

Maia

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

Relatório 2A.

Proposta de delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços

PR-03195 | Março 2017

Maia

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

Relatório 2A. Proposta de delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços

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

É aqui apresentada e fundamentada a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Águas-Santas / Pedrouços, sendo focados todos os elementos exigidos nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Em conjunto com os documentos equivalentes elaborados para o Núcleo urbano de Moreira / Vila Nova da Telha e para a Vila do Castelo da Maia, este documento constitui o Relatório 2 proposto na metodologia adotada.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03195 | Março de 2017

Índice

1	INTRODUÇÃO	5
1.1	Definições e procedimentos	5
2	CARATERIZAÇÃO TERRITORIAL	7
2.1	Enquadramento concelhio	7
2.2	Breve caracterização das freguesias	11
2.3	Perspetiva da evolução urbana	15
2.4	Elementos estruturantes do território	19
2.5	Problemáticas e dinâmicas recentes	30
2.6	Enquadramento no Plano Diretor Municipal e condicionantes	32
3	ARU DE ÁGUAS-SANTAS / PEDROUÇOS	40
3.1	Apresentação da proposta de delimitação	40
3.2	Critérios de delimitação	46
3.3	Objetivos estratégicos	54
4	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	56
4.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	56
4.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	57
4.3	Critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação urbana	59
4.4	Outros benefícios e incentivos	60
5	ANEXOS	62
A1.	CÓDIGOS DAS SUBSEÇÕES ESTATÍSTICAS	62
A2.	DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE BASE TOPOGRÁFICA	63
A3.	DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA	64

Índice de figuras

Figura 1. Enquadramento regional do concelho da Maia.....	9
Figura 2. Modelo de Organização Territorial do concelho da Maia.....	11
Figura 3. Limites administrativos das freguesias do Município da Maia.	12
Figura 4. Estrutura etária de Águas-Santas, Pedrouços e Maia em 2011 (%).....	14
Figura 5. Igreja / Mosteiro de Águas-Santas e envolvente.	16
Figura 6. Águas-Santas no início do séc. XX.	17
Figura 7. Evolução demográfica da Maia, Águas-Santas e Pedrouços.	18
Figura 8. Rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.....	20
Figura 9. Localização dos equipamentos no território de referência da ARU de Águas-Santas / Pedrouços..	24
Figura 10. Estrutura verde no território de referência da ARU de Águas-Santas / Pedrouços.....	26
Figura 11. Áreas verdes em Águas-Santas e Pedrouços.	27
Figura 12. Espaços verdes com áreas de recreio / lazer.....	28
Figura 13. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU de Águas-Santas / Pedrouços.....	35
Figura 14. UOPG existentes na ARU de Águas-Santas / Pedrouços	38
Figura 15. ARU de Águas-Santas / Pedrouços (base de referência territorial).	41
Figura 16. Proposta de delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços.	42

Índice de tabelas

Tabela 1. Evolução demográfica (n.º) e variação (%).....	13
Tabela 2. Densidade populacional das freguesias da Maia (2011).	13
Tabela 3. Equipamentos.....	23
Tabela 4. Património cultural imóvel.....	30
Tabela 5. Estrutura etária da população da ARU e Município (N.º e %).	44
Tabela 6. Níveis de escolarização da população da ARU e Município (N.º e %).....	44
Tabela 7. Indicadores de emprego e desemprego na ARU e Município (N.º e %).	45
Tabela 8. Caracterização do edificado na ARU e Município (N.º e %).	45
Tabela 9. Cronologia da construção do edificado da ARU e Município (N.º e %).....	46
Tabela 10. Tipo de estrutura do edificado na ARU e no Município (N.º e %).	46

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório (R2A) apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Águas-Santas / Pedrouços.

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

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

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

1.1 Definições e procedimentos

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

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

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

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

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

Nos casos em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas e à perspetiva integrada que será necessário obter, a ORU que se propõe é de natureza sistemática. Uma ORU Sistemática é uma “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”, que articule e alavanque o investimento privado associado (RJRU, Art.8.º).

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

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

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

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

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

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

2 CARATERIZAÇÃO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento concelhio

Situado no núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), o Município da Maia é limitado a norte pelos municípios da Trofa e de Vila do Conde, a este pelos municípios de Santo Tirso, Valongo e Gondomar, a sul pelo Porto e a oeste por Matosinhos (Figura 1).

Com uma superfície de 83 km² e uma população de 135.306 habitantes (Censos de 2011), a Maia representa, hoje, na conurbação urbana do Porto, um importante polo de desenvolvimento urbano e empresarial, com condições para suportar um novo ciclo de desenvolvimento que potencie os recursos e valores próprios do concelho e corrija as assimetrias existentes.

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

Tirando partido da sua localização e do elevado nível de acessibilidades, onde sobressai o Aeroporto Internacional Francisco Sá Carneiro, a proximidade ao Porto de Leixões e a importante rede de estradas e autoestradas (A3 / Autoestrada de Entre-Douro-e-Minho; a A4 / Autoestrada de Trás-os-Montes e Alto Douro, A41 / CREP - Circular Regional Exterior do Porto), o concelho da Maia assume-se como uma plataforma estruturante para o desenvolvimento económico da Região Norte e do País.



Figura 1. Enquadramento regional do concelho da Maia

Fonte: SPI

O território encontra-se totalmente coberto em termos de transporte coletivo. Destaca-se a rede ferroviária ligeira, formalizada pelas três linhas do metro que passam no território: Linha B (Póvoa de Varzim – Estádio do Dragão / Porto); Linha C (Instituto Superior da Maia - ISMAI / Maia - Campanhã / Porto); e Linha E (Aeroporto / Maia - Estádio do Dragão / Porto).

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

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

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

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

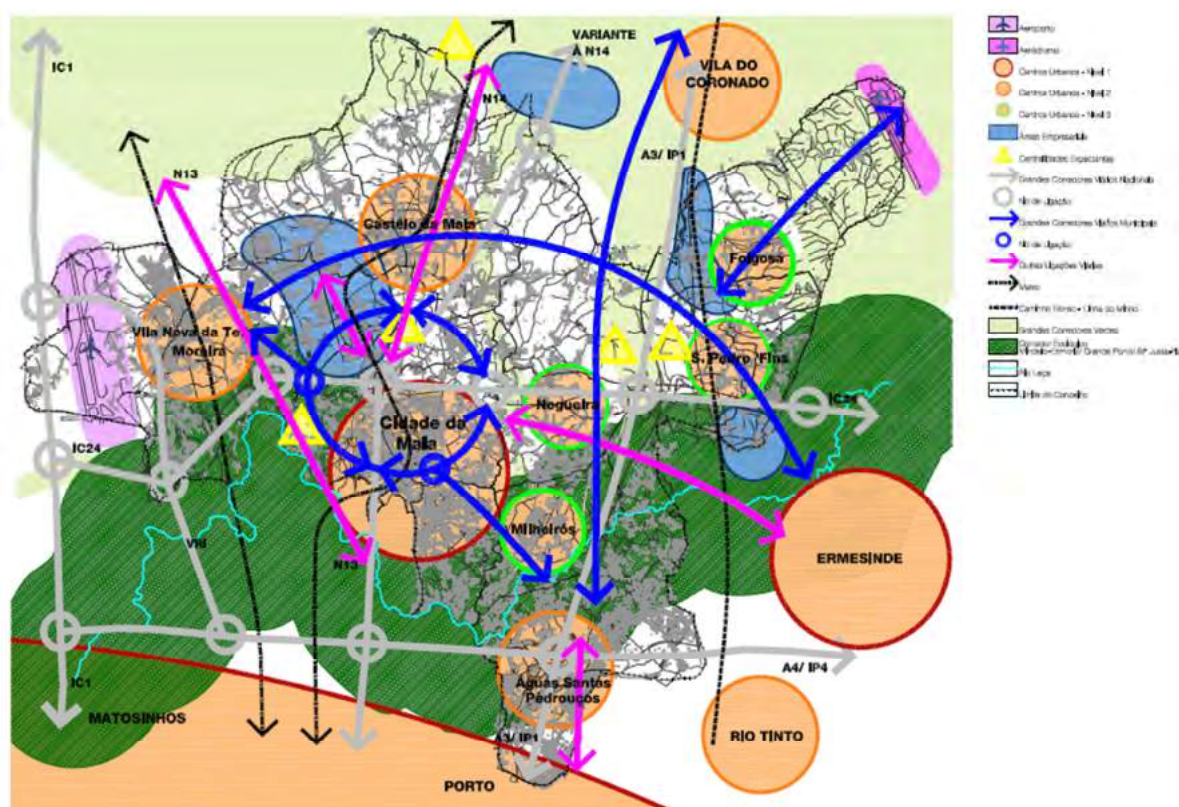


Figura 2. Modelo de Organização Territorial do concelho da Maia

Fonte: Plano Diretor Municipal, 2008

2.2 Breve caracterização das freguesias

Localizadas na zona sul do Município da Maia, as freguesias de Águas-Santas e de Pedrouços fazem, em conjunto, fronteira com os municípios de Valongo, a este, Gondomar, a sudeste, Porto, a sul, e a Matosinhos, a oeste (Figura 3).

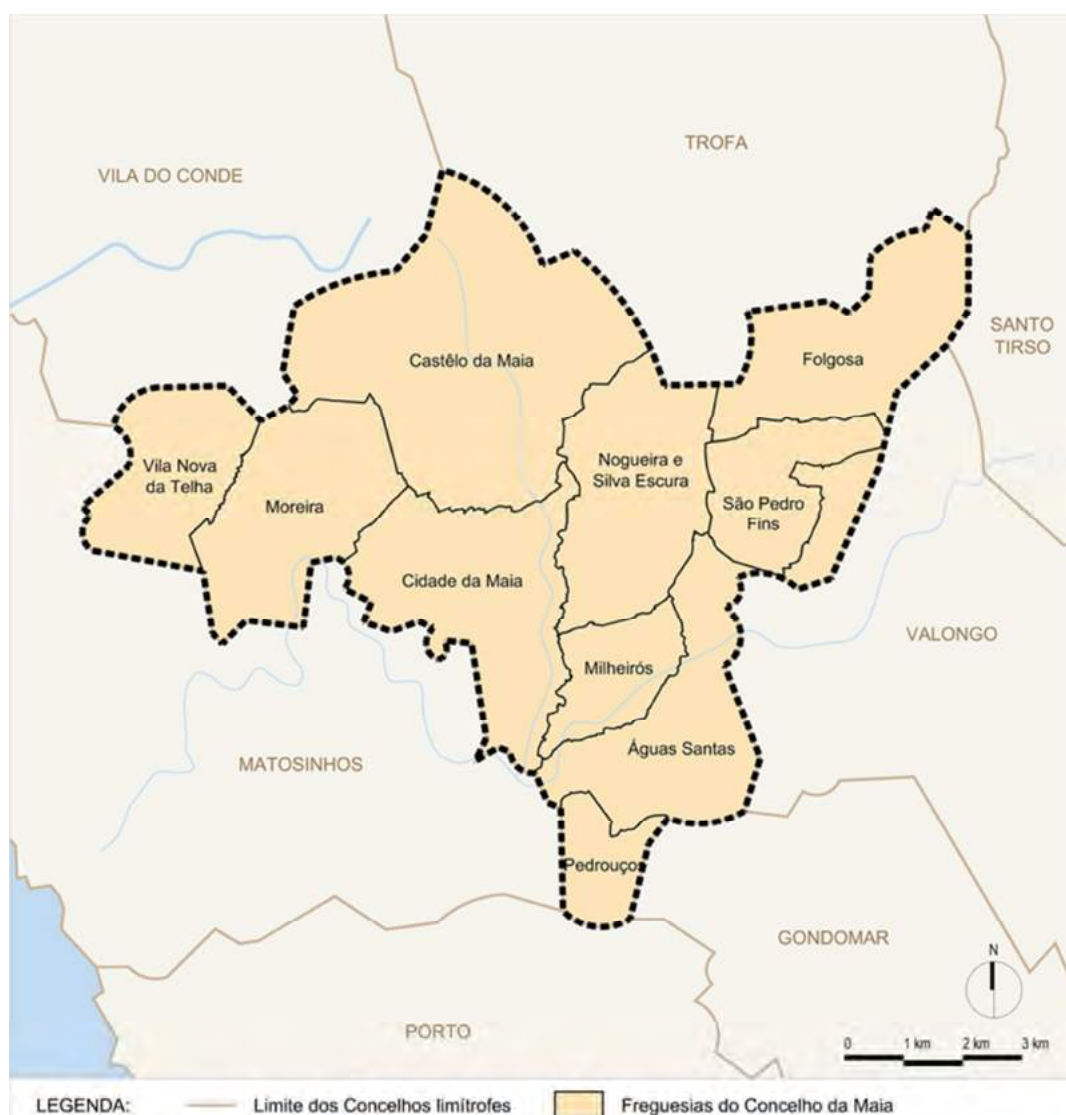


Figura 3. Limites administrativos das freguesias do Município da Maia.

Fonte: SPI

Quando se aprofunda a caracterização à escala local, verifica-se a importância destas freguesias tanto para a afirmação do Município da Maia no contexto da AMP como para constituição de cada uma enquanto centralidade dentro do município. Para tal, muito contribuem o conjunto das infraestruturas comunicacionais que atravessam ambas freguesias, destacando-se a EN105 / Rua D. Afonso Henriques (Porto – Guimarães), que define uma parte do limite administrativo com o Município de Gondomar, o nó entre as autoestradas A3 e A4 (em Águas-Santas) e, já no limite de Pedrouços, o nó entre a A3 e a Circunvalação do Porto (EN12).

Além desta rede viária, estas freguesias são atravessadas pela linha ferroviária que tem, em Águas-Santas, uma estação (Palmilheira / Águas-Santas) que permite fazer o interface com as

linhas férreas de Braga, de Caíde / Marco e de Guimarães (serviços da CP) e, na Estação de Campanhã, com a linha do Norte. Atravessa, ainda, a linha de Leixões, que serve, atualmente, apenas o transporte de mercadorias e permite a conexão com a linha do Norte e com a linha do Douro. Existe, ainda, um ramal que liga a linha de Leixões à linha ferroviária nacional.

Apesar de manter um perfil ainda rural que se reflete nos terrenos agrícolas e na manutenção de Quintas, ambas as freguesias, fruto das dinâmicas metropolitanas, têm vivido um grande desenvolvimento social e económico que se manifesta no próprio crescimento da malha urbana.

No período compreendido entre os dois últimos censos (1991 a 2011), Águas-Santas cresceu significativamente em termos populacionais, com uma variação que atingiu 57,5%, passando de 17.440 para 27.470 habitantes, enquanto a população de Pedrouços cresceu 17,8%, passando de 10.300 para 12.149 habitantes. Já a população do concelho cresceu 45,2%, passando de 93.151 para 135.306 habitantes. Nas três unidades territoriais, o crescimento foi mais intenso na década de 90 (séc. XX), diminuindo substancialmente na década seguinte (Tabela 1).

Tabela 1. Evolução demográfica (n.º) e variação (%).

	População			Variação (%)		
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011	1991-2011
ÁGUAS-SANTAS	17.440	25.249	27.470	44,8	8,8	57,5
PEDROUÇOS	10.300	11.868	12.149	15,2	2,3	18,0
MAIA	93.151	120.111	135.306	28,9	12,7	45,3

Fonte: INE, Censos

Pedrouços e Águas-Santas encontram-se entre as freguesias com maior densidade populacional do concelho, respetivamente cerca de 4.727 e 3.338 hab. / km², mais do que duplicando a densidade média concelhia, situada nos 1.630 hab. / km².

Tabela 2. Densidade populacional das freguesias da Maia (2011).

Águas-Santas	Castêlo da Maia	Cidade da Maia	Folgosa	Milheirós	Moreira	Nogueira e Silva Escura	Pedrouços	S. Pedro Fins	V.N. da Telha	Maia
3.338	924	3.847	366	1.350	1.486	904	4.727	390	990	1.630

Fonte: INE, Censos

Em termos da estrutura etária da população (Figura 4), verifica-se que, em 2011, nas freguesias em análise, cerca de ¼ da respetiva população tinha entre 0 e 24 anos de idade (27,8% em Águas-Santas e 24,7% em Pedrouços), com predominância para o grupo dos 0 aos 14 anos, e

que mais de metade da população tinha entre 25 e 64 anos de idade (59,6% em Águas-Santas e 57,8% em Pedrouços). O grupo da população com 65 anos de idade ou mais era, nesta data, o mais reduzido, atingindo 12,6% em Águas-Santas e 17,5% em Pedrouços. Com esta estrutura etária, os índices de envelhecimento das freguesias em análise eram, em 2011, de 71,5 em Águas-Santas e de 121,1 em Pedrouços. No mesmo ano, o concelho da Maia apresentou um índice de envelhecimento de 79,5 (enquanto em Portugal era de 128).

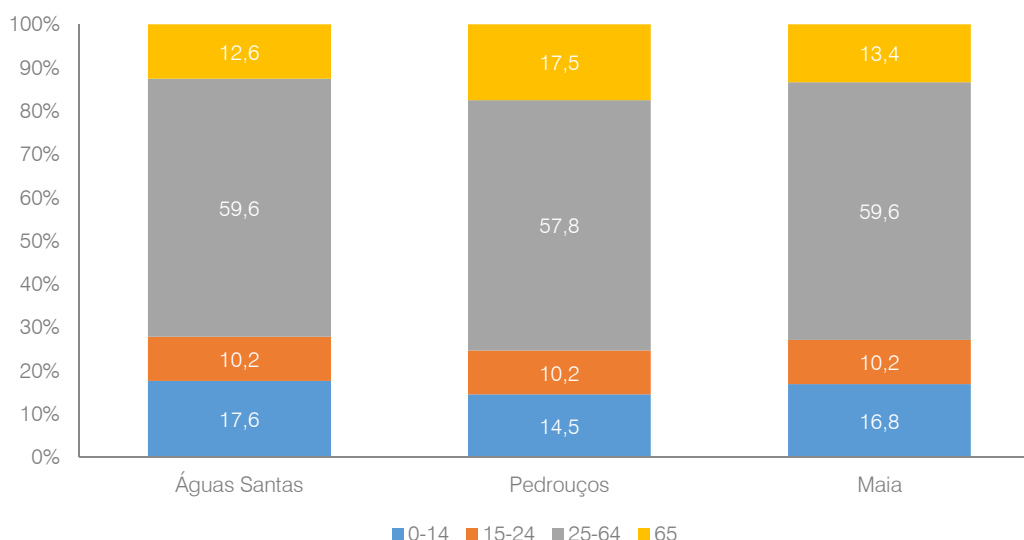


Figura 4. Estrutura etária de Águas-Santas, Pedrouços e Maia em 2011 (%).

Fonte: INE, Censos 2011

Em termos da sua estrutura económica, ambas as freguesias têm assumido, progressivamente, uma maior importância nos setores terciário e secundário, em detrimento da perda de centralidade do setor primário (PDM da Maia, 2013). Verifica-se, assim, uma maior preponderância do setor terciário, com 80,9% da população empregada, face aos 0,2% para o setor primário e 18,8% para o setor secundário. A este nível, importa, contudo, salientar que a taxa de desemprego subiu significativamente em ambas as freguesias entre 2001 e 2011, acompanhando a realidade concelhia e mesmo a nacional¹: em Águas-Santas, a taxa de desemprego passou de 7,2% para 14,9% e, em Pedrouços, passou de 8% para 16%.

¹ Em Portugal, entre 2001 e 2011, a taxa de desemprego passou de 6,7% para 13,2%, enquanto no Município da Maia passou de 6,7% para 14%.

2.3 Perspetiva da evolução urbana

As freguesias de Águas e de Pedrouços correspondem, atualmente, a um território com características urbanas diversificadas, resultantes de um processo de desenvolvimento urbano que produziu transformações significativas na sua anterior estrutura urbana. Importa recordar que, até 1985, estas freguesias constituíam apenas uma.

De acordo com a historiografia, o povoamento de ambas as freguesias remontam ao início do séc. I, encontrando-se, ainda hoje, testemunhos da Arte Rupestre da Idade do Bronze (em Águas-Santas), edificações castrejas e pré-romanas, bem como vestígios da passagem de suevos, visigodos e árabes, que encontraram no seu território condições de refúgio e de sobrevivência (em Pedrouços).

Desta época, mais precisamente durante o período do paleocristão ou pré-românico, foi construído o primeiro edifício da Igreja / de Águas-Santas, em nome do orago de Santa Eulália, bem como da fonte intitulada Santa Maria de Águas-Santas, havendo indícios de esse património edificado correspondia a um *nymphaeum* de uma *villa* romana adjacente e um pequeno recinto de banhos.

Um segundo período da evolução urbana de Águas-Santas e Pedrouços, como em outros territórios, poderá ter estado relacionado com a independência do Condado Portucalense, tendo a vitória de D. Afonso Henriques (1.º Rei de Portugal) na Batalha de São Mamede (ano de 1128) determinado a divisão das, então, “Terras da Maia” em três condados que doou a três pessoas: a “Maia” a D. Gonçalo; o “Castêlo” a D. Soeiro; e “Águas-Santas” a D. Paio.

Do mesmo período, mas justificado pelas dinâmicas ibéricas da *Reconquista* (séc. VIII - séc. XIV), é a divisão, em 906 (séc. X), dos vários bens agregados à *eclesia et uilla* de Santa Eulália, bem como da reedificação do Mosteiro e Igreja de Águas-Santas, aproveitando, desse património, pelo menos os dois capitéis tardo-romanos decorados com folhas de acanto que foram reutilizados no arco triunfal da capela-mor do século XII. A este nível, importa destacar que integravam os bens da *eclesia et uilla* de Santa Eulália várzeas, campos de cultivo, vilas, casais, souts e outros elementos que, segundo alguma historiografia, delimitavam um primeiro território de Águas-Santas e de Pedrouços².

² Coutinho, José (1999). Senhora das Águas-Santas. A Igreja e a Vila de Santa Eulália, de rio Covo, no Séc. X. *Hvmanitas*, Vol. LI, pp. 185-230.



Figura 5. Igreja / Mosteiro de Águas-Santas e envolvente.

Fonte: Direção Geral do Património Cultural³

Ressalta, destes períodos, que o território de Águas-Santas e Pedrouços formavam, a partir do povoado primitivo, uma unidade territorial com uma identidade marcadamente rural que determinava o esquema de ocupação do solo: “à roda do singelo casario, uma cintura de culturas regadas, tudo isto murado, sem estar sujeito a servidões coletivas”⁴. Entende-se que esta foi a principal dinâmica da evolução urbana do território até ao início do séc. XX, destacando-se, a partir do séc. XVI, a construção de Quintas Agrícolas e de Casas Senhoriais, em torno das quais se foram fixando pequenos povoados formados a partir das dependências das Quintas e Casas Senhoriais, que se tornaram em aglomerados rurais das freguesias em análise.

No séc. XVI, aquando do primeiro recenseamento feito à população do país em 1527, a Maia teria cerca de 2.000 fogos e não mais de 9.000 residentes. Destaca-se que Águas-Santas era a freguesia / povoado com maior população, com cerca de 300 habitantes⁵.

O crescimento deste território durante os séculos XVIII e XIX e a sua densificação urbana denota-se, também, pela origem, no princípio do séc. XX, da Paróquia de Pedrouços, constituída em torno da Capela de Nossa Senhora da Natividade, reconstruída em 1743, por iniciativa da

³ <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/69879/>, consultado em 2 de fevereiro de 2017.

⁴ IDEM.

⁵ Cf. <http://jcmaia.blogspot.pt/2006/09/breve-histria-da-maia.html>

população. Além disso, a freguesia de Pedrouços integra um património cultural que testemunha a sua ocupação urbana, designadamente a Casa do Alto, localizada na Quinta das Cutamas, a Quinta do Torreão, antigos lavadouros e vários edifícios setecentistas na Rua de Luís de Camões.

A este nível, é relativamente unânime que a afirmação de Águas-Santas e de Pedrouços como uma centralidade urbana com dimensão foi determinada pelo crescimento noroeste da cidade do Porto, iniciando um terceiro período da sua evolução urbana. Para tal, o desenvolvimento da rede ferroviária nacional, em particular a implementação da Linha do Minho em meados do séc. XIX, da rede de Carros Elétricos do Porto, mais precisamente a abertura da Linha 9 Costa Cabral – Ermesinde, no início do séc. XX⁶. A este nível, deve também destacar-se a importância da EN105 / Rua D. Afonso Henriques (alternativa da EN 14 / Porto – Braga), da Estrada da Circunvalação (EN12), do eixo constituído pela EN208 e Rua do Mosteiro e, já no final do séc. XX, os troços da IP1 / A3 e da IP4 / A4.



Figura 6. Águas-Santas no início do séc. XX.

Fonte: <http://pinheirimartins.blogspot.pt/2009/07/rede-de-carros-electricos-1958.html> e http://jcmaia.blogspot.pt/2006_10_01_archive.html, 2017

Entre o final do séc. XIX e o início do séc. XX, as infraestruturas comunicacionais existentes, construídas já para garantir a ligação da cidade do Porto ao Norte e apoiar o seu crescimento para fora dos seus limites territoriais, determinou o modo de ocupação urbana nas freguesias de Águas-Santas e de Pedrouços, tal como de outros aglomerados limítrofes (e.g. Ermesinde). O conjunto destas infraestruturas, ao desenvolver as acessibilidades entre periferia e os principais centros urbanos, permitiu que, progressivamente, estes territórios assumissem novos estatutos territoriais, o que determinou o processo de ocupação urbana, a tipologia do parque edificado e, também, as vivências da respetiva população.

⁶ Cf. <http://tram-porto.ernstkers.nl/Linha09.html>

Em relação à ocupação urbana, ainda hoje se pode observar como a malha urbana foi construída ao longo do traçado das principais infraestruturas comunicacionais e a sua expansão, de forma espontânea e não planeada, direcionou-se para o interior das principais vias, ao longo das respetivas perpendiculares, estruturando o aparecimento de pequenos núcleos em redor das estações ou ao longo das vias rodoviárias.

Igualmente, a análise das diferentes tipologias do parque edificado permite compreender que se as primeiras habitações construídas eram, apenas, edifícios de bom gosto, chalés e palacetes, ao longo do tempo, fruto do crescimento populacional neste território, passaram, também, a coexistir edifícios unifamiliares e multifamiliares que foram ocupando as manchas verdes e as zonas agrícolas. Esta componente da evolução urbana foi, contudo, desprovida dos necessários investimentos em infraestruturas e equipamentos, comprometendo o desenho e planeamento urbano equilibrados.

Quanto às vivências da população, a análise da evolução demográfica destas freguesias dá conta da densificação populacional a partir dos anos 30 (séc. XX), à exceção dos anos 90 (séc. XX), quando se observou a saturação de um território que, pelas razões apresentadas anteriormente, perdeu a centralidade face a outros territórios limítrofes que apresentavam uma rede viária melhorada e acessibilidades mais fluídas (e.g. Ermesinde) (Figura 7).

Além disso, em algumas zonas de Águas-Santas / Pedrouços, articulação com os principais centros cívicos e administrativos (e.g. Porto) realiza-se, apenas, com recurso às infraestruturas comunicacionais, criando o designado “efeito de túnel” – a vida dos habitantes passa a organizar-se por destinos e origens fixas (casa-trabalho; estudo-trabalho; casa-lazer), promovendo o distanciamento entre os residentes e o espaço que habitam e reforçando o *deficit* de cidadania e participação cívica e as sociabilidades no espaço urbano.

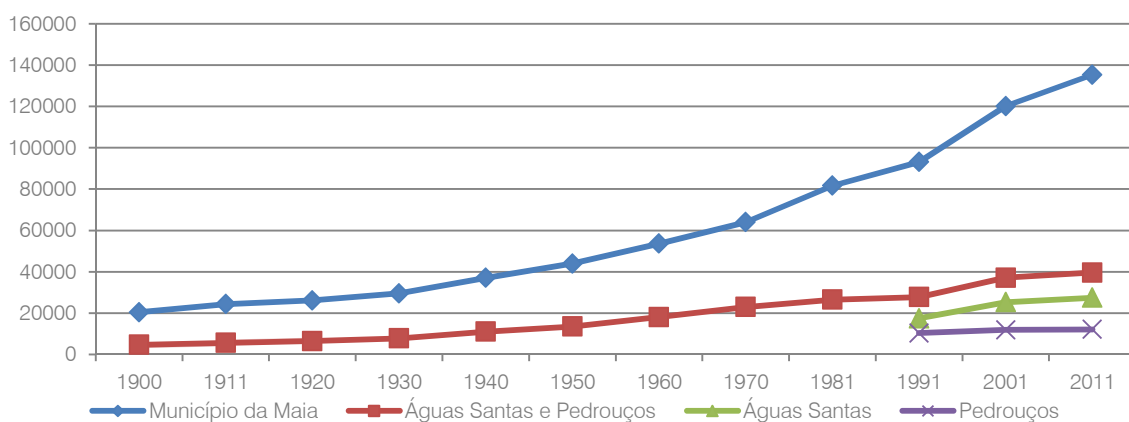


Figura 7. Evolução demográfica da Maia, Águas-Santas e Pedrouços.

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

Em jeito de síntese, verifica-se que um terceiro período da evolução urbana de Águas-Santas e de Pedrouços foi, em grande parte, determinado pelo crescimento da cidade do Porto para fora do seu território. Este crescimento, confinado pelos limites impostos pelo Rio Douro e pelo Oceano Atlântico, decorreu no sentido norte e noroeste e foi estruturado pelas infraestruturas rodoviárias e ferroviárias que ligavam o Porto às principais cidades do Norte, destacando-se:

- A Linha ferroviária do Minho que permita ligar Porto Campanhã a cidades como Braga e Guimarães;
- A EN13 que, até à construção da A28, foi a principal via principal de comunicação entre o Minho e o Porto, passando pela Maia e fazendo ligação, em Valença, a Espanha;
- A EN14 que liga Porto a Braga, passando por Matosinhos, Maia (Via Norte) e Trofa;
- A EN12 ou Estrada da Circunvalação que atravessa, no sentido nascente / poente, o Porto e permite a ligação aos municípios limítrofes de Matosinhos, Maia e Gondomar;
- A EN105 que liga Porto a Guimarães e passa pela Maia, Valongo e Gondomar.

2.4 Elementos estruturantes do território

O território em análise concentra um conjunto de infraestruturas e equipamentos relevantes para a definição da estratégia de reabilitação e desenvolvimento urbano. Importa, assim, identificar os principais elementos que estruturam o sistema urbano das freguesias em análise. Para tal, apresentam-se as principais infraestruturas de comunicação (rodovia e ferrovia), os equipamentos e serviços mais relevantes, os principais espaços da estrutura verde municipal e, também, o património arquitetónico do território.

2.4.1 Infraestruturas

O desenvolvimento de Águas-Santas e de Pedrouços foi, entre outros elementos, estruturado pela implementação de importantes infraestruturas comunicacionais, apresentados na Figura 8.

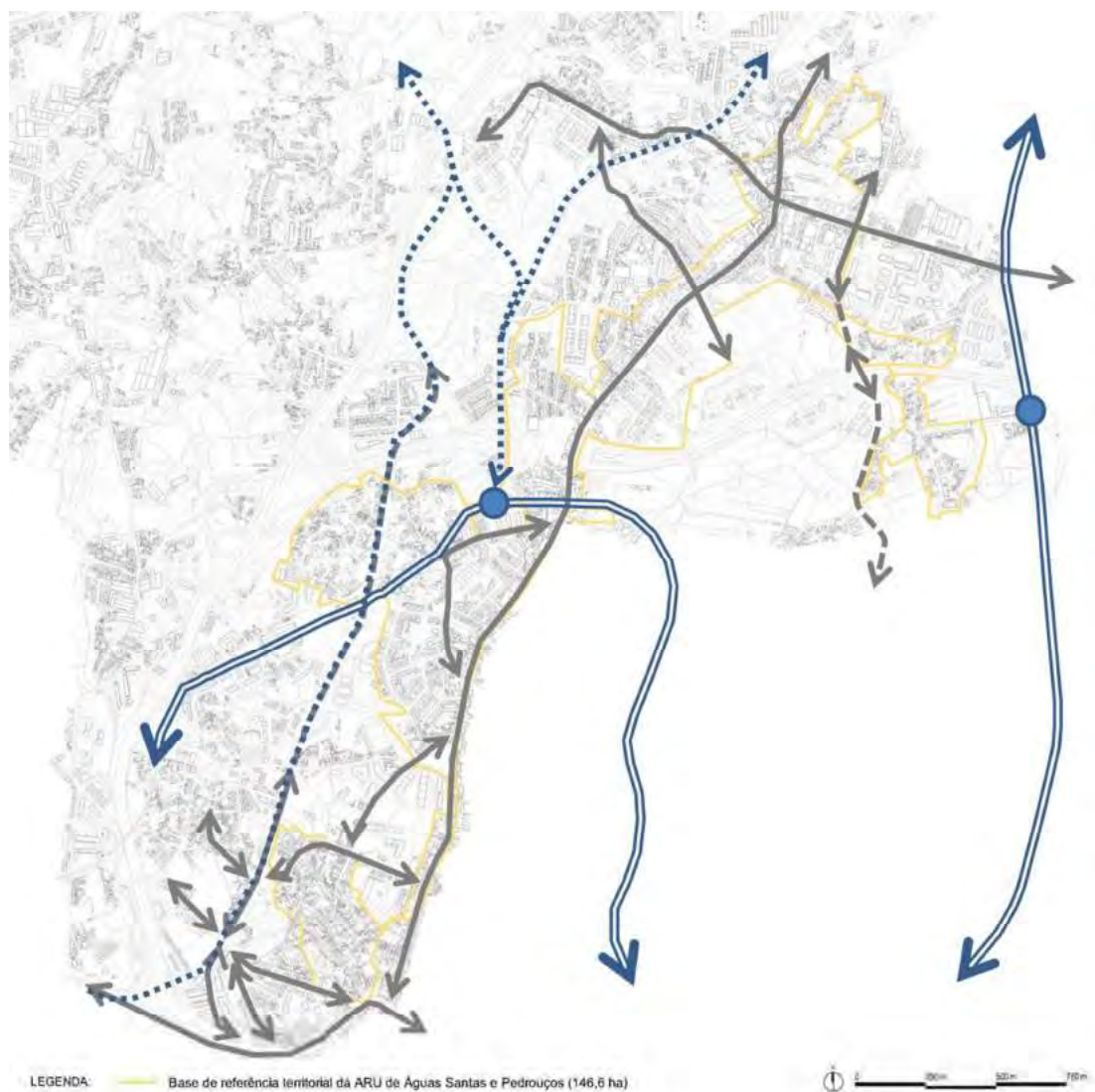


Figura 8. Rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

Com base na Figura anterior, destacam-se um conjunto de infraestruturas pela sua dimensão, capacidade, escala e, sobretudo, por reforçarem a acessibilidade ao território em análise. Além daquelas que são apresentadas com maior detalhe na lista seguinte, sublinham-se, ainda, um conjunto de outras vias que ganharão maior expressão aquando da sua consolidação: Via Estruturante de Pedrouços (Av. Nossa Sra. da Natividade / Rua Fernando Namora); Via Estruturante Águas-Santas / Milheirós (Alameda da Granja / Viaduto da A4); Rua do Calvário; Eixo Ruas António Simões / 1º de Dezembro / António Feliciano de Castilho; Eixo Ruas Gonçalo Mendes da Maia / Eça de Queiroz; e Eixo Ruas São Gemil / Guerra Junqueiro da Maia / General Humberto Delgado.

EN105 / RUA D. AFONSO HENRIQUES



Ao longo da EN105 / Rua D. Afonso Henriques, no troço que passa em Águas-Santas e em Pedrouços, podem observar-se a existência tanto de habitações unifamiliares de “cariz rural”, que nalguns casos ainda mantêm o logradouro traseiro com uma função agrícola e/ou devoluto, como de edifícios mais recentes e com diferentes traças arquitetónicas e volumetrias, que assumem mais do que uma função. Além disso, ao longo da EN105 / Rua D. Afonso Henriques, “ligam-se” várias vias secundárias, onde se estruturam pequenos aglomerados urbanos, caracterizados pela ausência de um planeamento rigoroso.

RUA DO MOSTEIRO / AV. LIDADOR DA MAIA (EN208)



Este conjunto viário, que atravessa a freguesia de Águas-Santas no sentido nascente / poente, cruzando com a EN105 / Rua D. Afonso Henriques, constitui uma importante ligação entre os municípios de Matosinhos e de Valongo, havendo indícios históricos de que a Rua dos Mosteiro terá sido estruturante na evolução urbana deste aglomerado. Constitui uma ligação ao núcleo central de Valongo e à Autoestrada A4 (Porto – Bragança), permitindo uma articulação com o Porto de Leixões através da Autoestrada A28 (Porto – Valença).

ESTRADA DA CIRCUNVALAÇÃO (EN12)



A Estrada da Circunvalação, contigua ao limite sul da freguesia de Pedrouços, desempenha uma importante função de distribuição dos fluxos viários dos municípios da Maia, do Porto, de Matosinhos e de Gondomar. Desempenha uma importante função catalisadora do tráfego de Pedrouços e de Águas-Santas e que se estrutura na Rua D. Afonso Henriques. Esta via permite a ligação ao Polo 2 da Universidade do Porto, ao Hospital de São João e à Estação de Caminho-de-Ferro de Campanhã e a articulação com a EN13 (Porto – Valença), a EN14 (Porto – Braga) e as autoestradas A28 (Porto – Valença), A3 (Porto – Valença) / A4 (Porto – Bragança) e A43 (Radial de Gondomar) / A41 (CREP).

AUTOESTRADAS IP1 / A3 e IP4 / A4



A Autoestrada IP1 / A3 (Autoestrada Entre-Douro-e-Minho) faz a ligação entre o Porto e Valença (fronteira com Espanha), criando uma maior acessibilidade a importantes aglomerados no litoral norte de Portugal. A A3 faz ligação, na parte sul, com a Estrada da Circunvalação e, na zona de São Gemil, com a Autoestrada IP4 / A4 (Autoestrada Transmontana). O IP4 / A4, que atravessa o território em análise através do túnel de Aguas-Santas, faz a ligação entre o Porto e Bragança (fronteira com Espanha), criando uma maior acessibilidade a importantes aglomerados da região transmontana e da região do Douro (classificada Património Mundial da Humanidade).

REDE FERROVIÁRIA | ESTAÇÃO DE ÁGUAS-SANTAS / PALMILHEIRA



O território em análise é atravessado por três linhas ferroviárias, a saber: a Linha de Leixões, apenas com serviço de mercadorias, que liga o Interface de Campanhã ao Porto de Leixões, passando por Ermesinde, São Mamede Infesta e Matosinhos; a Linha do Minho (Porto – Valença); e o ramal de ligação das linhas de Leixões e do Minho. Complementarmente, em Águas-Santas, existe uma estação de comboios (Águas-Santas / Palmilheira) que assume o papel de interface entre as linhas de comboio de Braga, Caíde / Marco e de Guimarães, permitindo a ligação ao Interface de Campanhã (Linha do Norte; Linha do Douro; Metro do Porto).

2.4.2 Equipamentos

Devido às várias condicionantes na estruturação e desenvolvimento urbano destes territórios, dá-se conta de uma certa desqualificação do conjunto urbano e da carência de espaços públicos dimensionados em função das cargas urbanas atuais.

Neste sentido, ao contrário de aglomerados urbanos que se estruturam segundo um modelo de zonamento funcional, em Águas-Santas e Pedrouços, as áreas de recreio / lazer, os espaços verdes / descompressão e os equipamentos aparecem dispersos por todo o território, sendo que existe uma maior concentração junto da malha urbana mais consolidada. Na Tabela seguinte (Tabela 3), listam-se o conjunto dos equipamentos que se pode encontrar no território em análise, enquanto a Figura 9 procura fazer a sua espacialização.

Tabela 3. Equipamentos.

Águas-Santas	Pedrouços
Quinta da Caverneira	
Biblioteca Histórico-Etnográfica	
Agrupamento de Escolas de Águas-Santas	Complexo Municipal Casa do Alto (Creche e um Infantário, Centro de Dia, Centro de Juventude e Auditório e Salas de Exposição)
Complexo Municipal de Piscinas de Águas-Santas	
Estádio Águas-Santas	Agrupamento de Escolas de Pedrouços
Centro Cultural de Moutidos	Complexo Municipal de Pedrouços (campos desportivos e estádio de futebol)
Campos polidesportivos	Quartel de Bombeiros
Estação / Apeadeiro com ligação à rede ferroviária nacional	Mercado Municipal
Posto da Polícia	Campos polidesportivos
Serviço Administrativos (Junta de Freguesia; Finanças; Apoio ao Consumidor)	Serviço Administrativos (Junta de Freguesia)
Centros de Dia	Centros de Dia
Lares de Idosos	Lares de Idosos
Centro de Saúde	Unidades de Saúde Familiar
Unidades de Saúde Familiar	

Fonte: PDM da Maia (2013)

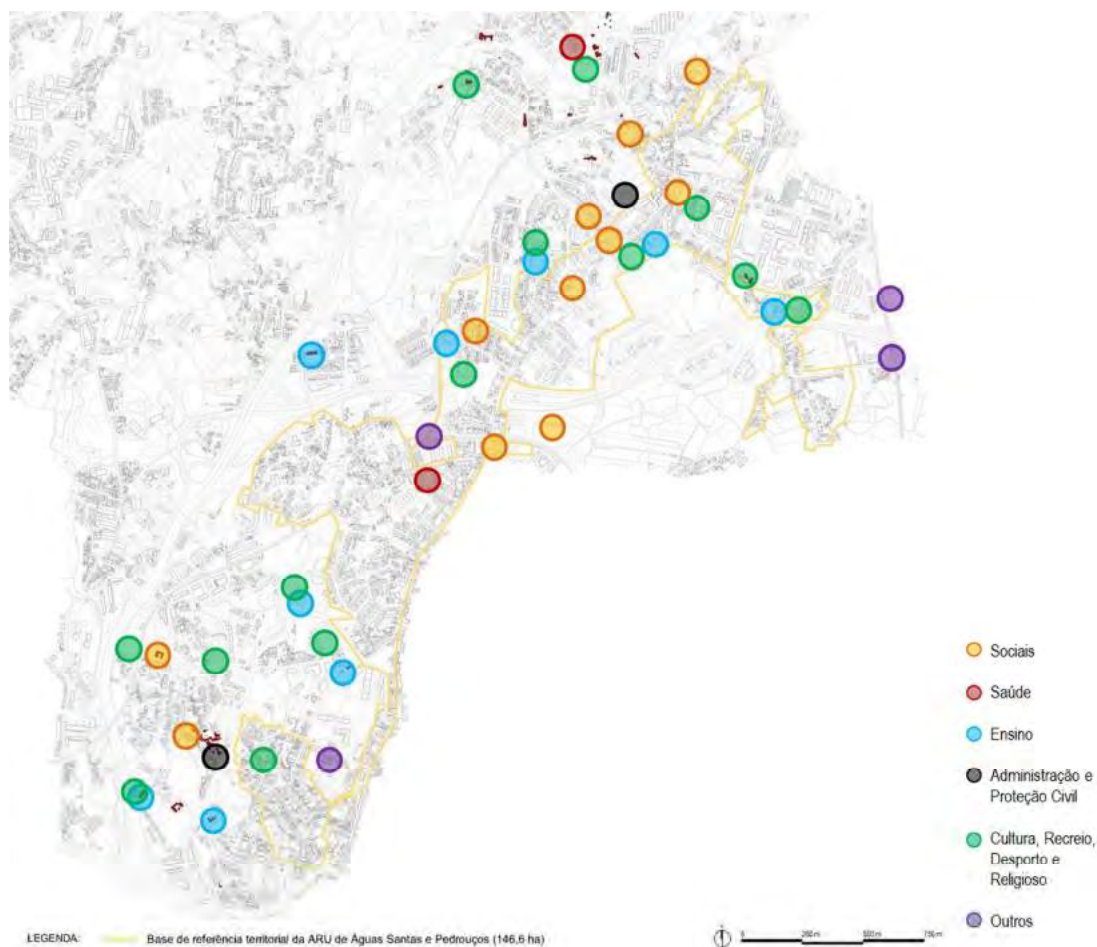


Figura 9. Localização dos equipamentos no território de referência da ARU de Águas-Santas / Pedrouços.

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

Dos equipamentos listados anteriormente, destacam-se alguns pela sua capacidade de gerar fluxos e dinâmicas, por integrarem a área delimitada proposta ou estarem localizados nos seus limites imediatos e, também, pela sua importância no contexto comunitário onde estão inseridos.

QUINTA DA CAVERNEIRA (Águas-Santas)



A Quinta da Caverneira, estruturada por uma antiga “Casa Brasileira”, aloja o Centro de Estudos de Ruralidade que estuda, preserva e coloca ao serviço público o espólio documental a Câmara Municipal da Maia. Além disso, este equipamento é formado por uma Biblioteca, Sala de Exposições, Auditório, um Núcleo de Museologia, e uma Companhia de Teatro. Sublinha-se que, nas instalações do edifício funcionam, também, serviços de restauração.

COMPLEXO MUNICIPAL CASA DO ALTO



O Complexo Municipal da Casa do Alto é, desde logo, reconhecido pela abrangência da sua ação, pois nele estão concentrados serviços de Creche, Infantário, um Centro de Juventude e um Centro de Dia, reunindo três gerações diferentes. Este complexo integra, ainda, serviço GAAPP, dois Auditórios (interior e exterior), salas de Exposições, de Informática e de Formação e um Laboratório de Fotografia.

BIBLIOTECA HISTÓRICO-ETNOGRÁFICA (Águas-Santas)



Este equipamento, que funciona no edifício da Junta de Freguesia de Águas-Santas, constitui uma biblioteca que, privilegiadamente, reúne um espólio de obras sobre a história dos 308 municípios portugueses e outras obras sobre a história local e etnografia portuguesa. Este equipamento pretende, ainda, manter uma relação com as universidades portuguesas, disponibilizando obras mais raras e com uma amplitude local e etnográfica.

AGRUPAMENTO DE ESCOLAS DE ÁGUAS-SANTAS



O Agrupamento de Escolas de Águas-Santas é formado pelas seguintes instituições: EB1/JI de Moutidos; EB1 de Moutidos; Centro Escolar da Pícu; Centro Escolar da Gandra; Centro Escolar do Corim; e a Escola Básica e Secundária de Águas-Santas (sede de agrupamento). A comunidade educativa é composta por cerca de 300 docentes, 110 não docentes e 3.500 estudantes.

AGRUPAMENTO DE ESCOLAS DE PEDROUÇOS



O Agrupamento de Escolas de Águas-Santas é formado pelas seguintes instituições: EB 2/3 de Pedrouços; EB da Boucinha; EB de Enxurreiras; EB da Giesta; EB da Parada; EB de Pedrouços; EB de Triana; EB de Santegãos; EB do Paço; JI de Santegãos; JI de Carreiros. Este agrupamento integra ainda um Territórios Educativos de Intervenção Prioritária. A sua comunidade educativa é composta por cerca de 220 docentes, 29 não docentes e 2.250 estudantes.

2.4.3 Espaços verdes

No território em análise identifica-se um conjunto de espaços verdes (Figura 10), que importa distinguir por garantirem o bem-estar das populações urbanas, abrangendo funções que vão desde a contemplação, uso informal e espontâneo, uso recreativo, até ao controlo de microclimas urbanos.

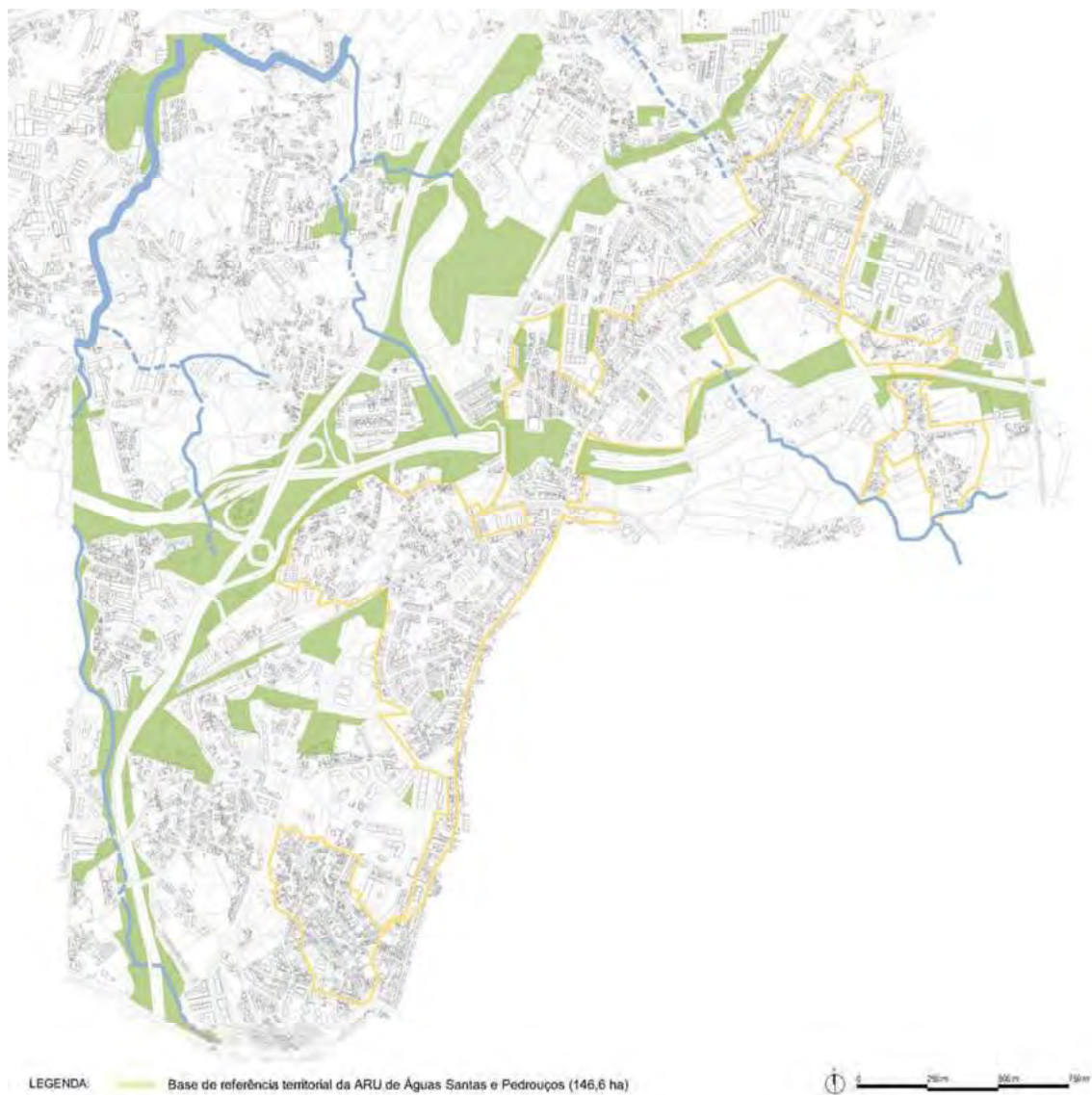


Figura 10. Estrutura verde no território de referência da ARU de Águas-Santas / Pedrouços.

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

Em linha com o estipulado no PDM da Maia (2013), esta estrutura verde, além das linhas de água que atravessam o território, é constituída por áreas verdes de espaço canal, verdes de valor patrimonial e paisagístico, áreas verdes de recreio e lazer e outras áreas verdes urbanas. Destas,

destacam-se os espaços e áreas formadas pelos logradouros de antigas Quintas e Casas Senhoriais com espaços verdes de valor patrimonial e paisagístico, os espaços verdes de enquadramento da malha urbana e, ainda, as áreas verdes de recreio / lazer expetantes, pela dimensão e por integrarem a Estrutura Ecológica Municipal definida no PDM da Maia (Figura 11).



Figura 11. Áreas verdes em Águas-Santas e Pedrouços.

Fonte: http://www.momentosdesonho.com/index.php?language=pt&tabela=empresa_detalhe&id_empresa=516;
http://www.visitmaia.pt/pages/14/?geo_article_id=402; e [http://mapio.net/s/31149864/;](http://mapio.net/s/31149864/)
em 2 de fevereiro de 2017

Apesar de apenas atravessar o território num dos seus extremos, importa referir o rio Leça, por ser um elemento importante na estrutura do território, designadamente em Águas-Santas, um corredor ecológico essencial para a função ambiental. Apesar de, atualmente, a sua passagem se confrontar com a pressão urbanística e densidade populacional do território, ao longo das suas margens podem, ainda, encontrar-se galerias ripícolas, matos, florestas e áreas agrícolas.

Complexo Municipal da Casa do Alto



Parque Urbano de Moutidos



Figura 12. Espaços verdes com áreas de recreio / lazer.

Fonte: <http://www.oportoencanta.com/2013/10/piqueniques-de-outono-tambem-sao.html>;
<http://www.panoramio.com/photo/61150248>; <http://mapio.net/pic/p-59627069/>; e <http://mapio.net/pic/p-59627216/>,
em 2 de fevereiro de 2017

Ao nível da estrutura verde, destaca-se o Complexo Municipal da Casa do Alto por integrar, além de um equipamento social e cultural, um espaço verde e uma área de lazer / recreio composta por um parque de merendas, um Miradouro, um Ringue Polivalente, um Parque Infantil e, também, pequenos percursos pedonais e um Anfiteatro.

Também se destaca o Parque Urbano de Moutidos que integra um pequeno bosque pré-existente, um relvado multifuncional, parques de aromáticas, infraestruturas de madeira harmoniosamente integradas na paisagem, parque de merendas, áreas de apoio a atividades pedagógicas, bem como uma área de restauração.

Na parte noroeste do território em estudo, importa referir, igualmente, o Monte da Caverneira por constituir um espaço verde naturalizado, com uma orografia acidentada e onde predominam manchas verdes formadas por pinheiros, carvalhos e matos. A riqueza natural e ambiental do lugar permitiu, ao longo da sua evolução histórica, o desenvolvimento da antiga Quinta da

Caverneira com a sua “Casa Brasileira” e terrenos de cultivo, e também de pedreiras de extração de granito, atualmente desativadas e servindo como repositório de entulhos de natureza diversa.

2.4.4 Património

No território em estudo verifica-se a existência de um conjunto de edifícios com valor patrimonial, alguns dos quais classificados, e que estão ligados à tradição rural do Município da Maia, refletindo, assim, o arcaísmo paisagístico que caracterizava o território, onde o espaço era ocupado “por aldeias de casas agrícolas, com a igreja e o cemitério como lugares centrais, em redor do qual existia, e existe, a junta de freguesia, a mercearia, a taberna (...). O casario disperso era marcado pela casa agrícola com uma arquitetura vernacular que obedecia a uma organização do espaço e a soluções construtivas com uma forte identidade (que) remontam aos séculos XVI e XVII”⁷.

De acordo com o PDM da Maia (2013), o património cultural (imóvel) existente em Águas-Santas e Pedrouços reflete esta forma de ocupação do espaço, havendo, ainda, a destacar a presença de vestígios do estilo românico, bem como da romanização. Refere-se, a este nível, a Igreja / Mosteiro de Águas-Santas, por estar classificado como Monumento Nacional e, também, pelo valor arquitetónico, histórico, cultural e identitário, conservando uma forte herança medieval e pré-medieval que constituem a génese das freguesias de Águas-Santas e de Pedrouços.

Na Tabela seguinte (Tabela 4), lista-se o conjunto do património arquitetónico presente em Águas-Santas e de Pedrouços.

⁷ Cf. Estudos de Caracterização do Património Arqueológico do PDM da Maia (2013).

Tabela 4. Património cultural imóvel.

Águas-Santas	Pedrouços
Igreja / Mosteiro de Águas-Santas (Monumento Nacional)	
Calvário	
Capela da Quinta do Castelo / Capela de S. Domingos	Igreja N.ª Sr.ª da Natividade
Capela de Corim / Capela de S. António	Escola Primária de Pedrouços
Capela de N.ª Sr.ª de Guadalupe / Capela do Paço	Quinta de Pedrouços (identificada no PDM com o código C176)
Capela do Sr.º dos Aflitos (R. do Cristal)	Quinta da Casa do Alto
Capela do Sr.º dos Aflitos (R. Fonte de Novais)	Quinta do Torreão
Casa do Corim (envolvente verde com valor patrimonial e paisagístico)	Conjunto de Casas em Pedrouços (conjunto vernacular e envolvente verde com valor patrimonial e paisagístico)
Casa do Brás-Oleiro	Estação de São Gemil
Quinta da Granja	Lavadouros
Quinta da Caverneira (envolvente verde com valor patrimonial e paisagístico)	Cruzeiros
Quinta do Castelo	
Quinta do Meilão (envolvente verde com valor patrimonial e paisagístico)	
Lavadouros	
Cruzeiros	

Fonte: PDM da Maia (2013) | DGPC

2.5 Problemáticas e dinâmicas recentes

Águas-Santas e Pedrouços apresentam, hoje, um conjunto de problemáticas urbanísticas que resultam das dinâmicas da evolução urbana e, também, dos elementos estruturantes para a sua afirmação como uma centralidade urbana. Mais precisamente, a construção de infraestruturas comunicacionais com dimensão – rodoviárias e ferroviárias – para reforçar a mobilidade e acessibilidades à AMP aumentou a acessibilidade ao território e, complementarmente, a densidade populacional e a pressão urbanística.

Considerando que o território assumia uma posição periférica no contexto da AMP, com uma estrutura socioeconómica ligada à agricultura que condicionou a ocupação do solo (pequenos aglomerados rurais estruturados por uma casa agrícola), as recentes dinâmicas urbanas contribuíram para desenvolver um conjunto de problemáticas, a saber:

- *Deficit* de esquemas de mobilidade e de acessibilidade que permitam maior fluidez do tráfego rodoviário, bem como a sua coexistência com meios suaves (pedonal e cicláveis) e os transportes coletivos;
- Insuficiência de infraestruturas de apoio ao tráfego rodoviário, designadamente de estacionamento, interfaces, sinalização, etc.;
- Existência de descontinuidades na malha construída e na forma de ocupação do solo, criando espaços intersticiais desqualificados ou sem nenhuma função urbana, potenciando a falta de legibilidade e de identidade urbanas;
- Malha urbana caracterizada pela coexistência de diferentes tipologias e volumetrias e pela ausência de um espaço público e dos respetivos elementos de atratividade (e.g. serviços, comércio, mobiliário urbano), que propiciem as sociabilidades necessárias à concretização de uma urbanidade mais vivenciada;
- Rede de infraestruturas urbanas e equipamentos de utilização coletiva desarticulados, necessidade de incrementar uma maior multifuncionalidade no território e uma maior qualidade de vida da população;
- Estrutura verde pouco desenvolvida em termos da oferta de espaços verdes de lazer / recreio, necessidades de integração dos espaços naturalizados no contexto urbano e de tratamento paisagístico de *Zonas Non Aedificandi*, com impacto na qualidade ambiental do território.

Em linha com as medidas de planeamento urbano estabelecidas no Plano Diretor Municipal da Maia, através da definição estratégica de UOPG⁸, podem ser, desde já, identificadas um conjunto de orientações tendo como objetivo o reforço da centralidade urbana de Águas-Santas / Pedrouços num contexto de cidade policêntrica à escala metropolitana. Destacam-se as seguintes:

- Reforçar a rede viária e ferroviária, acautelando a coexistência de várias tipologias de circulação, a introdução de infraestruturas de apoio e a implementação de espaços canal para o desenvolvimento da rede;
- Melhorar a mobilidade no interior dos aglomerados, promovendo a fluidez e acalmia do tráfego e a sua hierarquização;
- Requalificar o espaço público, promovendo as condições de atratividade que permitam alavancar a iniciativa privada na reabilitação do edificado envolvente e a fixação de novos serviços e outras funções urbanas;

⁸ Cf. Anexo I do PDM da Maia (Aviso n.º 975/2013, DR, 2.ª Série – N.º 145 – 30 de julho de 2013).

- Consolidar o parque edificado, promovendo a reabilitação de edifícios em mau estado de conservação, devolutos ou ruína, inclusive edifícios com valor patrimonial, da reconversão de antigas unidades industriais e/ou da criação de novo edificado;
- Implementação de novos equipamentos de utilização coletiva, que promovam a fixação de funções inovadoras e polarizadoras e com capacidade para atrair novas atividades económicas;
- Integrar os espaços verdes na malha urbana, criando continuidades e promovendo o equilíbrio ecológico, através da criação de áreas verdes de recreio / lazer, bem como da requalificação e funcionalização de espaços verdes naturalizados.

A implementação de medidas com esta amplitude pretende, também, estruturar o desenho de uma estrutura morfológica que quebre uma lógica de urbanismo marcada pelos padrões de periferia desqualificada. Procura-se, assim, promover a identidade simbólica do centro urbano qualificado, bem como a sua articulação com outras centralidades envolventes.

2.6 Enquadramento no Plano Diretor Municipal e condicionantes

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

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

- “Consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho e estruturando uma rede articulada de centros urbanos de segunda ordem, crescentemente polarizados”;
- “Contenção de novas frentes urbanas desarticuladas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados urbanos”;

- “Melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais”;
- “Acréscimo dos espaços verdes públicos, organizados de forma sistémica e potenciando a sua utilização coletiva em meio urbano”;
- “Recurso ao desenho urbano, como instrumento de gestão ativa e concertada”;
- “Rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana”;
- “Preservação dos valores identitários da ruralidade do concelho, designadamente através da proteção dos núcleos rurais, das quintas agrícolas com valor histórico e arquitetónico e dos valores naturais, potenciando novos usos e integrando este mesmo património numa rede integrada de percursos pedonais”.

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

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

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

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

A análise sistematizada das condicionantes legais existentes nas áreas de intervenção, que permite um enquadramento e um balizamento dos objetivos e ações definidas para a ARU, não dispensa, contudo, em fases posteriores do processo de implementação da ORU a consulta dos instrumentos de gestão territorial e de planeamento em vigor e com incidência na área de intervenção.

Apresenta-se, assim, as condicionantes existentes na área de intervenção, assim como os locais onde já existem objetivos programáticos definidos por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).

Sobre a ARU de Águas-Santas / Pedrouços, para além das servidões administrativas associadas às infraestruturas urbanas, com principal destaque para os canais reservados para a expansão da linha de metro, os espaços canal da autoestrada e da linha de metro existentes, identificam-se condicionantes legais ao nível do património edificado, destacando-se o Monumento Nacional – Mosteiro de Águas-Santas como Património Classificado (PC), e os restantes edifícios (Arquitetura Contemporânea (A), Edifícios Cívicos (C), Conjunto Vernacular (CJ), Escolas (E), Lavadouros (L), Edifícios Religiosos (R), Estações de Comboio (T), Cruzeiros (Z) (Figura 13).

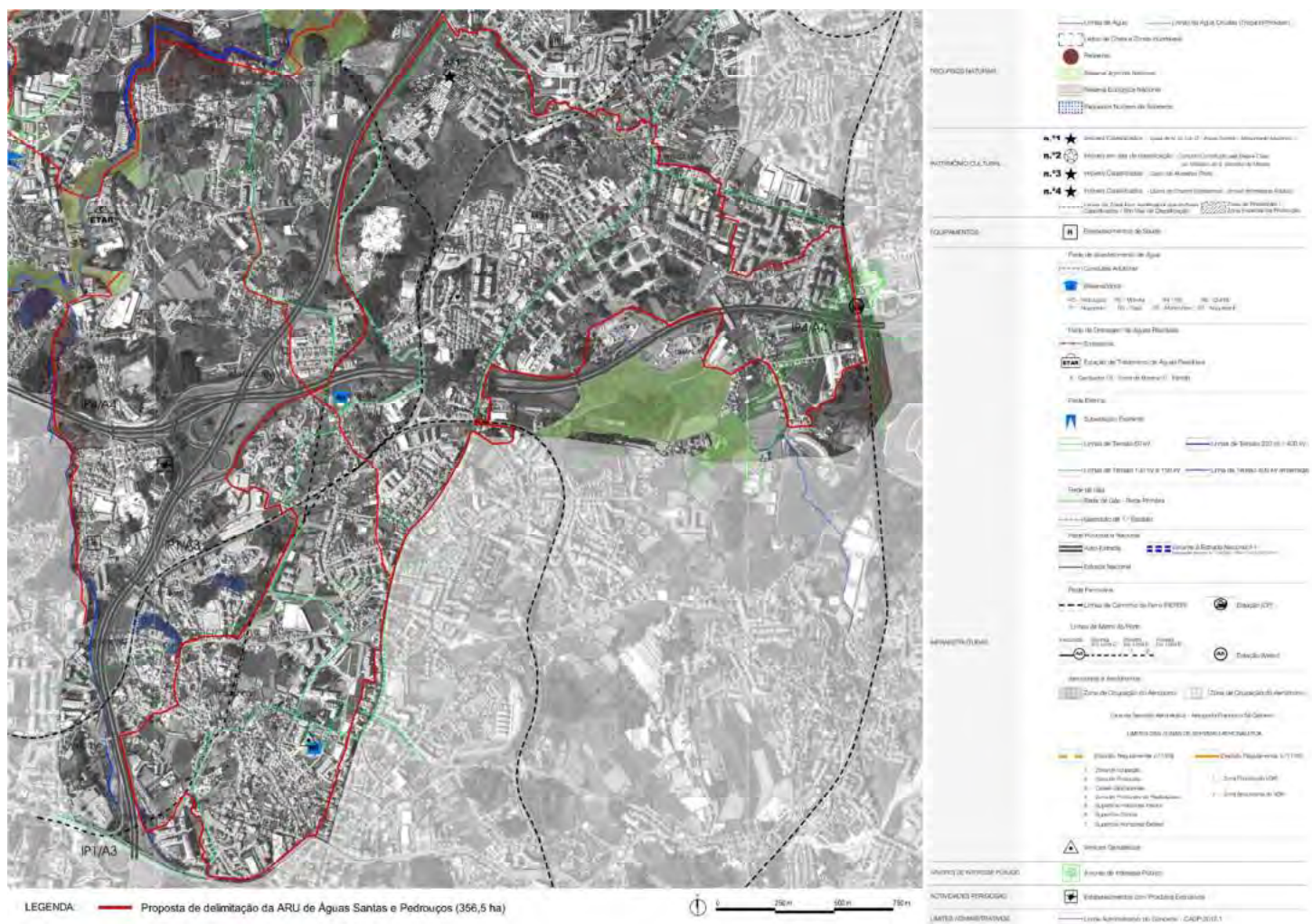


Figura 13. Extrato da Planta de Condicionantes - ARU de Águas-Santas / Pedrouços

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

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

Apresenta-se a listagem do património edificado a preservar existente, ou cuja zona de proteção se integra, na ARU de Águas-Santas / Pedrouços:

- PC1 — Mosteiro de Águas-Santas — Igreja de N. Sr^a do Ó; Rua do Mosteiro; Águas-Santas; com a categoria de proteção: MN Monumento Nacional, decreto 16/06/1910, DG 136, de 1910. Zona especial de proteção DG (2.^a série), n.º 46, de 23/02/1974.
- A13 — Habitação Unifamiliar em Pedrouços; Rua das Enxurreiras, n.º 79; Pedrouços.
- C154 — Junta de Freguesia de Águas-Santas; e Casa do Talho; Rua do Mosteiro, n.º 994; Águas-Santas.
- C155 — Casa na Rua do Mosteiro; Rua do Mosteiro, n.º 1158; Águas-Santas.
- C156 — Casa na Rua do Mosteiro; Rua do Mosteiro; Águas-Santas.
- C157 — Quinta do Castelo; Rua Nova do castelo, n.º 203; Águas-Santas.
- C158 — Fábrica de Rendas; Rua Júlio Dinis, n.º 297; Águas-Santas.
- C162 — Quinta da Caverneira; Avenida Pastor Joaquim Machado; Águas-Santas.
- C163 — Casa na Rua D. Afonso Henriques; Rua D. Afonso Henriques, n.º 2378 e 2386; Águas-Santas.
- C164 — Quinta de Corim; Rua D. Afonso Henriques, n.º 2540; Águas-Santas.
- C165 — Quinta da Pícuca; Rua D. Afonso Henriques; Águas-Santas.
- C166 — Quinta da Granja; Rua Manuel Francisco de Araújo, n.º 444; Águas-Santas.
- C168 — Pousada da Juventude; Rua D. Afonso Henriques, n.º 2002; Águas-Santas.
- C169 — Quinta do Castelo da Granja; Rua Dom António Moutinho, n.º 546, 554 e 558; Águas-Santas.
- C170 — Quinta dos Leitões; Rua Dom António Moutinho; Águas-Santas.
- C171 — Casa na Granja; Rua da Granja, n.º 85 e 91; Águas-Santas.
- C172 — Quinta do torreão; Rua Guerra Junqueiro; Pedrouços.
- C173 — Casa Urbana na Giesta; Rua D. Afonso Henriques, n.º 1385; Pedrouços.
- C175 — Casas na Rua de Camões; Rua Luís de Camões. n.º 50 e 51; Pedrouços.
- C176 — Quinta em Pedrouços; Rua Gonçalves da Maia, n.º 597; Pedrouços.
- CJ28 — Conjunto de casas da Granja; Rua Dr. António Moutinho, n.º 378, 386, 426, 436; Águas-Santas.
- CJ29 — Conjunto de casas em Pedrouços; Avenida N. Sra. da Natividade, Rua António Simões, n.º 290, 310, 328, 348 e 404, Largo Conde de Ferreira, n.º 39 e Rua Luís de Camões, n.º 2; Pedrouços.

- E35 — EB1 / JI do Paço; Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras; Águas-Santas.
- E36 — EB1 da Granja; Rua Manuel Francisco de Araújo; Águas-Santas.
- E37 — EB1 da Giesta; Rua General Humberto Delgado; Pedrouços.
- E38 — EB1/JI de Enxurreiras; Travessa Gonçalo Mendes da Maia; Pedrouços.
- E39 — EB1/JI de Pedrouços; Rua Gonçalo Mendes da Maia; Pedrouços.
- L43 — Lavadouro de Moutidos; Rua do Mosteiro; Águas-Santas.
- L44 — Lavadouro do Castelo; Rua dos Fontineiros da Maia; Águas-Santas.
- L48 — Lavadouro de São Gemil; Travessa Dona Amélia Coutinho; Águas-Santas.
- L49 — Lavadouro de Pedrouços; Rua 1 de Dezembro; Pedrouços.
- R32 — Capela da Consolata; Rua do Sr. dos Aflitos; Águas-Santas.
- R34 — Capela de Corim; Rua D. Afonso Henriques, n.º 2356; Águas-Santas.
- R35 — Igreja de N. Sr.ª da Natividade; Rua Padre Manuel Soares Albergaria; Pedrouços.
- T03 — Estação de São Gemil; Rua Dr. António dos Santos; Águas-Santas.
- Z20 — Cruzeiros do Monte das Cruzes em Águas-Santas; Rua do Mosteiro; Águas-Santas.
- Z21 — Cruzeiro próximo à Quinta da Pícuia; Rua Manuel Francisco de Araújo; Águas-Santas.
- Z22 — Cruzeiro da Quinta da Cruz; Rua D. Afonso Henriques, n.º 2356; Águas-Santas.

Ao nível da programação da ocupação, importa destacar 4 UOPG (Figura 14), cada qual com os seus próprios objetivos programáticos.

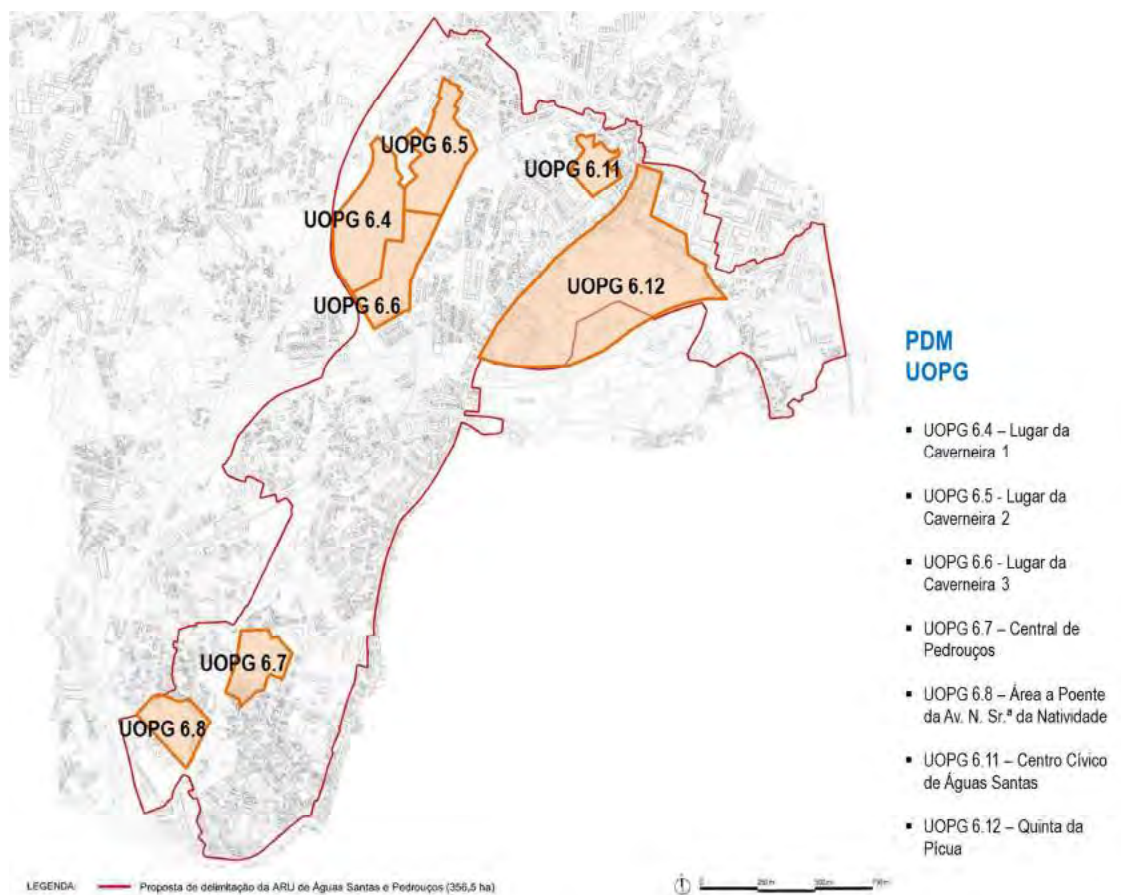


Figura 14. UOPG existentes na ARU de Águas-Santas / Pedrouços

Fonte: SPI, com base no PDM da Maia

UOPG 6.4 | Lugar da Caverneira 1 – Localizada a noroeste, esta unidade com cerca de 12,6 ha, tem como objetivo principal a criação de uma frente urbana para a Rua Dr. António dos Santos e a instalação de um interface de transporte individual e o Metro do Porto, para serviço dos tráfegos das Autoestradas A3 e A4. Pretende-se, ainda, garantir o espaço canal necessário para o desenvolvimento da Linha D do Metro do Porto, bem como a recuperação da antiga pedreira para a implementação de um parque urbano.

UOPG 6.5 | Lugar da Caverneira 2 – Localizada a noroeste, esta unidade com aproximadamente 9,8 ha, tem como objetivo primordial a colmatagem urbana da zona residencial do Lugar do Calvário e, também, a recuperação da antiga pedreira para a implementação de um parque urbano. Esta unidade serve para garantir o espaço canal necessário para o desenvolvimento da Linha D do Metro do Porto e, também, para salvaguardar a minha de água existente e respetivo acesso localizado a sul.

UOPG 6.6 | Lugar da Caverneira 3 – Localizada a noroeste, esta unidade com cerca de 8 ha, tem como objetivo a reconversão para uso habitacional das antigas instalações fabris da Mekan, já

demolidas, e também a recuperação da antiga pedreira para a implementação de um parque urbano.

UOPG 6.7. | Central de Pedrouços – Localizada a sul, esta unidade com cerca de 5,8 ha, tem como objetivo principal a implementação de um espaço verde estruturante, que sustente a desdensificação da compacta malha edificada, característica desta zona de conurbação urbana com a Cidade do Porto, conformado por uma frente contínua permeável de habitação coletiva, à face da Avenida Nossa Senhora da Natividade, e da requalificação e integração de imóveis de interesse municipal. Esta intervenção deve ser acompanhada pela construção da ligação entre a Rua D. João II à Rua Manuel Ferreira da Silva. Pretende-se ainda o reperfilamento da Avenida da Nossa Senhora da Natividade de forma a integrar também o canal do Metro.

UOPG 6.8. | Área a Poente da Avenida da Nossa Sr.^a da Natividade – Localizada a sul com uma área aproximada de 5,5 ha, esta UOPG tem como objetivo principal a implementação de um espaço verde estruturante, que sustente a desdensificação da compacta malha edificada, característica desta zona de conurbação urbana com a Cidade do Porto, conformado por frentes contínuas permeáveis de habitação coletiva, à face da Avenida Nossa Senhora da Natividade e da Rua Gonçalo Mendes da Maia, articulando-o com o território envolvente. Pretende-se, igualmente, o reperfilamento da Avenida da Nossa Senhora da Natividade de forma a integrar também o canal do Metro.

UOPG 6.11. | Centro Cívico de Águas-Santas - Com uma área aproximada de 3,3 ha, esta UOPG localizada a norte do território de intervenção, tem como objetivo a conformação do Centro Cívico da freguesia de Águas-Santas. Pretende-se ainda a execução de um arruamento que efetue a ligação da Rua do Mosteiro à Rua Joaquim Vasconcelos.

UOPG 6.12. | Quinta da Pícuia – Esta unidade com cerca 41,4 ha já possui um plano de pormenor aprovado. Tem como objetivo principal a promoção e a disponibilização para a fruição pública de uma vasta área arborizada correspondente a um antigo horto e a articulação viária entre os territórios seccionados pela Autoestrada A4, permitindo ainda o descongestionamento no cruzamento do Alto da Maia. Pretende-se ainda o prolongamento da Avenida da Granja, executando a sua ligação à rede de distribuição principal, no Concelho de Gondomar.

3 ARU DE ÁGUAS-SANTAS / PEDROUÇOS

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A Câmara Municipal da Maia, em reunião do executivo de 20 de agosto de 2015, deliberou promover o processo de delimitação de um conjunto de Áreas de Reabilitação Urbana, onde se incluía a ARU de Águas-Santas / Pedrouços.

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

De acordo com os pressupostos base definidos pelo Município, a ARU de Águas-Santas / Pedrouços “corresponde a uma área com grandes deficiências em termos de conservação do edificado, eminentemente urbano, com interesse patrimonial, onde se pretende alavancar a reabilitação física do património privado, propondo soluções que envolvam e incidam sobre a população residente. Verificam-se igualmente necessidades ao nível da implementação de obras de infraestruturação urbanística de natureza pública / municipal, justificando-se uma intervenção integrada que promova a qualificação do território”.

Assim, como se pode verificar na Figura seguinte (Figura 15), a base de delimitação abrange uma área aproximada de 146,6 hectares, integrada nas freguesias e nos aglomerados urbanos adjacentes de Águas-Santas e de Pedrouços, sobretudo alguns núcleos mais degradados na envolvente. Com uma ocupação urbana intensiva, esta área caracteriza-se pelo seu tecido urbano denso, com grande ocupação populacional, coexistindo ainda com a matriz rural das grandes quintas e casas burguesas anteriores à expansão da cidade do Porto para norte, ao longo dos eixos viários de ligação que estruturam o território, estabelecendo como fundamental a melhoria das condições de circulação pedonal e ciclável. A ARU proposta deve incluir a esteira da Rua D. Afonso Henriques.

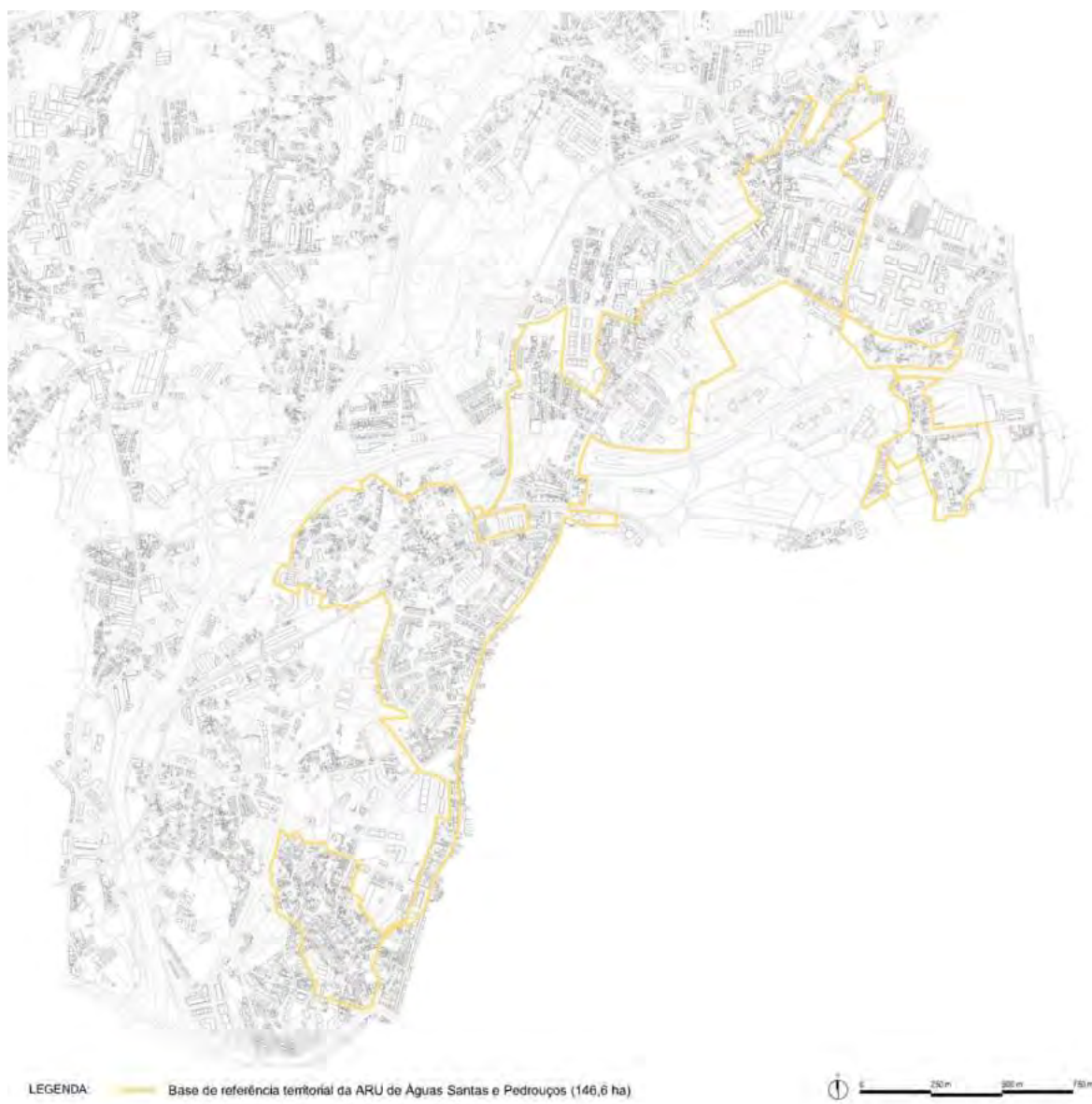


Figura 15. ARU de Águas-Santas / Pedrouços (base de referência territorial).

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

No âmbito do presente trabalho, tendo em conta as características do território de intervenção e a perspetiva do desenvolvimento de um programa estratégico de reabilitação, mostrou-se relevante propor uma alteração à delimitação da ARU, alargando-a a territórios contíguos, por forma poder incluir núcleos e elementos geradores de dinâmicas que contribuam para a regeneração urbana, numa lógica integrada de desenvolvimento.

Mantendo a esteira da EN105 / Rua D. Afonso Henriques, salienta-se a importância de alargar a base de delimitação da ARU aos núcleos urbanos envolventes à Via Estruturante de Pedrouços (Av. Nossa Sra. da Natividade / Rua Fernando Namora), ao Mosteiro de Águas-Santas e à

Estação de Águas Santas / Palmilheira, bem como às zonas da Quinta da Pícuia, da Granja e da Giesta e ao lugar da Caverneira. Deste modo, a proposta de delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços passa a incidir sob um território com 356,5 hectares (Figura 16).

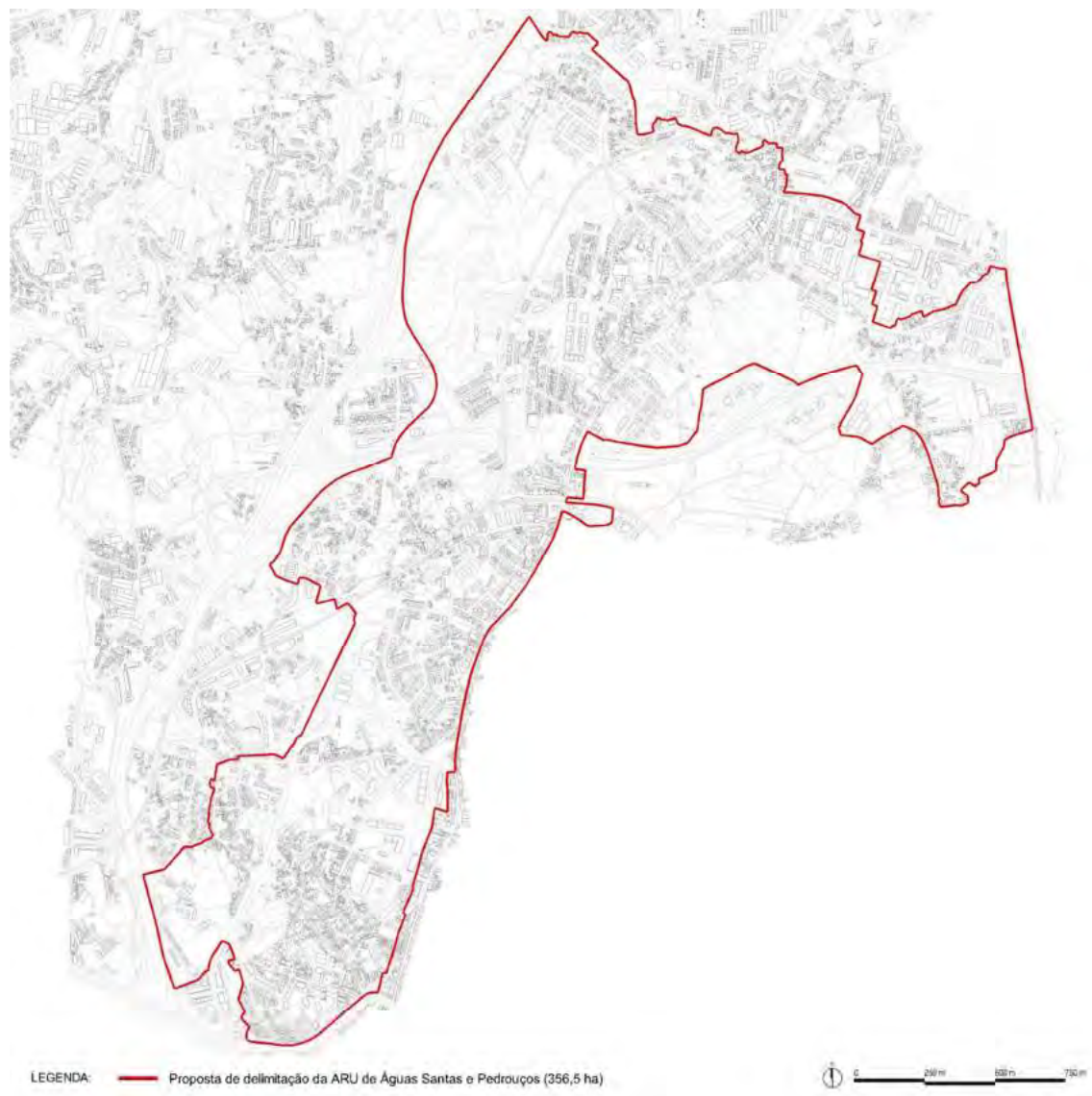


Figura 16. Proposta de delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços.

Fonte: SPI

A ARU tem como limites:

Norte | As construções envolventes à Rua da Corga, à Rua Senhor dos Aflitos, à Rua do Mosteiro, à Travessa dos Fontineiros da Maia, ao Largo 14 de Agosto, à Rua D. Afonso Henriques (até à Avenida do Lidador da Maia), à Avenida do Lidador da Maia (até à Alameda da Granja), à Alameda da Granja (incluindo o espaço envolvente ao Complexo Municipal de Piscinas de Águas

Santas e Rua Aquilino Ribeiro), à Rua da Piedade e à Rua Abel Salazar (até à Avenida do Lidador da Maia);

Nascente | A linha férrea (desde a Avenida do Lidador da Maia até às construções localizadas na Rua Dr. Mário Rosas da Silva), a Rua do Apeadeiro, a Travessa do Apeadeiro, a Travessa da Granja, a Rua da Granja, a Rua D. António Moutinho, a Rua dos Coriscos, os limites das áreas de serviço da A4, o viaduto sob a A4 e a A4 (até ao túnel de Aguas-Santas) e a Rua D. Afonso Henriques⁹;

Sul | A Estrada da Circunvalação (desde as construções envolventes à Rua Bairro Vilela até à Rua das Enxurreiras), as construções envolventes à Rua Eça de Queirós, a Rua Fernando Namora (até ao Bairro da Brisa);

Poente | A A3 (até ao viaduto da Rua Gonçalo Mendes da Maia), a Rua Gonçalo Mendes da Maia, o prolongamento da Rua Gonçalo Mendes da Maia à Rua Sacadura Cabral (pelas traseiras dos edifícios existentes), a Rua Sacadura Cabral, as construções envolventes à Rua António Simões (até à Travessa Nova da Giesta), as construções envolventes à Travessa Nova da Giesta, o traçado previsto para o prolongamento da Avenida Nossa Senhora da Natividade até à Rua Dr. António dos Santos (Via Estruturante de Pedrouços), as construções envolventes à Rua Augusto Simões (até à Rua de Goa), a Rua de Goa, o edificado envolvente à Rua de Macau, a A4 (até ao traçado previsto para Via Estruturante de Pedrouços), a Rua Dr. António dos Santos e a A4 até à Rua da Corga.

POPULAÇÃO

De acordo com os dados dos Censos de 2011, ao nível das subseções estatísticas¹⁰, a ARU delimitada abrangia, em 2011, uma população de 19.591 residentes (cerca de 14,5% da população de todo o município): 53% de mulheres (10.408) e 47% de homens (9.183). Com esta população, a ARU apresentava uma densidade populacional de 5.503 hab./ km², mais do que duplicando a densidade média concelhia (1.630 hab./ km²) e maior do que a de qualquer das suas freguesias.

⁹ A delimitação nascente da ARU, a partir do túnel de Águas-Santas, que engloba a esteira da Rua D. Afonso Henriques, considera o Procedimento de Delimitação Administrativa entre os concelhos da Maia e Gondomar, referente à divisão administrativa entre a freguesia de Pedrouços e a freguesia de Rio Tinto, que define, por mútuo acordo entre as autarquias, os limites administrativos anteriormente fixados na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). Datado de Maio de 2015.

¹⁰ Os dados apresentados nesta secção são calculados com base nos dados das subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado. Os códigos das subseções usadas estão listados em Anexo. Tendo em conta que não é possível fazer coincidir a área delimitada da ARU com os limites das subseções estatísticas, os dados apresentados, seguidamente, são uma aproximação, por excesso.

A análise da estrutura etária da população da ARU dá conta de uma população relativamente jovem, onde o grupo etário até aos 24 anos corresponde a cerca de 25% da população da ARU, enquanto o grupo dos habitantes com 65 ou mais anos de idade era 15,5% da população da ARU. A relação entre a população com menos de 15 anos e com 65 ou mais anos traduz-se num índice de envelhecimento de 100,9, superior ao de todo o município (79) mas inferior ao nacional (128). Como noutros territórios, o grupo etário dos 24 aos 64 anos era o maioritário, correspondendo a 58,6% da população da ARU. Quando comparados os dados do Município e os da ARU, verifica-se uma similitude da estrutura etária, destacando-se, contudo, a maior proporção de habitantes com 65 anos ou mais na ARU.

Tabela 5. Estrutura etária da população da ARU e Município (N.º e %).

	0-14		15-24		25-64		65 anos ou mais	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU	3.005	15,3	1.860	9,5	11.477	58,6	3.032	15,5
MAIA	22.776	16,8	13.831	10,2	80.591	59,6	18.108	13,4

Fonte: INE, Censos 2011

Quanto à escolarização da população da ARU, dá-se conta que, em 2011, cerca de 17% dos residentes da ARU tinha o Ensino Superior completo, 16% tinha o Ensino Secundário e a mesma proporção tinha o 3.º Ciclo de Ensino Básico. Apesar da população com o 1.º Ciclo Ensino Básico ser a mais significativa da ARU, cerca de 22%, apenas 2,2% da população não sabia ler / escrever e cerca de 12% tinha o 2.º Ciclo do Ensino Básico. Deve, também, destacar-se a aproximação das tendências da ARU com as do Município, sublinhando-se, por um lado, a maior proporção de população com o Ensino Superior a viver na ARU e, por outro, o facto da população que não sabe ler / escrever ter a proporção semelhante nas duas unidades territoriais em análise.

Tabela 6. Níveis de escolarização da população da ARU e Município (N.º e %).

	Não sabe ler / escrever		1.º CEB		2.º CEB		3.º CEB		Ens. Sec.		Ens. Sup.	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU	425	2,2	4.308	22,0	2.334	11,9	3.213	16,4	3.091	15,8	3.299	16,8
MAIA	3.043	2,2	30.957	22,9	16.579	12,3	22.052	16,3	20.416	15,1	21.527	15,9

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito ao emprego na ARU, 85,6% da população economicamente ativa estava empregada, dos quais 81% encontrava ocupação no setor terciário (6.981), 18,8% no setor secundário (1.621) e nem 1% estava empregado no setor primário (14).

A população economicamente ativa da ARU correspondia a cerca de 51,4% do total da população da ARU e a cerca de 8% da do Município. No mesmo período, 7,4% da população da ARU estava desempregada (1.446 residentes), dos quais 251 procuravam o primeiro emprego (16,5%) e 1.195 procuravam um novo emprego. Com esta estrutura socioprofissional, a taxa de desemprego da ARU era de 16,8%, enquanto a do Município era de 14,1%.

Tabela 7. Indicadores de emprego e desemprego na ARU e Município (N.º e %).

	População Ativa		População Empregada		Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário		População Desempregada		Taxa de Desemprego	
	N.º		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º		%	
ARU	10.062		8.616	85,6	14	0,2	1.621	18,8	6.981	81,0	1.446		16,8	
MAIA	71.047		61.052	85,9	372	0,6	15.444	25,3	45.236	73,4	9.995		14,1	

Fonte: INE, Censos 2011

PARQUE EDIFICADO

Já ao nível do parque edificado, a ARU integrava, em 2011, 3.583 edifícios (13,4% do edificado do Município), dos quais 91,9% eram exclusivamente residenciais. Pese embora ser uma área com uma grande densidade populacional, cerca de 81% do edificado tinha entre 1 ou 2 pisos, 11,6% tinha 3 ou 4 pisos e, apenas, 7,6% tinha mais de 5 pisos. Como se verifica na Tabela seguinte, a volumetria do edificado da ARU mantém as tendências encontradas no Município, destacando-se a maior proporção de edifícios com 5 ou mais pisos na ARU.

Tabela 8. Caracterização do edificado na ARU e Município (N.º e %).

	Edifícios Clássicos	Exclusivamente Residenciais		Com 1 ou 2 pisos		Com 3 ou 4 pisos		Com 5 pisos ou mais	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU	3.583	3.291	91,9	2.895	80,8	417	11,6	271	7,6
MAIA	26.812	25.116	93,6	21.425	79,9	4.136	15,4	1.251	4,6

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à evolução do parque edificado, os anos de 1960 a 1980 foram determinantes para a consolidação do tecido urbano da ARU, tendo sido construído cerca de 33,6% de todo o edificado. A mesma dinâmica sucede nas décadas de 1980 a 2000, quando foi

construído cerca de 38,5% do seu edificado. Na década seguinte (2001 / 2011), esta dinâmica diminuiu significativamente, tendo sido construído, apenas, 7,2% do edificado. A este nível, deve, também, destacar-se que, até 1960, já tinha sido construído cerca de 36% do edificado da ARU.

Quando comparados os dados da ARU com os do concelho, verifica-se que, na ARU, já existia um surto construtivo entre 1919 e 1945, quando foi construído cerca de 15,9% do edificado contra os 12,6% do Município. O mesmo sucede entre 1946 e 1960, quando foi construído 20,1% do edificado da ARU, quase o dobro do construído em todo o Município (10,6%). Esta realidade pode justificar-se pela própria evolução urbana das freguesias de Águas-Santas e de Pedrouços.

Tabela 9. Cronologia da construção do edificado da ARU e Município (N.º e %).

	Até 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU	106	3,0	462	12,9	721	20,1	656	18,3	549	15,3	432	12,1	399	11,1	258	7,2
MAIA	1.391	5,2	1.978	7,4	2.834	10,6	2.891	10,8	4.742	17,7	4.824	18,0	4.675	17,4	3.477	13,0

Fonte: INE, Censos 2011

Quando se analisa o tipo de estruturas dos edifícios da ARU e se compara com os do Município, verifica-se que cerca de 53,6% do edificado da ARU possui estruturas em betão, enquanto 1,9% têm estruturas em adobe ou pedra e menos 1% em outra estrutura. Já as estruturas com placa estão presentes em 27,8% dos edifícios contra 15,8% de edifícios que não a tem. Estes valores seguem as tendências encontradas no conjunto do parque edificado do Município.

Tabela 10. Tipo de estrutura do edificado na ARU e no Município (N.º e %).

	Betão		Com placa		Sem placa		Adobe ou Pedra		Outra	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU	1.920	53,6	995	27,8	566	15,8	69	1,9	33	0,9
MAIA	15.363	57,3	7.472	27,8	3.184	11,9	662	2,5	131	0,5

Fonte: INE, Censos 2011

3.2 Critérios de delimitação

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

Santas / Pedrouços apoia-se numa abordagem suficientemente abrangente do território de estudo, de forma a criar as condições de aprofundamento e consolidação das articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais dos territórios a intervir e de viabilidade das intervenções a realizar.

A proposta de delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços tem como referencial os limites territoriais de base definidos pela CM da Maia e considera um conjunto de critérios de delimitação, geralmente utilizados em processos desta natureza, a saber:

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

dimensão e estado, e por via da sua reabilitação, requalificação ou refuncionalização, poderão vir a contribuir para a concretização da estratégia e dos objetivos estratégicos implícitos ao processo da reabilitação urbana.

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

- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e concretizar uma estratégia integrada de regeneração urbana, assegurando uma maior integração territorial e urbana das áreas a reabilitar e estabelecendo o reforço das relações físicas e das lógicas de consolidação e de complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente;
- Incorporação, sempre que possível, dos elementos estruturantes e simbólicos do espaço urbano a reabilitar, como as frentes ribeirinhas quando existentes, os espaços públicos e verdes com uma função ordenadora do espaço urbano, os equipamentos de dimensão e função relevantes, os principais eixos viários, e os elementos singulares do património histórico, arquitetónico e cultural;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
- Inclusão dos espaços livres públicos e edifícios que, pela sua localização e dimensão, poderão vir a funcionar como importantes âncoras funcionais de estímulo ao processo de revitalização urbana;
- Incluir os espaços vazios intersticiais, de dimensão relevante, de forma a enquadrar a futura colmatação urbana e criar as condições para uma integração harmoniosa das novas ocupações e funções com o espaço urbano consolidado e reabilitado.

Complementarmente assumem-se os seguintes princípios transversais no quadro de delimitação territorial:

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

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

Na Tabela seguinte, fundamenta-se a delimitação da ARU de Águas-Santas / Pedrouços, considerando o conjunto dos critérios, pressupostos orientadores e princípios transversais.

Critério	Fundamentação
EN 105 / Rua D. Afonso Henriques (vertente sul)	A EN105 / Rua D. Afonso Henriques continua a ser um eixo estruturante para as continuidades e relações entre os setores sul e norte da ARU e, neste sentido, entre as freguesias de Águas-Santas e de Pedrouços. Além disso, no setor sul / Pedrouços da ARU, uma parte do eixo marca o limite administrativo entre os municípios da Maia e de Gondomar. A importância desta via é, desde logo, concretizada pela concentração, ao longo do seu eixo, de uma variedade de funções, designadamente serviços e, sobretudo, atividades comerciais. A sua centralidade e fluxo implicam a melhoria das condições, físicas e infraestruturais, do espaço público e, também, a coexistência de diferentes tipologias de tráfego.
Via Estruturante de Pedrouços (Av. Nossa Sra. da Natividade / Rua Fernando Namora)	A Via Estruturante de Pedrouços, constituída pelo eixo Av. N.ª Sr.ª da Natividade e Rua Fernando Namora, constitui a principal alternativa ao tráfego da EN105 / Rua D. Afonso Henriques, tanto na acessibilidade à Estrada da Circunvalação (pela Rua Fernando Namora) como nas ligações para norte (até à Rua do Mosteiro) e para oeste (pela Rua Gonçalo Mendes Maia). Além disso, este eixo é, de acordo com o PDM da Maia (2013), um espaço canal da para a expansão da linha do Metro do Porto.
Via Estruturante Águas-Santas / Milheirós (Alameda da Granja / Viaduto da A4)	A consolidação da Via Estruturante Águas-Santas / Milheirós é relevante para colmatar a barreira arquitetónica criada pela Autoestrada A4, bem como para melhorar a ligação entre os municípios de Valongo e Gondomar. Esta via é, também, fundamental para desenvolver o aglomerado da Zona da Granja.
EN 208 / Rua do Mosteiro e Avenida Lidador da Maia	A importância deste eixo denota-se, desde logo, por fazer uma ligação nascente / poente da ARU, conectando, ainda, três

	<p>municípios (Maia; Matosinhos; Valongo) e sendo uma importante permeabilidade para Ermesinde. Ao longo deste eixo, mais precisamente na Av. Lidador da Maia, estão concentrados importantes serviços administrativos e uma superfície comercial com dimensão. Além disso, com a consolidação da Via Estruturante de Pedrouços, este eixo ganhará uma nova expressão nas ligações nascente / poente, como na ligação à Via Estruturante Águas-Santas / Milheirós.</p>
Rua do Calvário	<p>A Rua do Calvário reforça a permeabilidade poente / nascente, mais precisamente a ligação entre o núcleo urbano do Mosteiro e a Quinta da Pícu. Além disso, com a consolidação da Via Estruturante de Pedrouços, esta Rua terá uma nova importância para o escoamento do tráfego, constituindo uma alternativa ao Eixo Rua do Mosteiro e Avenida Lidador da Maia.</p>
Monte da Caverneira e áreas adjacentes	<p>O lugar do Monte da Caverneira e as áreas adjacentes (entre a linha férrea e a A3) constituem importantes espaços para a consolidação da malha urbana de Águas-Santas. O PDM da Maia define para este território vários objetivos estratégicos que podem ser desenvolvidos através de uma operação de reabilitação urbana: recuperação da antiga pedreira para criação de um parque urbano; reabilitação de antigas instalações fabris para aumentar a oferta residencial, de serviços e de comércio; acomodar novos espaços urbanos e promover a estruturação da malha urbana; garantir espaços para o desenvolvimento de infraestruturas comunicacionais (Metro do Porto); e salvaguardar valores naturais.</p>
EN12 / Estrada da Circunvalação	<p>A Estrada da Circunvalação, além da sua importância histórica para a cidade do Porto, constitui, ainda hoje, uma grande estrutura de conectividade dos municípios do núcleo central da Área Metropolitana do Porto. A delimitação da ARU pela Estrada da Circunvalação justifica-se, desde logo, pela pequena centralidade que se desenvolve nesse nó e, também, por constituir uma importante ligação, para poente, ao Polo Universitário da Universidade do Porto e a importantes equipamentos de saúde (Hospital de S. João; IPO do Porto).</p>
Eixo Ruas António Simões / 1º de Dezembro / António Feliciano de Castilho	<p>O conjunto destes eixos é fundamental para desenvolver as ligações entre a Via Estruturante de Pedrouços e a EN105 / Rua D. Afonso Henriques e, também, com a Estrada da Circunvalação</p>

Eixo Ruas Gonçalves Mendes da Maia / Eça de Queiroz	(EN12), permitindo ainda reforçar a permeabilidade com o núcleo urbano da Aldeia de Baixo.
Eixo Ruas São Gemil / Guerra Junqueiro da Maia / General Humberto Delgado	O conjunto destes arruamentos é, desde já, relevante para garantir as ligações entre a EN105 / Rua D. Afonso Henriques e os aglomerados urbanos situados a poente, permitindo ainda uma ligação com a Av. N.ª Sr.ª da Natividade.
Infraestruturas comunicacionais (rodoviárias / ferroviárias)	A presença de um conjunto de infraestruturas comunicacionais que sobrepõem redes rodoviárias e ferroviárias com escalas distintas (nacional, regional, local), com destaque para as Autoestradas A3 e A4 e para as linhas férreas de Leixões e do Minho, que tanto reforçam a acessibilidade do território como criam condicionantes à integração das vertentes urbanas e à mobilidade interna.
Centralidade de Águas-Santas / Alto da Maia	Espaço delimitado pela Linha de Leixões (a poente), pela linha da A4 junto ao túnel de Águas-Santas (a sul), pela Rua do Mosteiro / Rua Fontineiros da Maia / Rua Júlio Dinis / Rua Calouste Gulbenkian (a norte). Esta área corresponde ao principal aglomerado urbano de Águas-Santas, agregando também as áreas de expansão em direção à centralidade do Alto da Maia. Por ser um espaço com uma elevada densidade populacional e uma forte pressão urbanística, confinada pela antiga pedreira da Caverneira, pelas Autoestradas A3 e A4 e respetivas <i>Zonas Non Aedificandi</i> , e pelo espaço canal para ampliação da Linha do Metro do Porto, os seus problemas urbanísticos e de reabilitação urbana focam-se na conformação do seu centro cívico (reforçando a rede de equipamentos e serviços), na reabilitação do parque edificado degradado, inclusive de unidades industriais devolutas, na criação de espaços verdes e da sua articulação com a restante malha urbana.
Centralidade de Pedrouços	Espaço delimitado pela Av. N.ª Sr.ª da Natividade (a poente), pela Rua D. Afonso Henriques (a nascente), pela Rua Gonçalves Mendes da Maia (a sul) e pela linha da Rua Central da Giesta até ao Agrupamento de Escolas de Pedrouços (a norte). Corresponde, hoje, ao principal aglomerado urbano de Pedrouços, onde se observam problemas com o desenho e consolidação da malha urbana, os quais se pretendem colmatar através da valorização dos espaços verdes e da sua integração na malha urbana. Este núcleo é, também, relevante por integrar, ao longo da Av. N.ª Sr.ª da

	Natividade, o espaço canal para desenvolver a Linha do Metro e uma possível alternativa viária à EN105 / Rua D. Afonso Henriques.
Centralidade da Estrada da Circunvalação	No limite sul da ARU, que termina com a Estrada da Circunvalação na zona do viaduto da Areosa e onde confinam os limites administrativos dos municípios da Maia, do Porto, de Matosinhos e de Gondomar, desenvolve-se uma centralidade com alguma dimensão, caracterizada pela concentração de atividades comerciais, de alguns serviços e pelo fluxo de transportes coletivos.
Quinta da Pícu	Espaço contemplado pelo Plano de Pormenor da Quinta da Pícu que abrange “uma área em profunda reestruturação e limitada pela Av. Lidador e Rua Pedro Homem de Melo, a norte, pela Rua Padre Alves Espinheira e Via Estruturante da Granja, a nascente, e pela Rua D. Afonso Henriques, a poente”. Localizada num eixo de expansão urbana tanto da centralidade de Águas-Santas como do Alto da Maia, esta área caracteriza-se pelo acelerado processo de transformação infraestrutural, pelo baixo nível de edificabilidade e pelas necessidades de articulação com a envolvente e de novas vivências urbanas.
Zona da Granja	Espaço delimitado pela linha da A4 (a norte), pela Linha do Metro do Porto (a nascente) e pela Rua D. António Moutinho e Rua da Granja (a norte). A sua delimitação contempla, ainda, os limites estabelecidos pelo espaço agrícola e linha de água ali presentes e que, de acordo com o PDM da Maia (2013), integram a Reserva Agrícola Nacional (RAN). Este espaço caracteriza-se por ser uma área de expansão urbana, para sul da A4, do Alto da Maia e da Quinta da Pícu, apresentando necessidades ao nível do reforço da rede viária e sua conformação com as propostas de ocupação do solo, bem como da consolidação da malha urbana e da articulação das suas vertentes (espaços verdes e parque edificado). Destaca-se que, neste espaço, está localizada a Estação do Metro de Águas-Santas / Palmilheira e a respetiva ligação às linhas férreas de Braga, de Caíde / Marco e de Guimarães (serviços da CP).
Zona da Giesta	Espaço delimitado pela Zona de Pedrouços (a sul), pela linha da A3 (a poente), pela linha da A4 (a norte) e pela Rua D. Afonso Henriques (a nascente). Corresponde a uma área de expansão do principal aglomerado urbano de Pedrouços, que está confinado aos limites físicos e condicionantes estabelecidos pelas Autoestradas

	A3 e A4, bem como pela linha férrea. Também, neste caso, se observam problemas ao nível da estrutura e da consolidação da malha urbana, que se pretendem colmatar através do reforço e articulação entre espaços verdes, rede viária e parque edificado.
Núcleo Urbano do Mosteiro	Espaço estruturado pela Rua do Mosteiro e pelo limite estabelecido pela Autoestrada A3, e que integra a Igreja / Mosteiro de Águas-Santas, património arquitetónico classificado como Monumento Nacional. Pese embora o seu valor patrimonial, histórico e simbólico, este núcleo cresceu de uma forma espontânea ao longo da Rua do Mosteiro e limitado pelo espaço da antiga mina da Caverneira. Atualmente, esta área concentra um conjunto de situações problemáticas ao nível do estado de conservação do edificado, e a integração na ARU contribui para colmatar e para reforçar a sua identidade.
Núcleo urbano do Bairro da Brisa	Núcleo de habitação social construído nos anos 90, localizado na Travessa da Arroteia contíguo à A3 (na parte oeste da ARU), que se caracteriza pela construção precária de materiais pré-fabricados.
Espaços verdes com valor patrimonial e paisagístico	Um pouco por todo o perímetro da ARU, existem um conjunto de espaços verdes, frequentemente privados e estruturados pelos logradouros de antigas Quintas Agrícolas ou casas Senhoriais, e que estão identificados como “áreas verdes com valor patrimonial e paisagístico” pelo PDM da Maia (2013). Apesar das condicionantes à intervenção nestas áreas, elas são relevantes para o equilíbrio ecológico e ambiental da ARU, bem como para o seu valor patrimonial.
UOPG 6.4 Lugar da Caverneira 1	Constituem objetivos das UOPG: Consolidar o parque edificado, criando continuidades entre aglomerados; Reabilitar o parque urbano degradado (antiga pedreira da Caverneira); Reconverter unidades industriais devolutas; e Criar espaço canal para o prolongamento da Linha do Metro.
UOPG 6.5 Lugar da Caverneira 2	
UOPG 6.6 Lugar da Caverneira 3	
UOPG 6.7 Central de Pedrouços	Constituem objetivos da UOPG: Desenvolver a estrutura verde para fruição coletiva; Requalificação dos imóveis com valor patrimonial; Consolidação da malha urbana, criando continuidades; e Reforçar a rede viária local para articular espaços e melhorar a mobilidade.

UOPG 6.8 Área poente da Av. N. ^a Sr. ^a da Natividade	Constituem objetivos da UOPG: Desenvolver a estrutura verde para fruição coletiva; Consolidação da malha urbana, criando continuidades; e Reforçar a rede viária local para articular espaços e melhorar a mobilidade.
UOPG 6.11 Centro Cívico de Águas-Santas	Constituem objetivos da UOPG: Conformação do Centro Cívico; Reforçar a rede viária local para articular espaços; Criar espaços verdes de utilização coletiva, articulando-os com o parque edificado; e Reforçar a oferta de equipamentos.

3.3 Objetivos estratégicos

A estratégia preconizada para a ARU de Águas-Santas / Pedrouços assume como objetivo central a consolidação e valorização da centralidade dos principais aglomerados urbanos de Águas-Santas e de Pedrouços, através da promoção de um território urbanisticamente qualificado e com uma identidade reforçada, que responde às novas exigências e padrões de localização de residentes e de atividades, potenciando este território à escala da conurbação metropolitana do Porto, numa ótica de “cidade policêntrica”.

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

- Incentivar a reabilitação do edificado por iniciativa dos privados contribuindo para a qualificação e melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade ambiental e da eficiência energética dos edifícios, através do acesso a benefícios fiscais decorrentes da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e das demais iniciativas a implementar e a definir na ORU;
- Requalificar e valorizar o espaço público e infraestruturas existentes incluindo as áreas verdes destinadas a espaços de lazer;
- Requalificar e valorizar os equipamentos de utilização coletiva existentes, com a implementação de usos adequados, promovendo a integração e inclusão social;
- Preservar a identidade do local através da valorização do património histórico e arquitetónico identificado, assim como, as ações imateriais a ele associadas promovendo uma maior coesão e inclusão da comunidade;
- Melhorar as acessibilidades promovendo os modos suaves e suprimindo as barreiras arquitetónicas no espaço público.

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

Os objetivos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos específicos, que serão aprofundados e desenvolvidos nas fases subsequentes deste processo, designadamente aquando da elaboração do PERU. Nos casos específicos de Águas-Santas e de Pedrouços, tendo em consideração as características do território, podem, desde já, ser identificados os seguintes objetivos:

- Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Fixar equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços no interior da ARU;
- Promover e reforçar o desenvolvimento projeto de reabilitação urbana definido no Plano de Pormenor da Quinta da Pícu, nomeadamente a consolidação da rede viária e a sua adequação à circulação suave e ao novo desenho urbano, fomentar a instalação de equipamentos de utilização coletiva e serviços de proximidade e, também, integrar a estrutura verde de cariz agro-florestal na malha urbana;
- Valorizar a funcionalidade da Rua D. Afonso Henriques e o seu papel na articulação das várias vertentes do território (Águas-Santas e Pedrouços) e na integração intermunicipal (Maia e Gondomar), promovendo a sua requalificação integral e fazendo o estudo de alternativas viárias que permitam uma maior fluidez do tráfego rodoviário e a adequação a meios suaves de circulação (pedonal e ciclável);

- Melhorar a estrutura verde da ARU integrando-as nas vivências urbanas, privilegiando a reconvenção dos espaços verdes naturalizados e dos espaços intersticiais através da implementação de áreas verdes de lazer / recreio;
- Estimular a articulação com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

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

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

4 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)¹¹. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A formalização da ARU de Águas-Santas / Pedrouços constitui uma oportunidade para que o seu território esteja abrangido por benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável. Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, de

¹¹ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na sua atual redação.
Cf.: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

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

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

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

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

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

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

4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

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

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

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

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

Informação adicional: Código do IVA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

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

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

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

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

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

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

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

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

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

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

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



Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

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

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

4.4 Outros benefícios e incentivos

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

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

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

Regime Excecional da Reabilitação Urbana

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

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

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

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

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

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

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

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

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

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFRRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

5 ANEXOS

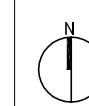
A1. CÓDIGOS DAS SUBSEÇÕES ESTATÍSTICAS

Águas-Santas	Pedrouços
13060103106; 13060103108; 13060103109; 13060103110; 13060103111; 13060103204; 13060103508; 13060103602; 13060103603; 13060103604; 13060103605; 13060103606; 13061700201; 13060101303; 13060101304; 13060101305; 13060101306; 13060101307; 13060101603; 13060101901; 13060101902; 13060101903; 13060101904; 13060101905; 13060101906; 13060102401; 13060102402; 13060102405; 13060102501; 13060102502; 13060102503; 13060102504; 13060102505; 13060102506; 13060102507; 13060102508; 13060102509; 13060102510; 13060102511; 13060103201; 13060103401; 13060103402; 13060103404; 13060103501; 13060103502; 13060103503; 13060103504; 13060103505; 13060103506; 13060103507; 13060103601; 13060102403; 13060102404; 13060102406; 13060102407; 13060102408; 13060102703; 13060102704; 13060103202; 13060103203; 13060103302; 13060103303; 13060103304; 13060103305; 13060103306; 13060103309; 13060101701; 13060101703; 13060101704; 13060101801; 13060101803; 13060101805; 13060102701; 13060102702; 13060102901; 13060102902; 13060102903; 13060103001; 13060103002; 13060103003; 13060103301; 13060100608; 13060100609; 13060100610; 13060101302; 13060101601; 13060101602; 13060101702; 13060101102; 13060101103; 13060101104; 13060102001; 13060102002; 13060102003; 13060103403; 13060103406; 13060103407	13061701802; 13061701804; 13061701805; 13061701806; 13061701901; 13061701902; 13061701903; 13061701904; 13061701103; 13061701404; 13061701405; 13061701501; 13061701502; 13061701503; 13061701504; 13061701505; 13061701601; 13061701602; 13061701603; 13061701604; 13061701605; 13061701701; 13061701702; 13061701703; 13061701704; 13061700708; 13061700803; 13061700804; 13061700805; 13061701205; 13061701207; 13061701208; 13061701209; 13061701210; 13061701211; 13061701303; 13061701306; 13061700203; 13061700204; 13061700207; 13061700211; 13061700212; 13061700213; 13061700301; 13061700302; 13061700303; 13061700304; 13061700305; 13061700306; 13061700307; 13061700401; 13061700402; 13061700403; 13061700404; 13061700405; 13061700406; 13061700407; 13061700408; 13061700601; 13061700602; 13061700603; 13061700604; 13061700605; 13061700606; 13061700607; 13061700703; 13061700706; 13061700707; 13061701001; 13061701002; 13061701003; 13061701004; 13061701101; 13061701102; 13061701401; 13061701402; 13061701403

A2. DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE BASE TOPOGRÁFICA



LEGENDA: ■■■ Área de Reabilitação Urbana de Águas Santas e Pedrouços (366,5 ha)



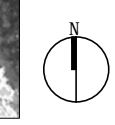
Proposta de delimitação da ARU de Águas Santas e Pedrouços sobre base topográfica

Março 2017 | esc: 1:5000

A3. DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA



LEGENDA: ■■■ Área de Reabilitação Urbana de Águas Santas e Pedrouços (356,5 ha)



Proposta de delimitação da ARU de Águas Santas e Pedrouços sobre ortofotomapa
Março 2017 | esc: 1:5000

