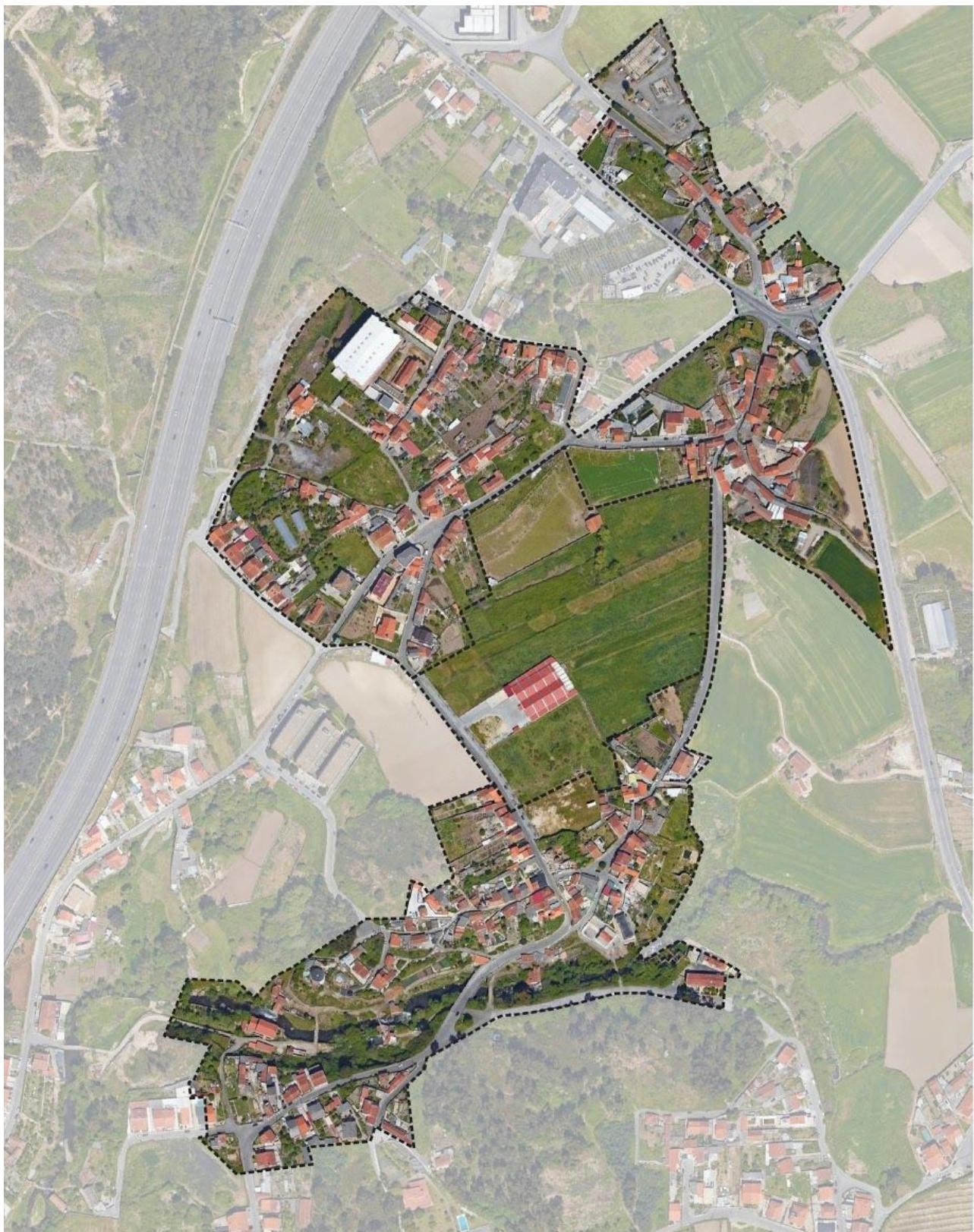


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DE ARDEGÃES, MAIA



U.PORTO

FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



CEFA-UP

FICHA TÉCNICA

EQUIPA DE PRODUÇÃO

Teresa Calix (Arquitectura/Urbanismo) - Coordenação
Ana Silva Fernandes (Arquitectura/Urbanismo) - Co-coordenação
Ana Pinheiro (Arquitectura/Urbanismo)
Gisela Lameira (Arquitectura)
Helena Amaro (Direito/Direito do Urbanismo)
Maria Inês Sousa (Arquitectura Paisagista) - FCUP
Mariana Almeida (Arquitectura/Urbanismo)

CONSULTORES

Aitor Varea Oro (Arquitectura/Urbanismo)
Álvaro Domingues (Geografia)
Clara Pimenta do Vale (Arquitectura/Construção)
Manuel Fernandes de Sá (Arquitectura/Urbanismo)
Marta Martins (Sociologia)
Nuno Travasso (Arquitectura/Urbanismo)
Paulo Farinha Marques (Arquitectura Paisagista) - FCUP
Rui Braz Afonso (Economia Urbana)
Rui Fernandes Póvoas (Engenharia Civil)

INTERLOCUTORES NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

Luisa Lousan (Departamento de Sustentabilidade Territorial)
Joana Calvet (Divisão do Planeamento Territorial)
Nuno Lopes (Espaço Municipal E.M.)

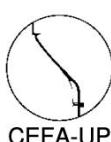
AUDIÇÕES

Fernando Miguel Ferreira dos Santos (Presidente da Junta de Freguesia de Águas Santas)
Proprietários e residentes de Ardegaes



FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



Este documento foi produzido através do Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo (CEAU) e do Centro de Estudos da Faculdade de Arquitectura (CEFA) da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, contando ainda com a colaboração de elementos do Centro de Investigação em Biodiversidade e Recursos Genéticos (CIBIO) da Faculdade de Ciências da Universidade do Porto (FCUP).

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DE ARDEGÃES, MAIA

VERSÃO FINAL

9 de Janeiro de 2020

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. O núcleo de Ardegães, correspondente à Área de Reabilitação Urbana delimitada a 19 de Janeiro de 2017, na Freguesia de Águas Santas, é uma paisagem em crise: a matriz rural está em franca perda, o que levou à obsolescência dos moinhos da frente ribeirinha do Rio Leça; grande parte do edificado (tanto o ocupado, como o devoluto) apresenta sinais preocupantes de degradação e de precariedade, e de desadequação face às necessidades actuais da população envelhecida; a rede de transporte público é deficitária, em termos de percursos e de frequência; o espaço público é pouco ou nada qualificado e compromete o potencial que o edificado a reabilitar possa ter. Demasiado longe de Águas Santas e da sua Junta de Freguesia, demasiado próximo da centrípeta Ermesinde, Ardegães é um enclave entre auto-estradas e estradas nacionais, e com possibilidade de ser uma centralidade urbana, num contexto de amenidades rurais. Competirá, para tanto, cruzar habitação, mobilidade e emprego.

2. Muitas das propriedades com vocação agrícola (algumas delas recortadas pelo acesso ao MaiaShopping) têm hoje uma produção residual; as edificações (habitacionais e não habitacionais) estão abandonadas ou sobre-ocupadas: o sistema de produção agrícola não gera rendimento para a sua manutenção, e parte do edificado, maioritariamente inscrito nas nucleações e/ou perto dos acessos viários dá resposta (ainda que insatisfatória) às necessidades de habitação. Este edificado, se reabilitado, poderá ser um exemplo de reconversão habitacional, fazendo a síntese entre a memória do vernacular e a inovação que impõem as necessidades e os interesses dos tempos actuais.

3. A frente ribeirinha do Rio Leça apresenta-se degradada: a massa de água poluída, a galeria ripícola comprometida, os antigos moinhos em pré-ruína e alguns deles, ainda assim, ocupados informalmente, com risco para a integridade física dos que ali residem. Apresenta, contudo, um potencial significativo: a estruturação do espaço público de fruição das zonas de margem, associada à recuperação dos antigos moinhos, poderá ser, no contexto do programa de despoluição do Rio Leça, uma linha estratégica a perseguir, por poder ser incentivadora da reabilitação urbana pretendida.

4. O trabalho de campo realizado permitiu a identificação (não exaustiva) de um elevado número de situações de carência habitacional, francamente superior ao apontado pelos pedidos de habitação municipal, constantes da versão de trabalho recebida da Estratégia Local de Habitação. Estas situações correspondem a edificações com elevados níveis de degradação - apresentam problemas estruturais e de coberturas, com défices significativos de ligações às redes de abastecimento de água e de saneamento (ainda que a rede pública exista), de comportamento térmico adequado, de cumprimento de regras elementares de exaustão e de ventilação, com franco prejuízo da qualidade do ar interior. Muitas das unidades habitacionais visitadas apresentam sobre-ocupação, consequente de reagrupamentos familiares, e características arquitectónicas que impedem, a curto prazo, a sua ocupação por uma população envelhecida. Todavia, grande parte do edificado é susceptível de reabilitação, com possibilidade de candidatura a programas de financiamento nacionais (como *Primeiro Direito* e *Reabilitar para Arrendar*), devendo prever-se uma solução municipal para superação dos entraves no acesso aos programas existentes (insuficiência de capitais próprios, superação de heranças indivisas, apoio técnico a projectos e candidaturas), e para intervenções de pouca monta mas efeito ampliado, do ponto de vista da possibilidade ou persistência da ocupação dos imóveis, em lugar do seu abandono e procura de uma resposta pública mais demorada.

5. Os padrões de mobilidade assentam maioritariamente no transporte individual, dados os défices da rede de transporte público: frequência insuficiente, inexistência de rede da madrugada para os trabalhadores por turnos, demora do tempo da viagem causada pela extensão do percurso. Somado o custo da habitação (própria, com endividamento bancário, ou arrendada), com o custo da mobilidade em transporte individual, o rendimento das famílias não permite o aforro que custeie as obras de conservação ordinária ou de reabilitação. Uma

reconfiguração da rede, com articulação multi-modal, associada a maiores frequências e horários mais alargados, e percursos mais curtos, com ligação rápida a centralidades e interfaces (Estação de Comboios, Estação de Metro, Hospital de S. João, ISMAI) poderia conferir a Ardegães maior acessibilidade, tanto para os actuais como para novos residentes. O contexto metropolitano aponta para uma maior procura de habitação a custos acessíveis nas imediações das centralidades de emprego, de ensino e de logística, pelo que uma resposta credível em termos de mobilidade tornará interessante a reabilitação de edificado que, de outro modo, não terá procura.

6. É consabido o efeito catalisador do espaço público na intervenção no edificado, quando aquele apresenta uma qualificação para lá da elementar, e se configura como uma matriz de referência. No caso, o espaço público carece de investimento, para assegurar percursos seguros e aprazíveis, em todas as deslocações quotidianas, bem como lugares de estada e de encontro. Tratando-se, no caso em apreço, de uma ORU simples, esta irá prever apenas mecanismos de intervenção no edificado, propondo formas de manutenção, de melhoria ou de substituição integral. Todavia, o sucesso da ORU implicará o traçado e o cumprimento, no espaço público, de uma estratégia de intervenção e da respectiva dotação orçamental: toda a casa começa na rua, e ninguém fará investimentos no edificado se o espaço público não for, ou não vier a ser, coerente.

7. Do trabalho realizado, ressaltam três vectores essenciais para a ORU proposta: a) programas nacionais e locais de apoio ao investimento poderão ter mais efeito que simples benefícios fiscais, devendo, uns e outros, estar devidamente articulados; b) processos de reabilitação acompanhados e apoiados de modo próximo pela Câmara Municipal da Maia, por via de um Gabinete Local, desdobrado em diferentes disciplinas, que mobilize os actores em presença e outros ainda arredados do processo, tendo em conta os diferentes perfis do edificado, dos proprietários e dos destinatários da habitação; c) as ferramentas de gestão e de execução previstas e a prever deverão ter os seus resultados monitorizados, de forma a poderem ser revistas em função dos resultados obtidos, permitindo a constante adequação da estratégia às condições de cada momento, sem que isso ponha em causa a necessária estabilidade das políticas.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	7
II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	8
1. Enquadramento	8
2. Metodologia	8
3. Contextualização da área	8
3.1. Localização e envolvente próxima	8
3.2. Enquadramento na paisagem	10
3.3. Dinâmicas socioeconómicas	12
3.4. Uso e estado de conservação do edificado	14
3.5. Dinâmicas de investimento no edificado	16
3.6. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos	18
4. Caracterização	18
4.1. Socioeconómica, de mobilidade e acesso a serviços	18
4.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas	24
4.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos	32
4.4. Análise de Paisagem	41
4.5. Agentes e interlocutores locais e/ou em presença	48
5. Diagnóstico	50
5.1. Fraquezas: os factores críticos	50
5.2. Forças: os recursos potenciais	51
5.3. Ameaças: os riscos alargados	52
5.4. Oportunidades: possibilidades na envolvente	53
5.3. Síntese do diagnóstico	54
III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	55
6. Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)	55
6.1. Visão e acções	55
6.2. Prioridades e Objectivos	56
6.3. Opções estratégicas	56
7. Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana	57
7.1. Critérios considerados	57
7.2. Novos limites e justificação	58
8. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana	59
8.1. Tipologia de ORU	59
8.2. Prazo de execução	59

IV. OPERACIONALIZAÇÃO	60
9. Quadro de apoios e incentivos	60
9.1. Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento	62
9.2. Acesso a soluções de financiamento	63
9.3. Apoio técnico e jurídico	64
10. Relação com instrumentos de gestão	65
10.1. Articulação com instrumentos existentes	65
10.2. Necessidades de alteração de instrumentos existentes	65
10.3. Recomendações para futuros instrumentos	65
11. Modelo de governança	66
11.1. Modelo de gestão	66
11.2. Modelo de execução	67
11.3. Sistemas de monitorização	69
V. NOTAS FINAIS	69
12. Referências bibliográficas	71

I. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ardegaes, no concelho da Maia**, respondendo às orientações do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e publicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), em articulação com o programa de trabalhos proposto pela Câmara Municipal da Maia. O presente documento consiste assim na **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)** referente à **intenção da Câmara Municipal da Maia definir para esta área uma ORU simples** (artigo 30º do RJRU), focando exclusivamente a reabilitação do edificado.

No entanto, reconhecendo a extensão e a complexidade da zona em questão e considerando uma perspectiva estrutural, de pensamento a longo prazo e de regeneração do tecido urbano, considera-se que as vertentes do espaço não edificado, dos equipamentos públicos e dos espaços exteriores de utilização colectiva serão de extrema importância para a valorização da ARU em causa, pelo que serão tidas em consideração nas orientações estratégicas presentes e futuras.

De acordo com o RJRU, enunciam-se no Índice as componentes para a realização desta Estratégia. Optou-se por definir uma estrutura dividida em: a) caracterização/diagnóstico da área em causa; b) estratégia de reabilitação proposta; e c) operacionalização da proposta. A proposta foca-se nas especificidades desta área, ajustando os mecanismos de actuação às particularidades do lugar, dos seus residentes e de potenciais utilizadores a atrair para esta área.

II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

1. Enquadramento

Dada a impossibilidade de realizar um trabalho de campo exaustivo, nesta fase de enquadramento da ORU, a caracterização e o diagnóstico focaram-se na identificação de fenómenos e tipologias socioespaciais, procurando aferir necessidades e interesses dos actores, listando constrangimentos e fraquezas, forças e oportunidades, tendo em vista o objectivo de reabilitação urbana face às necessidades habitacionais.

2. Metodologia

Os **dados** considerados têm proveniência diversa:

- Câmara Municipal da Maia: dados do PDM (carta de qualificação e condicionantes, relatório de diagnóstico do PDM em revisão), dados relativos ao edificado na ARU (estado de conservação, interesse arquitectónico) e versão de trabalho da Estratégia Local de Habitação.
- INE e outras fontes de dados estatísticos: recolha de dados adicionais, em particular de informação estatística sobre mercado habitacional (compra e venda de imóveis, valores de arrendamento) e de localização de serviços, para identificação de dinâmicas da região envolvente.
- Entrevistas: com interlocutores da Junta de Freguesia, proprietários e residentes na área.
- Trabalho de campo: verificações de cartografia, por levantamentos no local; acesso ao edificado, com visitas ao interior das edificações (devolutas e ocupadas).

O **método** adoptado incluiu diversas abordagens e ferramentas:

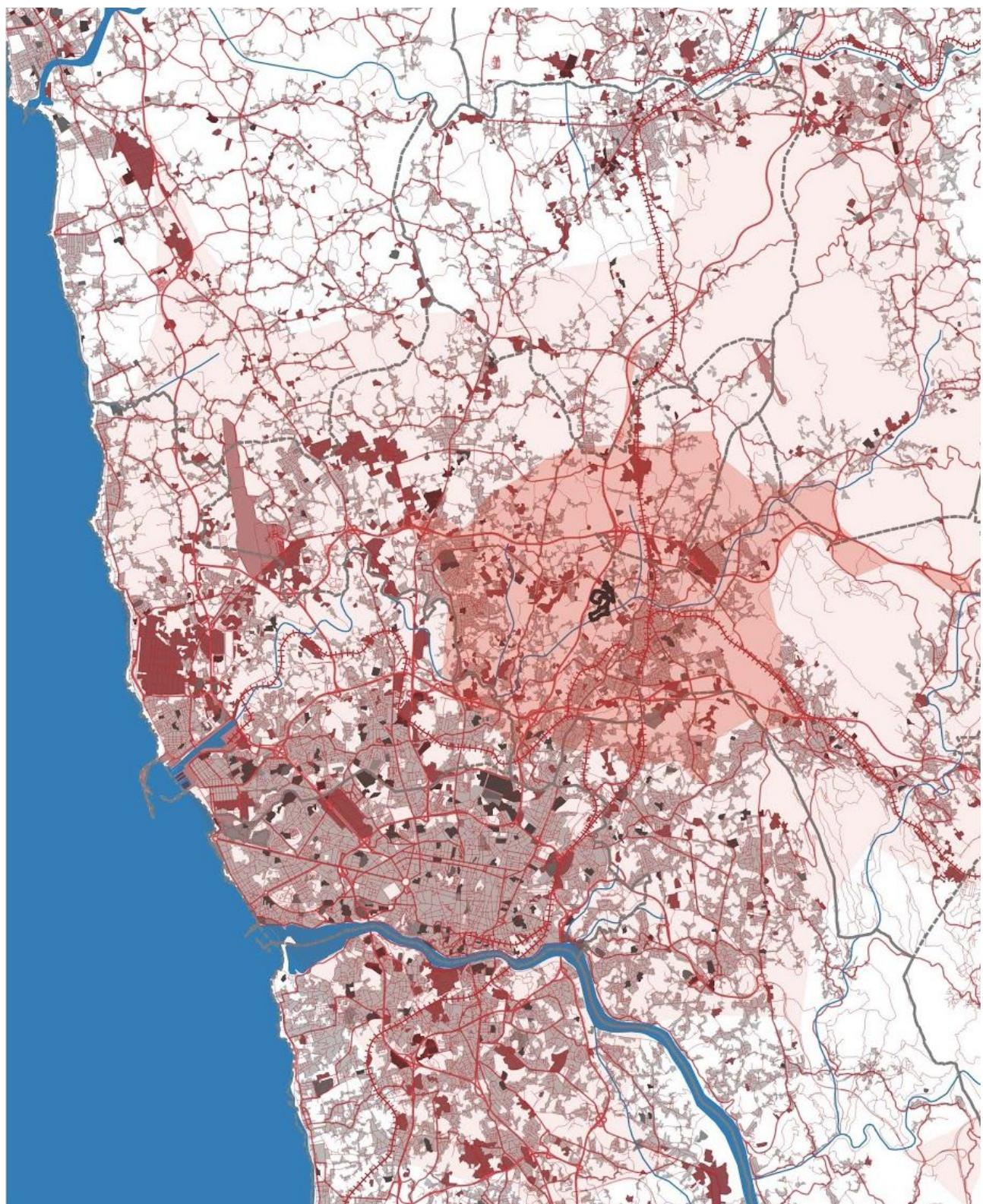
- A análise de dados foi realizada para traçar o perfil socioespacial da área de Ardegães, os seus desafios específicos e potenciais, de forma a identificar meios para a promoção da reabilitação urbana, que seja acessível e favorável aos actuais proprietários, adequada para os residentes, e atractiva para novos habitantes e utilizadores deste território.
- A cartografia temática e a análise de acessibilidade a serviços foram realizadas através do cruzamento entre informação espacial e atributos desta área, recorrendo a sistemas de informação geográfica.
- O potencial impacto dos mecanismos estipulados na ARU já aprovada foi ponderado, quanto à capacidade de mobilização dos actores face aos incentivos fiscais.
- As ferramentas a disponibilizar foram reforçadas, de forma a promover um impacto mais abrangente e potenciar o alcance de proprietários, residentes e potenciais utilizadores e investidores que, de outra forma, não seriam abrangidos.

Desenvolveu-se uma **análise crítica** no sentido de direcionar o diagnóstico para a estratégia a propor.

3. Contextualização da área

3.1. Localização e envolvente próxima

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ardegães localiza-se na freguesia de Águas Santas, na faixa limítrofe nascente do concelho da Maia, e na proximidade de Ermesinde. Esta área é atravessada no topo Norte pela EN107, adjacente ao traçado da A3 e na proximidade de ligações ferroviárias para o Porto, Braga e Guimarães. Na envolvente geográfica estão relevantes plataformas logísticas - como o Porto de Leixões e o Aeroporto - e áreas industriais, atractores para a localização de empresas e possíveis focos de oportunidades para os residentes desta área, com reduzidos tempos de deslocação, se considerado o transporte privado (Fig.1), sendo as possibilidades resultantes do transporte público muito mais limitadas.



ARU

— Ardegaes

INDÚSTRIA E LOGÍSTICA

- Indústria
- Aeroportos e aeroportos
- Portos, marinas e docas de pesca

EQUIPAMENTOS

- Culturais, de lazer e desporto
- Públicos e privados
- Parques e jardins

COMÉRCIO

- Comercio

REDES DE TRANSPORTE

- +++ rede ferroviária
- rede viária

TEMPO DE DESLOCAÇÃO PRIVADA

- 10 minutos
- 20 minutos

Fig.1. Esquema indicativo das redes de circulação e tempos de deslocação com veículo privado, sem consideração do efeito do tráfego.

3.2. Enquadramento na paisagem

A **paisagem** é um descritor próprio, com características específicas, referida e analisada como uma entidade espacial autónoma, complexa, diversa e sistémica, que existe pela percepção, valorização e utilização que os seres humanos fazem dela. Constitui tipos de paisagem com diversas características, oportunidades e constrangimentos que expressam o funcionamento natural e cultural dos sistemas vivos e dinâmicos, com uma **influência decisiva na qualidade de vida ambiental, económica e social das populações**.

A zona de Ardegães insere-se numa paisagem resultante de um passado fortemente ligado à atividade agrícola; enquadra-se no contexto do Rio Leça e do seu sistema ecológico, evidenciando padrões da matriz rural, que se encontra na sua génese (Fig.3) - propriedades agrícolas e construções vernaculares, muito características da região -, com elevado interesse patrimonial e paisagístico a recuperar e preservar.

O **rio Leça e a sua rede hidrográfica** (área classificada como Espaços Verdes – Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais e Rede Ecológica Nacional) assumem importância como geradores de recursos naturais, sendo importantes para o cultivo hortícola e frutícola, para fornecimento do concelho do Porto e dos seus concelhos vizinhos. Por esta razão, denota-se o estabelecimento de aglomerados humanos dispersos abraçados por um mosaico paisagístico de campos-bouças.

A paisagem é ainda fortemente marcada pela presença de uma grande unidade comercial (Maia Shopping) e pela proximidade à A3, edificações e infra-estruturas contemporâneas contrastantes com a matriz agrícola, pelas rupturas provocadas.

Quanto à sua organização e regularidade espacial afirma-se que os elementos da paisagem pouco se articulam entre si, constituindo um conjunto irregular, fragmentário e incongruente. É especialmente notória a ruptura estabelecida entre a malha rural pré-industrial e as intervenções contemporâneas que contrastam negativamente por diferenciado efeito de escala/desproporção, formas e materiais. Estes problemas podem relacionar-se com aspectos de falta de ordenamento do território, falta de visão de conjunto e falta de uma cultura de estética da paisagem. À escala de proximidade é também muito evidente a falta de qualidade de desenho espacial, nomeadamente ao nível do desenho paisagista, fulcral para a promoção da boa qualidade dos sistemas naturais e, consequentemente, da qualidade de vida das populações humanas.

Desta análise podem-se identificar, além dos tecidos urbanos, três tipos de paisagem: Área agrícola, Área florestal, Rio Leça e suas margens:

- **Área agrícola:** paisagem essencialmente composta por campos de cultivo (clareiras) na orla dos quais se situam os aglomerados urbanos, sendo limitada pela A3;
- **Área florestal:** paisagem composta por povoamentos florestais contínuos, maioritariamente de eucalipto e pinheiro, normalmente em solos mais pobres;
- **Rio Leça e suas margens:** paisagem marcada pela passagem da linha de água correspondente ao rio Leça e às margens ripícolas.



Fig.2. Tipos de paisagem na ARU de Ardegães. Área agrícola; área florestal; rio Leça e margens; Tecido urbano disperso. Fotografias: (M. Inês Sousa, 2019; Google Earth, 2013)

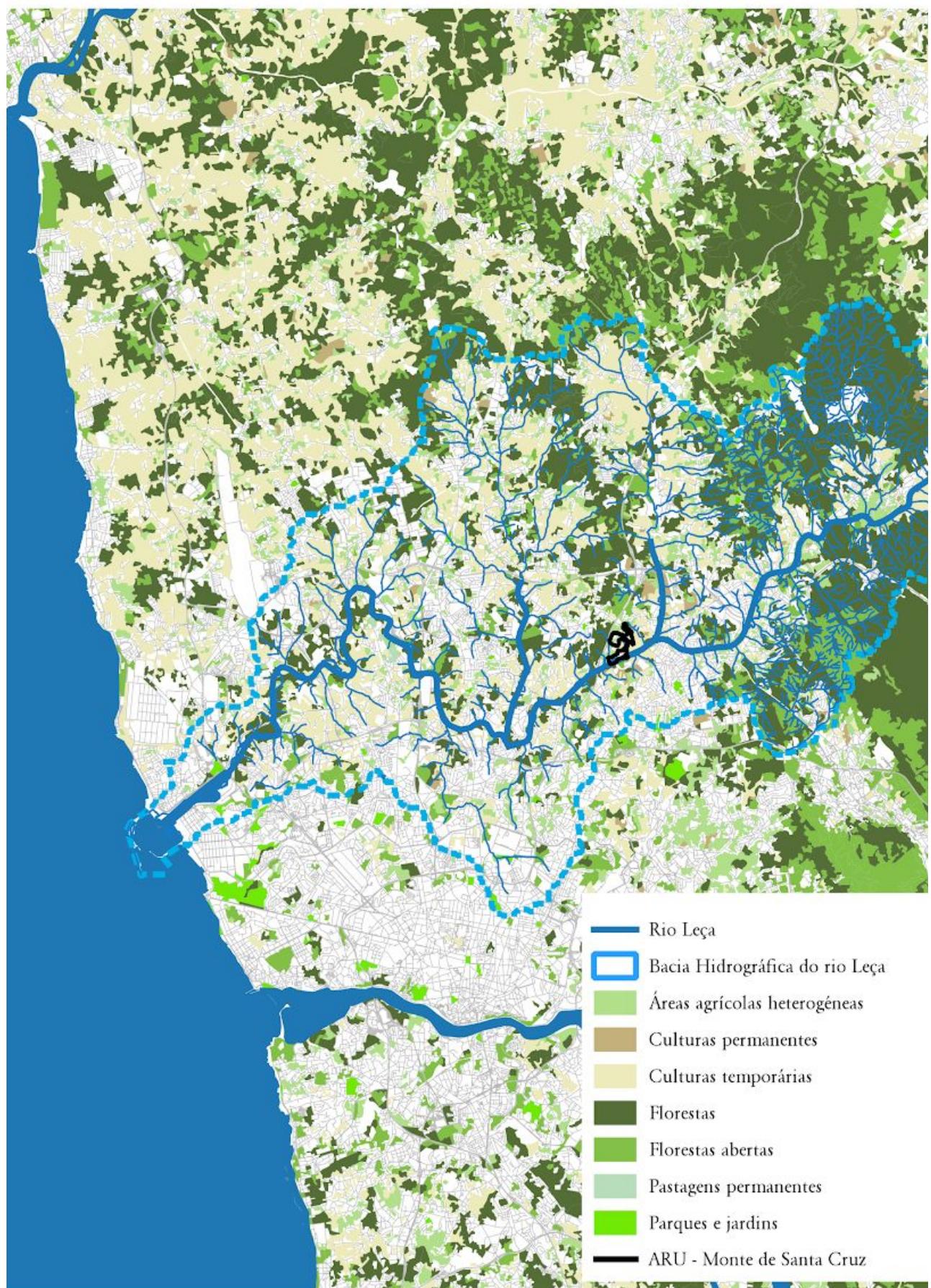


Fig.3. Contexto biofísico do Noroeste, localizando a ARU de Ardegães na bacia do Rio Leça e no sistema ecológico regional (COS, 2010).

3.3. Dinâmicas socioeconómicas

No enquadramento do sistema metropolitano do Grande Porto, o concelho da **Maia** apresenta-se como um **município de reconhecida dinâmica económica**, condição ilustrada em informação existente, como a relativa à distribuição do rendimento por quintil ou ao poder de compra *per capita* (Fig.4). A informação sobre as prestações sociais que apoiam a sua população (Fig.5) aponta a Maia como um dos municípios com **menor proporção de pensionistas** face à sua população activa da Área Metropolitana do Porto e o menor comparativamente com os concelhos da sua envolvente territorial.

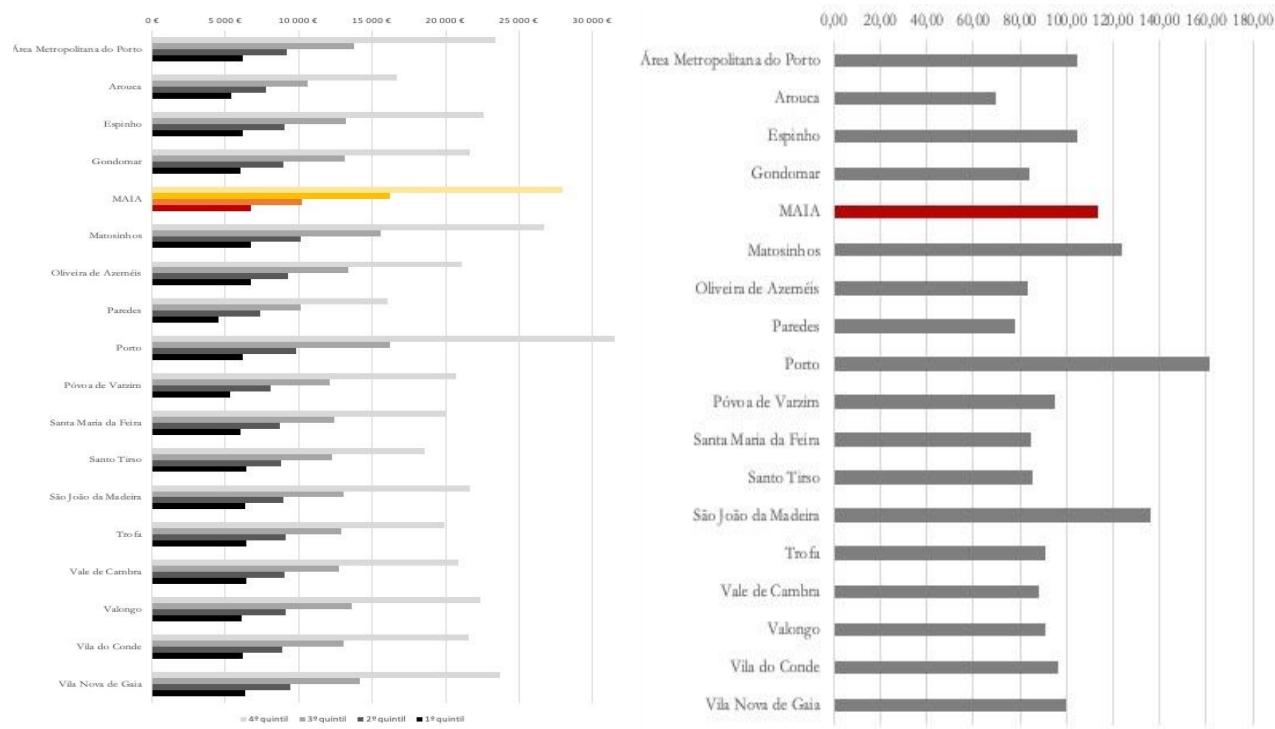


Fig.4. Gráficos, respectivamente, da distribuição do rendimento por quintil em 2016 e do poder de compra *per capita* em 2015 (com base em INE, 2019).

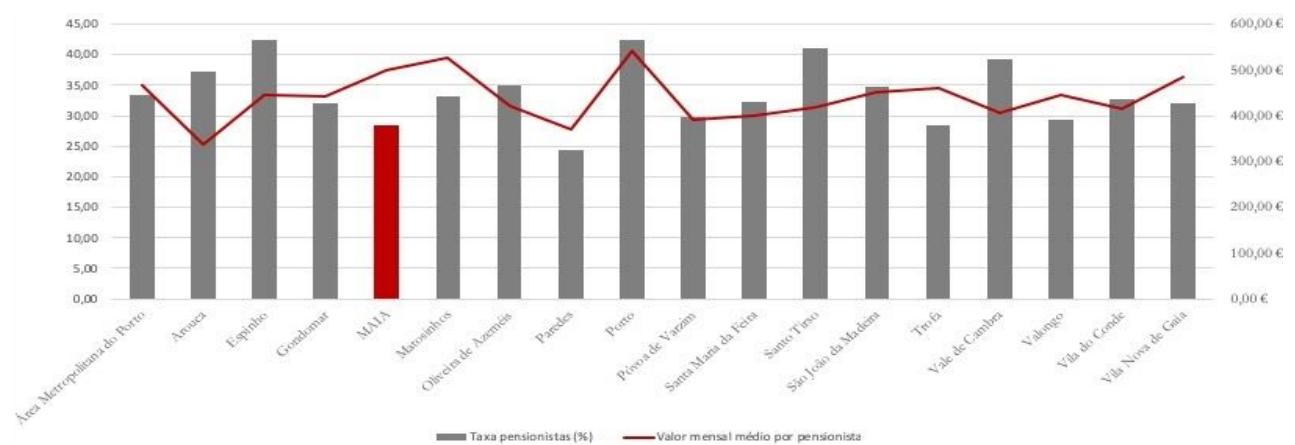


Fig.5. Gráfico da taxa de beneficiários de pensões (em comparação com a população activa) e valores médios mensais, em 2017, por município (com base em INE, 2019).

Há, no entanto, que ter em conta que este município corresponde a um dos maiores, em área, desta região, apresentando uma grande variabilidade intra-concelhia, assim como no interior de cada freguesia. Neste enquadramento, a freguesia de Águas Santas abrange zonas de grande intensidade de uso e marcada edificação (como a extensão em torno da Avenida D. Afonso Henriques), mas também áreas de matriz rural de menor densidade e dinâmica (como a área de Ardegães), e igualmente com perfis demográficos e socioeconómicos variáveis. Diferenças que conformam desafios e potenciais igualmente distintos.

A informação estatística disponível - pelo menos, à escala da freguesia - relativa a indicadores socioeconómicos como o envelhecimento, o desemprego ou as qualificações profissionais, remonta aos Censos de 2011, podendo ser limitada a tradução de fenómenos mais recentes. No entanto, ainda que com possíveis alterações na presença e na intensidade nos últimos anos, é preciso enfrentar o **envelhecimento de alguns territórios**, visível na proporção de alojamentos habitados unicamente por idosos (Fig.6), sendo estes alojamentos desadequados para as limitações da sua idade, especialmente quanto à mobilidade condicionada e ao comportamento térmico dos edifícios. Acresce a inexistência de serviços e equipamentos de proximidade, que possam garantir o acompanhamento elementar de alimentação e higiene. Um edificado envelhecido para uma população também envelhecida redundará no abandono do edificado, e na correspondente maior procura de soluções sociais, com custos acrescidos em sede de saúde pública e de segurança social.

Assim, a **vulnerabilidade socioespacial**, patente nestas várias dimensões temáticas e perfis demográficos e socioeconómicos, exige uma especial atenção e investimento em territórios mais fragilizados, por a sua falta perpetuar e reproduzir abandono e isolamento.

Ardegães apresenta indícios dessa condição de vulnerabilidade, o que impõe a procura de respostas adequadas às necessidades específicas deste lugar, assim como de mecanismos que possam assegurar a sua diversificação e dinamização social, a par da requalificação do ambiente construído.

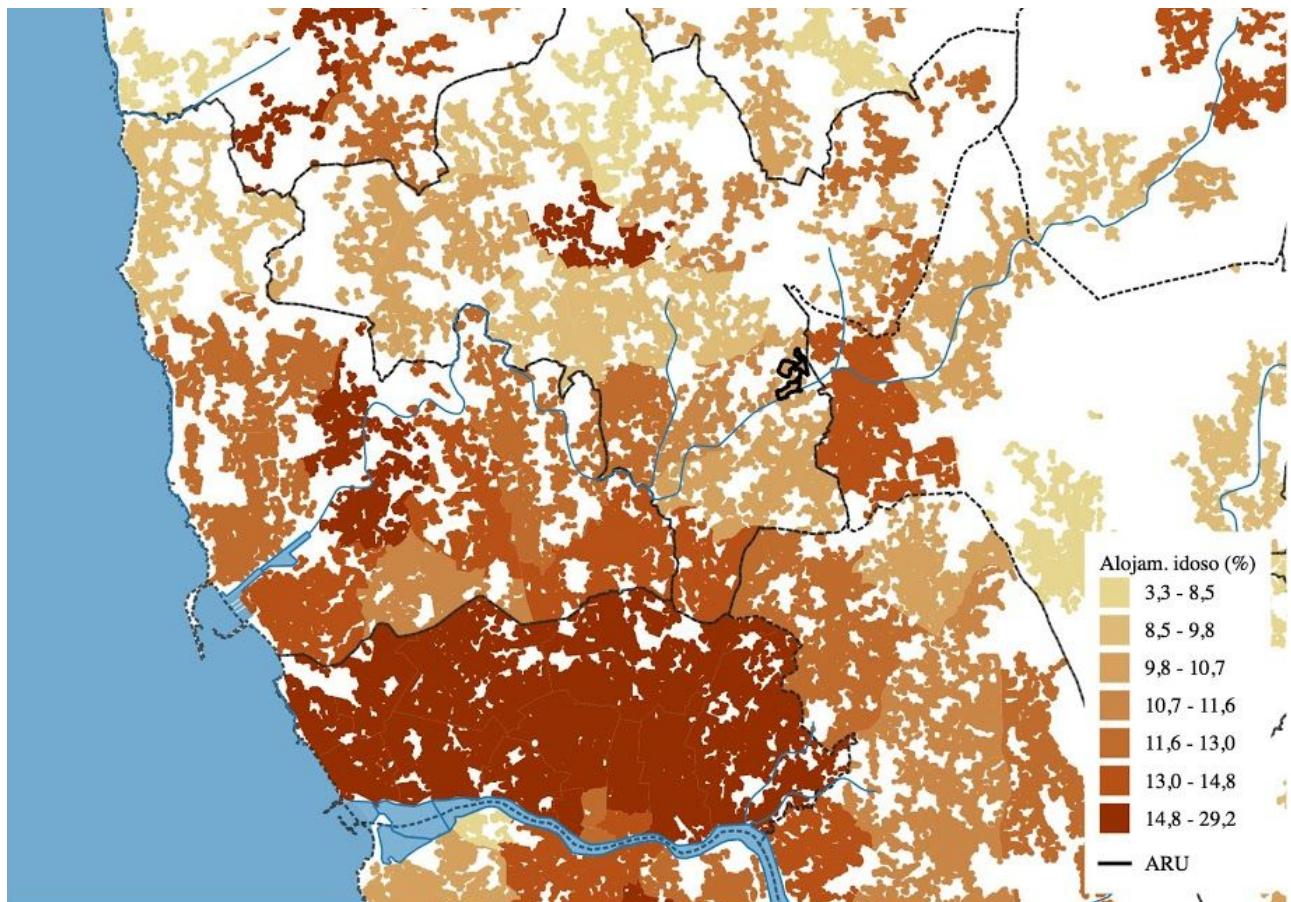


Fig.6. Cartografia da percentagem de alojamento ocupado apenas por população idosa, por freguesia, em 2011 (com base em dados INE).

3.4. Uso e estado de conservação do edificado

Analisando o parque habitacional na região metropolitana noroeste, há que realçar a **preponderância das habitações de primeira residência**, em particular nos concelhos de Matosinhos e da Maia (Fig.7) que, assim, se posicionam não só enquanto fortes dinamizadores económicos da região, mas também como **territórios de acolhimento e fixação de vasta população** residente.

Nestes territórios, além dos fenómenos de expansão e densificação através de novos fogos, é também identificável uma parcela de **edificado degradado ou com necessidade de reparação**, patente por toda a extensão desta área (Fig.8). Adicionalmente, realça-se a **incidência de fogos vagos** (Fig.9) e de **edificado subutilizado**, que serão igualmente realidades visíveis na ARU de Ardegaes.

De sublinhar, face aos dados de 2011, relativos aos fogos devolutos, que parte destes poderá ter sido afectada a **alojamento local**, tendo em conta os dados disponíveis da página do Registo Nacional do Alojamento Local. Todavia, tal não significa que sirvam apenas a finalidade turística, podendo absorver outro tipo de contratos de arrendamento temporário (estágios, formações, alojamento de quadros de empresa), antes mais frequentemente sujeito ao regime do arrendamento urbano. Uma análise mais fina, a realizar no futuro, irá permitir perceber se persiste a tendência da afectação do edificado a alojamento local, e se o edificado objecto de reabilitação seguirá a mesma tendência, se esta se revelar mais lucrativa, face aos benefícios fiscais considerados modestos pela maior parte dos interlocutores. De sublinhar ainda o facto de estarem a surgir, na cidade do Porto, residências privadas para estudantes e trabalhadores, com prestação de serviços incluídas, sendo que também esse tipo de programas poderá propagar-se ao concelho da Maia, retirando os imóveis reabilitados do mercado da habitação comum.

A existência de fogos devolutos ou subutilizados, em vez de ser foco de preocupação, poderá ser vista como **oportunidade para colmatar carências de habitação e de espaços para fins não-habitacionais**, essenciais para a dinamização destes territórios e atracção de novos residentes e utilizadores. Importa, pois, analisar fragilidades e potencialidades a par, precisamente por a mesma realidade poder ser ambivalente, consoante o lugar em que se identifica. Assim, tal como acontece nas áreas de edificação extensiva do noroeste português, assegurar as condições condignas de habitação e de utilização do edificado implicará esse exercício de análise de diferentes escalas em cada lugar, procurando perceber de que forma cada território se poderá qualificar e posicionar pelas suas características específicas, mas também enquanto parte de um sistema mais abrangente, do qual poderá usufruir e para o qual pode contribuir.



Fig.7. Cartografia da proporção de habitação de primeira residência, por freguesia, em 2011 (com base em dados INE).

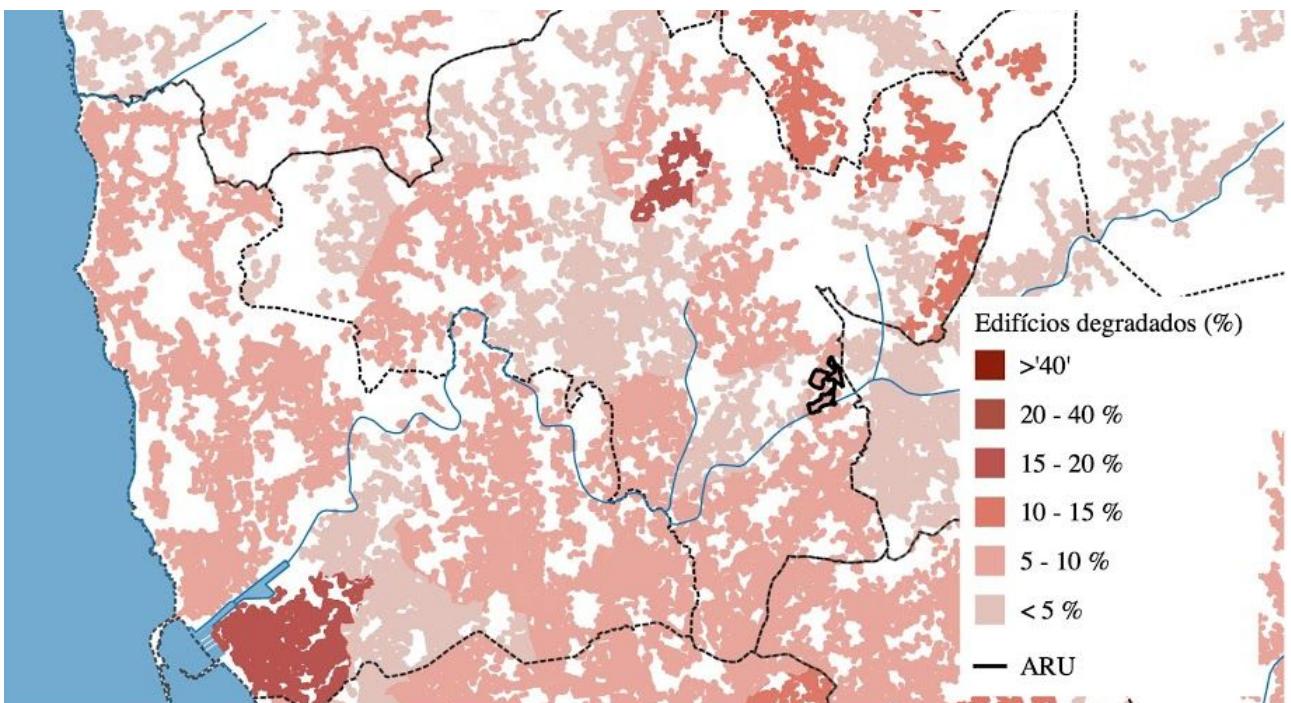


Fig.8. Dados estatísticos sobre percentagem de edificado com indícios de degradação e necessidade de reabilitação (com base em dados INE, 2011).

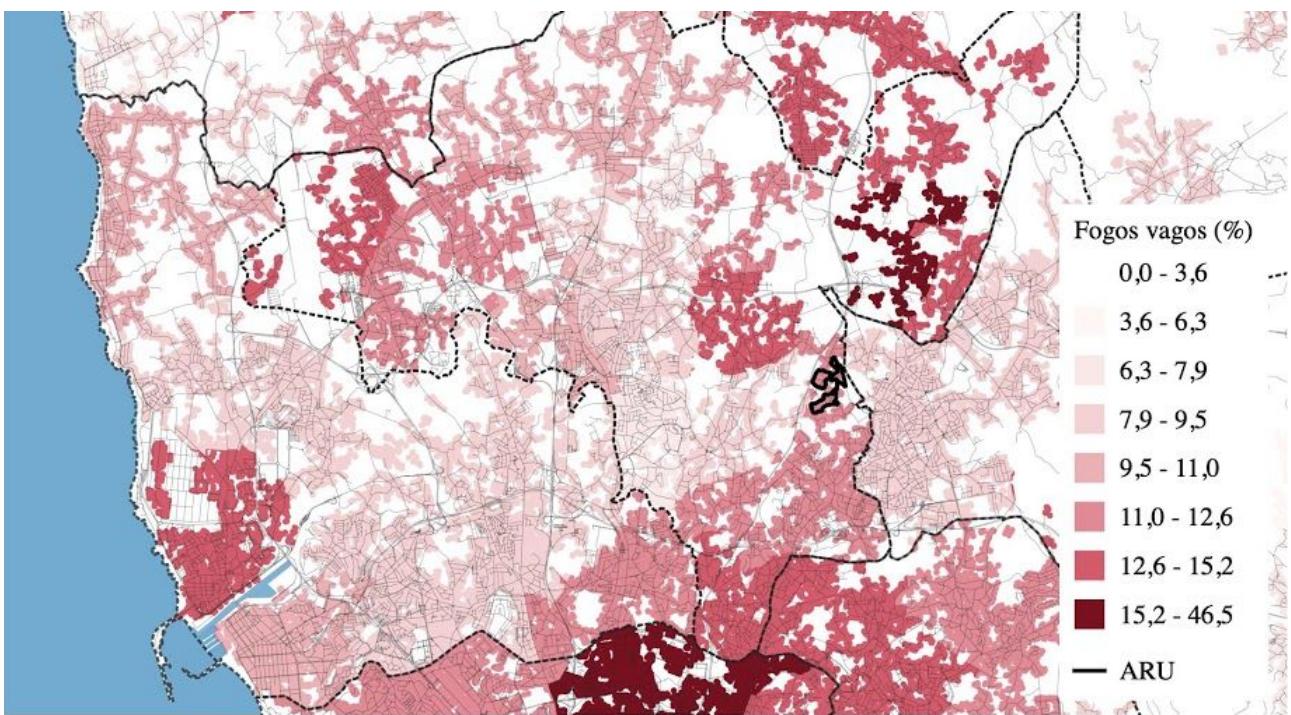


Fig.9. Dados estatísticos sobre percentagem de fogos vagos (com base em dados INE, 2011).

Considerada a cartografia supra e o trabalho de campo realizado que aponta no sentido da sua confirmação, na ARU de Ardegães identificam-se fogos devolutos degradados, susceptíveis de reabilitação e de afectação, a curto prazo, a habitação (própria ou arrendada). Identificam-se, ainda, em número significativo e preocupante, fogos ocupados, predominantemente de habitação própria permanente, a carecer de obras de reabilitação com diferentes exigências e dimensões de investimento: coberturas, estrutura resistente, redes de electricidade, de abastecimento de águas e de saneamento, exaustão de cozinhas, comportamento térmico, mobilidade condicionada. Esta necessidade obras nas habitações está na relação inversa do rendimento disponível dos seus residentes.

3.5. Dinâmicas de investimento no edificado

A dinâmica de investimento no edificado constitui um aspecto de extrema importância socioeconómica e territorial, produzindo impacto tanto na ocupação e uso do espaço, como nos perfis populacionais com capacidade de acesso ao mercado imobiliário, nomeadamente para aquisição e/ou arrendamento habitacional.

Procurando enquadrar as dinâmicas de investimento no sector imobiliário, a cartografia da região metropolitana noroeste, com dados correspondentes a 2018 e à escala da freguesia (Fig.11), procura representar a proporção entre investimento em habitação e em construções com outros usos. Estes dados recentes indicam que, **no concelho da Maia**, à excepção da freguesia de Moreira da Maia, **prevalece o investimento em habitação**, comparativamente a outros usos. A freguesia de Águas Santas enquadra-se nessa preponderância, constituindo-se como uma zona onde o uso habitacional se encontra em crescimento. **Cruzando essa informação com a dinâmica dos valores medianos de venda da habitação nesta área entre 2016 e 2019** (Fig.10) - tanto de fogos novos (representados a linha contínua), como de fogos existentes (a linha tracejada) -, **percebe-se a tendência generalizada do aumento de preços, sendo especialmente acentuada nos concelhos do Porto e de Matosinhos, logo seguidos pelo município da Maia**. A freguesia de Águas Santas, embora com algumas oscilações, apresenta uma tendência semelhante, demonstrando que também nesta zona se fazem sentir os efeitos recentes de pressão do mercado imobiliário nas maiores áreas metropolitanas do território nacional.

Este **aumento dos valores da habitação** representará um **problema do ponto de vista do acesso à habitação**. De facto, neste momento, um agregado familiar com um rendimento mediano - relativo ao município da Maia ou mesmo ao município do Porto - terá já muitas dificuldades em encontrar habitação na freguesia de Águas Santas, no mercado de arrendamento, com uma taxa de esforço considerada aceitável (inferior a 35%) (Travasso, Varea Oro, Almeida, 2019). A situação poderá explicar-se, em parte, por dinâmicas de mobilidade local e interconcelhia, em busca de soluções mais acessíveis - nomeadamente face aos súbitos aumentos dos valores do imobiliário no centro do Porto - associadas a uma possibilidade de pendularidade entre emprego e habitação, sendo que o custo dessa pendularidade vem pressionar, ainda mais, os limitados orçamentos familiares.

O aumento da procura de habitação no concelho da Maia, a que se assiste e que deverá continuar - se bem que de modo mais acentuado nas freguesias onde os valores são ainda comportáveis e não tanto em Águas Santas - provém de áreas limítrofes onde os valores são mais elevados, reflectindo-se nos preços de habitação para aquisição e arrendamento, tornando mais difícil o acesso à habitação para os que aqui residem. A Estratégia Local de Habitação, o Plano Director Municipal em revisão e as opções em matéria de ordenamento e política municipal de habitação e, em concreto as ORU em curso, deverão ter presentes estas variáveis.

Apesar da dinâmica a que se assiste, no caso particular da ARU de Ardegaes, o cenário será de aparente incapacidade de atracção de novos investimentos e residentes, ainda que esta conclusão resulte de um olhar impressivo, dada a ausência de indicadores concretos da dinâmica recente a essa escala (transacções, partilhas de heranças indivisas, licenciamentos em curso e aprovados, e alvarás de licença emitidos e levantados). Encontram-se poucos avisos de obras afixados, e os existentes correspondem a obras de residentes ou de antigos residentes que, por vinculação familiar anterior, regressam a Ardegaes. Os proprietários entrevistados não manifestaram intenção de investimento no curto prazo - no caso de os incentivos se reduzirem aos benefícios fiscais existentes - nem intenção de venda em data próxima. Os imóveis colocados no mercado anunciados em imobiliárias mantêm-se anunciados há já algum tempo, ignorando-se se é uma questão de preço, ou de falta de atractividade.

As dinâmicas na envolvente de Ardegaes - intensa valorização imobiliária e consequentes movimentações populacionais - poderão desencadear a reabilitação urbana nesta área de intervenção. Para tanto, será necessário recuperar e dar visibilidade aos seus valores identitários, investir em espaço público qualificado,

reforçar as redes de transporte, de equipamentos escolares e sociais, porque não lhe basta a sua localização aparentemente estratégica. De outra forma, será grande o risco de Ardegães se tornar num dormitório desqualificado do ponto de vista da qualidade urbana, destinado à classe média proveniente de outras zonas do concelho ou de concelhos limítrofes.

Competirá à Câmara Municipal da Maia, com recurso aos mecanismos previstos e a prever, garantir que a movimentação fundiária e a reabilitação urbana não colidem com o direito a uma habitação condigna e a custo suportável, ou seja, que a reabilitação urbana não seja, paradoxalmente, a causa da menor oferta de habitação a quem dela carece. Para tanto, competirá aferir se, pelo exercício do direito de preferência nas alienações que tenham lugar ou na aquisição ou arrendamento dos imóveis para reabilitar, se alcançará uma intervenção no preço da habitação de forma a que este não ultrapasse uma taxa de esforço aceitável, questão nuclear da política municipal de habitação e de coesão social.

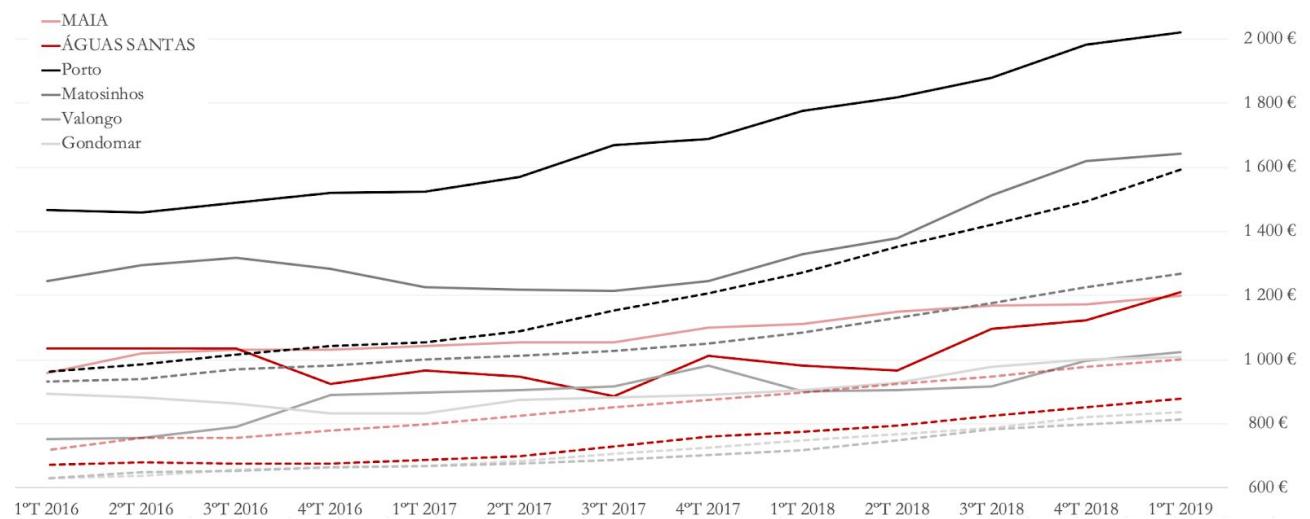


Fig.10. Gráfico de comparação do valor mediano das vendas, por trimestre entre 2016 e 2019, na freguesia de Águas Santas e nos concelhos da Maia, comparando com os concelhos do Porto, Matosinhos, Valongo e Gondomar. A representação com linha contínua corresponde a fogos novos e com linha tracejada a fogos existentes (com base em dados INE, 2019).

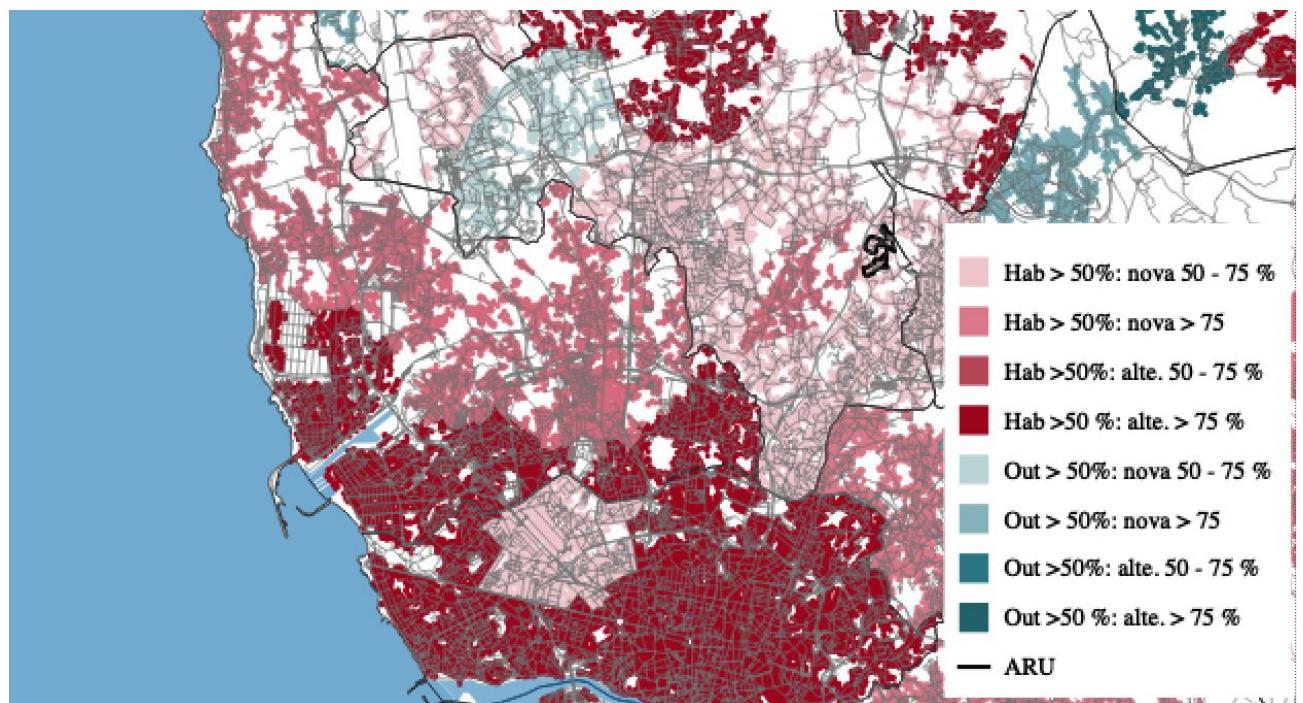


Fig.11. Cartografia do investimento no edificado, analisando a proporção de investimento em habitação e outros usos, assim como construção nova e alteração do existente (com base em dados INE, 2018).

3.6. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos

Da leitura dos diversos instrumentos de regulação existentes no concelho ressalta que:

- No **Plano Director Municipal (PDM)**, com revisão em curso, e atento o seu relatório de diagnóstico, seria importante contemplar a análise de tendências metropolitanas de fixação populacional e consequente pressão urbana futura, assim como cruzar a dimensão demográfica com a avaliação do estado de conservação da habitação e a taxa de esforço dos agregados familiares. Quanto à Carta de Ordenamento, na área da ARU, dever-se-ão prever sistemas de majoração em termos de parâmetros urbanísticos para viabilização da reabilitação urbana (se concretamente adequados às formas e dinâmicas urbanas existentes e previstas), possibilidade de regularização urbanística de situações informais, alteração de qualificação e classificação do solo, para viabilizar a zona rotular da ARU (Quinta de Santo António - conforme descrição na proposta de redelimitação) e de outras parcelas estratégicas (dimensão, localização, número de fogos possíveis).
- O **Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)** do Município da Maia, de 2016, que identifica um conjunto de áreas prioritárias de acordo com a concentração de critérios de vulnerabilidade social, não integra a área de Ardegães nesta selecção, apesar de esta se enquadrar nos critérios adoptados, pelo que deverá ser revisto neste sentido.
- A **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, que toma como referência os pedidos de habitação municipal e enquadra as respostas nessa escala de necessidades, restringindo-se ao parque habitacional municipal, revela-se francamente insuficiente em face dos levantamentos realizados na área da ARU de Ardegães, que aqui identificaram inúmeras habitações em situação crítica omissas naquela ELH, pelo que esta deverá ser revista e ampliada quanto à identificação dos seus destinatários e respostas previstas.
- O **Projecto de Despoluição do Rio Leça**, que prevê a descontaminação da água e a limpeza das suas margens, quando implementado, será determinante para a qualificação e dinamização de Ardegães.
- O Programa **RECRIMAIA**, que prevê apoios nos pedidos de ligação à rede pública de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, não obtém maior número de pedidos de ligação, dada a existência de obras ilegais e/ou de recursos para custear as obras de alteração na rede predial, necessárias ao pedido de ligação às redes, pelo que deveria este programa, no imediato - e até à existência de fundo municipal que custeie as intervenções em causa ou acesso a programa nacional que também o garanta - passar a prever a possibilidade de apoio financeiro para esses encargos.

4. Caracterização

Diagnóstico e estratégia implicam caracterização e conhecimento prévios detalhados da realidade. Ainda que de forma sucinta, percorrem-se aqui as vertentes socioeconómica, de mobilidade e de acesso a serviços; prossegue-se para uma caracterização do edificado (crescimento, estado de conservação, usos e infra-estruturas), dos núcleos de interesse arquitectónico e dos espaços públicos; e conclui-se com uma síntese sobre a paisagem.

4.1. Socioeconómica, de mobilidade e acesso a serviços

Limitações na disponibilidade de dados recentes e com maior detalhe para a ARU de Ardegães, quanto aos agregados familiares residentes, implicarão um levantamento próprio rigoroso e exaustivo, nomeadamente, quanto ao perfil demográfico, sua qualificação e formação, ao tecido produtivo, às condições de trabalho (como emprego, subemprego e desemprego) e aos apoios sociais (as prestações sociais e as redes de apoio). No entanto, nas reuniões e contactos com residentes e proprietários desta área, foram realçadas múltiplas questões: **envelhecimento da população residente, dificuldades económicas e carências habitacionais invisíveis** **noutros diagnósticos, reduzido desenvolvimento do sector agrícola, degradação do edificado devido a heranças indivisias desavindas.**

Mobilidade e acesso a serviços

Apesar da localização estratégica da ARU de Ardegães, em **proximidade física a oportunidades laborais, equipamentos e serviços**, esses pontos serão **alcançados com dificuldade na ausência de transporte privado**. A **oferta de transportes públicos é limitada**: embora esta área disponha de linhas de autocarro com ligações a Ermesinde, Porto, centro da Maia e S. Pedro de Avioso (Fig.12), caracterizam-se por percursos longos e demorados e de reduzida frequência, o que dificulta a acessibilidade e produz isolamento e vulnerabilidade social. Somados os custos da habitação (encargos com empréstimos bancários para aquisição e/ou obras) aos custos da mobilidade do agregado familiar, o rendimento disponível não permite a realização de obras de conservação ordinária sequer, quanto mais a reabilitação do edificado. Quanto mais este se degrada, maior será o encargo com a sua recuperação, e menor a possibilidade desta ter lugar, sem apoios públicos.

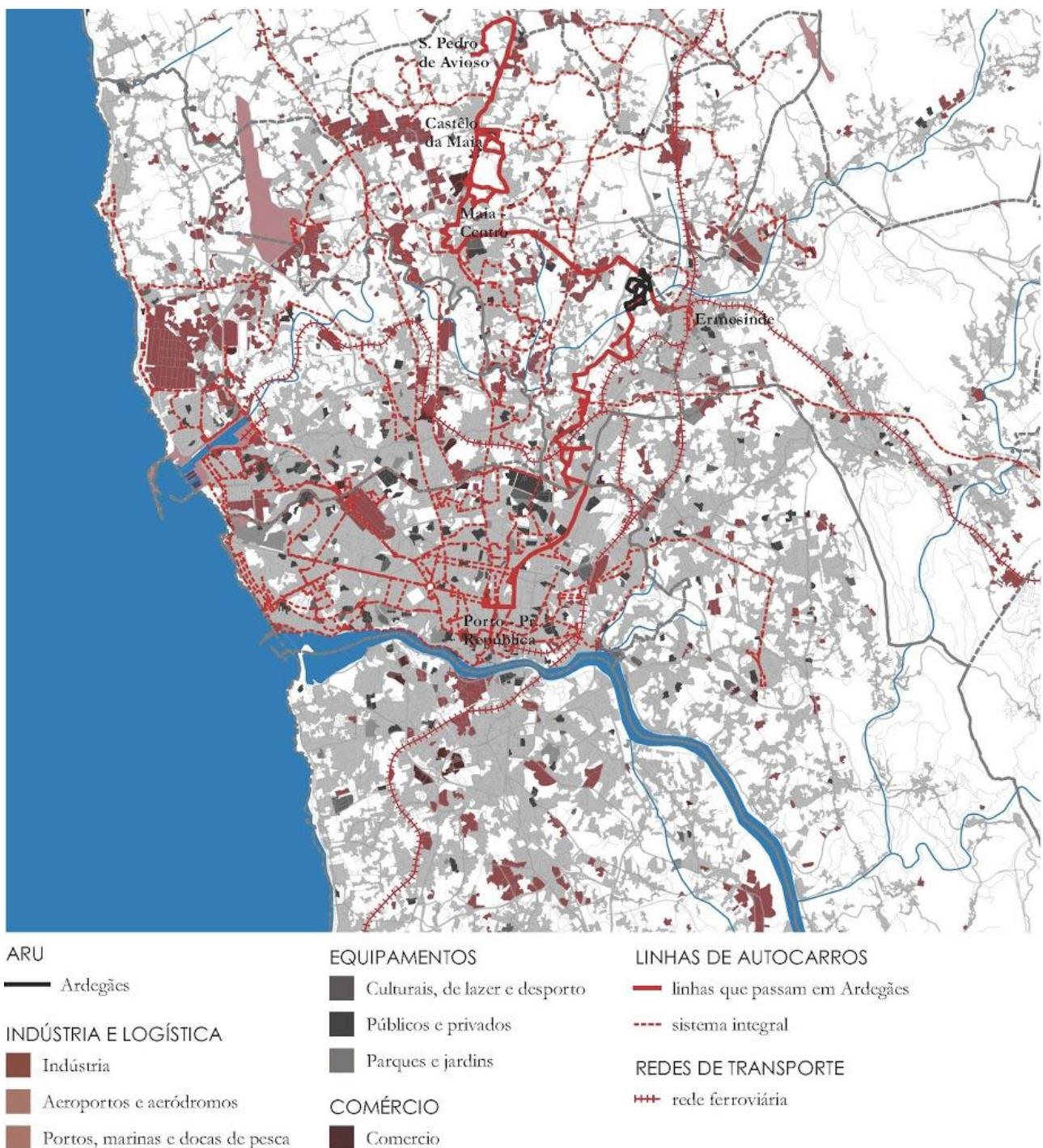


Fig.12. Esquema indicativo dos transportes públicos que servem a área.

O seguinte conjunto de imagens (Figs.13-16) analisa a **satisfação relativa à proximidade de serviços, comércio e lazer**, tomando como referência a **distância a pé**. Consideraram-se dois pontos de referência dentro da ARU. A primeira análise corresponde à zona Norte, considerando como ponto de referência o cruzamento da Rua de Ardegães com a N107 (Figs.13-14). Estes diagramas demonstram como a oferta destas valências é considerável e diversificada na envolvente da ARU, embora fosse importante assegurar meios de transporte mais adequados, assim como criar novas valências e respostas de proximidade dentro da ARU.

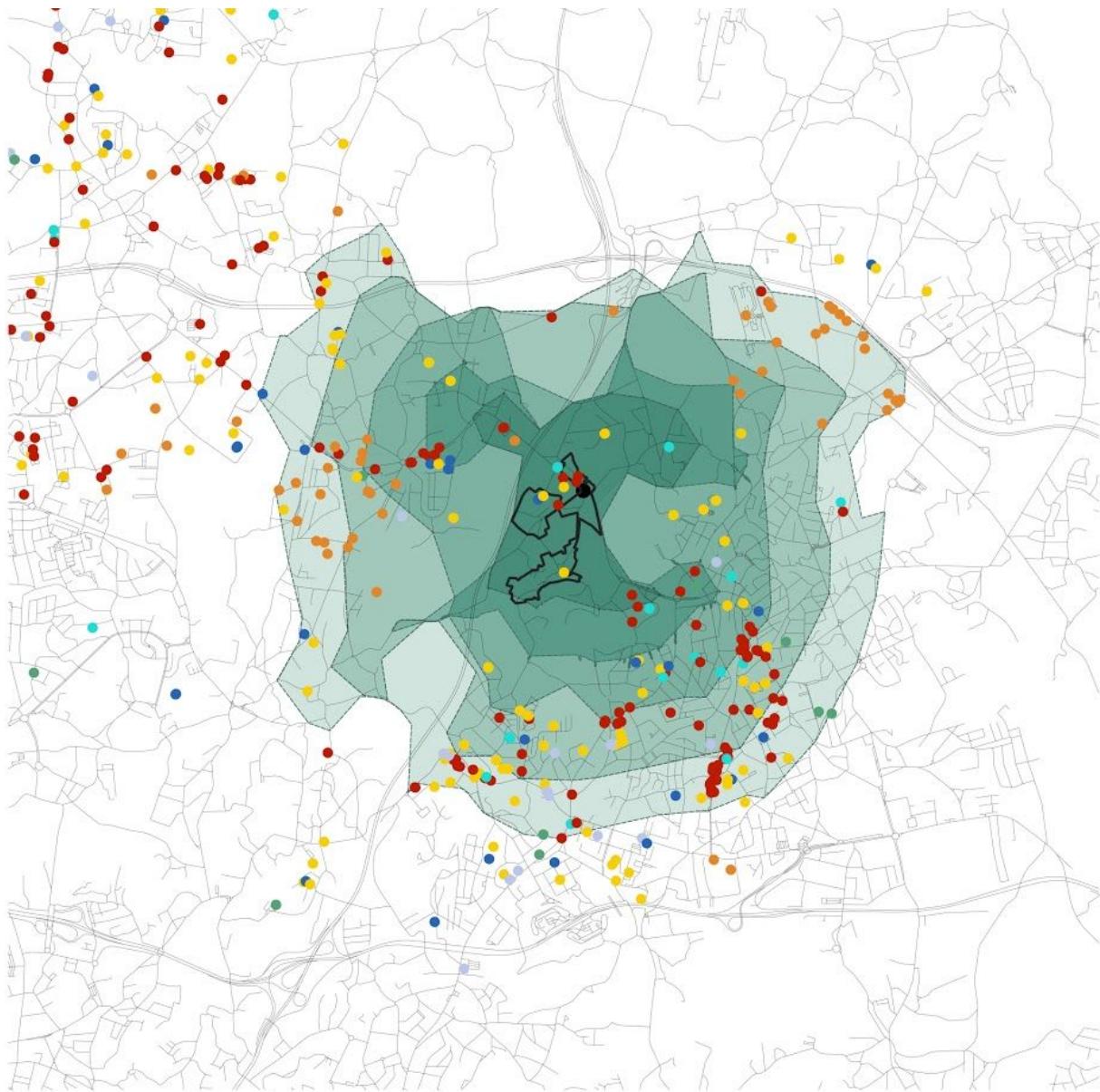


Fig. 5 Isócronas - Núcleo 1, Ardegães - cinturas de tempo de percurso a pé, calculadas para a Rua de Ardegães 252.

As 5 isócronas verde água representam uma escala de 30' min. de percurso a pé, tal como ilustra o ícone à direita, tendo em conta as pendentes e os percursos existentes.

A **cintura de 10' min abrange os limites da ARU**. Desta forma, este intervalo foi analisado para todas as categorias de serviços, representados pelas 7 cores presentes nos pontos do mapa.

A distribuição dos pontos corresponde à localização no território dos equipamentos. Sobrepondo pontos e cinturas de tempo (isócronas), é possível estimar o número e o tipo de serviços que está ao alcance pedonal de quem reside nestes núcleos.

Σ - representa o tempo necessário para assegurar o acesso a todas as categorias incluídas na análise.

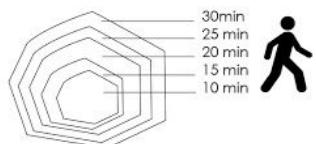


Fig.13. Esquema indicativo dos serviços na área envolvente à ARU de Ardegães (coloridos de acordo com a sua categoria de uso), com a representação das manchas com o tempo do percurso a pé (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

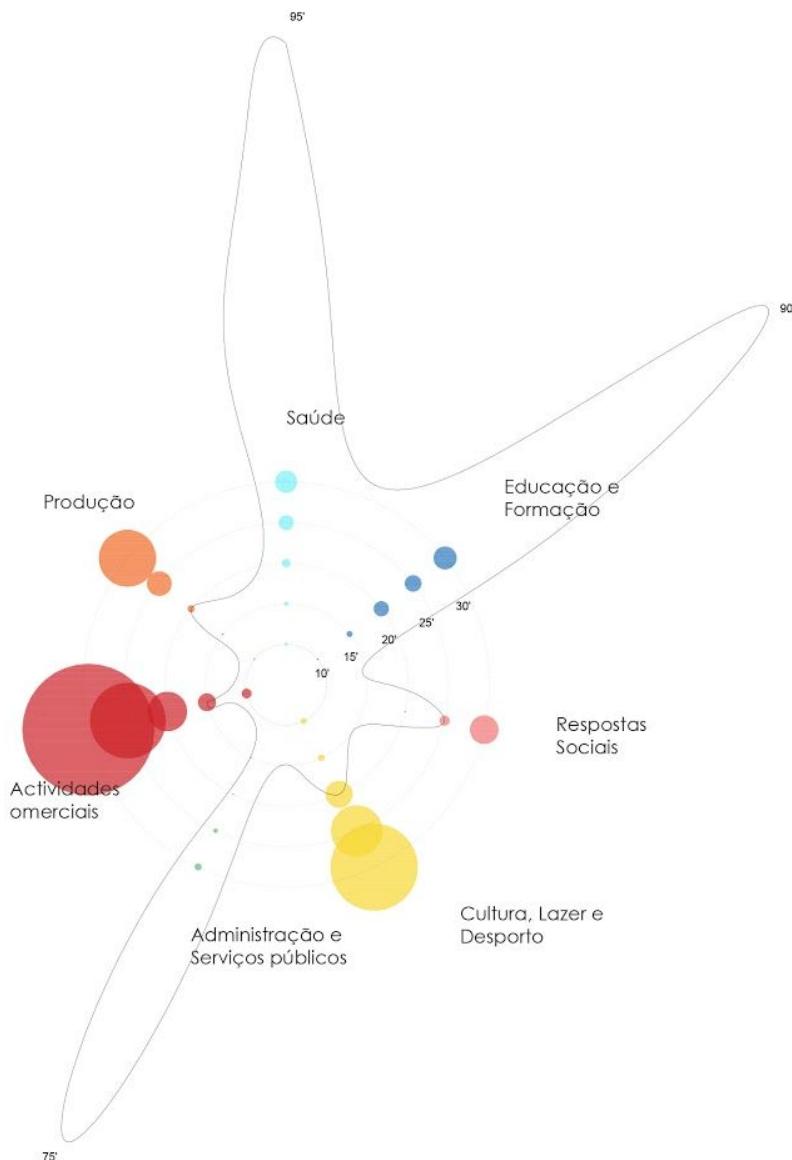


Fig.6 Diagrama - Núcleo 1, Ardegães: distribuição do número de equipamentos por categorias em intervalos de tempo.

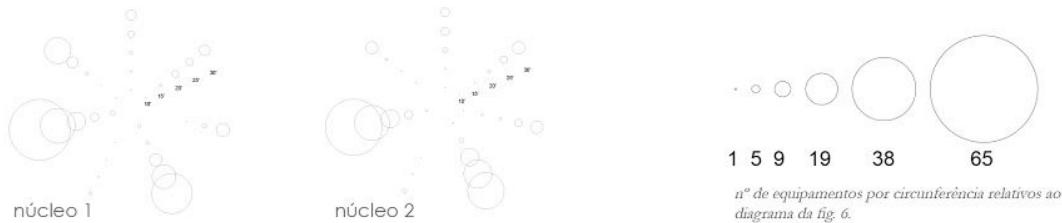


Fig.14. Esquema indicativo da quantidade de equipamentos e serviços por categoria (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

SAÚDE:

10' - raio de acesso a 2 farmácias.
25' - tempo necessário para aceder a um centro de saúde.
95' - são necessários 95 minutos para aceder a um Hospital público.

EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO:

10' - em 10 min é possível aceder a uma escola do 1º ciclo.
15' - tempo necessário para ter acesso a escolas desde o 1º, 2º e 3º ciclo ao secundário.
90' - raio necessário para aceder ao ensino superior (ISMAI) e garantir a todos as 6 subcategorias de ensino, incluindo a formação profissional.

RESPOSTAS SOCIAIS

10' - tempo insuficiente para aceder a qualquer tipo de apoio social.
25' - tempo de percurso que permite o alcance a todo o tipo de necessidades sociais, quer para crianças, adultos ou idosos.

CULTURA, LAZER E DESPORTO

10' - em 10 min. é possível chegar a 1 equipamento desportivo, 1 de actividades recreativas e 2 religiosos.
20' - raio de tempo suficiente para aceder a 3 equipamentos culturais e satisfazer todas as subcategorias de acesso da categoria.

ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

10' - tempo insuficiente para aceder a qualquer tipo de equipamento de administração e serviços.
30' - em 30 min. de percurso é possível ter acesso a áreas do cidadão e serviços de protecção civil (psp, bombeiros, etc.).
75' - apenas num raio de 75 min é possível satisfazer todas as necessidade da categoria, incluindo tribunais.

ACTIVIDADES COMERCIAIS

10' - raio suficiente para chegar a 2 estabelecimentos comerciais de proximidade e 5 de outras actividades (cabeleireiros, veterinários, etc.)
15' - em 15' é possível aceder a todo o tipo de comércio, nomeadamente o de grande escala.

PRODUÇÃO

10' - em 10' min é possível encontrar apenas uma produção agrícola.
20' - num raio de 20 min é possível encontrar produção industrial, agrícola e outros.

O segundo ponto de referência para análise corresponde à zona Sul, no cruzamento entre a Rua Central de Ardegães e a Rua Fonte de Novais (Figs.15-16). Estes diagramas, tal como os anteriores, demonstram a localização de equipamentos e serviços no entorno da ARU, assim como o tempo necessário para aceder aos mesmos, se considerada a deslocação a pé.

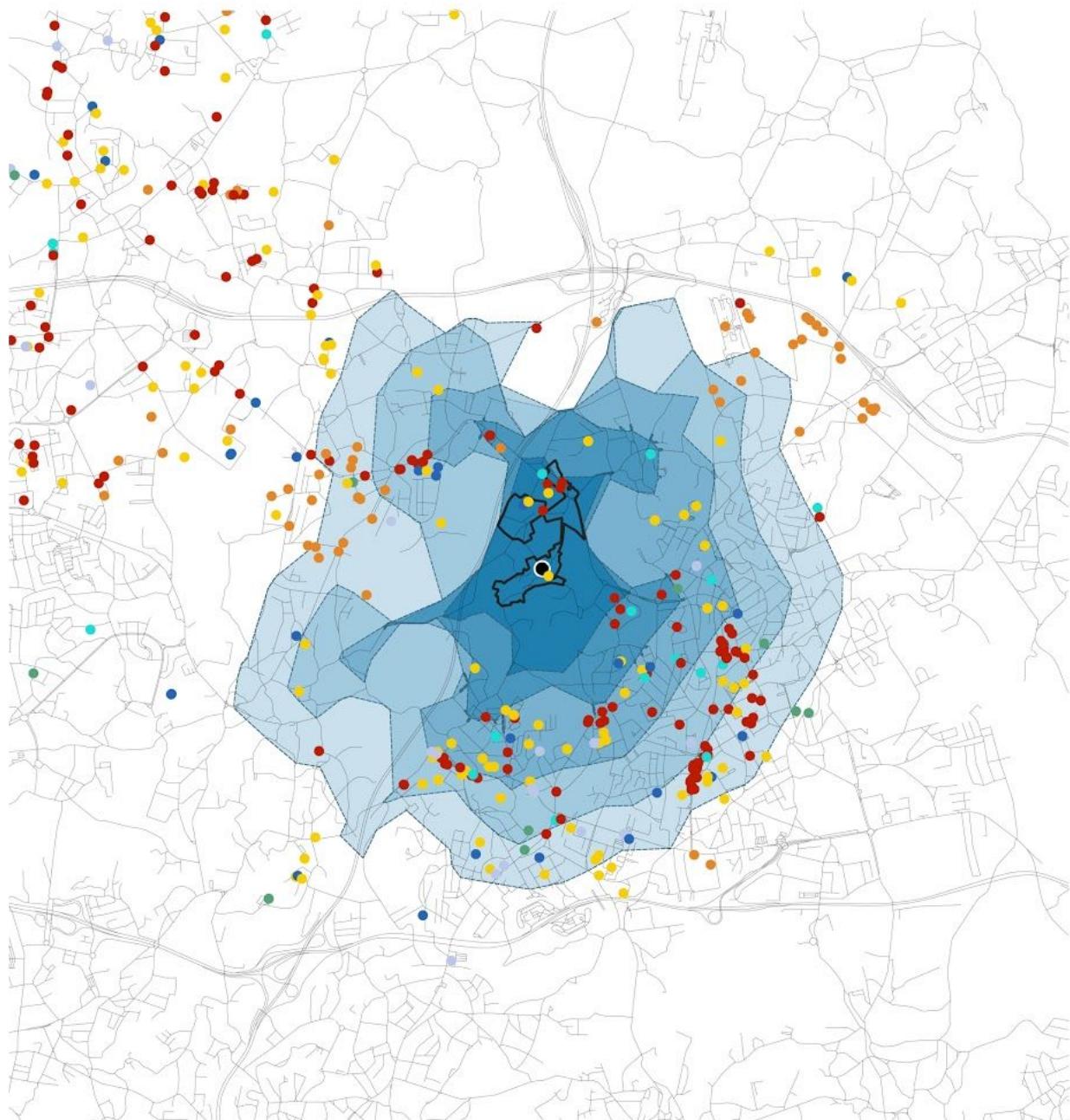


Fig. 7 Isochronas - Núcleo 2, Ardegães - cinturas de tempo de percurso a pé, calculadas para a Rua Central de Ardegães 131.

As 5 isócronas azuis representam uma escala de 30' min. de percurso a pé, tal como ilustra o ícone à direita, tendo em conta as pendentes e os percursos existentes.

A **cintura de 10' min abrange os limites da ARU**. Desta forma, este intervalo foi analisado para todas as categorias de serviços, representados pelas 7 cores presentes nos pontos do mapa.

A distribuição dos pontos corresponde à localização no território dos equipamentos. Sobrepondo pontos e cinturas de tempo (isócronas), é possível estimar o número e o tipo de serviços que está ao alcance pedonal de quem reside nestes núcleos.

X - representa o tempo necessário para assegurar o acesso a todas as categorias incluídas na análise.

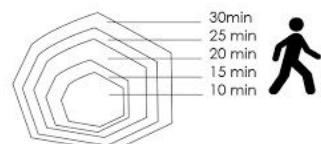


Fig.15. Esquema indicativo dos serviços na área envolvente à ARU de Ardegães (coloridos de acordo com a sua categoria de uso), com a representação das manchas com o tempo do percurso a pé (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

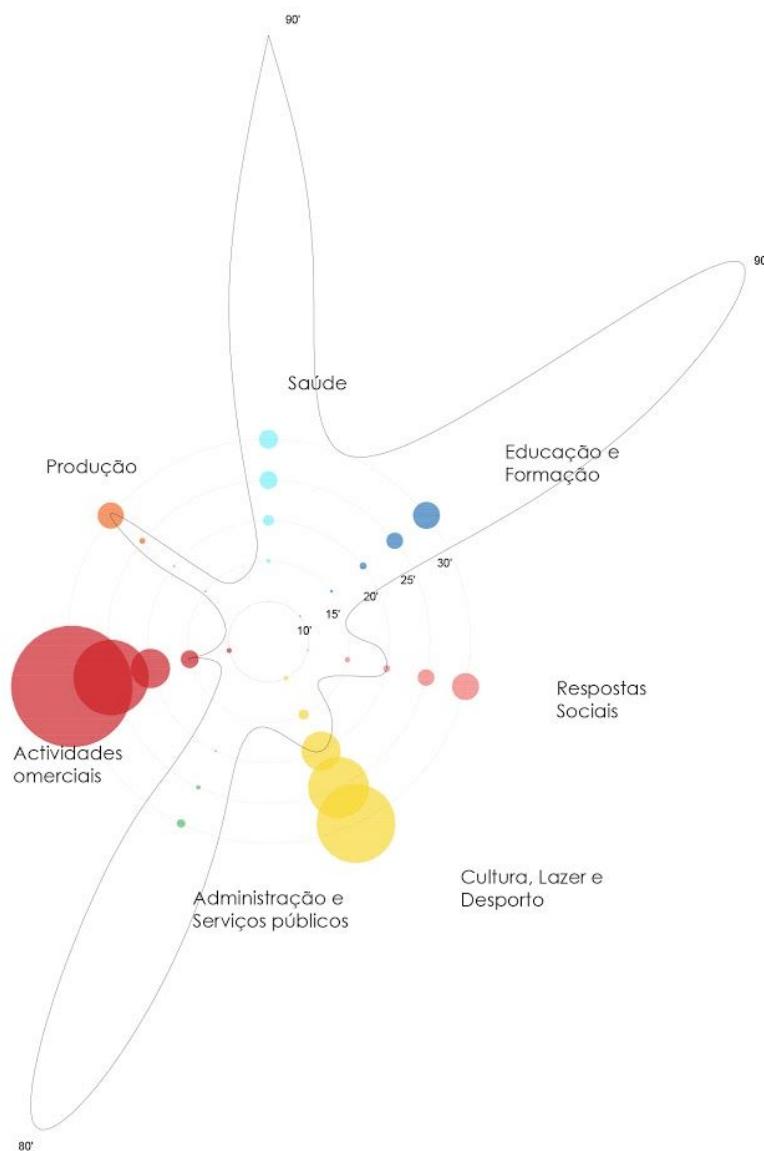


Fig.8 Diagrama - Núcleo 2, Ardegães: distribuição do número de equipamentos por categorias em intervalos de tempo.

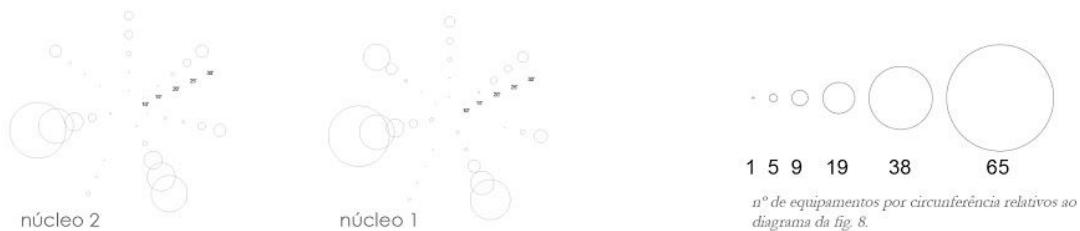


Fig.16. Esquema indicativo da quantidade de equipamentos e serviços por categoria (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

SAÚDE:

- 10°** - os residentes deste núcleo têm acesso a uma farmácia.
- 20°** - raio de acesso pedestre a um centro de saúde.
- 90°** - só numa distância de 90 minutos a pé é possível aceder a um Hospital público, satisfazendo todas as necessidades de Saúde.

EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO:

- 10°** - em 10 min. é possível encontrar um estabelecimento do 1º ciclo.
- 25°** - tempo necessário para ter acesso a escolas do 1º ao 3º ciclo, secundário e ensino profissional.
- 90°** - distância de acesso a todos as 6 subcategorias de ensino, desde o 1º ciclo ao ensino superior (FEUP).

RESPOSTAS SOCIAIS

- 10°** - raio insuficiente para aceder a apoios sociais.
- 20°** - distância suficiente para encontrar resposta a todas as categorias de apoios sociais (infância, adultos, idosos ou outros).

CULTURA, LAZER E DESPORTO

- 10°** - em 10 min. a pé é possível aceder a 1 equipamento recreativos e 2 religiosos.
- 20°** - intervalo em que é possível ter acesso a 2 equipamentos culturais, 10 desportivos e satisfazer todas as subcategorias de acesso a cultura, lazer e desporto da análise.

ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

- 10°** - raio insuficiente para aceder a administração e serviços.
- 30°** - em 30 min. é possível aos residentes deste núcleo aceder a 4 serviços de protecção civil, 1 área de cidadão e um posto de correios.
- 80°** - só em 80 min de percurso é possível ter acesso ao tribunal e cobrir todas as necessidades.

ACTIVIDADES COMERCIAIS

- 10°** - raio suficiente para encontrar superfícies comerciais, nomeadamente 3 comércios de proximidade.
- 15°** - em apenas 15 min é possível encontrar todas as escalas de comércio, incluindo grandes superfícies.

PRODUÇÃO

- 10°** - raio insuficiente de acesso a espaços de produção.
- 25°** - tempo de percurso suficiente para encontrar espaços de produção agrícola, industrial e outras subcategorias.

De sublinhar ainda que no edificado do segundo núcleo, a sul, mais próximo do Rio Leça, a população será mais envelhecida, com dificuldades de locomoção, agravadas pela orografia mais acentuada, pelo que o vencimento destas distâncias, ainda que aparentemente aceitáveis, se torna um problema, diminuindo a acessibilidade aos cuidados de saúde, e ao comércio. Acrescente-se ainda a necessidade de se aferir se os dados obtidos estão em divergência com os valores médios do concelho, e neste caso, deverão identificar-se as suas causas e formas da sua superação (como a prestação de cuidados e serviços ao domicílio, ou o transporte a pedido). A habitação condigna implica a reabilitação do edificado e do nível de serviços onde este se inscreve.

4.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas

Os espaços edificados dominam a paisagem do lugar de Ardegaes, sobretudo ao nível dos aglomerados urbanos, concentrados em diferentes núcleos, com génesis e antiguidade variáveis. Apesar do elevado potencial desta área, muitas destas construções necessitam de reabilitação, seja de carácter estrutural, seja de carácter mais pontual, com pequenas obras de beneficiação e manutenção.

Crescimento

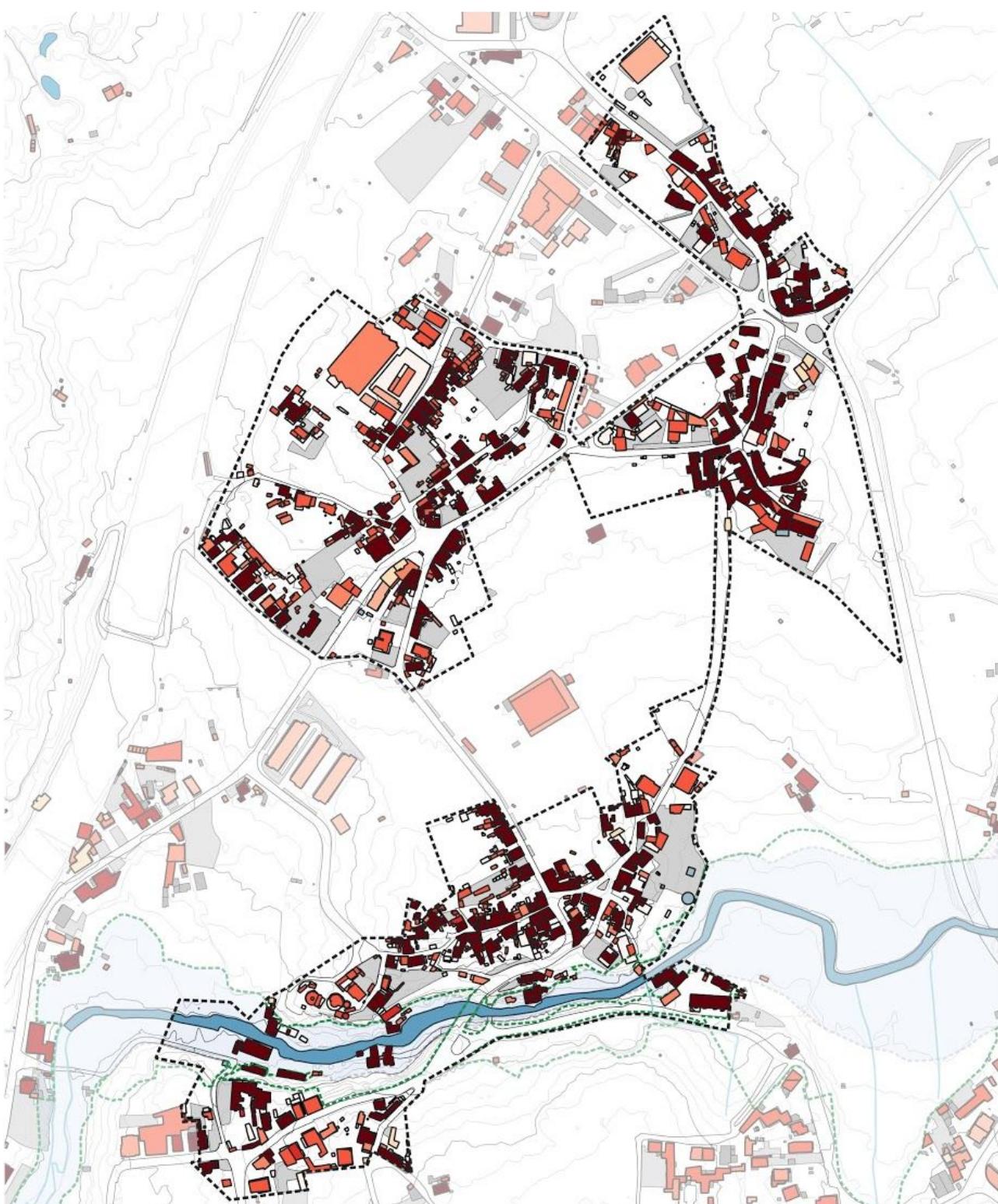
Na cartografia de Ardegaes (Fig.18) evidencia-se o crescimento do edificado ao longo do tempo. É notória a matriz rural - abundam os núcleos agrícolas desta área, muitos deles anteriores a 1945. São assentos de lavoura e casas antigas isoladas, implantadas ao longo dos eixos viários, junto à capela do Sr. dos Aflitos, e aos moinhos localizados ao longo das margens do rio. Estes são testemunhos de elevado valor patrimonial e identitário, pelo que deverão ser recuperados, para preservação do caráter distintivo do lugar.

Depois de 1945, verifica-se a expansão e a densificação destes núcleos, com o aparecimento de novas construções nos lotes próximos, recorrentemente com maior dimensão, nomeadamente, pequenos blocos plurifamiliares e habitações de maior volumetria. Percebe-se ainda a transformação e densificação dos conjuntos de construções mais antigas, com a ampliação de edifícios e a construção de anexos. Nesta ARU, é de realçar a preponderância das construções antigas no conjunto das existentes, demonstrando a contida transformação desta área, que preserva assim muitas das suas características e lógicas de ocupação iniciais.

Comparada a datação do edificado com o seu estado de conservação (ver fig. 8, supra) e tendo em conta os dados preliminares obtidos no trabalho de campo (que carecem de trabalho exaustivo na primeira fase de trabalho da ORU), podem identificar-se três categorias nucleares, quanto ao estado de conservação e ocupação do edificado mais antigo: em mau estado e devoluto; em condições deficientes e ocupado; em estado aceitável e devoluto. É, pois, significativo, tanto o número de residentes que habitam imóveis mais antigos que carecem de reabilitação, como o número de imóveis que poderão, com menor ou maior investimento, dar resposta aos actuais residentes, como aos vindouros. Algum deste edificado dispõe de acesso viário capaz e infraestruturas à porta, pelo que será pertinente a sua reabilitação. Há ainda áreas adjacentes ao edificado (algumas delas significativas, como o caso da Quinta de Santo António) sem uso definido (anteriormente espaços agrícolas), que poderão ter funções complementares das habitacionais, com ou sem edificação nova.



Fig.17. Exemplos de diversas tipologias habitacionais e processos de densificação, como a habitação de segunda linha e a presença de ilhas (fotografias: Helena Amaro, 2019)



□ Delimitação da ARU

□ Área REN

□ Zona de leito de cheias

■ Edificado não habitacional e fora da ARU

Demolições do edificado entre 1945 e 2010

□ demolições

Crescimento do edificado entre 1945 e 2010

■ cartografia 1945

■ cartografia 1974

■ cartografia 1977

■ cartografia 1993

■ cartografia 2001

■ cartografia 2010

Fig.18. Esquema indicativo da evolução do crescimento do edificado (com base em cartografia CMM).

Uso

Analisando as funções do edificado patentes na ARU de Ardegães (Fig.20), é visível a preponderância do uso habitacional, pontuada pela existência de alguns serviços de proximidade (nomeadamente, padaria, talho, cafeteria, restauração), embora surjam pontualmente outros serviços. O comércio e os serviços existentes nesta área ocupam recorrentemente o piso térreo das edificações, e são combinados com habitação nos pisos superiores, em situações de uso misto. É de realçar a reduzida presença de outras actividades económicas locais, assim como de equipamentos de uso público, que possam diversificar os usos nesta zona, tornar essas funções mais acessíveis aos residentes desta área e criar oportunidades laborais. Este facto poder-se-á explicar pela proximidade a Ermesinde: segundo entrevistas feitas, é lá que a população de Ardegães vai ao médico, vai à feira e faz as compras dos produtos frescos. O encerramento da escola primária, a falta de um posto de saúde e a distância à Junta de Freguesia de Águas Santas levam a que todas as deslocações em direcção a estas centralidades levem consigo os actos de consumo.

São de destacar igualmente os edifícios devolutos nesta zona, que constituem edifícios com potencial para acolher novas funções e, assim, contribuir para dinamizar a área de Ardegães, situação que será tida em consideração na estratégia de reabilitação urbana apresentada adiante.

Da análise cartográfica decorrerá um uso predominantemente residencial, que poderá vir a acentuar-se no caso de não existir um apoio específico para a reabilitação urbana que se destine a espaços não residenciais, de forma a estimular a procura deste edificado por outros usos (profissões liberais, indústria tipo 3, comércio e prestações de serviços).



Fig.19. Exemplos de diferentes usos presentes na ARU, apresentando serviços e associação (fotografias: Helena Amaro, 2019).

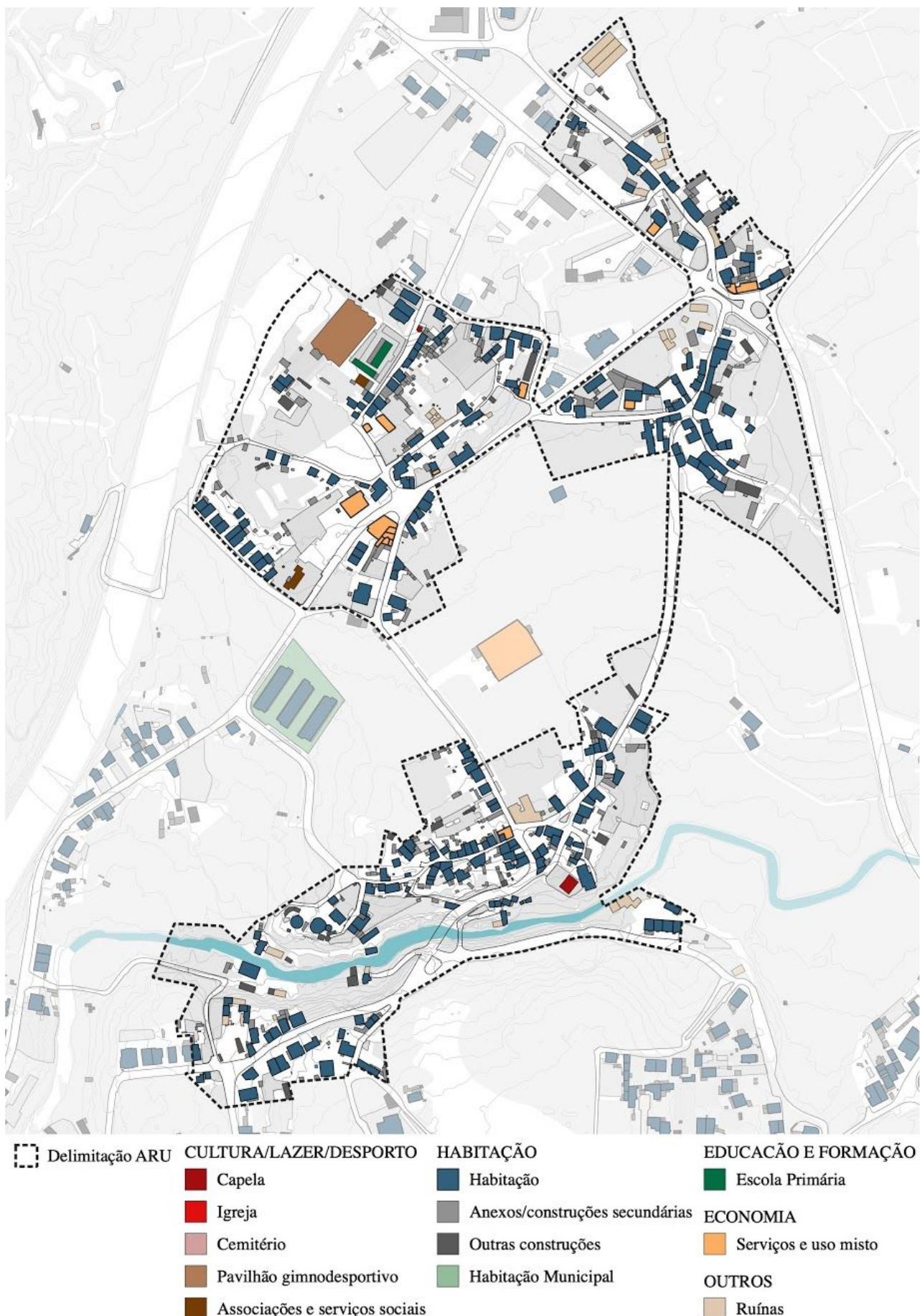


Fig.20. Esquema indicativo dos usos patentes na ARU de Ardegães (com base em dados CMM e levantamentos adicionais).

Estado de conservação

A presente análise do estado de conservação do edificado foi baseada em dados municipais, complementados com informação recolhida no local (Fig.22). No entanto, esta leitura é indicativa, uma vez que estas avaliações extensivas foram realizadas apenas com base na percepção visual dos diferentes edifícios e necessitam de uma verificação integral, caso a caso.

As visitas realizadas ao interior de algumas edificações habitadas nesta ARU, pese embora com boa conservação exterior, revelaram situações críticas, com grandes necessidades de intervenção, nomeadamente, ao nível das coberturas e escoamento de águas pluviais, da impermeabilização e protecção térmica dos edifícios, da correcta exaustão de fumos e ventilação interior, assim como das ligações às redes infraestruturais básicas. Nesse sentido, realça-se a importância de uma futura avaliação mais aprofundada.

Adicionalmente, o trabalho de campo revelou um significativo número de edifícios em avançado estado de degradação, embora com potencial de reabilitação, e em ruína quase completa. Como se referiu já, há edifícios em mau estado de conservação que estão habitados, com risco para pessoas e bens, sendo urgente a intervenção nestas situações críticas, de forma a assegurar condições condignas aos seus residentes. Foram ainda identificados edifícios devolutos, que poderiam ser soluções de realojamento temporário para estes agregados familiares em risco, de reabilitação para habitação de novos residentes e de acolhimento de novas funções - habitacionais e/ou não-habitacionais -, contribuindo assim para a futura dinamização desta área.



Fig.21. Exemplos de edifícios em estado de ruína, a última das quais habitada (fotografias: Helena Amaro, 2019)

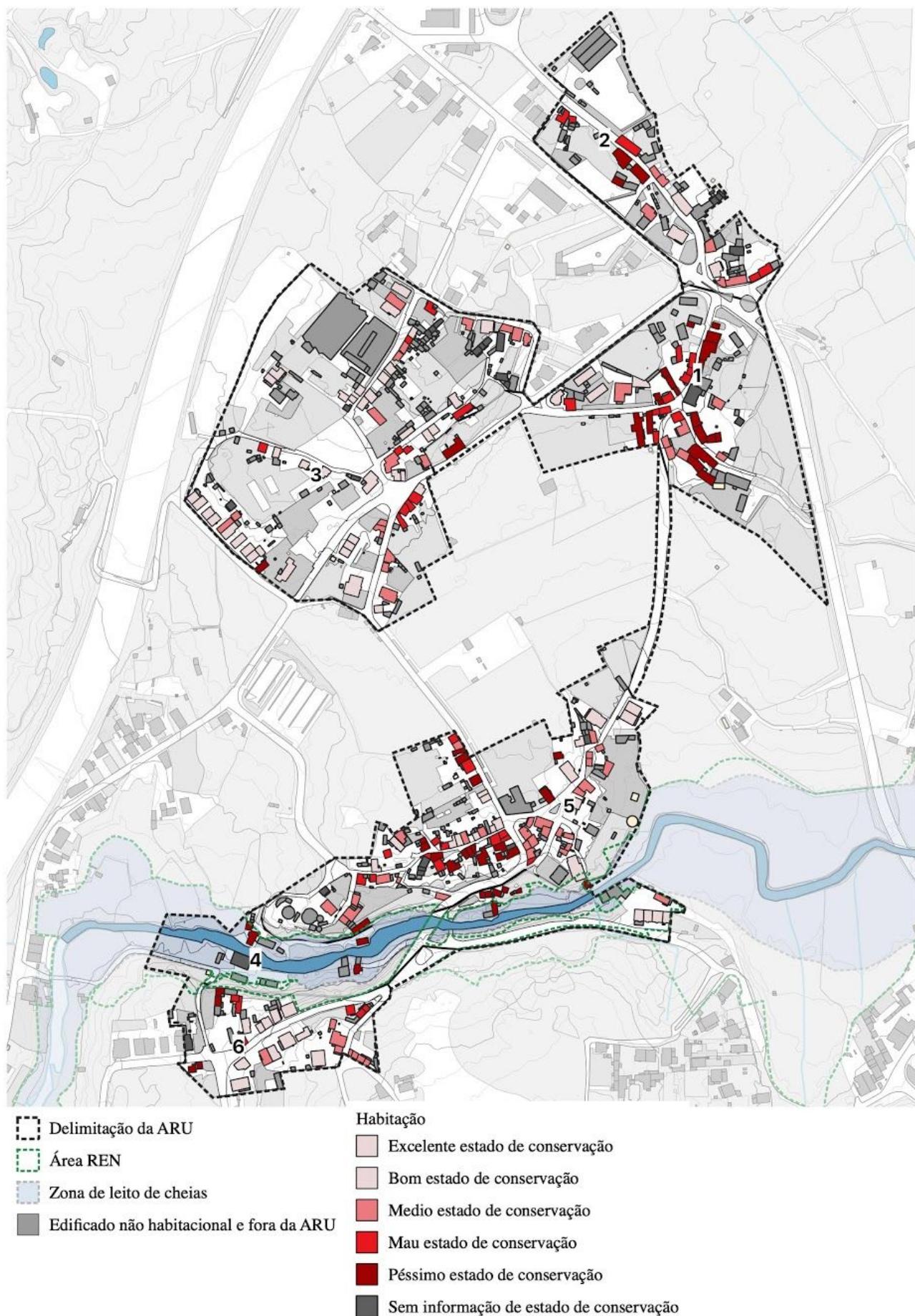


Fig.22. Esquema indicativo do estado de conservação do edificado (com base em dados CMM e levantamentos).

Infraestruturas

A análise dos dados sobre as redes públicas de abastecimento de água e de saneamento revelaram a **cobertura integral** destas redes na ARU de Ardegães (Fig.23). No entanto, e apesar da disponibilidade destes sistemas públicos, **nem todas as habitações se encontram ligadas às redes**, o que constitui factor de preocupação.

Identificou-se o abastecimento de água por meios próprios de captação, ou por mecanismos informais de ligação aos pontos públicos de disponibilização de água (não potável, por não ser disponibilizada para fins domésticos), arriscando o consumo alimentar de água imprópria. Detectaram-se igualmente situações de descargas directas de saneamento, assim como de persistência de fossas nos lotes privados, contaminando o sistema hídrico e os lençóis freáticos, com graves prejuízos para o sistema ecológico envolvente, assim como para as condições de captação de água nesta zona. Adicionalmente, as ligações eléctricas clandestinas também identificadas poderão constituir-se como fontes de insegurança e risco de incêndio, com todas as consequências humanas e materiais daí decorrentes. Todas estas circunstâncias constituem situações de elevado impacto social e ambiental, e portanto aspectos prioritários, com necessidade de urgente resolução. A leitura de áreas críticas com **fortes indícios de lacunas infra-estruturais** (Fig.25) demonstra a persistência destas situações associadas à degradação do edificado, materializando-se, nomeadamente, em ruínas habitadas, ilhas, habitações degradadas e outros edifícios adaptados para fins habitacionais sem as condições adequadas para essas funções.

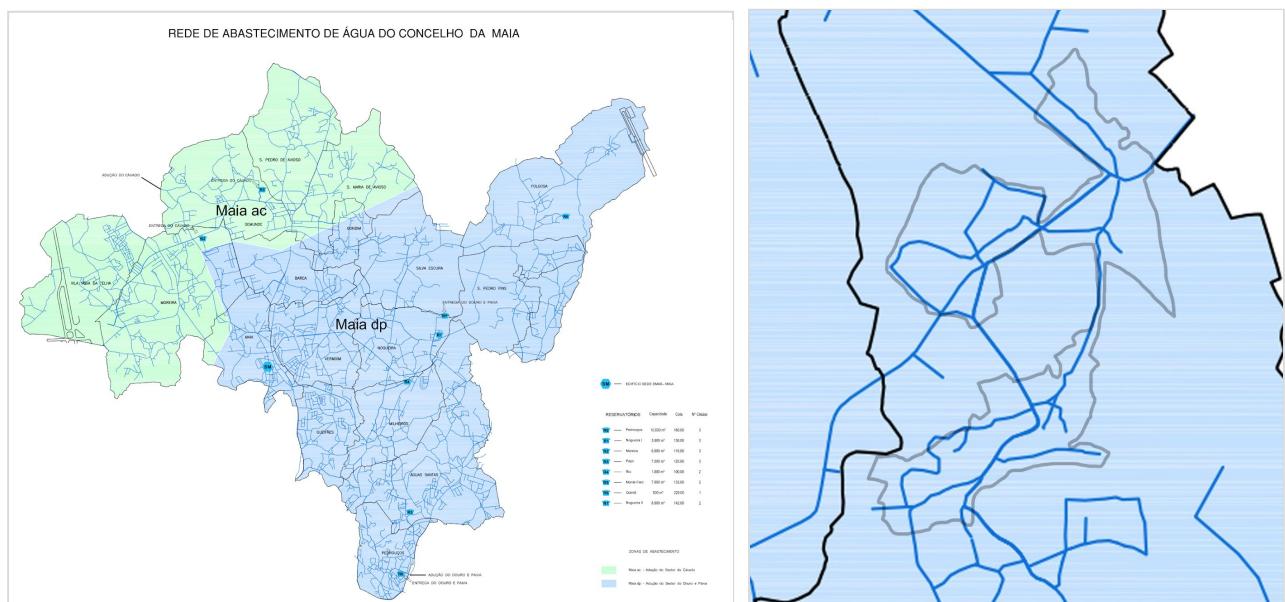


Fig.23. Mapa da cobertura da rede de abastecimento de água do concelho da Maia, com pormenor e marcação da ARU de Ardegães (dados SMEAS, 2019).

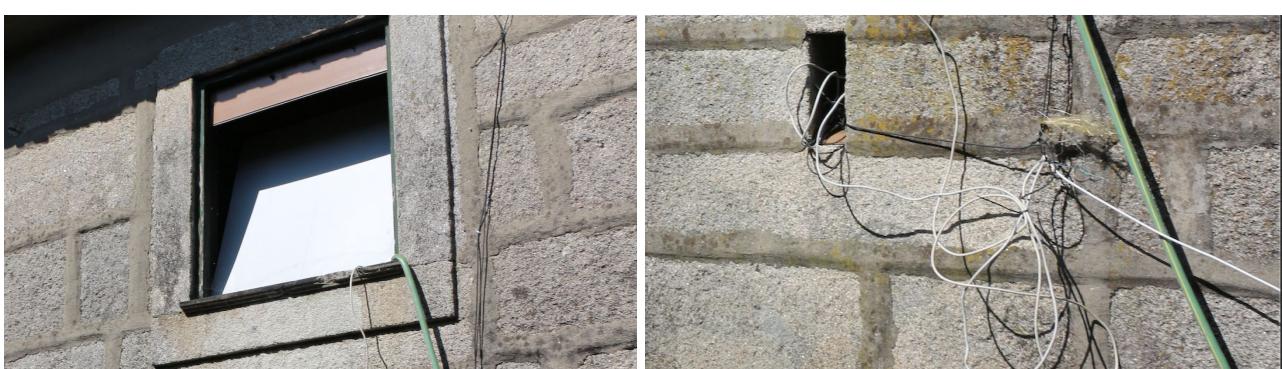


Fig.24. Exemplos de lacunas infra-estruturais identificadas (fotografias: Helena Amaro, 2019).

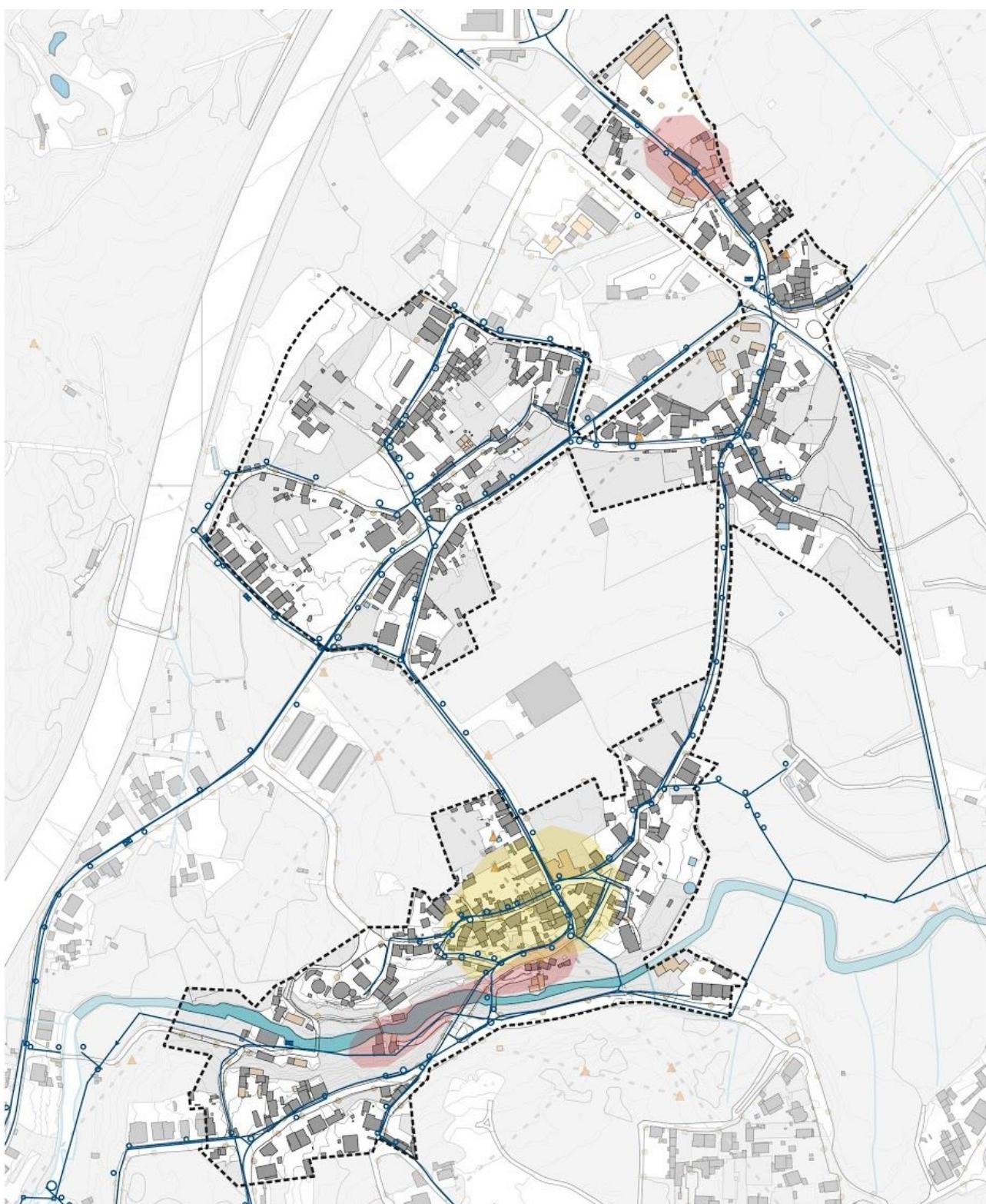


Fig.25. Esquema das infra-estruturas e das zonas com indícios de lacunas infra-estruturais.

Delimitação da ARU	SISTEMA HÍDRICO	ENERGIA
Dashed black line	<ul style="list-style-type: none"> Linhos de água principais Lagoa Tanque ou lavadouro redes de água e saneamento 	<ul style="list-style-type: none"> Poste de iluminação Poste de alta tensão Posto de transformação Estação de serviço Transporte aéreo de alta tensão
CONDIÇÕES DE USO		
<ul style="list-style-type: none"> edifício em ruínas área com indícios de lacunas infraestruturais área com pedidos de habitação 		

4.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos

A ARU de Ardegães apresenta especificidades e valores próprios de interesse urbanístico e arquitectónico dos seus conjuntos, de construções individuais e dos seus espaços públicos, agora analisados.

Núcleos

Apesar da heterogeneidade do edificado englobado na área da ARU, é possível destacar um conjunto de núcleos consolidados, ainda que com características arquitectónicas, estado de conservação ou interesse arquitectónico distintos (Fig.26). Na área de Ardegães, a delimitação destes núcleos coincide com a localização de assentamentos com maior antiguidade, alguns de carácter rural.

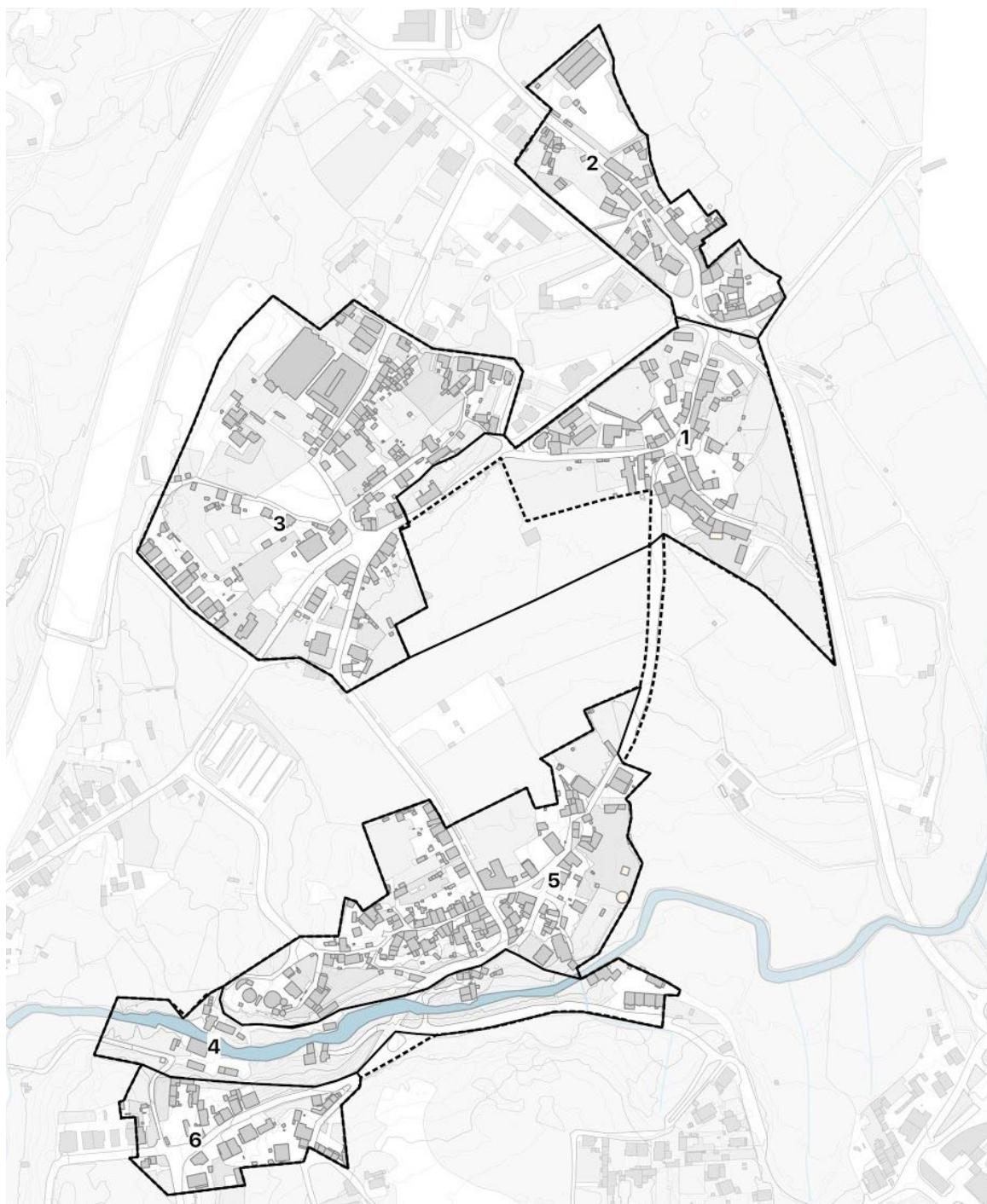


Fig.26. Esquema indicativo dos núcleos descritos.

Núcleo 1: Quinta de Santo António - Este núcleo, ancorado na Rua de Ardegães/ Rua Fonte de Novais, constitui um dos assentamentos de maior interesse arquitectónico, no sentido em que agrupa edifícios de matriz antiga e construção em alvenaria de pedra, assim como muros contínuos de delimitação de propriedades, também em alvenaria de pedra. Sublinhe-se de igual modo a presença de edifícios devolutos com interesse arquitectónico, na frente voltada à Rua Central de Ardegães, cuja beneficiação poderia valorizar o conjunto.



Fig.27. Imagem do núcleo da Quinta de Santo António (fonte: GoogleEarth, 2019)

Núcleo 2: Café “Casa Tinoco” - Trata-se de um pequeno núcleo definido pela Rua de Ardegães (a Norte) e a Rua de Simão Lopes, sem regra de edificação (cérceas, tipos de edifícios, usos), ou métrica de inserção nos lotes. Constata-se, no entanto, a presença de alguns edifícios de carácter rural, com interesse arquitectónico. O estado de conservação destes edifícios é variado, entre o reabilitado e o degradado. Há usos não habitacionais (stand de automóveis, depósito de materiais inflamáveis abandonado, serralharia, café) em contraste com usos ainda rurais.



Fig.28. Imagem do núcleo do Café “Casa Tinoco” (fonte: GoogleEarth, 2019)

Núcleo 3: Largo do Feliz - Este assentamento, que se desenvolve a diversas cotas a Norte da Rua Central de Ardegães, caracteriza-se pela existência pontual de edifícios/pequenos conjuntos de edifícios com interesse arquitectónico na frente desta rua e de um conjunto de edifícios já reabilitados ao longo da Rua do Trelalteiro. O Destaca-se, de igual modo, toda a frente urbana da Rua Cristal, a Norte do Largo do Feliz, ladeada por um conjunto edificado de habitação com coerência morfológica e pelo edifício da antiga Escola Primária.



Fig.29. Imagem do núcleo do Largo do Feliz (fonte: GoogleEarth, 2019)

Núcleo 4: Margens do rio Leça - O núcleo que se desenvolve à cota baixa das margens do rio Leça é pontuado por um conjunto de construções de matriz antiga e construção em alvenaria de pedra, com interesse arquitectónico, ainda que em mau estado de conservação ou em quase ruína. A localização privilegiada destas estruturas edificadas confere-lhes um potencial evidente enquanto pólos de atracividade, dinamização e requalificação da área. Alguns destes edifícios estão ocupados informalmente, apesar do seu estado de conservação, outros foram já recuperados e aparecem ser residências secundárias.



Fig.30. Imagens do núcleo das Margens do Rio Leça (fonte: GoogleEarth, 2019)

Núcleo 5: Largo do “Museu” - Ancorado na Rua Fonte de Novais, este assentamento apresenta uma extrema heterogeneidade ao nível de edificado, destacando-se um edifício de interesse, em estado de ruína: inscrito numa parcela com mais de 1.000m², em posição de gaveto, este edifício (de herança indivisa ou compropriedade em conflito) terá sido demolido em resultado de medidas camarárias. A sua localização estratégica e o seu impacto no espaço público justificariam uma iniciativa piloto. O edificado do Largo poderia beneficiar de intervenções pontuais de consolidação nas frentes de rua, nomeadamente, demolições de anexos, consolidação de muros de divisão de propriedade, substituição de materiais de revestimento de coberturas de construções de cércea baixa, sendo estas intervenções estimuladas pela intervenção na frente ribeirinha.



Fig.31. Imagem do núcleo do Largo do Museu (fonte: GoogleEarth, 2019)

Núcleo 6: Rua/Travessa do Pisão - Neste núcleo, definido pelo cruzamento entre a Rua Alto da Costa e a Rua Central de Ardegães, não se identifica um padrão na inserção do edificado no território, característica que se estende às próprias características de construção. A existência de troços com percursos definidos por muros em alvenaria de pedra de génese antiga, como é o caso da Rua do Pisão, ou do cruzamento entre a Travessa do Pisão e a Rua Central de Rebordões confere a este território potencial de requalificação, recomendando-se a supressão de anexos nas frentes de rua.



Fig.32. Imagem do núcleo da Rua/Travessa do Pisão (fonte: GoogleEarth, 2019)

Interesse arquitectónico

Para além do interesse urbanístico dos diferentes núcleos identificados, alguns edifícios apresentam características que lhes conferem especial interesse arquitectónico, nomeadamente, por constituírem construções antigas e/ou testemunhos de práticas tradicionais.

Parte destas construções encontra-se já identificada na Carta de Património do Plano Director Municipal; acrescentam-se aqui alguns elementos adicionais que poderão igualmente contribuir para a requalificação e atractividade desta área (Fig.34).

As construções mais relevantes serão:

- *Moinhos* - cada um dos moinhos localizados nas margens do Rio Leça constitui um edifício de interesse, não só pela sua antiguidade e anterior utilização, mas também pelo seu desenho e pela forma como se relaciona com o rio. Apesar da actual condição de avançada degradação - e em alguns casos de ruína -, cada uma destas construções detém um relevante potencial de refuncionalização e fruição da faixa ribeirinha.
- *Quintas e casas de lavoura* - os conjuntos associados às actividades agrícolas detêm igualmente características específicas que justificam o seu potencial e o seu interesse arquitectónico. A escala de cada conjunto, e a disponibilidade de edifícios e terrenos, poderão constituir-se como oportunidades para o acolhimento de funções que contribuam para dinamizar a área de Ardegães. Adicionalmente, características como a implantação dos edifícios e a sua relação com pátios interiores, os muros e pórticos de entrada, ou as cantarias e detalhes, constituem aspectos particulares destas construções que poderão contribuir para a sua valorização.
- *Casas antigas* - outras casas antigas, nomeadamente, as localizadas ao longo de eixos viários mais antigos, constituem também exemplos de construções interessantes e com especificidades que poderão contribuir para a qualificação desta zona.



Fig.33. Mosaico de imagens de diferentes edifícios com interesse arquitectónico (fotografias: Helena Amaro, 2019)

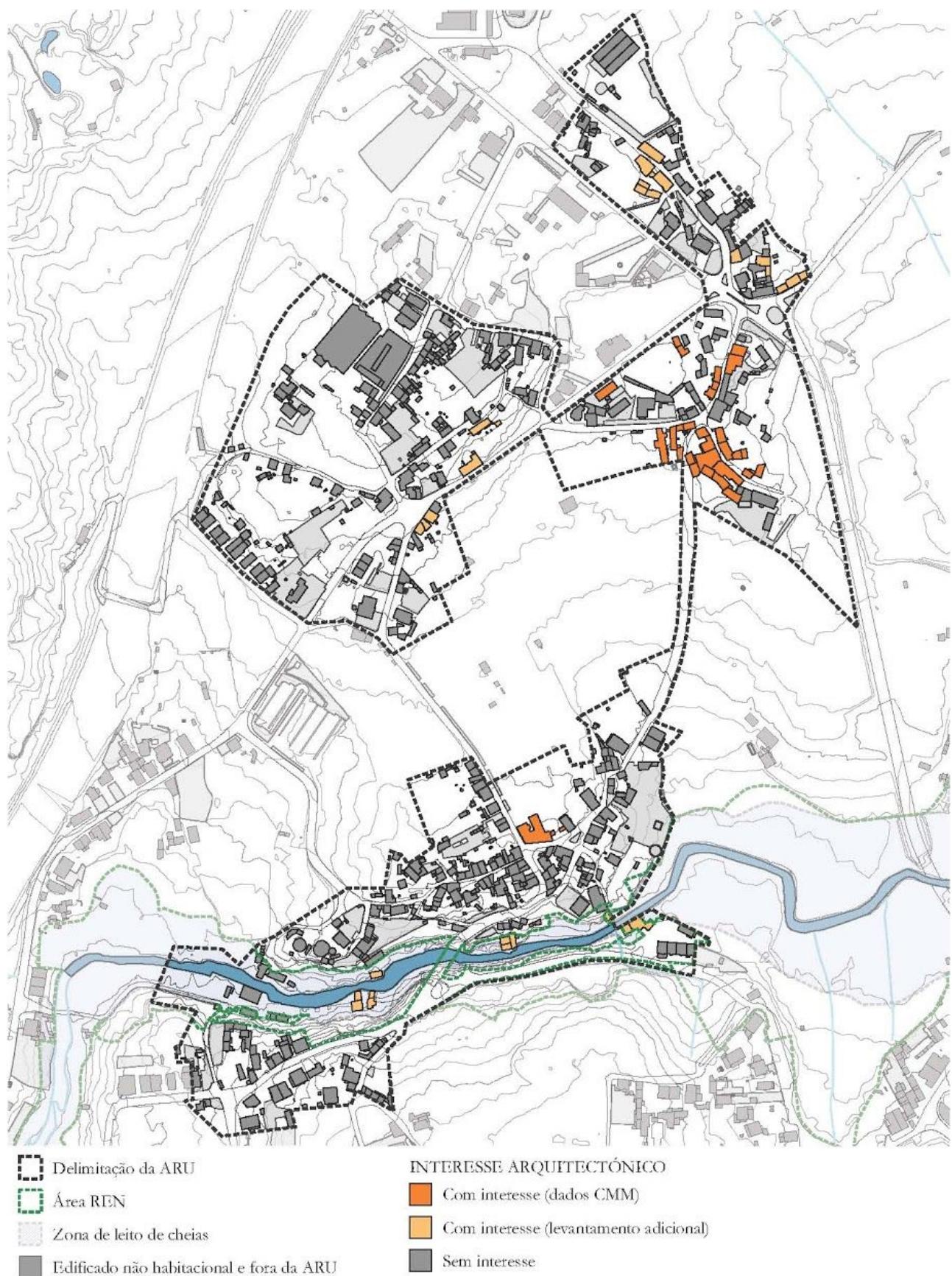


Fig.34. Esquema indicativo de localização de edifícios com interesse arquitectónico (com dados CMM e levantamento na área).

Espaços exteriores de acesso público

A valorização dos espaços públicos atrai e retém residentes, induzindo a requalificação urbana.

A conservação da estrutura criada pelas ruas, largos e jardins é fundamental para a melhoria da qualidade de vida da população, onde os lugares se tornam **multifuncionais, recreativos sociais, culturais e económicos**. Esta valorização deve ser feita ao nível da limpeza, iluminação, da segurança e da adequação do mobiliário urbano, de modo a proporcionar o conforto e a qualidade necessários para que o espaço público tenha uma maior vivência, sem pôr em causa qualquer recurso biofísico. Desta forma, o espaço público deve ser entendido como uma **necessidade essencial urbana**.

Via pública. Os dois núcleos habitacionais encontram-se ligados por uma via de circulação automóvel em calçada, Rua Fonte de Novais, que atravessa os campos agrícolas. Esta zona tem um acesso pouco formalizado à grande área comercial que se situa fora do limite de intervenção através da Rua Central de Rebordãos, que passa ao longo da margem sul da linha de água. Os atravessamentos pedonais do rio, construídos em pedra granítica, exigem maior qualificação e segurança, sendo, no caso do atravessamento em laje de pedra, merecedor de valorização especial dado o seu caráter vernacular (Fig.35).



Fig.35. Vias automóveis. Atravessamento pedonal (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

Praças e largos. As praças constituem-se como espaços não edificados, abertos na malha urbana, predominantemente pavimentados e poderão ser geradores de momentos de convívio e estada (Farinha-Marques, 2014). O cruzamento da Rua Central de Ardegães com a Rua das Arregadas (criando o ‘Largo do Feliz’) constitui um ponto de concentração de comércio e serviços, embora actualmente não se apresente como um local que permita uma confortável circulação ou permanência de peões, face à ausência de passeios (que permitam uma circulação segura) e de espaços de estar (que promovam o encontro e a sociabilização) e de espera (como o ponto de paragem dos autocarros). A intersecção da Rua Central de Ardegães com a Rua Fonte de Novais cria um pequeno alargamento (o ‘largo do Museu’), dotado de fontanário e de um pequeno alargamento, que poderia igualmente ser valorizado. Também o adro da capela do Sr. dos Aflitos, recentemente reabilitada, que poderia proporcionar condições de estada mais confortáveis (zonas de sentar e sombra) e um miradouro, tirando partido da vista para o rio Leça (Fig.36).



Fig.36. Exemplos de espaços alargados de uso público (fotografias: Helena Amaro e M. Inês Sousa, 2019).

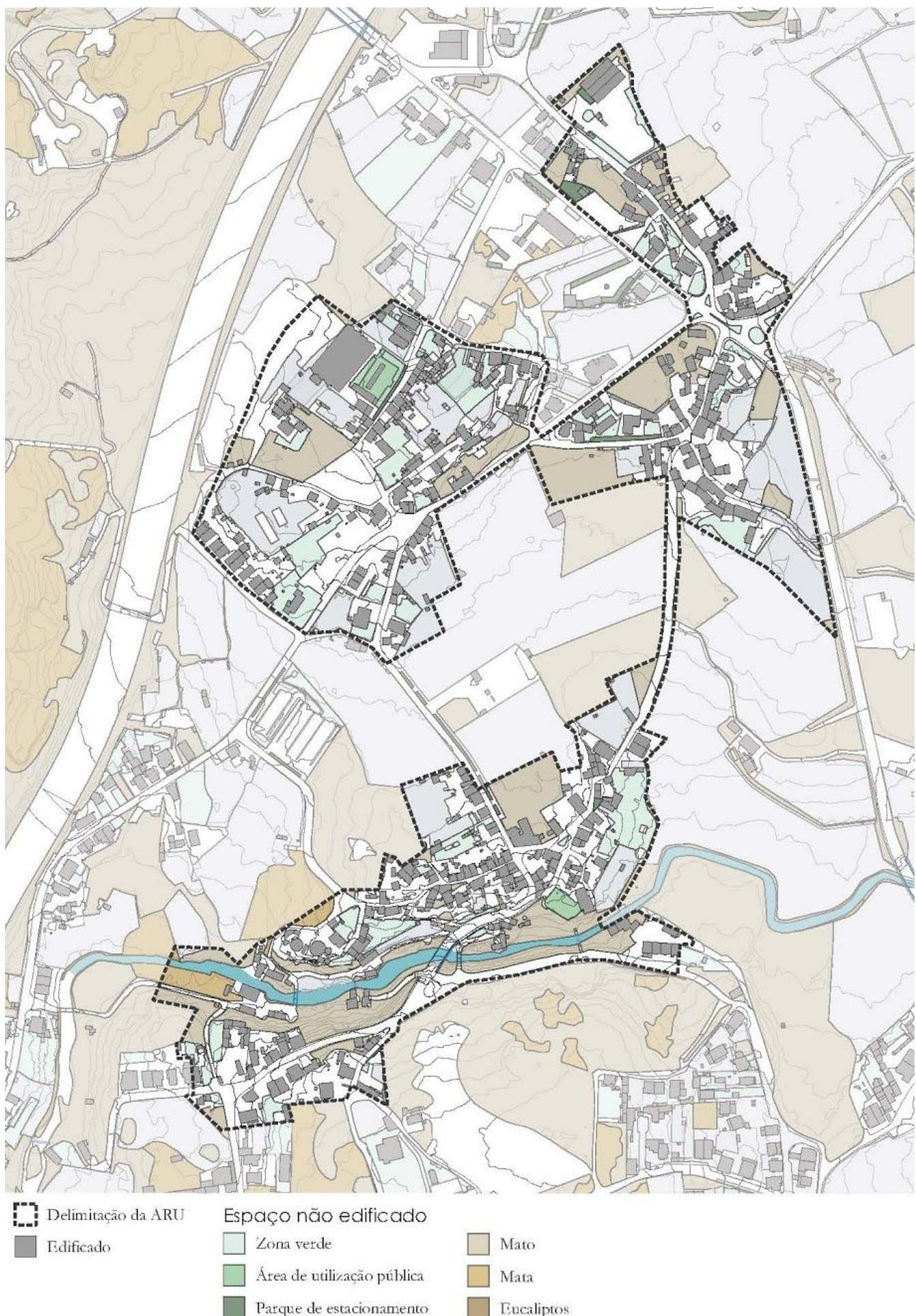


Fig.38. Esquema indicativo de espaços não edificados (com base em dados CMM e verificação local).

Parques e jardins públicos

Os Parques e jardins públicos são espaços ordenados e desenhados, formados a partir da manipulação do relevo, da água, da vegetação e de estruturas construídas; são espaços concebidos para o recreio, o deleite estético e referencial, o cultivo da biodiversidade e a interação dos seres humanos com a Natureza; predominantemente não edificados, a perpetuação da sua forma e função dependem da articulação do metabolismo dos sistemas naturais com recorrentes intervenções dirigidas pelos humanos que se materializam em ações de manutenção (Farinha-Marques, 2014). Ardegaes carece deste tipo de espaços. No entanto, graças à passagem do rio Leça e ao interesse paisagístico que este confere ao local, existe uma oportunidade para criação de um parque ribeirinho com possível ligação ao já existente Parque Socer, em Ermesinde (Fig.37).



Fig.37. Proposta de conexão ribeirinha ao Parque Socer, Ermesinde (fonte: GoogleEarth, 2019).

A implementação do programa que se propõe não só evidenciará uma preocupação ambiental e uma intenção de preservação dos serviços ecológicos e dos valores paisagísticos, como representará uma mais-valia concreta na qualificação da ARU, e do concelho, a partir da integração deste sector na dinâmica urbana efectiva do território da Maia. A disponibilidade de áreas e a componente estruturante e territorialmente alargada da linha de água permitiriam disponibilizar novos serviços urbanos relacionados sobretudo com o lazer e as práticas desportivas e de bem-estar num sistema linear contínuo e, por essa razão, com muitas oportunidades de acesso, que alterariam os padrões de usos quotidiano e festivo da frente ribeirinha.

A concretização de um parque urbano poderia ser, assim, um factor determinante para alavancar a qualificação do parque habitacional existente e a promoção de nova oferta neste sector, tal como no sector dos serviços e do comércio e restauração, contrariando as actuais condições de isolamento. Acrescenta-se, no entanto, que, se a oportunidade e o potencial existente são inequívocos é, no entanto, fundamental que sejam garantidas as condições de protecção necessárias para que a sua promoção não determine a substituição forçada da população residente, repetindo um processo de gentrificação já verificado noutras locais.

4.4. Análise de Paisagem

Espaços de génese natural

Os espaços de génese natural (Fig.39) são aqueles cujo funcionamento biofísico é **independente da ação humana** (exemplo: oceanos, rios, etc.). Apesar da sua génese natural, em contexto urbano, estes espaços são profundamente influenciados e/ou alterados pela presença humana (Farinha-Marques *et al*, 2014). Em Ardegães foram identificados como espaços naturais o **relevo, as linhas de água e suas margens e os afloramentos rochosos**.

Relevo. A área em estudo caracteriza-se por um relevo acidentado marcado, com significativo desnível e declives acentuados. Conforme se avança para sul, na direção da linha de água, surgem as encostas assinaláveis, numa situação de vale. Existem algumas construções de habitações em zonas de declive mais acentuado, assim como algumas unidades de produção agrícola de menores dimensões que vencem os desníveis do terreno através de socalcos vernáculos. Com altitudes a variar desde os 70 metros de altitude, por onde passa a linha de água, e a cota de 95 metros, os aglomerados habitacionais concentram-se maioritariamente em regiões mais planas assim como os campos de cultivo de maior dimensão.

Linhos de água e suas margens. O troço fluvial em estudo, com cerca de 450 metros de extensão, **constitui o mais importante valor paisagístico do lugar**. Revela qualidades distintivas, nomeadamente, a presença de afloramentos rochosos por entre os quais a água flui, misturados com vegetação espontânea e construções vernáculas que fazem uso da queda e do caudal como açudes, cascatas, levadas e moinhos (Fig. 39) - marcas de ocupação humana e transformadoras das suas margens.



Fig.39. Cascata do rio Leça - troço de Ardegães (fotografia: Paulo F. Marques, 2019)

As margens neste troço do rio Leça constituem uma **galeria ripícola** (Fig.40) (formações lineares de espécies arbóreas e arbustivas que se encontram associadas às margens dos cursos de água) à base de regeneração espontânea de espécies autóctones e exóticas invasoras. Das espécies autóctones destacam-se o *Quercus robur* (carvalho alvarinho), *Alnus glutinosa* (amieiro), *Frangula alnus* (sanguinho de água), *Salix atrocinerea* (salgueiro negro), *Hedera hibernica* (hera), *Rubus* sp. (silvas) e *Pteridium aquilinum* (feto comum). De entre as exóticas invasoras salienta-se a *Acacia melanoxylon* (austrália), *Eucalyptus globulus* (eucalipto) e *Ipomea indica* (trepadeira dos bons-dias). O metabolismo normal das galerias ripícolas é promotor de elevada diversidade florística e faunística, assumindo extrema importância ao nível do **dinamismo ecológico e sustentabilidade ambiental do território**.

O **estado actual** em que se encontram estas margens denota a falta de manutenção e controlo de vegetação, sobretudo no que se refere às espécies invasoras, **prejudicial à biodiversidade autóctone e à qualidade paisagística vernácula**. No geral, o excessivo crescimento de vegetação pode comprometer também a qualidade de fruição sensorial do rio e suas margens, sobretudo no que respeita ao acesso humano. Importa ainda referir o evidente cheiro desagradável proveniente das águas, o que indica que haja uma fonte de poluição a montante que se julga ter origem em descargas informais de águas residuais. A falta de controlo de vegetação compromete ainda as construções e o edificado.

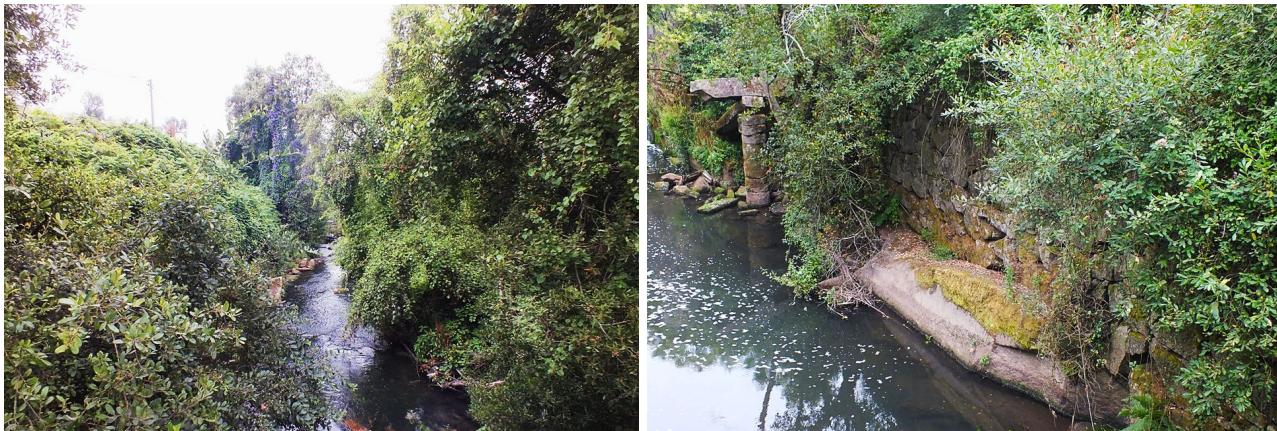


Fig.40. Rio Leça e suas margens - troço de Ardegaes (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

Afloramentos rochosos. Dada a geologia do local, os afloramentos avistados (Fig. 41) são essencialmente granitos de origem magmática. Podem ser encontrados numa área de 200 metros quadrados na encosta imediatamente junto à capela do Sr. dos Aflitos que dá acesso à linha de água. Esta rocha, muito abundante na região, é o material dominante nas construções aqui presentes, sobretudo aquelas de caráter vernacular.



Fig.41. Afloramento rochoso granítico (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

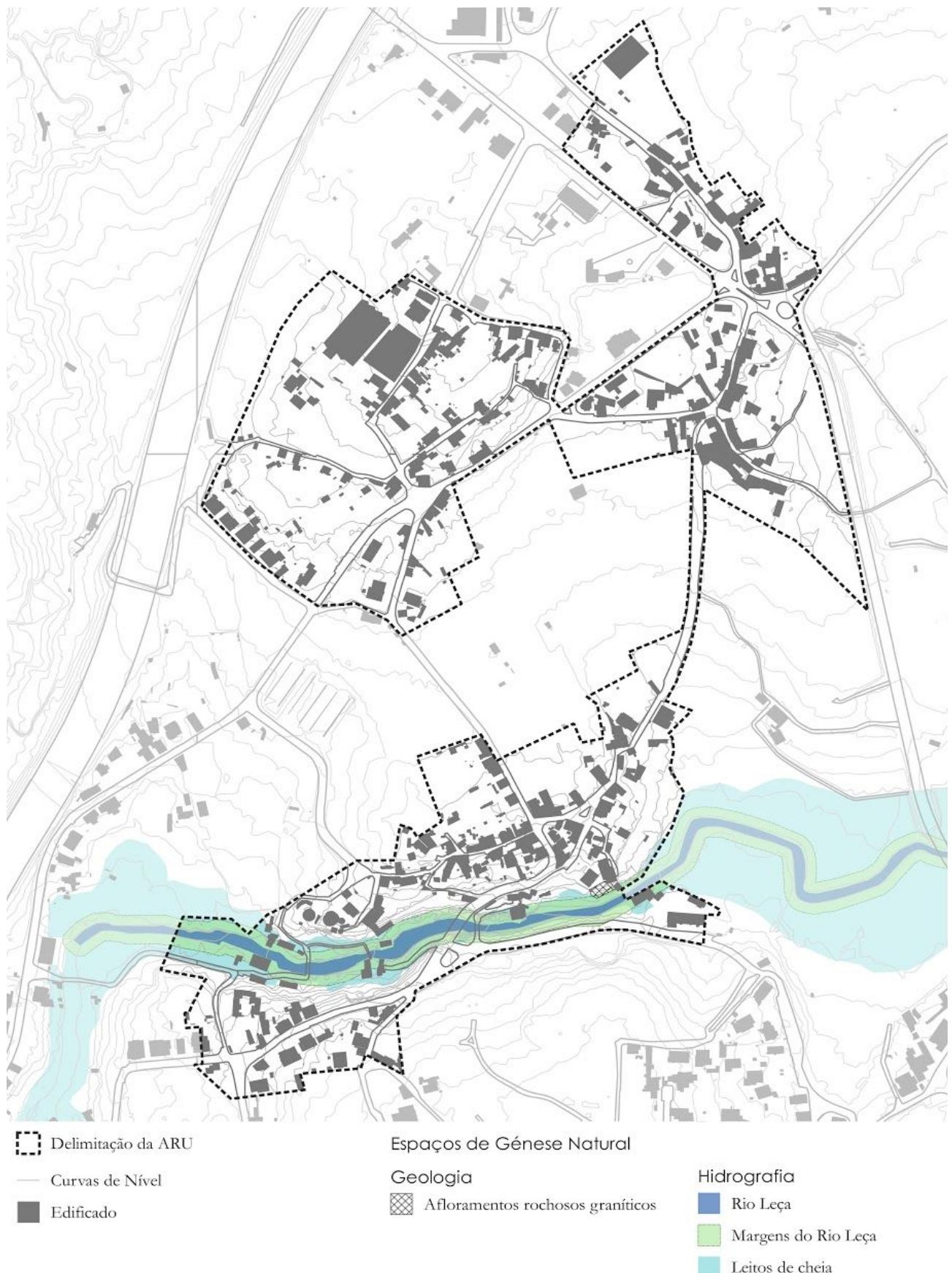


Fig.42. Planta de Espaços de Génese Natural.

Espaços não-edificados de génesis humana

Os **espaços de génesis humana** (Fig.45) são aqueles gerados e mantidos através de **influência direta da ação humana**. Em Ardegães foram identificados **espaços agrícolas**, **espaços incultos/matos** e **espaços exteriores de acesso privado** (quintais e logradouros).

Espaços agrícolas. Os **espaços agrícolas** (Fig.43) tendem a ocupar as zonas mais próximas dos aglomerados populacionais em **relevo plano**, ou junto do rio, em **socalcos** nas zonas de maior declive. Estes socalcos revelam uma delimitação característica, original e com grande evidência paisagística, feita por muros de pedra granítica aparente, preservando a identidade diferenciadora face ao novo edificado e aos movimentos de terras gerados pelas grandes infraestruturas. As zonas abertas não edificadas são sobretudo formadas por **campos de culturas de milho e hortícolas**; são espaços dinâmicos e mutáveis ao longo do ano pela sequência do cultivo, que se traduz num elevado **dynamismo sensorial** marcado pela variação da forma, da cor e da textura. Parece ser evidente o potencial económico em termos agrícolas, não apenas pela dimensão individual de algumas das parcelas existentes, mas também pela concentração de propriedades com capacidade agrícola (actualmente em uso ou de pousio) e de **subsistência familiar**, associados a um **saber empírico** que lhes atribui valor patrimonial. Muitos destes espaços agrícolas estão ao abandono (como é o caso da Quinta de Santo António, peça central na ARU, pela sua dimensão, inscrição e complexidade) e são, por regra, heranças indivisíveis e terrenos de comproprietários desavindos. Fora do mercado por falta acordo para reabilitação ou para venda ou arrendamento, contribuem para a degradação do edificado associado à estrutura produtiva e para a percepção de uma paisagem em crise, prejudicando o conjunto.

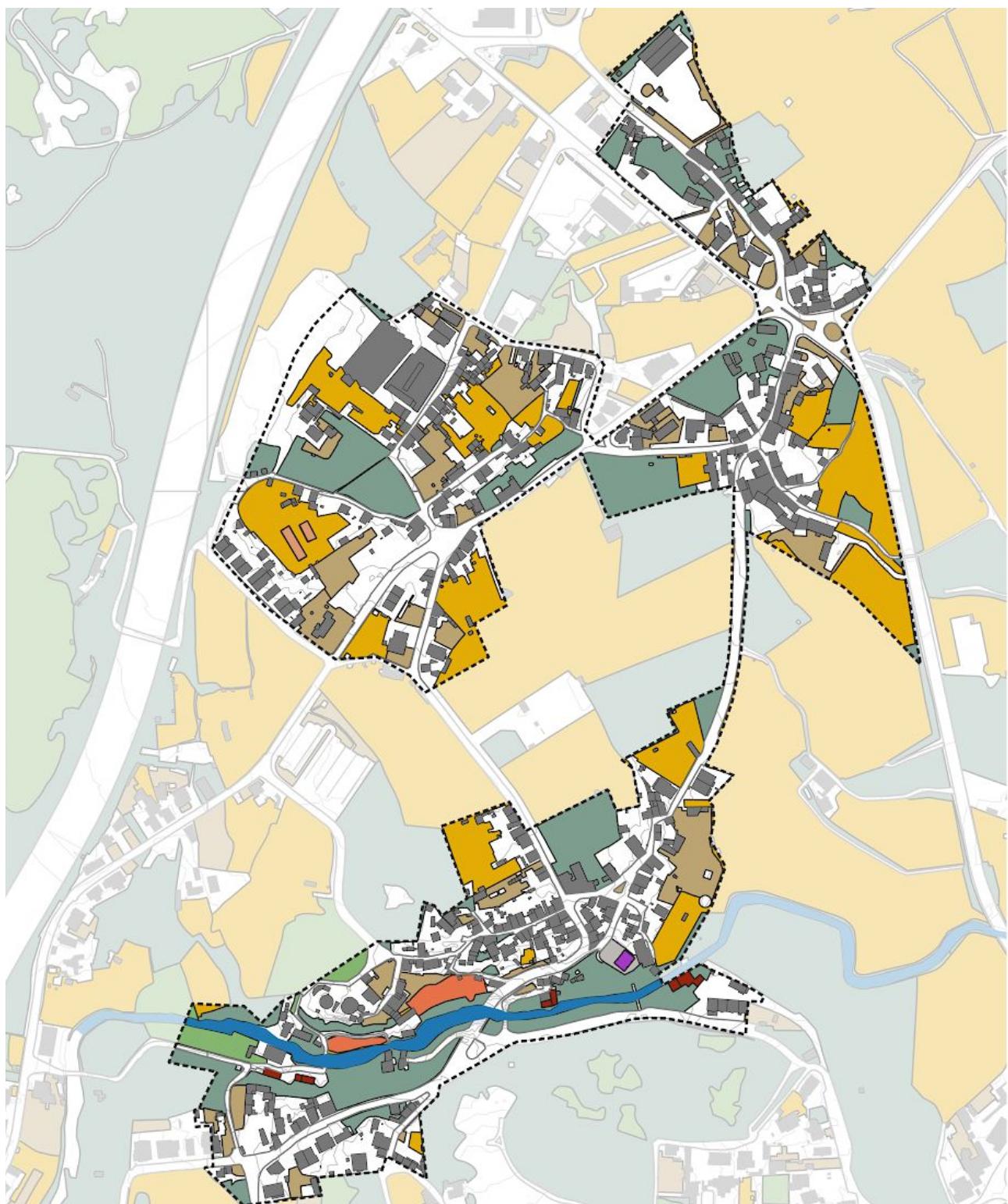


Fig.43. Espaços agrícolas - campo de cultivo e socalcos de produção agrícola (fotografias: Paulo F. Marques; M. Inês Sousa, 2019)

Espaços florestais. Na envolvente destaca-se a forte presença de maciços arbóreos (Fig.44), compostos maioritariamente por eucaliptos que formam conjuntos arbóreos altos e opacos. Assumindo, igualmente, pouco interesse ecológico mas mantendo algum interesse paisagístico pelo efeito de **obstrução de vistas** indesejáveis e ocultação de **intrusões visuais**. É escassa a vegetação autóctone, de folha caduca, que permita perceber a mudança **das estações**, e que confira alguma côr à envolvente. De acordo com a Lei de Bases de Política Florestal, as florestas (especialmente, se ordenadas e de espécies variadas) assumem um papel fundamental na regularização dos recursos hídricos, conservação do solo e da qualidade do ar, no combate à erosão e à desertificação física e despovoamento.



Fig.44. Espaços florestais - Obstrução de vistas (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)



Delimitação da ARU	Espaços Agrícolas	Espaços Edificados	Espaços Florestais	Espaços Exteriores - Acesso Público
— Curvas de Nível	■ Campo	■ Edificado Religioso	■ Mata	■ Praças e Adros
■ Edificado	■ Socalco	■ Moinho	■ Espaços Incultos	■ Adro da Igreja do Nosso Sr. dos Aflitos
■ Linha de água	■ Estufa		■ Mato	■ Espaços Exteriores - Acesso Privado
				■ Quintais e Logradouros

Fig.45. Planta de Espaços de Génese Humana (Edificados e Não-Edificados).



Fig.46. Espaços florestais - Obstrução de vistas (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

Espaços incultos/matos

Enquanto espaços incultos destacam-se os **matos**, espaços dominados por vegetação arbustiva de génesis espontânea e sem aparente gestão (Fig.47). O coberto vegetal compõe-se essencialmente por *Pteridium aquilinum* (fetos), *Rubus* sp. (silvas), *Cytisus* sp. (giestas), *Ulex* sp. (tojos), etc. Estes matos encontram-se associados a espaços deixados ao abandono por entre os aglomerados de edificado. Podem assumir algum interesse ecológico mas dado o caráter desorganizado que evidenciam são de baixo interesse paisagístico. Estes matos encontram-se em **espaços sobrantes ou abandonados**, podendo estar sujeitos a **perturbações e acções ilegais** por se tornarem vazadouros e estacionamentos ou acampamentos informais. No entanto, são espaços que podem ser aproveitados para usos agrícolas ou florestais ou, eventualmente, em alguns casos, **tornarem-se espaços de uso público de amenidade e lazer**.



Fig.47. Espaços incultos/matos (fotografia: M. Inês Sousa, 2019)

Espaços exteriores de acesso privado

Quintais e logradouros. São terrenos ou espaços anexos a edifícios de habitação. São de **uso privado** e alguns assumem a função agrícola, de pequena dimensão e de subsistência, ou simplesmente de pequeno espaço de caráter familiar para estadia privada. Numa visão generalizada são espaços sem qualquer desenho ou organização estruturada e harmoniosa, mas que em Ardegães se encontram cuidados, com pequenas hortas e jardins (Fig.48).



Fig.48. Quintais e logradouros (fonte: Google Earth, 2015)

Riscos Biofísicos

Por último, conclui-se que determinadas características biofísicas podem evidenciar sinais de mau funcionamento do conjunto (Fig.49):

- nas encostas de declive muito acentuado associadas às margens ripícolas, o coberto vegetal existente é desadequado e encontra-se descontrolado, sobretudo pela presença de exóticas invasoras;
- algumas construções na margem do rio (moinhos e outras que ocupam o leito de cheia) podem sofrer efeitos de inundação e destruição por cheia torrencial (Fig.50);
- as práticas de captação, distribuição e drenagem de água de escorrimento superficial revelam algum arcaísmo e falta de eficiência, podendo eventualmente resultar em focos de poluição fluvial; as estruturas de represa e de condução de água das estruturas agrícolas encontram-se inoperantes, degradadas ou ocultas;
- a presença evidente de resíduos sugere o uso indevido de diversos espaços como vazadouro.

Corroborando as indicações anteriores, e segundo o *Plano da Bacia Hidrográfica do Leça*, a qualidade das águas é bastante crítica em toda a bacia hidrográfica, em especial, pela presença de matéria orgânica e contaminação bacteriana.

A qualificação paisagística traduzida num melhor ordenamento do espaço contribuirá, em articulação com outras medidas, melhor qualidade de vida, saúde e bem-estar de toda a comunidade, residente e visitante. Pela valorização dos elementos naturais alcança-se um carácter diferenciador dos lugar, sublinhando-se a sua diversidade e unidade, no sentido de conjunto mais harmonioso.



Fig.49. Construções em conflito com as características biofísicas (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

4.5. Agentes e interlocutores locais e/ou em presença

Os agentes e interlocutores locais e/ou em presença representam um sistema de apoio de proximidade que tem respondido a algumas das necessidades em Ardegães. Todavia, quer as respostas institucionais locais, quer entidades do terceiro sector localizadas nesta área ou que aí desenvolvam acções, demonstram limitações no atendimento e sinalização de situações de carência que exigem intervenção. Desenvolvendo iniciativas de proximidade e detendo um conhecimento local das suas especificidades, estas estruturas poderão constituir-se como parceiros estratégicos em acções que se pretendam integradas e localmente enraizadas.

Será necessário um levantamento exaustivo de possíveis agentes e interlocutores locais e/ou em presença, mobilizáveis para a qualificação e dinamização desta ARU; alguns elementos e âmbitos identificados poderão já contribuir para uma estratégia alargada de mobilização e melhoria da qualidade de vida da população residente e dos utilizadores desta área, articulados com a entidade gestora da ARU.

Para tanto, será necessário:

- **envolver a administração local:** a equipa técnica (em especial, da acção social) deverá sinalizar e acompanhar os processos, cruzando o apoio às famílias com a identificação de necessidades de qualificação do edificado;
- **colaborar com as redes de apoio social:** as entidades prestadoras de cuidados devem identificar e articular acções, em diferentes dimensões, que possam contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos residentes, tanto pela introdução de cuidados ao domicílio, como na identificação das intervenções, em termos de reabilitação urbana, necessárias (mobilidade condicionada, comportamento térmico, etc.);
- **mobilizar e reforçar o tecido associativo existente:** colaborar na dinamização de espaços, actividades e acções de mobilização, de forma a melhor expressar aspirações individuais e colectivas, estimulando a participação cívica.

Será importante articular estes actores entre si, em função das necessidades da comunidade e os interesses dos proprietários e dos investidores que, por si só, é uma valência para a implementação de acções mais direcionadas, integradas e duráveis.



Fig.50. Planta de síntese de riscos biofísicos.

5. Diagnóstico

Seguidamente apresenta-se uma leitura de diagnóstico sintetizada através de análise com o método SWOT, aqui dividida em fraquezas, forças, ameaças e oportunidades, que serão adiante cruzadas e sintetizadas.

5.1. Fraquezas: os factores críticos

Os factores críticos detectados em Ardegães que podem comprometer o objectivo da reabilitação urbana são os seguintes:

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> ● degradação da linha de água: <ul style="list-style-type: none"> ○ água contaminada por descargas de efluentes domésticos, agrícolas e industriais; ○ captação da mesma água contaminada para finalidades agrícolas; ○ galeria ripícola desordenada e comprometida; ● ausência de espaços públicos qualificados para socialização: <ul style="list-style-type: none"> ○ espaços existentes descuidados e ladeados por construções degradadas que comprometem o seu uso e dissuadem o investimento na edificação privada; ○ possível insegurança decorrente do abandono de espaços intersticiais; ● declive, ainda que não acentuado, que separa e dificulta o contacto entre dois núcleos da ARU; ● dificuldade e insegurança nos percursos, com inexistência de passeios em alguns troços das vias;
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> ● inexistência de ligação das redes prediais às infraestruturas básicas (abastecimento de água e drenagem de resíduais) por falta de capacidade financeira dos agregados para as obras interiores; ● ligações informais às redes de electricidade e abastecimento de água: <ul style="list-style-type: none"> ○ ocupações informais com ligação à rede pública de iluminação; ○ abastecimento de água por sistemas informais; ● descargas directas de saneamento para as redes pluviais e/ou para a frente ribeirinha;
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> ● equipamentos públicos, ou de uso público, devolutos ou subutilizados: <ul style="list-style-type: none"> ○ edifício da antiga escola primária que foi encerrada está devoluto, ainda que reabilitado, mas sem programa; ○ pavilhão ginnodesportivo subaproveitado; ○ edifício de apoio da capela do Sr. dos Aflitos subaproveitado; ● equipamentos com necessidade de qualificação: <ul style="list-style-type: none"> ○ desqualificação e reduzida renovação da água do lavadouro público; ○ falta de iluminação e presença de grafitis
Situação socioeconómica e agentes	<ul style="list-style-type: none"> ● reduzida ou inexistente capacidade económica de parte substancial dos agregados familiares da área, para fazer face a obras de reabilitação urbana necessárias elementares (coberturas, redes, aquecimento, etc.). ● limitação na oferta de serviços e espaços comerciais (maioritariamente cafés e padarias); ● limitação dos transportes públicos, que condiciona o acesso a oportunidades laborais e serviços: <ul style="list-style-type: none"> ○ reduzida oferta (percurso e frequência) e ligações disponíveis; ○ extensão do percurso ○ pontos de espera desconfortáveis ● lacunas no apoio social: <ul style="list-style-type: none"> ○ reduzidos recursos na administração local e limitações na cobertura do terceiro sector; ○ reduzido número de pedidos de habitação face às múltiplas situações críticas detectadas; ○ dificuldade no acesso a apoios (complexidade dos processos, elegibilidade, burocracia, falta de informação); ● Ardegães distante de Águas Santas e num aparente enclave entre auto-estrada e comboio, anulado pelo efeito atrator de Ermesinde.

Edificado	<ul style="list-style-type: none"> ● edificado profundamente degradado e simultaneamente habitado sem condições condigna, com risco para pessoas e bens: <ul style="list-style-type: none"> ○ construções de matriz rural, degradadas mas em uso e sobre-ocupadas, com ligações informais à rede eléctrica, abastecimento de água por depósito e uso exterior de gás; ○ segmentação, subdivisão e subarrendamento de construções (ilhas e outros casos); ● edificado devoluto, embora em bom estado de conservação; ● edificado com necessidade de intervenções de beneficiação e/ou manutenção; <ul style="list-style-type: none"> ○ presença de edificado antigo, descaracterizado por intervenções recentes; ○ ocorrência de edificado recente com falta de obras de conservação; ● conjuntos edificados de grande dimensão abandonados (ex. Quinta de Santo António); ● edificado de segunda linha, informal, com vários pisos, com ocupação de logradouros, e elevada densidade; ● heranças indivisas e situações de compropriedade com falta de acordo entre titulares quanto ao destino do imóvel, com ou sem necessidade do rendimento predial potencial
-----------	--

Fig.51. Quadro de enumeração de fraquezas detectadas no território de Ardegães.

Do trabalho de campo, ainda que preliminar, resultou um desfasamento entre a realidade e as respostas sociais de apoio a habitação condigna. A **inexistência de sinalização de situações críticas**, ao nível paisagístico, socioeconómico e habitacional, perpetua a invisibilidade e potencia o agravamento das condições existentes. Adicionalmente, obrigará a custos mais avultados, em diferentes vertentes (saúde pública, educação, prestações sociais do estado), numa intervenção posterior. Nesse sentido, será necessário e urgente repensar a abordagem à reabilitação urbana, alargando o espectro de instrumentos existentes, para este seja acessível a todos os contextos, perfis sociais e capacidades económicas.

5.2. Forças: os recursos potenciais

Da análise da área em estudo identificam-se múltiplos recursos disponíveis que podem ser mobilizados para uma estratégia de reabilitação urbana. Dos recursos identificados, destacam-se os seguintes:

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> ● margem ribeirinha com um papel paisagístico e ambiental importante, com potencial esteticamente interessante, podendo, após qualificação, assumir o papel de espaço de lazer para residentes e atrair novos utilizadores da zona envolvente; ● presença e potencial de desenvolvimento da produção agrícola na área, em socalcos e em extensão, enquanto vector económico e criador de oportunidades; ● logradouros cuidados, com pequenas hortas e jardins, constituindo uma prática que poderá ser mais amplamente promovida;
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> ● existência de redes infraestruturais básicas na área, embora com necessidade de assegurar o serviço a todas as habitações e edifícios com outros usos; ● recolha municipal de resíduos porta-a-porta, que demonstra a flexibilidade do serviço e permite o acompanhamento da eficácia de cobertura desta rede;
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> ● edifício da antiga escola primária reabilitado e na proximidade de pavilhão ginnodesportivo, passível de acolher novas funções; ● possível qualificação/dynamização do lavadouro, eventualmente com compatibilização com espaços infantis; ● possível dinamização do edifício de apoio da Capela do Sr. dos Afliitos;

Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> ● posicionamento geográfico estratégico face a atractores industriais, logísticos e comerciais; ● aproveitamento do nível de serviços e rede de transportes de Ermesinde ● presença de colectividades e entidades do terceiro sector com potencial para dinamização da área
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> ● conjuntos e construções de matriz rural com interesse arquitectónico, tanto no núcleo da Rua de Ardegães, como na frente ribeirinha; ● outros edifícios devolutos com potencial de reabilitação e acolhimento de novos residentes ou outras funções; ● conjuntos edificados de grande dimensão abandonados (ex. Quinta de Santo António), que poderão acolher funções de interesse para a área e atrair novos utilizadores; ● situações de conflito ou de desacordo poderão facilitar situações de venda ou de arrendamento, se o interlocutor for a Câmara Municipal da Maia e tiver capacidade de negociação;

Fig.52. Quadro de enumeração de forças detectadas no território de Ardegães.

5.3. Ameaças: os riscos alargados

Importa ter presentes os riscos que poderão limitar ou atrasar o sucesso de intervenções a promover na ARU de Ardegães e, se possível, prever os mecanismos que os controlem ou mitiguem. Identificam-se agora:

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> ● adiamento ou atraso de projectos de escala alargada, como a despoluição do Rio Leça, que têm um papel determinante no sucesso da qualificação dos espaços naturais desta área, espaço público atractor para investimento privado; ● falta de garantia de intervenção pública na qualificação de espaços de uso público de socialização, como praças e ruas, que permitissem melhorar a vivência desta área, que pode comprometer o interesse dos investidores;
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> ● incapacidade de assegurar a ligação das redes prediais às dos serviços infraestruturais básicos, por limitações nos critérios de elegibilidade dos programas de incentivo; ● interrupção de acesso a serviços básicos, sem criação de alternativa, em consequência de fiscalização e remoção de ligações informais às redes infraestruturais básicas, com agravamento das condições de vida dos agregados; ● falta de capacidade de resposta das redes pelo aumento do número de fogos; ● rede de transporte público sem resposta capaz;
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> ● dificuldade ou impossibilidade de proceder à refuncionalização e/ou qualificação de equipamentos existentes, com prejuízo da uma estrutura de proximidade na comunidade;
Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> ● resistências na criação de redes entre agentes; ● preconcepções e diferenças culturais que levem a uma recusa de exercício das suas competências e apoio social e técnico pelas entidades prestadoras e/ou à recusa da sua aceitação pelos seus beneficiários;
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> ● insuficiência ou reduzido impacto dos instrumentos da ORU proposta; ● situações de despejo ou de não renovação de contratos ou de aumento do valor das rendas, de fenómenos de gentrificação em consequência de um aumento do valor fundiário nesta área, pelo aumento da procura gerado pelos mecanismos da ORU;

Fig.53. Quadro das ameaças identificadas no território de Ardegães.

5.4. Oportunidades: possibilidades na envolvente

As dinâmicas na ARU de Ardegães ser estimuladas por algumas oportunidades :

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> ● capacidade de captação populacional criada pela qualificação de espaços de uso público; ● possibilidade de integração no território urbano mais alargado e qualificação de um corredor ecológico estruturante através da dinamização da relação potencial ao longo do curso de água com o Parque Socer, Ermesinde, tendo em vista o seu usufruto colectivo;
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> ● possibilidade de aumento da segurança e qualidade de acesso aos serviços infraestruturais; ● facilidade de inscrição de Ardegães no contexto Maia/Porto/Ermesinde, pela afinação da rede de transportes públicos e articulação com a rede viária local e de acesso à auto-estrada, superando a sua condição de isolamento, pelo acesso aos serviços existentes na envolvente próxima, com consequente procura do edificado para reabilitação;
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> ● reabertura da escola, densificação de uso do equipamento desportivos e novos espaços de uso colectivo qualificado poderão colmatar lacunas na envolvente e criar uma centralidade em Ardegães; ● criação de redes com equipamentos da vizinhança, cujo acesso seria mais facilitado com a revisão da rede de transportes públicos;
Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> ● excedentes de produtos agrícolas poderão ser procurados pelos actuais e novos residentes; ● dinâmica de investimento de alguns proprietários residentes e não residentes e/ou receptividade a uma iniciativa camarária de compra ou de arrendamento; ● capacidade de diversificação e ampliação da oferta de serviços, dada a disponibilidade de espaços devolutos ou subutilizados, em caso de aumento da procura;
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> ● atractividade dos valores das rendas e de aquisição de imóveis em Ardegães, face ao aumento destes custos na área envolvente (Maia e concelhos limítrofes) potencialmente geradora de fluxos de procura nessas áreas; ● número e dimensão de prédios destinados a reabilitação urbana, com escala susceptível de criar uma bolsa de habitação condigna, a preços comportáveis, em contraciclo com áreas limítrofes, criando um pólo atractor em Ardegães.

Fig.54. Quadro das oportunidades identificadas no território de Ardegães.

5.3. Síntese do diagnóstico

Confrontando os factores enunciados, sintetizam-se as fraquezas, forças, ameaças e oportunidades.

	Fraquezas	Forças	Ameaças	Oportunidades
Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> • degradação da margem ribeirinha; • ausência de espaços públicos qualificados para socialização; • declive que separa e dificulta o contacto entre os dois núcleos da aldeia; • insegurança para os peões nos percursos viários. 	<ul style="list-style-type: none"> • margem ribeirinha com valor paisagístico e ambiental importante; • presença e potencial da atividade agrícola; • logradouros cuidados, com pequenas hortas e jardins 	<ul style="list-style-type: none"> • demora na implementação de projetos de escala mais alargada – Projeto de despoluição do rio Leça; • ausência de intervenções de qualificação de espaços de interesse público (ruas, largos, praças, jardins). 	<ul style="list-style-type: none"> • oportunidade de atração populacional através da criação de espaços públicos qualificados; • criação de novo parque ribeirinho junto ao moinho e cascata de Ardegães, ligando-o ao Parque Socer (Ermesinde) através de um corredor ribeirinho de uso público.
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> • ligações informais às redes públicas de electricidade e água; • descargas directas de saneamento na rede de águas pluviais e no Rio Leça. 	<ul style="list-style-type: none"> • existência de redes infraestruturais básicas, embora necessitando assegurar serviço a todos; • sistema flexível de recolha de resíduos; 	<ul style="list-style-type: none"> • incapacidade de cobertura ou ligação a infraestruturas básicas; • interrupção de acesso a serviços básicos, sem criação de alternativa; • incapacidade da rede de transportes públicos; 	<ul style="list-style-type: none"> • aumento da segurança e qualidade de acesso aos serviços infra-estruturais básicos; • facilidade de inscrição dos transportes no contexto Maia/Porto/Ermesinde
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> • equipamentos devolutos ou subaproveitados (escola primária, pavilhão desportivo, apoio da capela); • estruturas com necessidade de qualificação (lavadouro, iluminação pública); 	<ul style="list-style-type: none"> • edifício da escola primária passível de novas funções; • possível qualificação do lavadouro; • possível dinamização do edifício de apoio; 	<ul style="list-style-type: none"> • dificuldade de proceder à refuncionalização e/ou qualificação de equipamentos existentes; 	<ul style="list-style-type: none"> • lacunas de oferta no sistema de espaços colectivos da envolvente poderão ser colmatadas por espaços localizados em Ardegães; • criação de redes de equipamentos de vizinhança;
Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> • limitação na oferta de serviços e espaços comerciais; • reduzida capacidade económica dos agregados familiares; • reduzida oferta de transportes públicos; • lacunas no apoio social; 	<ul style="list-style-type: none"> • proximidade a atratores industriais, logísticos e comerciais; • aproveitamento do sistema de transportes de Ermesinde; • presença de colectividades e entidades do terceiro sector; 	<ul style="list-style-type: none"> • dificuldade, ou impossibilidade, de articular agentes; • preconcepções e diferenças culturais que dificultem o diálogo e o apoio social; 	<ul style="list-style-type: none"> • potencial do mercado de produtos agrícolas na envolvente, em especial em termos de proximidade; • dinâmica de investimento de proprietários; • capacidade de diversificação de serviços;
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> • construções de matriz rural, degradadas e sobreocupadas; • edificado devoluto, mas em bom estado; • edificado recente com falta de manutenção; • subdivisão e subarrendamento de edifícios; • grandes conjuntos abandonados; • edificado de segunda linha sem condições; • heranças indivisias; 	<ul style="list-style-type: none"> • conjuntos e construções de matriz rural com interesse arquitectónico; • outros edifícios devolutos com potencial de reabilitação; • potencial dos grandes conjuntos edificados; • situações de desacordo poderão facilitar venda ou arrendamento de imóveis; 	<ul style="list-style-type: none"> • insuficiência, ou reduzido impacto, dos instrumentos da ORU proposta; • situações de despejo e fenómenos de gentrificação em consequência de um aumento do valor fundiário nesta área; 	<ul style="list-style-type: none"> • atractividade dos valores das rendas e de aquisição de imóveis em Ardegães, face ao aumento destes custos em diversos concelhos envolventes, atraindo habitantes dessas áreas; • número e dimensão de prédios destinados a reabilitação urbana, com escala para criar bolsa de habitação condigna.

Fig.55. Quadro de síntese de fraquezas, forças, ameaças e oportunidades identificadas na ARU de Ardegães.

III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

6. Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)

6.1. Visão e acções

Pela identificação dos potenciais presentes na ARU de Ardegães, percebe-se que parte das lacunas anteriormente identificadas nos factores críticos poderiam ser colmatadas com recursos já existentes ou latentes na própria ARU, existindo ainda oportunidades que poderiam ser exploradas, apresentando-se abaixo a visão para esta área.

Ardegães: raízes rurais, comodidades urbanas, identidade do lugar

A visão para a ARU de Ardegães assenta na valorização da sua herança rural, da dinâmica urbana potenciada pela sua localização estratégica e da diversidade social.

Eixos	Acções
● promover a valorização paisagística	<ul style="list-style-type: none"> ● requalificar a margem ribeirinha, através da criação do Parque Ribeirinho de Ardegães, em articulação com o projeto de descontaminação do Rio Leça, promovendo a limpeza da margem, a reabilitação da estrutura verde, dinamização do edificado e construções associadas, criação de percursos de mobilidade suave pontuados com áreas de encontro e usufruto; desenvolvimento de um projeto de arquitectura paisagista até ao nível de projeto de execução de modo a que este espaço possa ser concretizado; ● articular todos os espaços verdes de Ardegães, visando a conectividade ecológica e a circulação pedonal e ciclável aproveitando a linha de água como circuito de ligação; ● valorizar e promover o desenvolvimento agrícola da área, quer pela atracção de novos utilizadores (exemplo: parque de hortas comunitárias), quer pelo melhoramento do escoamento dos produtos - seja pela criação de novas plataformas (mercados de produtos biológicos), seja pela associação a plataformas existentes (exemplo: acordo com a grande superfície existente na proximidade), seja pela criação de um sistema de distribuição porta a porta (para combate do deserto alimentar dos mais idosos e da população mais carenciada), seja pelo consumo desses produtos pelas cantinas escolares e outros equipamentos sociais; ● apoiar a limpeza e manutenção de bouças, jardins e hortas privadas, nomeadamente, através de informação e formação sobre podas, enxertia e plantações, aplicação de fitofármacos, distribuição de plantas e serviços de recolha de resíduos vegetais, de forma a criar um corredor verde interior; ● preservar e valorizar as áreas do domínio público hídrico e paisagem associada, através de condicionamento e fiscalização mais restritivos do uso do solo nestes troços; ● plantar árvores, arbustos e outros elementos autóctones nos espaços públicos de estada e de espera.
● promover a reabilitação do património edificado	<ul style="list-style-type: none"> ● promover a reabilitação das construções de matriz rural com interesse arquitectónico, preservando os seus valores e adaptando-as às exigências actuais; ● promover a reabilitação e refuncionalização de edifícios devolutos para acolhimento de novos residentes ou outras funções; ● promover acções de manutenção e qualificação de edifícios recentes, ainda que com necessidades de intervenção. ● promover a constituição de uma bolsa de habitações a custos compatíveis com a taxa de esforço aceitável, pela aquisição de imóveis pelo exercício do direito de preferência, pela aquisição amigável ou pela expropriação, se for o caso, e pelo arrendamento, tomado a CMM a iniciativa da sua reabilitação e disponibilização;

● assegurar o acesso à habitação condigna	● facilitar o acesso a apoios abrangentes para habitação, pela previsão de mecanismos complementares ou subsidiários de programas nacionais; ● fiscalizar situações irregulares de abastecimento e descarga directa; ● sinalizar falhas no acesso às redes públicas de abastecimento e saneamento e prever apoios para intervenções nas habitações e ligações às redes públicas;
● melhorar a oferta e cobertura de equipamentos públicos	● promover a refuncionalização de edifícios públicos devolutos, a dinamização dos equipamentos existentes e a promoção de equipamentos adicionais, de forma a dar resposta às necessidades sociais identificadas (apoio alimentar, higiene, convívio) e a diferentes faixas etárias (centro de dia, creche, espaços de convívio cívico e comunitário, oficinas de aprendizagem); ● apoiar iniciativas de diferentes entidades e colectividades que possam dinamizar equipamentos e serviços na área;
● fortalecer a economia local e a acessibilidade	● criar serviços de proximidade, que potenciem a geração de emprego local; ● reforçar os transportes públicos para facilitar o acesso a oportunidades laborais na envolvente próxima: cobertura de rede, frequência (horário nocturno) e preço;

Fig.56. Quadro de síntese da visão, dos eixos e das acções da Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para a ARU de Ardegães.

6.2. Prioridades e Objectivos

A prioridade da Estratégia de Reabilitação Urbana é **assegurar condições condignas e de qualidade aos residentes e utilizadores desta ARU**, permitindo a melhoria da sua vivência, e garantindo que a reabilitação urbana do edificado não seja causa da perda de habitação para os seus actuais residentes.

Para tanto, será necessário:

- **Facilitar o acesso a informação e apoios** que permitam a reabilitação e dinamização desta área;
- Promover a **reabilitação da edificação existente** e, se necessário, **ampliá-la ou construir de raiz**, para dar resposta às necessidades habitacionais dos residentes actuais e de novos habitantes com carências habitacionais noutros contextos.

Evidenciar-se-á adiante que tal só será possível com:

- A **requalificação, preservação e fruição da dimensão paisagística** desta área.
- A promoção de uma rede de **espaços públicos qualificados** que permita o usufruto e vivência da área.
- A **refuncionalização de equipamentos** subaproveitados e serviços essenciais à população, articulando agentes locais - como instituições, colectividades e administração local - e entidades da área envolvente.
- Uma **oferta de transporte público capaz**.

6.3. Opções estratégicas

A operacionalização dessa prioridade implicará acções dirigidas aos diferentes perfis de actores: proprietários (residentes e não residentes), instituições e promotores.

Quanto aos titulares de **Habitação Própria Permanente** que se encontre em mau estado de conservação, será necessário:

- Criar condições para que os proprietários residentes com menor capacidade económica possam reabilitar as suas habitações, promovendo e auxiliando do ponto de vista técnico o acesso a programas de apoio que se adequem ao seu perfil;
- Dever-se-ão considerar elegíveis as intervenções levadas a cabo nos últimos 12 meses antes da aprovação da presente ORU ou nos últimos 24 meses anteriores à aprovação da linha de financiamento, programa de apoio ou medida análoga ou equivalente, quer as obras estejam em curso ou já terminadas, de forma a estimular-se a realização de obras necessárias à manutenção dos agregados no edificado existente; de outro modo, o investimento público posterior será de maior monta e pessoas e bens poderão estar em causa se essas intervenções forem adiadas.

Quanto ao **Apoio ao Arrendamento**, será importante:

- Incentivar o investimento dos proprietários não residentes nos seus imóveis, não só através de incentivos fiscais, mas também por via do acesso a programas de apoio à reabilitação com vista à criação de fogos de renda condicionada e/ou acessível.
- Atrair investidores externos para investimento nesta área, que possam criar oportunidades para a fixação de novos residentes.
- No caso não ter conseguido adquirir por negociação directa os imóveis que venham a ser identificados como estratégicos (pela sua dimensão e/ou inscrição espacial), a Câmara Municipal da Maia deverá exercer o direito de preferência nas alienações que lhe sejam notificadas ou de que tenha conhecimento (devendo manter-se sistematicamente informada sobre todos os prédios que integram a ARU); a reabilitação destes imóveis por si adquiridos deve permitir destiná-los ao mercado de arrendamento, seja a obra feita pela Câmara Municipal da Maia, seja pelo arrendatário que tenha tomado os imóveis de arrendamento e tenha ficado com o encargo da reabilitação e do subarrendamento, a preços fixados pela CMM.

7. Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana

A delimitação actual da ARU de Ardegães abrange núcleos essenciais e caracterizadores desta zona, com edificado que efectivamente carece de reabilitação. Todavia, o trabalho de campo, a análise histórica e arquitectónica, bem como a consideração das dinâmicas urbanas e situações fundiárias identificadas aconselham fortemente a inclusão de elementos adicionais na envolvente próxima da área delimitada. Será a única forma assegurar a coerência dos critérios de inclusão nos limites estabelecidos e o potencial desta zona.

7.1. Critérios considerados

Os critérios considerados para a proposta de expansão da ARU foram os seguintes:

- Dimensão histórica e cadastral dos elementos a adicionar à delimitação, partes componentes de conjuntos já incluídos na ARU, corrigindo assim um corte numa continuidade fundiária;
- Consideração da unidade paisagística da área a englobar, importante pelo conjunto que representa, a valorizar como um todo, tendo em conta áreas construídas instrumentais das actividades agrícolas;
- Interesse arquitectónico do edificado em causa, oportunidade relevante para a reabilitação da área, atrator de novos utilizadores e residentes.
- Ligação rotular entre os dois núcleos da ARU de Ardegães, por uma área com dimensão relevante, seja para finalidade pública ou privada, capaz de albergar projectos com massa crítica que possam impulsionar o processo de reabilitação da ARU.

7.2. Novos limites e justificação

Propõe-se o redesenho dos limites aprovados da ARU, de forma a incluir um terreno com acesso pela Rua Central de Ardegães, onde se encontram uma edificação de matriz rural, elevada sobre arcadas e diversos elementos de contacto com a rua (pertencente à Quinta de Santo António?) (Fig.57). Pelo seu interesse arquitectónico e paisagístico, poderá articular-se com os restantes espaços da Quinta de Santo António. Mas, e acima de tudo, terá a referida unidade dimensão para ser a centralidade que falta à ARU de Ardegães.



Fig.57. Área a propor para inclusão na redelimitação da ARU de Ardegães (fontes: Helena Amaro, 2019).

8. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana

8.1. Tipologia de ORU

Embora o presente documento corresponda, por indicação municipal, a uma **ORU simples** (e portanto com enfoque no edificado), considera-se **essencial que haja um plano paralelo de intervenção no espaço público, qualificação paisagística e transportes**, essenciais para a criação de novas oportunidades de dinamização e promoção desta área.

Nesse sentido, e apesar das limitações no objecto da presente ORU, procurou-se assegurar uma **visão integrada do edificado**, discutindo tanto as suas possibilidades de **reabilitação em conjunto com a sua envolvente paisagística e com o sistema de espaços públicos**, como igualmente procurando **ampliar as ferramentas a disponibilizar no âmbito desta ORU simples**, de forma a abranger os diferentes enquadramentos e especificidades da população residente e ampliar o leque de novos residentes e utilizadores interessados.

8.2. Prazo de execução

Propõe-se um prazo de execução da ORU de **dez anos**, que poderá ser **prorrogado até um limite máximo de cinco anos** adicionais, nos termos do artigo 20.º do RJRU, cfr. **a avaliação da execução da ORU**, quanto aos resultados das medidas propostas. Serão inevitáveis as adaptações ao agora proposto, no decurso da vigência deste instrumento, para dar resposta às necessidades e oportunidades identificadas, tal como às dificuldades encontradas na própria execução. Alterações ou agilização de processos, redistribuição de atribuições e responsabilidades necessárias, mobilização de novos actores, poderão ser propostas em função dos resultados obtidos.

Prevê-se ainda que o modelo de governança que será adiante apresentado se constitua como um **processo acompanhado que possa reagir e incorporar as adaptações** necessárias dentro do prazo de vigência desta ferramenta.

Adicionalmente, estabelece-se que os **três primeiros anos** de implementação desta ORU deverão corresponder a um **período intensivo de levantamento e de atendimento local**, para realização de um diagnóstico exaustivo da zona, assim como para angariação e acompanhamento de processos, com vista à reabilitação do edificado e ao encaminhamento para apoios complementares que possam ser necessários. Esta dimensão de operacionalização deverá ser realizada pelo **Gabinete Técnico Local**, que se explicita adiante nas suas atribuições e responsabilidades. No decorrer deste período intensivo deverá ser **avaliado o progresso dessas tarefas** e verificada a necessidade de dar continuidade a uma dedicação intensiva ou à sua transição para um acompanhamento mais pontual da progressão de trabalhos, gestão essa que deverá ser avaliada por pareceres dos técnicos envolvidos e do Grupo de Acompanhamento Local e decidida em Assembleia Municipal.

IV. OPERACIONALIZAÇÃO

A operacionalização da estratégia enunciada passará pela reflexão sobre mecanismos de apoio e incentivo à reabilitação, assim como de relação com os mecanismos de gestão e o modelo de governança.

9. Quadro de apoios e incentivos

A anterior aprovação de ARU contemplou a definição de um conjunto de incentivos fiscais e apoios ao financiamento, que beneficiam em particular os proprietários e/ou investidores com disponibilidade económica e/ou acesso a financiamento. Procurou-se complementar esse catálogo com uma **promoção do acesso a programas e mecanismos complementares de apoio** que possam abranger uma população mais alargada, considerando as objecções e reacções dos proprietários, em contexto de entrevista, quando confrontados com os mecanismos e programas existentes.

Considerando o perfil do edificado (com grande incidência de habitação degradada) e o perfil dos proprietários (recorrentemente com escassos recursos), importa prever soluções que facilitem o acesso a programas nacionais (superando a falta de capitais próprios), e à regularização fundiária e urbanística (frequente nas heranças indivisas, nas obras informais). Tal passará por:

- Contemplar soluções para os actuais residentes e proprietários de imóveis de Ardegães com maior dificuldade de acesso directo a financiamento, que precisem qualificar os seus imóveis.
- Facilitar o acesso a programas de apoio à habitação com renda apoiada, condicionada e acessível, para actuais residentes e para captação de novos habitantes para a ARU.

Os âmbitos de apoio enquadraram-se nas vertentes que seguidamente se enunciam, que serão adiante detalhadas.

Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento (contemplados na ARU)	<ul style="list-style-type: none"> ● IMI; ● IMT; ● IRS; ● Mais-valias; ● Rendimentos Prediais; ● IRS e IRC (para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana); ● IVA;
Outros incentivos fiscais e apoios ao arrendamento	<ul style="list-style-type: none"> ● Programa de Arrendamento Acessível; ● Porta 65 Jovem;
Acesso a soluções de financiamento nacionais	<ul style="list-style-type: none"> ● Programa Casa Eficiente 2020; ● IFFRU 2020; ● Reabilitar para Arrendar (em revisão); ● Primeiro Direito;
Programas municipais	<ul style="list-style-type: none"> ● RECRIMAIA;
Apoio técnico e jurídico	<ul style="list-style-type: none"> ● criação de Gabinete Técnico Local; ● sessões locais de esclarecimento; ● disponibilização de informação;

Fig.58. Quadro de síntese de benefícios fiscais, acesso a soluções de financiamento e apoio técnico e jurídico.

Os instrumentos mencionados poderão ser adoptados (e compatibilizados) segundo o perfil do proponente e a finalidade da reabilitação. Os quadros que se seguem procuram proporcionar um panorama da aplicabilidade destes instrumentos (Fig.59) e das suas características e critérios de financiamento (Fig.60).

Instrumento, finalidade e aplicabilidade (* se o proponente se enquadrar nos parâmetros sociais dos programas)	Investimento para mercado	Investimento com renda controlada	Reabilitação de habitação própria	Apoio ao arrendamento	Obras de infraestruturação
Incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC, Mais-valias, Rendimentos Prediais)	•	•	•		
IVA	•	•	•		•
Programa de Arrendamento Acessível	•	•			•
Primeiro Direito - Rendas				•	
Porta 65 Jovem				•	
Programa Casa Eficiente 2020	•	•	•		•
IFFRU 2020	•		•		
Reabilitar para Arrendar (em revisão)	•		•		
Primeiro Direito - Obras	•		• *		
RECRIMAIA					• *

Fig.59. Quadro de síntese da finalidade e aplicabilidade dos instrumentos.

Instrumentos e critérios de funcionamento	Financiamento				Beneficiário		
	capital próprio	empréstimo	fundo perdido parcial	fundo perdido integral	proprietário	arrendatário com rendimento limitado	proponente em situação de carência social
Incentivos fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC, Mais-valias, Rend. Prediais)	•				•		
IVA	•				•		
Programa de Arrendamento Acessível	•				•	•	
Primeiro Direito - Rendas					•	•	
Porta 65 Jovem						•	
Programa Casa Eficiente 2020	•	100%			•		
IFFRU 2020	•	100%			•		
Reabilitar para Arrendar	>10%	<90%			•	•	
Primeiro Direito - Obras		•	•				
RECRIMAIA				•			

Fig.60. Quadro de síntese dos critérios de funcionamento dos diferentes instrumentos.

As entrevistas realizadas e os levantamentos feitos no trabalho de campo (com verificação de cartografia e registo fotográfico) permitem antecipar que os perfil dos proprietários e do edificado tendem a não ser imediatamente enquadráveis nos programas supra listados. Os proprietários que residem nos imóveis que carecem de obras de reabilitação não dispõem de capitais próprios; os que não residem nos imóveis, mesmo que disponham dos capitais próprios, receiam que os valores das rendas não cubram os encargos do financiamento, e são, por norma, de idade mais avançada, não querendo onerar o património que deixarão aos herdeiros; grande parte do edificado que se inscreve em localização privilegiada integra heranças indivisas, pelo que não é susceptível de ser enquadrado no programa *Reabilitar para arrendar*; as intervenções necessárias, regra geral, relativas a coberturas, redes de abastecimento, saneamento e aquecimento, conforto térmico e mobilidade condicionada, são obras que não se compadecem com a demora e a complexidade das candidaturas, em especial, se implicarem procedimentos de regularização urbanística, fundiária ou licenciamento de obra (mesmo que isento de taxas).

Competirá, feito o levantamento detalhado de casas, de proprietários, de residentes e de ocupantes, mobilizar uma solução flexível o suficiente, que dê resposta a todas as situações não cobertas pelos programas nacionais já existentes, ou cobertas mas não mobilizável no tempo disponível, que suporte todas as intervenções urgentes necessárias a assegurar, no curto prazo, habitação condigna para aqueles que estejam em manifesta situação de risco.

9.1. Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento

Conforme definido anteriormente na Área de Reabilitação Urbana (ARU) aprovada para a zona de Ardegaes, os incentivos fiscais e apoios ao investimento estipulados são os que seguidamente se descrevem, repetindo a sua formulação original.

Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento

<p>Benefícios fiscais decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)</p>	<p>O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.</p> <p>A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “<i>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</i>”.</p> <p>Com a aprovação de uma ARU (e publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IMI – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF); ● IMT – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF); ● IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF); ● Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
--	--

- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).
- **Benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário** em reabilitação urbana:
 - **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
 - **Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%**, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Benefícios fiscais decorrentes do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)	<p>Em concordância com o artigo 18º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA) acrescenta-se ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. <p>No caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.</p>
---	--

Fig.61. Quadro de síntese dos benefícios fiscais em exercício para a ARU de Ardegães.

A estes benefícios fiscais contemplados na ARU aprovada, soma-se agora a possibilidade de enquadramento em programas nacionais que fará sentido promover nesta zona.

Outros incentivos fiscais e apoios ao arrendamento

Programas nacionais	<ul style="list-style-type: none"> ● Programa de Arrendamento Acessível - este programa isenta os proprietários da tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS ou IRC, desde que pratiquem rendas inferiores em 20% às praticadas pelo mercado. Entre os objetivos do programa encontram-se a disponibilização de arrendamento de qualidade e de mais longa duração. ● 1.º Direito (Rendas) - visa fornecer um alojamento adequado aos agregados e famílias em situação habitacional e financeira. O programa disponibiliza financiamento tanto no apoio ao arrendamento, como no apoio à reabilitação/construção/aquisição de prédios e terrenos. ● Porta 65 Jovem - constitui um programa de apoio ao arrendamento direcionado a jovens, subsidiando uma percentagem do valor da renda, de acordo com as condições estipuladas no seu regulamento.
---------------------	---

Fig.62. Quadro de síntese de benefícios fiscais adicionais que possam ser activados na presente ARU.

9.2. Acesso a soluções de financiamento

Adicionalmente, e tendo em consideração o direcionamento de benefícios fiscais, apresentam-se seguidamente alguns instrumentos de acesso a soluções de financiamento que poderão ser mobilizados para a reabilitação urbana nesta ARU.

Acesso a soluções de financiamento

Programas nacionais	<ul style="list-style-type: none"> ● Programa Casa Eficiente 2020 - promove obras de melhoria do desempenho ambiental dos edifícios (incluindo os de habitação própria) a partir de uma linha de crédito própria. O programa tem especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. No seu
---------------------	---

formato actual, e tendo em conta as condições favoráveis ao crédito geral hoje vigentes, as suas vantagens têm-se verificado muito limitadas.

- **IFFRU 2020** - promove obras de requalificação do edificado residencial, aliciando as intervenções de melhoria energética, e sendo territorializado a partir dos critérios acordados com cada município. O programa não está associado a uma lógica de arrendamento acessível, segundo critérios de rentabilidade financeira. Actualmente, os critérios seguidos pelas entidades que concedem o crédito têm limitado o uso deste instrumento de financiamento a empreendimentos de elevada rentabilidade.
- **Reabilitar para Arrendar** - financia a reabilitação integral de edifícios com mais do que 30 anos a partir de um empréstimo em condições favoráveis até 90% do valor da obra. O programa apenas impõe duas condições: que a renda seja condicionada (há um tecto máximo de renda) e que o empréstimo (entre 5 e 15 anos) seja pago a partir das rendas. O programa está actualmente em revisão, dada a fraca adesão que tem tido, e dado também o facto da recente alteração dos valores da construção ter posto em causa a viabilidade das operações de acordo com os seus critérios.
- **Primeiro Direito (Obras)** - visa fornecer um alojamento apropriado aos agregados e famílias em situação habitacional e financeira precária. O programa disponibiliza financiamento tanto no apoio ao arrendamento como no apoio à reabilitação/construção/aquisição de prédios e terrenos. A sua utilização está dependente da aprovação prévia da Estratégia Local de Habitação e dos critérios aí estabelecidos.
- **Fundo Ambiental** - apoia políticas ambientais para a prossecução dos objetivos do desenvolvimento sustentável, contribuindo para o cumprimento dos objetivos e compromissos nacionais e internacionais, designadamente os relativos às alterações climáticas, aos recursos hídricos, aos resíduos e à conservação da natureza e biodiversidade.

Programas municipais

- **RECRIMAIA (Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis da Maia)** - este programa visa o apoio a obras de beneficiação de construções degradadas e de ligação às redes públicas de abastecimento de água e saneamento, comparticipando a fundo perdido uma parte dos custos; poderão ser beneficiários deste programa: proprietários que pretendam introduzir melhorias nas suas habitações de carácter permanente, inquilinos que realizem as ligações às redes públicas básicas e colectividades que se revistam de interesse público. De sublinhar que o programa RECRIMAIA não suporta custos das obras na rede predial. O incentivo conferido nos custos da ligação da rede predial às redes de abastecimento de água e de saneamento das águas residuais não é bastante para criar o rendimento disponível para a realização das obras no interior da habitação, de forma a que sejam aceites pelos SMEAS da Maia. Propõe-se ou o alargamento do âmbito daquele programa ou a inscrição deste apoio no fundo municipal a criar.

Fig.63. Quadro de síntese de instrumentos de acesso a soluções de financiamento, de âmbito nacional e municipal.

9.3. Apoio técnico e jurídico

Dada a complexidade das situações assinaladas, considera-se essencial a criação de um Gabinete Técnico Local, com as componentes de apoio paisagístico, urbanístico, arquitectónico, jurídico e social, cujo funcionamento será adiante detalhado no modelo de execução e de gestão.

Apoio técnico e jurídico

- **criação de Gabinete Técnico Local** para apoio à ARU de Ardegaes, como extensão local dos serviços municipais, associado a um Grupo de Acompanhamento;
- **criação de sessões locais de esclarecimento** sobre a ARU de Ardegaes;
- **acesso a informação** direcionada às condições de reabilitação urbana na ARU de Ardegaes, nomeadamente, na plataforma digital da Câmara Municipal da Maia, nos serviços do Espaço Municipal da Maia, na Junta de Freguesia de Águas Santas, em equipamentos de uso público na área de Ardegaes e por envio de boletins informativos.

Fig.64. Quadro de síntese do apoio técnico e jurídico.

10. Relação com instrumentos de gestão

10.1. Articulação com instrumentos existentes

Ao nível dos instrumentos existentes, identifica-se a:

- **Necessidade de sinalização proactiva** das situações críticas, ao nível social, habitacional, urbanístico e paisagístico.
- **Maior articulação com ferramentas existentes** como programas nacionais e municipais de apoio social e reabilitação para fins habitacionais, com os critérios urbanísticos estabelecidos no PDM (em fase de revisão) e com projectos de intervenção em curso ou previstos (como o de descontaminação do Rio Leça).

10.2. Necessidades de alteração de instrumentos existentes

As alterações de instrumentos propostos consistem na necessidade de:

- Assegurar a **possibilidade de financiamento integral de obras de ligação às redes de abastecimento de água e saneamento, no âmbito do Programa RECRIMAIA**, para tornar mais eficaz o combate às ligações clandestinas, e assim assegurar o controlo da qualidade e impedir a contaminação das redes hídricas; assim como garantir a possibilidade de cobertura, pelo mesmo programa, do pagamento integral ou de comparticipação das obras na rede predial, para favorecer os pedidos de ligação à rede.
- **Assegurar no Plano Director Municipal o enquadramento para a regularização de construções informais**, que reúnam condições para tanto, assim como propor majorações em parâmetros urbanísticos, em condições a definir, em função das formas e dinâmicas urbanas existentes e previstas, quando tal viabilize a reabilitação do edificado.

10.3. Recomendações para futuros instrumentos

Identifica-se como medida essencial a criação de um **fundo municipal de financiamento**, com várias vertentes, que permita:

- **apoiar o acesso a programas de apoio à reabilitação** e, assim, **ultrapassar a falta de capitais próprios dos proprietários**, condição de acesso a instrumentos, como o Reabilitar para Arrendar;
- **suportar pequenas obras de manutenção e beneficiação de habitação**, nomeadamente, intervenções de baixo custo com melhoria do conforto da habitação (AQS, comportamento térmico, de mobilidade condicionada);
- **e custear o alojamento imediato** (transitório ou definitivo) em edificado existente ou custear obras em edificado existente mas inabitável, ou em novo alojamento, em situações que não se compadecem com a tramitação dos programas nacionais e insusceptíveis de serem elegíveis na vertente anterior.

11. Modelo de governança

O modelo de governança proposto baseia-se na criação de mecanismos que permitam simultaneamente uma articulação institucional multinível e multisectorial, em paralelo com um reforço de redes de proximidade e acção multidisciplinar. Nesse sentido, os modelos de gestão e de execução procurarão envolver diversas entidades e actores numa rede articulada de diálogo, valências, colaborações e sinergias, que se explicarão adiante.

11.1. Modelo de gestão

O modelo de gestão proposto considera a criação de um Gabinete Técnico Local (com apoio nas vertentes paisagística, urbanística e arquitectónica, jurídica e social), em paralelo com um Grupo de Acompanhamento (reunindo representantes de entidades e interlocutores locais), considerando a sua articulação igualmente com os vários departamentos do Município, da Junta de Freguesia e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. As suas valências encontram-se sintetizadas no esquema abaixo (Fig.65). Este Gabinete Técnico Local seria um projecto-piloto do GARU-M (Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia). Competir-lhe-iam o desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento, o envolvimento e auscultação dos proprietários e actores locais, a divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.



Fig.65. Diagrama do modelo de gestão proposto.

11.2. Modelo de execução

As atribuições, articulações e responsabilidades destas estruturas encontram-se descritas adiante (Fig.66), explicitando o papel do Gabinete Técnico Municipal e das diferentes colaborações.

GABINETE TÉCNICO LOCAL				
		vertente paisagística, urbanística e arquitectónica	vertente jurídica	vertente social
Atribuições	● Análise	levantamento e sinalização de situações críticas, necessidades habitacionais e irregularidades de edificação;	identificação das problemáticas essenciais: heranças indivisas, divisão fundiária, regularização predial e urbanística; direito de preferência em alienações; obras coercivas.	levantamento e sinalização de carências sociais e necessidades de apoio a indivíduos e agregados familiares;
	● Informação	divulgação de instrumentos para reabilitação e habitação; esclarecimentos;	direitos e deveres, quadro legal de acesso à propriedade, regularização e programas	divulgação dos instrumentos e programas de apoio social;
	● Atendimento	recepção de pedidos de reabilitação e habitação; esclarecimento de dúvidas;	consulta jurídica presencial, com outros técnicos, se necessário	recepção de pedidos de apoio social; esclarecimento de dúvidas;
	● InSTRUÇÃO	apoio a candidaturas a instrumentos de acesso à habitação e financiamento da reabilitação;	apoio à condução e instrução dos processos jurídicos: estratégia, documentação, custos.	apoio à instrução de processos de acesso a apoios sociais;
	● Seguimento		acompanhamento dos processos;	
	● Avaliação		monitorização e avaliação do resultado dos processos;	
Articulações	<ul style="list-style-type: none"> ● com o GARU-M, do qual é um projecto-piloto, para ponto de situação do trabalho realizado ao abrigo das atribuições e competências conferidas ao GARU-M e ao GTL; ● com o Grupo de Acompanhamento (a ser constituído, integrando representantes da administração local, instituições, agentes sociais, colectividades e outros interlocutores locais, assim como representantes técnicos e científicos das vertentes urbanística, arquitectónica, jurídica e social); ● com outros Departamentos da Câmara Municipal, nomeadamente, Mobilidade, Planeamento e Actividades Económicas, para discussão de estratégias e reconfiguração de instrumentos; ● com a Junta de Freguesia de Águas Santas, para um acompanhamento de proximidade; ● e com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), para acompanhamento de candidaturas a programas de financiamento; 			
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> ● responsabilidade municipal de gestão - a Câmara Municipal da Maia fica responsável pela gestão e funcionamento do Gabinete Técnico Local: <ul style="list-style-type: none"> ○ quadro de pessoal - afectação de técnicos municipais, contemplando valências de urbanismo, arquitectura paisagística, arquitectura, direito e sociologia; em caso de lacuna destes 			

- quadros, a Câmara irá contratar técnicos, instituições e/ou entidades que possam assegurar essas dimensões;
- **instalações** - a serem desempenhadas em espaço a designar localizado dentro dos limites da ARU de Ardegães (eventualmente no edifício da antiga escola primária, com espaço disponível);
 - **responsabilidade de reportar para monitorização e avaliação** - o Gabinete Técnico Local fica responsável por reportar ao Grupo de Acompanhamento os processos e procedimentos em curso, acolhendo os contributos da análise crítica, ficando responsável pela organização de discussões conjuntas de monitorização e avaliação de procedimentos do Gabinete Técnico Local, com a periodicidade mínima de ocorrência mensal e reunindo com os elementos disponíveis;

Fig.66. Diagrama das atribuições, articulações, responsabilidades e pessoal do Gabinete Técnico Local.

Relativamente ao modelo de decisão, apresentam-se abaixo (Fig.67) diferentes etapas e variáveis do processo de análise das possibilidades de reabilitação e dos procedimentos a adoptar. O atendimento de pedidos e o levantamento exaustivo permitirão identificar os edifícios que necessitam de intervenção; estes serão posteriormente avaliados, caso a caso e, se susceptíveis de reabilitação, serão analisadas as possibilidades de actuação, de acordo com o interesse e capacidade económica dos proprietários. No caso do edifício ser insusceptível de reabilitação (por instabilidade estrutural, risco ambiental ou outro motivo que dite a impossibilidade de intervenção), serão analisadas as possibilidades de realojamento e/ou expropriação. Importa realçar que este Gabinete procurará dar o apoio técnico de acordo com a especificidade de cada caso, em articulação com os proprietários e com vista a responder às necessidades locais de habitação e à estratégia global de reabilitação desta ARU.

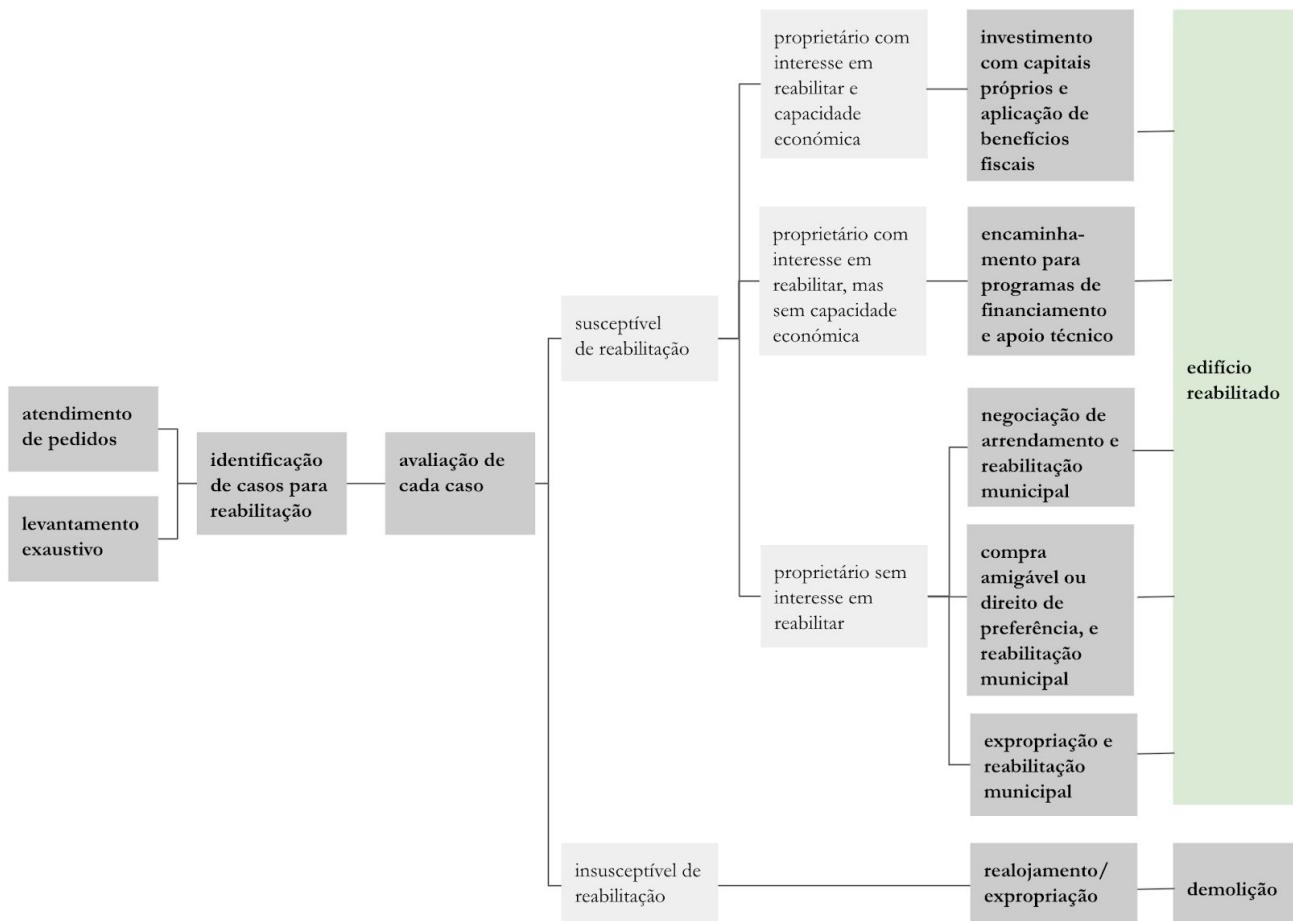


Fig.67. Diagrama do modelo de decisão do Gabinete Técnico Local.

11.3. Sistemas de monitorização

Os sistemas de monitorização desta ARU deverão desdobrar-se nas seguintes dimensões:

- **Aprofundamento do diagnóstico** - número e caracterização detalhada de edifícios por uso e estado de conservação; incidência de habitação própria permanente, incidência de heranças indivisas; cobertura das ligações às redes de abastecimento de água e saneamento; uso e potencialidades do espaço público; etc.
- **Recolha de indicadores para verificação da eficácia dos procedimentos** - número de agregados em situação de carência de habitação condigna; número de imóveis a carecerem de intervenção; número de atendimentos; número de procedimentos iniciados; número de procedimentos concluídos com sucesso, em curso e desistências; valor global dos apoios concedidos; valor global do investimento dos proprietários; valor global do investimento público; números de fogos reabilitados; número de fogos criados; valor da renda por metro quadrado; valor de venda por metro quadrado; número de fogos ligados à rede pública de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais; etc.
- **Visitas ao GTL e ao local** - para verificação das condições de funcionamento do Gabinete Técnico Local e da percepção dos residentes e utilizadores; visitas à ARU para conferência dos resultados.
- **Monitorização dos procedimentos**, através da submissão do processo e resultados do Gabinete Técnico Local ao GARU-M, ao Grupo de Acompanhamento, Departamentos da Câmara Municipal, Junta de Freguesia de Águas Santas e IHRU, recolhendo as percepções destes parceiros, e devolvendo contributos sobre resultados e constrangimentos dos programas existentes;
- **Momentos de balanço semestrais, com apresentação pública** de resultados.

Em resultado da recolha dos indicadores, da identificação de potencialidades e obstáculos aos procedimentos implementados, e das percepções dos parceiros e das suas sugestões, serão incorporadas adaptações e ajustes nos procedimentos do Gabinete Técnico Local.

V. NOTAS FINAIS

Importa sublinhar nesta ARU as suas especificidades de precariedade habitacional e limitação na capacidade económica dos proprietários, a par do potencial paisagístico, patrimonial e identitário; no balanço de ambas, **Ardegaes configura-se como território de oportunidade**, necessitando de uma **actuação integrada de reabilitação do edificado, valorização urbanística e suporte socioeconómico**.

Nesse sentido, embora reconhecendo que a presente **ORU simples tem como objecto de intervenção o edificado, impõe-se uma abordagem multidimensional, catalisadora de uma progressiva valorização deste território**. Realça-se esta ORU como **início do processo de actuação**, que se pretende **participado** pelos seus destinatários, e **acompanhado de um apoio técnico de proximidade**, condições essenciais para a identificação das efectivas carências habitacionais e para o encaminhamento para soluções adequadas a cada situação. Esta premissa constitui o motivo pelo qual se considerou fundamental propor a **criação de um Gabinete Técnico Local**, inserido no GARU-M, para **trabalhar no terreno** como extensão das competências municipais e em articulação com os agentes locais, sublinhando a necessidade de um futuro diagnóstico mais aprofundado, **o atendimento local de pedidos e o acompanhamento de processos de acordo com as suas necessidades específicas**. Para apoiar a operacionalização dessa estrutura, propôs-se igualmente uma **diversificação de instrumentos a mobilizar** (Fig.68), colmatando os actuais **benefícios fiscais já vigentes** nesta ARU, com a **articulação e o encaminhamento para programas existentes de**

financiamento nacional e municipal, assim como a futura **criação de um fundo municipal** que possa dar resposta às dificuldades no acesso a estes programas, a necessidades de beneficiação habitacional e ao alojamento imediato.

Em suma, espera-se que a estrutura de apoio técnico local proposta, acompanhada pela mobilização dos instrumentos existentes e a criar, a par da consideração de melhoramentos no espaço público, de aumento de conectividade da malha viária e de reforço das notas de urbanidade (elevando o nível de serviços de saúde, educação, e transportes), possa dar resposta às necessidades locais e criar as condições de dinamização desta área e de operacionalização da estratégia de reabilitação enunciada, afastando o risco de a reabilitação urbana conduzir a um fenómeno de diminuição do acesso à habitação ou de suburbanização gentrificada. A eficácia destes mecanismos deverá ser avaliada e monitorizada, permitindo a incorporação de ajustes e alterações onde se identifique como necessário, de forma a viabilizar a valorização deste território.

Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento (contemplados na ARU)	<ul style="list-style-type: none"> ● IMI; ● IMT; ● IRS; ● Mais-valias; ● Rendimentos Prediais; ● IRS e IRC (para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana); ● IVA; 	a manter instrumentos contemplados na ARU vigente, de impacto limitado face às condicionantes locais
Outros incentivos fiscais e apoios ao arrendamento	<ul style="list-style-type: none"> ● Programa de Arrendamento Acessível; ● Porta 65 Jovem; 	a articular outros instrumentos a mobilizar para operacionalização da estratégia proposta
Acesso a soluções de financiamento nacionais	<ul style="list-style-type: none"> ● Programa Casa Eficiente 2020; ● IFFRU 2020; ● Reabilitar para Arrendar (em revisão); ● Primeiro Direito; 	
Programas municipais	<ul style="list-style-type: none"> ● RECRIMAIA; 	
Financiamento municipal	<ul style="list-style-type: none"> ● criação de fundo municipal para: <ul style="list-style-type: none"> ● acesso a programas de financiamento ● pequenas obras de beneficiação ● alojamento imediato 	a criar novas ferramentas necessárias para um processo de proximidade, que atenda às necessidades
Apoio técnico e jurídico	<ul style="list-style-type: none"> ● criação de Gabinete Técnico Local inserido no GARU-M ● sessões locais de esclarecimento ● disponibilização de informação 	

Fig.68. Diagrama de síntese dos instrumentos a manter, a articular e a criar para a operacionalização da presente ORU.

12. Referências bibliográficas

Legislação:

- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e publicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto)

Relatórios:

- AMP/CIBIO (2009) “Anexo A - Sistemas Estruturantes: Leça”, *Rede de Parques Metropolitanos na Grande Área Metropolitana do Porto. Relatório Final.* Porto: Área Metropolitana do Porto e Centro de Investigação em Biodiversidade e Recursos Genéticos da Universidade do Porto.
- CMM (2016) *Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) - Município da Maia*, Maia: Câmara Municipal da Maia.
- CMM (2019) *2.ª Revisão do Plano Director Municipal da Maia - Relatório de Caracterização e Diagnóstico*, Maia: Departamento de Sustentabilidade Territorial e Divisão de Planeamento Territorial, Câmara Municipal da Maia.
- CMM/AU/FEUP (2019) - *Estratégia Local de Habitação para o Município da Maia*, Maia: Câmara Municipal da Maia, Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda., Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Instituto da Construção (documento provisório de trabalho).
- EM/CMM (2019) - *Espaço Municipal: Caracterização Quantitativa do Património sob Gestão da Empresa*, Maia: Espaço Municipal - Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. e Câmara Municipal da Maia.
- INE (2018) “Retratos municipais de mobilidade - Município: Maia”, *Mobilidade e funcionalidade do território nas Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa 2017*, Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, p.170.

Publicações científicas:

- Farinha-Marques, P.; Fernandes, C. P; Lameiras, J. M.; Leal, I.; Silva, S.; Guilherme, F. (2014). *Morphology and Biodiversity in Green Spaces of Porto*. Book 1 – Selection of study areas; 2nd edition revised and enlarged. Vairão: CIBIO, UP. ISBN 978-989-98732-2-3.
- Travasso, Nuno; Varea Oro, Aitor; Ribeiro de Almeida, Mariana (2019) “Acesso ao mercado de arrendamento em Portugal. Um retrato a partir do Programa de Arrendamento Acessível”. URL: https://www.academia.edu/40460882/Acesso_ao_mercado_de_arrendamento_em_Portugal_Um_retrato_a_partir_do_Programa_de_Arrendamento_Acess%C3%ADvel_Publica%C3%A7%C3%A3o_preliminar_de_resultados (Publicação preliminar de resultados).



FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP



CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



CEAU