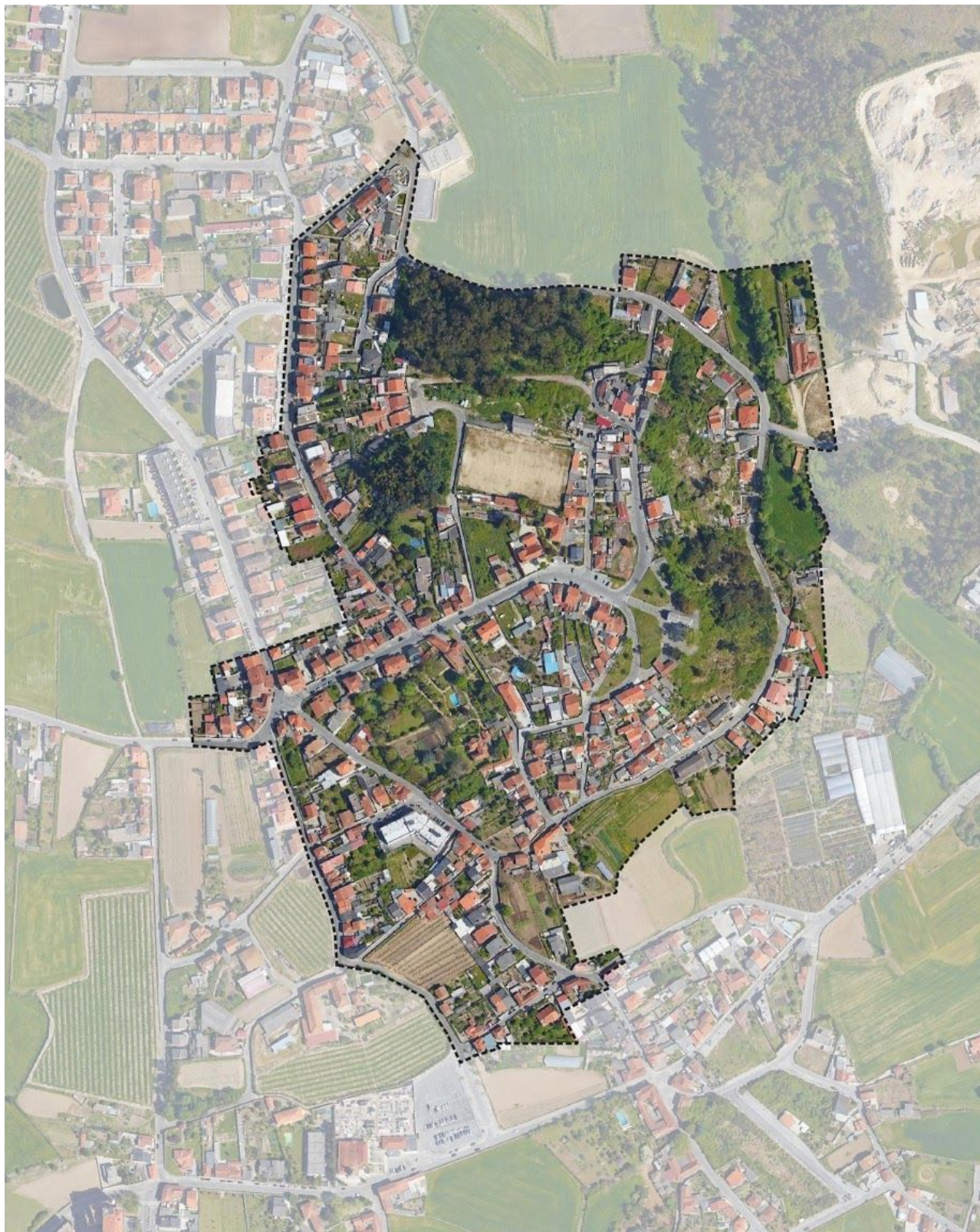


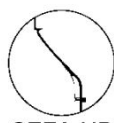
# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DE MONTE DE SANTA CRUZ, MAIA



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

**Manuel Azenha** (Presidente da Junta de Freguesia de Castêlo da Maia)

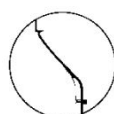
**Adérito Santos** (ex-Presidente da Junta de Freguesia de Barca)

**Proprietários e residentes do Monte de Santa Cruz**



FACULDADE  
DE ARQUITECTURA  
DA UNIVERSIDADE  
DO PORTO  
FAUP

CENTRO  
DE ESTUDOS  
DE ARQUITECTURA  
E URBANISMO  
CEAU



CEFA-UP

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 MONTE DE SANTA CRUZ, MAIA**

**VERSÃO FINAL**

9 de Janeiro de 2020

## SUMÁRIO EXECUTIVO

1. O núcleo de Santa Cruz correspondente à Área de Reabilitação Urbana delimitada a 19 de Janeiro de 2017, na Freguesia de Barca, Gemunde, Santa Maria de Avioso, São Pedro de Avioso e Gondim, dista cerca de dois quilómetros em linha recta da Câmara Municipal da Maia e inscreve-se no centro de uma rede de eixos viários estruturantes (existentes e em execução, como a variante à N14) e de transporte público (apeadeiro S. Frutuoso, Metro Fórum Maia, Zona Industrial). Esta inscrição estratégica face ao emprego - Zona Industrial Maia I e II, unidades comerciais, industriais e agrícolas da N14 - gera uma procura acentuada de habitação naquele núcleo.

2. À cota mais baixa, nas imediações do Largo de Gestalinho, o edificado formal acabou por se densificar, com ilhas e com construções de segunda linha, talvez por ser servido por linhas de transporte público (ainda que de percurso pouco adequado e com frequência rara) e algum comércio de proximidade. Esta área é procurada pelos estudantes do ISMAE e da UP, bem como por residentes nos concelhos limítrofes - Porto, Matosinhos - precisamente por não encontrarem nos concelhos de origem alojamento a preços que possam pagar, atentos os pesos somados da habitação e da mobilidade no rendimento disponível. Este edificado poderá dar resposta a estas necessidades habitacionais, uma vez qualificado, ainda que com demolições parciais. Para tanto, será de se acautelar, em sede de revisão de PDM, os mecanismos de viabilização da sua regularização.

3. À cota mais alta, em direcção à Igreja do Senhor da Santa Cruz, nas imediações do campo de jogos do FC Barca, praticamente abandonado, e na vertente voltada à pedreira em exploração (na área de protecção desta ou nas suas franjas), o edificado informal é denso e predomina. Inscreve-se em terrenos acentuadamente escarpados, com risco sério de erosão e de desmoronamento, sem muros de suporte ou de contenção, cujo proprietário não se logrou identificar. Em situação de clima extremo, este edificado não resistirá, pondo em causa as vidas dos ali residentes, e das nucleações situadas à cota mais baixa, virada a norte/nascente. Neste segundo núcleo, identificou-se uma população francamente envelhecida, vivendo em construções precárias, do ponto de vista da segurança, da salubridade e da mobilidade condicionada. O número de agregados identificado como elegível para programas nacionais como o Primeiro Direito é bem mais elevado que os pedidos recebidos no Espaço Municipal – para a sub-identificação destes casos terão contribuído o desconhecimento e a pobreza envergonhada dos que podem ser beneficiários, e a falta de trabalho de campo, pelas instituições públicas e privadas, com competências e atribuições no diagnóstico e encaminhamento. Acresce que estes edifícios informais se caracterizam ainda pela falta de ligação às redes públicas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais. Em consequência, o abastecimento é assegurado pela Junta de Freguesia, numa rede informal, ou através de ligações aos fontanários públicos; as águas residuais são conduzidas para fossas sépticas ou para a rede das águas pluviais, com prejuízo, a curto prazo, da qualidade de águas captadas pelo furo artesiano que abastece a própria rede informal. Esta questão é prioritária nesta ORU.

6. Considerando a realidade habitacional existente, não haverá fogos devolutos, no núcleo de Santa Cruz, em número suficiente para realojar os agregados familiares ali residentes que carecem de habitação condigna (alguns deles, alojados em garagens, em situações de sobreocupação, e em edificado em risco). Todavia, os que estão devolutos (pertencentes a heranças indivisas e alguns deles a estruturas agrárias obsoletas) serão elegíveis para programas nacionais ou municipais que os complementem, e são oportunidades de densificação do edificado existente, especialmente, se articuladas com um transporte colectivo que vença a distância e a diferença de cota entre os dois núcleos, e conecte estes aos eixos viários referidos. É ainda de notar alguma dinâmica do ponto de vista da reabilitação urbana, já em curso, provavelmente resultante da localização estratégica apelativa e, em especial, da construção da variante à N14, em curso.

7. A identificação de proprietários legítimos e de ocupantes e ocupações informais e a regularização fundiária (necessária às expropriações, demolições e legalizações) implicará um trabalho de campo exaustivo e



articulado, liderado pela Câmara Municipal da Maia. Será um Gabinete Técnico Local que deverá definir a intervenção paisagística prioritária, que conterà o risco acentuado de erosão e de desmoronamento, após a demolição do edificado insusceptível de aceitação; depois, competir-lhe-á recuperar as estruturas pré-existentes (muros, conduções de água, socalcos) e recriar um coberto vegetal condigno que, apelativo pela sua configuração e efeito, atraia o investimento privado no edificado devoluto e nos lotes expectantes. Este trabalho só poderá desenvolver-se se o Gabinete Técnico-Local se desdobrar em diferentes disciplinas, mobilizar os actores em presença e outros ainda arredados do processo; 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.

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	<b>7</b>
<b>II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b>	<b>9</b>
1. Enquadramento	9
2. Metodologia	9
3. Contextualização da área	9
3.1. Localização e envolvente próxima	9
3.2. Enquadramento na paisagem	11
3.3. Dinâmicas socioeconómicas	13
3.4. Uso e estado de conservação do edificado	15
3.5. Dinâmicas de investimento no edificado	17
3.6. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos	19
4. Caracterização	19
4.1. Socioeconómica, de mobilidade e acesso a serviços	19
4.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas	25
4.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos	33
4.4. Dos espaços públicos	40
4.4. Análise Paisagística	42
4.6. Agentes e interlocutores locais e/ou em presença	50
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
<b>III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>55</b>
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. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana	57
7.1. Tipologia de ORU	57
7.2. Prazo de execução	57

<b>IV. OPERACIONALIZAÇÃO</b>	<b>59</b>
8. Quadro de apoios e incentivos	59
8.1. Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento	61
8.2. Acesso a soluções de financiamento	62
8.3. Apoio técnico e jurídico	63
9. Relação com instrumentos de gestão	63
9.1. Articulação com instrumentos existentes	63
9.2. Necessidades de alteração de instrumentos existentes	63
9.3. Recomendações para futuros instrumentos	64
10. Modelo de governança	65
10.1. Modelo de gestão	65
10.2. Modelo de execução	66
10.3. Sistemas de monitorização	67
<b>V. NOTAS FINAIS</b>	<b>67</b>
11. Referências bibliográficas	69

## I. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte de Santa Cruz, 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), realizado em articulação com o programa de trabalhos proposto pela Câmara Municipal da Maia.

Consiste assim na Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) referente à **intenção da Câmara Municipal da Maia de definir para esta área uma ORU simples** (artigo 30º do RJRU), **focando exclusivamente na 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 caracterização/diagnóstico da área em causa, estratégia de reabilitação proposta e operacionalização da proposta, focando nas especificidades desta área e ajustando assim os mecanismos de actuação às particularidades do lugar, dos seus residentes e de potenciais utilizadores a atrair para esta zona.

## II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

### 1. Enquadramento

Dada a impossibilidade de realização de 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 patentes na área em causa, sendo futuramente necessário um levantamento mais completo que possa informar um diagnóstico mais aprofundado e uma verificação de cada situação caso a caso. Perante essas limitações, procurou-se no presente processo identificar desafios e oportunidades no Monte de Santa Cruz, assim como na sua região envolvente, que possam alavancar um processo de reabilitação urbana.

### 2. Metodologia

Os dados considerados no presente documento decorrem de vários processos, nomeadamente:

- 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 do MOnte de Santa Cruz, 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 direccionar o diagnóstico para a estratégia a propor.

### 3. Contextualização da área

#### 3.1. Localização e envolvente próxima

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte de Santa Cruz localiza-se no centro geográfico do concelho da Maia, na freguesia de Castêlo da Maia (tendo pertencido à freguesia da Barca antes da união de freguesias), e na proximidade física de grandes centralidades - como o centro da Maia, de Matosinhos e do Porto - e de relevantes geradores de emprego - como a Zona Industrial da Maia, os pólos logísticos do porto de Leixões e do aeroporto e as áreas empresariais envolventes. Inscreve-se a curta distância de importantes eixos estruturantes de circulação metropolitana e regional - como a EN14 e a A41 - que permitem o acesso ao sistema alargado de circulação rodoviária em reduzidos intervalos de tempo com transporte privado (Fig.1).



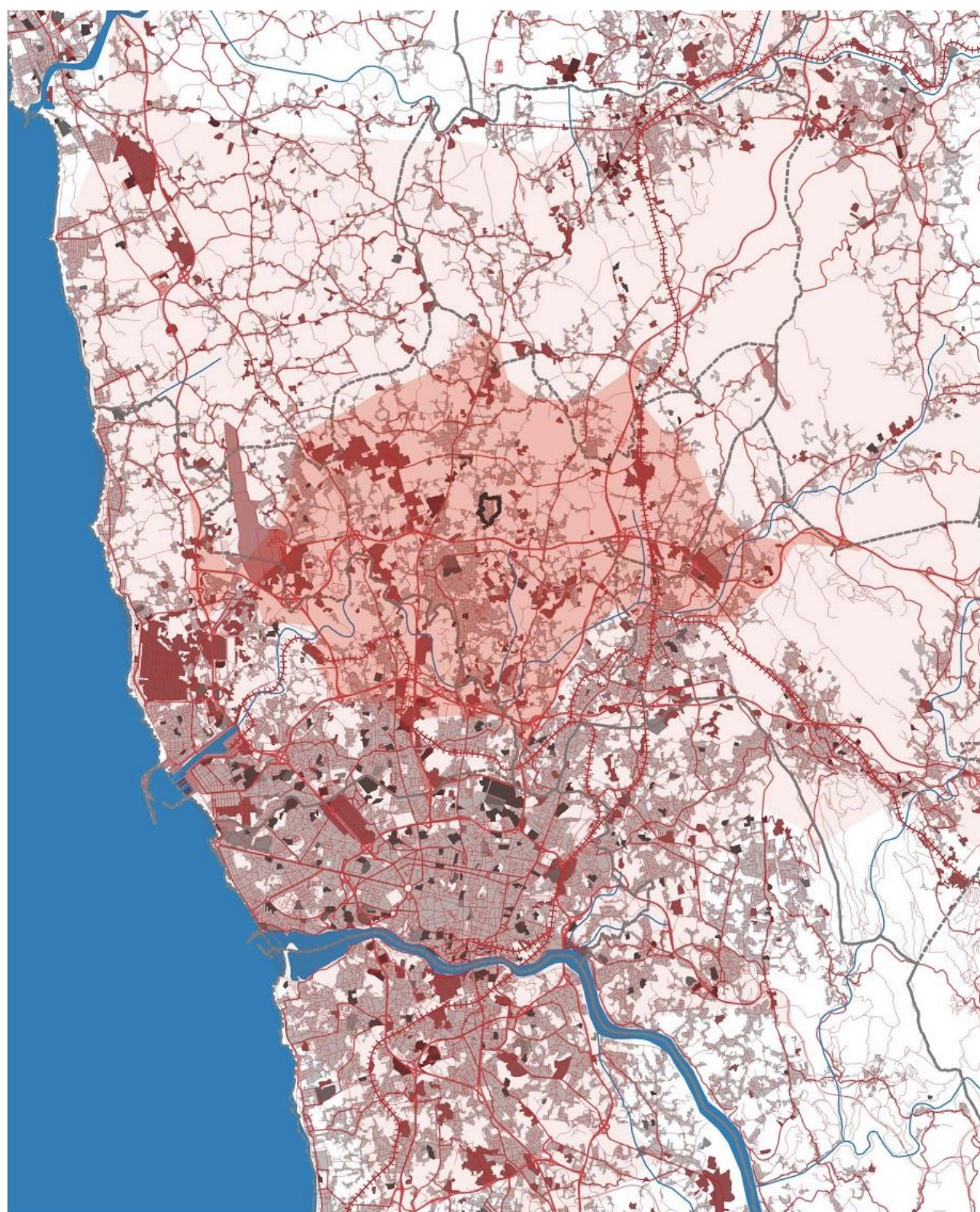


Fig.1. Esquema indicativo das redes de circulação e dos tempos de deslocação com veículo privado.



### 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 perceção, 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**.

O Monte de Santa Cruz insere-se numa paisagem ainda marcada pela presença de padrões característicos da **matriz rural** de entre Douro e Minho – quintas, campos e bouças –, nos quais ainda sobressaem algumas construções vernaculares constituindo núcleos, às vezes residuais, com interesse patrimonial e paisagístico. Neste contexto paisagístico, o mosaico afirma-se por clareiras cultivadas (campos) que alternam com matas/povoamentos florestais dominados por eucaliptais e núcleos urbanos de ocupação antiga (Fig.3).

Na proximidade do Monte de Santa Cruz encontra-se a pedreira Monte Xisto, com uma presença visualmente marcante e intrusiva. Do miradouro existente percebe-se uma significativa extensão visual sobre o mosaico campo-bouça, a malha habitacional de Vermoim e Paço, até aos montes a sul que fecham a bacia visual. Desta forma, os elementos da paisagem não se articulam entre si, constituindo um conjunto pouco harmonioso, para além de descurado.

É especialmente importante a salvaguarda e valorização de estruturas fundiárias antigas em presença, como as quintas e todo o seu conjunto edificado e cultivado. Impõe-se um ordenamento e desenho do espaço público valorizador de princípios paisagistas mais evidentes, como árvores de pontuação e alinhamento, jardins de proximidade e parques em zonas de transição para a paisagem rural, quer de recreio ou de enquadramento como se pode potenciar na encosta nascente e adequada ligação à zona húmida e linhas de água.

Identificam-se diferentes tipos de paisagem (Fig.2) que caracterizam este lugar:

**Área florestal em vertente:** paisagem composta por povoamentos florestais, maioritariamente de eucalipto, associados a zonas de declive acentuado; corresponde a área REN;

**Matriz campo-bouça:** paisagem marcada fortemente por um mosaico de campos de cultivo alternados com povoamentos florestais;

**Pedreira Monte Xisto:** elemento de forte intrusão na paisagem e desestabilizador das construções próximas, devido às movimentações geológicas subsequentes da atividade de extração de rocha;

**Aglomerado urbano em eminência topográfica:** paisagem marcada por aglomerado habitacional, associado a uma subida acentuada de terreno;

**Rio Almorode e suas margens:** paisagem marcada pela linha de água correspondente a um afluente do rio Leça e às margens ripícolas.; corresponde a área REN.



Fig.2. Tipos de paisagem na ARU de Monte de Santa Cruz: área florestal em vertente; matriz campo-bouça; pedreira Monte Xisto; aglomerado urbano em iminência topográfica; rio Almorode e margens (Fotografias: M. Inês Sousa, 2019; Google Earth 2013).





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

### 3.3. Dinâmicas socioeconómicas

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

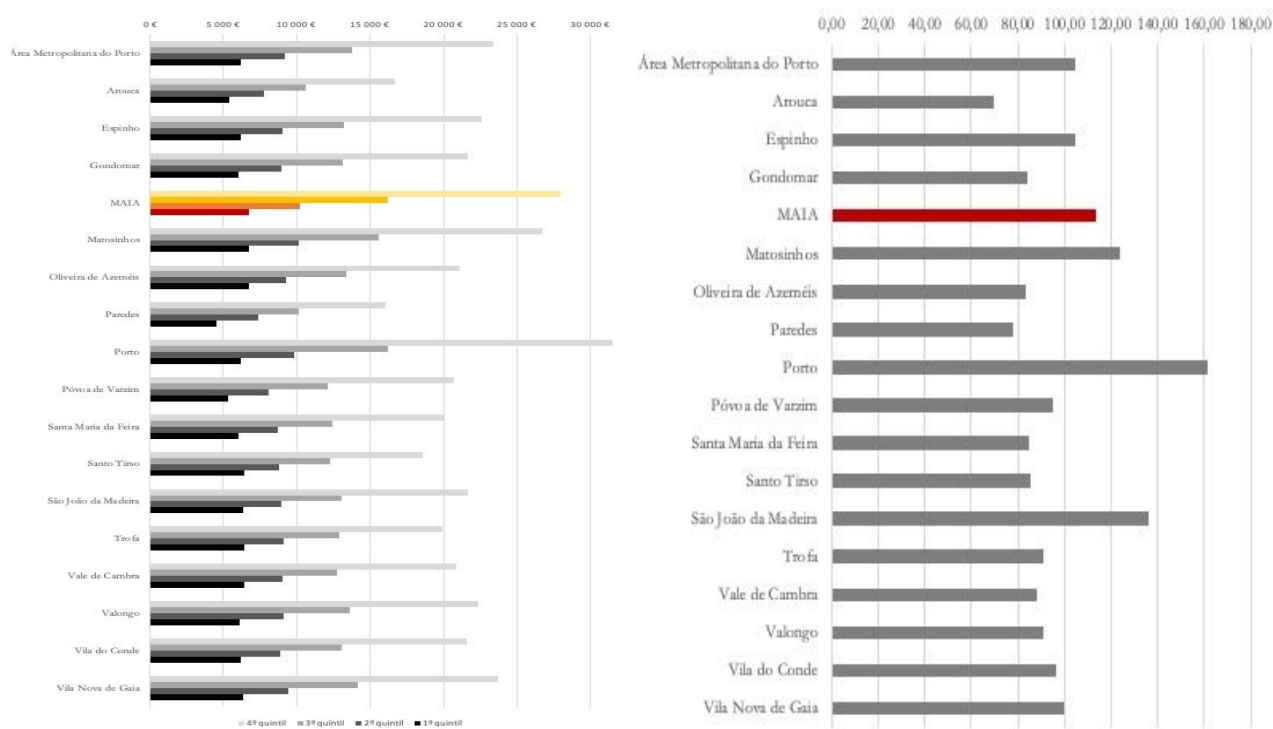


Fig.4. Gráficos, respectivamente, da distribuição do rendimento por quintil em 2016 e do poder de compra *per capita* em 2015 (com base em INE, 2019).

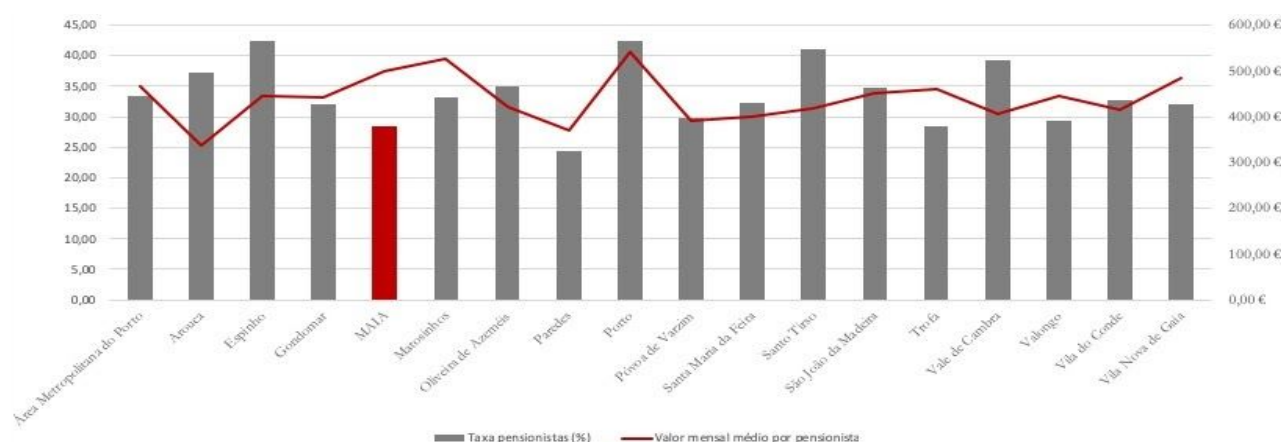


Fig.5. Gráfico da taxa de beneficiários de pensões (em comparação com a população activa) e valores médios mensais, em 2017, por município (com base em INE, 2019).



Há, no entanto, que ter em conta que este município corresponde a um dos maiores em extensão desta região, apresentando uma grande variabilidade intra-concelhia, assim como no interior de cada freguesia. Neste enquadramento, a freguesia de Castelo da Maia abarca zonas de grande intensidade de uso e de significativa concentração de edificação (como o centro de Castelo da Maia), mas também áreas menos consolidadas (como o Monte de Santa Cruz) e, igualmente, com perfis demográficos e socioeconómicos variáveis, portanto com desafios e potenciais diferenciados.

A informação estatística disponível - pelo menos à escala da freguesia - de indicadores socioeconómicos como o envelhecimento, o desemprego ou as qualificações profissionais, remonta aos Censos de 2011, sendo limitada na sua capacidade de tradução de fenómenos mais recentes. No entanto, ainda que com possíveis alterações na presença e na intensidade nos últimos anos, não serão de menosprezar alguns desafios já presentes nessa altura, como o **envelhecimento de alguns territórios**, visível na proporção de alojamentos habitados unicamente por idosos, aqui demonstrados antes da união de freguesias que juntou a antiga freguesia da Barca a quatro outras no Castelo da Maia (Fig.6). A **vulnerabilidade socioespacial**, patente nestas várias dimensões temáticas e perfis demográficos e socioeconómicos, exige uma especial atenção que nem sempre tem sido assegurada nos territórios mais fragilizados, perpetuando-se as suas condições de abandono e isolamento.

O Monte de Santa Cruz demonstra indícios dessa condição de vulnerabilidade, e exige 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 com a requalificação do ambiente construído.

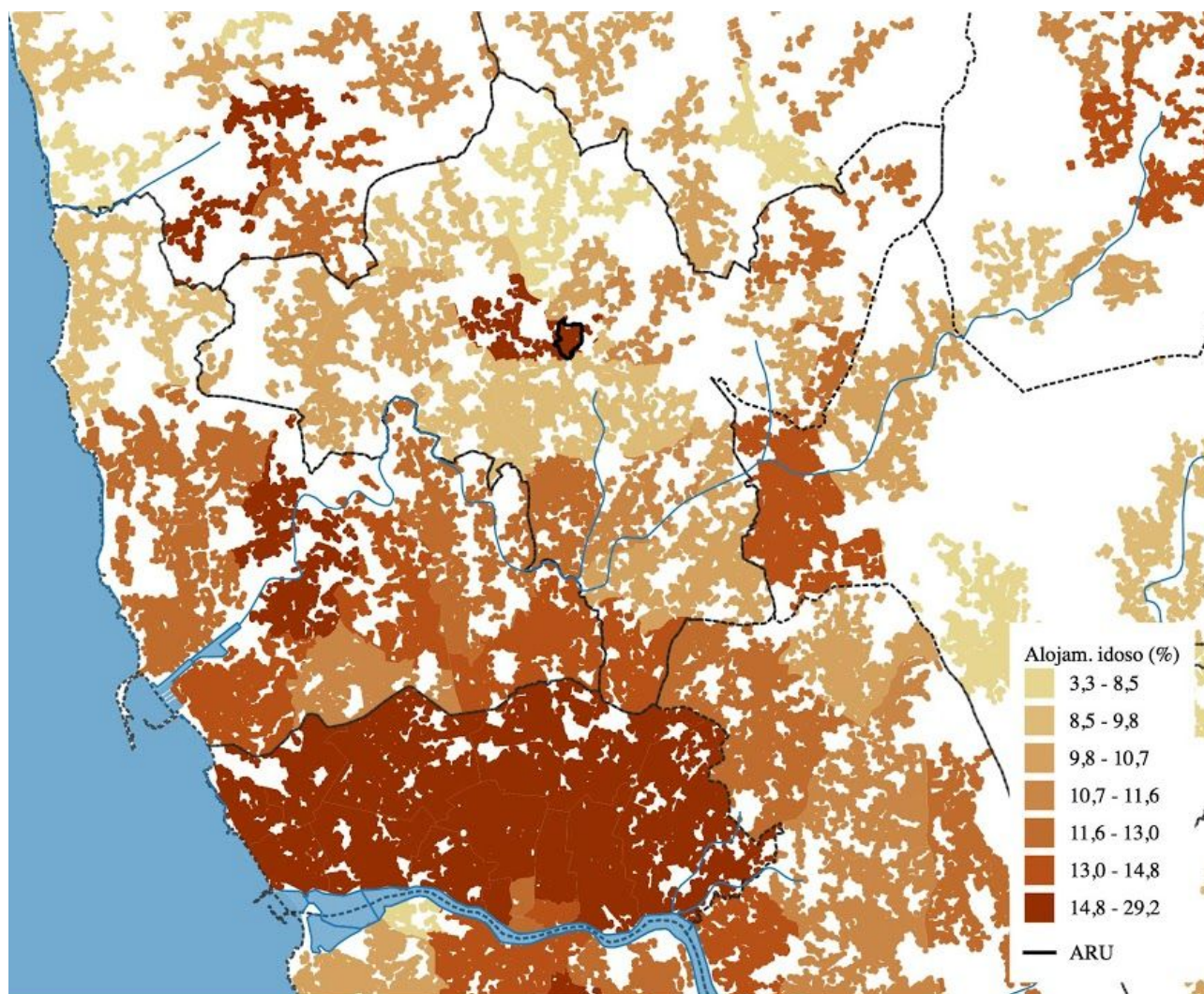


Fig.6. Cartografia da percentagem de alojamento ocupado apenas por população idosa, por freguesia, em 2011 (com base em dados INE).

### 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**.

Na área onde se implanta a ARU de Monte de Santa Cruz, em comparação com os territórios envolventes, de acordo com os dados estatísticos por freguesia dos Censos de 2011, apresenta-se como residual a parcela de **edificado degradado ou com necessidade de reparação** (Fig.8), ou a **incidência de fogos vagos** (Fig.9) e de edificado subutilizado. Ainda que estes dados mais abrangentes sejam limitados na capacidade de traduzir os fenómenos específicos patentes na ARU de Monte de Santa Cruz - que serão adiante analisados -, constituem indícios da dinâmica desta zona que, embora actualmente apresente fragilidades e carências socioeconómicas e de qualificação do edificado, poderá constituir-se como um território atractivo e com interessantes valências, capaz de responder condignamente às necessidades do quotidiano e às aspirações de uma grande diversidade de residentes e utilizadores. Nesse sentido, demonstra-se de extrema importância a discussão, não só sobre as fragilidades existentes a par com as suas potencialidades, mas também sobre a identificação de especificidades e valores próprios de cada lugar lida no enquadramento de possíveis oportunidades na sua proximidade.

Assim, 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.

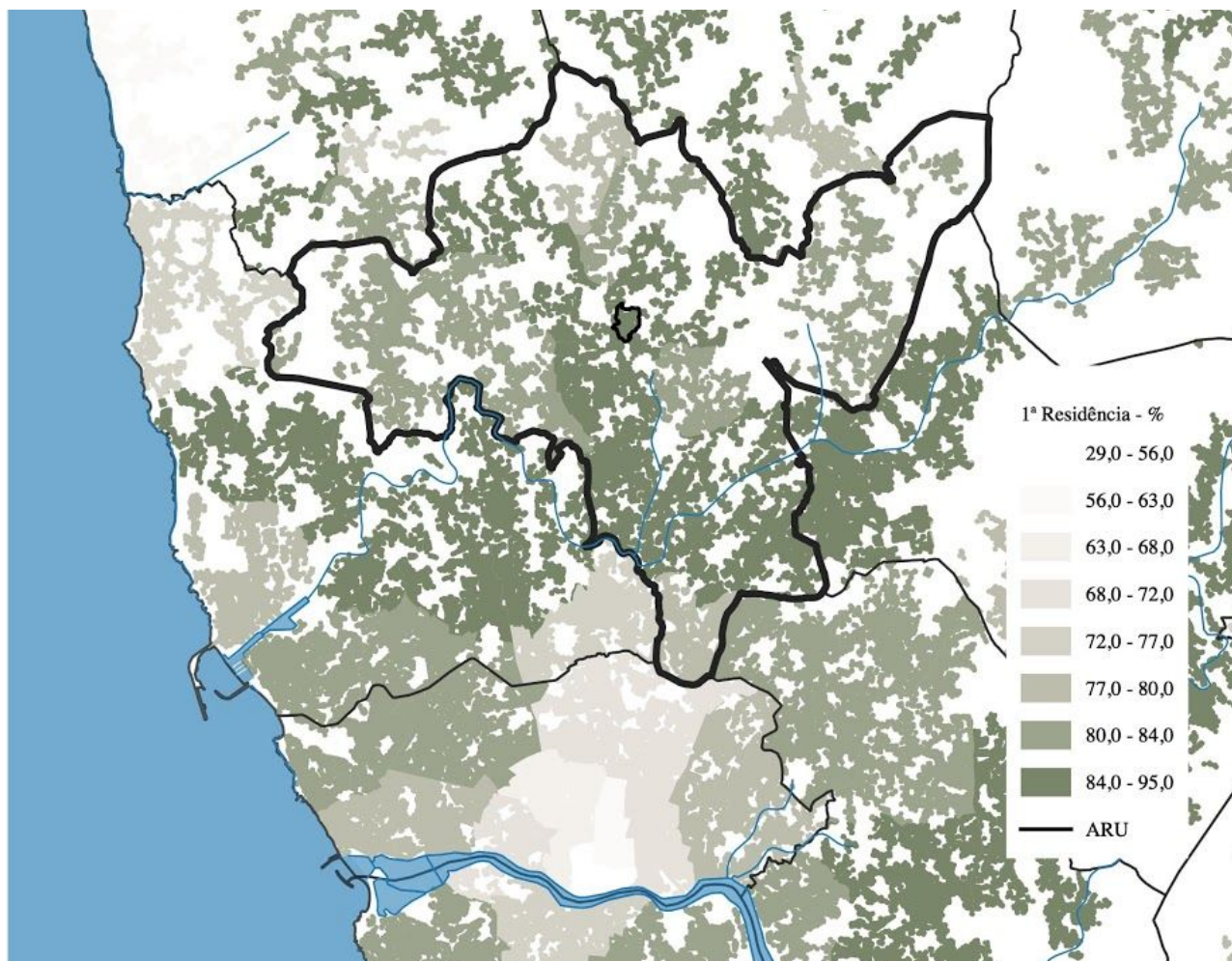


Fig.7. Cartografia da proporção de habitação de primeira residência, por freguesia, em 2011 (com base em dados INE).



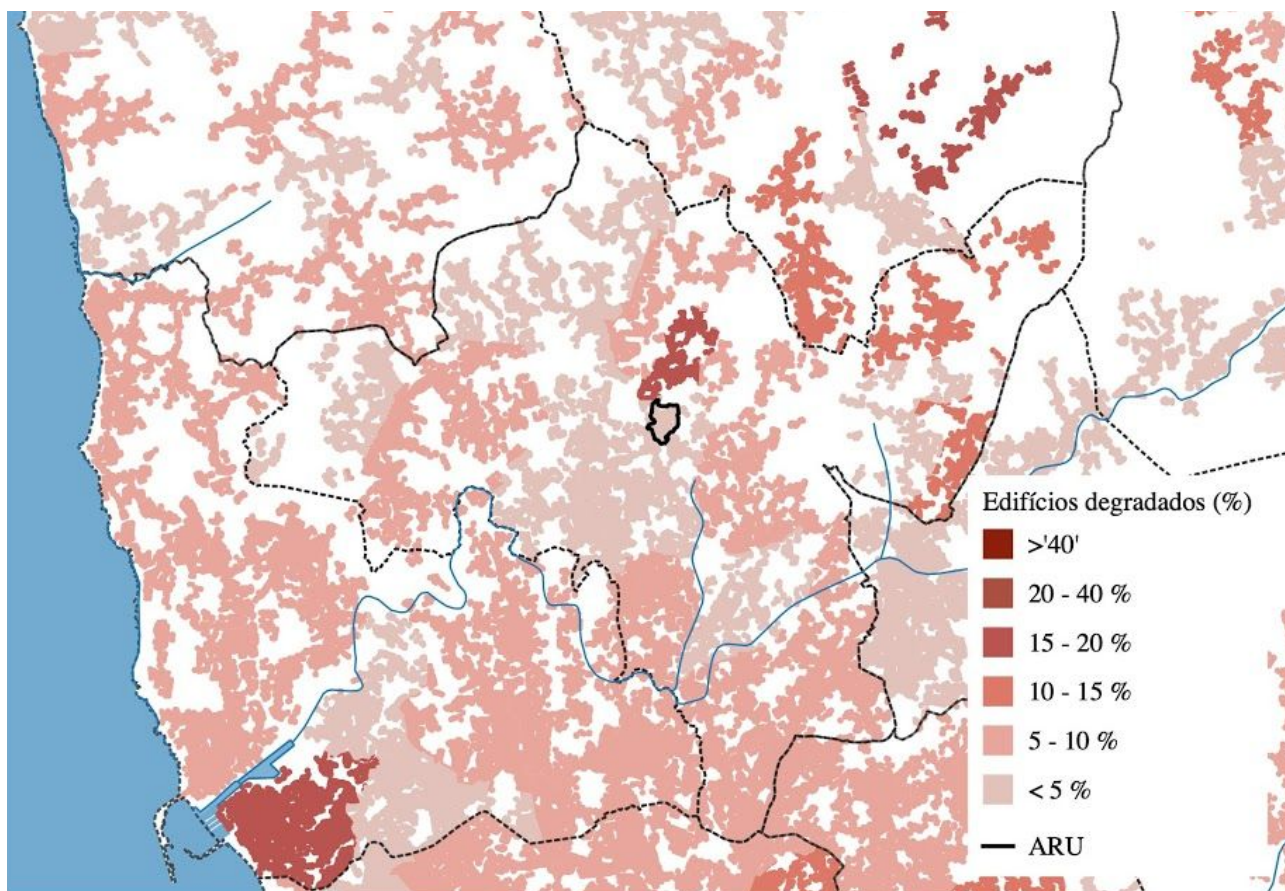


Fig.8. Dados estatísticos sobre percentagem de edificado com indícios de degradação e necessidade de reabilitação (com base em dados INE, 2011).

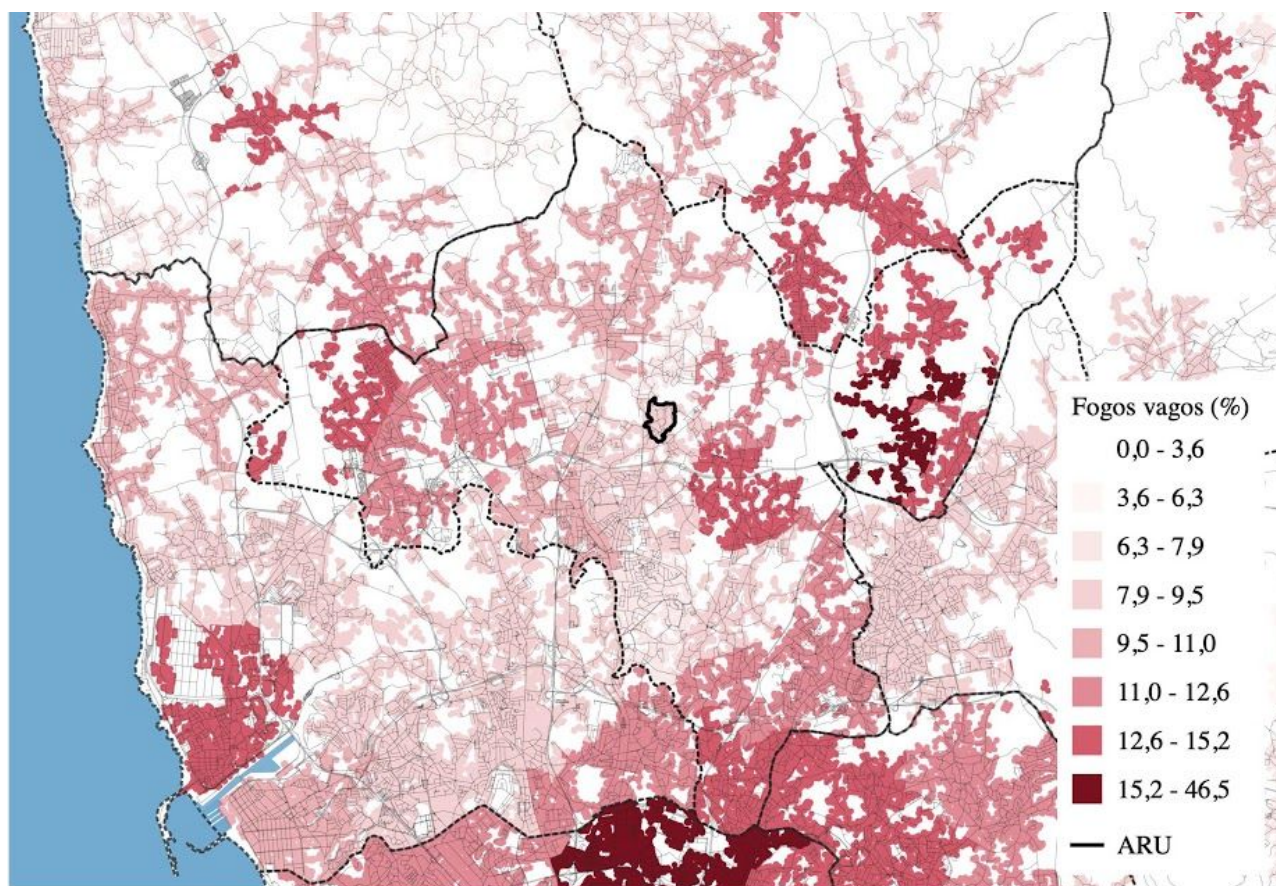


Fig.9. Dados estatísticos sobre percentagem de fogos vagos (com base em dados INE, 2011).

### 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 Castelo da Maia enquadra-se nessa preponderância, constituindo-se como uma zona onde o uso habitacional se encontra também em crescimento.

Cruzando essa informação com a dinâmica dos valores medianos de venda da habitação nesta área entre 2016 e 2019 (Fig.10), 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 Castelo da Maia apresenta uma marcada oscilação nos valores em causa, demonstrando uma dinâmica distinta entre os fogos novos (representados a linha contínua) e os fogos existentes (a linha tracejada). Este **aumento dos valores da habitação**, se por um lado poderá constituir um sinal positivo de dinamismo económico, tem igualmente causado nestes territórios um **desafio do ponto de vista do acesso à habitação** - especialmente para agregados familiares com menores capacidades financeiras -, e promovido dinâmicas de mobilidade local e interconcelhia em busca de soluções mais acessíveis.

Na ARU de Monte de Santa Cruz, embora não existam dados a essa escala que permitam aferir com precisão a situação local, o cenário poderá ser semelhante, com **uma pressão de fixação de novos residentes e de aumento dos preços da oferta existente**. Assim, as dinâmicas na sua envolvente - e em face da crescente valorização imobiliária nestes concelhos e das movimentações populacionais que se percebem e se antecipam para o futuro - poderão vir a constituir-se como oportunidades para a activação e a requalificação urbana do Monte de Santa Cruz. Para tal, será necessário não só recuperar e dar visibilidade a valores próprios desta área, como minimizar as fragilidades e dificuldades que têm ditado o seu isolamento, apesar da sua localização aparentemente estratégica e potenciadora.

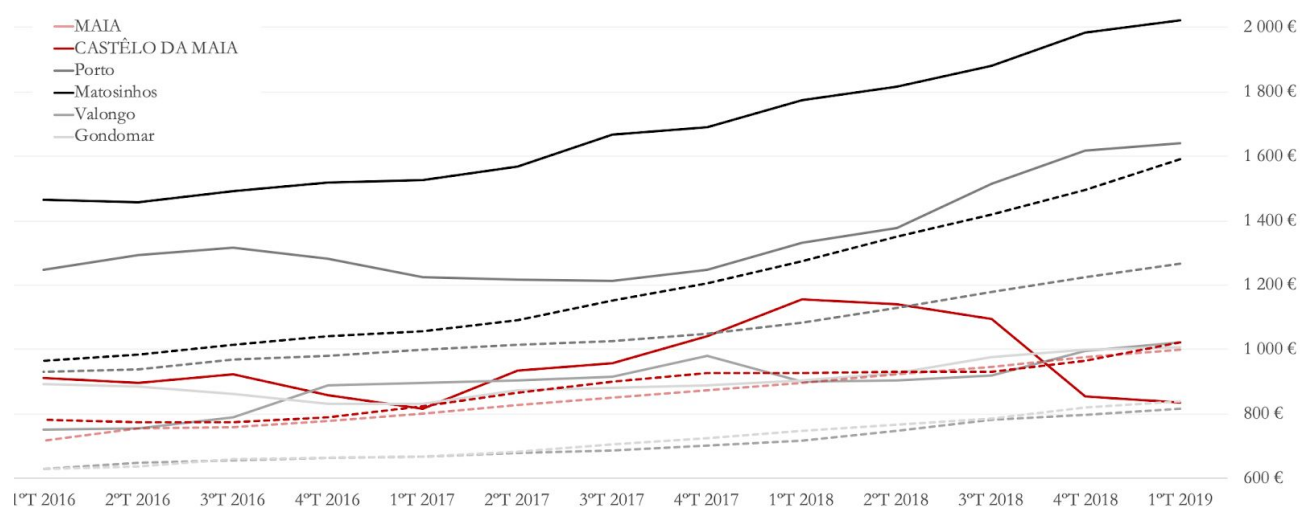


Fig.10. Gráfico de comparação do valor mediano das vendas, por trimestre entre 2016 e 2019, na freguesia de Castelo da Maia e nos concelhos da Maia, comparando com os concelhos do Porto, Matosinhos, Valongo e Gondomar. A representação com linha contínua corresponde a fogos novos e com linha tracejada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



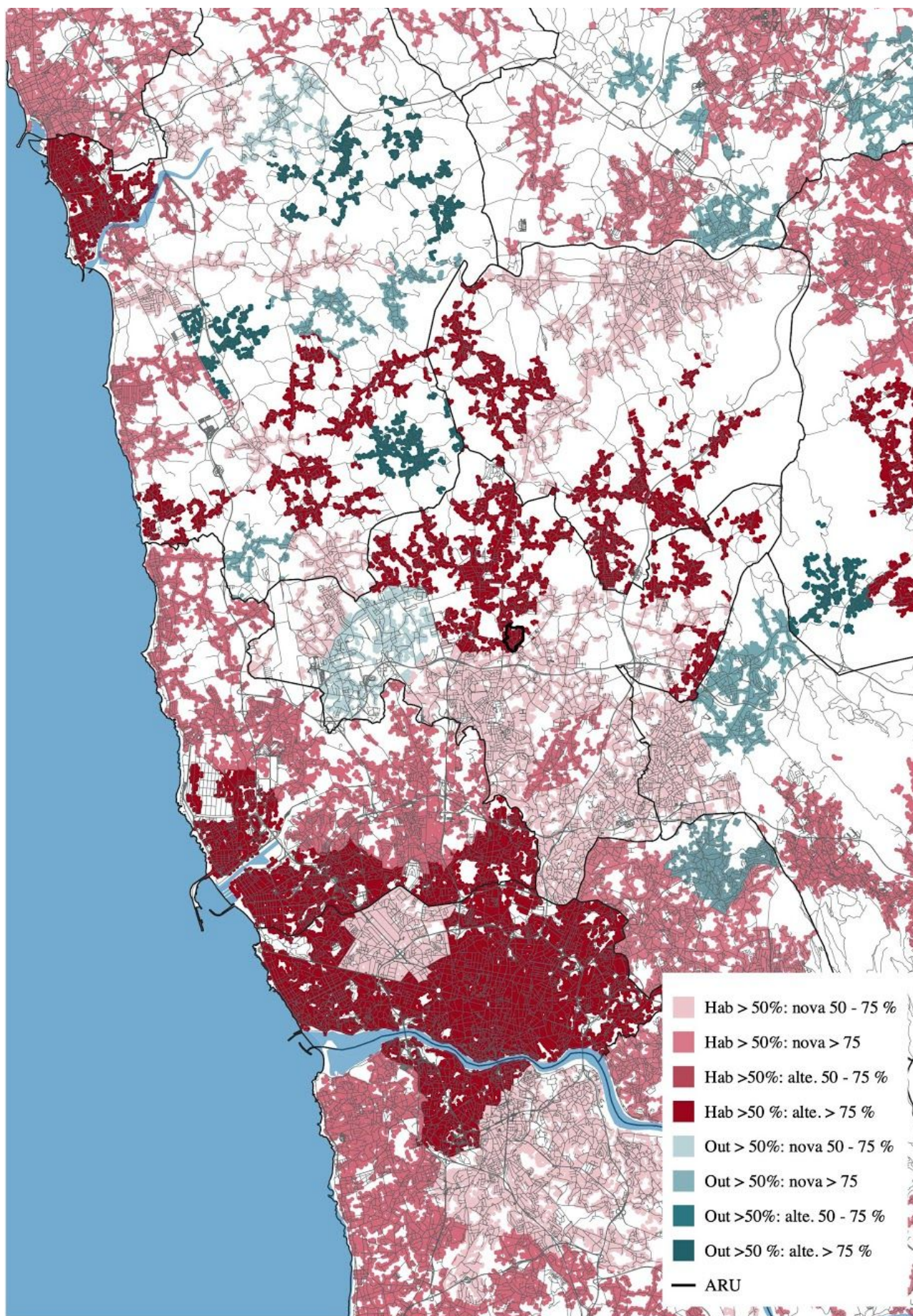


Fig.11. Cartografia do investimento no edificado, analisando a proporção de investimento em habitação e outros usos, assim como construção nova e alteração do existente (com base em dados INE, 2018).

### 3.6. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos

Os diversos instrumentos de regulamentação e gestão do concelho que incidem sobre o Monte de Santa Cruz estabelecem:

- 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, com alteração de qualificação e classificação do solo.
- o **Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)** do Município da Maia, datando de 2016, que identifica um conjunto de áreas prioritárias de acordo com a concentração de critérios de vulnerabilidade social, não integra a área de Monte de Santa Cruz nesta selecção (apesar de se perceber que provavelmente se enquadraria em critérios adoptados);
- a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** toma como referência os pedidos de habitação municipal, enquadrando as respostas nessa escala de necessidades: pelos levantamentos realizados na área da ARU de Monte de Santa Cruz, e face às condições críticas de habitação de múltiplas situações adicionais, os pedidos de habitação sinalizados não reflectem a escala das necessidades, percebendo-se a insuficiência de respostas habitacionais previstas por este instrumento; adicionalmente, considera-se que seria importante contemplar outras soluções habitacionais para além do parque municipal existente;
- o **Projecto de Despoluição do Rio Leça**, que prevê a descontaminação da água e a limpeza das suas margens, quando implementado e se abarcar a qualificação dos seus afluentes, poderá também contribuir para a qualificação do Rio Almorode e da sua área envolvente, beneficiando a área do Monte de Santa Cruz.

## 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

Devido às limitações na disponibilidade de dados recentes e com maior detalhe para a ARU de Monte de Santa Cruz, relativos aos agregados familiares residentes, essa caracterização necessitará de um levantamento próprio, nomeadamente tendo em consideração dados como o perfil demográfico, a qualificação e formação, o tecido produtivo, as condições de trabalho (nomeadamente o emprego, o subemprego e o desemprego) e os apoios sociais (as prestações sociais e as redes de apoio). No entanto, nas reuniões e contactos realizados com residentes e proprietários desta área, foram realçadas múltiplas questões que deverão ser tidas em consideração, como as **difficultades económicas e carências habitacionais invisíveis noutros diagnósticos, reduzido desenvolvimento do sector agrícola, degradação do edificado devido a heranças indivisas desavindas, ocupação informal de prédios cujo dono se desconhece.**



### *Mobilidade e acesso a serviços*

Apesar da localização estratégica de Monte de Santa Cruz, em **proximidade física a oportunidades laborais, equipamentos e serviços**, reconhece-se que 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), estas caracterizam-se por percursos longos e reduzida frequência, o que dificulta os acessos e produz isolamento e vulnerabilidade social.

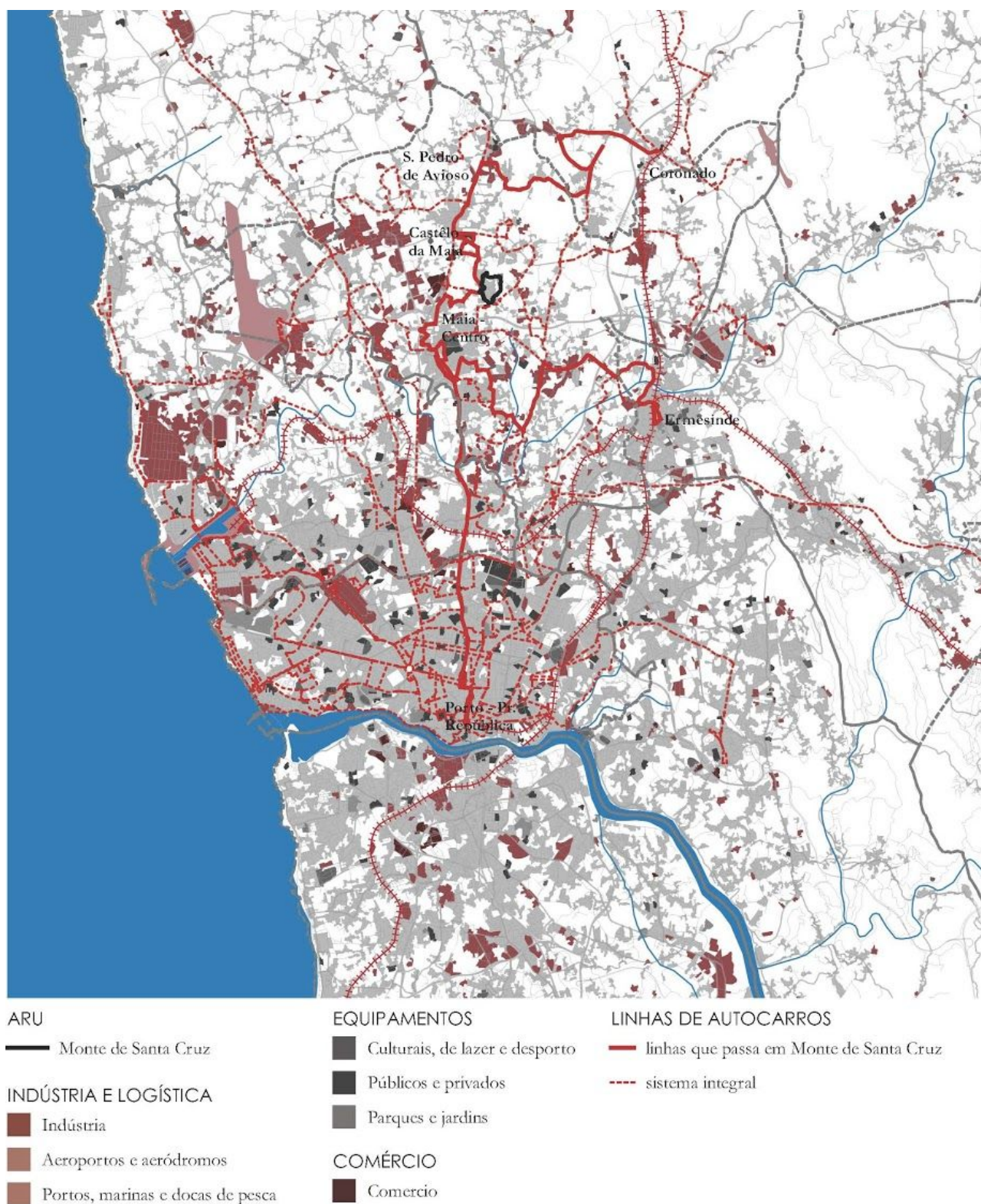


Fig.12. Esquema indicativo dos transportes públicos que servem a área.



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, correspondendo a primeira análise ao topo norte desta área (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.

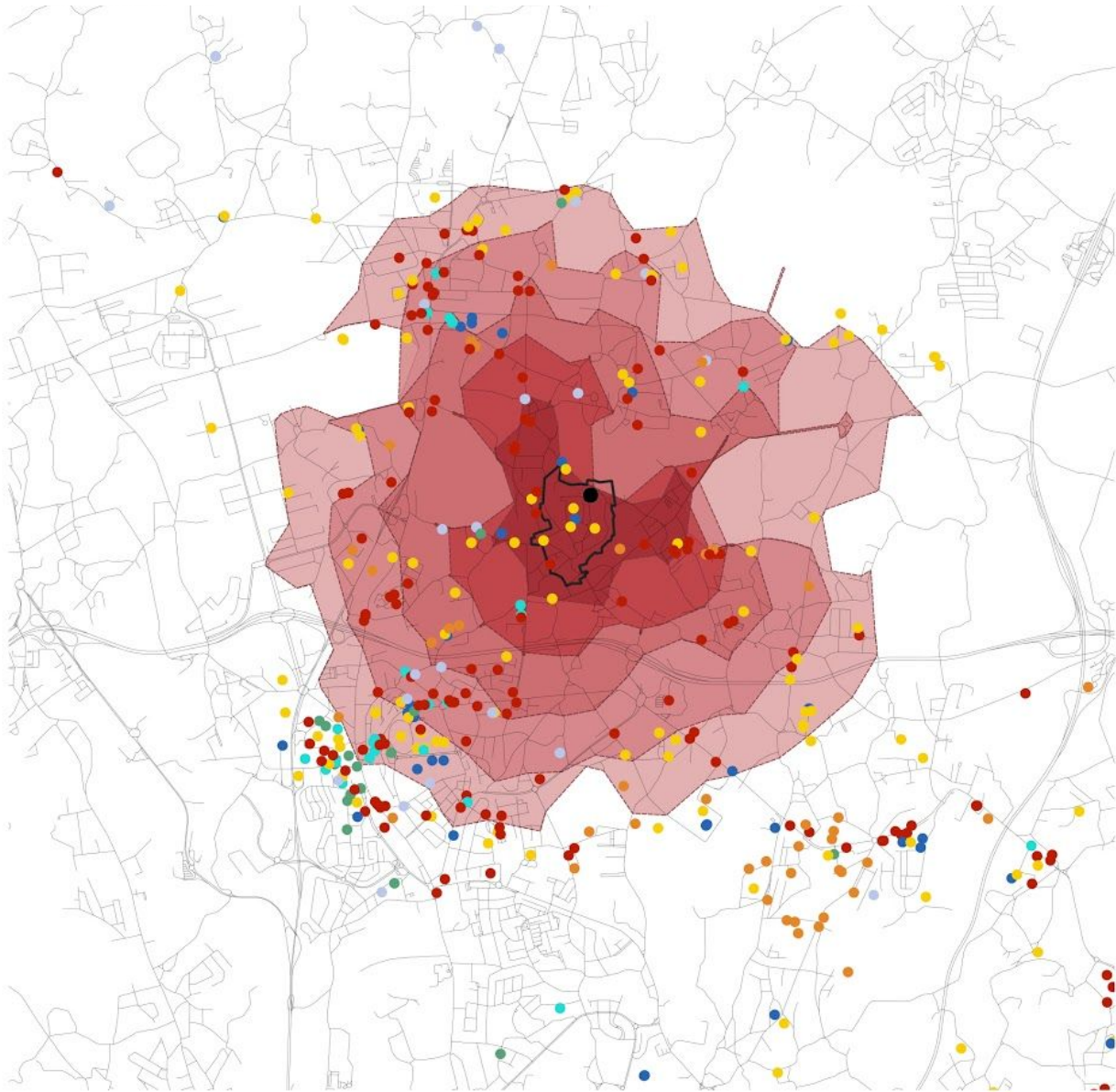


Fig. 1 Isócronas - Núcleo 1, Monte de Sta Cruz - cinturas de tempo de percurso a pé, calculadas para a R. Dr. Joaquim Duarte 230.

As 5 isócronas (manchas a vermelho) 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.

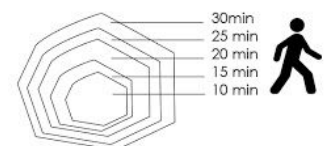


Fig.13. Esquema indicativo dos serviços na área envolvente à ARU de Monte de Santa Cruz (coloridos de acordo com a sua categoria de uso), com a representação das manchas com o tempo do percurso a pé (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).



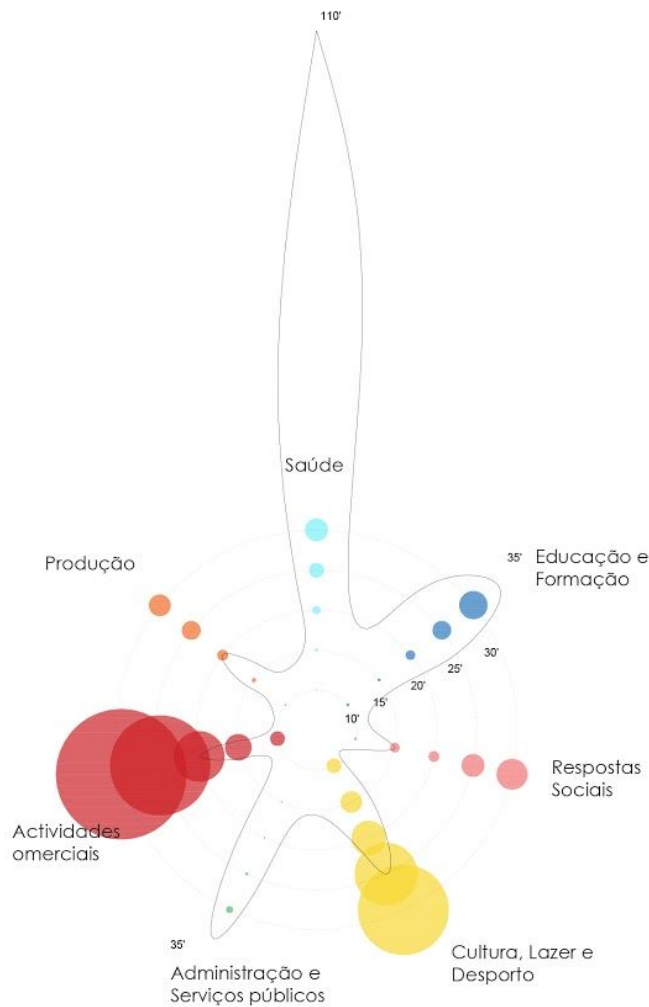


Fig.2 Diagrama - Núcleo 1, Monte de Sta Cruz: distribuição do número de equipamentos por categorias em intervalos de tempo.

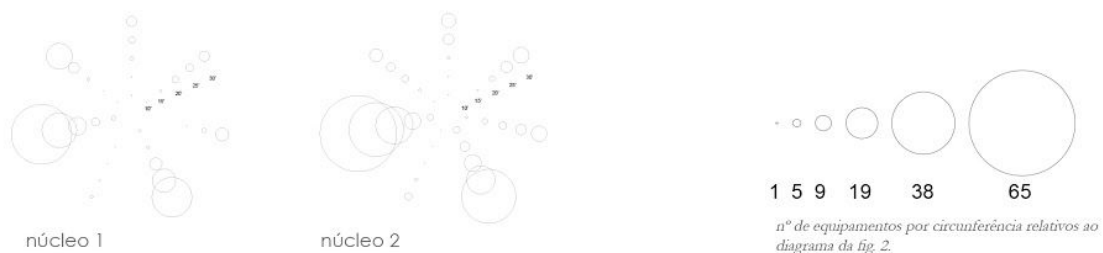


Fig.14. Esquema indicativo da quantidade de equipamentos e serviços por categoria (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

#### SAÚDE:

**10'** - tempo insuficiente para aceder a equipamento de saúde.

**20'** - em 20 min é possível chegar a 3 centros de saúde, 2 farmácias e 1 dentista.

**110'** - só num raio de 110 minutos a pé é possível aceder a um hospital público.

#### EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO:

**10'** - em 10 min é possível aceder a 2 estabelecimentos do 1º ciclo.

**25'** - tempo necessário de assegurar o acesso a escolas desde o 1º, 2º e 3º ciclo, secundário e ensino profissional.

**35'** - distância de acesso a todos os tipos de estabelecimento de ensino, desde o 1º ciclo ao ensino superior.

#### RESPOSTAS SOCIAIS

**10'** - tempo de percurso a pé para aceder a pelo menos um apoio social para crianças e adultos.

**15'** - raio de acesso a todo o tipo de apoios sociais, incluindo respostas para a 3ª idade.

#### CULTURA, LAZER E DESPORTO

**10'** - intervalo que assegura o acesso a 3 equipamentos desportivos, 2 de actividades recreativas e 6 religiosos.

**25'** - raio de acesso a todas as subcategorias de acesso a cultura, lazer e desporto - aprox. 47 equipamentos.

#### ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

**10'** - cintura de tempo insuficiente para assegurar o acesso a equipamentos desta categoria.

**30'** - raio de acesso a áreas do cidadão e correios.

**35'** - é possível aceder a um tribunal e serviços de protecção civil (psp, bombeiros, etc.)

#### ACTIVIDADES COMERCIAIS

**10'** - raio suficiente para chegar a 4 estabelecimentos comerciais de proximidade e 7 relacionados com outras actividades (cabeleiros, mobiliário, veterinários, etc.)

**20'** - em 20' 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 correspondeu à zona Sul, no cruzamento do Gestalinho (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 a eles, se considerada a deslocação a pé.

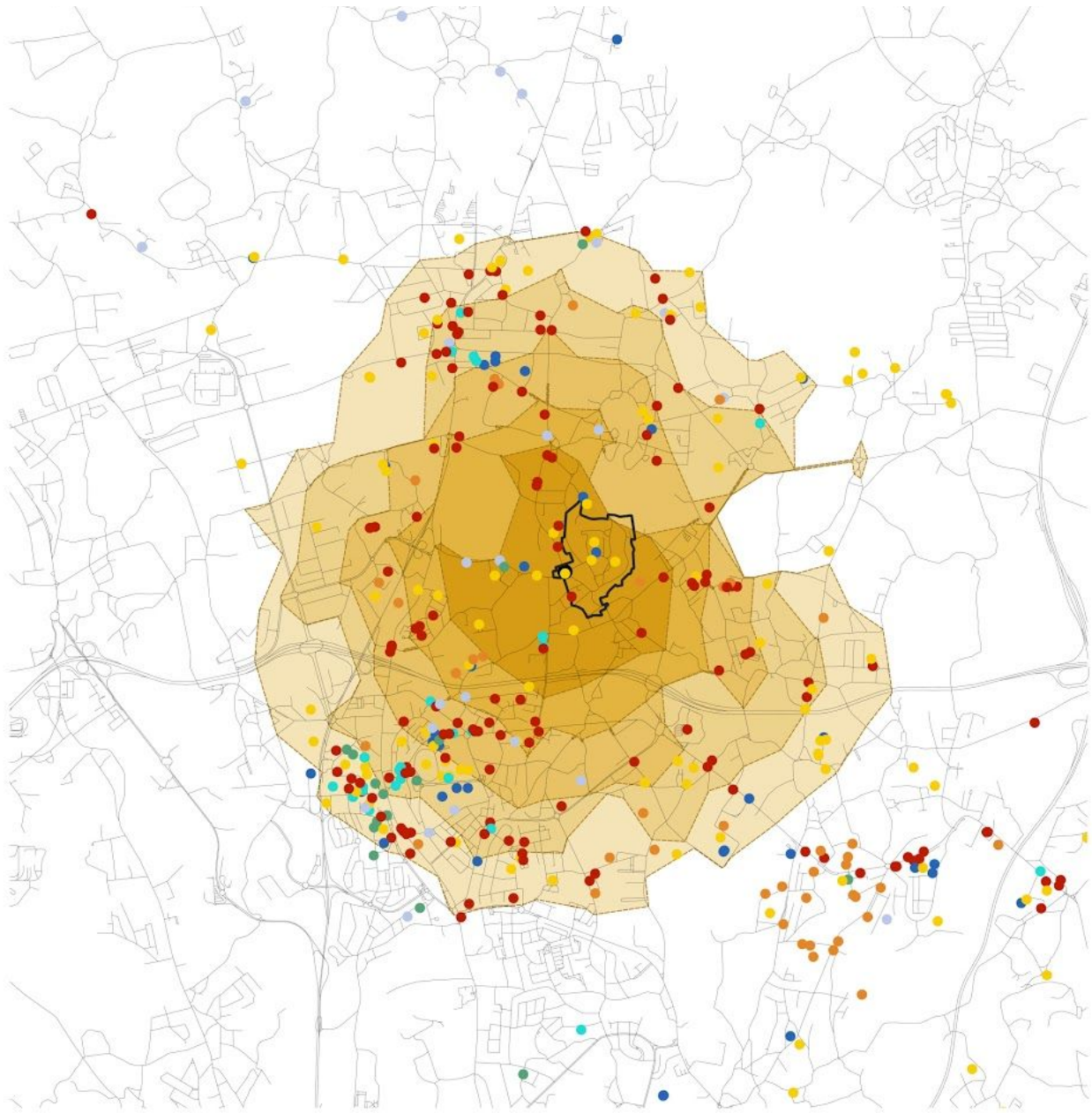


Fig. 3 Isócronas - Núcleo 2, Monte de Sta Cruz - cinturas de tempo de percurso a pé, calculadas para a Rua de Gestalinho 1.

As 5 isócronas (manchas amarelas) 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.

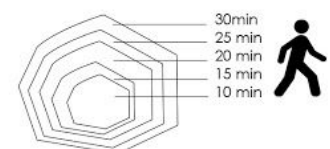


Fig.15. Esquema indicativo dos serviços na área envolvente à ARU de Monte de Santa Cruz (coloridos de acordo com a sua categoria de uso), com a representação das manchas com o tempo do percurso a pé (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

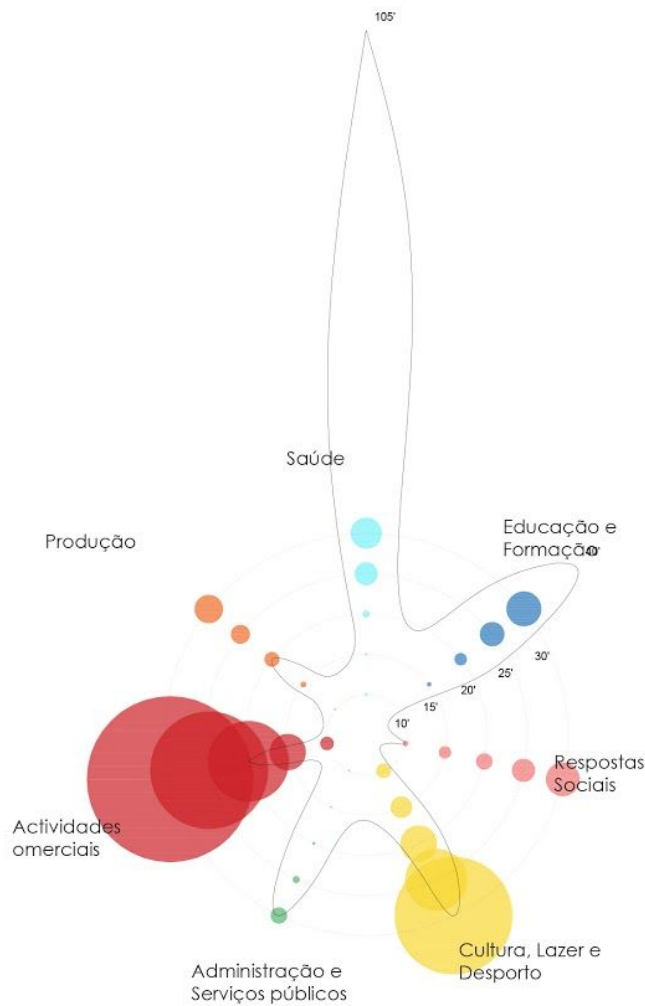


Fig.4 Diagrama - Núcleo 2, Monte de Sta Cruz: distribuição do número de equipamentos por categorias em intervalos de tempo.

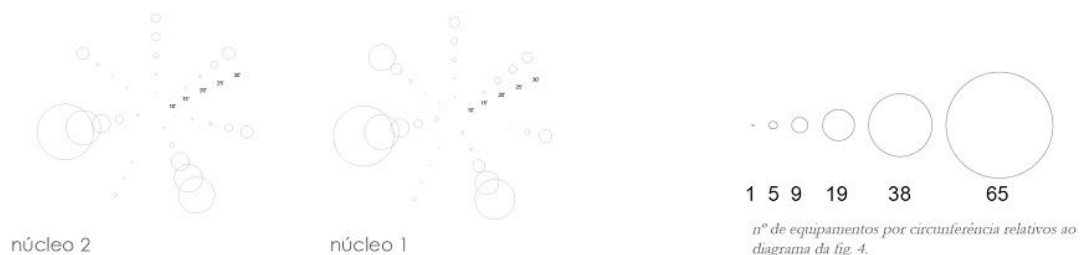


Fig.16. Esquema indicativo da quantidade de equipamentos e serviços por categoria (diagrama: Ana Pinheiro, 2019).

#### SAÚDE:

**10'** - em 10' minutos os residentes deste núcleo têm acesso a uma farmácia e um dentista.

**25'** - tempo necessário para aceder a centros de saúde.

**105'** - só num raio de 105 minutos é possível aceder a um Hospital público.

#### EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO:

**10'** - 10'min. é um intervalo insuficiente para garantir o acesso a estabelecimentos de ensino.

**25'** - raio de acesso a escolas desde o 1º, 2º e 3º ciclo, secundário e ensino profissional.

**40'** - distância necessária para aceder a todos as subcategorias de ensino, incluindo ensino superior (ISMAI).

#### RESPOSTAS SOCIAIS

**10'** - tempo de percurso para aceder a pelo menos um apoio Social para a infância (creche/infantário), adultos ou idosos (centros de dia).

**15'** - raio suficiente para assegurar o encontro de todos os tipos de ajuda considerados na análise.

#### CULTURA, LAZER E DESPORTO

**10'** - em 10 min. a pé é possível aceder a 3 equipamentos desportivos, 2 de actividade recreativas e 6 religiosos.

**30'** - raio de acesso que garante a satisfação de todas as subcategorias referentes a "cultura, lazer e desporto", num total de 85 equipamentos.

#### ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

**10'** - raio de acesso a uma área de cidadão.

**30'** - em 30 min é possível aos residentes deste núcleo aceder a 1 serviço de protecção civil, 10 áreas de cidadão e 1 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 4 comércios de proximidade.

**15'** - em apenas 15min é possível encontrar todas as escalas de comércio, incluindo grandes superfícies.

#### PRODUÇÃO

**10'** - raio que permite acesso a uma produção agrícola.

**20'** - intervalo suficiente para encontrar espaços de produção agrícola, industrial e outras subcategorias.



Competirá aferir-se 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). Sublinhe-se que, à cota mais alta, nas imediações da Igreja, em resultado do trabalho de campo e das entrevistas realizadas, se identificou uma população mais envelhecida, com dificuldades de locomoção, agravadas pela orografia mais acentuada. O vencimento destas distâncias, ainda que aparentemente aceitáveis, torna-se um problema, diminuindo a acessibilidade aos cuidados de saúde e ao comércio (o pão e o peixe têm carrinhas de distribuição, mas a variedade é pouca e os residentes aderem pouco ao serviço prestado). A rede de transporte público do Largo do Gestalinho não acede ao topo do Monte de Santa Cruz, que a orografia e a transitabilidade das vias não o permitem. A habitação condigna implica a reabilitação do edificado e do nível de serviços onde este se inscreve, pelo que só o transporte a pedido ou o apoio domiciliário poderiam compensar as lacunas do ponto de vista alimentar e de cuidados domiciliários.

#### **4.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas**

Os espaços edificados dominam a paisagem do lugar de Monte de Santa Cruz, sobretudo ao nível dos aglomerados urbanos, concentrados em diferentes núcleos com génese 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*

A cartografia de Monte de Santa Cruz que demonstra o crescimento do edificado ao longo do tempo (Fig.18) ilustra a presença de edifícios mais antigos (já presentes em 1945) na zona sudoeste da ARU, em particular no largo do Gestalinho, na Rua José Joaquim Martins, na Rua Agostinho Teixeira e no topo sul da Rua da Cabreira, que correspondem a casas antigas implantadas ao longo dos eixos viários. A estas construções antigas acresce a Capela do Senhor de Santa Cruz e as Capelas do Calvário, que marcam o percurso até à Igreja da Barca. A cartografia das datas subsequentes demonstra a expansão e a densificação mais recente do Monte de Santa Cruz, em particular, a partir do final da década de 1970 e até à actualidade, com o aparecimento de novas construções e a sua multiplicação ao longo do tempo. Parte das construções mais recentes - em particular na zona norte da Rua da Cabreira e na zona sul da Rua do Crasto - correspondem à implantação de habitações unifamiliares dispostas com cadência regular ao longo das vias, possivelmente decorrendo de operações de loteamento. Todavia, esta edificação desmultiplicou-se em anexos e garagens, convertendo-se uns e outros, informalmente, em construções de segunda linha, destinadas a habitação, no tardoz da edificação principal.

Já na Travessa do Senhor de Santa Cruz e a Rua Joaquim Duarte Maia o processo terá sido distinto: ainda que a primitiva ocupação da área, se alguma, anterior a 1951, possa ter sido legítima, a expansão das construções, com sobreposição sucessiva de volumes de pequena escala, em materiais precários, não o terá sido. No trabalho de campo realizado, ressaltou, especialmente nas vertentes mais instáveis, a dúvida sobre a titularidade dos terrenos em causa.



Fig.17. Exemplos de densificação do edificado por construção de anexos (fotografias: Helena Amaro, 2019)

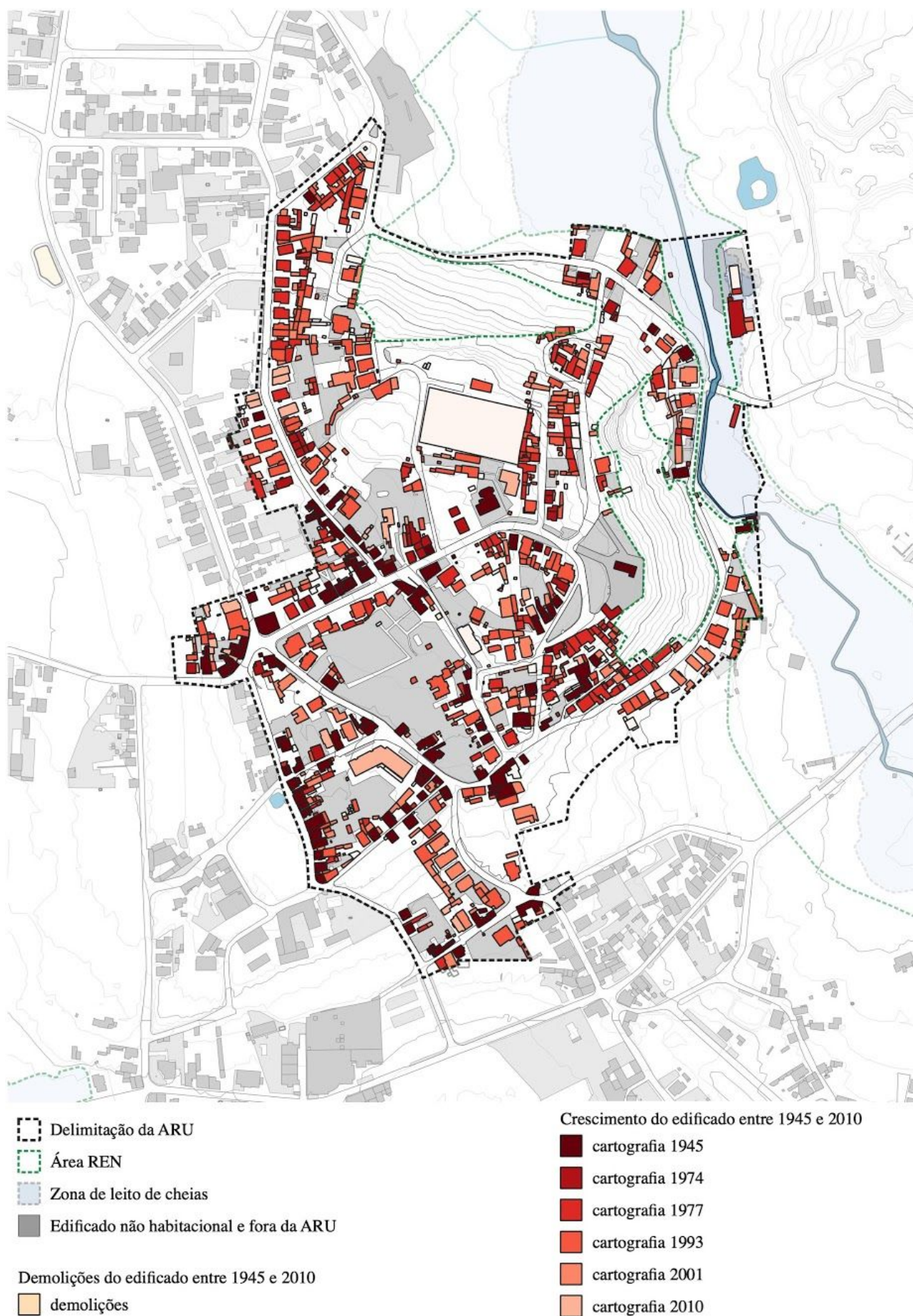


Fig.18. Esquema indicativo da evolução do crescimento do edificado (com base em cartografia CMM).



### *Uso*

Analisando as funções do edificado patentes na ARU de Monte de Santa Cruz (Fig.20), é visível a marcada preponderância do uso habitacional, pontuado pela existência de alguns serviços de proximidade (como cafetaria e restauração, embora surjam pontualmente serviços adicionais). O comércio e os serviços existentes ocupam usualmente o piso térreo das edificações e são combinados com habitação nos pisos superiores, em uso misto. Surge ainda, com alguma recorrência, a presença de serviços (como de cabeleireiro ou de costura) nas construções de segunda linha associadas às habitações, constituindo-se como fonte de rendimento, quer em situações de trabalho na proximidade da habitação própria, quer por arrendamento. São raros os edifícios devolutos nesta área, possivelmente em resultado da movimentação e da localização desta zona.

No entanto, é de realçar, nesta ARU, a reduzida presença de equipamentos de uso público ou dedicados a actividades colectivas, que pudessem diversificar os usos nesta zona, tornar essas funções mais acessíveis aos residentes e criar oportunidades laborais. A escola primária localizada na Avenida Senhor da Santa Cruz já não está dedicada às funções educacionais originais e constitui actualmente um espaço de reunião de grupos associativos. O campo de jogos da Barca demonstra sinais de reduzida manutenção e utilização, apresentando-se subaproveitado nas suas valências e potencialidades.



Fig.19. Exemplos de serviços em anexos, e campo desportivo do Barca (fotografias: Helena Amaro, 2019)



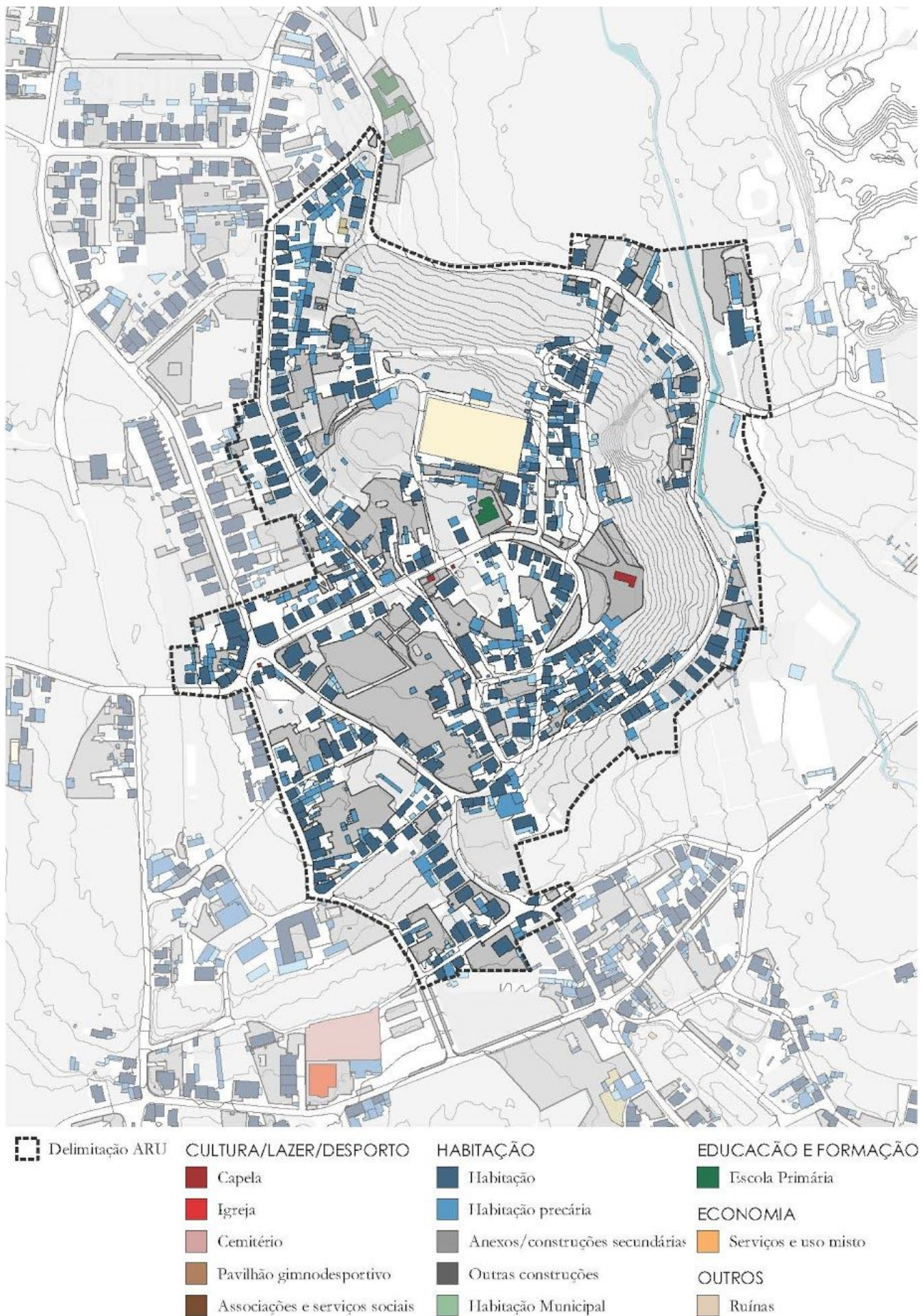


Fig.20. Esquema indicativo dos usos patentes na ARU de Monte de Santa Cruz (com base em dados CMM e levantamentos adicionais).



*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 foram realizadas apenas com base na percepção visual dos diferentes edifícios e necessita de uma verificação integral, caso a caso. Adicionalmente, nos dados municipais, muitas construções surgem sem informação sobre o seu estado de conservação por terem sido considerados anexos e construções complementares (em particular na Travessa do Senhor de Santa Cruz e na Rua Joaquim Duarte Maia); no entanto, pelas visitas percebeu-se que, em muitos casos, surgem indícios de uma utilização habitacional destas construções.

Detectaram-se ainda múltiplas situações de utilização habitacional de construções inacabadas, assim como situações críticas e casos 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 de ligações às redes infraestruturais básicas. Nesse sentido, realça-se a importância de uma futura avaliação mais aprofundada, que permita o acesso dos agregados familiares residentes nestes edifícios a instrumentos de reabilitação, se os imóveis não tiverem indicação para demolição integral, atenta a sua estrutura precária, ou a instabilidade da vertente onde se inscrevem.



Fig.21. Exemplos de edifícios em diferentes estados de conservação (fotografias: Helena Amaro, 2019)



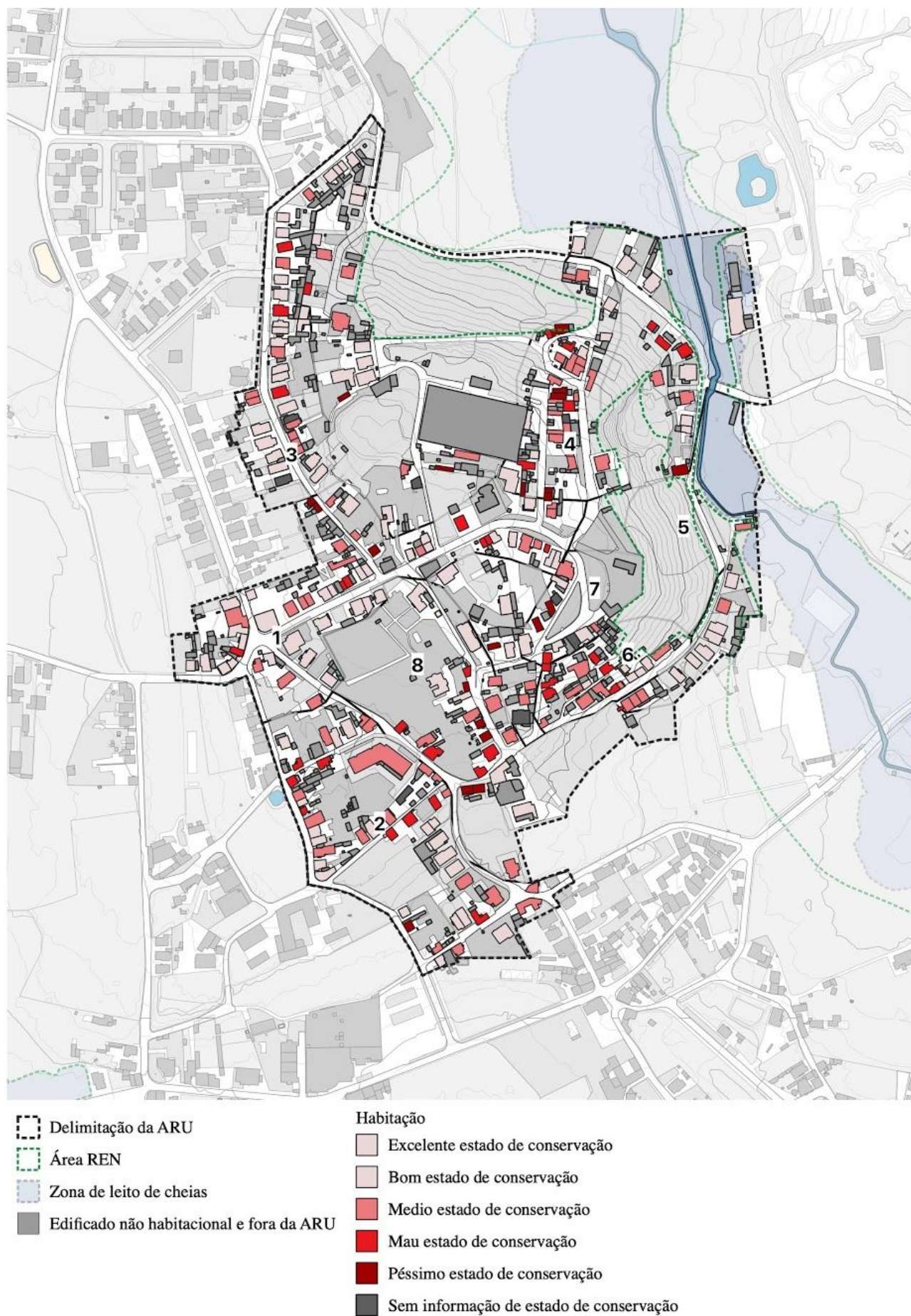


Fig.22. Esquema indicativo do estado de conservação do edificado (com base em dados CMM e levantamentos).



## Infraestruturas

A análise dos dados sobre as redes públicas revelaram a **cobertura integral de abastecimento de água e de saneamento** na ARU de Monte de Santa Cruz (Fig.23). No entanto, e apesar da disponibilidade destes sistemas públicos, **nem todas as habitações se encontram conectadas às redes**, o que constitui factor de preocupação. Um número significativo de fogos recorre a 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. Um número significativo de fogos dispõe de água fornecida por uma rede informal, assegurada pela Junta de Freguesia. Detectaram-se igualmente situações de descargas directas de saneamento para a rede de águas pluviais, assim como de persistência de fossas nos lotes privados, contaminando o sistema hidrográfico 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 situações 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 infraestruturais** (Fig.25) demonstra a persistência destas situações associadas à degradação do edificado, materializando-se em áreas de maior densidade de edificação, de preponderância de construções informais, de ocupação de vertentes declivosas e com graves riscos de derrocada e de edifícios adaptados para fins habitacionais sem as condições adequadas para essas funções.

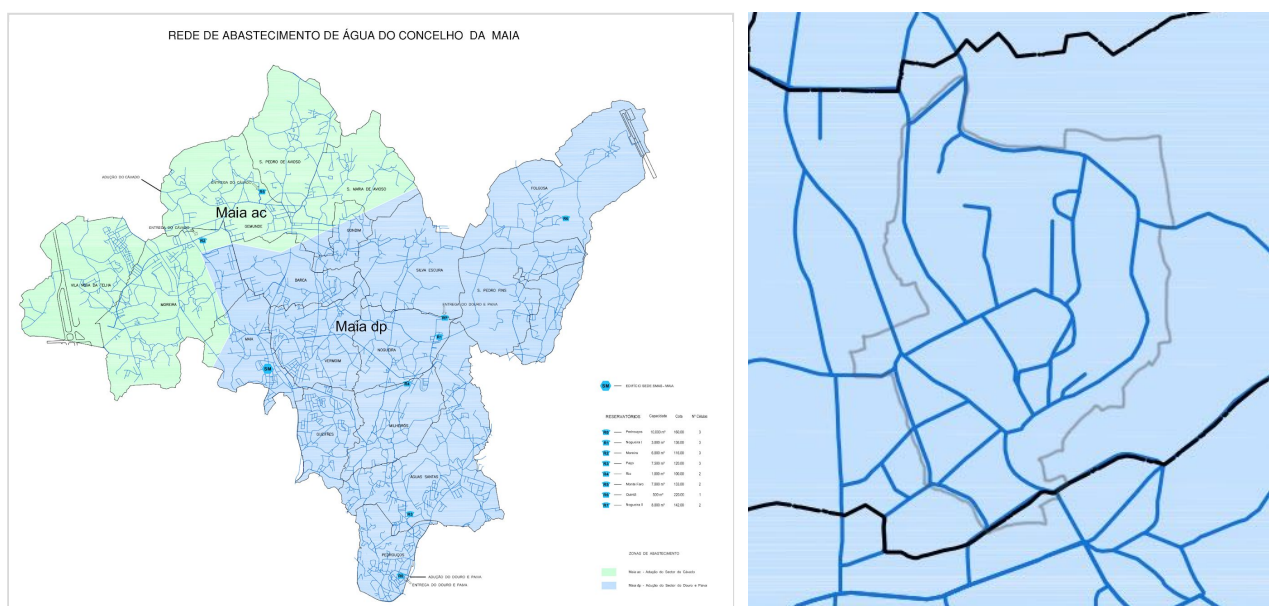


Fig.23. Mapa da cobertura da rede de abastecimento de água do concelho da Maia, com pormenor e marcação da ARU de Monte de Santa Cruz (dados SMEAS, 2019).



Fig.24. Exemplos de lacunas infraestruturais identificadas (fotografias: Helena Amaro, 2019).



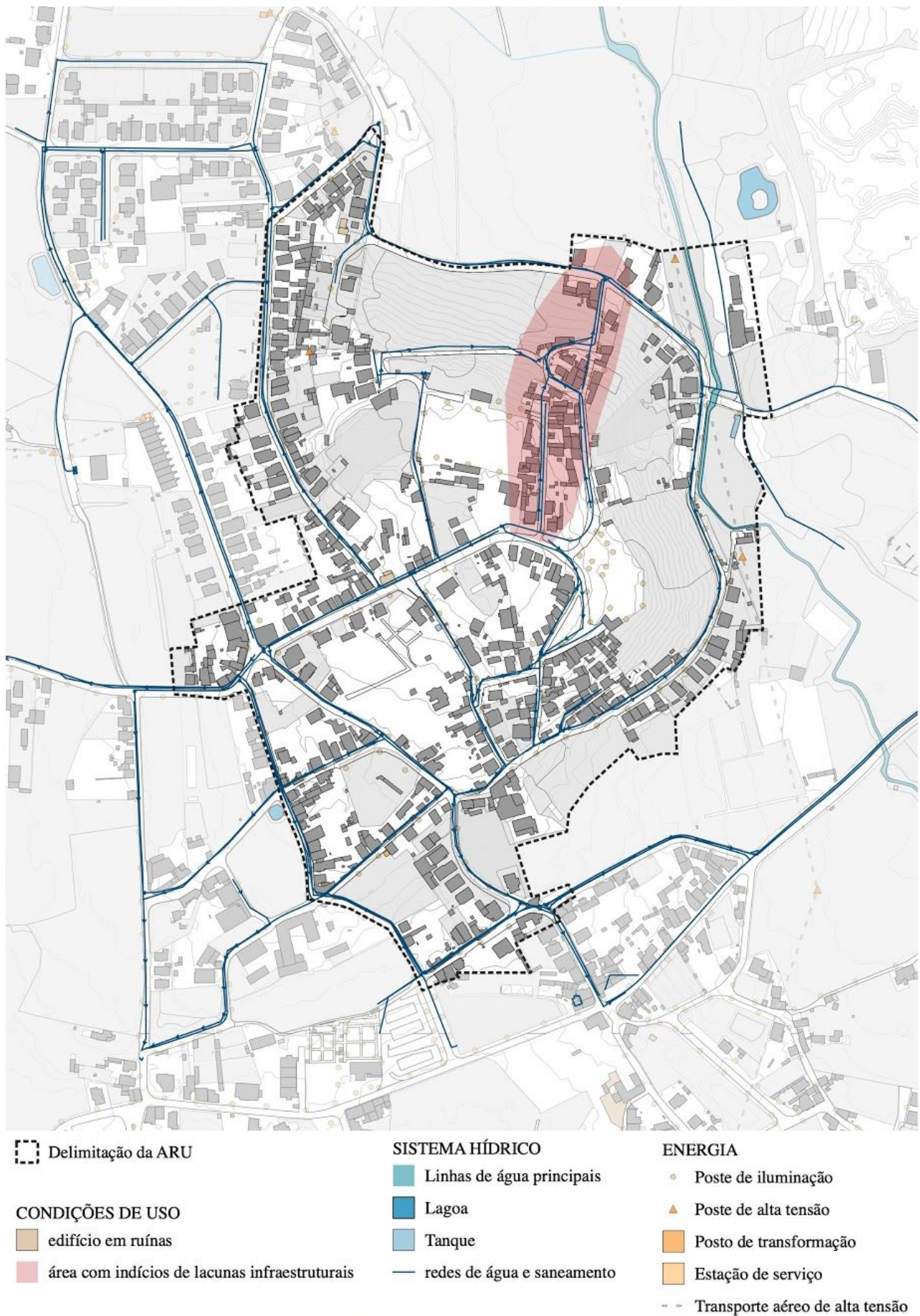


Fig.25. Esquema das infraestruturas e das zonas com indícios de lacunas infraestruturais..

### 4.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos

O Monte de Santa Cruz caracteriza-se por uma evidente diversidade morfológica e edificada, ainda que apoiado numa estrutura viária interligada e consolidada, parcialmente em função de alguns pontos de interesse arquitectónico e/ou urbano.

#### *Núcleos*

Nesse sentido, parte dos núcleos apontados encontra-se ancorados em edifícios preexistentes, de matriz antiga e significado simbólico.

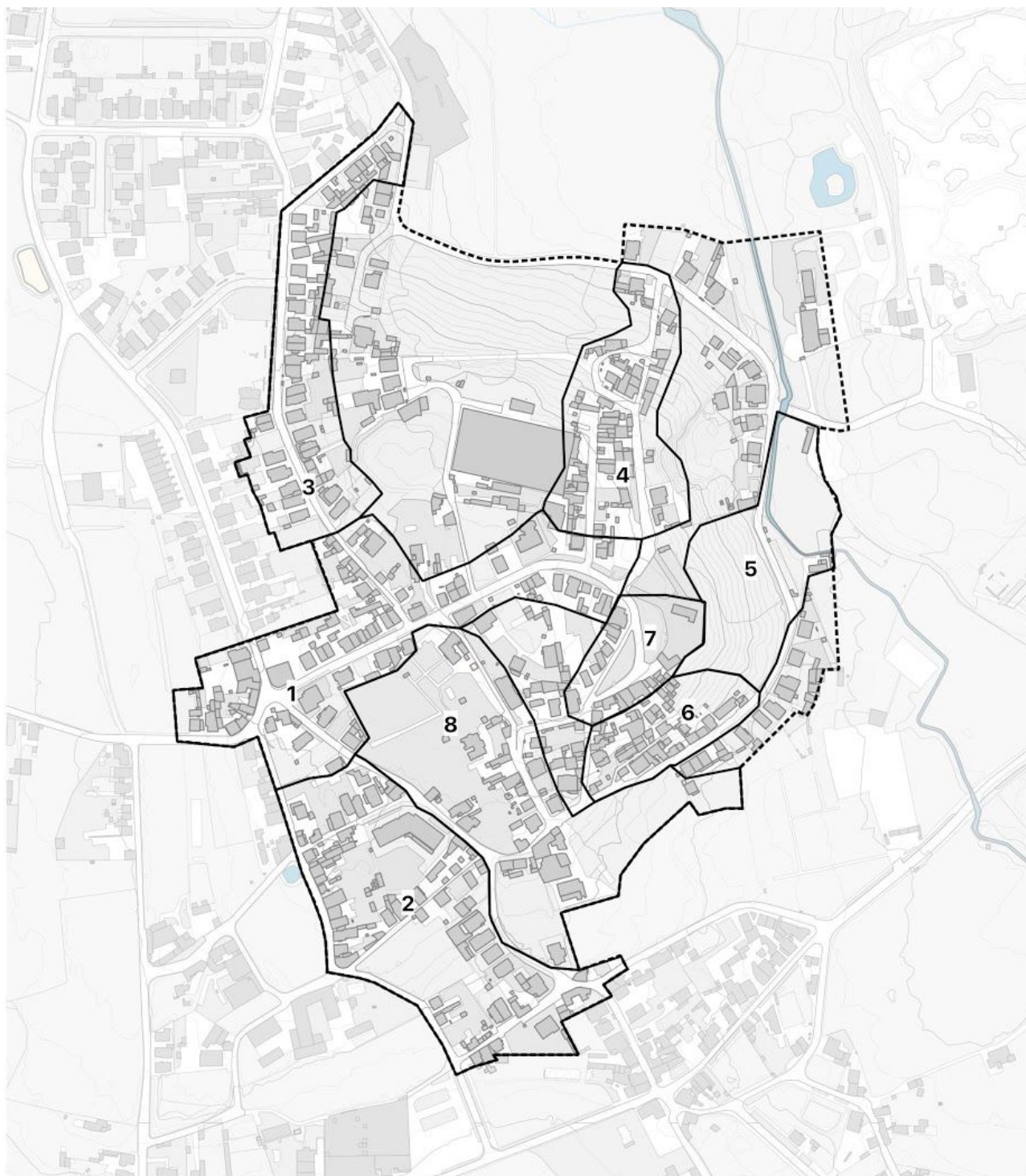


Fig.26. Esquema indicativo dos núcleos descritos.



*Núcleo 1: Avenida Sr. da Santa Cruz* - A Avenida Sr. Santa Cruz constitui uma rua consolidada, ainda que diversa do ponto de vista do edificado, destacando-se pela presença de vários locais de interesse, como a Capela no cruzamento com a Rua do Calvário, duas Capelas do Calvário, a Escola Primária, e a casa da Quinta da Cabreira. Quanto ao edificado, predomina a tipologia de habitação unifamiliar isolada ou geminada, até ao cruzamento com a rua da Cabreira. Para além dos espaços exteriores de carácter privado que pontuam a frente de rua, sublinhe-se a presença de um conjunto de espaços de carácter público com potencial atractivo, no cruzamento com a Rua do Calvário, ou na zona da Escola.



Fig.27. Imagem do núcleo da *Avenida Sr. da Santa Cruz* (fonte: GoogleEarth, 2019)

*Núcleo 2: Rua Joaquim Teixeira/ Rua José Joaquim Martins*. Este núcleo encontra-se delimitado pela Rua Joaquim Teixeira e Rua José Joaquim Martins, e caracteriza-se pela existência de frentes urbanas relativamente consolidadas, tanto pela edificação, como pela presença de muros contínuos em alvenaria de pedra de delimitação de propriedade.



Fig.28. Imagem do núcleo da *Rua Joaquim Teixeira/ Rua José Joaquim Martins* (fonte: GoogleEarth, 2019)



*Núcleo 3: Rua da Cabreira.* Trata-se de um pequeno núcleo definido pela Rua do Gestalinho, com frente urbana consolidada e caracterizada por uma métrica de divisão de território reconhecível. O edificado, apesar de diverso ao nível de cêrceas, é dominado por construção de tipo unifamiliar, isolada no lote ou geminada.



Fig.29. Imagem do núcleo da *Rua da Cabreira* (fonte: GoogleEarth, 2019)

*Núcleo 4: Travessa Sr. Santa Cruz / Rua Joaquim Duarte Maia.* Este núcleo, ancorado numa rua sem continuidade, caracteriza-se pela existência de edificações com graus de conservação e/ou degradação diversos e condições deficitárias nas ligações às redes de infraestruturas públicas (abastecimento de água e saneamento).



Fig.30. Imagem do núcleo da *Travessa Sr. Santa Cruz / Rua Joaquim Duarte Maia* (fonte: GoogleEarth, 2019)



*Núcleo 5: Lavadouro público e zona envolvente.* O Lavadouro público constitui um elemento de interesse, enquanto estrutura edificada em localização privilegiada junto a uma linha de água. A zona envolvente, de baixa densidade construída revela potencial enquanto hipotético espaço de utilização pública.



Fig.31. Imagem do núcleo da *Lavadouro público e zona envolvente* (fonte: GoogleEarth, 2019)

*Núcleo 6: Calçada do Crasto/ Travessa do Crasto.* Este quarteirão, localizado numa encosta e, portanto, numa zona de declive relevante, caracteriza-se por uma significativa densidade de construção. As edificações ocupam a totalidade do miolo do quarteirão, evidenciando questões ligadas a acessos, estabilidade do terreno e ligação às redes e infraestruturas públicas. Proliferam as construções de anexos e de baixa qualidade construtiva.



Fig.32. Imagem do núcleo da *Calçada do Crasto/ Travessa do Crasto* (fonte: GoogleEarth, 2019)



*Núcleo 7: Capela do Senhor de Santa Cruz e zona envolvente.* A Capela do Senhor de Santa Cruz constitui o ponto de maior interesse deste conjunto, não só enquanto estrutura edificada de génese antiga (final do séc. XVII), mas também como elemento inserido num amplo espaço exterior de carácter público.



Fig.33. Imagem do núcleo da *Capela do Senhor Santa Cruz* e *zona envolvente* (fonte: GoogleEarth, 2019)

*Núcleo 8: Quinta da Cabreira/ Rua do Calvário /Rua Agostinho Teixeira.* Neste núcleo, delimitado pela Rua do Calvário, Rua de Agostinho Teixeira e Avenida Sr. da Santa Cruz, destaca-se a presença de dois edifícios com interesse arquitectónico, um no interior do quarteirão, e outro no cruzamento da Rua do Calvário com a *Avenida Sr. da Santa Cruz*. Este último edifício, inserido em frente de rua, articula-se com a Capela no cruzamento, gerando uma praça/largo com potencial de uso público colectivo. De igual modo, a Rua do Calvário apresenta algumas características de interesse urbano, como os muros em alvenaria de pedra que a ladeiam.



Fig.34. Imagens do cruzamento da *Rua do Calvário* com a *Avenida Sr. da Santa Cruz* (fotografias: Gisela Lameira, 2019)



### *Interesse arquitectónico*

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

Uma parte destas construções encontra-se já identificada na Carta de Património do Plano Director Municipal, acrescentando-se aqui alguns elementos adicionais que poderão igualmente contribuir para a requalificação e atractividade desta área (Fig.36). As construções mais relevantes serão:

- *Edifícios religiosos* - a Capela do Nosso Senhor de Santa Cruz e as Capelas do Calvário constituem não só exemplares de arquitectura religiosa que importa reconhecer e valorizar, como também se apresentam enquanto referências locais de tradições (associadas ao culto religioso regular, a festas e procissões), representando assim marcos identitários do lugar;
- *Quintas* - a Quinta da Cabreira apresenta-se como um exemplar de marcado interesse arquitectónico e paisagístico, podendo constituir-se como referência desta zona e de percursos na sua envolvente;
- *Casas antigas* - outras casas antigas, localizadas ao longo de eixos viários mais antigos, constituem também exemplos de construções interessantes e com especificidades que poderão contribuir para a qualificação desta área.



Fig.35. Imagens de diferentes edifícios com interesse arquitectónico (fotografias: H. Amaro, C. Vale, G. Lameira, A. Fernandes, 2019)



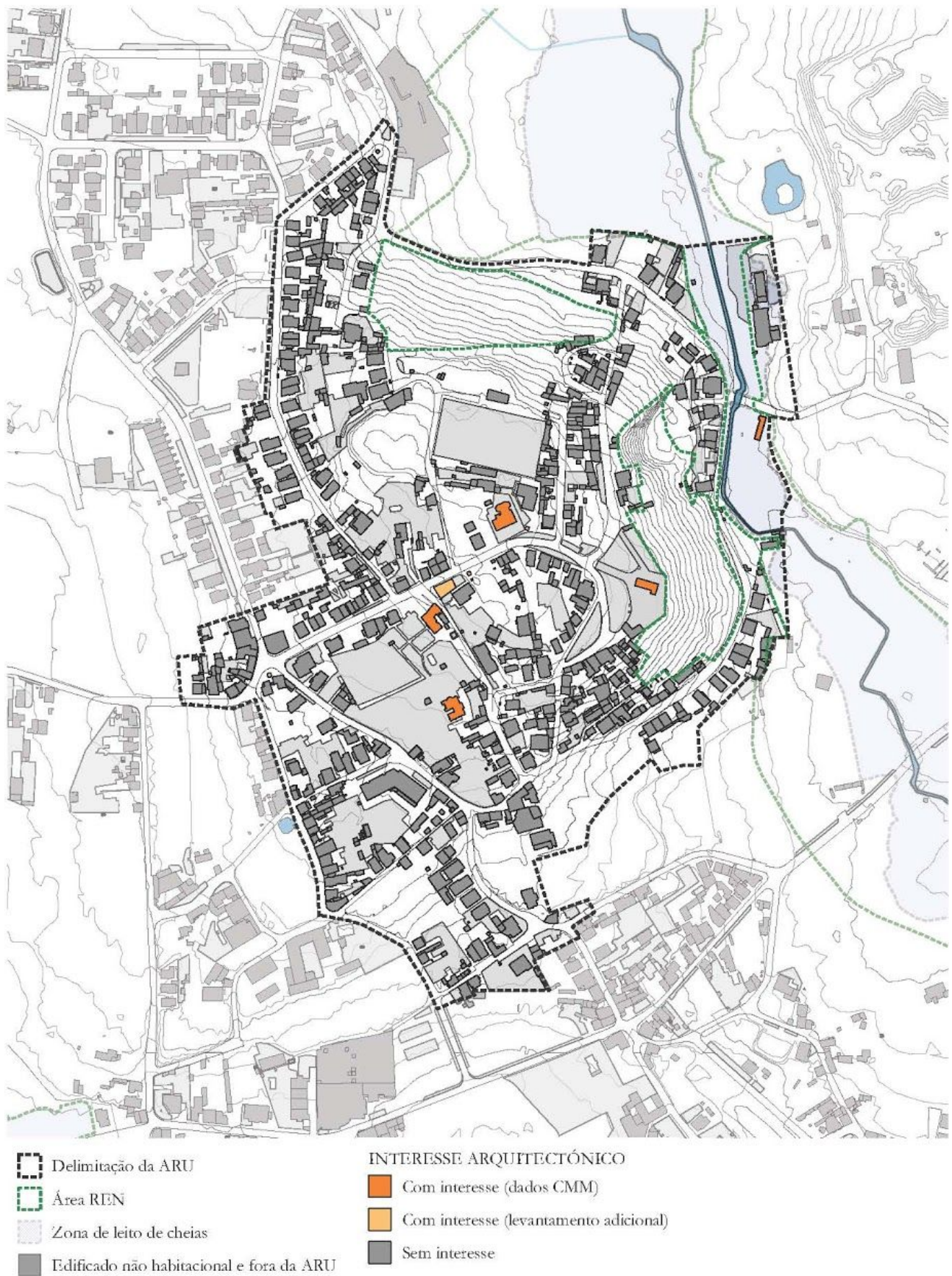


Fig.36. Esquema indicativo de localização de edifícios com interesse arquitectónico (com dados CMM e levantamento na área).



#### 4.4. Dos espaços públicos

A **valorização dos espaços públicos atrai e retém residentes e induz a requalificação urbana** na medida em que são espaços geradores de vida. A conservação do sistema definido pelas ruas, largos e jardins é fundamental para a melhoria da qualidade de vida da população, onde os lugares se tornam **multifuncionais, recreativos, socialmente motivantes, culturalmente ativos e economicamente estimulados**.

Esta valorização deve ser essencialmente feita ao nível da organização e desenho do espaço público focado na multifuncionalidade, no carácter inclusivo e no conforto dos utilizadores. As qualidades essenciais facilitadoras de uma contínua e boa utilização devem garantir a manutenção de qualidades essenciais, como a integridade dos espaços e materiais que os constituem (vivos e inertes), a limpeza, a segurança, a presença e diversidade da estrutura verde e a adequação das atividades e eventos que neles ocorram.

Apesar do núcleo urbano revelar algum desenho do espaço público, este mostra-se pouco interessante, sobretudo ao nível da adequação às características do lugar recorrendo a soluções standard e mesmo algo banais ao nível da via pública não deixando em evidência o valor do percurso processional e a sua relação com os adros, largos e estrutura verde a estes associada evocativa de uma paisagem mais rica e diversa, nomeadamente ao nível dos revestimentos inertes e estrutura verde.

A criação de condições de conforto aos utilizadores locais e forasteiros é fundamental para que o espaço público proporcione vivências com qualidade e garanta permanências sem pôr em causa qualquer recurso biofísico. O espaço público de elevada qualidade deve ser entendido como uma necessidade básica urbana, promotora da qualidade de vida das populações, da sua saúde e bem estar.

##### *Via Pública*

O espaço público deste tipo que revela maior destaque é a Avenida Senhor de Santa Cruz onde se formaliza uma Via Sacra. Nesta, ocorre, durante o período pascal, a procissão do Encontro, que une as Igrejas de Barca e a Capela de Nosso Senhor de Santa Cruz, incluindo as capelas do Calvário e do Cruzeiro. Os restantes acessos, da cota baixa à cota alta, são estreitos e íngremes, de acordo com uma matriz construída e edificada que ainda evoca traços de uma ruralidade antiga.



Fig.37. Via sacra e estreito calibre de alguns acessos (fotografias: M. Inês Sousa; Paulo F. Marques, 2019)

### *Praças e jardins públicos*

As praças (Fig.38) são espaços não edificados, abertos na malha urbana, predominantemente pavimentados e geradores de momentos de **convívio e estadia**. É de salientar o **adro da capela do Senhor da Santa Cruz**, que revela uma intervenção ainda recente, onde o provável terreiro original deu lugar a um espaço pavimentado a cubo grande de granito; o adro liga-se à avenida por uma escadaria em degraus-patamar também revestidos a cubos grandes de granito, ladeados por muros de betão e elementos de iluminação, constituindo um conjunto que hoje sugere baixa qualidade estética. Do adro faz ainda parte o edifício da Sociedade Cultural de Santa Cruz, e todo este recinto concentra as atividades associadas às festas que ocorrem no início do mês de setembro, constituindo um espaço de elevada importância para a vivência da população e de visitantes que aqui se deslocam para acompanhar as celebrações. O adro apresenta ainda alguma arborização que contribui para a sua diversidade e amenidade, não evidenciando, contudo, especial qualificação ou caráter único.

Dada a relevância do conjunto, este exige uma nova organização e desenho do espaço exterior potenciador das valências histórico-culturais do lugar. Esta intervenção deve centrar-se na concepção uma estrutura verde bem composta criadora de espaços de circulação, movimento e estadia, dotada de árvores robustas, autóctones ou de espécies historicamente cultivadas na região, que aumentem o valor da sua percepção e vivência. É assim desejável que este espaço público evolua para um adro amplo, escoreito e despojado associado ao novo jardim e a uma mata tipo carvalhal que desça da encosta nascente até à cota baixa. Sendo este espaço propriedade da Igreja, competirá encontrar-se aqui uma forma de colaboração.



Fig.38. Adro da capela do Sr. do Monte de Santa Cruz (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

### *Recintos desportivos*

No Monte de Santa Cruz encontra-se o campo de futebol do Desportivo da Barca, um espaço pouco qualificado que exigiria melhor aproveitamento, quer da forma edificada, quer do ponto de vista paisagístico.



Fig.39. Campo de futebol do Desportivo da Barca (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

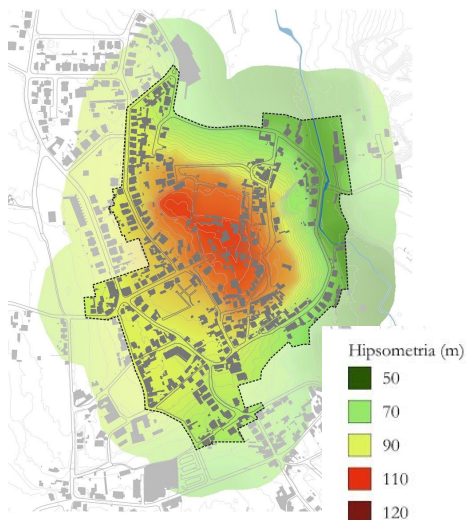
No contexto abordado os espaços públicos do Monte de Santa Cruz revelam algum potencial de atração, sobretudo pelo seu caráter referencial no âmbito da vivência da população e da história da paisagem da região.



## 4.5. Análise Paisagística

### *Espaços de Génese Natural*

Os espaços de génese natural 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.



No Monte de Santa Cruz foram identificados como espaços de génese natural a sua eminência topográfica, as encostas, as linhas de água e suas margens, e os afloramentos rochosos.

**Eminência Topográfica.** A área em estudo caracteriza-se por um relevo em eminência topográfica. Caracterizado por uma subida que se inicia do lado poente da encosta na capela do Calvário até ao alto do monte, à capela do Senhor da Santa Cruz. Localiza-se na meia encosta a uma altitude de 110 metros, a uma cota inferior da avenida de acesso. Esta topografia abrange uma área de 16,7 hectares e é delimitada pelas Rua Agostinho Teixeira, Rua Castro e Travessa Cabreira.

Fig.41. Carta de altitudes do Monte de Santa Cruz - Hipsometria.

**Encostas.** As encostas adjacentes à capela do Senhor de Santa Cruz, norte/nascente, são bastante íngremes (declives na ordem dos 80%) e constituem a **área classificada como Espaços Verdes – Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais e Rede Ecológica Nacional**, onde o coberto vegetal é maioritariamente composto por matos e eucaliptos. Outra zona mais declivosa pode ser verificada junto do campo desportivo a norte da região delimitada, que vem servindo de vazadouro e eucaliptal. O coberto vegetal é desadequado, pouco diverso e leva à suscetibilidade de erosão, pondo em risco as construções adjacentes. Na encosta nascente deve ser assegurado um canal de vistas a partir da igreja de Santa Cruz pressupondo isto a eliminação de espécies invasoras, como acácias e eucaliptos, que se desenvolvem nas encostas.



Fig.42. Encostas íngremes com coberto vegetal desadequado (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)



*Linhas de água e suas margens.* Encontra-se presente um pequeno troço do **rio Almorode**, afluente do rio Leça, com cerca de 250 metros de extensão na área delimitada. O rio Almorode sofreu com a poluição das indústrias envolventes e é composto por uma galeria ripícola muito pobre e um lavadouro reabilitado recentemente, que se localiza junto ao único atravessamento viário e pedonal.

As margens neste troço do rio Leça constituem uma **galeria ripícola** (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 *Alnus glutinosa* (amieiro) e *Frangula alnus* (sanguinho de água). De entre as exóticas invasoras salienta-se a *Tradescantia fluminensis* (erva da fortuna). 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 atual** 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**. 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 indicia que haja uma fonte de poluição a montante que se julga ter origem em descargas informais de águas residuais.

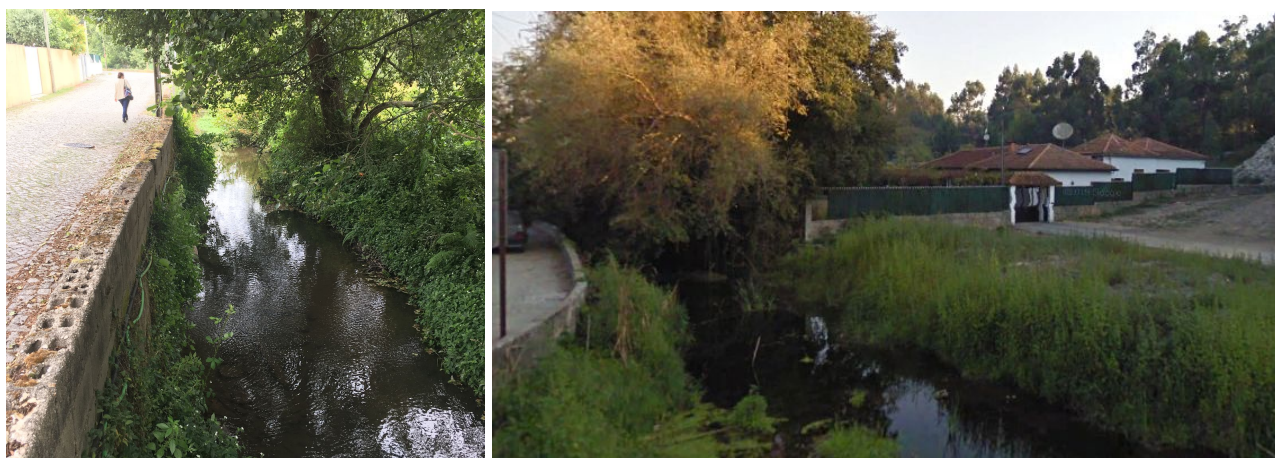


Fig.43. Rio Almorode e suas margens (fotografias: Paulo F. Marques, 2019; Google Earth, 2015).

*Afloramentos Rochosos.* Dada a geologia do local, os afloramentos aqui avistados são de origem magmática - afloramentos graníticos. Podem ser encontrados na encosta nascente adjacente ao miradouro da Capela do Senhor de Santa Cruz, em dois afloramentos. Um junto às habitações com cerca de 700 metros quadrados de área e outro na vertente norte/nascente com 2500 metros quadrados. Esta rocha, muito abundante na região, é o material dominante nas construções aqui presentes, sobretudo aquelas de caráter vernacular. Algumas zonas de afloramentos rochosos devem ser postos em evidência tirando partido do seu caráter plástico e assim contribuindo para a valorização estética destes sítios.



Fig.44. Afloramentos rochosos graníticos (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)



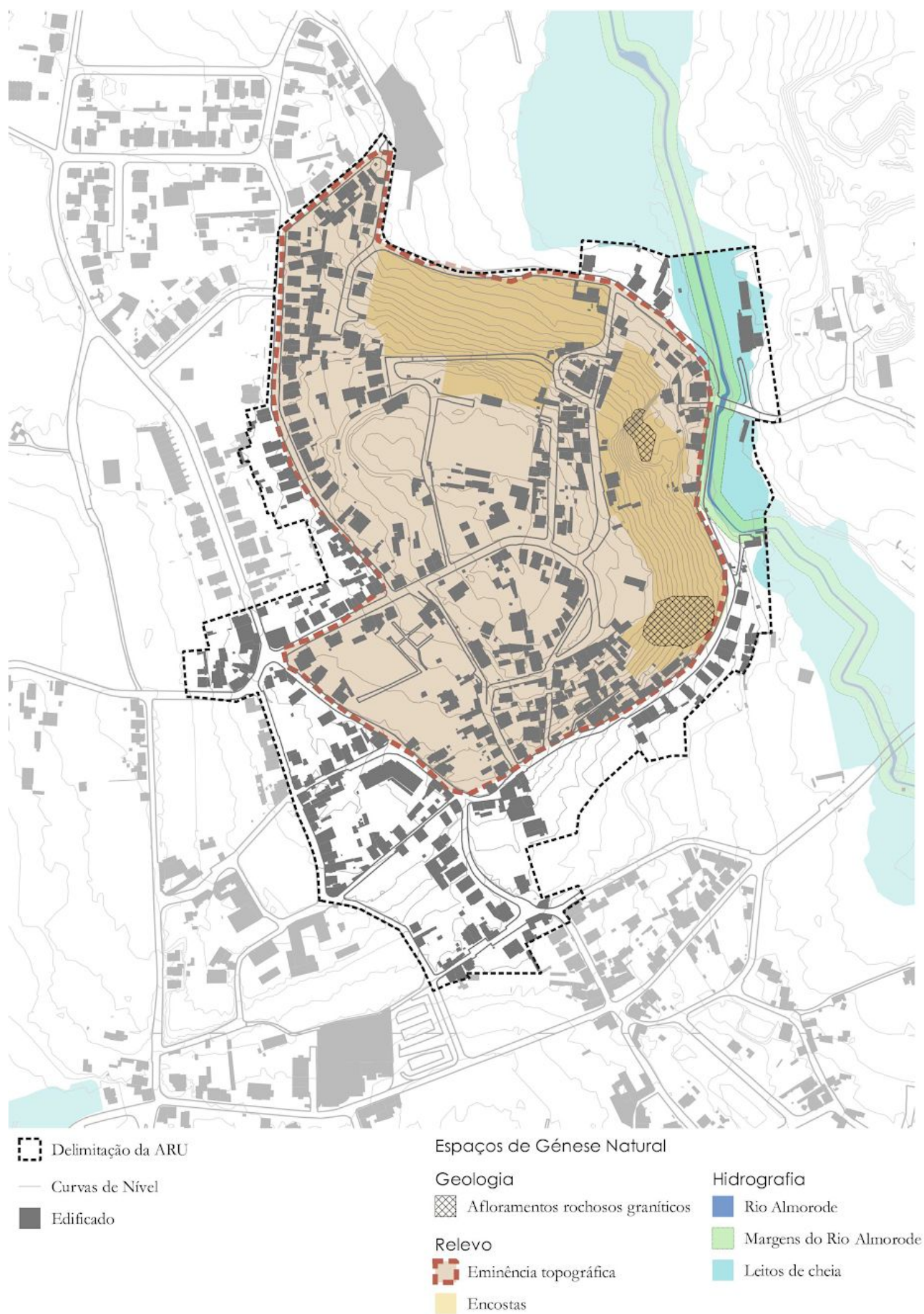


Fig.45. Planta de Espaços de Génese Natural.

### *Espaços Não-edificados de Gênese Humana*

Os **espaços de gênese humana** são aqueles gerados e mantidos através de **influência direta da ação humana**. São o resultado da atividade humana. No Monte de Santa Cruz foram identificados como espaços deste tipo os **espaços agrícolas, espaços florestais, espaços edificados, espaços exteriores de acesso público** (vias, praças, parques e jardins e recintos desportivos) e **espaços exteriores de acesso privado** (Quinta da Cabreira, quintais e logradouros).

*Espaços agrícolas.* Os **espaços agrícolas** tendem a ocupar as zonas de menor declive. Os campos agrícolas, maioritariamente destinados à **cultura do milho** encontram-se compartimentados por estruturas de suporte ao **cultivo da vinha**, com função de delimitação e proteção. São espaços dinâmicos e mutáveis ao longo do ano pela sequência do cultivo, que se traduz num elevado **dinamismo sensorial**, mas que também conferem importância económica para a região. As **culturas de regadio**, dada a rusticidade e longevidade das diferentes estruturas de captação, adução e distribuição, **reduzem a eficiência da utilização da água**.



Fig.46. Campos agrícolas (fotografias: Paulo F. Marques, 2019; Google Earth 2014)

*Espaços Florestais.* As **encostas** são povoadas por eucaliptos, pinheiros e acácias, 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**. Coincidem, desta forma, com a área classificada como Espaços Verdes – Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais e Rede Ecológica Nacional, Área suscetível a erosão. De acordo com a Lei de Bases de Política Florestal, as florestas assumem um papel fundamental na regularização dos recursos hídricos, conservação do solo e da qualidade do ar e no combate à erosão e à desertificação física e humana.



Fig.47. Espaços florestais (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)



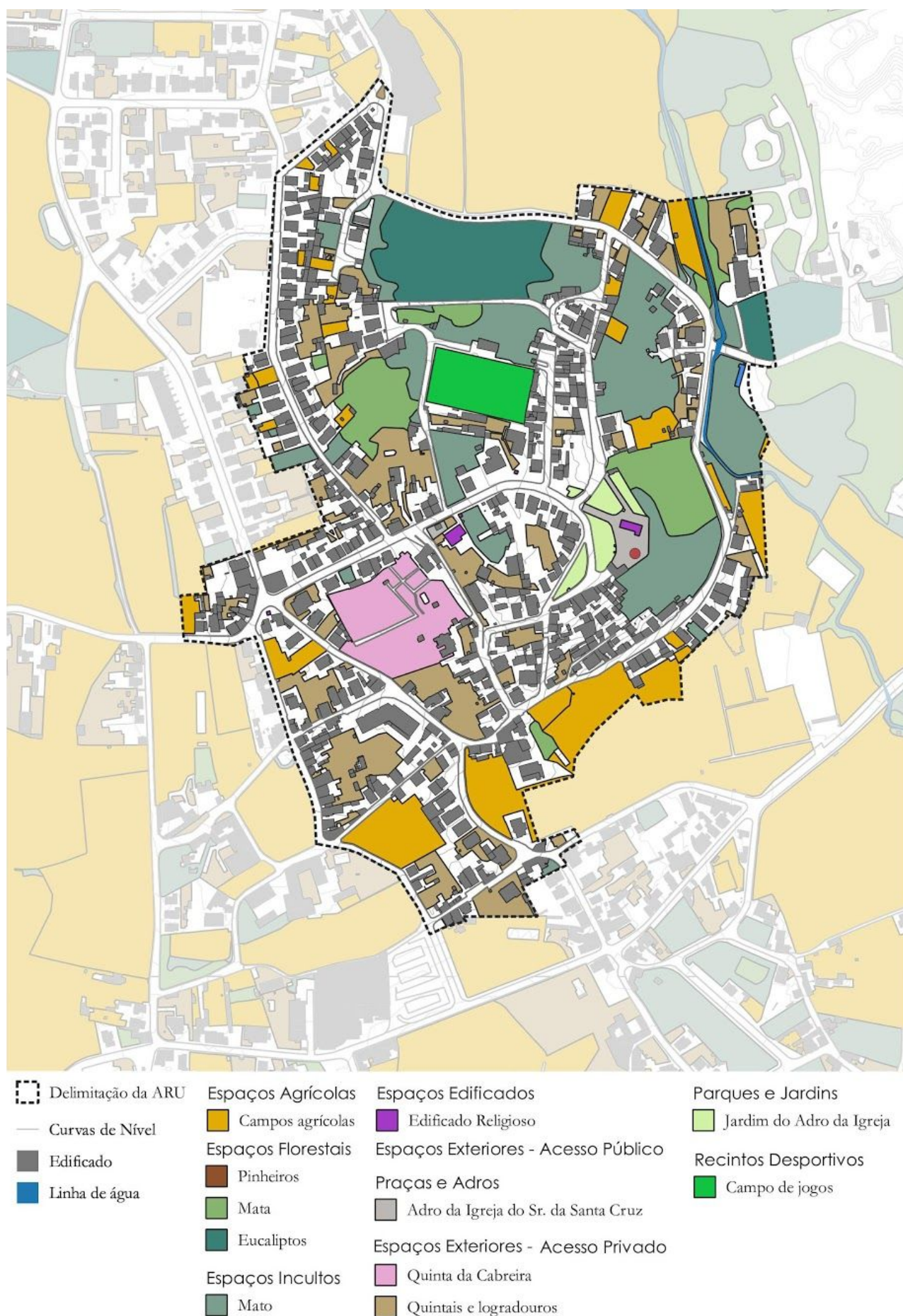


Fig. 50. Planta de Espaços de Gênese Humana (Edificados e Não-Edificados).



*Espaços incultos/matos.* Enquanto espaços incultos destacam-se os **matos**, resultantes do processo incompleto da urbanização ou abandono de espaços exteriores associados a casas ou quintas. Normalmente, evidenciam um revestimento **vegetal ruderal** ou em fases iniciais da **sucessão ecológica**, já evidenciando, em alguns casos, manchas arbórea-arbustivas. O coberto vegetal compõe-se essencialmente por *Erica* sp. (urzes), *Rubus* sp. (silvas), *Cytisus* sp. (giestas), *Ulex* sp. (tojos), etc. Podem assumir algum interesse ecológico mas dado o caráter desorganizado que evidenciam são de baixo interesse paisagístico. Estes matos encontram-se em **espaços sobranceiros ou abandonados**, podendo estar sujeitos a **perturbações** e **ações ilegais** por se tornarem vazadouros e estacionamento ou acampamentos informais. No entanto, são espaços que podem ser aproveitados para usos agrícolas ou florestais ordenados ou eventualmente alguns **tornarem-se espaços de uso público de amenidade e lazer**.



Fig.48. Espaços incultos (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)

*Espaços exteriores de acesso privado.* Os quintais e logradouros, terrenos ou espaços anexos a edifícios de habitação, são de **fuição privada** e alguns assumem a função de **pequena agricultura de subsistência** ou simplesmente um pequeno espaço de caráter familiar para estar ao ar livre. Numa visão generalizada são espaços **sem qualquer desenho ou organização estruturada e harmoniosa**, mas no Monte de Santa Cruz é visível o notável apreço e dedicação a estes pequenos espaços de fruição pessoal, muito importantes para a subsistência familiar.



Fig.49. Quintais e logradouros (fotografias: M. Inês Sousa, 2019)



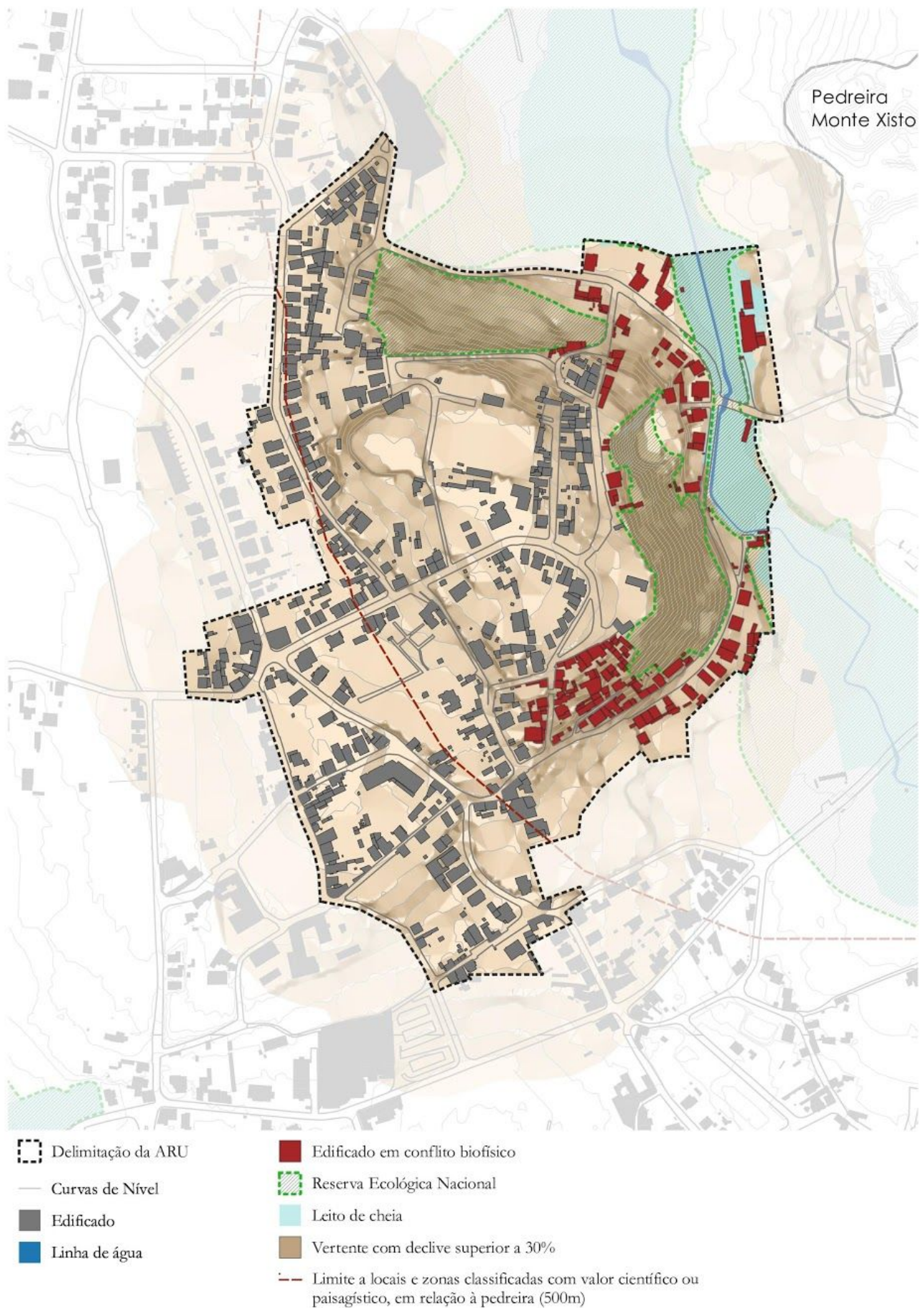


Fig.52. Planta de Síntese de Riscos Biofísicos.

### *Riscos Biofísicos*

Determinadas **características biofísicas** entram em **conflito com as construções**.

A localização da **Pedreira Monte Xisto** não cumpre as normas de segurança previstas em Decreto-lei (340/2007), não respeitando os limites de distância definidos em relação a locais e zonas classificadas com valor científico ou paisagístico (500 m), como é o caso de áreas da Rede Ecológica Nacional (REN). A sua proximidade relativamente à população que vive junto das encostas agrava a **instabilidade das construções** devido à vibração do solo. Segundo a DGEG (Direção-Geral de Energia e Geologia), o **não cumprimento da lei** pode conduzir ao colapso ou abatimento de prédios rústicos e urbanos vizinhos, assim como de caminhos e estradas; acidentes de poluição, inundações e desvios de cursos de água; deslizamento ou exposição a quedas que decorram de frentes com inclinação superior ao declive natural ou desníveis de cota acentuada; movimentos de escombros; afectação de zonas classificadas com valor científico ou paisagístico. O seu carácter intrusivo na paisagem deve-se sobretudo à rutura funcional e sensorial que estabelece com a restante matriz rural, que se traduz num óbvio contraste visual.

As **encostas de declive extremamente acentuado** e com **coberto vegetal inadequado e deficitário** são um risco devido à suscetibilidade de **erosão**. A redução da capacidade de infiltração e de retenção da humidade do solo leva a que a absorção da água da chuva não ocorra com a mesma rapidez. Consequentemente, haverá um **maior escoamento** e menos água disponível para as plantas. A precipitação intensa e as inundações podem dar origem a situações de risco de **escorregamento de encostas e queda de blocos** (aflorescimentos rochosos), quer pela ação das dinâmicas das águas, quer pela diminuição do atrito interno dos terrenos. Em situações de incêndio ou de enxurrada, as construções que estão no topo da encosta e no sopé encontram-se em risco. Estão igualmente **em risco as construções** que foram feitas **em leito de cheia**.



Fig.51. Pedreira Monte Xisto (fotografias: M. Inês Sousa, 2019; Google Earth 2015).

A geral qualificação paisagística traduzida num melhor ordenamento do espaço contribuirá, em articulação com outras medidas, para tornar esta área mais atraente para novos habitantes e, melhorando a qualidade de vida, saúde e bem-estar de toda a comunidade humana de habitantes e visitantes. A valorização dos elementos naturais constitui sempre um elemento diferenciador positivo dos espaços aumentando simultaneamente a sua diversidade e unidade no sentido de conjunto mais harmonioso.

#### **4.6. 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 Santa Cruz. Todavia, quer as respostas institucionais locais, quer entidades do terceiro sector localizadas nesta área ou que aí desenvolvam ações, 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 ações 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 direccionadas, integradas e duráveis.

## 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 Santa Cruz que podem comprometer o objectivo da reabilitação urbana são os seguintes :

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> <li>● insuficiente e desqualificado, sem oferta para diferentes públicos (como idosos e crianças);</li> <li>● vertentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ instabilidade por erosão do solo, e falta de coberto vegetal adequado e diversificado;</li> <li>○ dificuldade no acesso pedonal e do acesso viário;</li> <li>○ dificuldade de acesso e risco na segurança contra incêndio;</li> <li>○ reduzido calibre das vias;</li> </ul> </li> </ul>
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● insuficiência nas ligações às redes infraestruturais;</li> <li>● falta de transporte: linha de autocarro só passa no Gestalinho, não ligando a pontos importantes como a área industrial da Maia, nem subindo à cota alta;</li> <li>● abastecimento de água por ligação a fontanários públicos;</li> <li>● abastecimento garantido pela Junta de Freguesia, com recolha através de furo artesiano à cota baixa e armazenamento em depósito localizado na escola, apresentando um problema de falta de controlo da qualidade da água, sendo destinada a consumo alimentar;</li> <li>● ligações informais / descargas directas de saneamento, contribuindo para a contaminação da linha de água e da área de localização do furo artesiano de captação;</li> </ul>

Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● campo de jogos degradado e insusceptível de uso;</li> <li>● escola primária subaproveitada;</li> <li>● ausência de centro de dia nas proximidades;</li> <li>● inexistência de outras funções que pudessem apoiar as necessidades, como balneário e lavandaria comunitárias, que seriam importantes para os cuidados de higiene dos que vivem em habitações precárias.</li> </ul>
Situação socioeconómica e agentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>● reduzida capacidade económica de parte substancial dos agregados familiares presentes na área;</li> <li>● limitação na oferta de serviços: preponderância de cafés e ausência de maior diversidade;</li> <li>● perda da função agrícola;</li> <li>● dificuldade na identificação dos titulares dos prédios - dimensão muito acentuada de informalidade na aquisição e na construção;</li> <li>● dificuldade no acesso a apoios (desenho dos instrumentos, elegibilidade, procedimentos técnicos, burocracia);</li> </ul>
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>● condições de habitação preocupantes: carências infraestruturais e de conforto, potencial risco estrutural;</li> <li>● perda de qualidade do edificado e redução da área com o aumento da cota (excepto a Quinta da Cabreira e envolvente);</li> <li>● instabilidade estrutural e falta de muros de contenção em terrenos declivosos;</li> <li>● muitas construções de segunda linha com violação das medidas de protecção contra incêndios;</li> <li>● densificação e subdivisão/subaluguer de habitação (ilhas, segmentação);</li> <li>● uso habitacional de anexos e garagens (em alguns casos com sobre-ocupação) - potencialmente com questões graves de insalubridade;</li> <li>● acesso difícil a garagens, com inclinações acentuadas;</li> <li>● elevado número de imóveis com possível indicação de demolição integral, insusceptíveis de reabilitação;</li> <li>● falta de oferta habitacional: o parque habitacional existente no Monte de Santa Cruz não tem capacidade de resposta para candidatos em carência habitacional (francamente sub-sinalizados)</li> </ul>

Fig.53. Quadro de enumeração de fraquezas detectadas no território de Monte de Santa Cruz.

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"> <li>● logradouros cuidados, com pequenas hortas e jardins;</li> <li>● adro da igreja com dimensão favorável e potencial para desenvolver um espaço mais qualificado, de convívio multigeracional;</li> <li>● presença e potencial de desenvolvimento da produção hortícola;</li> <li>● possibilidade de mobilização da comunidade para um jardim construído de forma colaborativa no adro da Igreja.</li> </ul>
------------------------	--



Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● cobertura integral extensiva da rede de abastecimento de água e saneamento na área, com potencial para servir as construções que ainda não estejam conectadas a estas infraestruturas;</li> <li>● recolha municipal de resíduos porta-a-porta, com flexibilidade de serviço e possibilidade de acompanhamento da eficácia de cobertura desta rede;</li> </ul>
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● edifício da escola primária com capacidade para acolher novas actividades e funções complementares, contribuindo para a dinamização da zona;</li> <li>● potencial do campo desportivo não só para dinamizar actividades desportivas e culturais para os residentes na área e para atrair novos utilizadores da envolvente, como também com possibilidade de aumentar as suas valências de serviços;</li> </ul>
Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>● proximidade a atractores industriais, logísticos e comerciais, assim como a eixos viários que permitem o acesso regional e nacional (incluindo a possibilidade de construção de nova variante que passará a curta distância do Monte de Santa Cruz), alargando o leque de possibilidades de emprego;</li> <li>● presença de colectividades e entidades do terceiro sector com potencial para dinamização da área, como a Juventude Barcaense, o Barca Futebol Clube e a FAP Maia (associação de escolas da Maia, que reúne numa sala da escola);</li> <li>● apoio social dos Vicentinos em articulação com o Banco Alimentar com distribuição de cabazes;</li> </ul>
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>● diversidade de tipologias e volumetrias do edificado habitacional, com capacidade de responder a diferentes necessidades e aspirações, permitindo a criação de uma zona com uma grande diversidade de residentes e estruturas familiares;</li> <li>● bom estado de conservação de uma parte das construções existentes, em particular de habitações unifamiliares e recentes na área do Gestalinho, que contribuem para uma imagem de qualificação e dinamismo desta zona;</li> <li>● presença de edifícios religiosos de referência na zona, reabilitados e em utilização, que atraem a visita de população além da área.</li> </ul>

Fig.54. Quadro de enumeração de forças detectadas no território do Monte de Santa Cruz.

### 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 Monte de Santa Cruz e, se possível, prever os mecanismos que os controlem ou mitiguem. Identificam-se agora:

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> <li>● proximidade da pedreira Monte Xisto que conduz à instabilidade das terras, pondo em causa a segurança das construções;</li> <li>● dificuldade ou impossibilidade de intervenção por parte dos organismos públicos na qualificação de espaços de uso público de socialização, como praças e ruas, que permitissem melhorar a vivência desta área;</li> </ul>
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● incapacidade de assegurar a ligação das redes prediais às dos serviços infraestruturais básicos, por limitações nos critérios de elegibilidade dos programas de incentivo;</li> <li>● 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;</li> </ul>
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● dificuldade ou impossibilidade de proceder à refuncionalização e/ou qualificação de equipamentos existentes, com prejuízo da uma estrutura de proximidade na comunidade;</li> </ul>

Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>● preconceções 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;</li> <li>● resistências na criação de redes entre agentes;</li> <li>● dificuldade, ou impossibilidade, de melhoria dos transportes colectivos que possam assegurar as ligações a oportunidades e serviços na envolvente desta área, limitando assim a capacidade dos seus residentes efectivamente usufruírem dessas possibilidades;</li> </ul>
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>● insuficiência ou reduzido impacto dos instrumentos da ORU proposta;</li> <li>● reduzido número de imóveis susceptíveis de reabilitação urbana;</li> <li>● 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;</li> </ul>

Fig.55. Quadro das ameaças identificadas no território de Monte de Santa Cruz.

#### 5.4. Oportunidades: possibilidades na envolvente

As dinâmicas na ARU de Santa Cruz ser estimuladas por algumas oportunidades :

Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> <li>● captação populacional criada pela qualificação e promoção de novos espaços de uso público;</li> <li>● a demolição das construções em vertentes instáveis permitirá uma intervenção paisagística capaz, com reconstituição do coberto vegetal, estruturas de suporte e de condução de águas, criando-se uma unidade de paisagem capaz;</li> </ul>
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● aumento da saúde pública na sequência de abastecimento de água controlado;</li> <li>● redução dos encargos para a Junta de Freguesia em gastos no abastecimento de água, e libertação desta verba para outras finalidades;</li> <li>● aumento do número de clientes dos serviços municipalizados;</li> </ul>
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● promoção de espaços colectivos qualificados no Monte de Santa Cruz poderão colmatar oferta na envolvente;</li> <li>● disponibilidade de equipamentos na envolvente próxima, cujo acesso seria mais facilitado com a revisão da rede de transportes públicos e previsão de um sistema de transporte a pedido, que articule transporte escolar, de trabalhadores e de idosos;</li> </ul>
Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>● criação de mercado local para escoamento de excedentes, geração de rendimento e dinamização local, com possível articulação com outras funções/serviços (restauração, saúde, apoio social);</li> </ul>
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>● acessibilidade dos valores de arrendamento e aquisição de imóveis nesta zona, face ao aumento destes custos em diversos concelhos envolventes, atraindo habitantes dessas áreas;</li> <li>● demolição qualificadora pode gerar uma valorização dos imóveis intervencionados e dos vizinhos;</li> </ul>

Fig.56. Quadro das oportunidades identificadas no território do Monte de Santa Cruz.



### 5.3. Síntese do diagnóstico

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

	Fraquezas	Forças	Ameaças	Oportunidades
Espaços não edificados	<ul style="list-style-type: none"> <li>ausência de espaços públicos qualificados para socialização;</li> <li>vertentes instáveis e descuidadas;</li> <li>dificuldades nas acessibilidades;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>logradouros cuidados;</li> <li>potencial de produção hortícola em pequena e grande escala;</li> <li>potencial de espaços exteriores de uso colectivo;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>proximidade da pedreira Monte Xisto que conduz à instabilidade das terras e construções;</li> <li>ausência de acções de qualificação de espaços de interesse público;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>atração populacional pela criação de espaços públicos qualificados;</li> <li>valorização paisagística gerada pela demolição de construções em vertentes instáveis;</li> </ul>
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>insuficiência nas ligações às redes infraestruturais;</li> <li>abastecimento de água por ligação a fontanários públicos, sem controlo da qualidade da água;</li> <li>ligações informais / descargas directas de saneamento;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>cobertura integral da rede de abastecimento de água e saneamento na área;</li> <li>recolha municipal de resíduos porta-a-porta, com flexibilidade de serviço e possibilidade de acompanhamento da sua eficácia;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>incapacidade de assegurar a ligação de serviços infraestruturais, por limitações nos programas de incentivo;</li> <li>interrupção de acesso a serviços básicos, sem alternativa, em consequência de fiscalização e remoção de ligações informais;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aumento da saúde pública na sequência de abastecimento de água controlado;</li> <li>redução dos encargos para a Junta de Freguesia em gastos no abastecimento de água;</li> <li>aumento do número de clientes dos serviços municipalizados;</li> </ul>
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>campo de jogos degradado;</li> <li>escola primária subaproveitada;</li> <li>ausência de centro de dia e outras funções nas proximidades;</li> <li>limitações nos transportes públicos;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>escola primária com capacidade para acolher novas acções;</li> <li>campo desportivo pode dinamizar actividades desportivas e culturais, atrair novos utilizadores e aumentar as suas valências;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dificuldade, ou impossibilidade, de proceder à refuncionalização e/ou qualificação de equipamentos existentes e de criação de alternativas;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>promoção de espaços colectivos qualificados para colmatar oferta na envolvente;</li> <li>acesso facilitado a equipamentos na envolvente próxima, com transportes públicos melhorados;</li> </ul>
Economia e agentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>reduzida capacidade económica dos agregados familiares;</li> <li>limitação nos serviços;</li> <li>perda da função agrícola;</li> <li>dificuldade no acesso a apoios;</li> <li>baldios - dificuldade na identificação da propriedade;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>proximidade a atractores industriais, logísticos e comerciais, assim como a eixos viários importantes;</li> <li>presença de colectividades e entidades do terceiro sector com potencial para dinamização;</li> <li>apoio social existente;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>preconcepções e diferenças culturais que possam limitar apoio social e técnico;</li> <li>dificuldade, ou impossibilidade, de articular agentes;</li> <li>dificuldade, ou impossibilidade, de melhoria dos transportes colectivos;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>criação de mercado local de excedentes;</li> </ul>
Edificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>carências habitacionais, infraestruturais, risco estrutural e de incêndio;</li> <li>instabilidade estrutural;</li> <li>densificação e subdivisão;</li> <li>utilização habitacional de espaços com outros fins;</li> <li>acesso difícil a garagens;</li> <li>falta de oferta habitacional;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>diversidade do edificado habitacional, capaz de responder a diferentes residentes e estruturas familiares;</li> <li>bom estado de conservação de algumas habitações;</li> <li>presença de edifícios religiosos de referência na zona, reabilitados e em utilização, que atraem população;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>insuficiência, ou reduzido impacto, dos instrumentos da ORU;</li> <li>reduzido número de imóveis susceptíveis de reabilitação;</li> <li>aumento dos valores de arrendamento e aquisição de imóveis nesta zona, face ao aumento destes custos em diversos concelhos envolventes, atraindo habitantes dessas áreas;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>atração de população dos concelhos envolventes;</li> <li>demolições qualificadoras poderão gerar a valorização dos imóveis intervencionados e dos vizinhos.</li> </ul>

Fig.57. Quadro de síntese de fraquezas, forças, ameaças e oportunidades identificadas na ARU de Monte de Santa Cruz.

### III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

#### 6. Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)

##### 6.1. Visão e acções

Pela identificação dos potenciais presentes na ARU de Monte de Santa Cruz, 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.

#### *Monte de Santa Cruz: centralidade, diversidade e tranquilidade*

A visão para a ARU de Monte de Santa Cruz assenta simultaneamente nas potencialidades da sua localização geoestratégica e de acesso a grande diversidade de valências e serviços, a par com a manutenção de um lugar tranquilo e protegido da movimentação urbana.

Eixos	Acções
<ul style="list-style-type: none"> <li>promover a valorização paisagística</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>estabilizar as encostas</b> através da contenção de terras e tratamento do coberto vegetal;</li> <li><b>requalificar os espaços verdes de acesso público e praças existentes</b>; plantar árvores, arbustos e outros elementos autóctones nos espaços públicos de estada e de espera, bem como em todo o percurso do calvário</li> <li><b>apoiar a limpeza e manutenção de bouças, jardins e hortas privadas</b>, nomeadamente, através de informação e formação sobre podas, enxertias e plantações, aplicação de fitofármacos, distribuição de plantas e serviços de recolha de resíduos vegetais, de forma a criar um corredor verde interior;</li> <li><b>preservar e valorizar as áreas do domínio público hídrico e paisagem associada</b>, através de condicionamento e fiscalização mais restritivos do uso do solo nestes troços;</li> <li><b>valorizar e promover o desenvolvimento agrícola</b> 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;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>promover a reabilitação dos conjuntos edificados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>promover a reabilitação das construções de matriz rural</b> com interesse arquitectónico, preservando os seus valores e adaptando-as às exigências actuais;</li> <li><b>promover a reabilitação e refuncionalização de edifícios devolutos</b> para acolhimento de novos residentes ou outras funções;</li> <li><b>promover acções de manutenção e qualificação de edifícios recentes</b>, ainda que com necessidades de intervenção.</li> <li>promover a constituição de uma <b>bolsa de habitações a custos compatíveis com a taxa de esforço aceitável</b>, pela aquisição de imóveis pelo exercício do direito de preferência, pela aquisição amigável ou pela expropriação, se for o caso, e pelo arrendamento, tomando a CMM a iniciativa da sua reabilitação e disponibilização;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>assegurar o acesso à habitação condigna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>facilitar o acesso a apoios abrangentes para habitação</b>, pela previsão de mecanismos complementares ou subsidiários de programas nacionais;</li> <li><b>fiscalizar situações irregulares</b> de abastecimento e descarga directa;</li> <li><b>sinalizar falhas no acesso às redes públicas</b> de abastecimento e saneamento e prever apoios para intervenções nas habitações e ligações às redes públicas;</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>● melhorar a oferta e cobertura de <b>equipamentos públicos</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● promover a <b>refuncionalização de edifícios públicos devolutos (escola primária), a dinamização dos equipamentos existentes (campo de jogos) e a promoção de equipamentos adicionais</b>, 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);</li> <li>● <b>apoiar iniciativas de diferentes entidades e colectividades</b> que possam dinamizar equipamentos e serviços na área; serviços: por exemplo disponibilizando os balneários para utilização pública e/ou específica (como para idosos com apoio) e associando novas funções (como de lavandaria e cafetaria);</li> <li>● <b>dinamizar a utilização da antiga escola primária</b>, diversificando as actividades a decorrer e os públicos-alvo;</li> <li>● <b>promover a diversidade e complementaridade de valências de uso público</b>;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● fortalecer a <b>economia local e a acessibilidade</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>criar serviços de proximidade</b>, que potenciem a <b>geração de emprego local</b>;</li> <li>● <b>reforçar os transportes públicos</b> para facilitar o acesso a oportunidades laborais na envolvente próxima: cobertura de rede, frequência (horário nocturno) e preço;</li> </ul>

Fig.58. Quadro de síntese da visão, dos eixos e das acções da Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para a ARU de Monte de Santa Cruz.

## 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**. Atento o já referido, em razão da demolição do edificado em risco e insusceptível de reabilitação, poderá ser necessário proceder ao realojamento dos agregados familiares em causa. Para este processo, importará primeiro a regularização fundiária, depois a competente expropriação, a não ser que outra solução amigável seja encontrada.

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

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 benefícios 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 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 Câmara Municipal da Maia.

## 7. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana

### 7.1. 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 possa abranger as componentes de espaço público, qualificação paisagística e transportes** que seriam 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 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 nesta área e ampliar o leque de novos residentes e utilizadores interessados.

### 7.2. Prazo de execução

O prazo de execução da ORU proposta é de **dez anos**, que poderá ser **prorrogado até um limite máximo de cinco anos** adicionais, nos termos do artigo 20.º do RJRU, **de acordo com a avaliação da execução da ORU**, tendo em conta uma análise da eficácia das medidas propostas e do seu impacto. Poderão ainda contemplar-se eventuais adaptações no decurso da vigência deste instrumento, que possam ser necessárias para melhor responder a necessidades e oportunidades identificadas, assim como a dificuldades encontradas no



enquadramento da sua implementação (nomeadamente através de alterações ou agilização de processos, de diferentes atribuições ou responsabilidades necessárias, entre outras medidas que possam ser discutidas e aprovadas para cumprir os objectivos enunciados).

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, a ser realizado 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 a 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.

### 8. 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 espectro com uma **promoção do acesso a programas e mecanismos complementares de apoio** que possam abranger uma população mais alargada.

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). Tal passará por:

- contemplar soluções para os actuais residentes e proprietários de imóveis de Monte de Santa Cruz com maior dificuldade de acesso directo a financiamento, que desejem 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 área.

A intervenção em património de importância paisagística pode seguir os pressupostos anteriormente elencados, sendo que ao nível do espaço público exige um planeamento mais centrado em entidades públicas ou privadas que desejem fazer investimento nestes espaços. Os âmbitos de apoio enquadram-se nas vertentes que seguidamente se enunciam, que serão adiante detalhadas e enquadradas.

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

Fig.59. 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.60) e das suas características e critérios de financiamento (Fig.61).



<b>Instrumento, finalidade e aplicabilidade</b> (* 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		•			
Primeiro Direito		•	• *		
RECRIMAIA					• *

Fig.60. Quadro de síntese da finalidade e aplicabilidade dos instrumentos.

<b>Instrumentos e critérios de funcionamento</b>	<b>Financiamento</b>				<b>Beneficiário</b>		
	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	•				•	•	
1.º Direito - Rendas					•	•	
Porta 65 Jovem						•	
Programa Casa Eficiente 2020	•	100%			•		
IFFRU 2020	•	100%			•		
Reabilitar para Arrendar	>10%	<90%			•	•	
1.º Direito - Obras		•	•				•
RECRIMAIA				•			•

Fig.61. Quadro de síntese dos critérios de funcionamento dos diferentes instrumentos.

### 8.1. Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento

Conforme definido anteriormente na Área de Reabilitação Urbana (ARU) aprovada para a zona de Monte de Santa Cruz, 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	
Benefícios fiscais decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)	<p>O artigo 71º do Estatuto do 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 <b>iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020</b>.</p> <p>A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “<b>ações de reabilitação</b>” 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"> <li>• <b>IMI</b> – 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);</li> <li>• <b>IMT</b> – 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);</li> <li>• <b>IRS</b> – 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);</li> <li>• <b>Mais-valias</b> – 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);</li> <li>• <b>Rendimentos Prediais</b> – 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).</li> <li>• <b>Benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário</b> em reabilitação urbana: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Isenção de IRC</b>, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;</li> <li>○ <b>Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%</b>, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.</li> </ul> </li> </ul>
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"> <li>• <b>IVA</b> – 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.</li> </ul> <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.62. Quadro de síntese dos benefícios fiscais em exercício para a ARU de Monte de Santa Cruz.



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"> <li>● <b>Programa de Arrendamento Acessível</b> - 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.</li> <li>● <b>1.º Direito (Rendas)</b> - 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.</li> <li>● <b>Porta 65 Jovem</b> - constitui um programa de apoio ao arrendamento direccionado a jovens, subsidiando uma percentagem do valor da renda, de acordo com condições estipuladas.</li> </ul>

Fig.63. Quadro de síntese de benefícios fiscais adicionais que possam ser activados na presente ARU.

## 8.2. Acesso a soluções de financiamento

Adicionalmente, e tendo em consideração o direccionamento 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"> <li>● <b>Programa Casa Eficiente 2020</b> - promove obras de melhoria do desempenho ambiental dos edifícios (incluindo os de habitação própria) a partir de um empréstimo em condições vantajosas. 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.</li> <li>● <b>IFFRU 2020</b> - promove obras de requalificação do edificado residencial, aliciando as intervenções de melhoria energética. O programa não responde tanto a uma lógica de arrendamento acessível como de um rentabilidade financeira, e é territorializado a partir dos critérios acordados com cada município. O programa não está associado a uma lógica de arrendamento acessível, seguindo 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.</li> <li>● <b>Reabilitar para Arrendar</b> - 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.</li> <li>● <b>1.º Direito (Obras)</b> - visa fornecer um alojamento apropriado aos agregados e famílias em situação habitacional e financeira. O programa disponibiliza financiamento de qualidade 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.</li> <li>● <b>Fundo Ambiental</b> - 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.</li> </ul>

Programas municipais	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>RECRIMAIA (Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis da Maia)</b> - 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.</li> </ul>
----------------------	--

Fig.64. Quadro de síntese de instrumentos de acesso a soluções de financiamento, de âmbito nacional e municipal.

### 8.3. 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 urbanístico/arquitectónico, jurídico e social, cujo funcionamento será adiante detalhado no modelo de execução e de gestão.

Apoio técnico e jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>criação de Gabinete Técnico Local</b> para apoio à ARU de Monte de Santa Cruz, como extensão local dos serviços municipais, associado a um Grupo de Acompanhamento;</li> <li>● criação de <b>sessões locais de esclarecimento</b> sobre a ARU de Monte de Santa Cruz;</li> <li>● <b>acesso a informação</b> direccionada às condições de reabilitação urbana na ARU de Monte de Santa Cruz, nomeadamente: na plataforma digital da Câmara Municipal da Maia, nos serviços do Espaço Municipal da Maia, na Junta de Freguesia de Castelo da Maia, em equipamentos de uso público na área de Monte de Santa Cruz e por envio de boletins informativos.</li> </ul>
--------------------------	---

Fig.65. Quadro de síntese do apoio técnico e jurídico.

## 9. Relação com instrumentos de gestão

### 9.1. Articulação com instrumentos existentes

Ao nível dos instrumentos existentes, identifica-se a:

- **necessidade de sinalização proactiva** das situações críticas, a nível social, habitacional, urbanístico e paisagístico;
- e uma **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 e com projectos de intervenção em curso ou previstos (como o de descontaminação do Rio Leça).

### 9.2. Necessidades de alteração de instrumentos existentes

As alterações de instrumentos propostas 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 as possibilidades de regularização de construções** que estejam actualmente em situação de irregularidade e que reúnam condições para regularização, assim como propor majorações em parâmetros urbanísticos em condições a definir quando tal viabilize a reabilitação do edificado.

### **9.3. 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.

## 10. 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.

### 10.1. Modelo de gestão

O modelo de gestão proposto considera a criação de um Gabinete Técnico Local (com apoio nas vertentes 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.66). 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.66. Diagrama do modelo de gestão proposto.



## 10.2. Modelo de execução

As atribuições, articulações e responsabilidades destas estruturas encontram-se descritas adiante (Fig.67), explicitando o papel do Gabinete Técnico Municipal e das diferentes colaborações.

GABINETE TÉCNICO LOCAL				
		vertente urbanística e arquitectónica	vertente jurídica	vertente social
Atribuições	● <b>Análise</b>	levantamento e sinalização de situações críticas, necessidades habitacionais e irregularidades;	identificação de inconformidades e irregularidades de propriedade e litígios;	sinalização de carências sociais e necessidades de apoio a indivíduos e agregados familiares;
	● <b>Informação</b>	divulgação de instrumentos disponíveis para reabilitação e habitação; esclarecimento de questões;	divulgação dos serviços de apoio jurídico à regularização e resolução de questões associadas ao edificado;	divulgação dos instrumentos e programas de apoio social;
	● <b>Atendimento</b>	recepção de pedidos de apoio à reabilitação e habitação; esclarecimento de dúvidas;	recepção de pedidos de apoio à resolução de problemas jurídicos; esclarecimento de dúvidas;	recepção de pedidos de apoio social e familiar; esclarecimento de dúvidas;
	● <b>Instrução</b>	apoio a candidaturas a instrumentos de acesso à habitação e financiamento da reabilitação;	apoio à condução e instrução dos processos jurídicos passíveis de resolução;	apoio à instrução de processos de acesso a apoios sociais;
	● <b>Seguimento</b>	acompanhamento dos processos;		
	● <b>Avaliação</b>	monitorização e avaliação do resultado dos processos;		
Articulações	● com o <b>GARU-M</b> , 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 <b>Grupo de Acompanhamento</b> (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 <b>outros Departamentos da Câmara Municipal</b> , nomeadamente Mobilidade, Planeamento e Actividades Económicas, para discussão de estratégias e reconfiguração de instrumentos; ● com a <b>Junta de Freguesia de Castelo da Maia</b> , para um acompanhamento de proximidade; ● e com o <b>Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)</b> , para acompanhamento de candidaturas a programas de financiamento;			
Responsabilidades	● <b>responsabilidade municipal de gestão</b> - a Câmara Municipal da Maia fica responsável pela gestão e funcionamento do Gabinete Técnico Local: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>quadro de pessoal - afectação de técnicos municipais</b>, 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 assegurem essas dimensões;</li> <li>○ <b>instalações</b> - a serem desempenhadas em espaço a designar localizado dentro dos limites da ARU de Monte de Santa Cruz (como no edifício da escola primária, com espaço disponível);</li> </ul> ● <b>responsabilidade de reportar para monitorização e avaliação</b> - 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.67. Diagrama das atribuições, articulações, responsabilidades e pessoal do Gabinete Técnico Local.

Relativamente ao modelo de decisão, apresentam-se abaixo (Fig.68) 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.

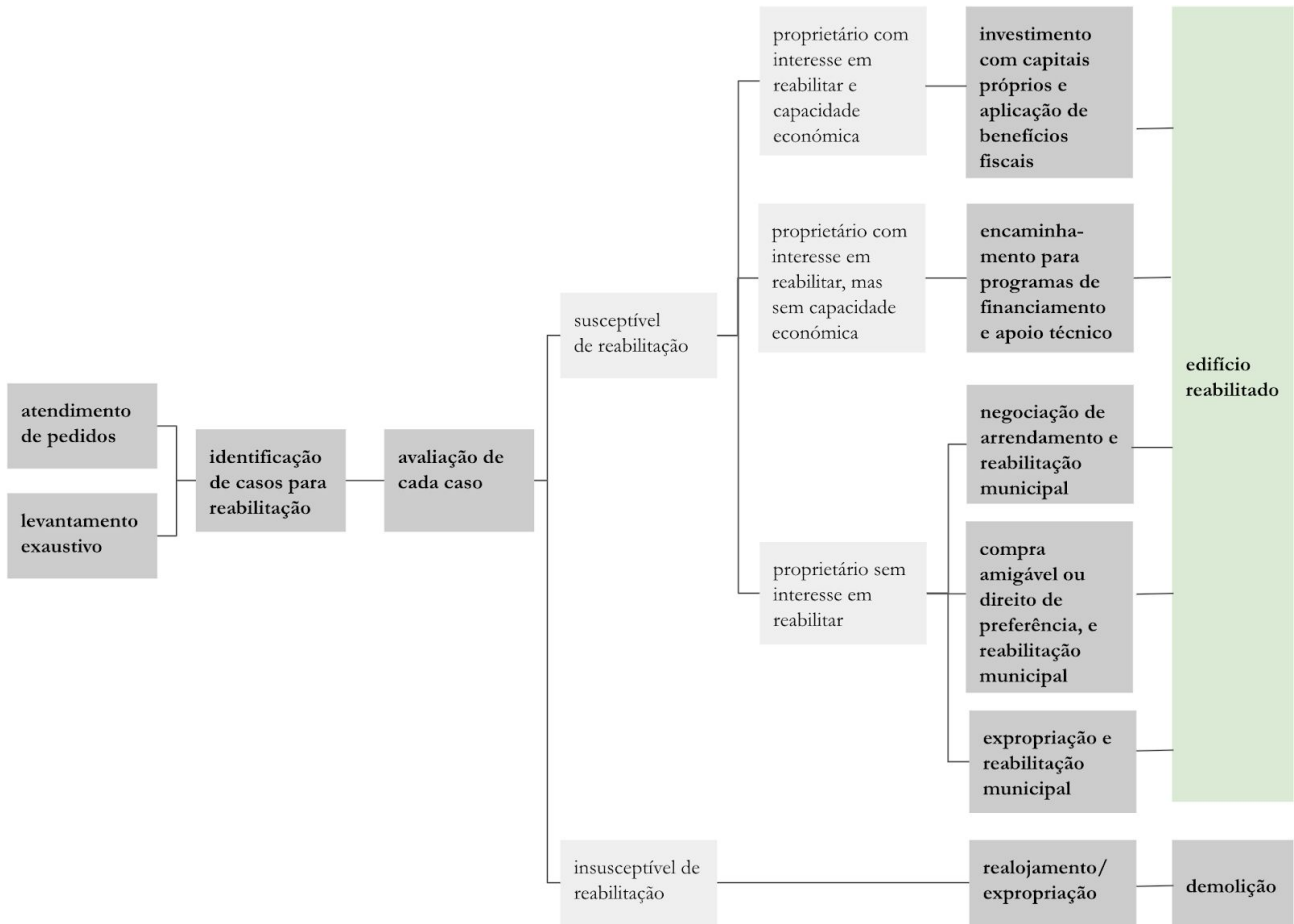


Fig.68. Diagrama do modelo de decisão do Gabinete Técnico Local.



### 10.3. Sistemas de monitorização

Os sistemas de monitorização desta ARU deverão incidir nos seguintes aspectos:

- **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;
- **recolha de indicadores para verificação da eficácia dos procedimentos** - 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;
- **visitas ao local** - para verificação das condições de funcionamento do Gabinete Técnico Local e da percepção dos residentes e utilizadores;
- **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 Castelo da Maia 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

A nota central da Aru do Monte de Santa Cruz é a do risco **do edificado informal**: de segunda linha, no tardoz de edificado aparentemente regular, nas imediações do Largo do Gestalinho, de elevada densidade, com risco acrescido em caso de incêndio; de primeira linha, nas imediações do campo de futebol, à cota alta, na vertente em risco de erosão e em área de protecção da pedreira em lavra. Neste segundo conjunto, é notória a falta de condições de habitabilidade do edificado, a que acresce uma distribuição informal de água para consumo.

Pese embora o ainda significativo número de imóveis susceptíveis de reabilitação urbana, impõe-se nesta ORU uma **abordagem multidimensional, catalisadora de uma progressiva valorização deste território**. Passará pela **identificação, caso a caso, do edificado susceptível de regularização urbanística e de reabilitação urbana, e do edificado cuja demolição se revele inevitável**. Passará ainda por um trabalho de **recuperação paisagística e de qualificação dos espaços de uso público que, não sendo objecto da ORU, se deverão articular com esta**.

Este processo de reabilitação pretende-se **participado** pelos seus destinatários, **e acompanhado de um apoio técnico de proximidade**, duas 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.69), 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.

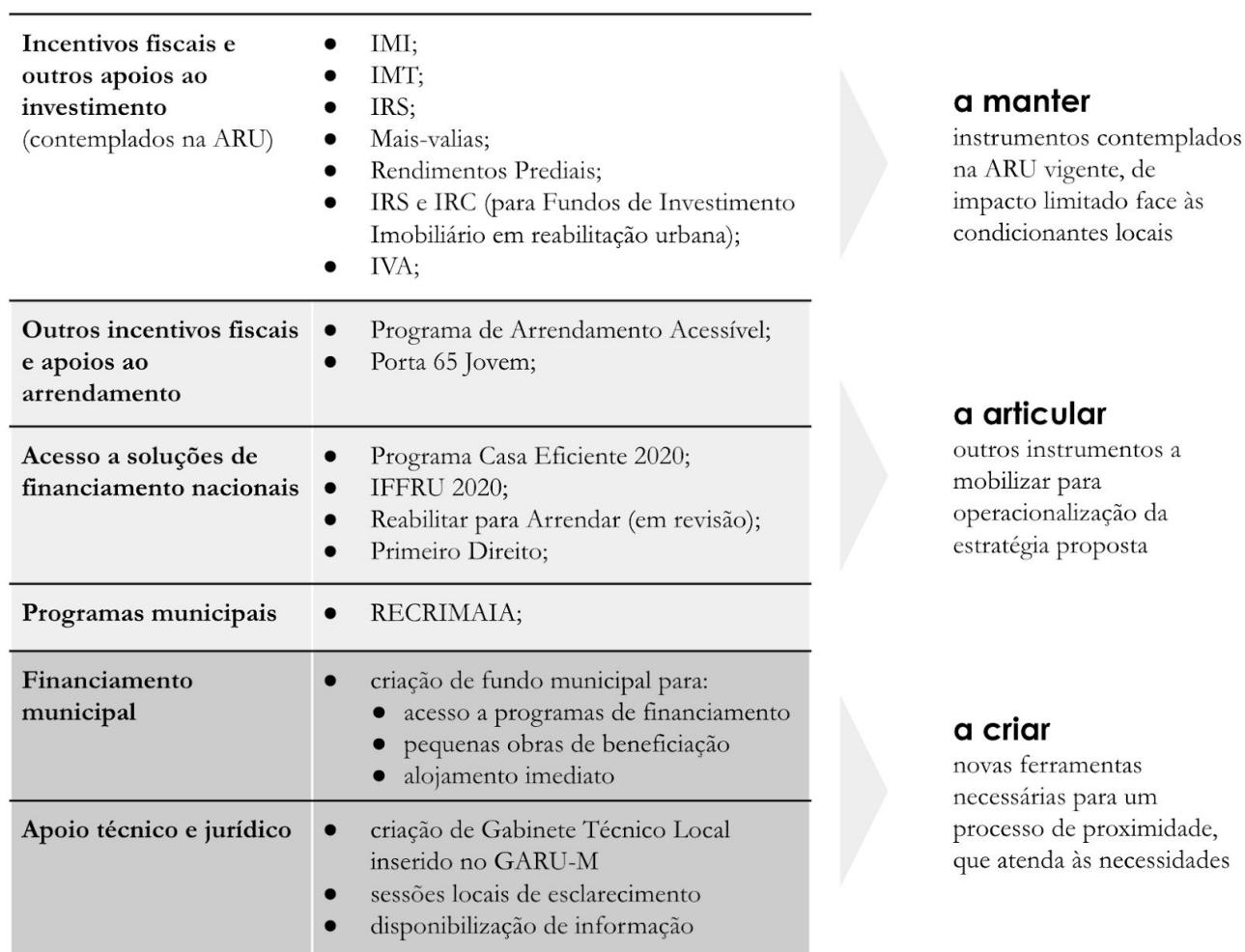


Fig.68. Diagrama de síntese dos instrumentos a manter, a articular e a criar para a operacionalização da presente ORU.



## 11. 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) *Mobilidade e funcionalidade do território nas Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa 2017*, Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

### Publicações científicas:

- Farinha-Marques, P.; Fernandes, C. P; Lameiras, J. M.; Leal, I.; Silva, S.; Guilherme, F. (2014). *Morfology 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](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

