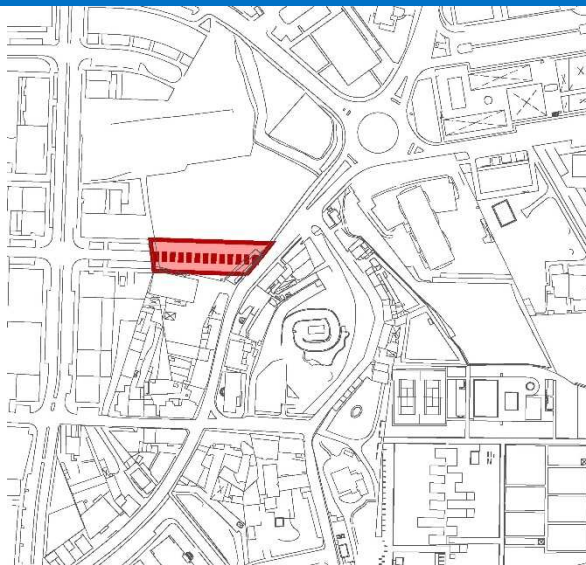
Rede viária

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados; Junta de Freguesia



Descrição

A rua da Juvemaia encontra-se localizada numa das áreas de expansão recentes da Vila do Castelo, na envolvente ao ISMAI e à estação de metro adjacente. A construção de novos loteamentos e as intervenções de reabilitação dos arruamentos levados a cabo pela Câmara Municipal dotaram esta zona de uma renovada imagem, pautada por padrões elevados de qualidade. Apesar das intervenções implementadas, a rua da Juvemaia detém ainda um carácter inacabado, servindo apenas como local de estacionamento para os habitantes das habitações adjacentes.

A presente ação prevê assim o prolongamento da rua da Juvemaia à EN14, numa extensão de cerca de 73 m, de forma a garantir um acesso facilitado aos principais espaços de lazer e de equipamentos a nascente da EN14.

A ação incide sobre uma área de cerca de 1.586 m².

Estimativa de investimento: 111.020 € (O valor não inclui aquisição de terrenos / expropriações, demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Público

Fonte potencial de financiamento: Municipal

Cronograma previsual:



5.4. Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves



Tipo de intervenção

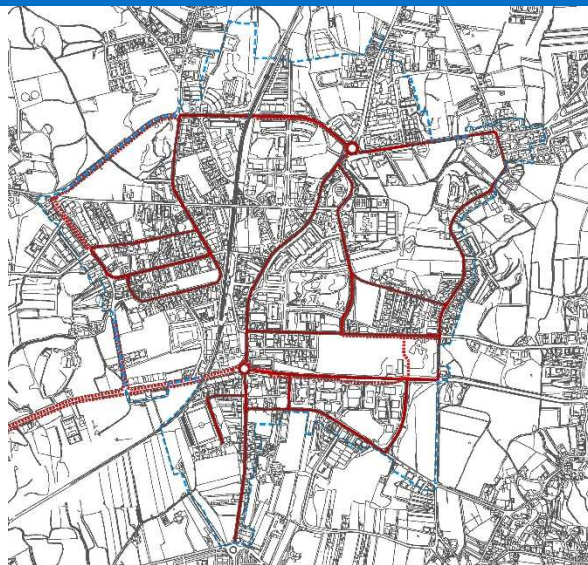
Rede de mobilidade suave (Espaço público)

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia



Descrição

Criação e desenvolvimento da rede ciclável, incluindo a ciclovia urbana no núcleo urbano do Castelo da Maia, promovendo a melhoria das condições de coexistência dos modos suaves, podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes entre peões e ciclistas.

As intervenções propostas envolvem, consoante as problemáticas existentes em cada caso, a configuração de “zonas de convivência”, criação de passeios, arborização, reordenamento do estacionamento, redesenho dos entroncamentos com ganhos para o peão, pedonalização da esteira, entre outras.

A área de intervenção inclui os espaços públicos, com uma extensão total de cerca de 8.571 m, associados aos seguintes 20 arruamentos urbanos situados na ARU: 1) rua de Bernardino Machado (N14 - troço Sul) (566 m); 2) rua de Augusto Nogueira da Silva (N14 - troço Norte) (819 m); 3) rua da Igreja (evolução futura com alargamento da esteira) (466 m); 4) rua de Avioso (evolução futura com alargamento da esteira no troço Sul) (946 m); 5) rua de João Maia (736 m); 6) rua de D. Maria II (211 m); 7) Avenida de Estevão de Oliveira Maia (641 m); 8) Via Diagonal (631 m); 9) rua da Prof. Idalina São Quelhas (264 m); 10) rua de Serafim da Cruz (503 m); 11) rua Prof. Lafayette Rodrigues Vieira de Castro (117 m); 12) rua do Campo de Futebol (133 m); 13) rua do Sport Clube Castelo da Maia (161 m); 14) rua da Vitória (476 m); 15) Avenida do Bairro (337 m); 16) rua do Bairro (127 m); 17) rua Particular do Bairro (359 m); 18) rua do Prof. Elísio de Moura (188 m); 19) rua Vilarinho de Baixo (302 m); e 20) Avenida de Carlos de Oliveira Campos (588 m).

A ciclovia urbana, em canal dedicado, tem uma extensão total de cerca de 2.958 m e desenvolve-se em dois troços: 1) O primeiro troço, com cerca de 1.068 m de extensão e situado na zona norte da ARU, implanta-se ao longo da Av. Carlos de Oliveira Campos e da rua do Bairro; e 2) O segundo troço, com cerca de 1.890 m de extensão e situado na zona sul da ARU, desenvolve-se ao longo do troço sul da rua do Bairro, da Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo; da Via Diagonal, da Av. Estevão de Oliveira Maia e rua D. Maria II.

Estimativa de investimento: 3.240.695 € (dados da CM da Maia)

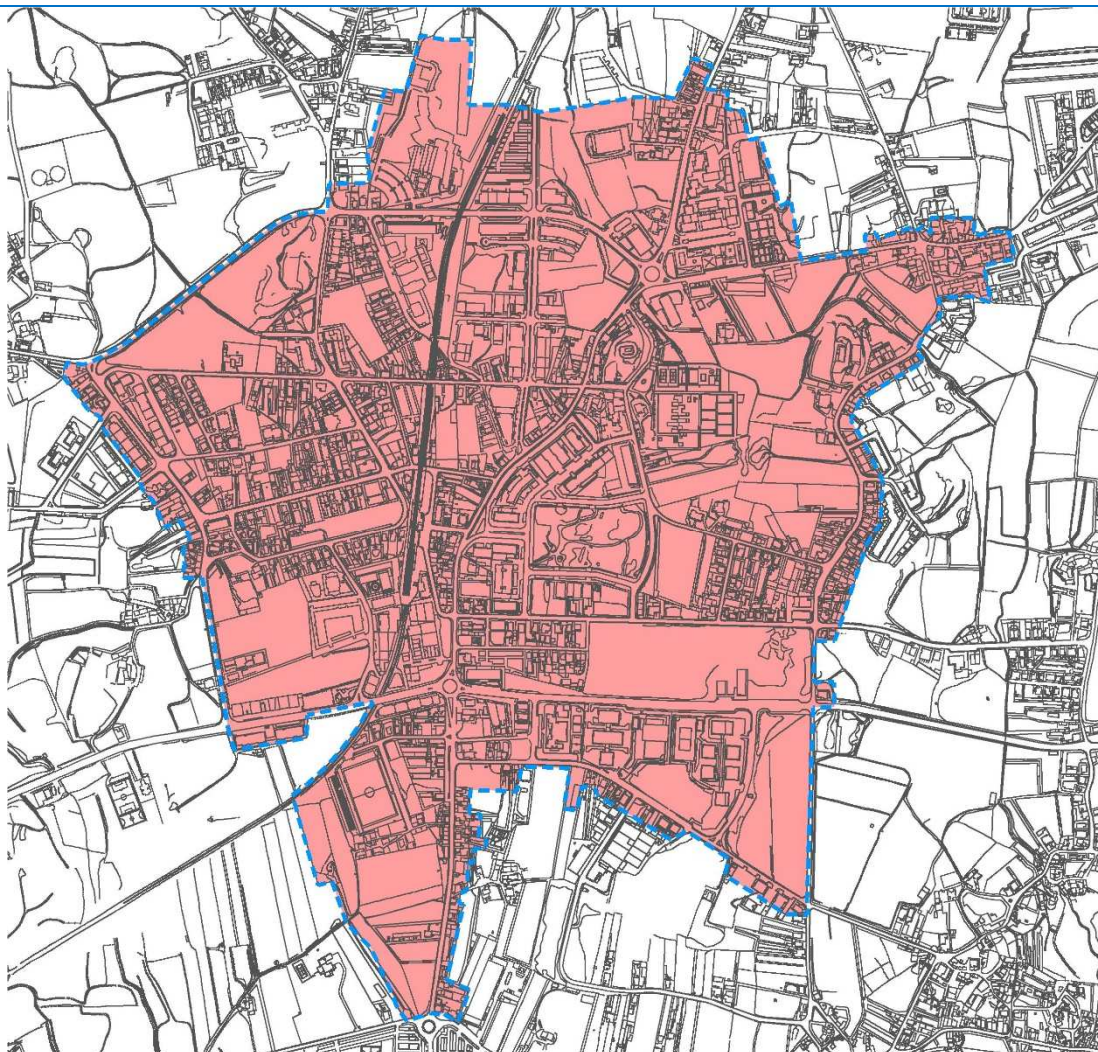
Natureza: Investimento Público

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

Cronograma previsional:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

PE6 Vila do Castelo da Maia | Mais vida, mais dinamismo



Objetivos Estratégicos

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

de cultura e lazer;

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

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

Descrição

De forma a fomentar a reabilitação urbana e a fixação de funções urbanas diferenciadas no interior da ARU da Vila do Castelo, importa, para além da reabilitação física do edificado e espaço público no seu interior, fomentar a dinamização de um conjunto de iniciativas de caráter imaterial que atuem, simultaneamente como fatores de dinamização e promoção de uma imagem urbana renovada e de dinamismo económico e comercial, criando emprego, aumentando o volume de negócios e, dessa forma, potenciando a afirmação da Vila enquanto centralidade qualificada no panorama concelhio.

A importância desta questão assume um caráter prioritário tendo em conta o visível esvaziamento do Núcleo de Santo Ovídio, relegado para um plano secundário na estrutura urbana da ARU, e a diminuição do dinamismo do comércio local no Mercado Coronel Moreira, situação que importa inverter à luz da presente operação de reabilitação urbana. Adicionalmente, as ações aqui propostas desempenharão um papel estruturante enquanto complemento da reabilitação física proposta nas ações anteriores.

Neste âmbito, o projeto “Vila do Castelo da Maia | Mais vida, mais dinamismo” compreende a operacionalização de um conjunto de ações com vista à consolidação e afirmação da Vila do Castelo enquanto centralidade qualificada no interior do concelho da Maia, através do fomento da reabilitação urbana por parte dos proprietários privados, da implementação de um programa de promoção cultural e de dinamização comercial, estruturado em redor das principais âncoras do território, designadamente o Parque de Santo Ovídio, as praças da Vila, e o Mercado Coronel Moreira (sem descurar a sua articulação com as comunidades agrícolas na sua envolvente), e da promoção de medidas que contribuam para o desenvolvimento social e educativo e para a valorização do potencial humano.

Ações

- 6.1 Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado da ARU
- 6.2. Reabilitação do edificado degradado
- 6.3. Programa de dinamização cultural e comercial
- 6.4. Programa de apoio social e educativo

Impactos nos Eixos Estratégicos

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

6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado da ARU



Tipo de intervenção

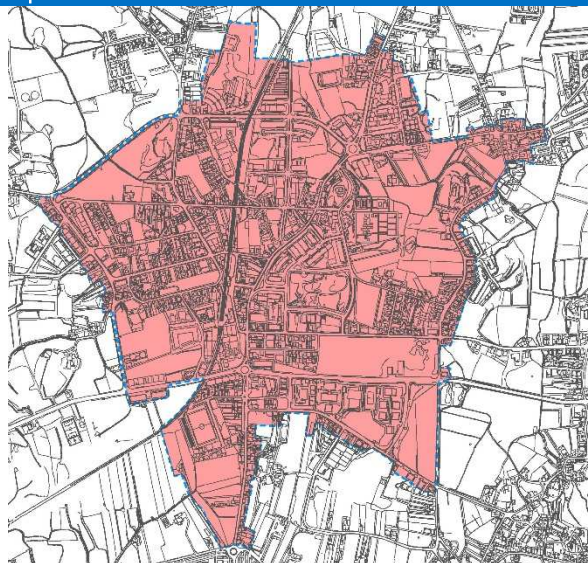
Programa; Ação imaterial

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Privados



Descrição

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

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

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

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

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

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

O valor de investimento tem em consideração a racionalização de custos decorrentes da implementação de outros programas de incentivos à reabilitação urbana definidos nas ORU de Aguas-Santas e Pedrouços e de Moreira / V. N. da Telha.

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

Natureza: Investimento Público

Fonte potencial de financiamento: Municipal

Cronograma previsional:

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

6.2. Reabilitação do edificado degradado



Tipo de intervenção

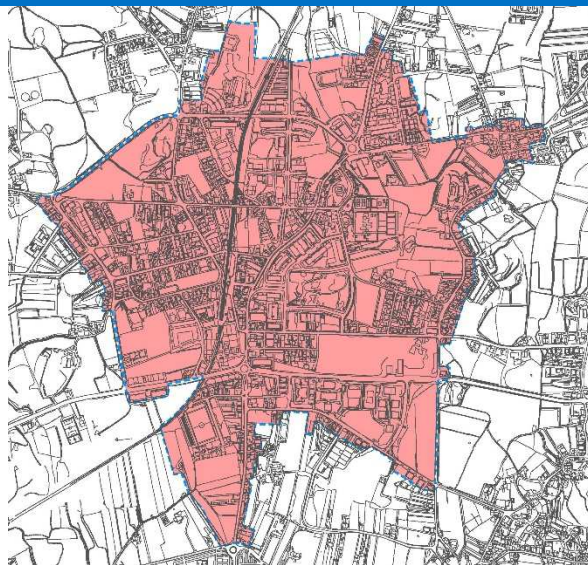
Edificado (Reabilitação)

Promotor

Privados

Principais entidades a envolver

CM da Maia; Juntas de Freguesia; Agentes económicos



Descrição

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

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

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

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

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EDIFICADO													
	TOTAL		USO											
			COMERCIO		HABITAÇÃO		INDUSTRIA / ARMAZEM		MISTO		RESTAURAÇÃO		SERVIÇOS	
	(un)	(m2)	(un)	(m2)	(un)	(m2)	(un)	(m2)	(un)	(m2)	(un)	(m2)	(un)	(m2)
PESSIMO	40	11 743	0	0	36	8 874	1	1 871	3	998	0	0	0	0
MAU	70	31 555	3	608	50	10 740	2	317	11	18 505	0	0	4	1 385
MEDIO	189	178 776	5	1 405	129	84 243	6	2 110	44	86 100	1	83	4	4 833
TOTAL	299	222 073	8	2 013	215	103 858	9	4 298	58	105 604	1	83	8	6 218

Neste contexto, a ação visa a requalificação de cerca de 222.073 m² de área de construção que abrangem 299 edifícios. Este cálculo não considera a reabilitação dos edifícios industriais inseridos na envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo, uma vez que a sua reabilitação já foi contabilizada no investimento da Ação 4.2.

Estimativa de investimento: 37.545.117 € (O valor não inclui demolições, estudos e projetos.)

Natureza: Investimento Privado

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

Cronograma previsional:

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

6.3. Programa de dinamização cultural e comercial



Tipo de intervenção

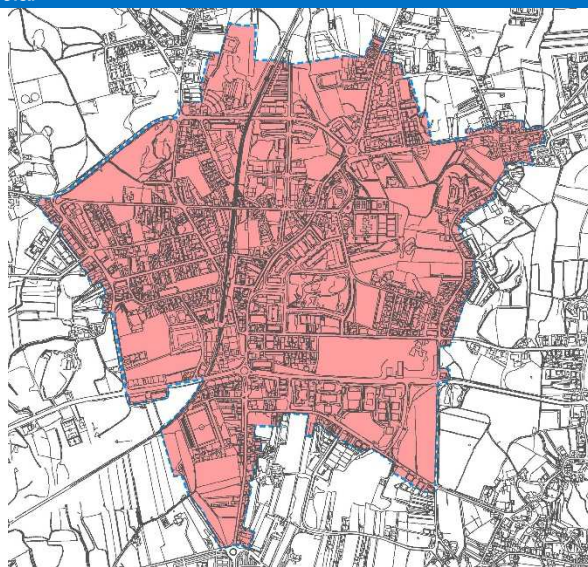
Programa; Ação imaterial

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Juntas de Freguesia; Entidades culturais e artísticas; Comerciantes



Descrição

Ampliando os motivos de visitação, mas principalmente contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e do bem-estar da sua população, a oferta estruturada e diferenciadora de iniciativas culturais regulares, deve assumir-se como um elemento central na dinamização da Vila do Castelo, constituindo um fator de atratividade, competitividade e diferenciação. A presente ação visa assim desenvolver e promover um conjunto de eventos culturais e de animação do espaço público no interior da ARU, em particular no Parque de Santo Ovídio e nas novas praças da Vila, atuando como complemento dos eventos já realizados na Vila durante o ano, potenciando a sua integração na Agenda Cultural do concelho. Importa referir ainda que a implementação desta ação terá em conta a importância de atrair novos públicos e gerar novos fluxos no interior da ARU, mas também, a valorização dos eventos culturais existentes.

O programa deverá incluir e potenciar as iniciativas promovidas pela Divisão de Cultura e Turismo da Maia, no âmbito das atividades culturais e artísticas desenvolvidas com as coletividades (teatro, dança, música, folclore, artes cénicas, exposições, serviço educativo, entre outras), das atividades desenvolvidas com os parceiros nas áreas do livro e da leitura (Rede de bibliotecas escolares, Juntas de Freguesia, Centros de documentação, entre outros), do turismo (Instituições / Coletividades, entre outros) e da museologia e arqueologia (Agrupamento de escolas, Santa Casa da Misericórdia, Centros de dia / lares, entre outros). Em paralelo com as intervenções de reabilitação do edificado e modernização do Mercado Coronel Moreira e de requalificação do espaço público do Núcleo de Santo Ovídio e envolvente, devem ser desenvolvidas campanhas regulares de valorização, promoção e animação do comércio local no interior da ARU, as quais poderão envolver a promoção de eventos em alturas específicas do ano (e.g., Natal, Páscoa e restantes épocas festivas) e com diferentes temáticas (promoção de produtos endógeos, feiras com produtores locais, etc.). Importa salientar que todas as iniciativas de dinamização do comércio tradicional, propostas ou já em vigor, devem ser ampla e eficazmente divulgadas e promovidas junto dos comerciantes e da população, através de: Campanhas publicitárias em outdoors e rádio; Workshops temáticos orientados para os comerciantes, no sentido de promover boas práticas ao nível da prática sua atividade comercial; Ações de rua envolvendo uma componente de entretenimento. Esta ação deve ser complementar às intervenções de reabilitação do edificado, de modernização dos estabelecimentos comerciais e de requalificação do espaço público no interior da ARU.

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

Natureza: Investimento Público

Fonte potencial de financiamento: Municipal

Cronograma previsual:

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

6.4. Programa de apoio social e educativo



Tipo de intervenção

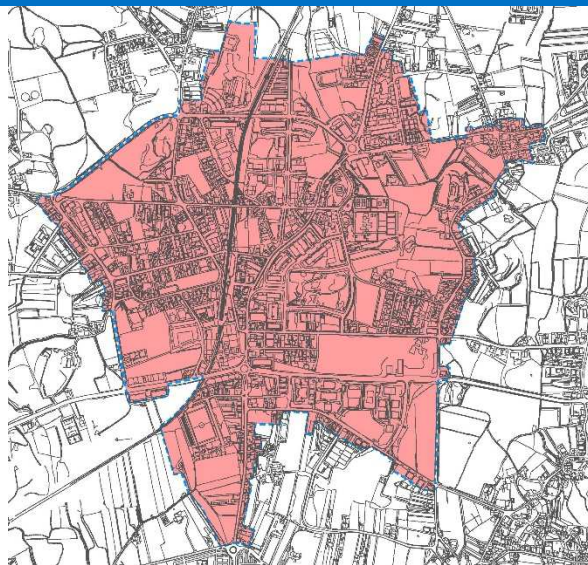
Programa; Ação imaterial

Promotor

CM da Maia

Principais entidades a envolver

Junta de Freguesia; Agrupamento de escolas; Parceiros sociais



Descrição

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

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

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

- **Saúde Escolar** | Projeto Educação Alimentar – sabes o que comes? (Escola EB 2/3 do Castelo); Projeto Saúde e Cidadania – Põe-te a Milhas das Pastilhas (Escola Secundária do Castelo); Projeto Almoço Escolar Maia Menu Saudável & Amigos Hortícolas e Maia Menu Saudável & Os Super Poderes do teu Almoço (Escola Básica do Castelo);
- **Atividades de Enriquecimento Curricular** | Expressão Musical, Atividade Física e Desportiva e Ligação da Escola com o Meio (Escola Básica do Castelo).

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

- **Programa Municipal de Emergência Social (PMES)** | Atribuição de apoio financeiro de caráter excecional, pontual e temporário a agregados familiares em situação de emergência social grave, nomeadamente, no âmbito da habitação e dos cuidados de saúde;
- **Tarifário Social de água, saneamento e resíduos sólidos da Maia** | Medida social de apoio ao equilíbrio orçamental das famílias mais desprotegidas economicamente através da: (i) Isenção do pagamento da componente fixa de água; (ii) Isenção do pagamento da componente fixa de saneamento; (iii) Isenção do pagamento da componente fixa dos resíduos sólidos; e (iv) Alargamento do 1º escalão do tarifário aos 15m³ do consumo de água;
- **Cabaz de natal municipal** | Distribuição de um conjunto de bens tradicionalmente consumidos nesta época, forma de atenuar as dificuldades dos cidadãos mais desprotegidos;
- **Cabaz mensal de alimentos** | Resposta social que tem como finalidade contribuir para a resolução de situações de carência alimentar de pessoas e famílias comprovadamente desfavorecidas do concelho da Maia, ao abrigo do Programa (RE)CRIAR – Centro de Apoio à Comunidade, executado

em parceria com a Santa Casa da Misericórdia da Maia;

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

Promovido pela Junta de Freguesia do Castêlo da Maia, identifica-se o seguinte programa social:

- **Receita Solidária / Banco local de produtos de apoio** | Cedência temporária, a título gracioso, de produtos de apoio à população residente na freguesia, designadamente, cadeiras de rodas e camas articuladas, indispensáveis para a sua saúde e bem-estar, para atender e minorar carências de natureza social.

Estimativa de investimento: 150.000 € (15.000 € / ano)

Natureza: Investimento Público

Fonte potencial de financiamento: Municipal

Cronograma previsional:

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

4.4 Cronograma de execução

A ORU da ARU da Vila do Castelo da Maia integra diversos projetos estruturantes e ações, que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas.

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

Este cronograma reflete a preocupação de concentrar o investimento público nos primeiros 3 anos da ORU (cerca de 67% do investimento público), de forma a produzir um maior efeito de alavancagem do investimento privado nos anos seguintes.

Tem, igualmente, em consideração as ações que, pelas suas características, abrangência territorial e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da ORU. Destacam-se neste âmbito as ações associadas ao PE 6 (Vila do Castelo da Maia | Mais vida, mais dinamismo) e que correspondem à reabilitação do parque edificado degradado da ARU (Ação 6.2) e aos programas de incentivos à reabilitação do parque edificado, de dinamização cultural e comercial e de apoio social e educativo (Ações 6.1, 6.3 e 6.4).

Considerando a especificidade da Ação 4.1 (Criação do nó de ligação à variante à EN14), cuja promoção se atribui à IP - Infraestruturas de Portugal no âmbito da construção da futura infraestrutura viária, o cronograma previsional remete para um horizonte de implementação até ao final de 2019, tendo como pressupostos o lançamento em Julho de 2017 do concurso para a empreitada da variante à EN14 - Nó do Jumbo/Via Diagonal e a estimativa anunciada do prazo de execução de 270 dias⁵.

Pelo grau de maturidade dos projetos, pelos efeitos produzidos no território e pela complementaridade com outras operações de reabilitação urbana previstas na envolvente, constituem ações prioritárias aquelas que dizem respeito à requalificação do Parque de Santo Ovídeo e Praça 5 de Outubro, ao reforço e beneficiação da rede de equipamentos e à promoção da mobilidade sustentável e implementação de medidas de acalmia de tráfego (implementação da rede de mobilidade suave).

⁵ <http://www.infraestruturasdeportugal.pt/centro-de-impressao/ip-estabelece-protocolo-com-camara-municipal-de-matosinhos-para-construcao-de>

(Consultado em 21 de fevereiro de 2018)

Tabela 2. Cronograma das ações

Ação	Cronograma									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.1. Requalificação do Parque de Santo Ovídio										
1.2. Ampliação do Museu Etnologia da Maia e Instalação de unidade de atendimento da Junta de Freguesia										
1.3. Valorização da Praça 5 de Outubro e envolvente										
1.4. Reabilitação do Conservatório de Música da Maia										
1.5. Beneficiação da Quinta da Gruta, salvaguarda de uma área de expansão e criação novos acessos										
2.1. Reabilitação física do Mercado Coronel Moreira e adaptação a novos usos										
2.2. Requalificação da envolvente										
3.1. Criação de um Parque Urbano Ribeirinho										
3.2 Tratamento das margens da ribeira incluindo a valorização do lavadouro público e do espaço envolvente										
4.1. Criação do nó de ligação à variante à EN14										
4.2. Envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo										
4.3. Requalificação da Av. José Silva Soares										
5.1. Alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia										
5.2. Prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via Diagonal										
5.3. Prolongamento da rua da Juvemaia										
5.4. Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves										
6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado da ARU										
6.2. Reabilitação do edificado degradado										
6.3. Programa de dinamização cultural e comercial										
6.4. Programa de apoio social e educativo										

Fonte: SPI

4.5 Programa de investimento e financiamento

Programa de investimento

O montante global do investimento⁶ para as ações previstas na ORU corresponde a cerca de 53.500 milhares de euros (Tabela 3). O investimento público, que tem como principal promotor a Câmara Municipal da Maia, ascende a cerca de 8.100 milhares de euros e o investimento privado atinge cerca de 37.500 milhares de euros. O investimento público-privado atinge cerca de 7.900 milhares de euros.

Tabela 3. Natureza do investimento

Natureza do investimento	Investimento total (€)
Público	8.111.155 €
Público-Privado	7.870.120 €
Privado	37.545.117 €
TOTAL	53.526.392 €

Fonte: SPI

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

Tabela 4. Componentes de investimento

Componentes de investimento	Investimento total (€)
Reabilitação de edificado	40.779.717 €
Espaço público	2.478.060 €
Rede viária	948.360 €
Espaços verdes	1.101.560 €
Mobilidade suave	3.240.695 €
Equipamentos	4.603.000 €
Ações imateriais	375.000 €
TOTAL	53.526.392 €

Fonte: SPI

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

⁶ O valor de investimento apurado não inclui a totalidade dos custos afetos a demolições, expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos.

Tabela 5. Natureza, componentes e estimativa de investimento

Ação	Investimento	Natureza do investimento	Reabilitação do edificado	Espaço Público	Rede viária	Espaços verdes	Mobilidade suave	Equipamentos	Ações imateriais
1.1. Requalificação do Parque de Santo Ovídio	193.560 €	Público	N/A	N/A	N/A	193.560 €	N/A	N/A	N/A
1.2. Ampliação do Museu Etnologia da Maia e Instalação de unidade de atendimento da Junta de Freguesia	588.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	588.000 €	N/A
1.3. Valorização da Praça 5 de Outubro e envolvente	a) 450.000 €	Público	N/A	450.000 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1.4. Reabilitação do Conservatório de Música da Maia	a) 700.000 €	Público-Privado	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	700.000 €	N/A
1.5. Beneficiação da Quinta da Gruta, salvaguarda de uma área de expansão e criação novos acessos	a) 425.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	425.000 €	N/A
2.1. Reabilitação física do Mercado Coronel Moreira e adaptação a novos usos	3.017.890 €	Público-Privado	N/A	169.890 €	N/A	N/A	N/A	2.848.000 €	N/A
2.2. Requalificação da envolvente	396.550 €	Público	N/A	396.550 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.1. Criação de um Parque Urbano Ribeirinho	630.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	630.000 €	N/A	N/A	N/A
3.2 Tratamento das margens da ribeira incluindo a valorização do lavadouro público e do espaço envolvente	320.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	278.000 €	N/A	42.000 €	N/A
4.1. Criação do nó de ligação à variante à EN14	588.000 €	Público	N/A	N/A	588.000 €	N/A	N/A	N/A	N/A
4.2. Envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo	4.152.230 €	Público-Privado	3.234.600 €	917.630 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4.3. Requalificação da Av. José Silva Soares	479.990 €	Público	N/A	479.990 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.1. Alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia	64.000 €	Público	N/A	64.000 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.2. Prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via Diagonal	249.340 €	Público	N/A	N/A	249.340 €	N/A	N/A	N/A	N/A
5.3. Prolongamento da rua da Juvemaia	111.020 €	Público	N/A	N/A	111.020 €	N/A	N/A	N/A	N/A
5.4. Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves	a) 3.240.695 €	Público	N/A	N/A	N/A	N/A	3.240.695 €	N/A	N/A
6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado da ARU	25.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	25.000 €
6.2. Reabilitação do edificado degradado	37.545.117 €	Privado	37.545.117 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
6.3. Programa de dinamização cultural e comercial	200.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	200.000 €
6.4. Programa de apoio social e educativo	150.000 €	Público	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	150.000 €
TOTAL	53.526.392 €		40.779.717 €	2.478.060 €	948.360 €	1.101.560 €	3.240.695 €	4.603.000 €	375.000 €

a) – Dados da CM da Maia.
N/A – Não aplicável.

Fonte: SPI

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

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

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

Tabela 6. Distribuição do investimento público por ano da operação

Investimento público		
Ano	Valor	(%)
2018	1.538.732 €	19%
2019	2.028.732 €	25%
2020	1.879.128 €	23,2%
2021	372.713 €	4,6%
2022	300.754 €	3,7%
2023	605.092 €	7,5%
2024	326.164 €	4%
2025	353.280 €	4,4%
2026	353.280 €	4,4%
2027	353.280 €	4,4%
TOTAL	8.111.155 €	100%

Fonte: SPI

Esta repartição permite conferir que os valores de investimento público ao longo dos 10 anos estão concentrados nos primeiros 3 anos da operação (até 2020), correspondendo a cerca de 67 % do investimento público, de forma a desencadear o processo de alavancagem do investimento privado. A partir do ano 6 da operação (ano 2023), a meio do prazo de execução da ORU, os valores de investimento público anuais são muito semelhantes, rondando os 4% do total do valor de investimento público.

Pressupostos de investimento

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

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

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

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

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

- **Rede viária** | Apenas se considerou a seguinte tipologia de intervenção e respetivo custo de execução de obra:

- ✓ A construir - 70 €/m² de área de rede viária.

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

- ✓ Intervenção ligeira de espaços verdes de enquadramento com adição de mobiliário urbano e iluminação - 20 €/m² de área bruta de espaços verdes;
- ✓ Intervenção média com novo desenho de espaços verdes e introdução de novas espécies arbóreas - 30 €/m² de área bruta de espaços verdes;
- ✓ Parque urbano - 35 €/m² de área bruta de construção.

- **Rede de mobilidade suave** | Foram considerados os valores de investimento aferidos no Estudo Prévio para a Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves no Núcleo Urbano de Castelo da Maia⁷.
- **Equipamentos** | Foram consideradas as seguintes naturezas de intervenção e respetivos custos de execução de obra:
 - ✓ Reabilitação do edificado – 1.000 €/m² de área bruta de construção;
 - ✓ Construção nova - 1.500 €/m² de área bruta de construção.

Programa de financiamento

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

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

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

⁷ Estudo prévio datado de Março de 2017 e desenvolvido pela NORMA PROSPECTIVA, Engenharia e Consultoria (Processo 17008).

Para efeitos de cálculo da estimativa orçamental, foram apenas considerados os arruamentos pertencentes à ARU, tendo sido excluídos os valores de investimento associados à rua Central de Mandim e à rua Velha de Mandim.

O financiamento comunitário diz respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. Neste âmbito, o POR do Norte 2014-2020 (NORTE 2020) é um instrumento financeiro de apoio ao desenvolvimento regional do Norte de Portugal, integrado no Acordo de Parceria e no atual ciclo de fundos estruturais da União Europeia. O NORTE 2020 organiza-se em dez eixos prioritários a que se junta um eixo para a assistência técnica e financeira à implementação do programa. Cada Eixo Prioritário dispõe de um orçamento do fundo estrutural FEDER e/ou FSE, destinado ao cofinanciamento de candidaturas apresentadas à CCDR-N enquanto Autoridade de Gestão.

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

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

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

Em síntese, é possível destacar os seguintes instrumentos:

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

NORTE 2020

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

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

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

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

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

Mobilidade urbana sustentável	
Prioridade de Investimento 4e)	Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação.
Objetivo Específico	5.1.1 Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional
Tipologias de ações a financiar	<p>As estratégias territoriais de intervenção em matéria de organização das acessibilidades e gestão da mobilidade constituem um contributo fundamental para a promoção de um ambiente urbano com baixa emissão de carbono, traduzindo-se na elaboração e implementação, à escala sub-regional e/ou municipal, sempre que pertinente, de planos integrados de mobilidade sustentável. Observando os princípios comunitários de integração, participação e avaliação preconizados pelo guia para o desenvolvimento de PMUS e as orientações nacionais constantes do guia para a elaboração de Planos de Mobilidade e Transporte (PMT), serão apoiadas as seguintes tipologias de ação:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ O incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas; o reforço da integração multimodal para os transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada; ■ A melhoria da rede de interfaces (envolvendo distintas categorias, como as sugeridas no Pacote da Mobilidade, por exemplo, pontos de chegada e correspondência (PCC) ou pequenas e médias interfaces (ECC)), tendo em especial atenção a qualidade do serviço prestado, as suas acessibilidades aos peões e bicicletas, a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território, tendo em vista o reforço da utilização do transporte público e dos referidos modos suaves não motorizados;

	<ul style="list-style-type: none"> ■ A estruturação de corredores urbanos de procura elevada, nomeadamente, priorizando o acesso à infraestrutura por parte dos transportes públicos e dos modos suaves, criando nomeadamente corredores específicos “em sítio próprio” (designadamente corredores BUS convencionais ou os que permitam serviços de autocarro rápido – BRT – ou de veículos elétricos – LRT); ■ A adoção de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real; ■ O desenvolvimento e aquisição de equipamento para sistemas de gestão e informação para soluções inovadoras e experimentais de transporte adequadas à articulação entre os territórios urbanos e os territórios de baixa densidade populacional, incluindo para as soluções flexíveis de transporte com utilização de formas de energia menos poluentes.
Disponibilidade Financeira	(Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional) 246,2 Milhões de Euros

Fonte: SPI, com base no NORTE 2020

Tabela 8. Prioridade de Investimento 6e – Ambiente urbano

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

Fonte: SPI, com base no NORTE 2020

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

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

Fonte: SPI, com base no NORTE 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

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

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

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

Tabela 10. Potenciais fontes de financiamento, por ação

Ação	Fonte Potencial de Financiamento					
	Municipal	Comunitário	Setor empresarial do Estado	IFRRU	Programas (IHRU)	Privado
1.1. Requalificação do Parque de Santo Ovídio	•	•				
1.2. Ampliação do Museu Etnologia da Maia e Instalação de unidade de atendimento da Junta de Freguesia	•	•		•		
1.3. Valorização da Praça 5 de Outubro e envolvente	•	•				
1.4. Reabilitação do Conservatório de Música da Maia	•	•		•		•
1.5. Beneficiação da Quinta da Gruta, salvaguarda de uma área de expansão e criação novos acessos	•	•				
2.1. Reabilitação física do Mercado Coronel Moreira e adaptação a novos usos	•	•		•		•
2.2. Requalificação da envolvente	•	•				
3.1. Criação de um Parque Urbano Ribeirinho	•	•				
3.2 Tratamento das margens da ribeira incluindo a valorização do lavadouro público e do espaço envolvente	•	•				
4.1. Criação do nó de ligação à variante à EN14			•			
4.2. Envolvente do cruzamento da EN14 (rua Augusto Nogueira da Silva) com o eixo formado pelas vias Diagonal/ Eng. Belmiro Mendes de Azevedo	•	•				•
4.3. Requalificação da Av. José Silva Soares	•	•				
5.1. Alargamento da Travessa Sport Club Castelo da Maia	•	•				
5.2. Prolongamento das ruas Dona Maria Segunda e Feliciano Gomes Ruiz à Via Diagonal	•					
5.3. Prolongamento da rua da Juvemaia	•					
5.4. Melhoria das Condições de Coexistência dos Modos Suaves	•	•				
6.1. Programa de incentivos à reabilitação do parque edificado da ARU	•					
6.2. Reabilitação do edificado degradado		•		•	•	•
6.3. Programa de dinamização cultural e comercial	•					
6.4. Programa de apoio social e educativo	•					

Fonte: SPI

4.6 Modelo de gestão e execução

De acordo com o RJRU, as ORU devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora⁸. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município⁹.

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

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

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

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

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

A este propósito, importa referir que, de acordo com o RJRU¹⁰, *“quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de*

⁸ RJRU, Art. 9º.

⁹ RJRU, Art. 10º.

¹⁰ RJRU, Art. 53º-B.

controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”.

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

O RJRU¹¹ refere, ainda, que *“a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”.*

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

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

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

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

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma “bolsa de imóveis” na ARU da Vila do Castelo da Maia, identificando edifícios de intervenção prioritária;

¹¹ RJRU, Art. 53º-B.

- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;
- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

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

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

4.7 Quadro de apoios e incentivos

4.7.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)¹², estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta

¹² Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

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

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

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

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

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

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

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

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

4.7.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

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

IVA – Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

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

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

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das 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 decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das 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 7 do artigo 71.º do EBF

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

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

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

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

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

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

4.7.3 Regime especial de taxas municipais

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

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

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

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

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

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

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

IMI e IMT

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

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

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

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

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

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

IRS e IRC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.5 Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

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

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

Regime 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 respeitam 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.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

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

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

5 Diagnóstico da ARU da Vila do Castelo da Maia

5.1 Enquadramento territorial

5.1.1 Enquadramento concelhio

Situado no núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), o concelho da Maia é limitado a norte pelos concelhos da Trofa e de Vila do Conde, a este pelos concelhos de Santo Tirso, Valongo e Gondomar, a sul pelo Porto, e a oeste por Matosinhos (Figura 4),

Com uma superfície de 83 km² 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 Castelo 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 que 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 4. Enquadramento regional do concelho da Maia

Fonte: SPI

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

Maia - ISMAI / Maia - Campanhã / Porto); e Linha E (Aeroporto / Maia - Estádio do Dragão / Porto).

Relativamente ao transporte ferroviário tradicional, existiam três linhas a operar no 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. Atualmente, a rede ferroviária pesada corresponde à linha do Minho (ligação Porto – Valença) que tem uma estação em Águas-Santas. A Maia integra, ainda, um troço da linha de Leixões, usada atualmente para o transporte de mercadorias, mas com capacidade para o transporte de passageiros. Destaca-se, também, em Águas-Santas, o ramal ferroviário que liga a linha de Leixões (em São 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 dos STCP (Sociedade de Transportes Coletivos do Porto, S.A) asseguram, essencialmente, a ligação ao Porto (também com ligações a Matosinhos e Valongo), em particular a pontos centrais da cidade, compondo uma rede predominantemente radial assente na estrutura viária municipal.

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

Em termos territoriais, importa 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 os núcleos de Águas-Santas / Pedrouços, Castelo da Maia e Vila Nova da Telha / Moreira classificados como um Centro Urbano de Nível 2 (Figura 5).

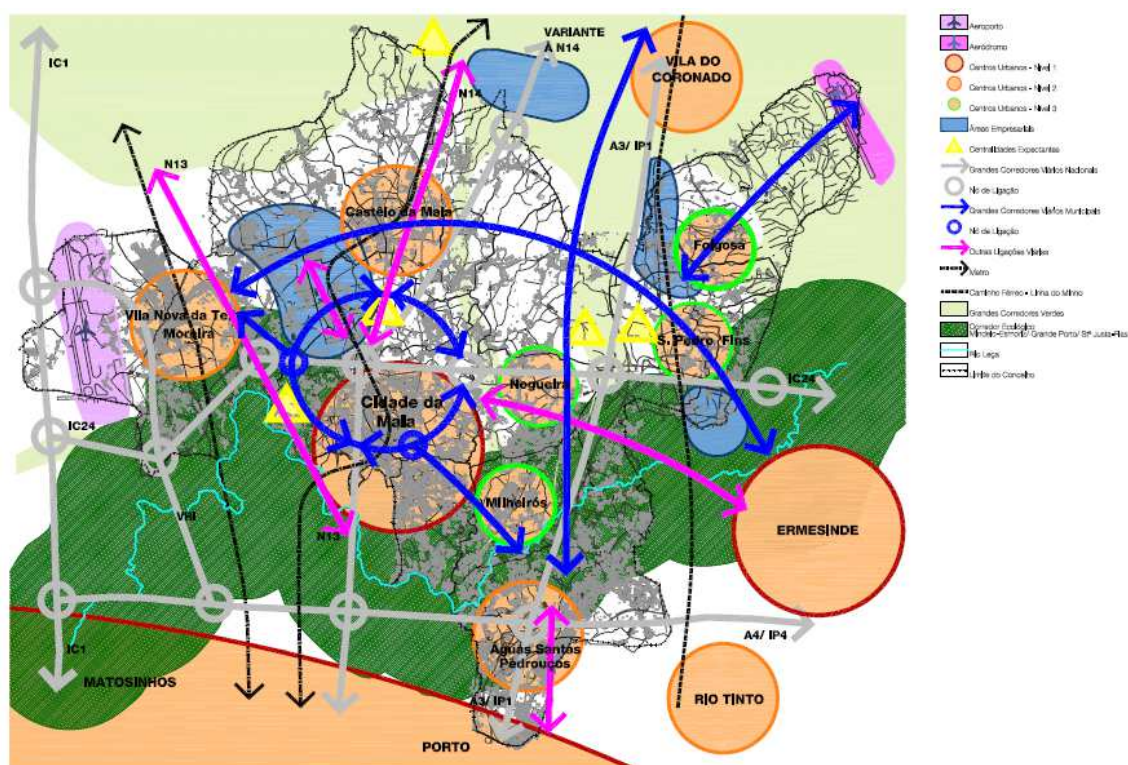


Figura 5. Modelo de Organização Territorial do Concelho da Maia

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

5.1.2 Breve retrato da freguesia do Castelo da Maia

Constituída na reforma administrativa de 2013 através da união das freguesias de Barca, Gemunde, Gondim, Santa Maria de Avioso e São Pedro de Avioso, a freguesia do Castelo da Maia é uma das dez freguesias do concelho, encontrando-se localizada na sua zona Norte e fazendo fronteira com os concelhos de Vila do Conde e a Trofa a norte e com as freguesias de Moreira, Cidade da Maia e Nogueira e Silva Escuro a sul (Figura 6).



Figura 6. Freguesias do concelho da Maia

Fonte: SPI

Com uma área total de 19,36 km² e uma população residente de 18.395 habitantes (Censos 2011), correspondente a uma densidade populacional de 950,1 hab./km², a freguesia do Castêlo da Maia assume-se como freguesia de maior dimensão territorial e uma das mais populosas do concelho da Maia.

Apesar de, ainda, manter um certo perfil rural, sustentado num conjunto de explorações agrícolas existentes no seu território, a freguesia do Castêlo da Maia tem assistido a um grande desenvolvimento social e económico que se manifestou no crescimento da malha urbana. Para tal, muito contribuem o conjunto das infraestruturas existente, destacando-se a Estrada Nacional 14 (EN14), que liga o Porto a Braga e que a atravessa longitudinalmente, os acessos à A41 - Circular Regional Exterior do Porto (Matosinhos – Espinho), os serviços do Metro do Porto (Linha Verde) e a proximidade ao Aeroporto Sá Carneiro ou à Zona Industrial da Maia I.

Do ponto de vista demográfico, no período compreendido entre os três últimos censos (1991 a 2011), a freguesia do Castelo assistiu a um aumento populacional significativo, com um aumento populacional de 37,9%, correspondente a um aumento de 13.332 habitantes para 18.395. É de destacar a variação positiva da antiga freguesia de Santa Maria de Avioso (97,1%) e a variação negativa da antiga freguesia de Barca (-16,8%) (Tabela 11).

Tabela 11. Evolução demográfica e variação populacional no concelho da Maia e na freguesia do Castelo da Maia

Território	População segundo o ano			Variação (%)		
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011	1991 - 2011
Maia	93.151	120.111	135.306	28,9	12,6	45,2
Castêlo da Maia	13.332	15.452	18.395	15,9	19,0	37,9
Avioso (Santa Maria)	2.290	3.360	4.513	46,7	34,3	97,1
Avioso (São Pedro)	2.532	2.629	3.826	3,83	45,3	51,1
Barca	3.168	2.769	2.633	-12,6	-4,9	-16,8
Gemunde	3.597	4.765	5.215	32,5	9,44	44,9
Gondim	1.745	1.929	2.208	10,5	14,5	26,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 1991, 2001 e 2011

Em termos da estrutura etária da população residente (Figura 7) verifica-se que, no ano de 2011, existiam poucas discrepâncias entre a população residente na freguesia do Castelo da Maia e no concelho, sendo, no entanto, de destacar uma percentagem mais alta de residentes até aos 14 anos e uma percentagem mais baixa de residentes com 65 ou anos na freguesia, refletindo uma população comparativamente mais jovem. Esta estrutura etária reflete-se também no índice de envelhecimento da população, sendo inferior na freguesia (74,1) relativamente ao concelho (79,5).

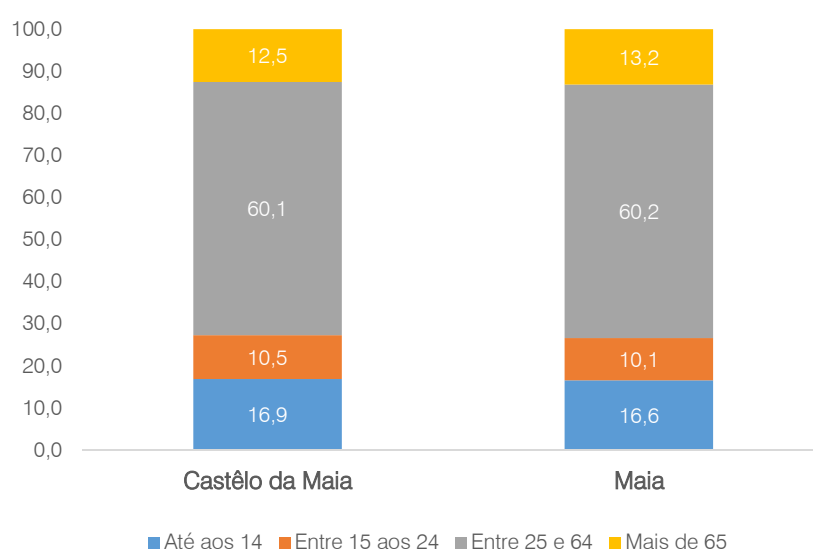


Figura 7. Estrutura etária da população residente no concelho da Maia e na freguesia do Castelo da Maia

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

No que se relaciona com a estrutura económica, na freguesia do Castelo da Maia verifica-se uma maior preponderância do setor terciário, com 66,2% da população empregada, face aos 1,2% para o setor primário e 32,6% para o setor secundário. 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 nacional¹³.

5.1.3 Uma perspetiva da evolução urbana da ARU

Desde que foi concedido foral à Maia pelo Rei D. Manuel em 1519, e até 1902, a sede do Concelho situava-se no Castelo da Maia. Nos últimos anos o edifício da Câmara localizava-se na atual Praça 5 de Outubro, onde funciona o Museu de História e Etnologia da Terra da Maia.

Nessa época, o concelho da Maia, o qual abarcava toda a orla marítima entre o Porto e o Ave, estendida desde o mar até uma linha de pequenas alturas, localizada próxima de Rio Tinto, pelos limites orientais de Alfena, de Covelas e dos Bougados.



Figura 8. Museu de História e Etnologia da Terra da Maia (esquerda) e Praça 5 de Outubro (direita)

Fonte: SPI

Recorrendo a textos publicado pelo do Padre Joaquim Antunes de Azevedo nas “Memórias de Tempos Idos”, podem-se retirar alguns elementos para perspetivar a evolução histórica da Vila do Castelo. A referida publicação, datada de 1880, refere que “*Noutro tempo havia ali só a cadeia e a casa das sessões da Câmara, por cima da mesma, em 1873. Sendo Presidente da Câmara José*

¹³ Em Portugal, entre 2001 e 2011, a taxa de desemprego passou de 6,7% para 13,2%, enquanto no concelho da Maia passou de 6,7% para 14%. Nas antigas freguesias que atualmente constituem a freguesia do Castelo da Maia, a taxa de desemprego aumentou de 6,4% para 19,7% em Barca, de 5,7% para 13,0% em Gemunde, de 6,3% para 16,9% em Gondim, de 5,0% para 13,3% em Santa Maria de Avioso e de 4,3% para 11,3% em São Pedro de Avioso.

Vitorino da Fonseca, fez-se um acrescento àquela casa, ficando com capacidade para todas as repartições do concelho, que hoje ali funcionam. A estrada que de Leça de Matosinhos vem passar àquele lugar embelezou muito a povoação do Castêlo; e tem dado lugar a fazer-se ali edificações... Criou-se ali um mercado, em todas as segundas feiras, o qual está sendo muito concorrido. Os géneros que se vendem são comestíveis. Este mercado, ou feira, foi criado pelos anos de 1866... Donde vem Castêlo, que alguém ainda escreve Castrello, nome que muito bem quadra àquele lugar, por uma eminência que ali há, onde está uma ermida de Santo Ovídio. Foi deste lugar, como nos diz o Conde Dom Pedro, que o infante Dom Alboazar Ramires, por sobrenome Cide Alboazar tirou os mouros de São Romão, de Castro de Avioso”.

Com uma elevação de 108 metros, rematada pela Capela de Santo Ovídio datada do século XVIII, o Monte de Santo Ovídio representou um importante ponto de observação romano, albergando um cruzeiro em granito datado de 1773 e que oferece uma vista panorâmica a norte dos lugares de Ferreiró e Senhora de Agonia (Santa Maria de Avioso), a nascente de Cidadelha (Santa Maria de Avioso), e a poente S. Pedro de Avioso e Gemunde.

O Núcleo de Santo Ovídio, composto pela Capela de Santo Ovídio, pelo monte de mesmo nome e pelos edifícios senhoriais na envolvente dos antigos Paços do Concelho, esteve na génese da Vila, constituindo o núcleo primordial da Vila e o elemento mais representativos da sua importância histórica, mantendo vivas as memórias recentes da população residente. Nos dias de hoje representa um dos principais pontos de encontro dos habitantes da Vila, sendo palco de inúmeras manifestações culturais e romarias ao longo do ano.



Figura 9. Capela de Santo Ovídio (esquerda) e Festas de Santo Ovídio no início do séc. XX (direita)

Fonte: SPI e www.porto24.pt

A inauguração da Estação Ferroviária do Castêlo da Maia em 1932 (desde 2006 Estação de Metro do Castêlo da Maia) como acesso privilegiado ao Porto, veio mudar radicalmente as dinâmicas de desenvolvimento locais. O caminho-de-ferro torna-se então no principal responsável

pela extensão da Vila em direção ao exterior, permitindo o desenvolvimento de pequenos núcleos habitacionais em redor da estação. Tendo como foco a estação ferroviária, a freguesia do Castêlo da Maia acompanhou a “explosão urbana” do concelho da Maia. Bem servida de transportes e próxima dos principais centros urbanos, a freguesia torna-se assim um local de forte atratividade.

Na década de setenta e oitenta do séc. XX acelera-se fortemente o crescimento urbano na freguesia, motivado por um crescimento populacional exponencial do concelho (Tabela 12) e pela consequente procura de habitações, especialmente por famílias “expulsas” do Porto e da sede do concelho para as periferias.

Tabela 12. Evolução população no concelho da Maia e na freguesia do Castêlo da Maia entre 1960 e 2001

Território	População segundo o ano				
	1960	1970	1981	1991	2001
Maia	53.643	63.980	81.679	93.151	120.111
Castêlo da Maia	9.245	10.075	12.347	13.332	15.452
Avioso (Santa Maria)	1.926	1.905	2.341	2.290	3.360
Avioso (São Pedro)	1.743	1.720	2.242	2.532	2.629
Barca	2.188	2.480	2.824	3.168	2.769
Gemunde	2.422	2.930	3.504	3.597	4.765
Gondim	966	1.040	1.436	1.745	1.929

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação

O crescimento urbano acompanha o então crescimento populacional da freguesia, sendo caracterizado por uma predominância quase exclusiva da função residencial, homogeneidade na tipologia de habitações, fraca diversidade social, reduzida articulação da malha urbana e por um défice de espaço público.

Apesar da sua evolução urbana fragmentada, o Castêlo da Maia, e em particular a Vila do Castêlo (principal polo de equipamentos e serviços), tem vindo a adquirir uma importância crescente no panorama concelhio, como comprova a sua evolução em termos administrativos. Recentemente, é possível destacar três intervenções que foram fundamentais para iniciar uma nova fase de transformação urbana, nomeadamente:

- A estruturação e afirmação da EN14 (Porto – Braga);
- A expansão da Zona Industrial da Maia I;
- A modernização da infraestrutura e o alargamento dos serviços da Metro do Porto – nomeadamente através da requalificação da antiga estação e da duplicação e eletrificação da antiga via ferroviária.

Estas intervenções permitiram à Vila do Castelo evoluir para uma nova condição urbana, abrindo portas a novas oportunidades, de que são exemplos:

- A requalificação e inauguração do Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta;
- A reabilitação dos antigos Paços do Concelho e instalação do Museu de História e Etnologia da Terra da Maia;
- A estruturação de vias secundárias de ligação às restantes freguesias do concelho;
- O arranjo da envolvente à nova estação de metro;
- A inauguração do Instituto Universitário da Maia.

Ao mesmo tempo, a oferta imobiliária residencial respondeu à procura de novas populações socialmente mais diversificadas. Apesar de limitadas do ponto de vista físico, numa perspetiva de qualificação da imagem urbana e do que esta simboliza para a Vila do Castelo, estas intervenções integram-se numa visão mais global e abrangente, perspetivando os seguintes impactos:

- Aproximação/Identificação da população com a Vila;
- Melhoria do desempenho das atividades económicas locais;
- Melhoria da qualidade de vida em geral;
- Consolidação da estrutura urbana;
- Aumento de área verde/espacos verdes, de lazer e de convivência social;
- Criação de novos equipamentos de suporte e atenuação das necessidades sociais da população.

Mais recentemente, com a revisão do PDM (2013), o concelho da Maia ficou dotado de um novo instrumento de planeamento e de gestão territorial e urbanística da Vila do Castelo da Maia, adequado aos novos desafios de desenvolvimento e à prossecução do objetivo estratégico central definido pela autarquia, o reforço da rede urbana concelhia e a promoção da consolidação e compactação dos seus aglomerados urbanos principais.

5.1.4 Unidades territoriais homogéneas

Da análise do tecido urbano da ARU, das suas dinâmicas e do seu funcionamento podem, para efeitos práticos, considerar-se seis unidades homogéneas, que naturalmente interagem entre si (Figura 10).

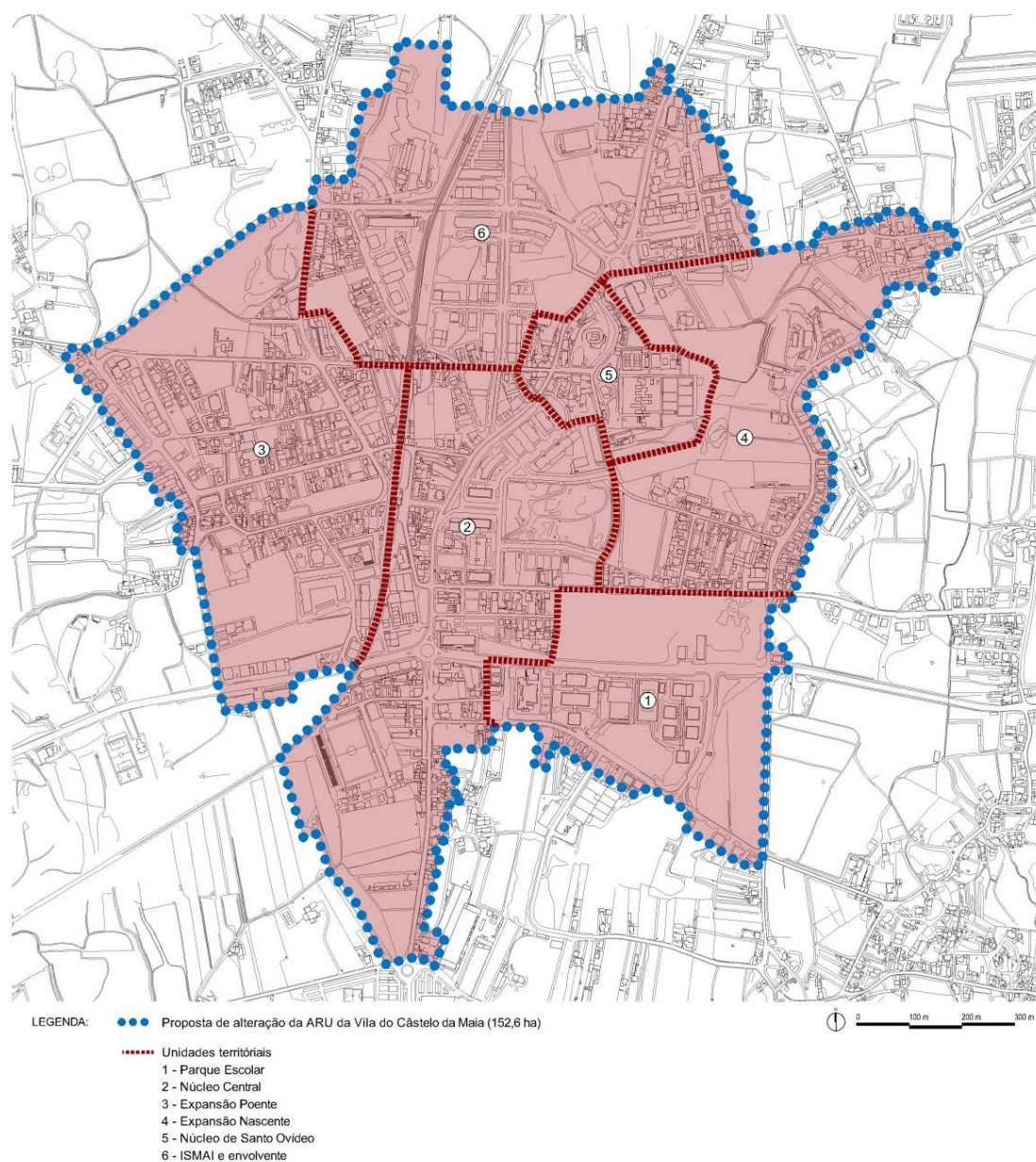


Figura 10. Unidades Territoriais Homogêneas da ARU da Vila do Castelo da Maia

Fonte: SPI

1 | Parque Escolar



Esta área específica corresponde à faixa da ARU localizada a este do seu Núcleo Central. De menor dimensão e configuração longilínea, esta Unidade Homogénea (UH) é estruturada pela Via Diagonal que a atravessa, tendo como seu elemento central a sede do Agrupamento de Escolas do Castelo da Maia.

Paralelamente a esta via principal, desenvolvem-se a Avenida Estevão de Oliveira Maia e a rua Serafim da Cruz, que constituem o seu limite norte e sul, respetivamente. Entre estes dois eixos encontra-se uma malha urbana consideravelmente descontínua, marcada pela presença do Parque Escolar, constituído pela Escola Secundária da Maia (sede do Agrupamento de Escolas do Castelo da Maia), pela Escola EB 2/3 do Castelo da Maia e pela Escola EB 1/Jardim de Infância, e pelo Centro de Saúde e respetivas Unidades de Saúde Familiar.

A descontinuidade da malha urbana aqui presente acentua-se pela presença de um espaço vazio de dimensão considerável e sem função urbana relevante entre a Via Diagonal e a Avenida Estevão de Oliveira Maia. Esta descontinuidade é apenas quebrada pela presença de dois edifícios plurifamiliares com mais de 4 pisos.

Fruto das obras recentes de que o Parque Escolar foi alvo, grande parte do edificado encontra-se em bom estado de conservação, facto que, acoplado com o bom estado de conservação do principal eixo viário (caracterizado por um perfil alargado e pela presença de passeios em ambos os lados ao longo de toda a sua extensão), contribuem para uma elevada qualidade e imagem urbana desta unidade homogénea.

2 | Núcleo Central



O núcleo central da Vila do Castelo acompanha o traçado da EN14, correspondendo à área no interior da ARU com maior nível de consolidação urbana, fruto de construções em altura recentes, em particular na rua Doutor Fernando Araújo de Barros, e da instalação de inúmeros serviços e estabelecimentos comerciais ao longo do principal eixo viário que a atravessa.

Esta UH tem o seu limite poente na Linha do Metro e o limite nascente na rua Dona Maria Segunda, Travessa Estevão de Oliveira Maia e na Travessa Serafim da Cruz. O eixo de maior prolongamento no sentido norte-sul, a EN14, atravessa a unidade homogénea ao longo de toda a sua extensão, unindo-a às UH do ISMAI e Envolvente do Núcleo de Santo Ovídio.

Esta UH corresponde, tal como referido, a uma das áreas de construção mais recentes da Vila do Castelo, onde se regista a maior concentração de serviços e comércio, em particular no ponto de intersecção da Via Diagonal com a EN14. No seu interior encontra-se um dos elementos patrimoniais classificados mais importantes, a atual Estação de Metro do Castelo da Maia.

Fruto das dinâmicas urbanas no seu interior (resultantes do tráfego automóvel intenso que diariamente atravessa a EN14) e da afirmação do comércio e dos serviços presentes, esta UH constitui, tal como o nome indica, o núcleo funcional da ARU. Adicionalmente, tendo em conta a sua posição central no seu interior, esta atua como um ponto de ligação entre as restantes UH e importantes polos geradores de fluxos, de âmbito local e regional (equipamentos escolares, Zona Industrial da Maia, Cidade da Maia, Porto, etc.).

A malha urbana é composta por quarteirões consolidados de geometria irregular, predominantemente ocupados por edifícios unifamiliares de 1 ou 2 pisos, intercalados com edifícios plurifamiliares de maior dimensão, que se agrupam linearmente à face dos arruamentos. Esta geometria irregular traduz-se numa rede intrincada de arruamentos, de pavimento betuminoso e com perfis de dimensão variável. Os passeios estão presentes nos principais eixos viários, predominantemente ao longo da EN14 e da Via Diagonal. Os espaços públicos de lazer e estadia são escassos e têm, no geral, uma dimensão limitada.

3 | Expansão Poente



A expansão poente situa-se imediatamente a oeste do Núcleo Central da Vila do Castêlo, no polígono definido pelos limites poentes da ARU, pela linha do metro, pela rua Vilarinho de Baixo e pela Avenida Carlos Oliveira Campos, correspondendo a uma área predominantemente residencial e consolidada.

A sul, junto à Estação de Metro do Castêlo de Maia, a malha urbana é composta por quarteirões relativamente regulares e estruturados ao longo de vias paralelas de extensão considerável (Avenida do Bairro, rua Particular do Bairro e rua da Vitória), diferindo entre si apenas ao nível do edificado (tipologia e estado de conservação) e de espaço público (tipo de pavimento e estado de conservação).

Enquanto que ao longo das ruas acima mencionadas predominam moradias unifamiliares de 1 a 2 pisos, na envolvente da rua Eng. Frederico Ulrich e da rua do Bairro predominam habitações plurifamiliares em altura entre 3 a 5 pisos dispostos em banda ao longo das vias. Ao nível do estado público, apesar de algumas ruas necessitarem de intervenção, a grande maioria apresenta um perfil largo e passeios em ambos os lados, encontrando-se estes em bom estado de conservação.

Face à presença dos serviços da Metro do Porto e à proximidade com o ISMAI, duas importantes âncoras funcionais que têm contribuído para a sua expansão urbana, esta UH denota uma dinâmica urbana diária considerável, albergando também um conjunto significativo de residentes que todos os dias se deslocam para principais polos geradores de fluxos na sua envolvente. Adicionalmente, e tendo em conta que se encontra num dos extremos da ARU, esta UH constitui a principal saída da Vila para a zona industrial localizada a nordeste desta, desempenhando um papel importante de articulação.

4 | Expansão Nascente



A unidade homogénea correspondente à expansão nascente é estruturada pelo eixo formado pela rua João Maia, que se inicia na envolvente ao Monte de Santo Ovídio, pela rua de Avioso, que define o seu limite nascente e articula com a Via Diagonal, e pela rua da Igreja. Destaca-se também, paralelamente à rua de Avioso, a rua Feliciano Gomes Ruiz, que articula a UH com a Avenida Estevão de Oliveira Maia.

Ao longo destas vias surge uma ocupação urbana relativamente densa e consolidada, constituída, na sua maioria, por moradias de 1 ou 2 pisos e de construção recente. Ao nível do espaço público, esta unidade homogénea caracteriza-se por um piso regular, de perfil largo (com a exceção da rua Feliciano Gomes Ruiz), com passeios em ambos os lados em grande parte da sua extensão. Devido à escassez de lugares de estacionamento, contando apenas algumas bolsas de estacionamento pontuais no seu interior, esta UH caracteriza-se pela presença acentuada de estacionamento ao longo da faixa de rodagem.

Fruto do seu passado intimamente ligado ao setor primário e da sua envolvente marcadamente rural, esta UH caracteriza-se também pela presença de espaços de dimensão considerável destinados à exploração agrícola.

No seu interior e nas suas proximidades encontram-se ainda importantes equipamentos coletivos, como são os casos da Igreja e da antiga Junta de Freguesia de Santa Maria de Avioso, da Quinta da Gruta, do Parque Escolar e do Centro de Saúde.

5 | Núcleo de Santo Ovídio



Esta unidade homogénea constitui o núcleo tradicional e mais antigo da Vila do Castelo. Trata-se de uma pequena área, composta pela envolvente à Praça 5 de Outubro, pela sua frente noroeste e pela Quinta da Gruta, possuindo uma identidade singular e uma importância fulcral na estrutura urbana da ARU, enquanto principal ponto de encontro no seu interior.

Na Praça 5 de Outubro e na envolvente à Capela e ao Monte de Santo Ovídio, encontram-se importantes elementos marcantes desta paisagem urbana, identificando-se desde logo a já mencionada Quinta da Gruta, Museu de História e Etnologia da Terra da Maia e a Conservatória de Música da Maia. A nascente da Praça 5 de Outubro, encontram-se também alguns estabelecimentos comerciais e conjunto de imóveis de interesse municipal que importa valorizar e preservar, as Casas do Castelo.

Este núcleo, para além do reconhecido valor patrimonial de alguns edifícios, possui um adequado enquadramento proporcionado pelo casario tradicional existente, predominantemente de 2 pisos, e pelas vias em granito de perfil estreito. Fruto da sua idade avançada, e apesar dos esforços levados a cabo pela Câmara Municipal com a reabilitação da Praça 5 de Outubro e com a instalação de equipamentos importantes na sua envolvente, este apresenta ainda carências ao nível do seu estado de conservação.

6 | ISMAI e Envolvente



A unidade homogénea referente ao ISMAI e envolvente engloba toda a superfície da ARU localizada a norte do Monte de Santo Ovídio e do Núcleo Central. O ISMAI (e a Estação de Metro de mesmo nome) destaca-se como o elemento mais marcante no seu interior, considerado como uma das principais âncoras da dinâmica urbana da Vila, sendo responsável por fluxos significativos de população jovem no seu interior. A presença deste importante equipamento tem contribuído para a expansão urbana da UH e para o aumento do mercado de arrendamento nos últimos anos.

Do ponto de vista urbanístico (ocupação urbana e tipologia de construção do edificado), esta UH apresenta um carácter relativamente homogéneo, sendo caracterizada pela presença de áreas de expansão relativamente consolidadas, de desenvolvimento linear, e pela existência de vazios urbanos, alguns dos quais de dimensão relevante (e.g. envolvente ao Minipreço). Existe uma clara predominância de habitações plurifamiliares em altura, entre 3 a 4 pisos no seu interior, sendo a rua das Oliveiras a única exceção, fruto da presença de um conjunto de habitações unifamiliares entre 1 a 2 pisos. Relativamente à idade e ao estado de conservação do edificado, esta UH pode ser dividida em duas zonas, tendo na EN14 o eixo viário que as divide. Na zona mais próxima do ISMAI encontram-se edifícios mais altos, mais recentes e em melhor estado de conservação, enquanto na envolvente à rua Armando Nogueira da Silva predominam edifícios mais baixos, mais antigos e em pior estado.

No que toca ao espaço público, e comparativamente com o Núcleo Central e restantes UH, os principais eixos viários apresentam um perfil mais largo, com presença de passeios em ambos os lados e com arborização, destacando-se a EN14 (rua de Augusto Nogueira da Silva), a Avenida Sport Clube Castêlo da Maia e a Avenida Carlos Oliveira Campos como os eixos de maior relevância no seu interior. Em torno desta última destacam-se também a presença de um número considerável de estabelecimentos comerciais e de serviços.

Esta UH concentra ainda importantes equipamentos no seu interior, para além dos já referidos, destacando-se o Posto de Correios, o Mercado Coronel Carlos Moreira, o Cemitério de Santa Maria de Avioso e o Pavilhão do Castêlo da Maia Ginásio Club.

5.2 Enquadramento no PDM e condicionantes

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

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

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

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

condições urbanísticas e ambientais. Nesta perspetiva, são objetivos partilhados com o PDM para a área objeto de intervenção.

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

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

É igualmente necessário ter em consideração os condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos, de forma a garantir uma correta integração na 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 da Vila do Castelo, para além das servidões administrativas associadas às infraestruturas urbanas, entre elas os espaços canais do metro e a servidão aeronáutica existem as seguintes condicionantes legais (Figura 11): (i) Reserva Ecológica Nacional (REN) e Áreas Inundáveis, correspondente à passagem da ribeira pela Quinta da Gruta até ao ISMAI (a norte da ARU); (ii) Património Edificado (Arquitetura Contemporânea) (A), Edifícios Cívicos (C), Conjunto Vernacular (CJ), Lavadouros (L), Edifícios Religiosos (R), Estações de Comboio (T).

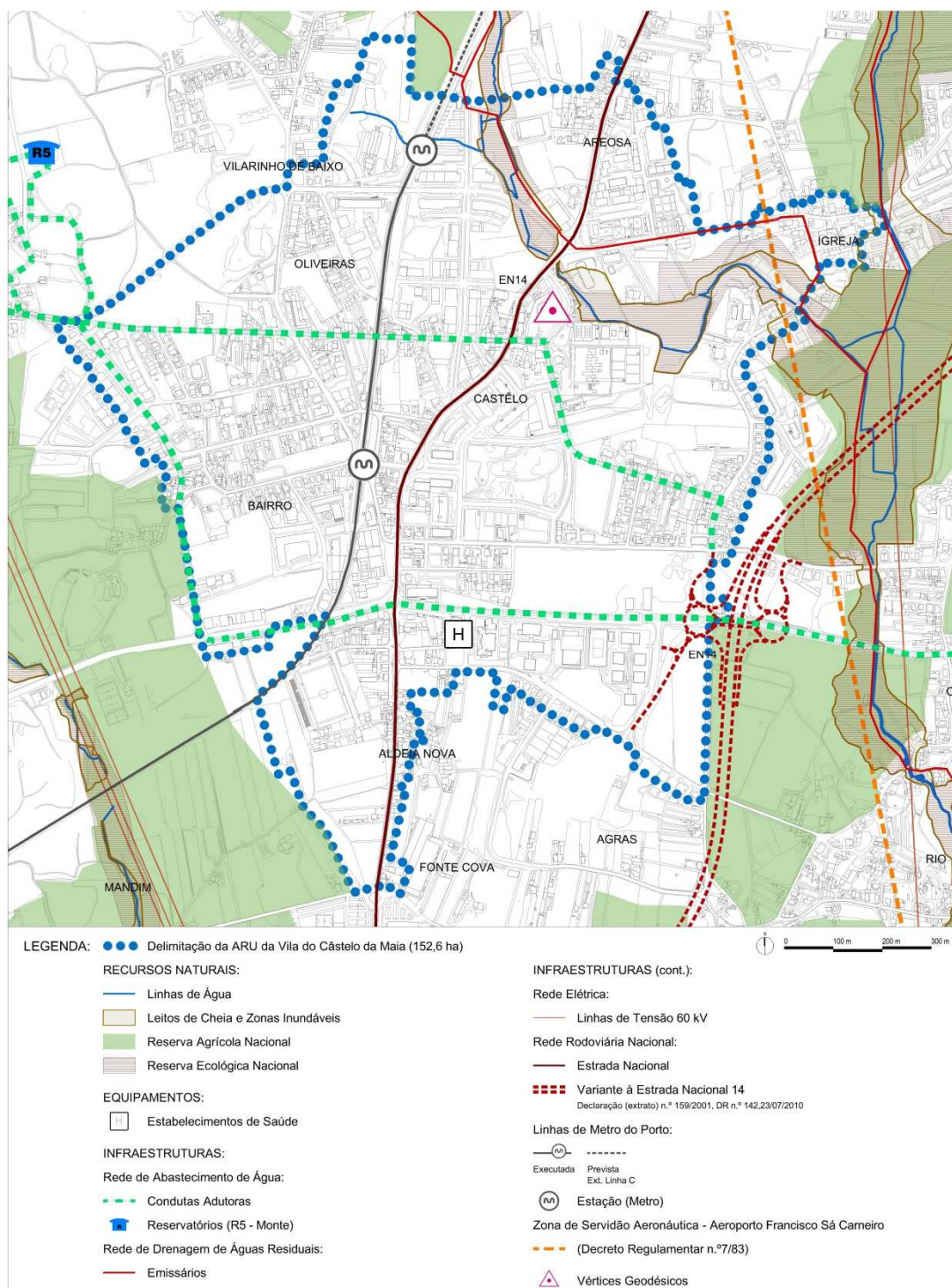


Figura 11. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

A REN tem como finalidade a preservação dos recursos naturais e culturais, o estabelecimento de continuidades ecológicas e a qualidade de vida das populações, numa perspetiva de

desenvolvimento autossustentado e equilibrado, integrando um conjunto de ecossistemas a proteger.

Consideram-se zonas inundáveis as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal delimitada nas Plantas de Ordenamento e Condicionantes. As zonas inundáveis, sem prejuízo do regime das áreas incluídas na REN, destinam-se predominantemente à instalação de parques e jardins públicos com um nível elevado de permeabilidade do solo.

A ARU apresenta um vasto conjunto 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.

Ao nível da programação da ocupação, importa destacar 4 UOPG (Figura 12), cada qual com os seus próprios objetivos programáticos.

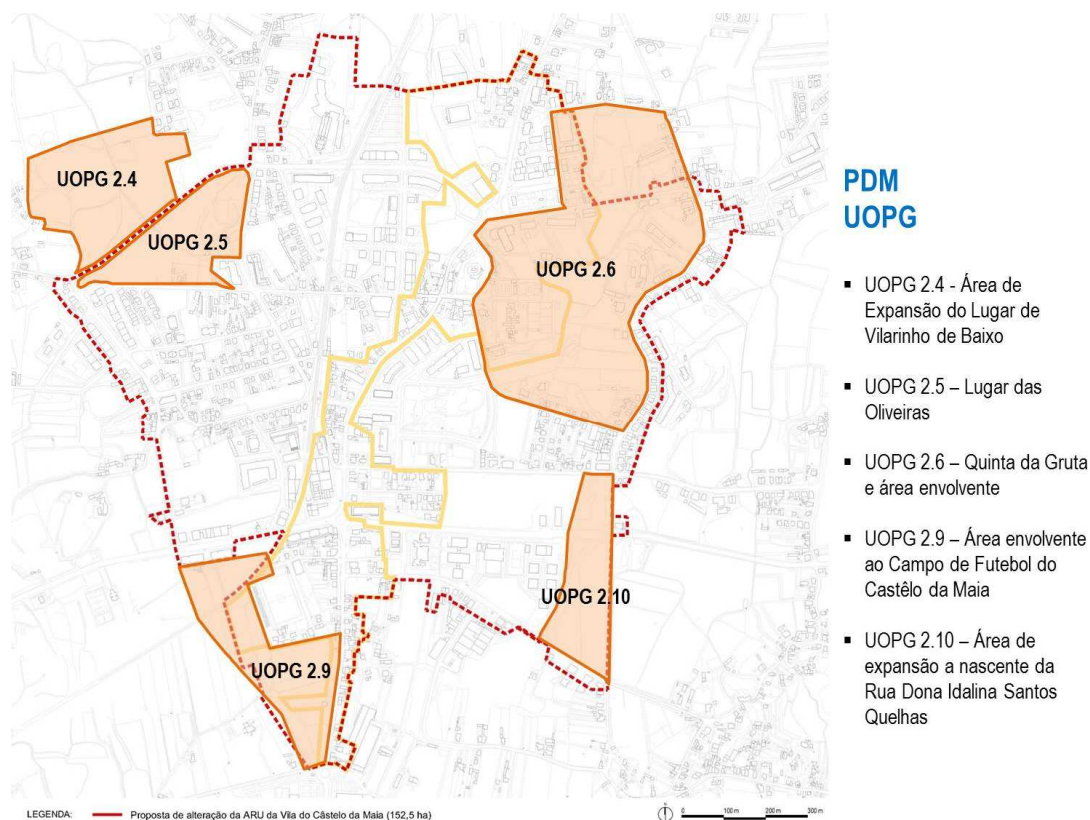


Figura 12. UOPG existentes na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

UOPG 2.5. | Lugar das Oliveiras - Localizada na zona noroeste da ARU, esta unidade possui uma área aproximada de 5,8 ha, e tem como objetivo principal a ocupação urbana a Sul da Avenida Carlos Oliveira Campos. Pretende-se, igualmente, a conformação de uma zona verde pública na área central, integrando o maciço arbóreo de elevado valor paisagístico existente.

UOPG 2.6. | Quinta da Gruta e Área Envolvente – Esta unidade, localizada no sector sudeste da ARU, possui uma área aproximada de 27,3 ha, tendo como objetivo principal a disponibilização dos terrenos necessários à ampliação e consolidação do Parque Urbano e da Escola Ambiental da Quinta da Gruta. Pretende-se ainda a ampliação do cemitério e dos equipamentos desportivos a Norte da rua da Igreja;

UOPG 2.9. | Área Envolvente ao Campo de Futebol do Castelo da Maia – Esta unidade, localizada no setor sudoeste, com uma área aproximada de 7,8 ha, tem como objetivo principal o ordenamento urbanístico deste território e a execução de um campo de treinos de apoio ao Campo de futebol do Castelo da Maia. Pretende-se, igualmente, a execução da ligação viária entre a Via Eng.º Belmiro Mendes de Azevedo e a rotunda da rua Dr. Bernardino Machado — EN14, como alternativa viária à Via Diagonal no atravessamento do Complexo Escolar do Castelo da Maia.

UOPG 2.10. | Área de Expansão a Nascente da rua D. Idalina Santos Quelhas – Esta unidade, localizada a sudeste, possui uma área aproximada de 5,1 ha, destina-se a habitação coletiva e instalação de equipamentos. A execução desta intervenção deve garantir a ligação viária que limita o quarteirão em análise por ponte, tal como previsto na Planta de Ordenamento — Hierarquia Viária.

5.3 Análise demográfica e socioeconómica da ARU

A caracterização socioeconómica e demográfica da ARU da Vila do Castelo tem como fonte estatística principal os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), referentes ao último recenseamento geral da população e da habitação (Censos 2011), desagregados por subsecção estatística, sendo realizado, sempre que necessário, o seu enquadramento na freguesia ou no concelho.

Tendo em conta que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem

a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção da ARU, que abrange, neste caso, um total de 56¹⁴ subsecções estatísticas.

População residente

O conjunto de subsecções estatísticas que integram esta ARU, à data dos Censos de 2011, representava uma população residente de 5.906 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 3.885 hab./km², valor muito superior aos observados na freguesia e no concelho (Tabela 13).

Tabela 13. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência

Unidade territorial	Superfície (km ²)	Habitantes (Nº)	Densidade populacional (hab/km ²)
Concelho da Maia	82,99	135.306	1.630,4
Freguesia do Castelo da Maia	19,36	18.395	950,1
ARU da Vila do Castelo	1,52	5.906	3.885,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

A análise da evolução demográfica permite verificar que, no período 2001-2011, a população residente na ARU da Vila do Castelo registou um aumento de 35,3% (Tabela 14), apresentando uma dinâmica positiva superior comparativamente ao concelho, em igual período (12,6%).

Tabela 14. População residente, em 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho da Maia	120.111	135.306	12,6
ARU da Vila do Castelo	4.363	5.906	35,3

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Estrutura etária da população

A análise da estrutura etária da população residente na ARU da Vila do Castelo revela estarmos perante uma população comparativamente menos envelhecida face à realidade concelhia, fruto de uma percentagem superior de residentes até aos 14 anos e a uma percentagem inferior de

¹⁴ Os dados apresentados foram obtidos com base nas subsecções estatísticas abrangidas pela ARU (Censos 2011), sendo elas: 13060200102; 13060200103; 13060400402; 13060400403; 13060400404; 13060400405; 13060400406; 13060400408; 13060400601; 13060400602; 13060400603; 13060400604; 13060400605; 13060400606; 13060400607; 13061100301; 13061100302; 13061100303; 13061100402; 13061100403; 13061100404; 13061100405; 13061100406; 13061100408; 13061100409; 13061100410; 13061100411; 13061100501; 13061100502; 13061100503; 13061100504; 13061100505; 13061100601; 13061100602; 13061100603; 13061100604; 13061100605; 13061100606; 13061100607; 13061100608; 13061100609; 13061100611; 13061100612; 13061100614; 13061200311; 13061200406; 13061200407; 13061200408; 13061200409; 13061200502; 13061200503; 13061200504; 13061200505; 13061200506; 13061200507; 13061200508.

residentes com 65 ou mais anos. Em 2011, a população idosa residente na ARU da Vila do Castelo correspondia a 7,9%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 18,6% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 9,0% no grupo dos 15 aos 24 anos (Tabela 15).

Tabela 15. População residente, por grupo etário, em 2011

Unidade territorial	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		65 anos ou mais	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho da Maia	22.776	16,8	13.831	10,2	80.591	59,6	18.108	13,4
ARU da Vila do Castelo	1.101	18,6	532	9,0	3.808	64,5	465	7,9

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 42,2, um valor claramente inferior ao que se verificava ao nível do concelho (79,5).

Nível de escolaridade

Quanto ao nível de escolaridade, verifica-se que a população residente na ARU é nitidamente mais escolarizada do que o conjunto da população do concelho (Tabela 16). Não obstante, quase um ¼ dos habitantes na ARU apenas completou o 1º ciclo do ensino básico (14,6%), proporção que é mais acentuada ao nível do concelho (22,9%). Ainda considerando os níveis de escolaridade obrigatórios, 11,3% da população completou o 2º ciclo, 17,4% concluiu o 3º ciclo e 17,2% possuía, à data dos Censos de 2011, o ensino secundário completo. Neste contexto, importa ainda destacar que mais de 20% da população residente na ARU concluiu o ensino superior, um valor bastante acima da realidade concelhia (15,9%). Este dado pode ser facilmente explicado tendo em conta a população estudantil que todos os anos frequenta o ISMAI.

Tabela 16. Nível de escolaridade da população residente, em 2011¹⁵

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	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 da Vila do Castelo	5.906	0,8	14,6	11,3	17,4	17,2	1,8	20,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

¹⁵ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

Estrutura familiar

A análise da estrutura familiar permite compreender, entre outros elementos, a composição das famílias no sentido de identificar, a curto e médio prazo, as necessidades ao nível da tipologia das habitações, dos seus padrões arquitetónicos e das suas condições de habitabilidade.

Assim, no território da ARU residiam, em 2011, 2.311 famílias, correspondendo a 4,5% do total das famílias do concelho da Maia. Deste conjunto, aproximadamente 48,7% das famílias era constituída por 1 ou 2 pessoas (1.126), 47,8% por 3 ou 4 pessoas (1.106) e apenas 3,5% das famílias tem 5 ou mais elementos (79). Já as famílias constituídas por, pelo menos um elemento com 65 ou mais anos correspondiam a 18,9% das famílias da ARU (437), enquanto as famílias com elementos até aos 14 anos correspondiam a 40,2% (929).

Importa, ainda, destacar que 84,6% das famílias da ARU tinham todos os elementos em idade ativa empregados (1.956), enquanto 13,9% tinham um elemento desempregado (321) e 1,5% tinham dois elementos (34).

Tabela 17. Estrutura familiar da população residente, em 2011

Estrutura familiar	Concelho da Maia	Castêlo da Maia	ARU
Famílias Clássicas	50.268	6.612	2.311
Com 1 ou 2 elementos	23.531	2.863	1.126
Com 3 ou 4 elementos	23.922	3.312	1.106
Com elementos até aos 14 anos	16.847	2.386	929
Com elementos com 65 ou mais anos	12.883	1.731	437
Sem elementos desempregados	41.533	5.414	1.956
Com 1 elemento desempregado	7.600	1.039	321
Com 2 elementos desempregado	1.135	159	34

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Emprego

No que diz respeito ao emprego, em 2011, 88,7% da população ativa da ARU estava empregada, sendo a taxa de atividade de 59,0%, superior à registada no total do concelho (52,5%). Na mesma data, a taxa de desemprego da população residente nas subsecções que abarcam a ARU da Vila do Castêlo era de 11,3%, sendo menor do que a observada no concelho (14,1%). Relativamente à população desempregada é ainda possível acrescentar que entre as 392 pessoas aqui residentes que no momento censitário se encontravam desempregadas, 58 procuravam o primeiro emprego (Tabela 18).

Tabela 18. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada		População desempregada		Taxa de atividade
	Nº	Nº	%	Nº	%	%
Concelho da Maia	71.047	61.052	85,9	9.995	14,1	52,5
ARU da Vila do Castelo	3.483	3.091	88,7	392	11,3	59,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

O setor terciário, com uma importância crescente, é principal setor de atividade em termos de emprego para a população da ARU, ocupando, em 2011, a maioria da população empregada (73,4%), importância que se mantém ao nível concelhio. Apesar de ter perdido peso, o setor secundário continua a assumir uma considerável relevância na estrutura de emprego local, tendo em conta que no mesmo ano empregava 26,3% da população empregada residente na ARU. Por último, o setor primário detém uma importância residual na estrutura de emprego da ARU, com apenas 0,26% do total da população empregada (Tabela 19).

Tabela 19. População empregada por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	População empregada		Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho da Maia	61.052	85,9	372	0,6	15.444	25,3	45.236	74,1
ARU da Vila do Castelo	3.091	88,7	8	0,3	813	26,3	2.270	73,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

5.4 Análise urbanística da ARU

5.4.1 Edificado

Levantamento de campo

A caracterização do edificado da ARU da Vila do Castelo foi realizada com base no levantamento individual (número de pisos, usos e estado de conservação) levado a cabo pela CM da Maia que, partindo da sua observação individual, proporcionou um conhecimento relativamente preciso e pormenorizado da ocupação deste território. O levantamento do edificado abrangeu toda a extensão da ARU.

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

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

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

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

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

Através deste levantamento foram identificados 697 edifícios (ver anexo 1 – Peças Desenhadas), tendo sido recolhidos, para cada um deles, dados relativos às suas características físicas (estado de conservação e número de pisos) e funcionais (usos e funções predominantes) do edificado. É de salientar que os dados apresentados resultam apenas de uma identificação exterior.

Analisando a informação recolhida, verificamos que a maioria do edificado (617 edifícios) apresenta um carácter monofuncional (apenas um uso), sendo que os restantes (80 edifícios) que possuem um uso misto (uso partilhado) tendem a conciliar os usos habitacional e de comércio, restauração ou serviços. Estes edifícios de uso misto situam-se predominantemente ao longo da EN14, na envolvente à Praça 5 de Outubro, ao longo da Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo e na envolvente à Praça Evaristo Silva Duarte e rua da Igreja (Figura 13).



Figura 13. Exemplos de edifício com uso misto (habitacional, comércio e serviços)

Fonte: SPI

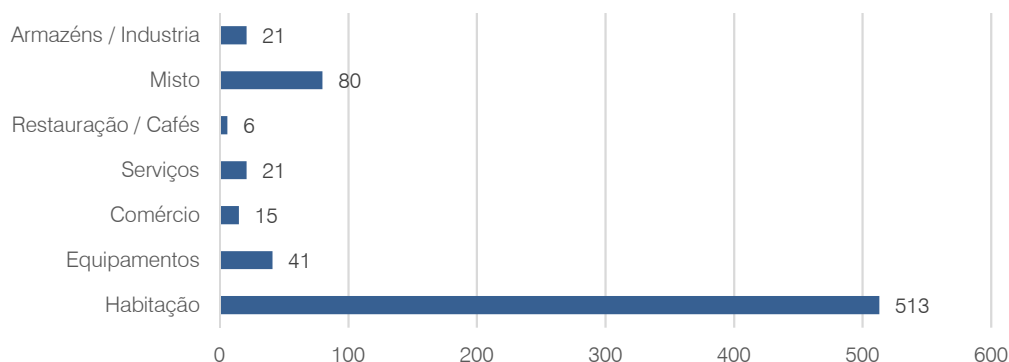


Figura 14. Número de edifícios da ARU da Vila do Castelo segundo os usos existentes

Fonte: SPI

Fazendo uma análise por uso do conjunto de edifícios presentes na ARU da Vila do Castelo, destaca-se:

- 617 edifícios são monofuncionais, enquanto apenas 80 edifícios apresentam um uso misto;
- O uso predominante é, naturalmente, o habitacional, existindo 513 edifícios integram funções de uso exclusivamente habitacional;
- Para além dos edifícios mistos onde a função de comércio está presente, apenas 15 edifícios apresentam um uso exclusivamente comercial, o que denota uma assinalável presença da atividade comercial no interior da ARU;
- Os equipamentos de utilização coletiva ocupam em exclusivo 41 edifícios.

O Mercado Coronel Carlos Moreira, localizado no eixo formado pela rua da Igreja e pela Praça Evaristo Silva Duarte e em tempos visto como o principal estabelecimento comercial da Vila, tem vindo a perder, em larga medida, a sua vocação comercial, face ao aparecimento de superfícies

comerciais de maior dimensão na sua envolvente (Minipreço e Pingo Doce) e da instalação de pequenos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços na sua envolvente.

Focando a análise no edificado monofuncional verifica-se, naturalmente, um forte predomínio do uso habitacional, em particular nas áreas de expansão poente (rua Particular do Bairro, Avenida do Bairro, rua da Vitória,...) e Nascente (rua de Avioso, rua de João Maia, Rui Feliciano Gomes Ruiz,...) (Figura 15).



Figura 15. Exemplos de edificado exclusivamente habitacional

Fonte: SPI

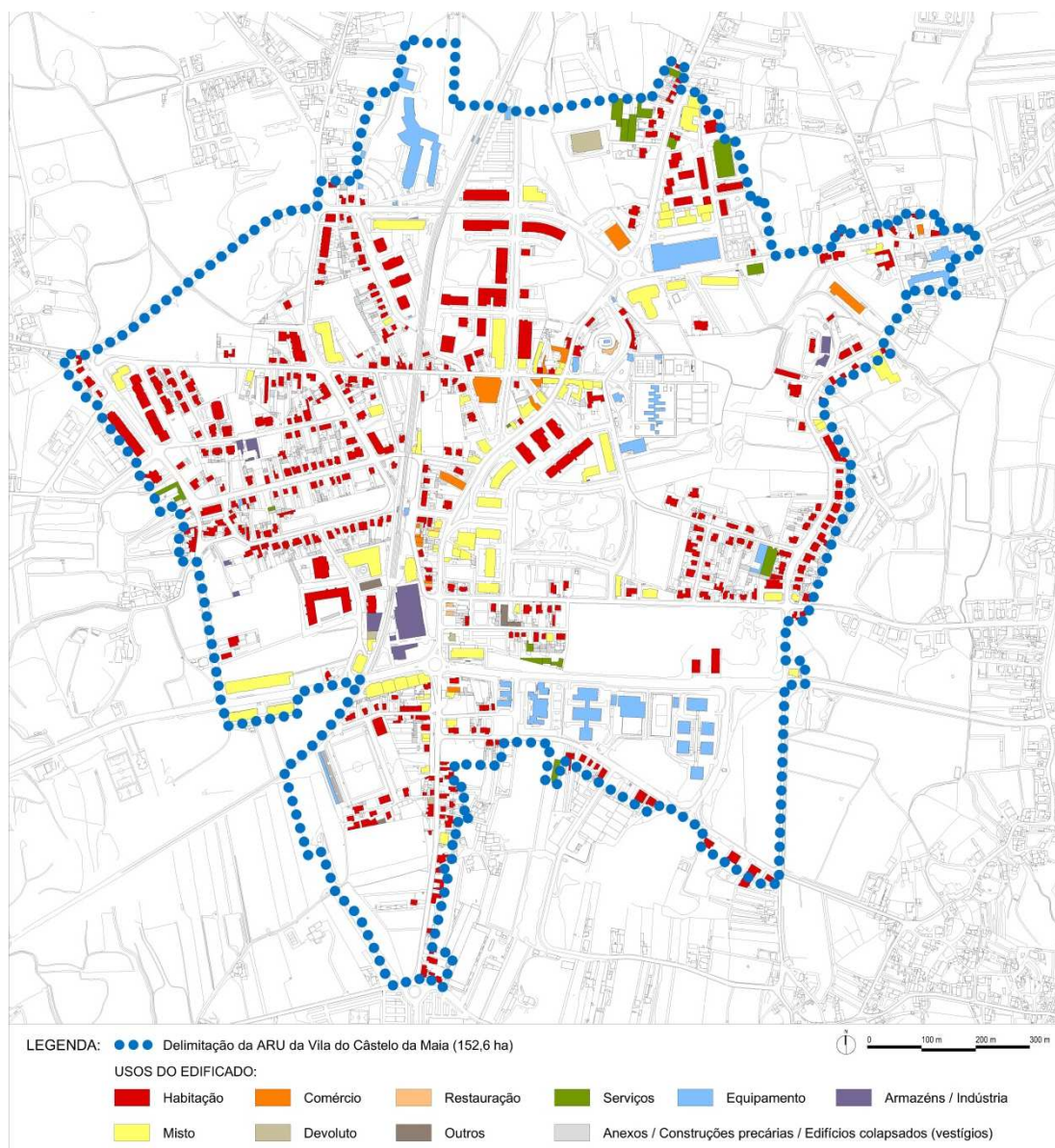


Figura 16. Usos do edificado na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

Relativamente ao número de pisos, verifica-se que os edifícios localizados no interior da ARU variam entre as construções de piso térreo e as com 7 pisos. Os edifícios com maior volumetria são, no entanto, pouco numerosos. Dos 57 edifícios com 5 ou mais pisos, apenas 1 tem 7 pisos. Especialmente, os edifícios de maior volumetria encontram-se principalmente concentrados na Praça Evaristo Silva Duarte, na Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo, na Via Diagonal e ao longo da EN14.

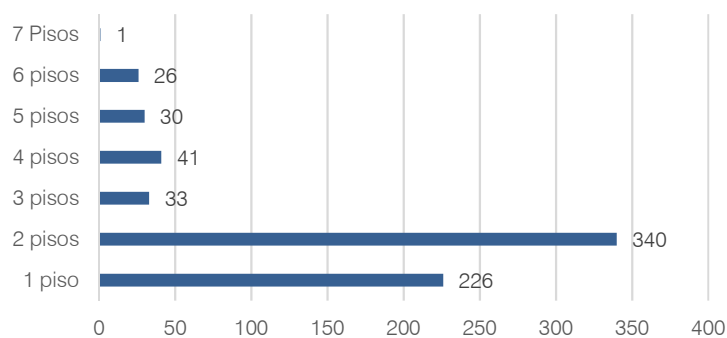


Figura 17. Número de edifícios da ARU da Vila do Castelo segundo os número de pisos

Fonte: Câmara Municipal da Maia



Figura 18. Exemplos de edificado com mais de 3 pisos

Fonte: Câmara Municipal da Maia

Os edifícios entre 1 a 2 pisos são predominantes no interior da ARU, encontrando-se maioritariamente nas zonas envolventes e mais afastadas no seu núcleo central, em particular nas Zonas de Expansão Poente e Nascente, face à predominância da função habitacional (Figura 19).



Figura 19. Exemplos de edificado entre 1 a 2 pisos

Fonte: Câmara Municipal da Maia

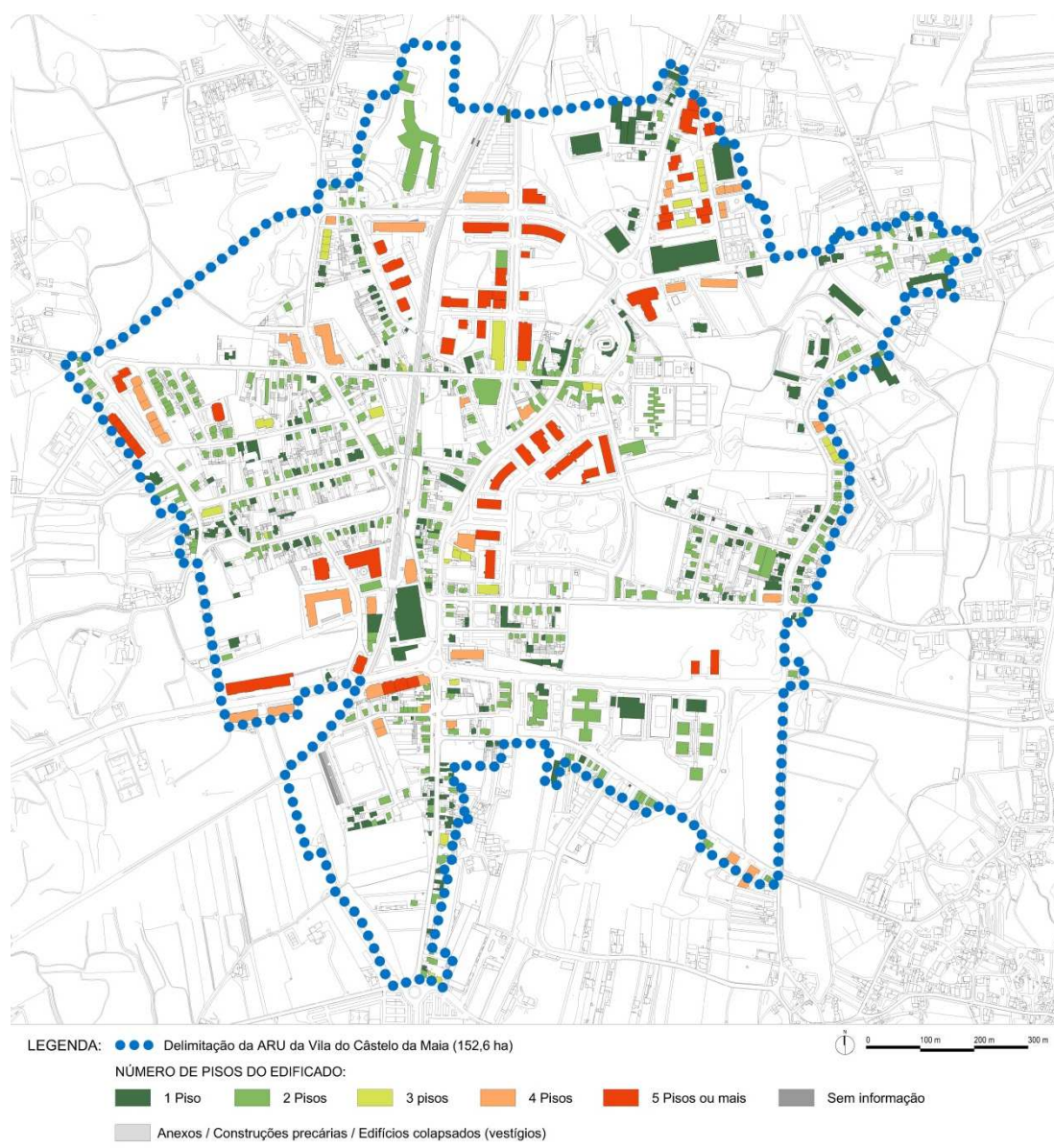


Figura 20. Número de pisos do edificado na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

Relativamente à análise ao estado de conservação do conjunto edificado da ARU, verifica-se uma predominância do nível de conservação bom (cerca de 40% dos edifícios). Não obstante, uma proporção considerável do edificado abrangido pelo levantamento (38,5%) apresenta um estado de conservação entre o médio e o mau, justificando intervenções de reabilitação urbana, necessidade que se intensificará caso estas não sejam asseguradas com brevidade. A estes casos, juntam-se, no entanto, outros mais problemáticos e urgentes, que exigem intervenções mais profundas e estruturais. Estes últimos correspondem a 6,6% da totalidade dos edifícios, apresentando um estado de conservação péssimo (ruína e não ruína).

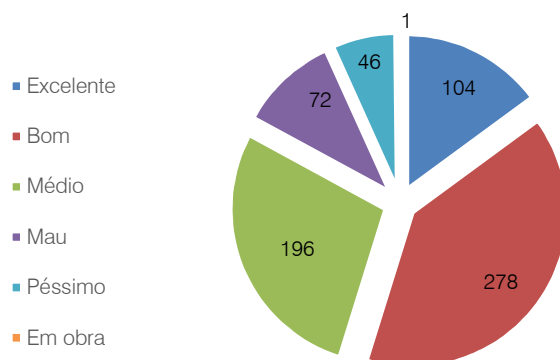


Figura 21. Estado de conservação do edificado da ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

Analisando espacialmente os dados apresentados, é possível verificar que é nas unidades homogéneas Expansão Poente e Expansão Nascente onde se encontra o edificado em melhor estado de conservação, em particular na rua de Avioso, na rua Feliciano Gomes Ruiz, na rua António da Silva Mouta, na rua Particular do Bairro e na rua das Oliveiras.

No extremo oposto, os edifícios em pior estado de conservação encontram-se presentes no Núcleo Central e no Núcleo de Santo Ovídio, em particular ao longo dos eixos viários mais antigos e a partir dos quais se deu o crescimento urbano da Vila, em particular ao longo da EN14 (rua Dr. Bernardino Machado e rua de Augusto Nogueira da Silva), da rua João Maia, da rua da Estação e na envolvente à Travessa do Bairro.

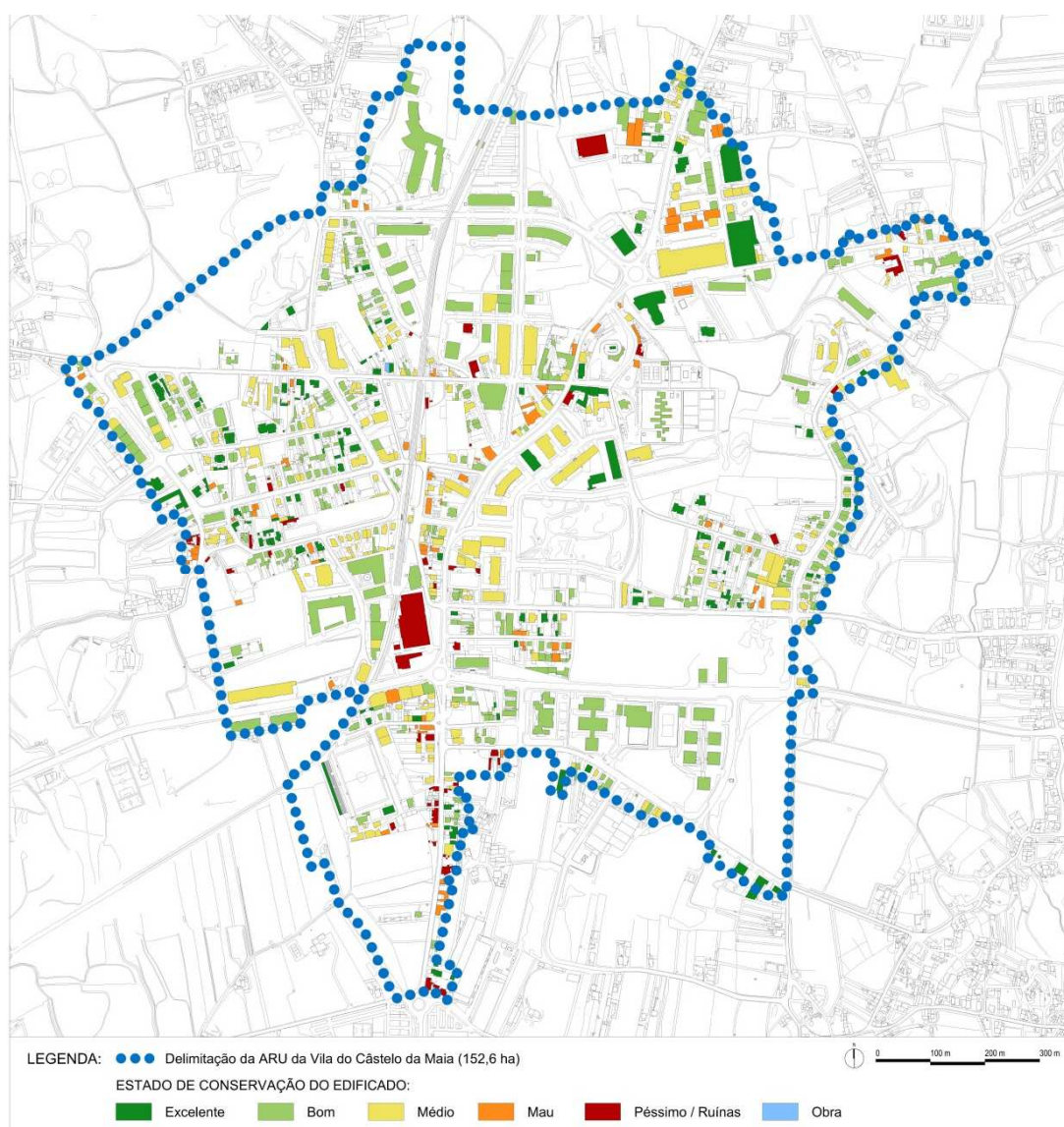


Figura 22. Estado de conservação do edificado na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

A presença de edificado em mau estado de conservação levanta algumas preocupações e contribui, em certa medida, para a ausência de vivências passíveis de contribuir para a criação de um centro urbano dinâmico capaz de influenciar positivamente o território e os núcleos urbanos localizados na sua periferia.

Adicionalmente, a existência destes casos pontuais de degradação mais extrema (em ruína), acaba por prejudicar a imagem geral das ruas em que se implantam e dos edifícios que se encontram na sua proximidade, independentemente do seu estado de conservação. Neste sentido, identificam-se os seguintes arruamentos que integram 10 ou mais edifícios com um estado de conservação mau e péssimo:

- rua Dr. Bernardino Machado (18 edifícios);
- rua Augusto Nogueira da Silva (13 edifícios);
- rua João Maia (11 edifícios).



Figura 23. Diversidade e contrastes do conjunto edificado relativamente ao seu estado de conservação

Fonte: Câmara Municipal da Maia

Recenseamento geral da habitação

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

De acordo com os Censos 2011, as subsecções que integram a ARU da Vila do Castelo englobavam um total de 2.914 alojamentos, dos quais 11,9% estavam vagos.

No que diz respeito à evolução do parque edificado, verifica-se que na ARU da Vila do Castelo ocorreu, no período de 2001 a 2011, um decréscimo do número de edifícios clássicos, que passou de 765 para 671, correspondente a uma taxa de variação negativa de 12,2%, contrastando com o panorama de variação positiva verificada no concelho.

Tabela 20. Parque habitacional, em 2001 e 2011

Unidade territorial	Número de Edifícios clássicos em 2001	Número de Edifícios clássicos em 2011	Variação 2001 – 2011 (%)
Concelho da Maia	24.500	26.812	9,4
ARU da Vila do Castêlo	765	671	-12,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

As décadas de 70 e 80 do século passado foram determinantes para a consolidação do tecido urbano da ARU da Vila do Castêlo, que apresenta um conjunto edificado relativamente recente. Nesse período foram construídos 41,4% dos edifícios que atualmente existem no seu interior. Nas décadas seguintes verificou-se um abrandamento da dinâmica construtiva, sendo que entre 2001 e 2011, construíram-se apenas 10,7% da totalidade dos edifícios na ARU.

Tabela 21. Data de construção dos edifícios

Unidade territorial	Antes de 1919 (%)	1919 – 1945 (%)	1946 – 1960 (%)	1961 – 1970 (%)	1971 – 1980 (%)	1981 – 1990 (%)	1991 – 2000 (%)	2001 – 2011 (%)
Concelho da Maia	5,2	7,4	10,5	10,8	17,7	18,0	17,4	13,0
ARU da Vila do Castêlo	2,1	3,0	10,3	12,8	18,0	23,4	19,7	10,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

A data de construção reflete-se no tipo de estruturas presentes na ARU, sendo que a maioria dos edifícios (75,8%) possui estruturas em betão, um valor comparativamente alto face ao concelho da Maia. As estruturas com placa estão presentes em 18,0% dos edifícios e sem placa em apenas 5,2%.

Tabela 22. Tipo de estrutura dos edifícios

	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	27,8	3.184	11,9	662	2,5	131	0,5
ARU da Vila do Castêlo	509	75,8	121	18,0	35	5,2	6	0,8	0	0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

5.4.2 Património

A Vila do Castêlo é a antiga sede do concelho, embora não possua a mesma abundância de património edificado e arquitetónico de outras localidades do concelho, em particular devido à ausência de património edificado classificado. Detém alguns imóveis com valor arquitetónico,

cultural e identitário, merecedores de proteção e de valorização, tal como identificado em sede do PDM do concelho da Maia.

O património edificado classificado encontra-se predominantemente nas ruas do tecido urbano mais antigo, em especial em torno do Monte de Santo Ovídio e associando-se a um dos eixos tradicionais da Vila, a Praça 5 de Outubro. Destacam-se ainda a rua da Igreja e a rua de Avioso, com a presença de edificado que preservam memórias do passado agrícola da Vila, e a rua do Bairro e da Estação (Figura 24).

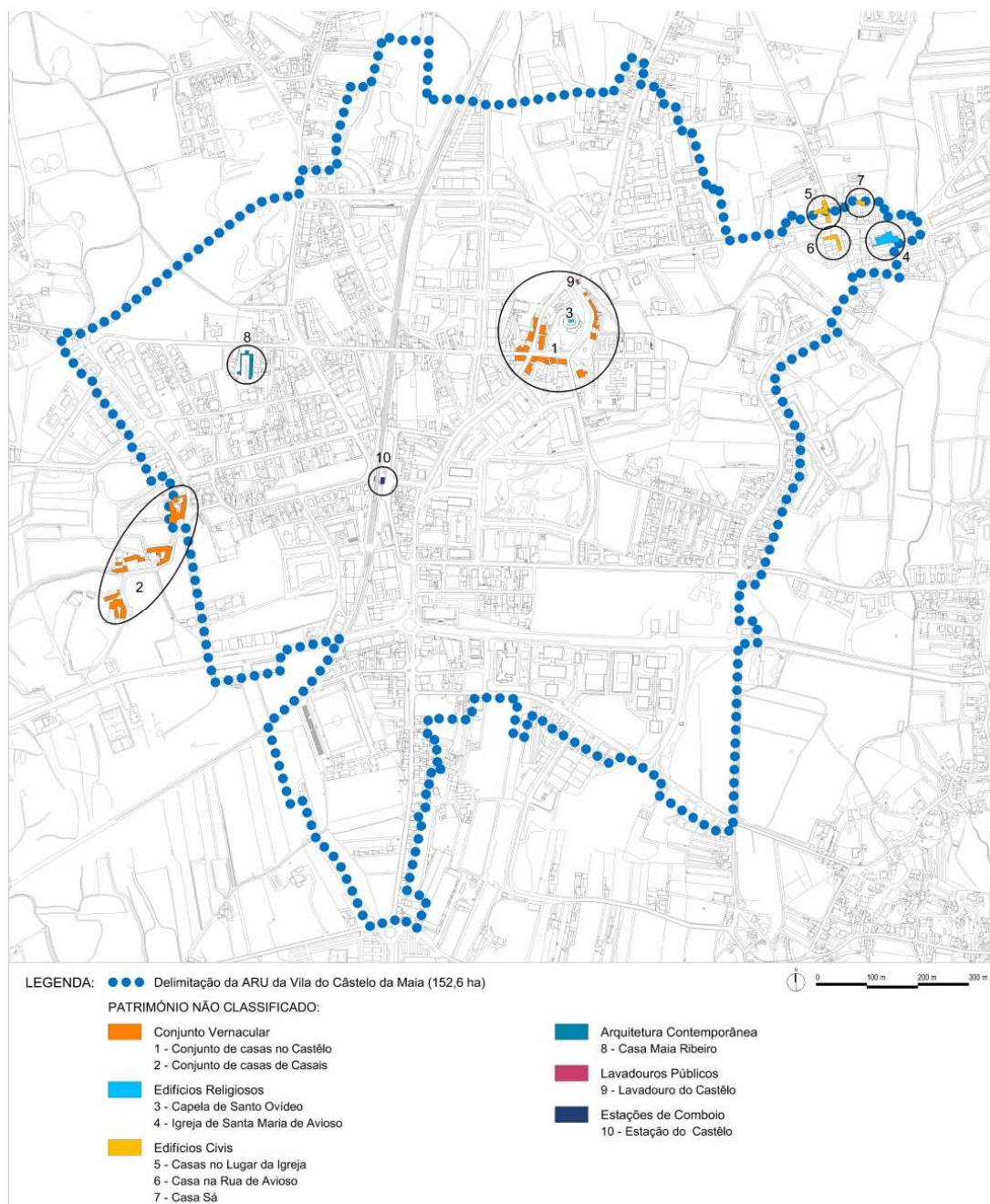


Figura 24. Património edificado na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

Apresenta-se, seguidamente, a listagem do património edificado e arqueológico no interior da ARU:

Tabela 23. Património edificado e arqueológico no interior da ARU da Vila do Castelo

Edificado	Arqueológico
Capela de Sto. Ovídio	Agra
Casa Agrícola em Santa Maria de Avioso	Bouça da Telheira
Casa Maia Ribeiro	Friães
Casa na rua de Avioso	Monte de Santo Ovídio
Casas no Lugar da Igreja	Necrópole da Forca
Conjunto de casas de Casais	Necrópole de Santa Maria de Avioso
Conjunto de casas no Castelo	
Estação do Castelo	
Igreja de Santa Maria de Avioso	
Lavadouro do Castelo	

Fonte: SPI, com base no PDM

A Capela e Cruzeiro situados no cimo do Monte de Santo Ovídio constituem um dos elementos patrimoniais mais antigos existentes na ARU da Vila do Castelo, datando do século XIX. Localizada na Praça 5 de Outubro e com uma fachada simétrica, a Capela de Santo Ovídio representa um dos imóveis de carácter religioso mais importantes da freguesia, atingindo o seu pico de devoção no último domingo do mês de agosto, altura em que se realiza a tradicional Festa de Santo Ovídio.



Figura 25. Monte e Capela de Santo Ovídio

Fonte: SPI

Juntamente com o núcleo de casas senhorias na sua envolvente (Conjunto de casas no Castelo), a Capela e Monte de Santo Ovídio constituem o Núcleo de Santo Ovídio, um dos núcleos primordiais da Vila do Castelo, tendo contribuído em grande escala para a estruturação urbana no interior da ARU. Esta importância mantém-se nos dias de hoje, onde é ainda possível verificar a sua influência nas dinâmicas diárias da população.

O Monte de Santo Ovídio é ainda enquadrado pelo Parque de Santo Ovídio, um pequeno parque verde utilizado maioritariamente para fins recreativos e que serve de apoio para a realização de feiras temáticas e locais ao longo do ano. Na sua envolvente destaca-se também o Museu de História e Etnologia da Terra da Maia, onde funcionou, até 1902, a sede do concelho da Maia. Apesar da sua idade avançada, tanto a Capela de Santo Ovídio como o Museu e o conjunto de casas na sua envolvente encontram-se em bom estado de conservação, em grande parte graças aos esforços levados a cabo pela Câmara Municipal.

Inaugurada pela Companhia dos Caminhos de Ferro do Norte de Portugal em 1932, a Estação Ferroviária de Castêlo da Maia funcionou como uma interface da Linha de Guimarães, servindo a Vila do Castêlo até ao seu encerramento no ano de 1986. Dispunha, na altura, de serviços completos, realizados de forma interna e combinada. Tal como referido anteriormente, o caminho-de-ferro foi um dos principais responsáveis pela extensão da Vila do Castêlo em direção ao exterior, permitindo o desenvolvimento de pequenos núcleos habitacionais em redor da antiga estação.

A Estação Ferroviária do Castêlo da Maia permaneceu fechada até ao ano de 2006, ano que foi alvo de um processo de reabilitação e consequente reconversão para a atual Estação de Metro do Castêlo da Maia no âmbito da expansão da Linha C (Linha Verde), o qual envolveu a duplicação da linha existente e a modernização do antigo edifício da estação (Figura 26).



Figura 26. Antiga Estação Ferroviária do Castêlo da Maia (esquerda) e atual Estação de Metro (direita)

Fonte: www.panoramio.pt e SPI

A requalificação da antiga Estação Ferroviária do Castêlo da Maia e a consequente instalação dos serviços da Metro do Porto tem possibilitado a expansão e consolidação dos núcleos urbanos na sua envolvente, em grande parte devido à facilidade de acesso às cidades da Maia e do Porto.

Merece ainda destaque a Igreja de Santa Maria de Avioso, cuja construção remonta aos séculos XVII e XVIII, tendo sido alvo de uma intervenção de alargamento em meados de 1980. Com uma fachada orientada a Oeste, organizada em dois registos separados por cornija em granito e com um revestimento a azulejo padronizado azul e branco, a Igreja de Santa Maria de Avioso constitui, juntamente com a Capela de Santo Ovídio, um dos poucos elementos da arquitetura religiosa no interior da ARU.

Destacam-se, igualmente, o Conjunto de casas de Casais, a Casa Agrícola em Santa Maria de Avioso, a Casa na rua de Avioso e as Casas no Lugar da Igreja, que constituem interessantes testemunhos da cultura, história e identidade da Vila do Castêlo, mantendo vivas as memórias do seu passado intimamente ligado à exploração agrícola.

5.4.3 Equipamentos coletivos

A Câmara Municipal da Maia definiu, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal do Concelho da Maia, como um dos seus objetivos estratégicos o reforço da rede de equipamentos existentes, como forma de promoção do ambiente urbano do concelho.

Este objetivo estratégico reflete-se, no caso particular da ARU da Vila do Castêlo, numa significativa e diversificada oferta de equipamentos de utilização coletiva, tendo sido identificado um total de 33 equipamentos, de acordo com a Planta Geral de Equipamentos (2013).

Os equipamentos coletivos encontram-se maioritariamente concentrados na envolvente de três polos principais: a Praça 5 de Outubro, que constitui o centro cívico da Vila do Castêlo, o ISMAI, um dos principais responsáveis pelas dinâmicas urbanas associadas à população jovem no interior da ARU, e o polo de equipamentos localizado em torno dos principais estabelecimentos escolares, ao longo da Via Diagonal e do seu ponto de interseção com a Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo onde, ao longo dos últimos anos, têm vindo a emergir um conjunto significativo de equipamentos e serviços da Vila.

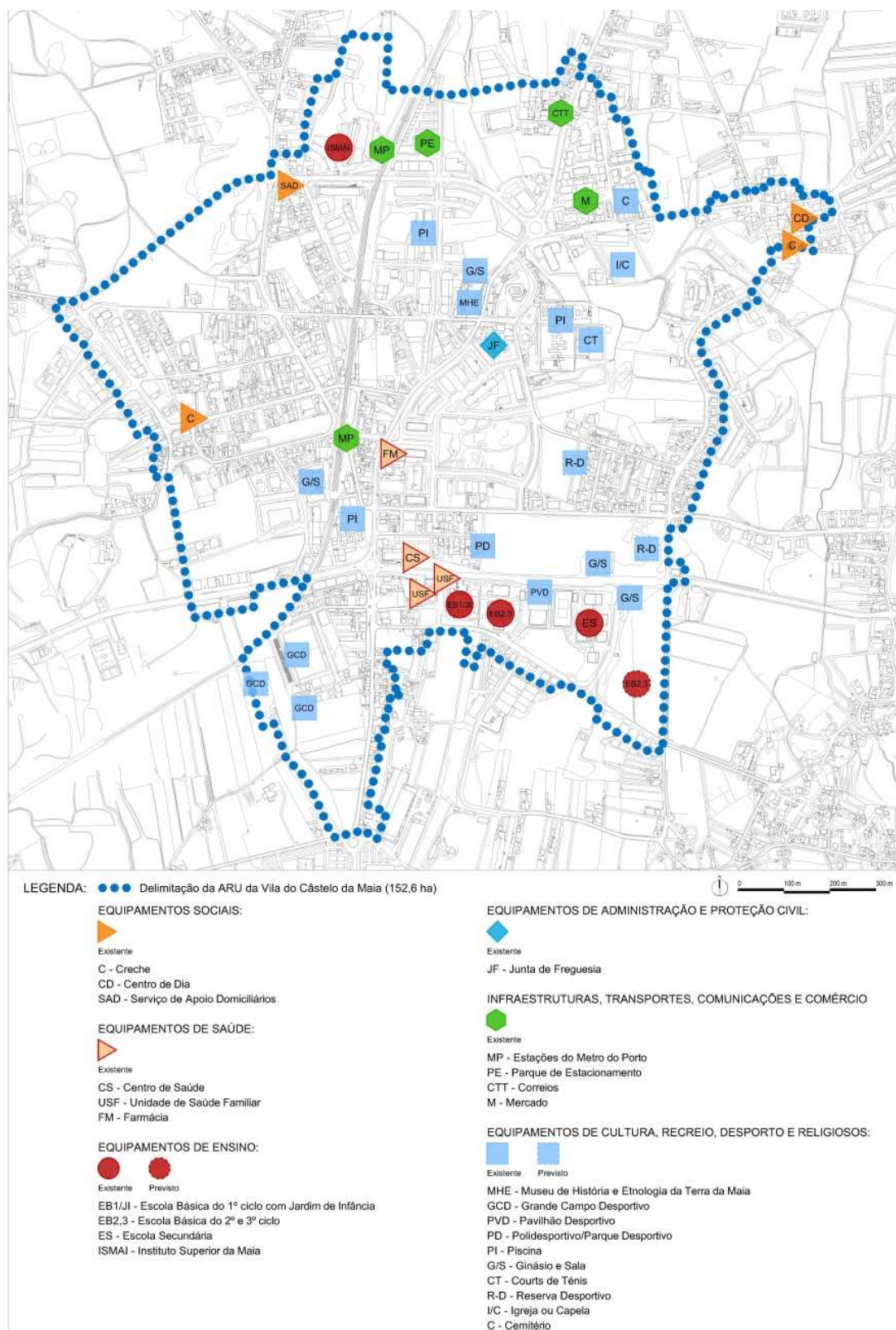


Figura 27. Equipamentos na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

Na Praça 5 de Outubro (Figura 28) encontram-se dois dos mais importantes equipamentos coletivos no interior da ARU, o Museu de História e Etnologia da Terra da Maia e o Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta, também conhecida como Quinta da Gruta.



Figura 28. Praça 5 de Outubro

Fonte: SPI

O Museu de História e Etnologia da Terra da Maia encontra-se instalado num edifício que funcionou como Paços do Concelho até 1902, e cujas origens remontam, provavelmente, para o século XVIII. Posteriormente funcionou como escola primária, sede do Sport Club do Castelo da Maia, sede da Junta de Freguesia de Santa Maria de Avioso e Posto de Correios e Registo Civil até ao seu encerramento, em 1998, para obras de adaptação do Museu, tendo sido inaugurado em 2001. Atualmente reúne os principais elementos identitários do concelho, permitindo o acesso à informação e a preservação e divulgação do património do concelho (Figura 29).



Figura 29. Museu de História e Etnologia da Terra da Maia

Fonte: SPI

Considerado como um dos pilares da estratégia ambiental do concelho da Maia, o Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta desempenha um papel fundamental na educação ambiental da comunidade, em particular junto dos residentes mais jovens. As suas instalações incluem, para além da Escola de Educação Ambiental inaugurada em 2007, um centro de

documentação, um centro de formação ambiental, quintas e hortas pedagógicas e uma área desportiva, composta por piscinas, campos de ténis, balneários e cafetaria de apoio.



Figura 30. Complexo de Educação Ambiental da Quinta da Gruta

Fonte: SPI

Na envolvente à Praça 5 de Outubro encontra-se também o Mercado Coronel Carlos Moreira (Figura 31). Em tempos considerado como o ponto comercial da Vila, o Mercado tem vindo a perder importância ao longo dos últimos anos devido à instalação de superfícies comerciais de maior dimensão na sua envolvente (Minipreço e Pingo Doce), funcionando apenas duas vezes por semana.



Figura 31. Mercado Coronel Carlos Moreira

Fonte: SPI

Tendo em conta a sua localização (na envolvente ao Monte de Santo Ovídio, ao ISMAI, à antiga Junta de Freguesia, entre outros), dimensão e estado de conservação atual, a sua reabilitação e consequente modernização, com a implementação de novos conceitos comerciais (mercado aberto, venda de produtos locais), poderá contribuir ativamente para a consolidação desta centralidade da Vila.

Neste sector nordeste da ARU encontram-se também o Posto de Correios do Castelo da Maia, o Cemitério de Santa Maria de Avioso, o Pavilhão Desportivo do Castelo da Maia Ginásio Club, clube desportivo que tem no voleibol a sua modalidade preferencial, e as antigas instalações da Junta de Freguesia do Castelo da Maia. Estas últimas, face à relocalização dos serviços para o novo edifício da junta, localizado na antiga freguesia de Gemunde, têm vindo a ser utilizadas como Centro de Dia.

Muito próximo da Praça 5 de Outubro, encontra-se o segundo polo de equipamentos da Vila, ao longo da Avenida Carlos de Oliveira Campos e da Travessa com o mesmo nome, constituído pelo ISMAI e pela Estação de Metro adjacente.

Inaugurado em 1990, o ISMAI representa o único estabelecimento de ensino superior universitário no concelho da Maia, englobando atualmente uma área de 70.000 m² e contando com mais de 4.000 alunos inscritos.

Face aos cursos e serviços que disponibiliza, e à proximidade com a Estação de Metro do ISMAI, que possibilita um acesso rápido e cómodo à cidade do Porto e arredores, este equipamento tem desempenhado um papel estruturante na fixação de novos residentes e atividades económicas e na estruturação de dinâmicas urbanas, tendo vindo a estabelecer-se, ao longo dos últimos anos, como o estabelecimento com a mais elevada população escolar do Ensino Superior Privado no norte do país (Figura 32).



Figura 32. ISMAI (esquerda) e Estação de Metro do ISMAI (direita)

Fonte: SPI

Por fim, importa destacar o terceiro polo de equipamentos da Vila, localizados na envolvente ao Parque Escolar, constituído pela Escola Secundária da Maia (sede do Agrupamento de Escolas do Castelo da Maia), pela Escola EB2/3 do Castelo da Maia e pela Escola EB1/Jardim de Infância, ao longo da Via Diagonal e do ponto de intersecção desta com a Via Engenheiro Belmiro Mendes Azevedo.

Inaugurada a 31 de outubro de 1992, a Escola Secundária do Castelo da Maia, inicialmente designada “Escola Secundária n.º 2 da Maia”, entrou em funcionamento no ano letivo de 1992/93 com 74 alunos, tendo recebido posteriormente alunos do ensino básico (7º, 8º e 9º anos).

Face à sua importância no panorama escolar do concelho, contando com 458 alunos inscritos no ensino básico e 379 alunos inscritos no ensino secundário (em cursos científico-humanísticos) no ano letivo de 2014/2015¹⁶, a Escola Secundária do Castelo da Maia foi alvo de um processo de requalificação levado a cabo pela Parque Escolar, o qual teve como principal objetivo adaptar a escola às novas exigências de ensino, quer ao nível do número de espaços, quer ao nível da qualidade dos mesmos. O projeto envolvente a requalificação de espaços letivos, espaços administrativos, zonas sociais, cantina e espaços desportivos, tendo sido ainda construídos novos edifícios com funções sociais e letivas, e executados os espaços exteriores envolventes (Figura 33).



Figura 33. Instalações da Escola Secundária do Castelo da Maia

Fonte: www.parque-escolar.pt

Na envolvente ao Parque Escolar destaca-se o Centro de Saúde do Castelo da Maia, principal equipamento domínio da Saúde e Ação Social da Vila, que inclui a Unidade de Saúde Familiar Iris e a Unidade de Saúde Familiar Viver Mais. No interior dos limites da ARU encontram-se ainda localizados um serviço de apoio domiciliário e uma creche.

No domínio desportivo, neste setor da ARU destaca-se ainda a presença de um Grande Campo Desportivo, o Estádio Municipal Dr. Costa Lima, com uma capacidade para 4.000 pessoas, o qual serve a coletividade Sport Clube Castelo da Maia.

¹⁶ De acordo com dados do Portal Infoescolas de 2016.



Figura 34. Estádio Municipal Dr. Costa Lima

Fonte: www.desporto.cm-maia.pt e SPI

Na envolvente do ponto de intersecção da Via Diagonal e da Via Engenheiro Belmiro Mendes Azevedo, encontram-se localizados um conjunto significativo de serviços e estabelecimentos comerciais, os quais contribuem para reforçar as dinâmicas diárias em torno deste ponto.

A ARU encontra-se ainda servida pelos seguintes equipamentos: dois parques de estacionamento anexos às duas estações de metro; um equipamento de culto – a Capela de Santo Ovídio –, localizada no já mencionado Monte de Santo Ovídio e o Espaço do Cidadão, localizado no Largo Soutinho de Maio.

5.4.4 Espaço público e espaços verdes

Neste ponto não será excessivo relembrar que o estado de conservação do edificado se relaciona diretamente com a perceção da qualidade do espaço público, salientando-se a importância de uma estratégia de reabilitação urbana integrada.

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

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

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

O principal espaço público no interior da ARU é, indiscutivelmente, a Praça 5 de Outubro (Figura 35), espaço que antigamente enquadrava a sede do concelho da Maia e que, como vimos anteriormente, desempenha uma importante função histórica. É uma praça retangular que enquadra um pequeno espaço ajardinado na sua lateral, o Parque de Santo Ovídio e equipamentos importantes na sua envolvente, casos da Quinta da Gruta e do Museu de História e Etnologia da Terra da Maia. Na sua envolvente destacam-se ainda um conjunto edificado afeto ao comércio e restauração e um conjunto de elementos patrimoniais de interesse municipal (Casas do Castêlo).



Figura 35. Praça 5 de Outubro (esquerda) e Parque de Santo Ovídio (direita)

Fonte: SPI

A Praça de 5 de Outubro entronca a nordeste com a rua João Maia que, apesar de se apresentar em bom estado de conservação, o seu perfil estreito e a ausência de passeios em grande parte da sua extensão, dificultam a sua legibilidade em termos de malha urbana e acessibilidade, não explorando devidamente os elementos patrimoniais e equipamentos que a envolvem, nem a articulação com os restantes espaços públicos envolventes.

A norte da Praça 5 de Outubro, a partir da rua de Augusto Nogueira da Silva (EN14), chega-se à Praça Evaristo da Silva Duarte (Figura 36), um dos espaços de maior atividade comercial no interior da ARU, a qual alberga o Mercado Coronel Carlos Moreira. Este equipamento acolhe todos os meses Feira de Antiguidades e Velharias e uma vez por ano a Feira das Amêndoas. No entanto, para além dos dias de feira, este equipamento tem uma utilização reduzida.

A Praça Evaristo da Silva Duarte apresenta uma geometria retangular, com um separador central ajardinado e ladeado por passeios de largura considerável e em bom estado de conservação. Fruto da sua proximidade com equipamentos relevantes (Mercado, Cemitério, Posto de Correios, etc.), da sua envolvente marcada pela presença de comércio, serviços e restauração e do carácter gratuito da bolsa de estacionamento presente, esta praça acolhe, diariamente, uma afluência considerável de tráfego automóvel, algo que poderá ser potenciado em virtude da reabilitação do mercado.



Figura 36. Praça Evaristo da Silva Duarte

Fonte: SPI

Apesar da elevada afluência automóvel, a presença de passeios ao longo de toda a sua extensão facilita a sua apropriação confortável por parte da população residente, evitando a criação de situações de conflito peão-automóvel.

A noroeste da Praça Evaristo da Silva Duarte encontra-se um dos eixos viários estruturantes no interior da ARU, a Avenida Carlos de Oliveira Campos. Trata-se de uma via de extensão considerável, com o piso em betuminoso e em muito bom estado de conservação e com passeios em ambos os lados da faixa de rodagem. Esta via desempenha uma função estruturante enquanto elemento de ligação entre diferentes pontos importantes no interior da ARU e a Zona Industrial da Maia. A afirmação desta via no panorama urbano e a instalação do ISMAI e dos serviços da Metro do Porto têm contribuído para a expansão e estruturação urbana do setor norte da ARU, não só no que se refere à ocupação e estado de conservação do edificado, mas também no fomento dos setores do comércio e da restauração.



Figura 37. Avenida Carlos de Oliveira Campos

Fonte: SPI

Fruto da sua importância e dos esforços levados a cabo pela Câmara Municipal ao longo dos últimos anos, a Avenida Carlos de Oliveira Campos constituiu um dos espaços públicos de maior qualidade do ponto de vista urbano no interior da ARU, estando satisfatoriamente dotada de bolsas de estacionamento, passeios, arborização e mobiliário urbano. No extremo oposto encontra-se outro dos espaços de maior valência urbana no interior da ARU, a Via Diagonal. Assegurando a ligação funcional entre as freguesias de Nogueira e Silva Escura e o centro funcional da ARU, a Via Diagonal representa, a par da EN14, uma das vias de maior afluência diária na Vila do Castelo, facto reforçado pela presença do Parque Escolar e do Centro de Saúde do Castelo e pela ligação com a Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo, que possibilita o acesso à Zona Industrial da Maia, a Via Diagonal.



Figura 38. Via Diagonal

Fonte: SPI

A Via Diagonal foi também alvo de um processo recente de reabilitação de espaço público levado a cabo pela Câmara Municipal, o qual envolveu o arranjo e a substituição do pavimento, que demonstrava já sinais de desgaste devido ao elevado fluxo automóvel. Por fim, importa referir que, devido à largura da via e à presença de um conjunto significativo de lugares de

estacionamento anexos ao Parque Escolar, não se verificam constrangimentos do ponto de vista da mobilidade pedonal e de conflito peão – automóvel.

No âmbito dos espaços públicos de maior dimensão e importância para a estrutura urbana da ARU, destaca-se ainda o Parque e a rua da Estação, na envolvente à Estação de Metro do Castelo da Maia. Esta representa um espaço de dimensão considerável, com um pavimento em bom estado de conservação e munido de mobiliário urbano e zonas arborizadas, oferecendo um enquadramento urbano adequado à estação.



Figura 39. Estação de Metro do Castelo da Maia e envolvente

Fonte: SPI

Este espaço dispõe ainda de uma bolsa de estacionamento junto ao eixo viário e passeios em ambos os lados da via, estando estes também em bom estado de conservação. Destaca-se ainda a presença de um pequeno bar no interior do edifício da estação, o qual tem contribuído para estimular as dinâmicas diárias nesta zona.

Para além destes espaços de maior dimensão, a ARU da Vila do Castelo detém um conjunto de praças e de pequenos largos, muitas vezes pouco perceptíveis na malha urbana e desarticulados entre si, mas com evidente potencial de valorização. Muitos destes espaços não são mais do que cruzamentos de vias, no geral com um estado de conservação razoável, mas que desempenham uma importante função de descompressão urbana.

As diferentes linguagens de tratamento dos espaços, os limitados perfis de muitas das vias, em especial em torno do Núcleo de Santo Ovídio e nas zonas mais afastadas no centro funcional da ARU, condicionam a existência de passeios e a formalização de zonas de circulação pedonal com dimensões regulamentares. Complementarmente, a existência de múltiplas barreiras no espaço público (arquitetónicas e de mobiliário urbano) levantam numerosos problemas à

circulação pedonal. Em diversos locais existe ainda escassez de mobiliário urbano e, noutros casos, a sua localização é casuística e desestruturada, aspetos que serão retomados no subcapítulo dedicado à análise da mobilidade urbana.

Ao nível dos espaços verdes, para além dos benefícios que os elementos da estrutura verde oferecem em termos da qualidade do ambiente urbano, contribuindo para o controlo dos microclimas urbanos, para a atenuação do ruído e melhoria da qualidade do ar, estas áreas fazem parte das vivências urbanas e oferecem um vasto leque de possibilidades de usufruto, tanto informais e espontâneas, como formais e organizadas.

Neste sentido, verifica-se que o território abrangido pela ARU da Vila do Castelo se encontra envolvido, direta ou indiretamente, por espaços agrícolas e florestais que, em articulação com os espaços urbanos de baixa densidade, estabelecem uma presença contínua de áreas verdes, que influencia, de forma significativa, a identidade desta área e que pode ser potenciada.

Não obstante esta presença constante de elementos naturais, o território abrangido por este estudo detém um número reduzido de espaços formais – jardins e parques – que cumprem a função de áreas verdes urbanas (Figura 40), sendo algo que poderá ser melhorado.

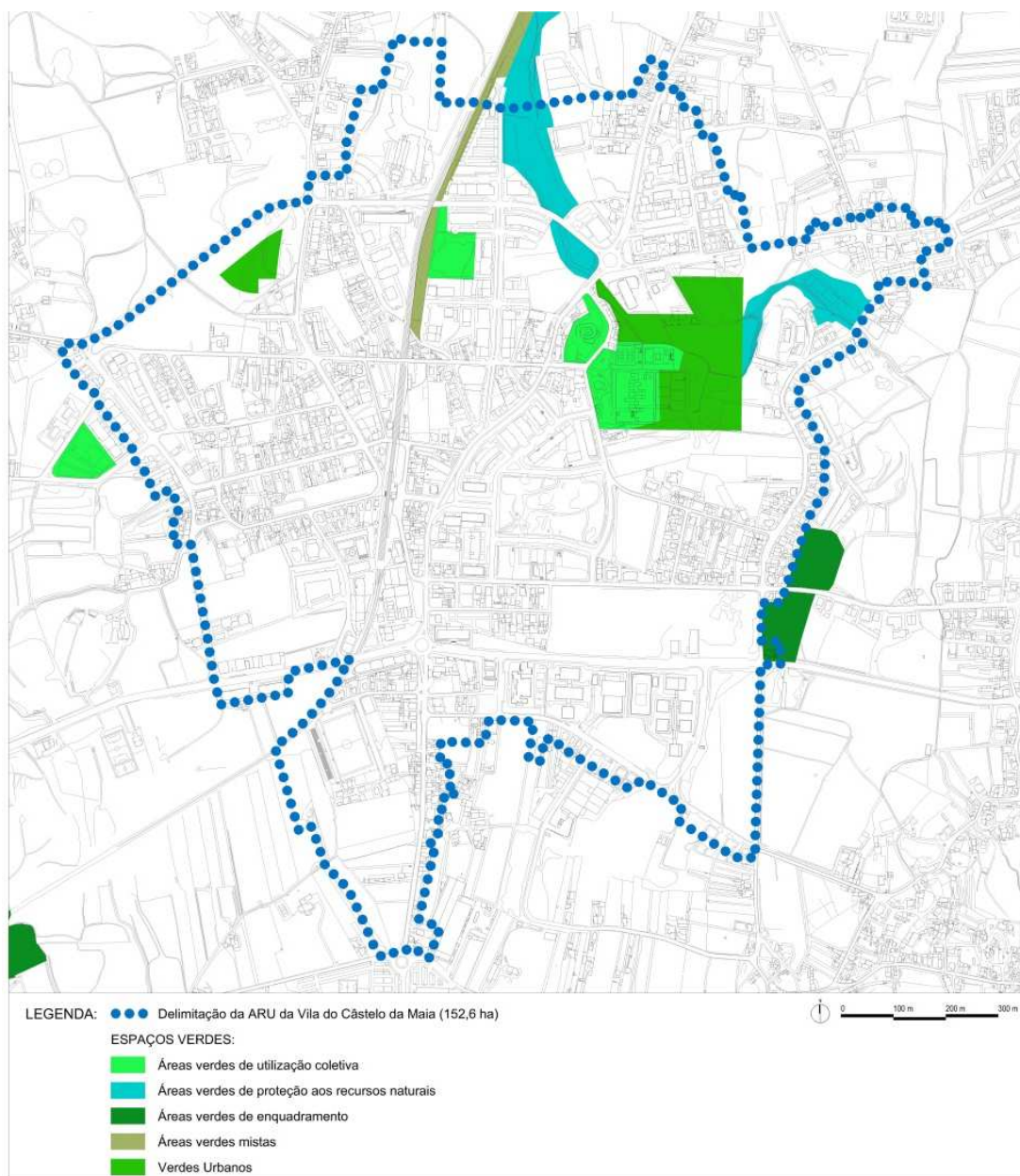


Figura 40. Estrutura verde da ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

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

De acordo com o PMAT, identifica-se a área de intervenção prioritária “Área Prioritária 03 | Núcleo Urbano do Castelo” que reconhece as seguintes barreiras à acessibilidade e mobilidade no espaço público (Tabela 24 e Figura 41):

Tabela 24. Barreiras arquitetónicas e urbanísticas identificadas no PMAT na área de intervenção.

Barreiras arquitetónicas e urbanísticas identificadas	Área Prioritária 03 Núcleo Urbano do Castelo
Ausência de rebaixamento nas passadeiras ou no caso de existir não estar em conformidade	<input checked="" type="checkbox"/>
Inexistência de passeios ou no caso de existirem possuírem largura insuficiente	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de atravessamentos	<input checked="" type="checkbox"/>
Existência de degraus em alguns percursos	<input checked="" type="checkbox"/>
Existência de barreiras de forma pontual (mecos, caldeiras de árvores sem proteção, árvores, papuleiras)	<input checked="" type="checkbox"/>

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

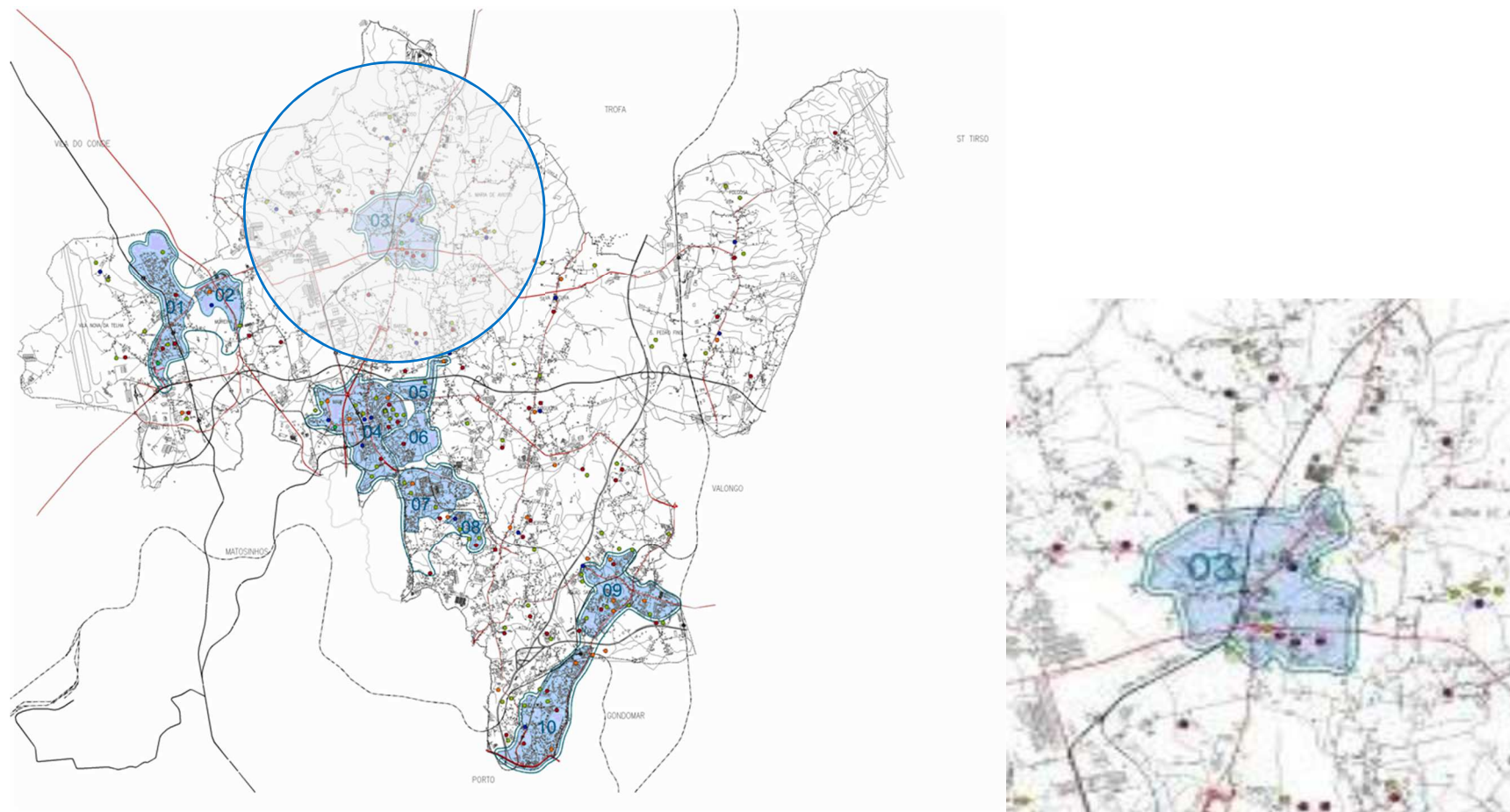


Figura 41. Áreas prioritárias do PMAT da Maia - perspetiva sob Castelo da Maia.

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

5.4.5 Mobilidade e transportes

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

A análise da mobilidade no interior da ARU teve como base o levantamento individual do espaço público relativamente às suas principais características e componentes (eixos viários, passeios, estacionamento, etc.), tendo estes dados sido complementados com a informação constante no Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia, o qual constitui o instrumento de referência para a tomada de decisão do Município em relação aos transportes e à mobilidade concelhia.

Historicamente, a estruturação da Vila do Castelo seguiu um crescimento linear assente na EN14, via que mantém o seu papel estruturante nos dias de hoje. De acordo com os estudos de caracterização do PDM, este eixo viário, juntamente com a Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo, representam as únicas Vias Distribuidoras Principais no interior da ARU, sendo ainda de destacar a Via Diagonal, a rua Particular do Bairro e a Avenida Carlos de Oliveira Campos como exemplos de Vias Distribuidoras Secundárias, tendo estas duas últimas sustentado o crescimento e expansão urbana na envolvente poente do Núcleo Central.

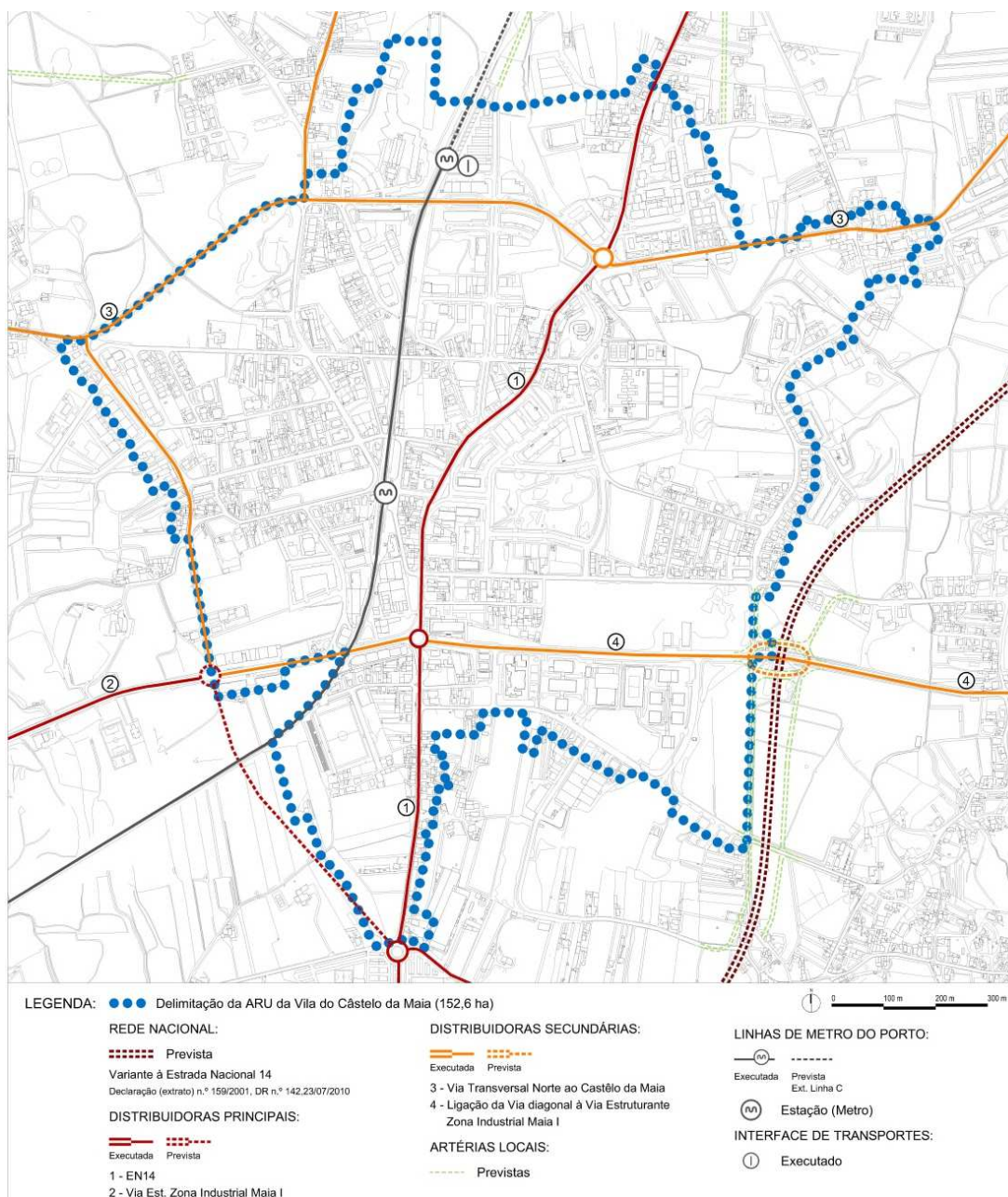


Figura 42. Hierarquia viária na ARU da Vila do Castelo

Fonte: SPI

Apesar do bom estado de conservação de grande maioria dos eixos presentes no interior da ARU, existe ainda a necessidade de aperfeiçoamento da rede viária interna, no sentido de permitir uma melhor coabitação entre o automóvel e o peão, e de garantir a oferta efetiva de uma rede pedonal e ciclável, contínua e segura. A dotação desta rede com as características adequadas, para além dos efeitos positivos ao nível da qualidade do ambiente, é fundamental para assegurar o reforço da articulação entre as áreas mais centrais, os principais equipamentos e as zonas de expansão mais recentes.

Analisando os dados relativamente ao estado de conservação dos eixos viários, facilmente se constata que as vias em melhor estado se encontram localizadas nas zonas mais recentes da ARU, algumas das quais foram alvo de intervenções de requalificação há menos tempo, casos do Núcleo Central (e.g. Avenida Carlos Oliveira Campos, Via Diagonal, rua Dona Idalina Santos Quelhas, rua da Estação, EN14,...) e das zonas de expansão recente da ARU (e.g. rua de David Pereira da Silva, Avenida do Bairro, rua Américo da Costa e Silva, rua do Bairro,...) (Figura 43).

No extremo oposto, as ruas em pior estado encontram-se nas zonas mais antigas e intervencionadas há mais tempo, casos da rua de Avioso, da rua da Igreja, da rua de João Maia, entre outras.



Figura 43. Exemplos de vias em bom estado de conservação no interior da ARU

Fonte: SPI

No que toca às tipologias de fluxo das vias, verifica-se uma predominância de vias mistas segregadas e mistas partilhadas, ainda que esta última tipologia detenha uma relevância menor face à primeira. Seguem-se as vias exclusivamente viárias e por fim, as vias exclusivamente pedonais, com uma expressão reduzida.

No sentido de assegurar que os espaços urbanos e os eixos rodoviários apresentem boas condições de fluidez de trânsito e de acessibilidade ao comércio e serviços, o Plano de Mobilidade Sustentável do concelho da Maia propõe um conjunto de medidas de acalmia de tráfego com vista à moderação da gravidade dos acidentes gerados pela acumulação de funções e à definição de “zonas 30”, cujo objetivo se centra na mitigação do tráfego de atravessamento de zonas específicas, restritamente residenciais ou de forte atividade comercial, promovendo uma circulação homogénea que compatibilize a condução automóvel com as velocidades moderadas dos modos suaves e da vivência pedonal. Esta medida, após completa implementação e operacionalização, permitirá tornar o espaço público no interior da ARU num local propício e

seguro para as deslocações pedonais. A figura seguinte apresenta a proposta dos limites de definição das Zonas 30 na Vila do Castelo¹⁷.

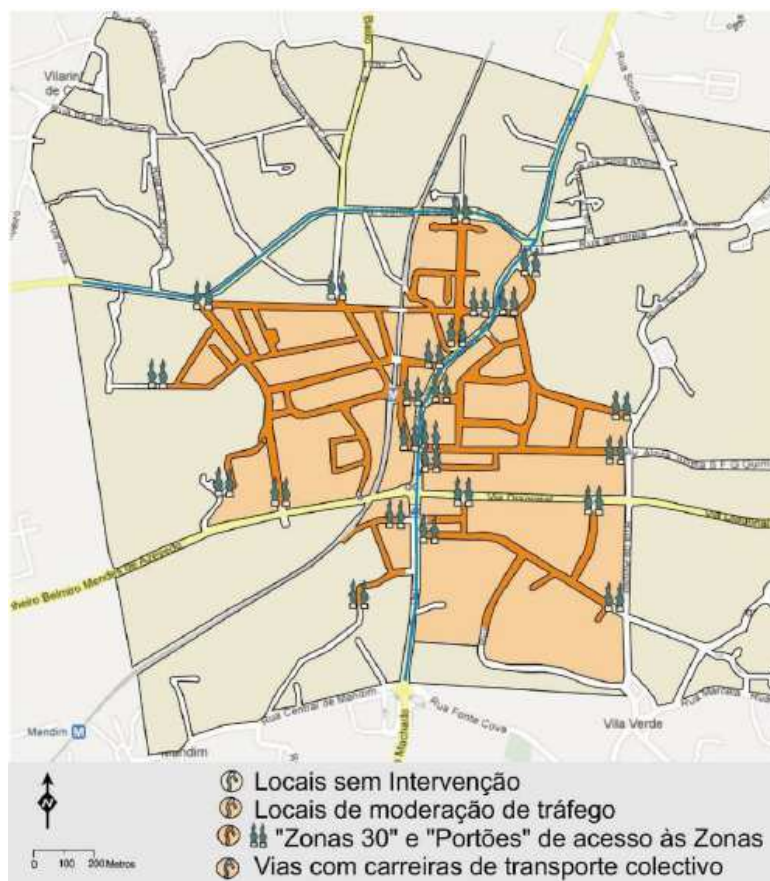


Figura 44. Zonas 30 propostas para a Vila do Castelo

Fonte: Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia

Analisando a figura acima apresentada, verifica-se uma especial atenção nas vias do núcleo central da ARU, em particular a EN14, a Via Diagonal e as vias na envolvente ao ISMAI.

Relativamente à rede viária, importa ainda referir que o estacionamento é gratuito em toda a ARU e que se efetua, maioritariamente, à superfície, paralelo ou transversal às vias ou em pequenas bolsas de estacionamento, como por exemplo na Via Diagonal, na envolvente às estações do Metro ou na Avenida Carlos de Oliveira Campos.

¹⁷ Para as quais já foi elaborado um projeto para a sua implementação, designado de "Melhoria das Condições de Coexistência Dos Modos Suaves, podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes entre peões e ciclistas, no núcleo Urbano do Castelo da Maia" e desenvolvido pela empresa NORMA PROSPETIVA, Engenharia e Consultoria.

O projeto foi desenvolvido no âmbito das candidaturas NORTE 2020/PAMUS/PEDU e integra a fase de Estudo Prévio (Março de 2017) e a fase de Execução (Outubro de 2017).



Figura 45. Exemplos de bolsas de estacionamento no interior da ARU

Fonte: SPI

Apesar da presença acentuada de bolsas de estacionamento no interior da ARU, em diversos pontos da ARU, nomeadamente na malha mais antiga, detetam-se constrangimentos diversos relacionados com estacionamento, como por exemplo carros estacionados em vias que não permitem estacionamento (e.g. rua João Maia, rua da Igreja) ou estacionamento desordenado (e.g. Travessa Estevão Oliveira Maia, rua Eng Frederico Ulrich, rua de Luís Paiva Fernandes).

De um modo geral, a pressão de estacionamento nos arruamentos é mais frequente na proximidade da EN14 (Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo, rua da Estação, Avenida José da Silva Soares). A oferta de estacionamento e o incremento do número de lugares disponíveis poderão ser potenciados através da adoção de um sistema de estacionamento ergonómico e racional que vise a reformulação da grande maioria das áreas de estacionamento marginal às vias de circulação, melhorando, igualmente, a segurança partilhada entre automobilista e peão ou ciclista¹⁸.

Relativamente à Rede Pedonal, o Plano de Mobilidade Sustentável do concelho da Maia identifica um conjunto de problemas de rede concelhia e que se replicam na Vila do Castelo, nomeadamente:

- **Descontinuidade dos itinerários pedonais**, associados ao facto de em muitos locais se verificar que os espaços destinados à circulação do peão (dos quais os passeios são o exemplo mais comum) são interrompidos, obrigando o peão a circular no espaço canal destinado ao tráfego motorizado;

¹⁸ De acordo com a Memória Descritiva do Projeto “Melhoria das Condições de Coexistência Dos Modos Suaves, podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes entre peões e ciclistas, no núcleo Urbano do Castelo da Maia – Fase: Estudo Prévio (Março de 2017)”, elaborada pela empresa NORMA PROSPETIVA, Engenharia e Consultoria.

- **Pavimento inadequado ou em mau estado de conservação**, o que dificulta e em muitos casos põe em causa a segurança da circulação pedonal, sendo mais grave no caso de peões em cadeira de rodas ou outros com mobilidade condicionada;
- **Ocupação ilegal e abusiva do espaço pedonal por parte do estacionamento**, que contribui para uma redução substancial da largura dos passeios, em alguns casos inviabilizando por completo a circulação pedonal, remetendo o peão para a faixa de rodagem;
- **Insegurança associada às passagens dos peões**, as quais são o local de particular risco para o peão, devido ao facto de serem infraestruturas de separação com o tráfego motorizado, em que esta separação é temporal. O estacionamento abusivo também contribui para a insuficiente visibilidade mútua que deve sempre existir entre o peão e o condutor.

Através dos dados do levantamento individual, foi possível verificar que as vias com ausência de passeios apresentam uma relevância diminuta, predominando eixos com passeios em ambos os lados. No entanto, o conflito automóvel – peão foi identificado como um dos constrangimentos mais comuns no interior da ARU, sendo particularmente notório nas ruas na envolvente ao núcleo central.

Para além deste constrangimento, e de um modo geral, no território abrangido pela ARU da Vila do Castelo detetam-se necessidades de melhoria das condições da mobilidade suave, através da eliminação de barreiras, alargamento do perfil dos passeios e garantia de continuidade em toda a sua extensão, e colmatção de deficiências e/ou ausência de mobiliário urbano, sinalética e arborização (Figura 46).



Figura 46. Exemplos de constrangimentos à circulação pedonal na Vila do Castelo

Fonte: SPI

Fazendo novamente referência ao Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (Figura 47)¹⁹, este documento identifica desde já a necessidade de eliminar os problemas identificados, nomeadamente através da:

- **Hierarquização da rede pedonal** nos principais aglomerados urbanos do concelho, definindo-se para cada nível hierárquico as condições físicas e operacionais dos espaços pedonais e as relações de prioridade peão-automóvel;
- **Requalificação da rede pedonal** nas áreas propostas para implementação de medidas de moderação da circulação;
- **Implementação de percursos acessíveis**;
- **Promoção da qualidade dos circuitos pedonais e mitigação das discontinuidades** existentes nos acessos às principais interfaces de transporte coletivo e nos acessos aos principais equipamentos coletivos, nomeadamente escolas.

As intervenções propostas focam-se nas vias de carácter estruturante, compostas pelos percursos de ligação aos principais polos geradores de deslocações e às interfaces de transporte, bem como pelos arruamentos de maior oferta de transporte público e consequente maior intensidade

¹⁹ De referir, que no âmbito do projeto "Melhoria das Condições de Coexistência Dos Modos Suaves, podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes entre peões e ciclistas, no núcleo Urbano do Castelo da Maia", desenvolvido pela empresa NORMA PROSPETIVA, Engenharia e Consultoria, procedeu-se a uma atualização da hierarquia da rede pedonal proposta para a Vila do Castelo da Maia.

de fluxos pedonais. Destes, destacam-se a Avenida Carlos de Oliveira Campos, a rua Augusto Nogueira da Silva (EN14), a Via Engenheiro Belmiro Mendes de Azevedo e a Via Diagonal, as quais acompanham os locais de maior concentração de equipamentos e polos geradores de deslocações no interior da ARU.

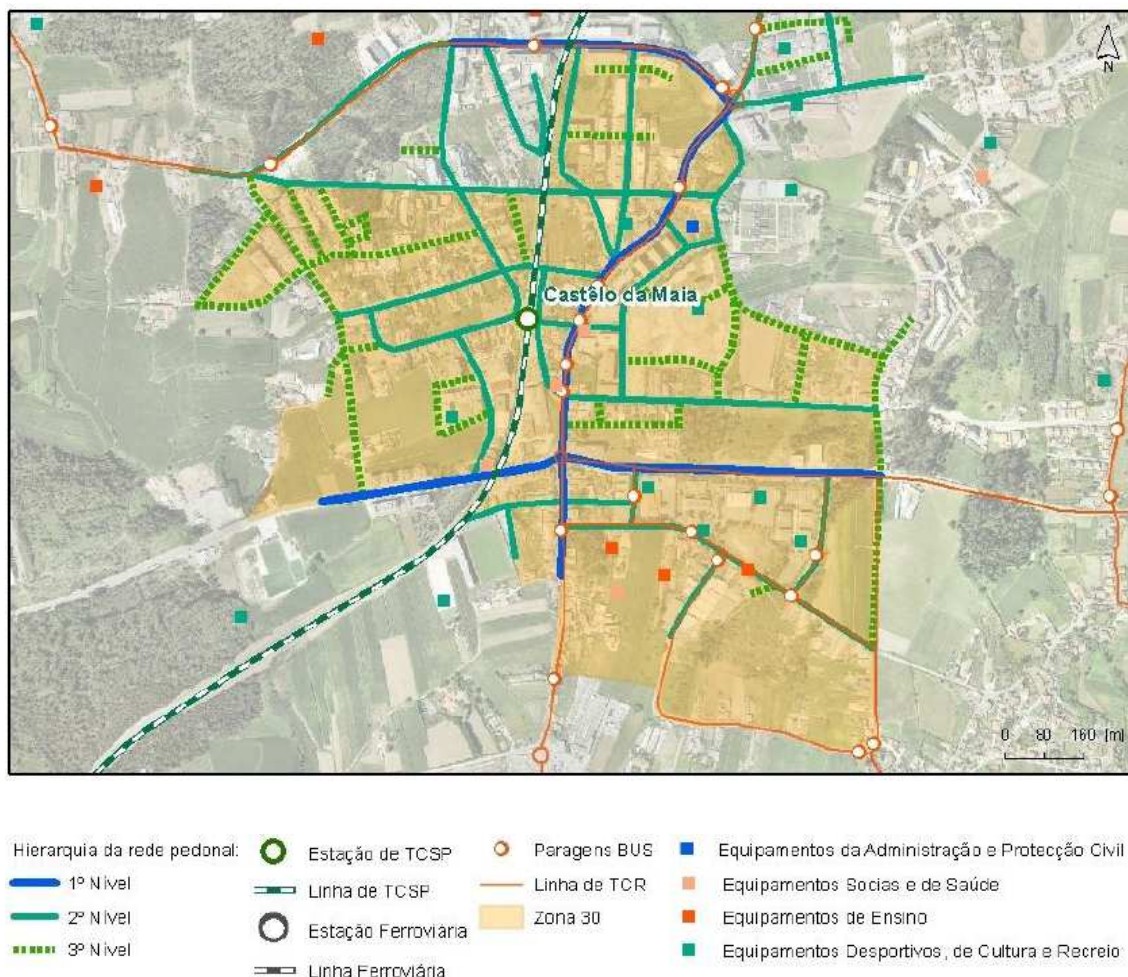


Figura 47. Hierarquia da rede pedonal proposta para a Vila do Castelo

Fonte: Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia

Atualmente a ARU da Vila do Castelo não dispõe de uma rede ciclável formalizada através de canais dedicados à sua utilização. A CM da Maia reconhece a importância potencial da bicicleta como meio de transporte e tem intenção de promover e incentivar a utilização deste modo de transporte nas deslocações urbanas e interurbanas e, dessa forma, contribuir para o aumento da quota dos modos suaves na repartição modal atual.

De acordo com o diagnóstico realizado no Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (Fase 1) são identificados um conjunto de potenciais entraves à sua operacionalização:

- **Constrangimentos no perfil transversal das vias**, que diminuem substancialmente a largura disponível para a implementação de um canal dedicado ou partilhado, pelo que a maioria dos arruamentos não se encontram preparados para acomodar o trânsito ciclável;
- **Pavimento desadequado** à circulação de bicicletas, encontrando-se em alguns casos em mau estado de conservação;
- **Conflitos com o tráfego automóvel motorizado**, por desadequação da função das vias e/ou velocidades de circulação automóvel pouco compatíveis com a coexistência de tráfego de bicicleta;
- **Desarticulação com os restantes modos de transporte**, em especial o transporte coletivo nas interfaces de maior procura.

Adicionalmente a estes entraves, o Plano identifica uma proposta para criação de um corredor designado por “ecopista”, que deverá efetuar a ligação entre o centro urbano da cidade da Maia e a zona industrial, a norte, numa primeira fase, prevendo-se, posteriormente, a continuidade da ecopista até ao Parque de Avioso, sito na freguesia de São Pedro do Avioso.

Esta proposta encontra-se já desenvolvida em fase de projeto de execução, designada como “Criação e desenvolvimento de rede ciclável – Ciclovia urbana do Centro da Cidade da Maia ao Núcleo Urbano do Castelo”²⁰, e que prevê a ligação à Vila do Castelo da Maia através da criação de percursos cicláveis unidirecionais, em canal dedicado, ao longo da Via Eng. Belmiro Mendes de Azevedo (desde a Zona Industrial – Maia 1), e em canais cicláveis bidirecionais, a partir da rotunda da N14 e ao longo da Via Diagonal.

De acordo com a Planta de Mobilidade e Transportes do PDM da Maia (2009), a ARU é servida pela rede de transporte ferroviário ligeiro (Metro do Porto) e pelos serviços urbanos de transporte rodoviário prestados pelos Transportes Urbanos da Maia (TUM) e pelos operadores privados (concessionários). Os percursos dos transportes rodoviários estão concentrados ao longo dos eixos viários principais, particularmente da N14 e da Av. Carlos Oliveira Campos, facto que contribui para uma convergência espacial dos itinerários dos transportes públicos na Vila do Castelo da Maia (Figura 48).

²⁰ Projeto datado de Julho de 2017 e desenvolvido pela empresa Engimind – Consultores de Engenharia e Planeamento, Lda.

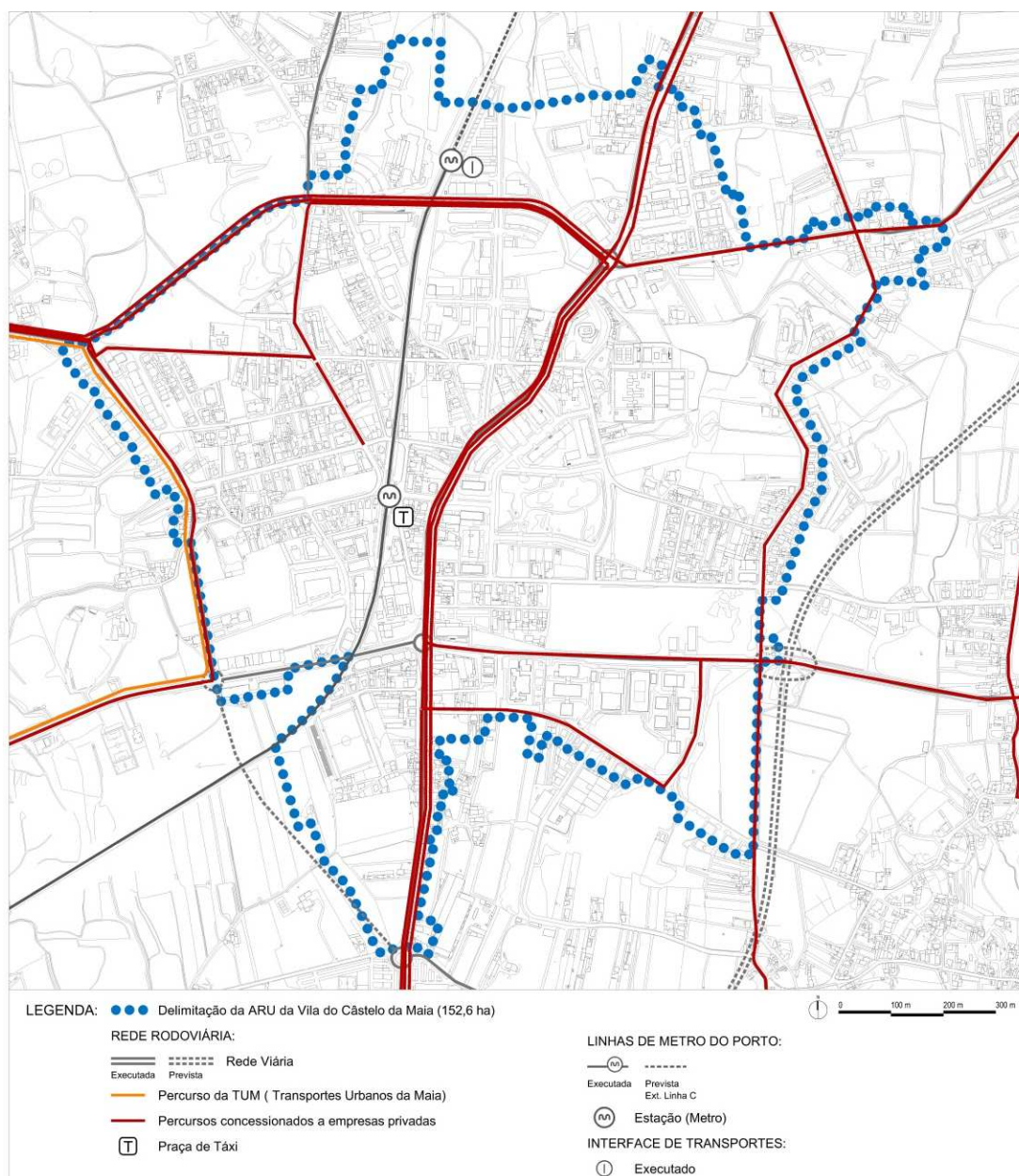


Figura 48. Mobilidade e Transportes - Modos, percursos, frequências e interfaces

Fonte: Planta de Mobilidade e Transportes, 2009 (PDM da Maia)

Apesar dos serviços presentes, o nível da procura pelo transporte público coletivo é reduzido, existindo ainda ligações e zonas urbanas não servidas pela rede de transporte público atual, entre as quais a ligação norte transversal entre o Castelo da Maia – Zona Industrial – Pedras Rubras – Aeroporto (com interface na estação de Metro do Castelo da Maia) identificado pelo Plano de Mobilidade como uma das ligações mais relevantes a privilegiar.

O mesmo documento identifica também a “falta de integração física entre os vários modos de transporte” como um dos motivos para a baixa atratividade do sistema de transporte público

atual. A melhoria da integração física entre modos de transporte em algumas interfaces e das condições de funcionamento das mesmas (serviços complementares, apoio aos utentes), constituem algumas das medidas de incremento da utilização dos transportes públicos e de incentivo a uma repartição modal mais sustentável e confortável.

Nos caso da Vila do Castelo da Maia, sugere-se que os serviços de transporte rodoviário existentes que efetuam a paragem nos arruamentos próximos das estações do Castelo da Maia e do ISMAI possam efetuar uma alteração ao seus percursos atuais no sentido de poderem efetuar uma paragem junto à estas estações do metro e assim facilitar o transbordo entre modos de transporte.

5.4.6 Infraestruturas urbanas

O conhecimento sobre o estado da rede de infraestruturas urbanas permite avaliar a capacidade de carga e as disponibilidades de utilização futuras. Segundo o PDM da Maia, a rede de infraestruturas de abastecimento e de drenagem no concelho é de tal forma densa que permite suportar acréscimos populacionais durante os próximos 40 a 50 anos. A Câmara Municipal da Maia é a entidade gestora responsável pelo armazenamento e distribuição de água para consumo humano e pela gestão do saneamento básico no concelho, através dos Serviços Municipalizados de Eletricidade, Água e Saneamento da Maia (SMEAS), papel que desempenha há mais de 50 anos.

Relativamente ao Sistema Público de Abastecimento do Concelho da Maia, da qual a Câmara Municipal é gestora em baixa, os SMEAS não possuem qualquer captação própria ou estação de tratamento de água (ETA), estando o sistema de captação e tratamento a cargo das Águas do Douro e Paiva, S.A. e das Águas do Noroeste, S.A., inicialmente designadas por Águas do Cávado. O sistema atual integra duas zonas de abastecimento designadas por “Maiadp” e “Maiaac”, cuja distribuição em alta é efetuada a partir das captações do “Sector do Douro e Paiva” (Maiadp) e do “Sector do Cávado” (Maiaac), recebendo assim águas de duas origens, do Rio Douro, a sul, e do Rio Cávado, a norte, que garantem a totalidade dos consumos da população residente no concelho (75% e 25% respetivamente).



Figura 49. Rede de abastecimento de água no concelho da Maia

Fonte: Serviços Municipalizados de Eletricidade, Água e Saneamento da Maia

Relativamente à Rede Pública de Drenagem de Águas Residuais, a rede pública de saneamento do concelho integra um total de três Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR):

- A ETAR de Cambados, que serve essencialmente a zona noroeste do concelho, mais concretamente a freguesia de Vila Nova da Telha e parte da freguesia do Castêlo da Maia;
- A ETAR da Ponte de Moreira, que drena a freguesia de Moreira e a zona oriental da freguesia da Maia e da freguesia do Castêlo da Maia;
- A ETAR de Parada, que serve o restante concelho.

Estas três ETAR permitem o tratamento de todo o território concelhio e as redes coletoras existentes cobrem quase a totalidade dos seus arruamentos. Com efeito, à exceção da zona nordeste do concelho, maioritariamente composta por áreas florestais ou agrícolas de grande dimensão contínua, todo o restante concelho está servido pela rede pública de drenagem de águas residuais.

No concelho da Maia, a recolha dos resíduos sólidos urbanos indiferenciados e equiparados a urbanos, a recolha seletiva de materiais recicláveis e a manutenção da higiene e limpeza dos locais de utilização pública é da responsabilidade da empresa municipal Maiambiente, que engloba três unidades de ação: a Unidade de Recolha Indiferenciada (URI), a Unidade de Recolha Seletiva (URS) e a Unidade de Serviços Especiais (USE).

A recolha indiferenciada de resíduos urbanos é feita porta-a-porta de acordo com as características das áreas abrangidas e do tipo de produtores, de acordo com a seguinte distribuição:

■ **Habitções:**

- 6 Circuitos noturnos, com frequência trissemanal, na área da cidade. Recolha de resíduos em contentor de uso particular;
- 14 Circuitos noturnos, com frequência trissemanal, na área exterior à cidade da Maia, cobrindo as restantes zonas urbanas. Recolha de resíduos em contentores e sacos;
- 6 Circuitos diários, com frequência trissemanal, na área exterior à cidade da Maia, cobrindo as restantes zonas urbanas. Recolha de resíduos em contentores e sacos.

■ **Compartimentos:** 2 circuitos diurnos, com frequência trissemanal. Recolha de resíduos em contentores;

■ **Comércio:** 1 circuito diurno, com frequência diária, entre segunda e sábado. Recolha de resíduos em contentores e sacos.

O concelho da Maia disponibiliza ainda cinco Ecocentros onde, em contentores de grandes dimensões, podem ser colocados, separadamente, diversos materiais (papel e cartão, plásticos, vidros, metais, entulho, equipamento elétrico, eletrónico e mobília, vegetais, madeiras e pneus) que, posteriormente, são encaminhados para unidades de reciclagem ou tratamento. São eles:

- Ecocentro de Avioso - Santa Maria;
- Ecocentro de Moreira;
- Ecocentro de Águas Santas;
- Ecocentro de Nogueira;
- Ecocentro de Folgosa.

Destaca-se ainda a presença das instalações do Polo 2 da LIPOR – Serviço Intermunicipalizado de Gestão de Resíduos do Grande Porto, entidade responsável pela gestão, valorização e tratamento dos Resíduos Urbanos produzidos pelos oito concelhos que a integram: Espinho, Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Póvoa de Varzim, Valongo e Vila do Conde, a qual tem desempenhado um papel estruturante na implementação de soluções sustentáveis de gestão de resíduos desde a sua constituição.

ANEXOS

PEÇAS DESENHADAS

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

