



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA

Relatório 03 | Definição da Operação de
Reabilitação Urbana (Fase 2) – relatório
final



FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

Título:	Relatório 03 Definição da Operação de Reabilitação Urbana (Fase 2)
Descrição:	Relatório final do projeto de definição da Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro da Maia
Data de produção:	18 de novembro de 2015
Data da última atualização:	11 de janeiro de 2016
Versão:	V13
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T. Lda., Quaternaire Portugal, Espaço Municipal, Câmara Municipal da Maia
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geógrafo Daniel Miranda Geógrafo*
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquiteta Paisagista Raquel Nogueira Engenheira Civil - Hidráulica e Ambiente
Acompanhamento técnico:	Nuno Lopes Arquiteto (Espaço Municipal) Luísa Lousan Arquiteta (Câmara Municipal da Maia)
Consultores:	Manuel Miranda Engenheiro Civil Elisa Pérez Babo Economista* Rute Afonso Arquiteta* Joana Martins Arquiteta* Hipólito Sousa Engenheiro Civil* Jerónimo Botelho Engenheiro Civil* * Quaternaire Portugal
Código de documento:	080
Estado do documento	Versão final (Rev#01)
Código do Projeto:	192000801
Nome do ficheiro digital:	PERUMaia Relf2 ORU vFinal 08jan2016 Rev#01

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	6
2. REDELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA.....	9
2.1. A ARU DO CENTRO DA MAIA: FUNDAMENTAÇÃO PARA UMA NOVA DELIMITAÇÃO	9
2.2. ENQUADRAMENTO URBANO E SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	14
2.3. COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL	30
3. A ORU DO CENTRO DA MAIA: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO	37
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU DO CENTRO DA MAIA	38
4.1. VISÃO DE MÉDIO/ LONGO PRAZO	39
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA	41
4.3. EIXOS CENTRAIS DA ESTRATÉGIA	42
4.3.1. MATRIZ ESTRATÉGICA DE SÍNTESE	53
5. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA.....	55
5.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA	55
5.1.1. E1 FRENTE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES.....	56
5.1.2. E2 CENTRO CÍVICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIÁRIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVAL	59
5.1.3. E3 “NOVAS” FRENTE URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS	65
5.1.4. E4 CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA	67
5.1.5. E5 VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA	72
5.1.6. E6 VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES	73
5.1.7. E7 ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE	76
5.2. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	81
5.2.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL.....	81
5.2.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA	85
5.2.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	88
5.2.4. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL	91
6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA	94
6.1. MODELO DE GESTÃO	94
6.2. MODELO DE EXECUÇÃO	98
6.3. ÂMBITO TEMPORAL	99
6.4. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS	100
6.5. PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU.....	108
6.6. SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA	133
ANEXOS	134

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PREVISTOS NO RJRU PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU.....	8
FIGURA 2 PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA.....	10
FIGURA 3 ZONA DESPORTIVA DA CIDADE DA MAIA.....	11
FIGURA 4 QUINTA DA BOAVISTA, PROPRIEDADE DA FUNDAÇÃO GRAMAXO.....	12
FIGURA 5 EDIFÍCIO PROJETADO PELO ARQUITETO EDUARDO SOUTO DE MOURA E ENVOLVENTE.....	12
FIGURA 6 DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA (REDELIMITAÇÃO).....	13
FIGURA 7 SOBREPOSIÇÃO DA ARU DO CENTRO MAIA ÀS SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS DO INE (2011).....	14
FIGURA 8 FAMÍLIAS CLÁSSICAS EM PRESENÇA NA ARU DO CENTRO DA MAIA COM ELEMENTOS DESEMPREGADOS.....	16
FIGURA 9 DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE.....	17
FIGURA 10 INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU A FREQUENTAR O ENSINO ESCOLAR.....	18
FIGURA 11 ALOJAMENTOS FAMILIARES COM ESTACIONAMENTO NA ARU.....	19
FIGURAS 12 E 13 TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA NOVA PROPOSTA DE ARU E CÉRCEAS DOMINANTES.....	20
FIGURAS 14 E 15 ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E TIPOS DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA NOVA ARU.....	21
FIGURAS 16 E 17 PERSPETIVA HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA NO CENTRO DA CIDADE DA MAIA (1945 E 1984).....	22
FIGURA 18 ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA NOVA PROPOSTA DE ARU.....	23
FIGURA 19 ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU EM VIGOR (ATUALIZAÇÃO AGOSTO 2015).....	24
FIGURAS 20 E 21 EXEMPLOS DE EDIFÍCIOS EM RUÍNA.....	25
FIGURAS 22 E 23 VISTA DA DEGRADAÇÃO GENERALIZADA DA ENVOLVENTE EXTERIOR DOS EDIFÍCIOS DO BAIRRO DO SOBREIRO.....	26
FIGURA 24 LEVANTAMENTO CADASTRAL PARCIAL DA ARU DO CENTRO DA MAIA.....	27
FIGURA 25 INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL COM IMPACTO NA ARU DO CENTRO DA MAIA.....	35
FIGURA 26 E1 – FRENTE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES.....	44
FIGURA 27 E2 – CENTRO CÍVICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIÁRIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVAL.....	46
FIGURA 28 E3 – NOVAS FRENTE URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS.....	47
FIGURA 29 E4 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA.....	48
FIGURA 30 E5 – VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA.....	50
FIGURA 31 E6 – VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES.....	51
FIGURA 32 E7 – ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE.....	53
FIGURA 33 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1.....	57
FIGURA 34 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2.....	60
FIGURA 35 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3.....	66
FIGURA 36 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4.....	68
FIGURA 37 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5.....	72
FIGURA 38 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6.....	74
FIGURA 39 MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7.....	77
FIGURA 40 ENQUADRAMENTO DO GARU_M NA MACROESTRUTURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA.....	98
FIGURA 41 SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU.....	103
FIGURA 42 DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO PREVISTO POR COMPONENTES ESTRATÉGICAS (EIXOS E MEDIDAS).....	109
FIGURA 43 EXEMPLO DA METODOLOGIA UTILIZADA PARA A AFERIÇÃO DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO COM BASE NA CARTOGRAFIA EXISTENTE.....	110
FIGURA 44 DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO PREVISTO POR NÍVEL DE PRIORIDADE.....	126

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DO CENTRO DA MAIA, NA CIDADE E NO CONCELHO DA MAIA	15
QUADRO 2 ATIVIDADE ECONÓMICA DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA NOVA ÁREA DA ARU	16
QUADRO 3 NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU, CIDADE DA MAIA E CONCELHO DA MAIA	17
QUADRO 4 ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES NA ARU, NA CIDADE DA MAIA E NO CONCELHO DA MAIA	18
QUADRO 5 MATRIZ DE CRUZAMENTO ENTRE OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PERU DA MAIA E OS EIXOS CENTRAIS DA ESTRATÉGIA	54
QUADRO 6 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1	58
QUADRO 7 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2	61
QUADRO 8 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3	66
QUADRO 9 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4	69
QUADRO 10 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5	73
QUADRO 11 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6	75
QUADRO 12 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7	78
QUADRO 13 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL	92
QUADRO 14 PROPOSTA DE ATRIBUTOS DO “GABINETE DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA DA MAIA”	95
QUADRO 15 QUADRO DOS INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORRE DO EBF	100
QUADRO 16 NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC	102
QUADRO 17 QUADRO DOS INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORRE DO CIVA	104
QUADRO 18 QUADRO DOS INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORRE DO CIMI	105
QUADRO 19 INVESTIMENTO GLOBAL DA ORU DO CENTRO DA MAIA	108
QUADRO 20 INVESTIMENTO PREVISTO POR COMPONENTES ESTRATÉGICAS (EIXOS E MEDIDAS)	109
QUADRO 21 EXEMPLO DE CÁLCULO DO VALOR DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO NA RUA CLOTILDE FERREIRA DA CRUZ	111
QUADRO 22 PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU DO CENTRO DA MAIA	113
QUADRO 23 CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA	127

1. APRESENTAÇÃO

O documento que agora se apresenta dá corpo à segunda fase da prestação de serviços adjudicada pela Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., à empresa GeoAtributo, e desenvolvida em parceria com a empresa Quatenaire Portugal, no âmbito do contrato de aquisição de serviços especializados em regime de *outsourcing* correspondentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia e elaboração do respetivo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Maia (PERU do Centro da Maia)**, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

A republicação de 2012 deste importante diploma legal introduziu uma importante novidade relativamente ao quadro legal anterior: o seu Artigo 7.º é inequívoco quanto à possibilidade de os municípios desenvolverem Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o segundo referente à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Tendo o Município da Maia considerado ser esta metodologia faseada a que melhor se ajustava aos objetivos do trabalho, importa referir que esta segunda fase do trabalho vem na sequência da aprovação municipal do documento referente ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia em instrumento próprio, igualmente à luz do referido RJRU (cf. Artigo 13.º). Efetivamente, esta proposta foi aprovada em Reunião Ordinária Pública da Câmara Municipal da Maia, realizada no dia 4 de dezembro de 2014 e posteriormente aprovada por unanimidade em sede de Sessão Ordinária da Assembleia Municipal da Maia, a 10 de dezembro de 2014. Finalmente, o projeto de delimitação da ARU do Centro da Maia foi publicado em Diário da República (2.ª série — N.º 6 — 9 de janeiro de 2015), através do Aviso n.º 299/2015, tendo ainda sido remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

Deste modo, esta segunda fase do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Maia diz respeito à definição da Operação de Reabilitação Urbana para este mesmo território, através de instrumento próprio, e integra todos os conteúdos plasmados no artigo 33.º do RJRU, referente aos PERU, concretamente:

Conteúdos do PERU previstos no RJRU (artigo 33.º)	Capítulos do relatório que materializam os conteúdos
a) Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana	Capítulos 2, 3 e 4
b) Prazo de execução da operação de reabilitação urbana	Subcapítulo 6.3
c) Prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana	Capítulo 4

Conteúdos do PERU previstos no RJRU (artigo 33.º)	Capítulos do relatório que materializam os conteúdos
d) Programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar	Capítulo 5
e) Modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana	Subcapítulos 6.1 e 6.2
f) 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	Subcapítulos 5.3 e 6.4
g) Programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação	Subcapítulos 5.1, 5.2 e 6.4
h) 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	Subcapítulo 6.4

Estando este último relatório do PERU do Centro da Maia validado política e tecnicamente, poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Operação de Reabilitação Urbana do Centro da Maia.

De acordo com o RJRU (artigo 17.º), a aprovação de uma ORU através de instrumento próprio (como é o caso da ORU do Centro da Maia) é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de definição da ORU constante deste documento terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de Reunião de Câmara Municipal e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de Assembleia Municipal.

Consideramos ser importante sistematizar todo o processo administrativo implícito à aprovação de operações de reabilitação urbana. Deste modo, após a aprovação por parte da Câmara Municipal, o projeto de ORU do Centro da Maia deverá ser, simultaneamente:

- (i) Submetido a discussão pública, a promover nos termos do previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) para os planos de pormenor (cf. n.º 4 do artigo 17.º do RJRU);
- (ii) Remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IRHU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias (cf. n.º 3 do artigo 17.º do RJRU).

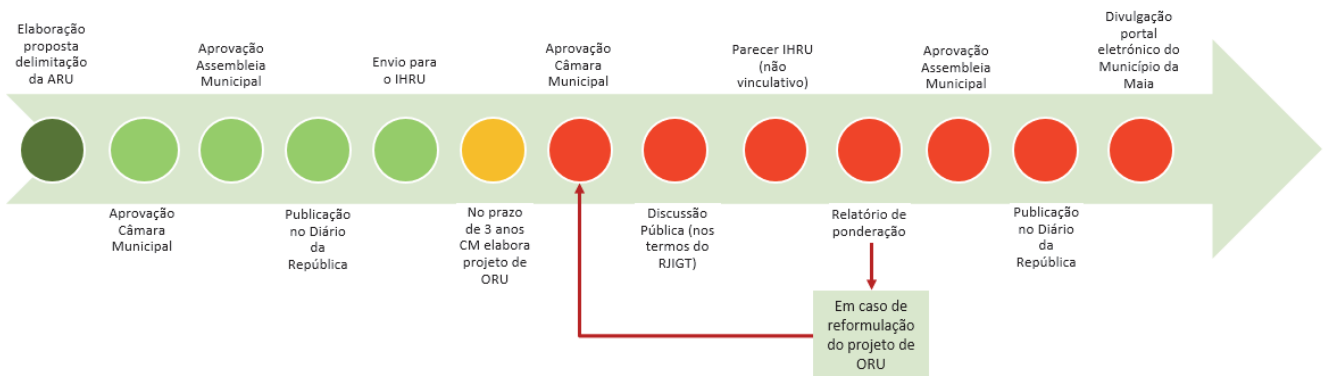
Decorrido o prazo legal para o processo de discussão pública, importa ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública. Os resultados destes processos consultivos deverão ser materializados num relatório de ponderação e, em caso de alterações relevantes ao projeto da ORU do Centro da Maia, poderá ser mesmo necessário reformular o documento e reenviar para apreciação e deliberação em sede de reunião de Câmara Municipal (a ser assim, a reformulação do projeto de ORU deverá voltar a ser enviada ao IHRU e submetida a novo período de discussão pública).

Uma vez concluído este processo, o projeto de ORU deverá ser enviado para apreciação e deliberação por parte da Assembleia Municipal. Em caso de aceitação, o ato de aprovação da ORU do Centro da Maia deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República e, em simultâneo, divulgado na página eletrónica do Município da Maia.

Por fim, o Município prestará informação ao IHRU sobre a publicação do aviso no Diário da República que aprova a ORU.

O esquema seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste relatório.

FIGURA 1 | PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PREVISTOS NO RJRU PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU



2. REDELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA

2.1. A ARU DO CENTRO DA MAIA: FUNDAMENTAÇÃO PARA UMA NOVA DELIMITAÇÃO

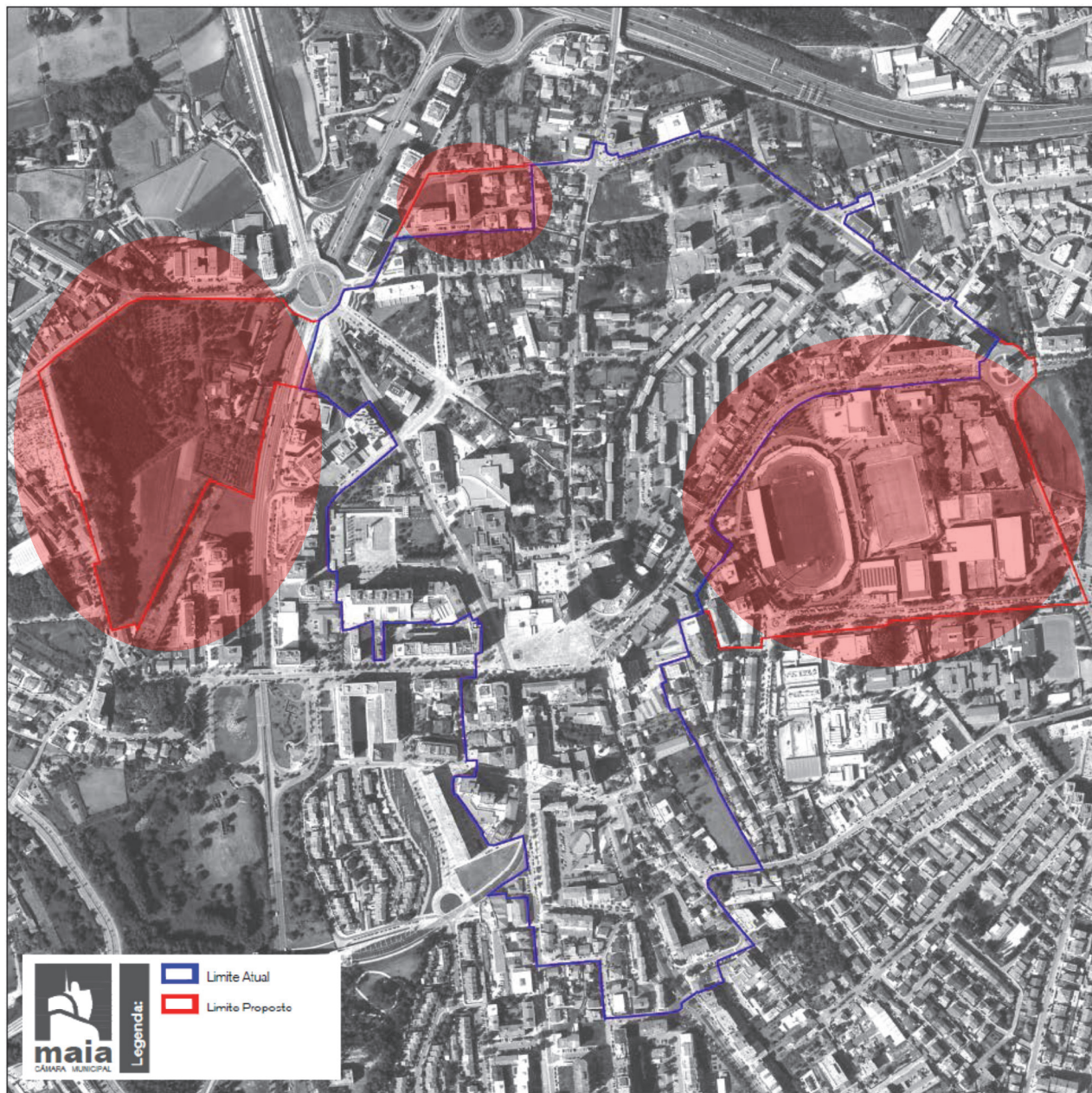
Estando a Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia legalmente constituída e em vigor desde janeiro de 2015 (delimitação publicada no Aviso n.º 299/2015, em sede de Diário da República, 2.ª série, N.º 6, de 9 de janeiro), o Executivo Municipal considerou como pertinente proceder a uma revisão desta delimitação, beneficiando ainda do facto de a Operação de Reabilitação Urbana se encontrar em processo de elaboração e permitindo, desse modo, adequar o programa estratégico à nova área de intervenção.

Esta necessidade de redelimitação advém, fundamentalmente, de dois motivos:

- (i) A necessidade de **abranger um conjunto de investimentos estruturantes em matéria de reabilitação urbana, essencialmente de natureza pública**, mas também privada, permitindo deste modo o acesso aos mecanismos de financiamento da política de cidades previstos no Portugal 2020 (sob a forma de incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis), mais especificamente ao Eixo 5 do Programa Operacional Regional do Norte, referente ao Sistema Urbano, e que condiciona a elegibilidade de investimentos no domínio da reabilitação e regeneração urbanas a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de Áreas de Reabilitação Urbana e que disponham de um **“Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano” (PEDU)**.
- (ii) O reforço da coerência territorial e estratégica da ARU previamente delimitada, precisamente através da revisão da sua área de abrangência, no sentido de garantir a integração e articulação da mesma relativamente a espaços contíguos onde se prevê o desenvolvimento de projetos e ações com forte relevância territorial, de iniciativa pública e privada, passando a integrar a **zona desportiva da cidade** (onde se incluem equipamentos desportivos com áreas de influência significativas e de diversas tipologias, nomeadamente o estádio municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho, o complexo municipal de ginástica, o complexo municipal de ténis e o pavilhão municipal gimnodesportivo), a **Quinta da Boavista, propriedade da recentemente criada Fundação Gramaxo** (enquanto agente privado que visa fomentar o lazer, as artes e a cultura na cidade da Maia, desenvolvendo, à escala do município, serviços e atividades congéneres com as da Fundação de Serralves, no Porto) e ainda o **quarteirão correspondente ao edifício de habitação coletiva projetado pelo arquiteto Eduardo Souto de Moura**, Prémio Pritzker de Arquitetura, símbolo da contemporaneidade desta cidade, onde está sediado o gabinete do professor e arquiteto João Álvaro Rocha, também premiado e reconhecido internacionalmente e que, na sequência do seu recente falecimento e de acordo com a família, será reconvertido no futuro Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR), responsável pela organização e preservação do seu inestimável espólio e obra, mas também pela dinamização de um centro de estudos de arquitetura e planeamento urbano dedicado à formação de jovens da comunidade escolar da Maia e à promoção de programas profissionalizantes, seminários, ações de formação, estudos e projetos, *workshops*, etc., com impacto territorial mais abrangente, da região à escala internacional.

Como corolário deste exercício de avaliação da pertinência da delimitação da ARU em vigor, em função dos pressupostos estabelecidos aquando da primeira fase do trabalho, resultou a proposta de redelimitação que em seguida se apresenta.

FIGURA 2 | PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA



Departamento de Ambiente, Planeamento e Gestão Urbana DAPGU	DPTP Divisão de Planeamento Territorial e Projetos	Título: Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia		N 1:2000	Registo: 348.43/H5 Folha: 1/2 Data: Julho 2015 Versão: 00
		Sub-título / Localização: Proposta de Ampliação da Área da ARU			
		Coordenação: ..	Projecto: ..	Desenho/Topografia: ..	Colaboração: ..
tel: 22 940 86 00 • fax: 22 944 43 30 • www.cm-maia.pt • e-mail: dapgu@cm-maia.pt • Praça do Doutor José Vieira de Carvalho • 4474 • 006 • MAIA					

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010.

As figuras seguintes permitem ter uma noção mais aproximada dos territórios que integram a nova ARU do Centro da Maia.

A **zona desportiva da cidade** inclui um conjunto de equipamentos públicos cujo estado de conservação merece, em alguns casos, preocupação especial. A título exemplificativo, refiram-se, por exemplo, as necessidades verificáveis de promover obras de reabilitação profunda das estruturas metálicas espaciais das coberturas do complexo de ténis, bem como a existência de patologias construtivas diversas, nas construções menos recentes localizadas na zona desportiva, e que exigem ações de reparação generalizadas. De salientar ainda que, no contexto da zona desportiva, as questões da regeneração e reabilitação urbanas se colocam também de forma incisiva em termos de desqualificação e fragmentação do sistema de espaços públicos – é por isso que a integração deste espaço na ARU pressupõe o tratamento arquitetónico e paisagístico cuidado dos espaços intersticiais entre os equipamentos, a demolição de muros e vedações, o estabelecimento de continuidades internas e externas, em particular relativamente ao Bairro do Sobreiro, e a previsão de percursos e dispositivos que favoreçam as condições de acessibilidade universal.

FIGURA 3 | ZONA DESPORTIVA DA CIDADE DA MAIA



Fonte: Google Earth, 2015

No caso da área da **Quinta da Boavista** da Fundação Gramaxo, no extremo poente do novo perímetro da ARU, trata-se de um conjunto construído de pequena dimensão, com perfil histórico correspondente à fundação das grandes casas de matriz rural características do território da Maia, e arrolado no PDM como de interesse patrimonial, que importa preservar, requalificar e reconverter, não só ao nível do edificado preexistente, mas sobretudo no que se refere aos espaços verdes exteriores, em articulação com a construção de novas estruturas edificadas, a afetar, conjuntamente, à instalação de um novo equipamento cultural polarizador da cidade, de iniciativa privada.

FIGURA 4 | QUINTA DA BOAVISTA, PROPRIEDADE DA FUNDAÇÃO GRAMAXO



Fonte: Google Earth, 2015

Por último, o aditamento correspondente ao **quarteirão do edifício de habitação coletiva da autoria do arquiteto Eduardo Souto de Moura**, na zona norte da nova delimitação da ARU do Centro da Maia, diz respeito a um conjunto de edifícios em que as questões e os problemas da conservação do edificado e da reabilitação física não são particularmente prementes, mas estão fundamentalmente relacionadas com a reconversão de espaços públicos e privados e a previsão de um projeto de equipamento e serviço público com impacto cultural relevante para a cidade, sobretudo no âmbito da dinamização de projetos de natureza imaterial, tão necessários para garantir a eficácia de uma estratégia integrada de regeneração urbana, designadamente o referido Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR).

FIGURA 5 | EDIFÍCIO PROJETADO PELO ARQUITETO EDUARDO SOUTO DE MOURA E ENVOLVENTE



Fonte: Google Earth, 2015

Estas alterações foram acolhidas pelo Executivo Municipal do Município da Maia, que deliberou por unanimidade a aprovação desta proposta de redelimitação da ARU do Centro da Maia na reunião de Câmara de 20 de agosto de 2015. Deste modo, a **ARU do Centro da Maia** passa a ter a configuração territorial que se apresenta no cartograma seguinte e em planta anexa a este relatório.

FIGURA 6 | DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA (REDELIMITAÇÃO)



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010.

2.2. ENQUADRAMENTO URBANO E SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Neste subcapítulo procura evidenciar-se, de forma sintética, as principais características do território que está na base do processo de redelimitação da ARU do Centro da Maia, focando e analisando aspetos como a estrutura edificada, o parque habitacional, a sua ocupação e respetivas condições de habitabilidade, bem como a estrutura e dinâmica populacional em presença. O documento finaliza com a leitura deste território à luz das principais opções de desenvolvimento municipal, com especial destaque para o Plano Diretor Municipal da Maia.

O enquadramento e síntese de caracterização e diagnóstico que agora se apresenta resulta em grande parte da análise de informação estatística oficial (INE) e que permite uma análise territorial de maior pormenor, no caso recorrendo à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011), trabalho complementado com a análise crítica de um conjunto de documentos, orientações e referenciais estratégicos em matéria de ordenamento do território, planeamento urbano e setorial.

FIGURA 7 | SOBREPOSIÇÃO DA ARU DO CENTRO MAIA ÀS SUBSECÇÕES ESTADÍSTICAS DO INE (2011)



Fonte: INE, BGRI 2011 e Câmara Municipal da Maia. GeoAtributo / Quaternaire Portugal, tratamento, 2015.

Para este trabalho foi necessário estabelecer uma correlação entre os limites da ARU do Centro da Maia e os limites das subsecções estatísticas do INE, de modo a conseguir-se uma aproximação entre as diferentes unidades territoriais. O cartograma anterior ilustra esta sobreposição e intersecção, resultando daqui o território contemplado na análise estatística que se apresenta em seguida.

Na redesenhada ARU do Centro da Maia **residiam**, em 2011, de acordo com os dados do último período censitário, **5.020 indivíduos** (concentrando 12,5% da cidade da Maia – correspondente à atual freguesia da Cidade da Maia – e 3,7% do total do concelho), distribuídos por **1.974 famílias**, resultando numa **dimensão média das famílias de 2,5 indivíduos**.

Da análise do quadro 1 verifica-se que a população residente apresenta um cenário de envelhecimento demográfico um pouco mais acentuado que na média do concelho. Do total da população residente, cerca de 59,8% corresponde a população adulta (com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos); as crianças (entre os 0 e os 13 anos) representam 13,8%; os jovens com idades compreendidas entre os 14 e os 25 anos correspondem a 11,8%; e, por fim, a população idosa (população com mais de 64 anos) corresponde a 14,7%, ligeiramente acima da média do concelho, onde a população com mais de 64 anos representa 13,4%.

QUADRO 1 | ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DO CENTRO DA MAIA, NA CIDADE E NO CONCELHO DA MAIA

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	CIDADE	CONCELHO
Crianças (0-13 anos)	13,8%	15,3%	15,7%
Jovens (14-25 anos)	11,8%	11,3%	11,3%
Adultos (25-64 anos)	59,8%	60,3%	59,6%
Idosos (mais de 64 anos)	14,7%	13,1%	13,4%

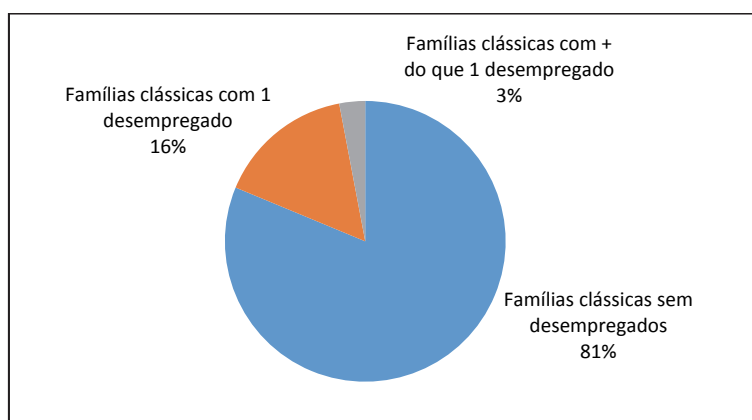
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Quando analisada a representatividade dos idosos e das crianças a nível familiar, verifica-se que a maioria (54,3%) das famílias clássicas localizadas na ARU não tem nenhuma pessoa com mais de 65 anos ou menos de 15 anos. Por sua vez, 27,9% das famílias têm pessoas com 65 anos ou mais, e 26,4% têm pessoas com menos de 15 anos. Efetivamente, na área em análise, a proporção da população idosa nas famílias está a aumentar, seguindo a tendência de envelhecimento da população nacional.

As famílias clássicas na nova ARU representam apenas 3,93% do total do concelho e 13,6% do total da cidade. Destas, 53,7% são constituídas apenas por uma ou duas pessoas, valor acima da média do concelho (46,8%).

Quando analisada a **empregabilidade** em contexto familiar, verifica-se, na nova área da ARU, uma situação semelhante à globalidade do território concelhio, sendo que a maioria das famílias clássicas não tem nenhum elemento desempregado (81,3%), 15,8% tem um elemento desempregado e apenas 3% tem mais que um membro desempregado (mais 0,7% que no concelho).

FIGURA 8 | FAMÍLIAS CLÁSSICAS EM PRESENÇA NA ARU DO CENTRO DA MAIA COM ELEMENTOS DESEMPREGADOS



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Em 2011, a maioria da população residente na ARU não tinha atividade económica, apenas 41,49% dos indivíduos residentes estavam empregados e 8,76% encontravam-se à procura de emprego. No entanto, do total de indivíduos empregados, 54,5% trabalha no concelho.

QUADRO 2 | ATIVIDADE ECONÓMICA DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA NOVA ÁREA DA ARU

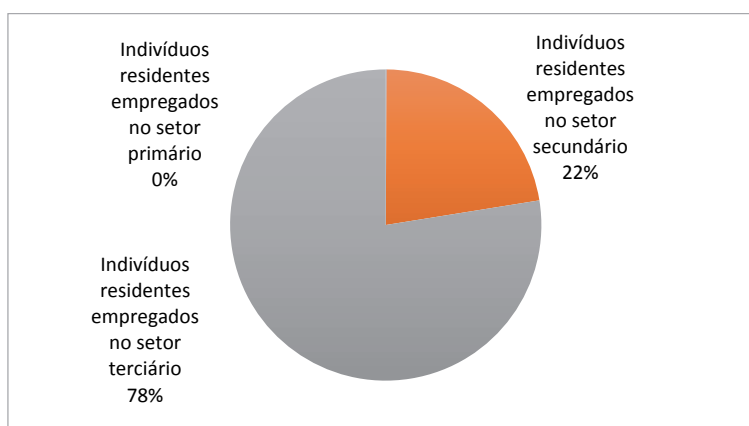
ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU	CIDADE	CONCELHO
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	1.33%	1.38%	1.23%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	7.43%	5.92%	6.16%
Indivíduos residentes empregados	41.49%	46.24%	45.12%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	19.40%	16.80%	17.20%
Indivíduos residentes sem atividade económica	34.90%	30.06%	30.66%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

De ressaltar, da análise do quadro anterior, a situação mais gravosa da área da ARU, ao nível dos números do desemprego e da população sem atividade económica, relativamente à globalidade do concelho, que decerto traduzem um conjunto de problemas sociais mais localizados nos conjuntos de habitação social do Sobreiro, Maia I e Maia II, inscritos na ARU, isto apesar da área do centro da cidade que corresponde à delimitação da ARU conter também núcleos populacionais socialmente mais favorecidos e qualificados.

Dos 2083 indivíduos residentes na área da ARU empregados, 78% encontra-se a trabalhar no setor terciário e apenas 22% no setor secundário, estando a representatividade do setor primário reduzida a 0,1%.

FIGURA 9 | DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

No que concerne ao nível de **escolaridade**, constata-se que a maior proporção diz respeito a indivíduos residentes que concluíram o ensino básico (52,61%), sendo que, destes, 25,06% diz ter apenas o 1.º ciclo do ensino básico, ligeiramente acima da média do concelho (22,88%). Os indivíduos com curso superior representam 17,05%, valor este que, apesar de estar acima da média do concelho (15,91%), é inferior ao registado na cidade (20,56%).

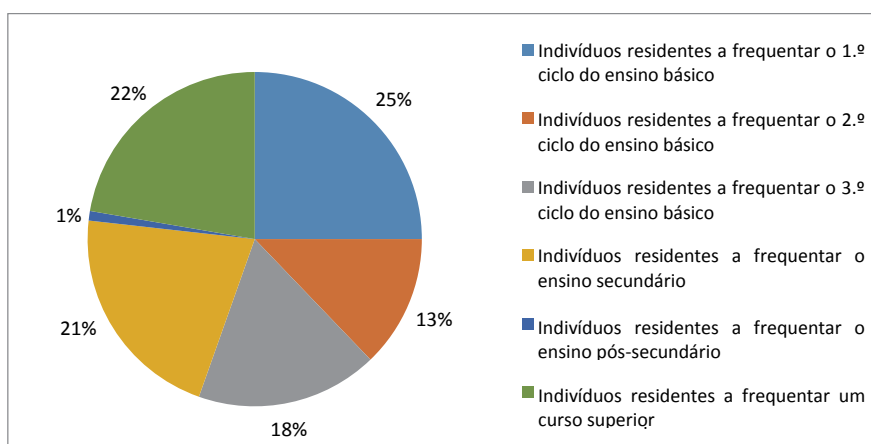
QUADRO 3 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU, CIDADE DA MAIA E CONCELHO DA MAIA

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	CIDADE	CONCELHO
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	25.06%	19.89%	22.88%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	11.37%	10.75%	12.25%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	16.18%	16.43%	16.30%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	13.78%	16.41%	15.09%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0.84%	1.10%	1.06%
Indivíduos residentes com um curso superior	17.05%	20.56%	15.91%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

À data do último registo censitário (2011), 25% dos indivíduos residentes na ARU estavam a frequentar o 1.º ciclo do ensino básico, 31% estavam a frequentar o 2.º e o 3.º ciclos do ensino básico, 21% estavam a frequentar o ensino secundário e 22% estavam a frequentar um curso superior, em tudo semelhante aos dados relativos ao concelho, em igual período.

FIGURA 10 | INDIVÍDUOS RESIDENTES NA ARU A FREQUENTAR O ENSINO ESCOLAR



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Dos 960 indivíduos residentes na ARU que frequentam o ensino escolar, 83,3% estudam no concelho, valor acima do verificado no próprio concelho (74,8%).

O **parque edificado** era constituído por cerca de **385 edifícios** (representando 6,2% do total dos edifícios da cidade da Maia), que por seu turno contemplavam 2.380 alojamentos (cerca de 14% do total dos alojamentos existentes na cidade da Maia à data do último recenseamento e 4% do total do concelho), dos quais **12%** foram identificados como estando **vagos**, valor acima da média da cidade e do concelho. De salientar ainda a dinâmica do mercado de arrendamento neste setor da cidade, estando **46%** dos alojamentos **arrendados**, contrapondo a valores mais baixos na cidade (20%) e no concelho (22%). Importa salientar que este valor expressivo no âmbito do arrendamento reflete, sem dúvida, o peso relativo dos empreendimentos de habitação social inscritos na ARU, designadamente o Bairro do Sobreiro e os bairros Maia I e Maia II.

Na generalidade, os alojamentos familiares têm todas as **condições de habitabilidade**, sendo praticamente de 99,9% a percentagem de edifícios com água, retrete, esgotos e banho. A maioria dos alojamentos tem área inferior a 100 m², ainda que haja uma percentagem significativa de alojamentos com área entre os 100 m² e os 200 m² (44,3%). Destaca-se ainda que 36,9% dos alojamentos familiares clássicos são constituídos por 3 ou 4 divisões.

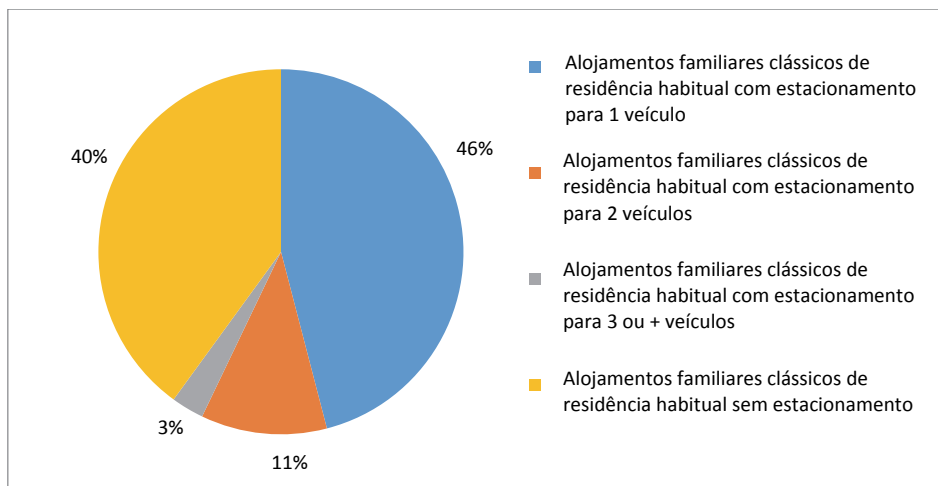
QUADRO 4 | ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES NA ARU, NA CIDADE DA MAIA E NO CONCELHO DA MAIA

ÁREA DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES	ARU	CIDADE	CONCELHO
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m ²	6.4%	4.8%	7.7%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 m ² a 100 m ²	46.8%	35.0%	36.6%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 m ² a 200 m ²	44.3%	52.6%	47.6%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área maior que 200 m ²	2.5%	7.5%	8.1%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

A disponibilidade de **estacionamento** por alojamento na área da ARU é bastante reduzida, onde a maioria dos alojamentos (46%) tem apenas lugar para um veículo e 40% dos alojamentos não tem estacionamento, mais do dobro relativamente à restante área da cidade (19,2%) e ao concelho (20%).

FIGURA 11 | ALOJAMENTOS FAMILIARES COM ESTACIONAMENTO NA ARU



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Do ponto de vista da sua **ocupação**, a nova ARU do Centro da Maia constitui-se como um centro urbano de características invulgares, pela presença de tipologias edificatórias com características bastante diferentes, que se misturam.

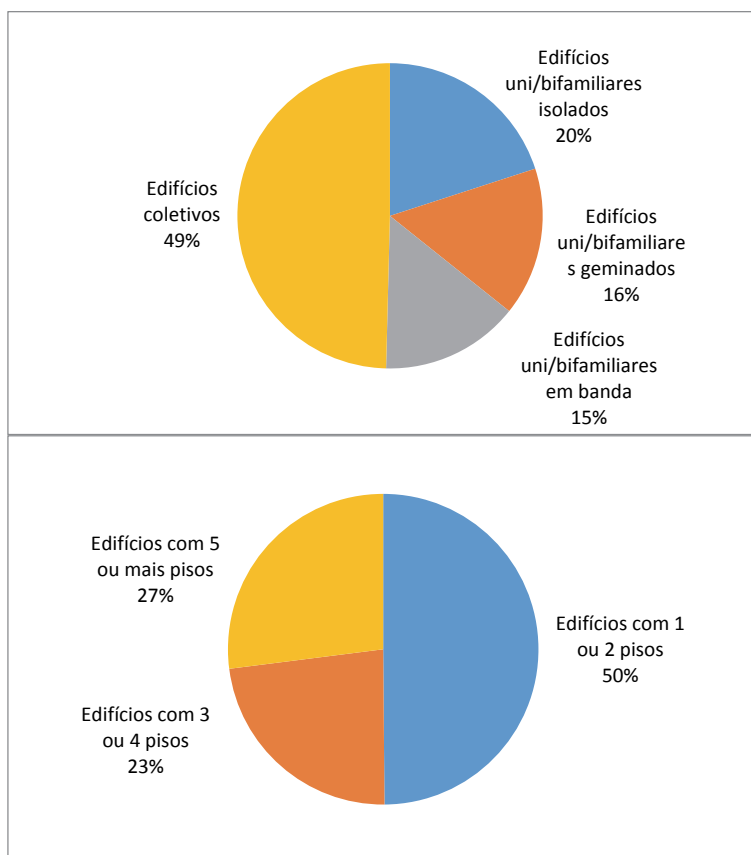
Em termos de **estrutura urbana**, a sua génese é de matriz espontânea, mas nem por isso muito irregular e, por isso, tem permitido uma transformação progressiva num modelo de cidade que se caracteriza por maiores volumetrias e grandes espaços públicos. Por causa de uma transformação desenvolvida sobretudo de “dentro para fora” (quando o mais habitual é o oposto: este modelo de cidade costuma surgir nas periferias dos centros), trata-se de um centro relativamente jovem (pela sua renovação e consolidação nas últimas três décadas), cujo modelo está lentamente a alastrar-se à envolvente.

Deste modo, podemos afirmar que a área de estudo é bastante heterogénea, em termos morfotipológicos, convivendo lado-a-lado os seguintes modelos:

- (i) Frentes urbanas de baixa volumetria, constituídas por edifícios unifamiliares isolados, geminados, quer nas versões mais antigas e associadas à génese do povoamento (de lote mais estreito), quer nas versões mais recentes (anos 70), com lotes mais reduzidos;
- (ii) Edifícios isolados de grande volumetria (em altura ou em extensão), com usos não habitacionais;
- (iii) Conjuntos de edifícios em banda de volumetria média de cariz habitacional, envolvidos por espaço público ou de utilização pública;
- (iv) Frentes urbanas constituídas por edifícios contíguos de grande volumetria, de uso predominantemente residencial, com comércio e serviços nos pisos baixos.

A referida mistura tipológica origina uma morfologia urbana híbrida, sendo que os espaços definidos pelos arruamentos não constituem quarteirões convencionais: tanto os encontramos totalmente preenchidos por um conjunto de edifícios com um reduzido logradouro permeabilizado, como os há com extensos espaços expectantes, por consolidar, como ainda se nos apresentam constituídos por várias das tipologias acima referidas, formando frentes descontínuas e desalinhasadas, características de processos de transformação e consolidação acelerados.

FIGURAS 12 E 13 | TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA NOVA PROPOSTA DE ARU E CÉRCEAS DOMINANTES



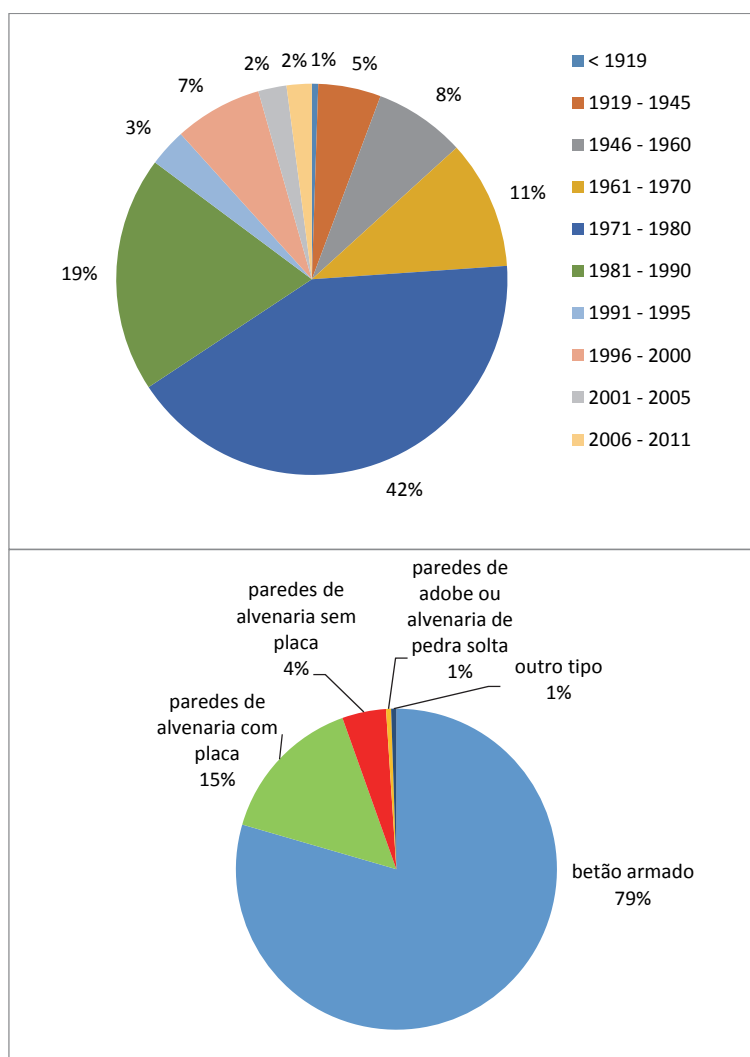
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

Consequentemente temos arruamentos onde as frentes urbanas distintas se sucedem muitas vezes com grande irregularidade de alinhamentos (uma vez que os edifícios mais recentes foram obrigados a recuar por forma a garantir, no futuro, o alargamento das estreitas vias e/ou dos passeios). Por outro lado, a paisagem urbana é também caracterizada pelo contraste volumétrico que se manifesta, tanto ao nível da variação de cérceas dos edifícios, como na desarticulação das respetivas implantações. Estas situações não ocorrem em todos os locais da mesma forma, sendo mais acentuados em zonas de transição tipológica mais vincada. As variações arquitetónicas, que naturalmente acompanham a época dos edifícios, acentuam esta heterogeneidade da imagem da cidade e da composição do edificado. Não se pode aplicar aqui, pelo menos em termos de aceção pontual, o conceito de dissonância arquitetónica e/ou urbanística, uma vez que as diferentes tipologias estão praticamente em igualdade de representação quanto ao número de edifícios, e, precisamente, porque o reflexo das

descontinuidades morfológicas e tipológicas é relativamente generalizado. Os gráficos anteriores representam os dados existentes que permitem corroborar a leitura apresentada.

O gráfico seguinte (o primeiro) atesta o caráter recente da área de estudo face à generalidade do núcleo dos centros urbanos, com $\frac{3}{4}$ dos edifícios a serem construídos nas décadas de 70 e daí em diante, o que é consistente com a informação relativa ao tipo de estrutura existente na massa edificada (segundo gráfico). Os escassos 25% de edifícios mais antigos, anteriores a 1970, são uma marca desta área, na medida em que têm um peso superior ao que se verifica à escala da cidade (19,5%) e à escala do concelho (3,5%). Daqui decorre que a cidade da Maia, e mais concretamente o seu núcleo central, preservam o pouco património construído de caráter histórico do concelho. Embora esta área possa não concentrar um elevado número de edifícios classificados ou inventariados na carta de património do concelho (são apenas 6), ela integra, sem dúvida, diversos edifícios e pequenos conjuntos antigos, relativamente homogéneos e que, entendidos no seu todo, se constituem como de algum interesse arquitetónico, suscetíveis de uma integração adequada no espaço urbano, se estiverem bem conservados ou forem sujeitos a obras de requalificação e se tiverem usos compatíveis com as suas características.

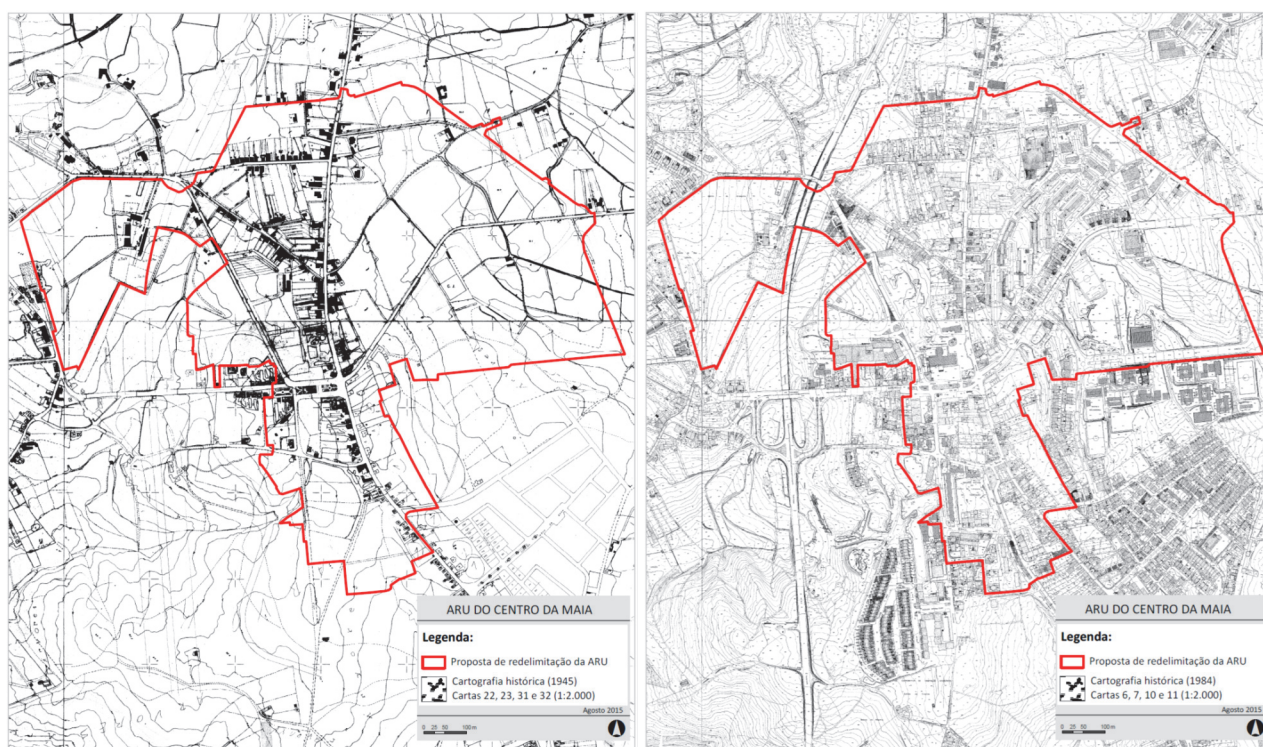
FIGURAS 14 E 15 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E TIPOS DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA NOVA ARU



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

As figuras seguintes, referentes à perspetiva histórica da urbanização da área central da cidade da Maia (recorrendo para tal à cartografia antiga disponível e digitalizada), atestam as afirmações anteriores, corroborando a ideia de que a ARU do Centro da Maia abrange o núcleo urbano mais antigo da cidade (esta ideia é particularmente evidente na cartografia referente ao ano de 1945) e também do papel estruturador que a antiga estrada N14 (ligação Porto-Braga) assume nesta área.

FIGURAS 16 E 17 | PERSPETIVA HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA NO CENTRO DA CIDADE DA MAIA (1945 E 1984)



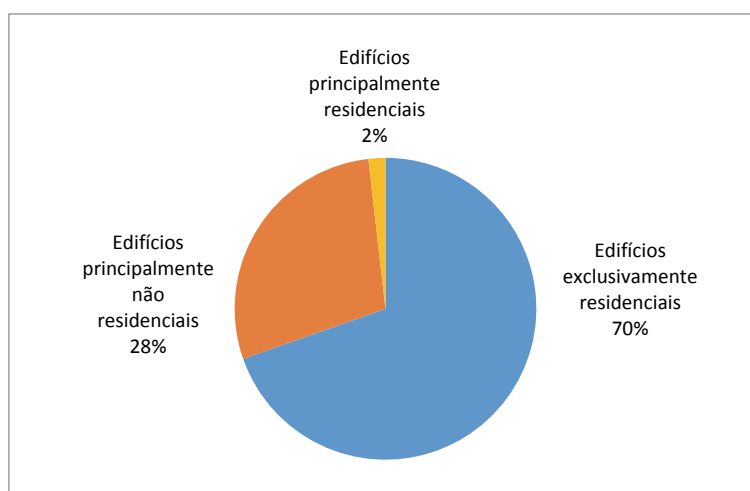
Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, planimetria, 1945 e 1984. Tratamento GeoAtributo / Quaternaire Portugal.

Em termos **funcionais**, esta área concentra um número significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços, assim como alguns equipamentos coletivos de grande porte, o que decorre do seu caráter central e polarizador. A este propósito importa destacar a grande concentração de equipamentos culturais, desportivos e da administração pública. Naturalmente, em termos de área construída, a função residencial mantém a sua dominância.

O comércio e os serviços não se distribuem da mesma forma pela área de estudo, concentrando-se em zonas de maior densidade construtiva e sendo residual na de menor densidade. Regista-se um excesso de oferta de áreas comerciais, muitas das quais já se encontram em estado de abandono e com níveis de degradação significativos, especialmente aquelas que correspondem a modelos em desuso – galerias comerciais de primeira e segunda geração. Esta constatação deve ter como consequência o equacionar seriamente a criação de novas frações para estes usos nos edifícios a reabilitar, construir ou reconstruir, nas franjas e no interior da área de estudo, bem como a necessidade de promover ações de reabilitação e refuncionalização dos imóveis existentes, num quadro estratégico integrado, muito ligado à dinamização e reanimação das atividades comerciais e de proximidade no centro da cidade.

O gráfico seguinte é representativo da estrutura funcional do parque edificado acima descrita: mostra que o peso dos edifícios principalmente não residenciais é muito elevado, sendo muito superior à verificada ao nível da cidade e do concelho (7% e 6%, respetivamente). Por outro lado, e apesar da parcela de edifícios principalmente residenciais ser diminuta relativamente ao total, ela é 4 a 5 vezes superior ao que ocorre ao nível da cidade e do concelho.

FIGURA 18 | ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA NOVA PROPOSTA DE ARU



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística)

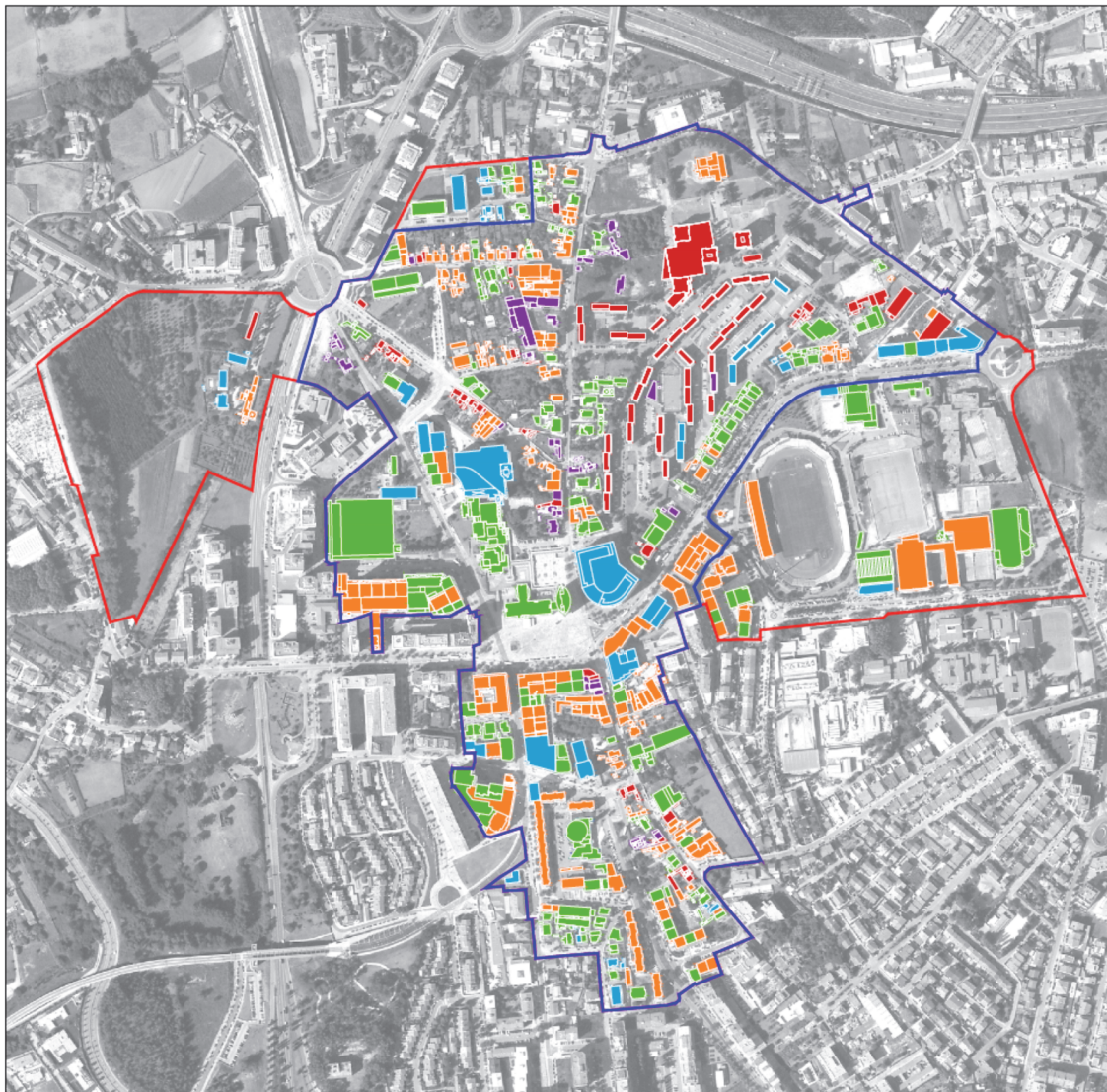
No que respeita ao **estado de conservação do edificado**, importa referir que se utilizou como base de análise o trabalho produzido no âmbito do processo de delimitação da ARU em vigor, tendo sido entretanto feita uma atualização do mesmo, com base na nova delimitação da ARU do Centro da Maia. Apesar das variações analíticas que a atualização suscitou, e considerando as áreas de acréscimo à delimitação original da ARU, importa referir que não ficam significativamente em causa, de um modo geral, as conclusões previamente realizadas.

Por conseguinte, para além da análise efetuada sobre as novas áreas a incluir no perímetro da ARU, procedeu-se também a uma reavaliação do edificado, reconsiderando, com maior exigência, alguns dos critérios de classificação, referentes não apenas a aspetos construtivos, mas também à imagem do edificado, de que resultaram algumas alterações pontuais, em geral correspondentes a uma degradação ligeira da apreciação efetuada anteriormente.

Assim, e no seguimento do trabalho de campo então realizado para a avaliação geral do estado exterior do edificado, conclui-se que a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável. No entanto, há claramente duas realidades que se associam à já referida heterogeneidade presente (para maior detalhe do cartograma seguinte, recomenda-se a consulta do Anexo C):

- a) Os edifícios construídos nos últimos 30-40 anos oscilam entre o bom e o razoável estado de conservação, apesar da existência de algumas situações problemáticas, como é o caso da esmagadora maioria dos edifícios de habitação social e de alguns edifícios de promoção privada, com dimensão significativa, que apresentam patologias construtivas ao nível da envolvente exterior;
- b) Os edifícios mais antigos oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, sendo neste grupo que surgem alguns casos de construções em ruína.

FIGURA 19 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU EM VIGOR (ATUALIZAÇÃO AGOSTO 2015)



0 25 50 100 250 500 m

Limite Atual

Limite Proposto

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Ruína / Muito Mau

Mau

Razoável / Mau

Razoável / Bom

Muito Bom / Bom



Título: Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia				N 	Registo:..
Subtítulo / Localização: Análise do Estado de Conservação do Edificado (atualização)		Freguesia: Cidade da Maia			Data: Agosto 2015
Coordenação: .	Projeto: .	Desenho/Topografia: .	Colaboração: .	1:10.000	Versão 00
tel. 22 940 86 00 - fax: 22 944 43 30 - www.cm-maia.pt - e-mail: dapg@cm-maia.pt - Praça do Doutor José Vieira de Carvalho - 4474 - 006 - MAIA					

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. GeoAtributo / Quatenaire Portugal e Espaço Municipal, tratamento e atualização do estado de conservação exterior do edificado, 2015.

Os edifícios em mau estado de conservação ou ruína estão dispersos pela área urbana em estudo, identificando-se os principais conjuntos no Bairro do Sobreiro, em edifícios uni e bifamiliares ao longo da Rua Eng.º Duarte Pacheco e da Rua Augusto Simões, no quarteirão de cariz rural delimitado pela Rua Augusto Simões / Avenida António dos Santos Leite / Travessa dos Correios e envolvente próxima e em algumas edificações em ruína junto à rotunda de cruzamento da Linha do Metro / N14 / Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos.

FIGURAS 20 E 21 | EXEMPLOS DE EDIFÍCIOS EM RUÍNA. À ESQUERDA, NA RUA AUGUSTO SIMÕES - À DIREITA, JUNTO À ROTUNDA DA LINHA DO METRO / N14 / RUA DONA DEOLINDA DUARTE DOS SANTOS



Fonte: GeoAtributo/ Quatenaire Portugal, 2014

Apesar de se tratarem de construções mais recentes, os edifícios do Bairro do Sobreiro evidenciam um mau estado de conservação, nomeadamente com a fissuração e degradação generalizada da sua envolvente exterior. Esta situação já se mantém, pelo menos, desde o ano 2003 (identificado pelo Parecer do Instituto de Construção – LFC/IC 121.2003), pelo que se presume que a ausência de manutenção tenha agravado as condições de salubridade interiores.

As ações de requalificação urbana que venham a ser realizadas nesta área deverão igualmente abranger as infraestruturas públicas, dotando assim a área do mesmo nível de infraestruturização das zonas de expansão urbana mais recentes (redes hidráulicas, gás, eletricidade e telecomunicações e outras). Em particular, as redes de drenagem de águas pluviais e de saneamento apresentam necessidades especiais de requalificação, devido ao seu mau estado de conservação e, no caso da primeira, à existência de uma linha de água entubada que atravessa o Bairro do Sobreiro e a zona desportiva.

A estratégia de reabilitação deverá ainda privilegiar o tratamento dos espaços verdes e práticas ambientais que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do espaço público, por exemplo tirando proveito da recolha e reaproveitamento das águas pluviais para usos de manutenção, fazendo uso de áreas permeáveis para reduzir os caudais de escoamento, entre outras.

FIGURAS 22 E 23 | VISTA DA DEGRADAÇÃO GENERALIZADA DA ENVOLVENTE EXTERIOR DOS EDIFÍCIOS DO BAIRRO DO SOBREIRO



Fonte: GeoAtributo / Quaternaire Portugal, 2014

Importa referir que em bom estado de conservação estão, sobretudo, alguns edifícios públicos e equipamentos coletivos mais recentes e um número limitado de edifícios de habitação coletiva, nos quais se incluem também os 7 blocos recentemente intervencionados do Bairro do Sobreiro (blocos 30, 35, 36, 37 e, mais recentemente, também os blocos 14 e 15). Assim, em termos globais, pode afirmar-se que a reabilitação de edifícios não tem sido privilegiada pelo setor privado.

Com efeito, o processo de substituição progressiva de edifícios antigos por novos e o alastramento de um modelo de cidade mais contemporâneo terá ficado suspenso com a crise global que afetou o mercado imobiliário e o poder de compra das famílias, sendo questionável se e quando poderá ser retomado esse processo.

As tipologias edificatórias acima identificadas têm associados diferentes potenciais de transformação: os edifícios de maior volumetria são, à partida, construções mais recentes que, sem prejuízo de requererem intervenções de reabilitação ou revitalização, são para manter, enquadrando-se na estratégia que tem vindo a ser prosseguida pelo Município; quanto aos edifícios mais antigos e de menor área construída, dependendo das situações concretas, das dinâmicas de investimento imobiliário e de uma análise urbanística integrada, a estratégia poderá variar entre o desenvolvimento de ações de reabilitação e reconversão, mais ou menos profunda, que garantam a manutenção e a requalificação do parque edificado preexistente, e, eventualmente, sobretudo no setor norte da ARU, a substituição progressiva por nova construção, com características morfotipológicas mais adequadas às necessidades contemporâneas, sem pôr em causa a coerência arquitetónica de conjunto.

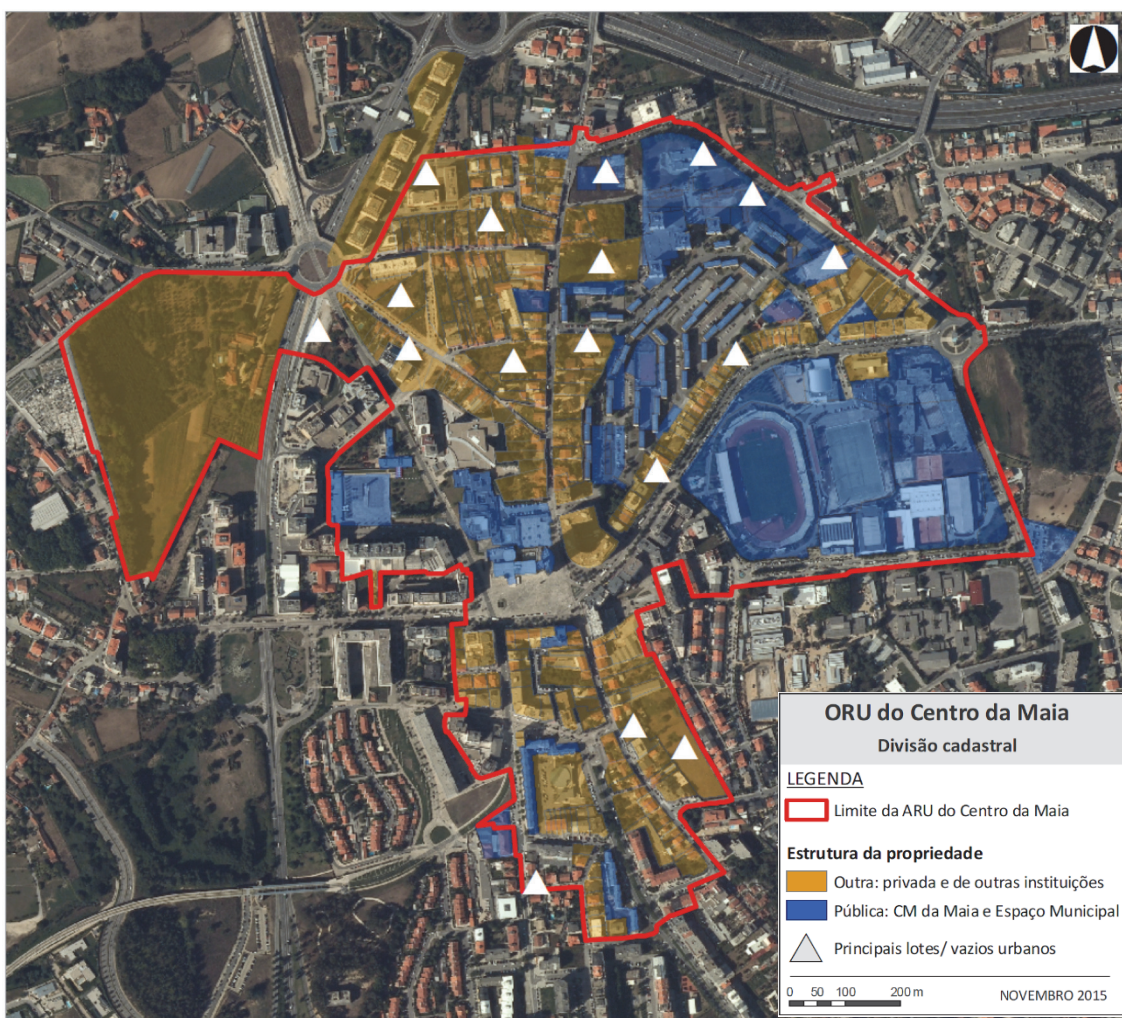
A ausência de dinâmica de reconversão das parcelas urbanas acentua o contraste urbano acima referido e a degradação dos edifícios assume-se como uma tendência que importa controlar.

Esta ARU do Centro da Maia apresenta uma forte componente de investimento público (habitação, equipamentos e espaço público), sendo muito significativa a área correspondente à propriedade do Município da Maia e da Espaço Municipal (bairros sociais, equipamentos e sistema de espaços públicos). Para que seja possível salvaguardar a qualidade urbana existente

e viabilizar os investimentos feitos no passado, a autarquia deverá manter o esforço de intervenção, embora adaptando-o à sua capacidade financeira.

O cadastro reflete tudo o que foi antes referido: a forte presença de propriedade municipal e a diversidade de configurações e dimensões das parcelas às quais se associam diferentes urbanidades (o cartograma seguinte procura evidenciar esta realidade, destrinçando o que é propriedade municipal - Câmara Municipal e Espaço Municipal – e, por oposição, o que é propriedade privada e de outras instituições).

FIGURA 24 | LEVANTAMENTO CADASTRAL PARCIAL DA ARU DO CENTRO DA MAIA



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, informação cadastral, 2015. GeoAtributo / Quaternaire Portugal, tratamento, 2015

Nota: o cadastro da propriedade constante do mapa não se encontra ainda totalmente definido ao nível da propriedade privada, remetendo-se desde já o seu completamento para uma fase posterior, já no âmbito da execução da operação de reabilitação urbana.

Tendo em conta a dificuldade de induzir alterações generalizadas da estrutura cadastral privada, é necessário assumir, na maior parte dos casos, a sua persistência e conseguir encontrar formas de qualificar o centro da Maia, num quadro de retração do investimento privado, não se

inviabilizando e estimulando, quando possível, a reestruturação pontual da propriedade. De facto, o diagnóstico efetuado permite constatar que a zona carece de um esforço que promova o diálogo entre as diferentes urbanidades que nela se encontram, para o qual devem ser aproveitados os elementos sem uso ou abandonados – edifícios e lotes vagos (assinalados no cartograma anterior com um triângulo) – tirando partido dos instrumentos legais ao dispor do município.

No que respeita ao **espaço público**, a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável e condições favoráveis à qualidade de vida, com algumas exceções. Em termos de espaço público, e tal como ocorre relativamente ao edificado, coexistem 3 tipos distintos:

- (i) Os espaços exíguos dos passeios dos arruamentos que correspondem à génese do núcleo e cujo estado de conservação é razoável, e que replicam o perfil tipo dos arruamentos urbanos – plataforma central com um ou dois sentidos e exíguos passeios laterais. Neste caso, há, contudo, alguns arruamentos mais antigos, em condições funcionais e de conservação mais ou menos precárias, que carecem de obras de requalificação e reperfilamento;
- (ii) Os grandes espaços públicos de construção mais recente que andam associados às áreas de maior volumetria (Praça Dr. José Vieira de Carvalho e Parque Central da Maia), que se encontram em bom estado;
- (iii) Os espaços públicos, infraestruturas e áreas intersticiais do Bairro do Sobreiro e dos empreendimentos Maia I e Maia II, que envolvem os respetivos edifícios, que necessitam claramente de requalificação e que, para além da recuperação ou substituição dos materiais, deve pressupor uma alteração do seu desenho, por forma a reduzir a área afeta ao automóvel (circulação e estacionamento) ou espaços disfuncionais.

Os **espaços verdes** existentes são, para além do terreno privado da Fundação Gramaxo e do relvado do Parque Central, áreas residuais. A arborização de alguns arruamentos complementa a falta de “verde urbano público” e a vegetação que preenche os espaços não construídos de natureza privada contribui de forma muito evidente para a qualidade da zona. Assim, na futura densificação desta área deve ser assegurada a presença de espaços verdes de “respiração”, recreio e enquadramento paisagístico, designadamente, e conforme resulta da estratégia municipal, no âmbito da reconversão do sistema de espaços públicos do Bairro do Sobreiro.

Ao nível da **estrutura e circulação viária**, verifica-se a convergência dos principais arruamentos na Praça Dr. José Vieira de Carvalho, estando este facto muito relacionado com os efeitos de centralidade da praça e dos eixos viários mais antigos da cidade, por exemplo a antiga estrada Porto-Braga (N14). A articulação entre os eixos viários principais é insuficiente, em muitos casos alternando entre perfis viários e funcionais bastante distintos, verificando-se várias “rotas informais” de circulação, especialmente no sentido transversal aos eixos principais de circulação.

Apesar deste facto, os índices de congestionamento no centro urbano não são muito elevados, para o que muito contribui o número considerável de viagens a pé entre zonas contíguas e a oferta de estacionamento em parques ou na via pública, inclusive estacionamento ilegais (Fonte: Plano de Mobilidade Sustentável da Maia – 2003).

A zona a nascente da ARU corresponde a uma expansão urbana mais recente, sendo pois composta por perfis transversais largos e com maior capacidade de circulação e escoamento, bem como de estacionamento. Pela sua implantação e articulação, o conjunto viário composto essencialmente pela Avenida Dom Manuel II / Rua Altino Coelho / Rua Eng.º Duarte Pacheco assume um carácter radial de circulação e articulação entre o centro urbano e as áreas contíguas. Refira-se ainda que existe um plano municipal para melhorar a circulação no centro urbano, nomeadamente pela possibilidade de abertura de novos arruamentos para a criação de um anel interno de circulação no centro da Maia, articulando os eixos anteriormente referidos com a Rua António Oliveira Braga, Rua Augusto Simões, Rua da Lage e Rua do Viso, e reforçando também a relação direta com o metro de superfície (Fonte: Projeto do Plano de Pormenor do Novo Centro Direcional da Maia).

Na área correspondente ao Bairro do Sobreiro, em particular, é evidente a insuficiência de articulações viárias e pedonais que garantam uma melhor integração deste conjunto edificado na malha central da cidade, pelo que, no quadro de intervenção da atual estratégia de reabilitação urbana, se prevê a requalificação de alguns espaços-canais preexistentes e a execução de novos eixos de permeabilidade infraestrutural.

As condições de circulação pedonal na generalidade dos arruamentos não são as melhores. Os passeios são muitas vezes estreitos, em muitos casos em mau estado de conservação e a implantação de mobiliário urbano diverso ainda acentua esse problema. Por outro lado, são evidentes no espaço as marcas da propriedade e dos diferentes alinhamentos da construção, donde decorre alguma falta de uniformidade e continuidade dos passeios, sendo normalmente aproveitados os desvios para lugares de estacionamento.

O reforço da acessibilidade pedonal, numa zona em que os usos mistos e o transporte coletivo público são uma realidade, deve ser um dos objetivos da requalificação da área de estudo.

Relativamente aos meios de circulação cicláveis, verifica-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, pelo que a alternativa de circulação pelas vias pedonais não é válida, tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos, bem como as alterações efetuadas em 2013 ao Código da Estrada, que promove a circulação das bicicletas na rede viária. Este último ponto poderá criar diversos riscos para os ciclistas em algumas vias que não estão preparadas para este tipo de transporte (largura da via insuficiente, impossibilidade de criação de ciclovias, entre outras).

Refira-se que estas condicionantes estão em contraciclo com a crescente tendência do uso da bicicleta como meio de circulação, pelo que este deverá ser um objetivo da requalificação desta área urbana, tendo em conta os eixos programáticos municipais para a criação de áreas ambientalmente qualificadas e articuladas com o centro urbano.

2.3. COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

A reabilitação urbana é assumida, desde há vários anos, como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração. Tal é ilustrado pela atenção sistematicamente votada a este tema nos variados instrumentos que procuram concretizar tais políticas, e nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT), em particular os vocacionados para uma abordagem mais transversal das realidades territoriais.

Assim sendo, é esta uma temática tratada com a devida relevância tanto no **Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – PNPOT** (em vigor desde 2007), como na **Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte - PROT-Norte** (concluída, validada nas instâncias regionais e submetida à aprovação governamental em 2010), em que é dada ênfase à reabilitação urbana como componente fundamental das preconizadas políticas urbanas de promoção de um desenvolvimento territorial e urbano centrado na revitalização da cidade e do edificado existente, em detrimento do que tem assentado na ampliação e expansão do solo urbanizado e na edificação nova.

Esta orientação é decisivamente reforçada pela filosofia que presidiu à recente revisão do quadro legal das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (nomeadamente a sua Lei de Bases e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT), não só através de disposições especificamente direcionadas para a promoção da reabilitação urbana, mas também pela eliminação da figura de solo urbanizável e pelo estabelecimento de fortíssimas exigências a cumprir para que seja admissível a reclassificação de solo rústico em solo urbano com vista à expansão urbana; o que contribuirá inevitavelmente para a potenciação das ações de reabilitação, regeneração e consolidação das áreas urbanas preexistentes. No âmbito do reforço das políticas de reabilitação importa ainda fazer referência à estratégia “Cidades Sustentáveis 2020” (Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 16 de julho, publicada no Diário da República n.º 155/2015, Série I, de 11 de agosto), e, principalmente, à “Estratégia Nacional para a Habitação” (ENH), para o período de 2015 a 2031 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, publicada no Diário da República n.º 136/2015, Série I, de 15 de julho).

A arquitetura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa plena e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização (ou de não contradição) das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes, diretiva que naturalmente se aplica também aos planos territoriais da responsabilidade dos municípios. Desta conceção resulta, por um lado, que a cada instrumento de planeamento fica sempre reservada uma certa margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas (desde que obviamente se verifique a referida compatibilidade).

Assim, sendo evidente que o presente procedimento se integra em linhas estratégicas de política pública plasmadas em IGT de âmbito supramunicipal (para cuja prossecução contribuirá aliás ativamente), interessa agora verificar de que modo ele se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção os instrumentos de planeamento da escala municipal (PMOT).

O único PMOT em vigor com incidência na área da intervenção é o **Plano Diretor Municipal de 2009** (revisão), na versão resultante da alteração de que foi objeto em 2013.

Acolhendo as propostas do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável do Concelho da Maia**, que o antecedeu e enquadró, o PDM revisto em 2009 explicitou um conjunto de Objetivos / Linhas Estratégicas assumidos como estruturantes e condicionantes ao nível do ordenamento do território (Relatório III - Proposta, pág. 3 e seguintes), consagrando-os no artigo 2.º do seu regulamento, sob a epígrafe de "Estratégia e objetivos".

Do seu conteúdo importa sublinhar os vetores estratégicos estabelecidos (artigo 2.º, n.º 2): (i) *"a definição de um modelo territorial para o Concelho da Maia"*, (ii) *"a promoção do ambiente urbano"* e (iii) *"a melhoria do ordenamento paisagístico"*.

No que respeita aos objetivos para o modelo territorial (artigo 2.º, n.º 3), são particularmente relevantes: (i) a *"consolidação da Cidade, incrementando um modelo de concentração descentralizada, assumindo a Cidade da Maia como principal centro urbano do Concelho (...)"*, (ii) o *"aumento da competitividade através do fortalecimento da autonomia e da identidade do Concelho, com viabilização de novos serviços e melhoria dos atuais"* e (iii) a *"contenção de novas frentes urbanas desarticuladas das existentes, numa ótica de coesão dos aglomerados urbanos"*.

No que se refere aos objetivos para a promoção do ambiente urbano (artigo 2.º, n.º 4), são de salientar os seguintes: (i) a *"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"*, (ii) o *"recurso ao desenho urbano, como instrumento de gestão ativa e concertada"* e, principalmente, (iii) a *"rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana"* (sublinhado nosso).

Finalmente, os objetivos referentes ao terceiro vetor - *melhoria do ordenamento paisagístico do Concelho* - integram (artigo 2.º, n.º 5): (i) a *"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"*, (ii) a *"promoção do enquadramento e valorização paisagística das intervenções no território do concelho"* e (iii) a *"valorização dos cenários da paisagem cultural"*.

Verifica-se, pois, que a estratégia territorial do PDM, para além de assumir a aposta na reabilitação urbana, em si mesma, como uma das suas componentes, integra um conjunto de objetivos para cuja prossecução a reabilitação urbana concorre ativamente, podendo destacar-se, sem prejuízo da relevância dos demais: a **consolidação da cidade**, assumindo esta como principal centro urbano do Concelho, a **contenção de novas frentes urbanas** desarticuladas das existentes, numa **ótica de coesão dos aglomerados urbanos**, e a **valorização dos cenários da paisagem cultural**.

De um ponto de vista mais operativo, interessa também conhecer os termos em que o PDM encara a área objeto da ARU aos níveis regulamentar e programático.

No que se refere à classificação e qualificação do solo, a área abrangida pela proposta de delimitação situa-se na sua quase totalidade em solo urbano, sendo a única exceção constituída pela quinta da Boavista, que se insere em solo rural, na subcategoria de Áreas Agrícolas Fundamentais da categoria de Espaços Agrícolas.

A parte inserida em solo urbano reparte-se predominantemente pelas categorias funcionais de Espaços Centrais e de Espaços Residenciais, abrangendo, dentro desta última, as subcategorias de Áreas de Habitação Coletiva Consolidadas, Áreas de Habitação Coletiva HC1 e HC2, e Áreas de Habitação sem Tipologia Dominante, verificando-se ainda a presença da categoria de Espaços de Atividades Económicas, na subcategoria de Áreas de Atividades Terciárias (polígono da Zona Desportiva), onde se assinala a existência de equipamentos desportivos e de saúde e a previsão de novos equipamentos desportivos.

Aos **espaços centrais** corresponde uma vocação que privilegia *"o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional"*. Por sua vez, os **espaços residenciais** destinam-se *"às atividades residenciais e ainda aos usos comerciais, de serviços, turísticos e de equipamentos, incluindo áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, admitindo-se usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a função habitacional (...)"*, com as seguintes especificações:

- (i) As **áreas de habitação coletiva consolidada** (que pela sua própria natureza só ocorrem em solo urbanizado) são *"áreas de edifícios de habitação multifamiliar predominantemente dispostos ao longo dos arruamentos, ocasionalmente formando quarteirões, e onde o espaço público e as frentes urbanas que o conformam já se apresentam estabilizadas, pretendendo-se a manutenção da morfologia e da relação do edificado com o espaço público dominantes, através da colmatação e da consolidação do tecido urbano existente"* (e em que) *"o uso dominante é o habitacional, admitindo-se atividades comerciais, de serviços, equipamentos e outros usos, desde que compatíveis"*;
- (ii) Nas **áreas de habitação coletiva** pretende-se *"intensificar os usos urbanos com recurso, predominantemente, a edifícios multifamiliares (...)"*, distinguindo-se os subgrupos **HC1** e **HC2** *"em função da altura da fachada admitida"*;
- (iii) As **áreas de habitação sem tipologia dominante** (só presentes na categoria operativa de solo urbanizável) *"correspondem a áreas de expansão ou de reconversão urbanística destinadas predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se usos complementares compatíveis, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua conceção e forma de ocupação, com recurso ao desenho urbano designadamente através de projetos integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão"*.

As **áreas de atividades terciárias** (subcategoria dos **espaços de atividades económicas**) *"integram espaços urbanos com uma presença significativa de funções terciárias, nomeadamente grandes superfícies comerciais, que se assumem como espaços estruturantes da organização urbana"*, para as quais se permitem *"usos comerciais e de serviços, admitindo -se ainda outros usos compatíveis com as atividades terciárias, excetuando-se a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de segurança e vigilância"*.

No caso presente, o polígono integrado nesta subcategoria corresponde à **UOPG 3.5. Zona Desportiva da Cidade**, para a qual se apontam como objetivos programáticos *"a reformulação e a reorganização da (...) zona, abrindo-a à fruição não condicionada da população e integrando-a no sistema de espaços verdes de utilização coletiva"*, pretendendo-se *"a renovação e a substituição das estruturas edificadas e dos seus usos necessárias à consecução dos objetivos definidos"*.

São admitidos *“usos compatíveis e que potenciem as atividades de recreio e lazer, nomeadamente comércio e serviços, não podendo a área de terreno correspondente aos espaços públicos e aos equipamentos de utilização coletiva ser inferior a 60% da área total da UOPG”*; estabelece-se que *“toda e qualquer intervenção urbanística, incluindo a eventual ampliação dos equipamentos existentes, deve ser promovida no âmbito de um programa de ocupação para toda a área da UOPG e não de forma avulsa e isolada”* e que *“o índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 1,0”*.

Finalmente, estipula o PDM que a execução da UOPG deve realizar-se *“através de operações urbanísticas, enquadradas em Unidades de Execução”*. A este respeito, refira-se, precisamente, a aprovação de unidade de execução correspondente à globalidade da Zona Desportiva da Cidade, posteriormente sujeita a alteração, em meados de 2014.

É importante referir que, nos termos do regulamento, as áreas de habitação coletiva previamente referenciadas podem abranger *“áreas ocupadas com habitação unifamiliar onde a malha urbana evidencia maior desqualificação sob o ponto de vista urbanístico e de imagem urbana de conjunto”*, o que, tendo em conta os valores adotados para os parâmetros urbanísticos aí aplicáveis, significa que é admitida uma reconversão de tipologia de edificação relativamente ao seu edificado preexistente, sendo que se verifica a ocorrência de zonas com aquelas características dentro do perímetro proposto para a ARU.

Tais disposições regulamentares revelam-se assim adequadas a uma dinâmica de reconversão do edificado, cuja rápida concretização poderia ser ainda expectável num passado muito recente, mas que mesmo durante o anterior período de forte dinâmica edificatória não revelou grande pujança nas zonas deste tipo inseridas na delimitação da ARU do Centro da Maia. De facto, a intensificação do edificado / reconversão tipológica que nelas se pode testemunhar manifestou-se predominantemente através do surgimento desgarrado de edifícios de habitação coletiva com vários pisos em frentes urbanas ou locais onde ainda claramente predomina uma ocupação edificada de cêrcea muito contida (1 ou 2 pisos), em parcelas de dimensão frontal reduzida.

Nos tempos atuais, e também numa perspetiva de médio prazo “prolongado”, não é crível que tal dinâmica de reconversão, que como se disse nunca foi robusta nestas áreas, venha a ter uma expressão significativa, ou seja, é de esperar que o atual edificado se mantenha sem alterações de ordem tipológica durante um período temporal alargado. Assim, não só esta circunstância abre oportunidade para ações de reabilitação urbana, como esta figura parece ser um instrumento particularmente adequado para a melhoria da qualidade urbana nas áreas em causa.

Há também que dizer que, do ponto de vista regulamentar, o PDM não coloca qualquer obstáculo a esta opção de intervenção, uma vez que as operações a ela inerentes se encaixam obviamente nos limites de contenção decorrentes dos parâmetros urbanísticos adotados; por outro lado, e como já se viu, a adoção da figura da reabilitação urbana está em perfeita e explícita consonância com os objetivos estratégicos daquele plano.

Finalmente, constata-se que dentro dos limites territoriais propostos para a ARU, o PDM prevê ainda uma outra unidade operativa de planeamento e gestão, a UOPG 3.4 do Bairro do Sobreiro, para além da UOPG 3.5 da Zona Desportiva da Cidade. Esta UOPG corresponde essencialmente

ao polígono integrado na subcategoria de "áreas de habitação sem tipologia dominante", tendo como objetivos programáticos "a regeneração e a renovação da área do Bairro do Sobreiro e espaços adjacentes, visando a consolidação da centralidade da Cidade da Maia à escala metropolitana e regional, através de ações de transformação integradas e baseadas no incremento de uma imagem de modernidade, no reforço do setor terciário e dos equipamentos, na eliminação das dissonâncias e estrangulamentos urbanos e na produção de espaços verdes de utilização coletiva", nomeadamente, quanto a estes, pela configuração de "uma área de parque urbano correspondente à zona central do Bairro do Sobreiro". Como se depreende, também aqui os objetivos da presente figura de intervenção se compaginam com as determinações do Plano Diretor Municipal.

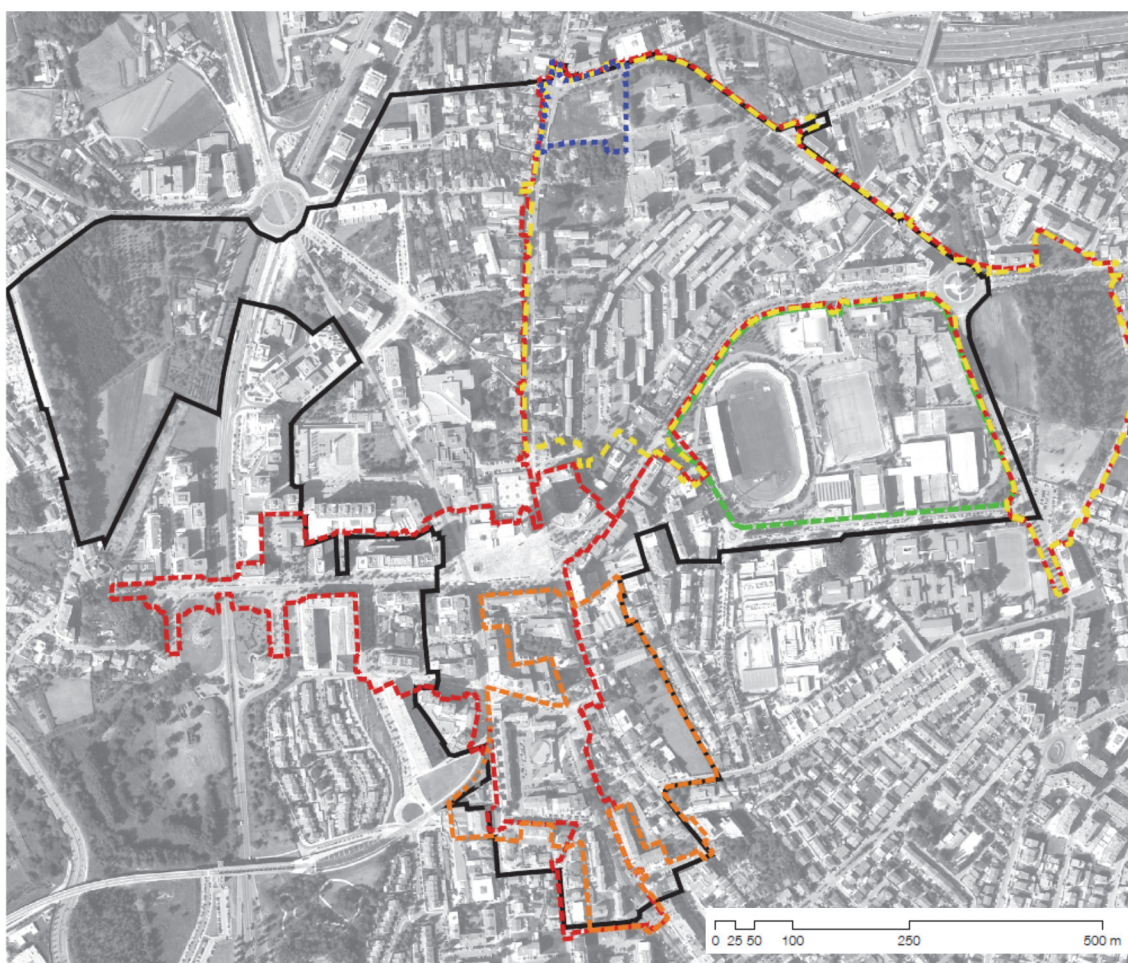
Importa ainda salientar a existência de outros projetos e instrumentos de planeamento e de gestão territorial com forte impacto na zona em estudo, listados abaixo, na medida em que se constituem para o Município da Maia como referenciais de estratégia urbana de grande relevo, alguns inclusivamente sem eficácia legal:

- Plano de Pormenor do Novo Centro Direcional da Maia;
- Programa de Ação Territorial do Projeto "Parque Maior";
- Plano de Pormenor do Centro da Maia;
- Unidade de Execução da Zona Desportiva (aprovada);
- Outros projetos urbanos com impacto, destacando-se o projeto da Praça do Oxigénio (loteamento de iniciativa municipal, que inclui o projeto do novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro) e o projeto de requalificação urbanística da Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras.

Todos os elementos constantes destes instrumentos e projetos foram analisados e incorporados, quando oportuno e em consonância com a estratégia a desenvolver para a ORU do Centro da Maia, principalmente no que respeita a elementos de caracterização e diagnóstico, mas também a algumas linhas fundamentais de orientação estratégica de planeamento e desenvolvimento urbano.


No cartograma seguinte apresentam-se as áreas de intervenção de cada um destes instrumentos de planeamento e intervenção urbanística.

FIGURA 25 | INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL COM IMPACTO NA ARU DO CENTRO DA MAIA



- - - - - PLANO DE PORMENOR DO NOVO CENTRO DIRECIONAL DA MAIA (PPNCDM) - PROJETO
- - - - - PROGRAMA DE AÇÃO TERRITORIAL (PAT) DO PROJETO PARQUE MAIOR
- - - - - UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ZONA DESPORTIVA DA CIDADE (UOPG 3.5 - PDM)
- - - - - PLANO DE PORMENOR DO CENTRO DA MAIA - PROJETO
- - - - - PROJETO DE ARRANJOS EXTERIORES - RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS
- - - - - LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL UI-1 / PRAÇA DO OXIGÉNIO
- - - - - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA (ARU) - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO



Título: Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia				N 	Registo..
Subtítulo / Localização: Estudos Urbanísticos, Projetos e Planos no contexto da ARU		Freguesia: Cidade da Maia			Data: Agosto 2015
Coordenação: .	Projeto: .	Desenho/Topografia: .	Colaboração: .	1:10.000	Versão 00
tel: 22 940 86 00 - fax: 22 944 43 30 - www.cm-maia.pt - e-mail: dapgu@cm-maia.pt - Praça do Doutor José Vieira de Carvalho - 4474 - 006 - MAIA					

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, planimetria, 2014. Tratamento GeoAtributo / Quaternaire Portugal, 2015

Finalmente, e não de somenos importância, importa dedicar especial atenção ao **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) da Maia**, instrumento de programação de política urbana que permite aos municípios com sedes estruturantes do sistema urbano regional aceder a mecanismos de financiamento (reembolsável e não reembolsável) para projetos no âmbito da regeneração e reabilitação urbana, da mobilidade urbana e da qualificação de comunidades desfavorecidas, designadamente no âmbito do Portugal 2020.

O PEDU da Maia, enquanto instrumento de programação que suportará a contratualização, entre o Município e a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Norte 2020 (candidatura ainda em apreciação por parte desta Autoridade de Gestão), de um envelope financeiro que mobiliza investimentos das Prioridades de Investimento (PI) do Portugal 2020 destinadas à promoção da mobilidade urbana sustentável (PI 4.5), da reabilitação e revitalização urbana (PI 6.5) e da regeneração de comunidades desfavorecidas (PI 9.8), não pode ambicionar ser um plano estratégico global. No entanto, sendo limitado no seu espectro de atuação operacional, o PEDU da Maia é ambicioso no seu alcance.

Este aparente paradoxo obriga a que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Maia se enquadre de forma coerente com o quadro estratégico municipal, regional e nacional. E é neste quadro que o PERU do Centro da Maia assume particular relevância, por diversos motivos:

- (i) Pela abrangência territorial: o PEDU da Maia, incidindo na globalidade do território municipal, faz um enfoque muito particular na ARU do Centro da Maia, fundamentalmente no que respeita aos projetos potencialmente cofinanciados pela Prioridade de Investimento 6.5 – “Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”. Por este motivo, foi necessário articular a elaboração do PEDU da Maia com o processo de definição da ORU do Centro da Maia, quer em termos de diagnóstico da situação de partida, quer em termos mais prospetivos, da intervenção desejada para esta centralidade principal do concelho da Maia;
- (ii) Pelo âmbito temporal: sendo a contratualização entre o Município e a Autoridade de Gestão, em caso de aprovação da candidatura, por um período relativamente abrangente (estimando-se que possa ser extensível até ao final da vigência do Portugal 2020, isto é, 2022), o que coincide de forma muito significativa com o prazo estipulado para a ORU do Centro da Maia, como se poderá constatar mais à frente neste relatório;
- (iii) Pelo foco temático: é inequívoco que os domínios de intervenção do PEDU da Maia são temáticas eminentemente urbanas e que se relacionam de forma muito próxima com a temática central do PERU do Centro da Maia - a reabilitação e revitalização urbana. Para corroborar esta afirmação importa atentar aos objetivos específicos do PEDU: (i) fomentar a mobilidade urbana sustentável, (ii) promover a regeneração urbana e (iii) apoiar as comunidades desfavorecidas. Estes objetivos pressupõem uma resposta eficiente aos principais desafios e fatores críticos de sucesso identificados para este plano, concretamente, a renovação e revitalização do concelho, a redução do teor de carbono do concelho e o reforço do apoio social na área social.

Pensamos que as articulações e interdependências entre o PEDU da Maia e o PERU do Centro da Maia serão evidentes ao longo de todo o relatório, com especial destaque para os conteúdos de carácter mais programático. Efetivamente, o plano de ação espacial definido para a ORU do Centro da Maia suporta-se, em larga escala, no quadro de projetos previstos na componente da regeneração urbana do PEDU (PI 6.5), isto é, no respetivo Programa de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), e nos projetos no domínio da mobilidade urbana sustentável (PI 4.5), coligidos no âmbito do Plano de Ação de Mobilidade Sustentável (PAMUS), também integrado no PEDU, que intersejam com a ARU do Centro da Maia.

3. A ORU DO CENTRO DA MAIA: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o tipo de operação de reabilitação urbana (ORU) que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

De acordo com a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, uma ORU mais não é do que o “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, podendo a entidade gestora da operação optar por dois tipos distintos de ORU:

- ☑ **ORU simples**, que consiste numa “*intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*”;
- ☑ **ORU sistemática**, que “*consiste numa 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*”;

Conscientes de que a intervenção de reabilitação urbana necessária no centro da cidade da Maia não se resumirá apenas à reabilitação física das estruturas edificadas (públicas e privadas), a Câmara Municipal da Maia e a empresa Espaço Municipal optaram pela **ORU Sistemática, a ser aprovada através de instrumento próprio**, permitindo uma abordagem mais abrangente e que integra as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

De acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana, ao optar pela ORU Sistemática a ser aprovada através de instrumento próprio, a entidade gestora da operação (neste caso o Município) fica obrigada a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O documento que agora se apresenta procura dar resposta a esta exigência, apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (com distinção entre o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

Importa ainda salientar que (e de acordo com o Artigo 32.º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na Área de Reabilitação Urbana, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU DO CENTRO DA MAIA

A Estratégia Europa 2020 é inequívoca ao traçar o modelo de desenvolvimento urbano desejável para as cidades europeias: cidades inteligentes, sustentáveis e inclusivas. Este paradigma obriga a pensar as cidades como sistemas e como espaços de interação que envolvem infraestruturas e edifícios, pessoas, organizações e redes, memória e história, relações sociais, experiências emocionais e identidade cultural. A cidade, entendida como sistema, deverá ainda integrar estas várias dimensões para criar espaços de inovação que permitam transformar os sistemas de produção, de consumo e de trabalho num ambiente inclusivo, garantindo uma visão dinâmica de cidade, que realiza, de forma ativa, atividades e transações, numa paisagem de diversidade e de maior equidade social e sustentabilidade ambiental.

As transformações sociais e económicas dos últimos anos vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente, em detrimento da construção nova. No entanto, chegou-se à conclusão de que é necessário distinguir a reabilitação urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial das cidades. Essa consciência traduziu-se no estímulo dado à reabilitação através do lançamento de programas e publicação sucessiva de legislação, numa permanente adequação às necessidades atuais.

O crescente relevo dado à reabilitação urbana é acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as suas intervenções não pode focar unicamente a estrutura física dos aglomerados urbanos consolidados, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação nacional.

Ciente das particularidades do seu território, o Município da Maia considerou como pertinente estruturar a sua política de incentivo e estímulo à reabilitação urbana em torno da área central da cidade da Maia, entendida como a centralidade com maior potencial de atração de investimento privado em reabilitação urbana, acompanhado de um forte investimento público em projetos estruturantes de requalificação e revitalização urbana desta área da cidade.

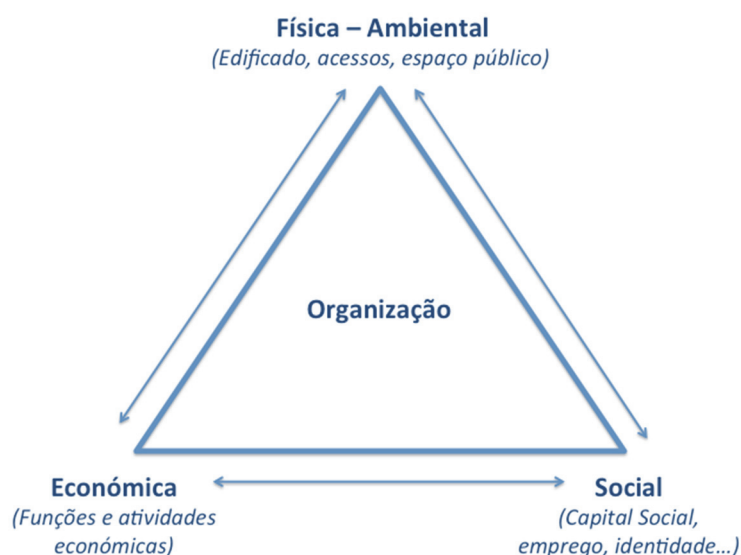
A este propósito, e como foi já referido anteriormente, assume especial destaque o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Maia, cujos objetivos estão perfeitamente alinhados com a estratégia que agora se desenha para a ARU do Centro da Maia, refletindo-se numa significativa concentração de investimento público municipal em matéria de política urbana nesta mesma área.

No relatório da Fase 1 do PERU da Maia, referente ao processo de delimitação da ARU, foi possível avançar com as linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir com a ORU do Centro da Maia, estipulando-se uma visão de médio/ longo prazo e o quadro dos objetivos específicos a alcançar com a estratégia. Tendo estas opções estratégicas sido validadas técnica e politicamente, importa agora não só recuperá-las, mas também aprofundá-las e concretizá-las, desenvolvendo os eixos centrais da estratégia que permitirão ancorar ao território em estudo as opções agora formuladas.

4.1. VISÃO DE MÉDIO/ LONGO PRAZO

É reconhecido que a reabilitação e regeneração urbanas são processos que combinam diferentes dimensões de mudança em simultâneo. Para serem bem-sucedidas, as estratégias devem necessariamente combinar diferentes esferas de intervenção, concretamente:

- ☑ Físicas/ambientais (melhorias do edificado, dos acessos, infraestruturas, espaço público, espaços verdes, etc.)
- ☑ Económicas (dinamização/ retenção de funções e atividades económicas diferenciadoras)
- ☑ Sociais (assegurar condições de emprego, salubridade, capital social, identidade, copresença de diferentes estratos sociais e participação comunitária)



Em áreas urbanas mais deprimidas e com evidência de declínio, todas estas dimensões estão fortemente associadas. Exemplificando: (i) o declínio económico está frequentemente associado à degradação do ambiente físico e social (abandono de edifícios, desemprego e subemprego, envelhecimento); (ii) constrangimentos infraestruturais limitam o desenvolvimento de novas atividades económicas e o usufruto do espaço por diferentes grupos sociais. Ou seja, a forte interligação entre estas dimensões leva a fenómenos de círculo vicioso e causalidade circular e cumulativa que determinam a necessidade de intervenção pública.

Só é possível melhorar sustentadamente as condições físicas deste tipo de espaços se neles melhorar também a dinâmica económica e atratividade para novos e antigos residentes. Acresce que as melhorias de âmbito social estão fortemente ligadas à melhoria das condições económicas (emprego, atratividade) e, em simultâneo, a atratividade económica beneficia da qualidade do espaço físico mas também, e em larga medida, da coerência social e identidade da área.

A evidência de décadas de estratégias de regeneração urbana na Europa mostra que as dimensões físicas tendem a ser privilegiadas, com a ambição de alavancar a transformação funcional e atratividade económica/investimento e, por esta, via gerar novo emprego e mais coesão social.

Todavia, este mecanismo tende a falhar ou a ser bastante incompleto. Por um lado, as melhorias físicas *per se* são geralmente insuficientes para dinamizar sustentadamente nova atividade económica. Por outro lado, o sobre-investimento em melhorias físicas (reabilitação de edificado e do espaço público) tende a fazer subir os preços do imobiliário, e por este modo, alterar o perfil social e identitário da área, com consequências na sua atratividade e coesão. Este processo pode levar à “expulsão” do espaço de atividades que outrora o tornavam atrativo.

Esta reflexão teórica permite-nos chegar a uma conclusão, resultando por seu turno numa necessidade: preferir uma intervenção de reabilitação urbana que seja integrada e integradora de todas as dimensões referentes anteriormente. Esta opção implica a antecipação dos efeitos das intervenções físicas no contexto socioeconómico (e vice-versa) e a integração no local de políticas sectoriais com dinâmicas de mercado.

Existem bastantes políticas com impacto na regeneração urbana que estão além das competências municipais. Assim, para além de investimentos de requalificação do espaço, uma intervenção integrada de reabilitação urbana é intensiva em capacidade organizacional durante longos períodos de tempo. Esta requer, entre outros, forte integração entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.

Neste contexto, e considerando as existências, as dinâmicas e as tendências que caracterizam a situação atual do centro da cidade da Maia descritas anteriormente, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana, entende-se que a estratégia de reabilitação urbana para este setor da cidade da Maia deverá assentar num conjunto de **vectores** que configuram oportunidades para a dinamização do processo de reabilitação urbana desejado:

- A procura de equilíbrios e diálogos entre morfologias e formas urbanas distintas;
- A necessidade de melhorar a coexistência entre diferentes configurações de cidade;
- A premência em alcançar níveis mais elevados de urbanidade dentro da diversidade;
- Uma perspetiva de minimização dos efeitos de um processo de transformação “retardado” ou “adiado”;
- A aposta na qualificação de espaços de vivência coletiva (públicos e privados) como elemento distintivo do “viver no centro da cidade da Maia”;
- A atração e fixação de novos residentes e de atividades comerciais e de serviços de nível superior (aposta na refuncionalização de espaços obsoletos).

Parece evidente que em contexto de baixo crescimento económico e populacional, não é de todo expectável uma explosão de procura imobiliária neste território, nem uma alteração rápida

do seu perfil socioeconómico. Neste contexto, a ARU do Centro da Maia apresenta potencial para se assumir a seguinte **VISÃO** a longo prazo (10/15 anos):

Um centro da cidade estruturado por um núcleo mais coeso e confinado, de perfil contemporâneo, onde dominem os padrões de morfologia urbana e de tipologias edificadas propostos nas décadas anteriores e por áreas contíguas, envolventes desse núcleo, cuja evolução se baseia num diálogo equilibrado entre a preservação de formas tipológicas tradicionais e a construção de novas tipologias dentro de um processo “lento” de requalificação urbana.

4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A visão postulada para a ARU do Centro da Maia afigura-se como um processo complexo e que requer um doseamento equilibrado, pois exige a alteração progressiva das condições físicas, económicas e sociais do espaço, ainda que mantendo os seus traços de autenticidade, identidade e coesão social.

Assim, os desafios que decorrem da visão de longo prazo formulada para a área central da cidade da Maia podem ser traduzidos nos seguintes **objetivos estratégicos**:

1. Consolidar um núcleo central da cidade baseado nos novos padrões morfológicos e tipológicos;
2. Criar condições para uma melhor conexão entre morfologias e formas urbanas distintas cuja presença se tenderá a prolongar no tempo;
3. Melhorar a qualidade urbana do centro da cidade da Maia através da reabilitação e ocupação do parque edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética das estruturas;
4. Preservar os elementos arquitetónicos e patrimoniais mais interessantes em presença;
5. Requalificar os espaços de vivência coletiva públicos e privados;
6. Reconverter e dinamizar os espaços comerciais ou edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras;
7. Dissipar de forma progressiva o problema dos devolutos (edifícios, espaços não programados e vazios urbanos, com destaque para a reconversão e refuncionalização dos espaços comerciais correspondentes às galerias de primeira geração);
8. Melhorar as condições de mobilidade e circulação dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata (enfoque nas ligações E-O);
9. Promover uma maior integração urbana e social dos empreendimentos de habitação de interesse social localizados na ARU (Bairro do Sobreiro e conjuntos Maia I e Maia II), favorecendo o sentimento de pertença e a apropriação dos espaços públicos, com

recurso a uma intervenção integrada, tanto ao nível da dimensão urbanística (espaço público e edifícios), como do apoio socioeconómico e dinamização cultural.

10. Preparar soluções de absorção da EN14 pela cidade, anulando o efeito de esteira de rutura territorial do centro da cidade hoje existente, geradora de tensão e desequilíbrios e impeditiva de continuidade espacial.

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora definidos deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, mormente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas, em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Assim, resulta deste exercício a definição de sete eixos centrais (ou subsistemas espaciais) que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos da ORU do Centro da Maia.

Para cada um destes sete subsistemas estratégicos será adiantado um quadro de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar os objetivos agora propostos. Alguns destes investimentos assumem-se como estruturantes da estratégia de reabilitação urbana deste território, podendo funcionar como elementos de indução de uma dinâmica mais robusta de regeneração física, económica e cultural da cidade da Maia. Em paralelo, considera-se que o investimento público deve ser entendido como um requisito fundamental para alavancar o investimento privado, em matéria de reabilitação da propriedade privada.

4.3. EIXOS CENTRAIS DA ESTRATÉGIA

Considerando as características estruturais, morfológicas e socioeconómicas presentes na área de intervenção, a análise técnica, as visitas e os reconhecimentos de terreno realizados e a reflexão levada a cabo pela equipa responsável pela elaboração deste programa permitiram identificar sete subsistemas internos (que se configuram como **eixos centrais da estratégia**), aos quais se entende fundamental associar vetores de evolução estratégica específicos que possam contribuir e convergir para a prossecução da estratégia global de reabilitação do centro da cidade da Maia.

A demarcação de cada um destes subsistemas obedeceu a critérios diversos, relacionados com as suas características endógenas, com a forma como participam na relação com outros subespaços da ARU e com as restantes áreas da cidade e, para além disso, com o seu potencial de dinamização da estratégia de reabilitação a prosseguir com a ORU.

Apresentam-se, de seguida, estes sete subsistemas ou eixos (E) em presença na ARU do Centro da Maia, que não só permitem revisitar o diagnóstico apresentado no capítulo segundo, mas também, e sobretudo, espacializar a estratégia de reabilitação urbana para esta parcela da cidade. Trata-se de um cruzamento de questões de diagnóstico com elementos prospetivos, concretizadas em unidades territoriais não estanques e que, como se poderá constatar, se interseam, temática ou territorialmente, múltiplas vezes.

Para cada um destes subsistemas estratégicos será apresentado o seu significado urbano, uma breve descrição e caracterização das principais componentes que o compõem, e um cartograma esquemático de síntese, que vai acumulando e sobrepondo cada um dos eixos anteriores, resultando num quadro estratégico espacial que servirá de referência ao programa de ação, e que será desenvolvido no capítulo seguinte (este conjunto de representações cartográficas esquemáticas poderão ser consultadas em maior formato no anexo D).

No capítulo seguinte serão apresentadas as principais linhas de intervenção que permitam, não só resolver os problemas identificados em cada um dos subsistemas, mas também alavancar o potencial que cada subsistema assume no contexto da ARU do Centro da Maia e da cidade. De salientar ainda que estas linhas de intervenção serão materializadas num plano de ação mais pormenorizado.

E1 | FRENTE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES

Significado urbano e caracterização das suas componentes

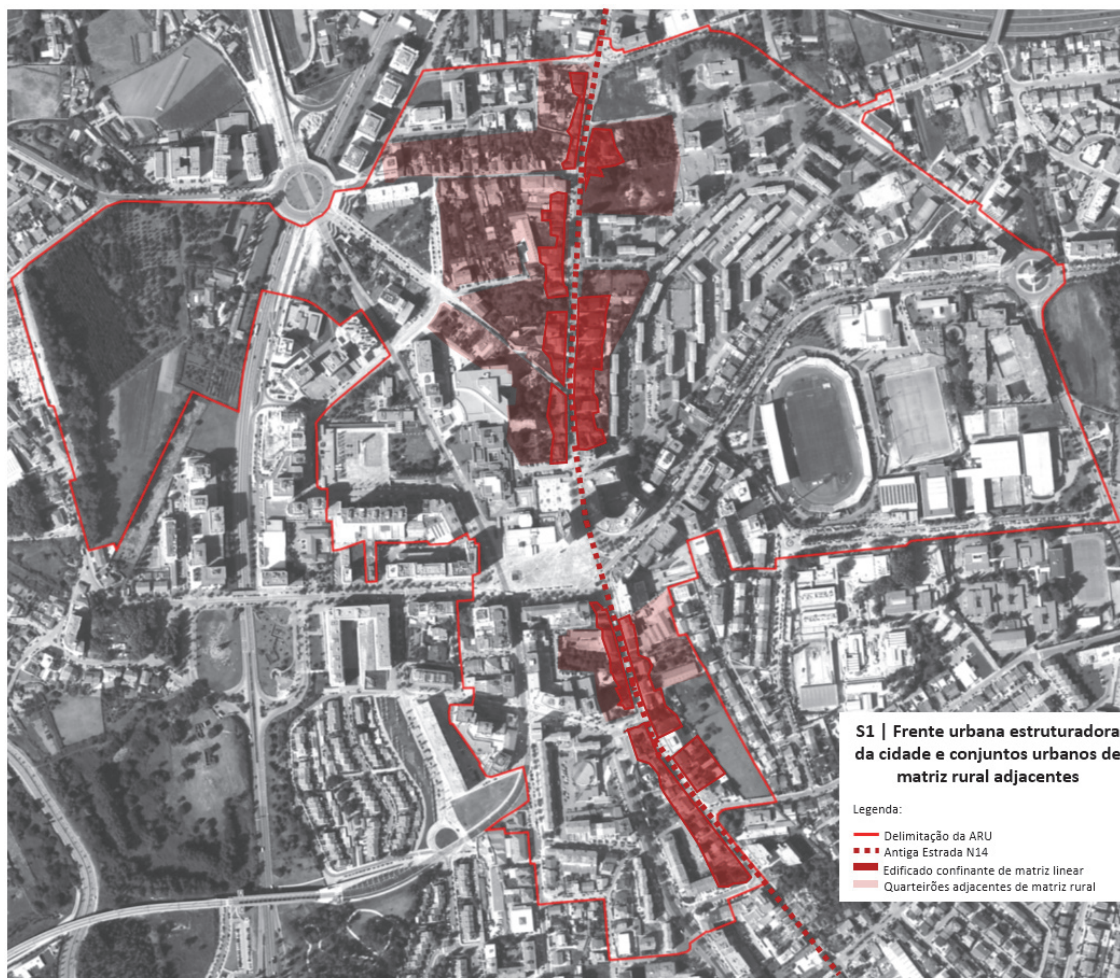
Esta frente urbana estruturadora da cidade e os conjuntos urbanos de matriz rural que lhe são adjacentes corresponde ao principal eixo estruturante que está na génese do desenvolvimento urbano da cidade da Maia (antiga estrada N14, de ligação entre o Porto e Braga). Por esse motivo, este eixo concentra o maior número de edifícios de tipologias características do povoamento original (baixas volumetrias – 1 ou 2 pisos, edifícios unifamiliares isolados e geminados, sistemas construtivos tradicionais – paredes de alvenaria sem e com placa) em parcelas de terrenos de carácter rural (lotes estreitos e compridos).

Face às suas características, as frentes urbanas correspondentes a este eixo contrastam fortemente com a restante cidade, sobretudo em termos de tipologia edificada, mas também funcional: neste eixo, o *mix* funcional é menos presente, predominando os edifícios estritamente residenciais. Paralelamente, o espaço exterior público é menor, sendo a maioria das parcelas dotadas de logradouro (jardim, espaço agrícola, área permeável), o que também contrasta com a maior impermeabilização da cidade.

Pelo facto de concentrar boa parte das construções mais antigas da cidade, este eixo reúne um conjunto de edifícios com interesse patrimonial, apesar de também aqui se reunir a maior parte dos edifícios em mau estado de conservação e ruína (à exceção dos edifícios de habitação social).

O esquema seguinte procura territorializar este primeiro eixo central da estratégia da ORU do Centro da Maia.

FIGURA 26 | E1 – FRENTE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

E2 | CENTRO CÍVICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIÁRIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVIAL

Significado urbano e caracterização das suas componentes

Esta área constitui uma centralidade urbana de escala municipal, dada a sua posição na cidade e concentração de equipamentos e espaços de utilização coletiva, a par de uma densidade urbana que reflete um modelo de cidade que começou a ganhar corpo na década de 70 e que se adequa ao perfil funcional de centro cívico. Para além de integrar importantes equipamentos de perfil administrativo (Câmara Municipal, Tribunal), cultural (Fórum da Maia), desportivo (Estádio Municipal, Complexo Municipal de Ténis, Complexo Municipal de Ginástica, Pavilhão Gimnodesportivo), de saúde (Hospital e serviços de diagnóstico), entre outros, apresenta elevada concentração de estabelecimentos comerciais e serviços, incluindo um hotel, que coexistem com habitação em edifícios de múltiplas frações.

O desenvolvimento e densificação urbana registados foram potenciados por novos acessos viários, num primeiro momento, através da ligação da Via Norte à N14 e, num segundo momento, pelo metro de superfície.

Urbanisticamente, este espaço é constituído por edifícios isolados de grande volumetria (em altura ou em extensão) a par de frentes urbanas contínuas de edifícios coletivos, de uso predominantemente residencial, com comércio e serviços nos pisos inferiores. Face a esta multiplicidade e à sua envolvente imediata, existem elevados contrastes volumétricos e diversidade morfológica e funcional.

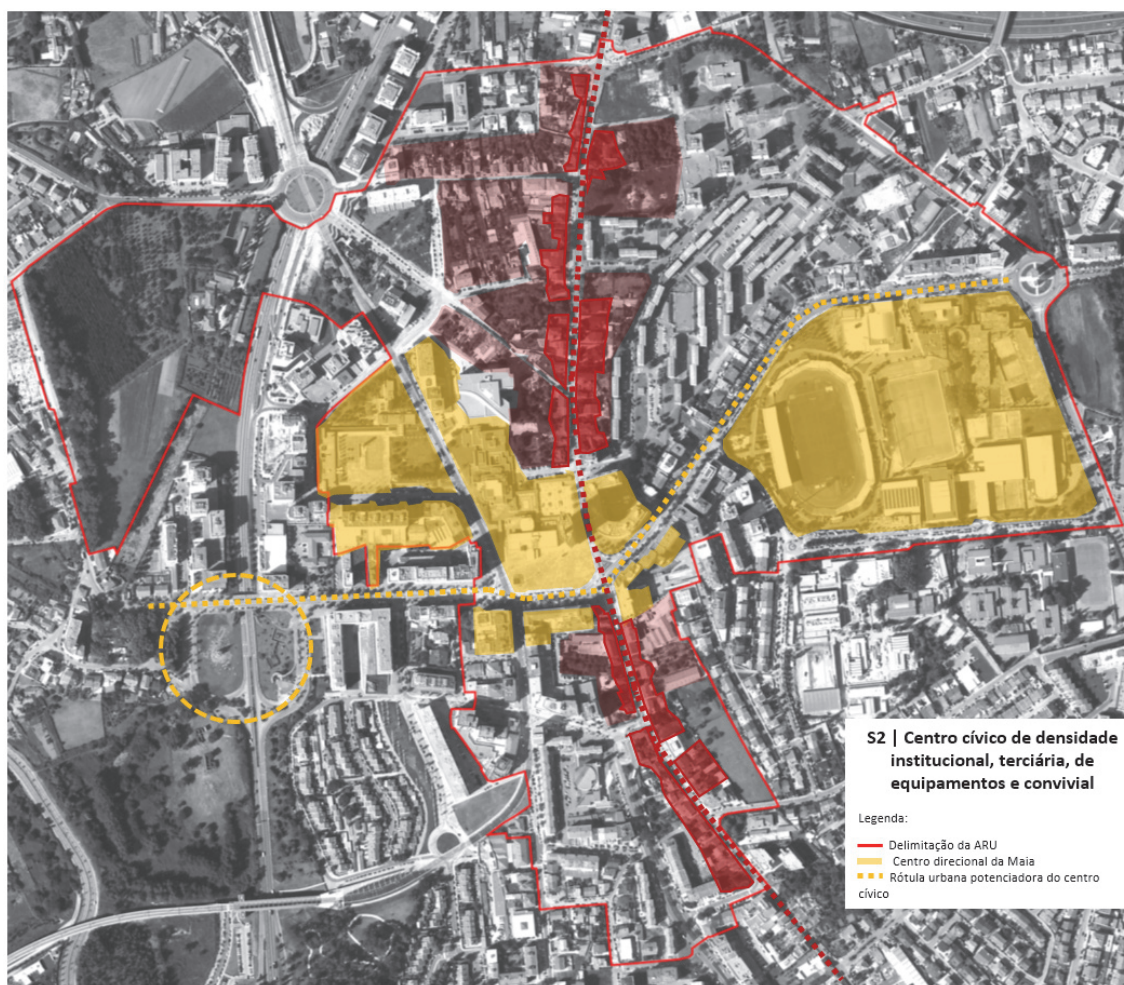
As grandes estruturas edificadas são acompanhadas de grandes espaços públicos de permanência e de passagem. No entanto, nem todos se encontram no seu melhor aproveitamento, como é o caso do *skatepark* localizado na praça entre a Torre Lidador e o Fórum da Maia, que se apresenta degradado e com dimensão limitada.

Regista-se uma elevada oferta de áreas comerciais, muitas das quais se encontram em estado de abandono e com níveis de degradação significativos, especialmente aquelas que correspondem a modelos em desuso – galerias comerciais de primeira e segunda geração (Edifício Venepor, Galerias Visconde de Barreiros, Edifício Central Plaza e outros casos de menor dimensão).

Ao nível do estado de conservação, esta zona revela grandes disparidades que estão associadas a diferentes fases do desenvolvimento urbano. Alguns blocos habitacionais com comércio ao nível da rua carecem de intervenção, pelo menos no que se refere às fachadas e à funcionalidade dos espaços comerciais, enquanto os equipamentos coletivos se encontram em bom estado de conservação.

Por sua vez, a zona desportiva inclui um conjunto de equipamentos públicos que merecem, em alguns casos, particular atenção, devido ao facto de terem sido construídos nos anos 80 e 90 do século passado, tendo tido intensa atividade ao longo destes mais de 30 anos. A título exemplificativo, são de referir as necessidades de reabilitação profunda das estruturas metálicas das coberturas do complexo de ténis, bem como a existência de patologias construtivas diversas nos restantes casos. Nesta área, o desafio coloca-se, não só no âmbito da reabilitação do edificado, mas também da requalificação dos espaços exteriores e públicos. Com efeito, os espaços intersticiais entre os equipamentos carecem de intervenção profunda que garanta o estabelecimento de continuidades internas, favorecendo a permeabilidade dos espaços e a articulação com a envolvente próxima, em particular com o Bairro do Sobreiro. A demolição de muros e vedações, a construção de percursos e dispositivos de acessibilidade, bem como o tratamento dos espaços verdes são alguns dos vetores fundamentais a priorizar no contexto da zona desportiva.

FIGURA 27 | E2 – CENTRO CÍVICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIÁRIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVIAL



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

E3 | “NOVAS” FRENTES URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS

Significado urbano e caracterização das suas componentes

As frentes urbanas em causa destacam-se dos restantes setores pelo seu caráter residencial e pela estabilização tipológica, partilhando uma génese associada a eixos de desenvolvimento urbano: num primeiro momento, a ligação à Via Norte potencia o desenvolvimento do centro cívico; num segundo momento, a rede de metro potencia a reestruturação do centro da cidade. Estas áreas caracterizam-se ainda por um estado globalmente razoável de conservação dos edifícios, mesmo tratando-se de edifícios que, na sua grande maioria, têm mais de 30 anos, revelando sobretudo necessidades de manutenção e qualificação de fachadas.

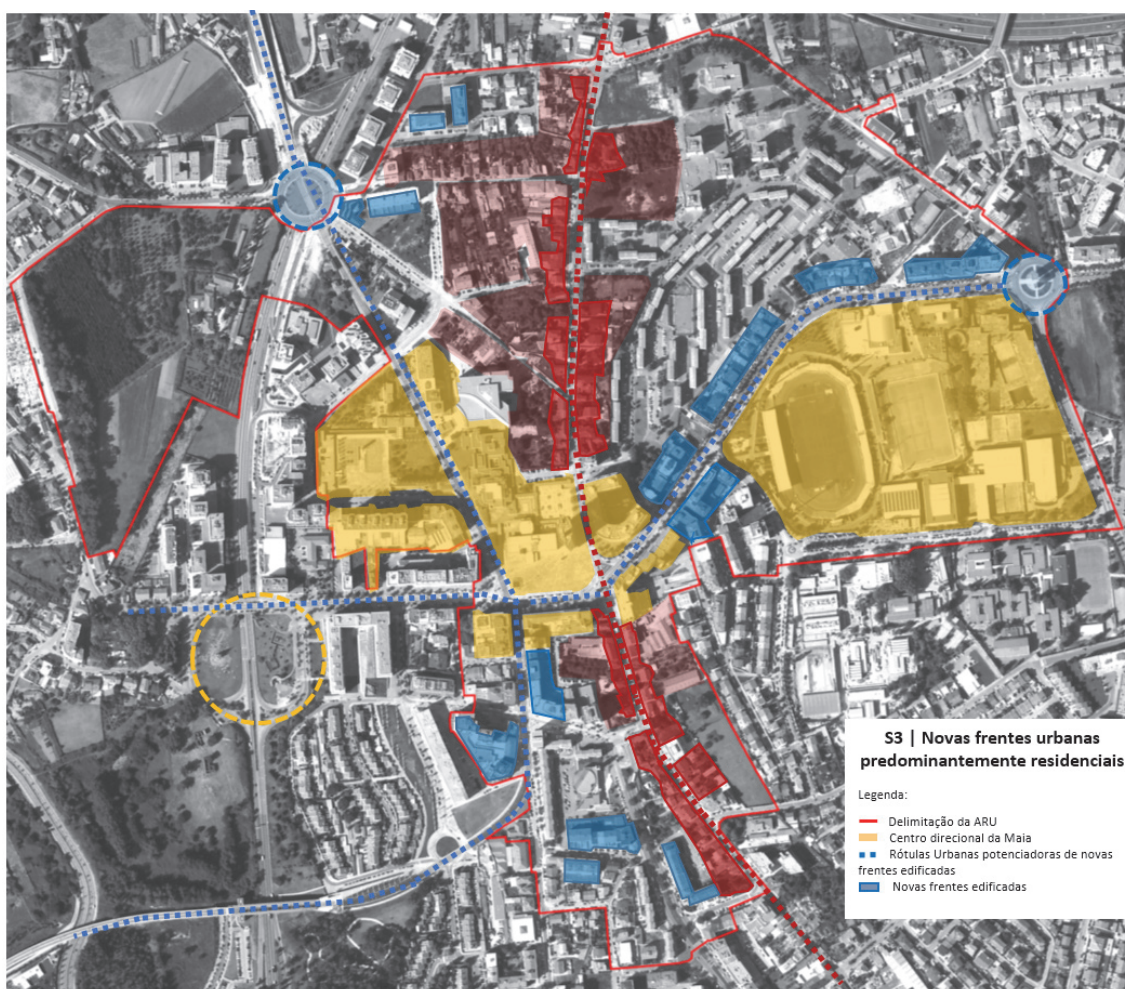
O eixo marcado pela Avenida D. Manuel II, que evidencia uma dominância de edifícios de tipologia unifamiliar, contrasta com a densidade urbana do centro cívico e com as tipologias edificadas do eixo histórico da antiga N14. Apesar da tipologia presente não estar consonante com a imagem de centralidade densa e multifuncional, a dimensão diminuta desta franja,

localizada entre um bairro social e a zona desportiva, garante, pelo menos visualmente, alguma permeabilidade entre estes dois setores, que pode e deve ser reforçada com o tratamento de espaços públicos de articulação.

No eixo definido pela linha de metro, os edifícios inseridos neste subsistema estão mais dispersos, apresentando volumetrias mais condizentes com as do centro cívico mas que se destacam deste pela sua monofuncionalidade. Integram este subsistema alguns edifícios e blocos de edifícios habitacionais localizados nos extremos norte e sul da ARU.

Uma vez mais se procura representar graficamente e espacialmente este subsistema / eixo estratégico.

FIGURA 28 | E3 – NOVAS FRENTES URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

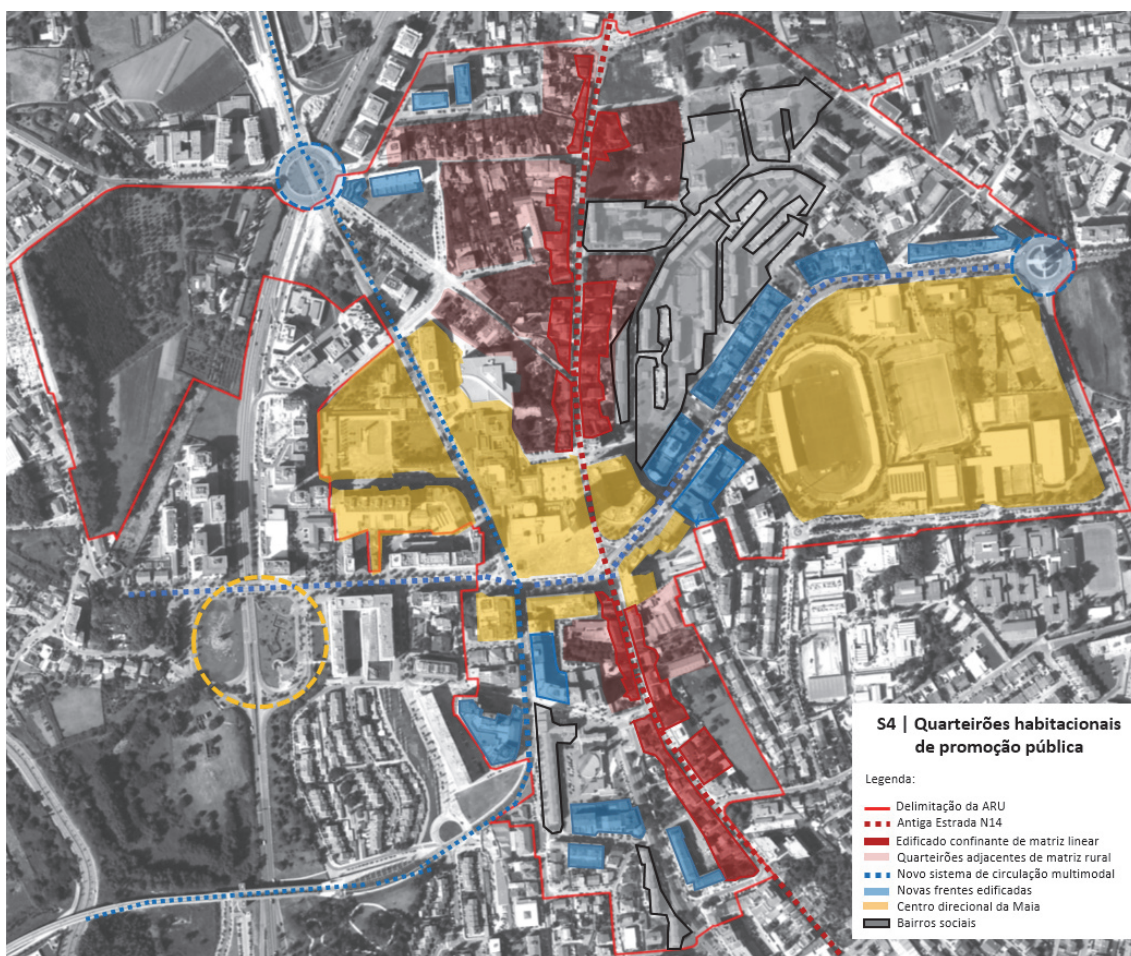
E4 | CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA

Significado urbano e caracterização das suas componentes

Os blocos de habitação social existentes, agrupados em 3 núcleos (Sobreiro, Maia I e Maia II) construídos em finais da década de 1970, assumem uma expressão territorial significativa na ARU, assim como na imagem urbana da cidade sobretudo por via da sua degradação.

Estes núcleos de edifícios apresentam diferentes necessidades, quer a nível do edificado, que se encontra em mau e mau/razoável estado de conservação, evidenciado pela fissuração e degradação generalizadas, bem como pela desqualificação do espaço público envolvente. Enquanto os núcleos de edifícios Maia I e Maia II partilham espaços de enquadramento com os arruamentos urbanos confinantes, o Bairro do Sobreiro apresenta, pela sua dimensão, problemas mais acentuados de desqualificação dos espaços públicos, que têm maior dimensão, mas que se encontram mais degradados e desintegrados do contexto, situação que contribui para a “*guetização*” e isolamento. Existem também neste bairro alguns espaços não habitacionais e equipamentos a necessitarem de intervenção. A regeneração social, a par com a melhoria das condições de vida nestes bairros, constitui, portanto, um dos principais objetivos da intervenção na ARU do Centro da Maia.

FIGURA 29 | E4 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

E5 | VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA

Significado urbano e caracterização das suas componentes

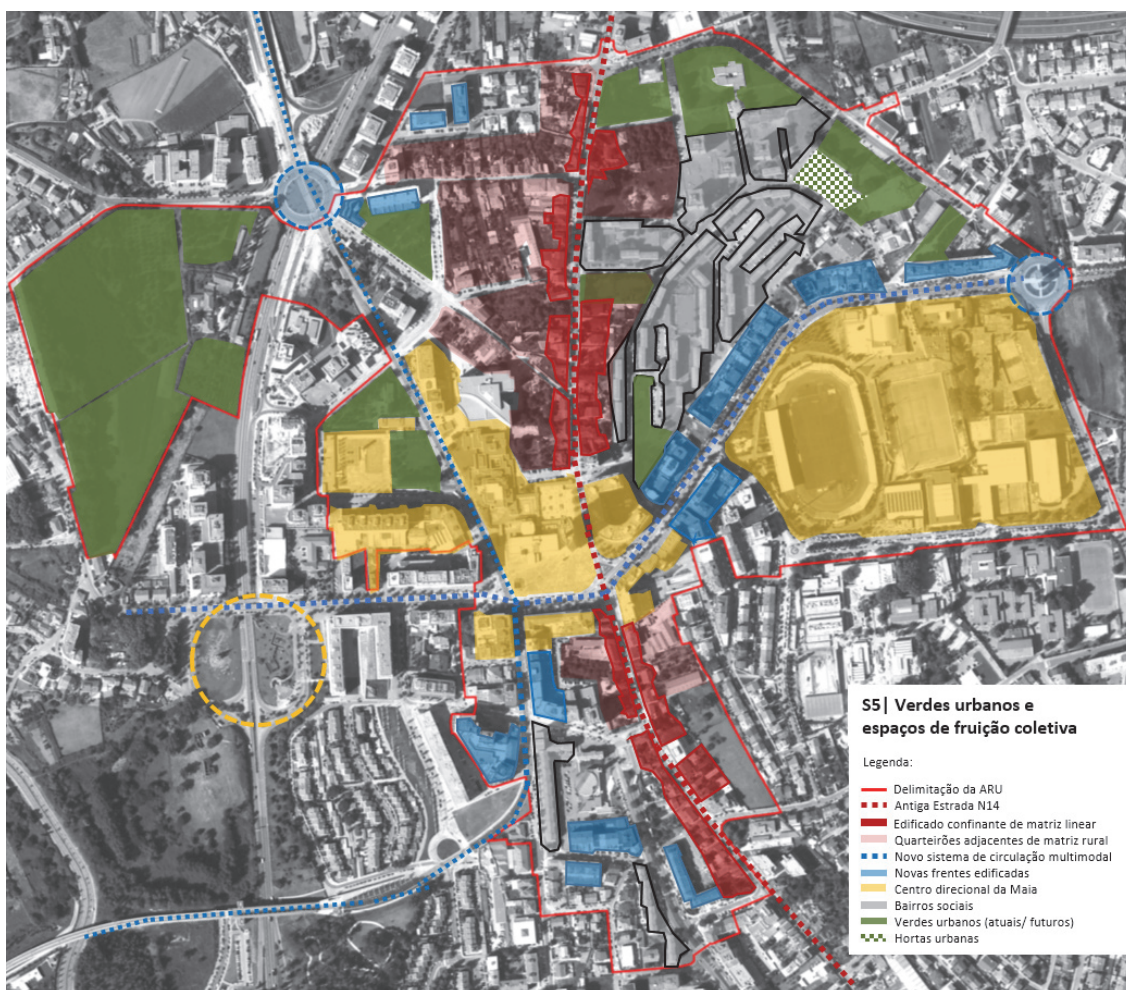
Os espaços verdes urbanos, para além do desempenho basilar na manutenção do equilíbrio ecológico e ambiental, constituem um sistema fundamental na vivência da cidade, no recreio e lazer da população, desempenhando um papel preponderante para a educação ambiental.

Na ARU do Centro da Maia os espaços verdes públicos destinados a recreio e lazer são exíguos, para além do Parque Central, e resultam, sobretudo, da cedência da construção recente associada às áreas de maior volumetria. As praças e ruas arborizadas completam o défice de “verde urbano” denotando-se, no desenho do espaço público, a procura da amplificação das áreas de fruição coletiva (Praça Dr. José Vieira de Carvalho). A cidade é pontuada por espaços verdes de enquadramento, de reduzida dimensão, resultantes de interstícios urbanísticos ou inserção de infraestruturas. Estes espaços, cuja existência é fundamental para o equilíbrio do sistema urbano, apresentam-se, na sua maioria, degradados, e revelam-se de difícil manutenção, sendo exemplo disso os espaços verdes de enquadramento do Bairro do Sobreiro. Contudo, dado o papel preponderante na qualidade ambiental da cidade, é fundamental a sua requalificação, devendo a mesma ser estruturada num desenho/redesenho que permita ampliar a sua expressão física e permita a aplicação de uma manutenção sustentável e duradoura.

A maior percentagem de área verde urbana corresponde a espaços privados, destacando-se os logradouros das habitações unifamiliares, resultantes dos resquícios da matriz rural da Maia que ainda prevalece, com forte expressão nos quarteirões da Rua Clotilde Ferreira da Cruz com a Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos e da Rua Engenheiro Duarte Pacheco. Os espaços expectantes (vazios urbanos) de dimensão próxima do quarteirão, por exemplo entre a Rua Augusto Simões e a Rua Dom João IV, poderão ter um papel muito importante na qualificação ambiental da cidade, podendo, em alguns casos, servir de resposta às necessidades identificadas. Por fim, os espaços verdes privados de usufruição pública/semipública como o caso dos espaços verdes da Quinta da Boavista (pertença da Fundação Gramaxo), uma quinta com perfil histórico correspondente à fundação das grandes casas de matriz rural características do território da Maia, para a qual está prevista a instalação de um parque de merendas, a reabilitação da Casa da Eira e a edificação de uma Casa de Chá.

Não se poderá deixar de referir a importância dos espaços verdes urbanos como meios de socialização e intervenção comunitária, especialmente num contexto de carência socioeconómica, como o Bairro do Sobreiro, no qual se localizam as Hortas Urbanas do Sobreiro. Este projeto, implementado no final de 2013, num terreno liberto após a demolição de alguns blocos habitacionais, teve forte adesão e um forte impacto na regeneração deste espaço e na própria requalificação do Bairro do Sobreiro. O impacto social (positivo) desta tipologia de espaços verdes é imperativo na sua continuação e ampliação.

FIGURA 30 | E5 – VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

E6 | VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES

Significado urbano e caracterização das suas componentes

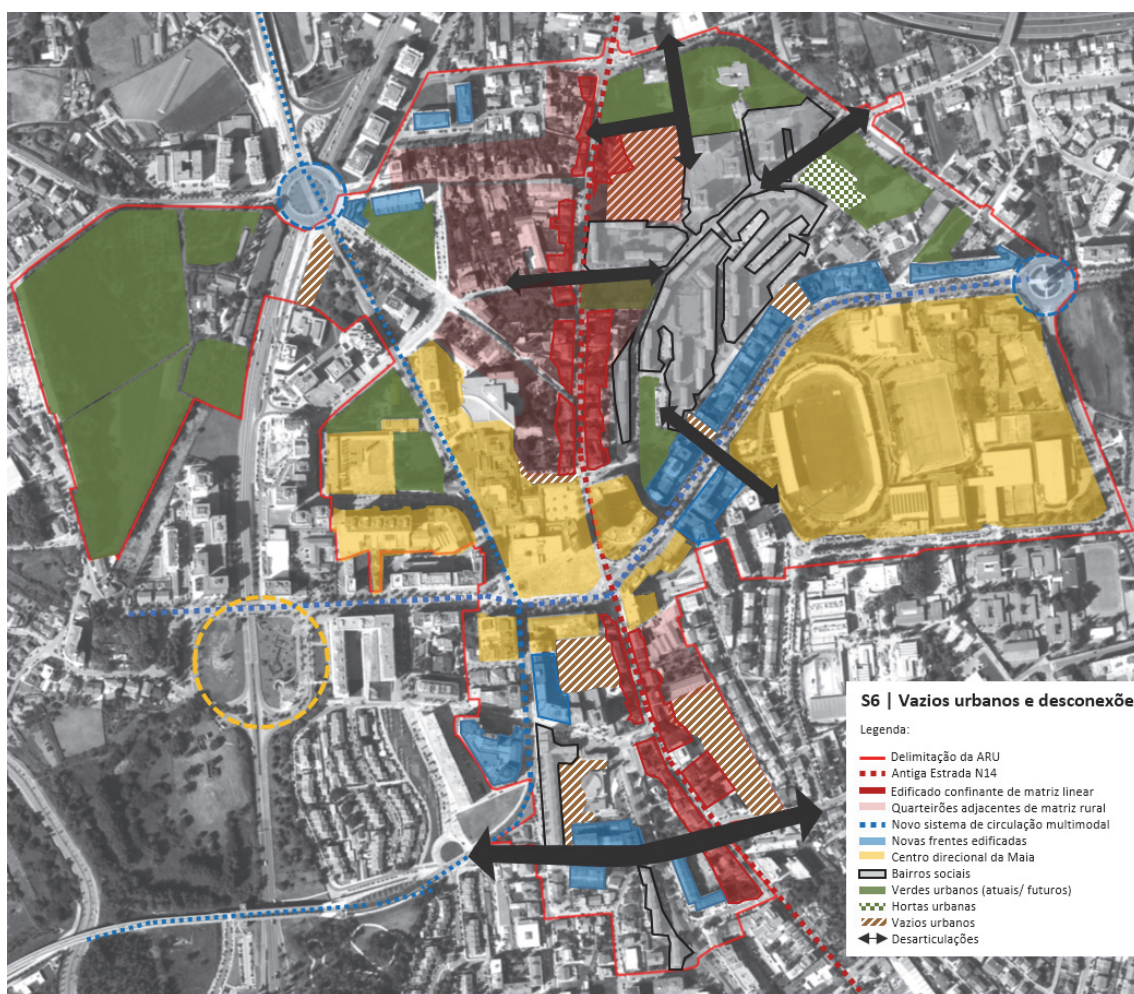
A forma de crescimento e densificação do Centro da Maia, baseada na dicotomia entre as preexistências de baixa densidade e um modelo de cidade de maior concentração populacional e funcional, condicionou a estrutura urbana e o preenchimento de alguns espaços que se mantêm vazios. Por outro lado, esse modelo de substituição lenta e progressiva originou uma estrutura com algumas falhas da conectividade e funcionamento em rede do sistema de circulação.

Os vazios e desconexões identificados constituem um sistema que necessita de tratamento, na medida em que o conjunto de intervenções pontuais terão um efeito multiplicador em termos de coesão territorial, qualificação do espaço urbano e fluidez nas acessibilidades.

Os vazios são espaços expectantes, de dimensão variada, incluindo parcelas de terreno com potencial de edificação e interiores de quarteirão. Por sua vez, as desconexões dizem respeito a ligações viárias ou pedonais cuja concretização se assume como relevante para aumentar a conectividade espacial dentro da ARU e para a redução do isolamento de determinados conjuntos urbanos, nomeadamente do Bairro do Sobreiro.

Na figura seguinte procuramos evidenciar os principais vazios urbanos identificados e com potencial de transformação relevante no panorama da ARU do Centro da Maia, bem como as principais desconexões detetadas neste território e que, se bem resolvidas, poderão contribuir, de modo decisivo, para o aumento da perceção de urbanidade desta zona central da cidade da Maia.

FIGURA 31 | E6 – VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

E7 | ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Significado urbano e caracterização das suas componentes

O Concelho da Maia localiza-se na zona norte da Área Metropolitana do Porto, apresentando uma forte interligação e dependência do Concelho do Porto, principalmente ao nível das deslocações de trabalhadores. Esta tendência esteve na génese e desenvolvimento da cidade, traduzida no papel estruturador que a antiga N14 (ligação Porto-Braga) sempre assumiu. Também a antiga N107, que estabelecia a ligação ao Aeroporto e a Leça, teve um papel preponderante na relação com o Porto, cruzando-se com a N14 no atual centro cívico da cidade da Maia, nomeadamente na Praça Dr. José Vieira de Carvalho.

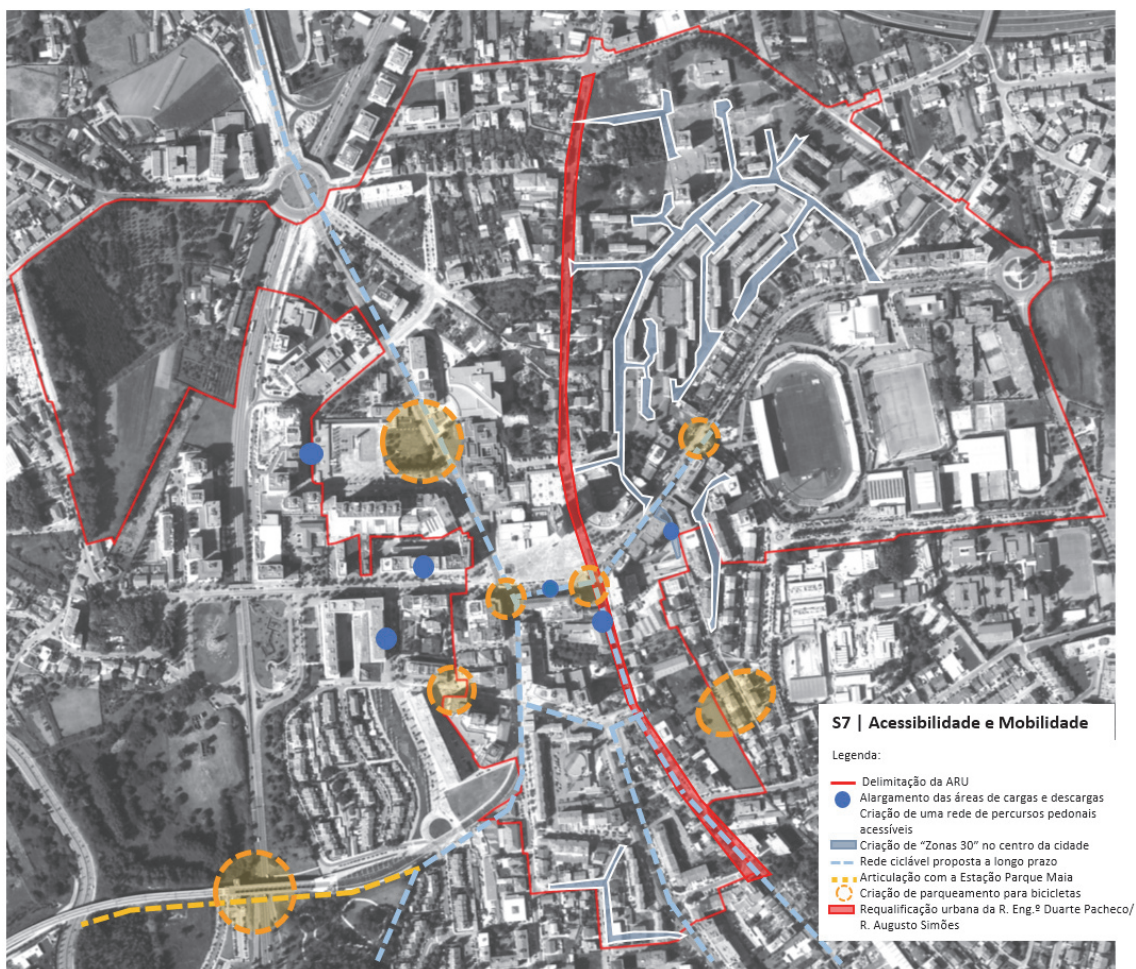
O desenvolvimento urbano da cidade em torno destes eixos de mobilidade foi muito contrastante com a expansão das áreas urbanas adjacentes, observando-se deficientes articulações com os eixos viários principais e distintos perfis viários e funcionais.

A nascente da ARU do Centro da Maia encontra-se uma área de expansão urbana mais recente, composta por perfis transversais largos e com maior capacidade de circulação e escoamento, bem como de estacionamento.

Na área correspondente ao Bairro do Sobreiro, é evidente a insuficiência de articulações viárias e pedonais que garantam uma melhor integração deste conjunto edificado na malha central da cidade.

As condições de circulação pedonal, com algumas exceções, são, no geral, pouco qualificadas. Relativamente aos meios de circulação cicláveis, verifica-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio.

FIGURA 32 | E7 – ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE



Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

4.3.1. MATRIZ ESTRATÉGICA DE SÍNTESE

A resolução dos problemas identificados e sistematizados em cada um dos subsistemas ou eixos centrais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Centro da Maia e a exploração do seu potencial de transformação e reconfiguração concorrem, não só para a visão de médio/ longo prazo formulada para este território, mas também para o quadro dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana anteriormente definidos.

Não se podendo assumir cada um dos subsistemas de forma estanque, é evidente que cada um deles se cruza e contribui para mais do que um objetivo estratégico. A matriz seguinte procura estabelecer estas correlações, destringando as articulações mais intensas e as mais moderadas.

QUADRO 5 | MATRIZ DE CRUZAMENTO ENTRE OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PERU DO CENTRO DA MAIA E OS EIXOS CENTRAIS DA ESTRATÉGIA (SUBSISTEMAS ESTRATÉGICOS)

OBJ. EIXO	OBJ.1	OBJ. 2	OBJ.3	OBJ. 4	OBJ.5	OBJ.6	OBJ.7	OBJ.8	OBJ.9	OBJ.10
E1		■	■	■	■		■	■		■
E2	■		■	■	■	■	■			
E3	■	■				■				
E4			■		■	■			■	
E5					■					
E6	■	■	■		■		■	■		
E7					■		■		■	■

Legenda:

Correlação intensa

Correlação moderada



E1 - Frente urbana estruturadora da cidade e conjuntos urbanos de matriz rural adjacentes

E2 - Centro cívico de densidade institucional, terciária, de equipamentos e convivial

E3 - Novas frentes urbanas predominantemente residenciais

E4 - Quarteirões habitacionais de promoção pública

E5- Verdes urbanos e espaços de fruição coletiva

E6- Vazios urbanos e desconexões

E7 - Acessibilidade e Mobilidade

Obj. 1 – Consolidar um núcleo central da cidade baseado nos novos padrões morfológicos e tipológicos

Obj. 2 – Criar condições para uma melhor conexão entre morfologias e formas urbanas distintas cuja presença se tenderá a prolongar no tempo

Obj. 3 – Melhorar a qualidade urbana do centro da cidade da Maia através da reabilitação e ocupação do parque edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética das estruturas

Obj 4 – Preservar os elementos arquitetónicos e patrimoniais mais interessantes em presença

Obj. 5 – Requalificar os espaços de vivência coletiva públicos e privados

Obj. 6 – Reconverter e dinamizar os espaços comerciais ou edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras

Obj. 7 – Dissipar de forma progressiva o problema dos devolutos (edifícios, espaços não programados e vazios urbanos, com destaque para a reconversão e refuncionalização dos espaços comerciais correspondentes às galerias de primeira geração)

Obj. 8 – Melhorar as condições de mobilidade e circulação dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata (enfoque nas ligações E-O)

Obj. 9 – Promover uma maior integração urbana e social dos empreendimentos de habitação de interesse social localizados na ARU (Bairro do Sobreiro e conjuntos Maia I e Maia II), favorecendo o sentimento de pertença e a apropriação dos espaços públicos, com recurso a uma intervenção integrada, tanto ao nível da dimensão urbanística (espaço público e edifícios), como do apoio socioeconómico e dinamização cultural

Obj. 10 – Preparar soluções de absorção da EN14 pela cidade, anulando o efeito de esteira de rutura territorial do centro da cidade hoje existente, geradora de tensão e desequilíbrios e impeditiva de continuidade espacial harmónica e funcional

5. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA

De acordo com os eixos centrais da estratégia enunciados, o programa de ação para a ORU do Centro da Maia assenta em duas grandes linhas programáticas:

- a) Componentes espaciais e operativas de reabilitação, materializadas em **ações e projetos estruturantes de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas** (edificado, espaço público, equipamentos coletivos, elementos naturais ou ambientais, etc.), organizados de acordo com cada um dos sete eixos centrais ou subsistemas estratégicos e que, quer sejam de iniciativa pública ou privada, possuam um nível de impacto e de efeito determinante no seio da intervenção de reabilitação, designadamente, por serem capazes de induzir, com maior ou menor grau, outros projetos públicos e privados ou dinâmicas de requalificação e de revitalização da ARU e também da sua envolvente próxima;
- b) Instrumentos, apoios e incentivos à reabilitação urbana, configurados num conjunto de medidas transversais de política urbana municipal, fundamentalmente centradas em dimensões não materiais de investimento, ou seja, orientadas para as vertentes da fiscalidade associada a processos de reabilitação, da desburocratização destes processos, do financiamento e dos processos organizativos, de governação, comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana.

A organização do presente capítulo procura dar resposta a esta diferenciação de linhas programáticas principais.

5.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

De modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro das ações e projetos de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas com base nos sete eixos centrais ou subsistemas estratégicos definidos no capítulo anterior, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos e para a efetivação da visão enunciada.

Assim, e de acordo com a metodologia previamente definida, apresenta-se, para cada um dos eixos centrais da estratégia, um cartograma esquemático de síntese, com a espacialização de cada uma das ações previstas, seguido de um quadro mais pormenorizado, contendo a designação de cada uma das ações, uma breve descrição e os objetivos a alcançar, bem como as entidades responsáveis pela sua concretização.

Os cartogramas contendo a espacialização da estratégia poderão ser consultados separadamente, em formato que permita uma análise mais pormenorizada, no anexo E.

5.1.1. E1 | FRENTE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES

Dimensões da intervenção

Dada a distância tipológica entre as frentes urbanas em análise e a sua envolvente, atendendo igualmente ao mau estado de conservação de alguns edifícios, a intervenção neste eixo pressupõe a tomada de decisão sobre o perfil que se pretende para este arruamento e sobre o nível de compatibilidade que se pretende assegurar entre a preservação de estruturas edificadas de carácter histórico e a presença de uma centralidade urbana que justifica e carece de maiores densidades construtivas e funcionais.

Se, por um lado, é defensável, no contexto de uma política de reabilitação e salvaguarda do património cultural, uma ação de preservação dos valores arquitetónicos e das tipologias que diferenciam este eixo, por outro lado, há que equacionar se se justifica a proteção cega do conjunto e de que forma se poderá melhorar o diálogo entre a cidade e este eixo.

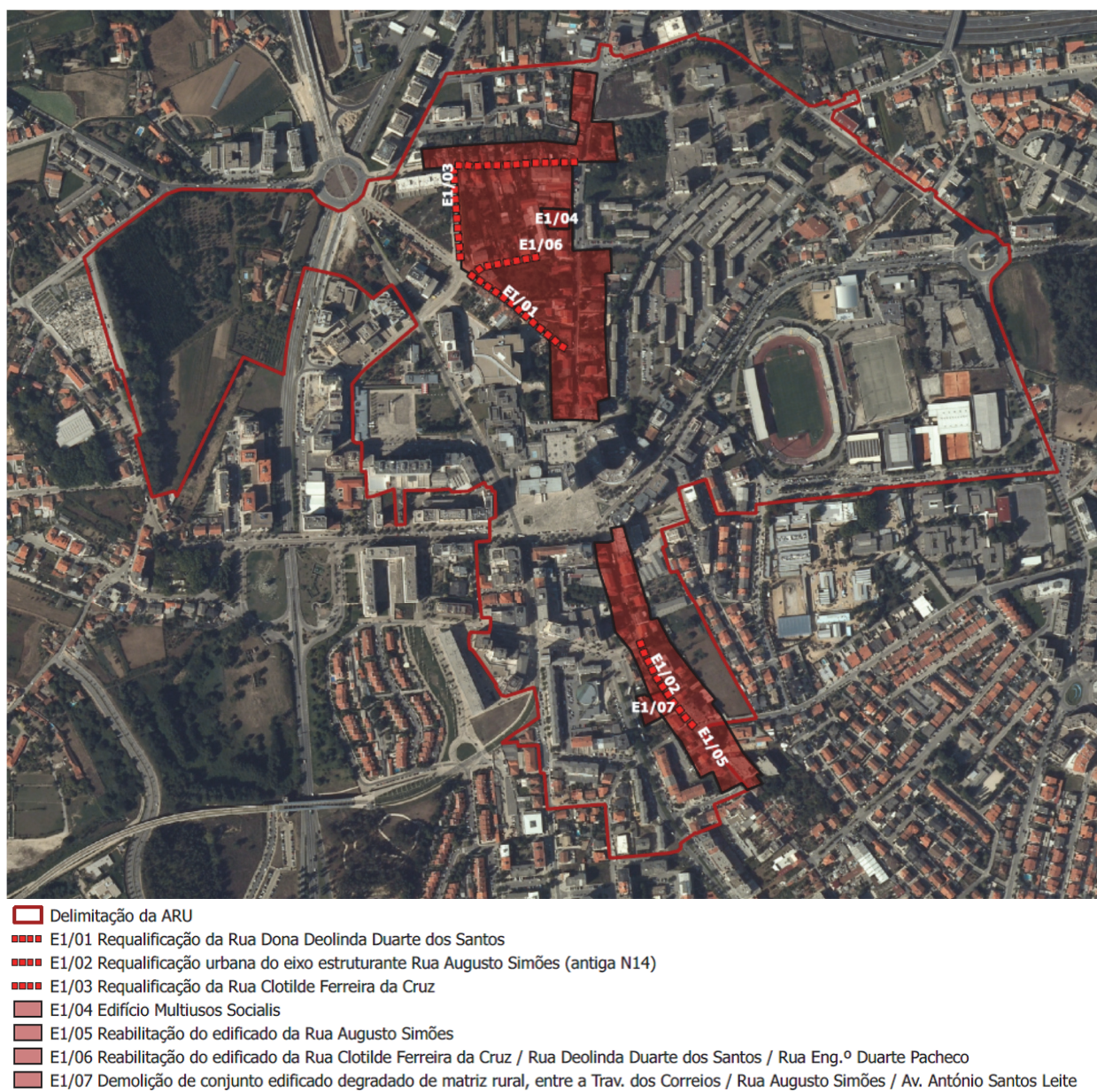
A ação deve, portanto, envolver um trabalho de análise detalhada com vista, por um lado, à identificação do potencial de cada edifício em termos de reabilitação e, por outro, um trabalho de desenho urbano que permita conceber uma mudança de imagem para este eixo, não só a nível do espaço público, mas em termos de alinhamentos e implantações dos novos edifícios, garantindo a convivência e articulação entre diferentes tipologias e linguagens arquitetónicas.

Ora, este tipo de regras poderá resultar da elaboração de um Plano de Pormenor ou unidade de execução que identifique claramente quais os elementos arquitetónicos e patrimoniais mais interessantes em presença, que devem ser salvaguardados e valorizados e que, simultaneamente, estabeleça os padrões de transformação urbana das parcelas devolutas ou cujos edifícios podem ser objeto de demolição, definindo as respetivas volumetrias, alinhamentos e condições construtivas que garantam uma imagem urbana coerente e de qualidade.

Paralelamente, está prevista a requalificação do espaço público deste setor da cidade, nomeadamente dos arruamentos urbanos: Rua Eng.º Duarte Pacheco, Rua Augusto Simões, Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos, Rua Clotilde Ferreira da Cruz. Esta intervenção visa melhorar as condições de acessibilidade pedonal e a compatibilidade entre a utilização pedonal e automóvel, moderando o tráfego, e introduzindo melhorias ao nível da acessibilidade, dos pavimentos e do mobiliário urbano. A demolição de alguns edifícios entre a Rua Augusto Simões e a Avenida António dos Santos Leite permitirá uniformizar volumetrias e qualificar o espaço urbano.

Deste modo, e no que respeita ao primeiro eixo central da estratégia “**Frente urbana estruturadora da cidade e conjuntos urbanos de matriz rural adjacentes**”, a proposta de intervenção é a que se representa espacialmente de forma esquemática em seguida.

FIGURA 33 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1



- Delimitação da ARU
- E1/01 Requalificação da Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos
- E1/02 Requalificação urbana do eixo estruturante Rua Augusto Simões (antiga N14)
- E1/03 Requalificação da Rua Clotilde Ferreira da Cruz
- E1/04 Edifício Multiusos Sociais
- E1/05 Reabilitação do edifício da Rua Augusto Simões
- E1/06 Reabilitação do edifício da Rua Clotilde Ferreira da Cruz / Rua Deolinda Duarte dos Santos / Rua Eng.º Duarte Pacheco
- E1/07 Demolição de conjunto edificado degradado de matriz rural, entre a Trav. dos Correios / Rua Augusto Simões / Av. António Santos Leite

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

O quadro seguinte ajuda a perceber de modo mais detalhado cada uma das ações propostas para o primeiro subsistema estratégico.

QUADRO 6 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1: FRETE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E1/01	Requalificação da Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos, entre a Rua Eng.º Duarte Pacheco e a Rua do Barão de São Januário, incluindo tratamento do acesso ao novo Tribunal da Maia e Travessa Dona Deolinda Duarte dos Santos	Município
Articulação c/ E7	Pretende-se requalificar esta via, transformando-a numa via partilhada de peões e automóvel e criação de zona 30, incluindo arranjos no espaço público ao nível das pavimentações e mobiliário urbano	
E1/02	Requalificação urbana do eixo estruturante da Rua Augusto Simões (antiga N14)	Município
Articulação c/ E7		
E1/03	Requalificação da Rua Clotilde Ferreira da Cruz, entre a Rua do Barão de São Januário e a Rua Eng.º Duarte Pacheco, incluindo execução de muros em arruamentos contíguos já requalificados	Município
	Pretende-se requalificar esta via, transformando-a numa via partilhada de peões e automóvel e criação de zona 30, incluindo arranjos no espaço público ao nível das pavimentações e mobiliário urbano	
E1/04	Edifício Multiusos Socialis (reabilitação de edifício de interesse municipal, correspondente às instalações da antiga JAE, incluindo ampliação	SOCIALIS - Associação de Solidariedade Social, I.P.S.S. Município
	a) A reabilitação com ampliação de edifício com vista à instalação de um conjunto de serviços sociais, num único edifício térreo, com cerca de 850 m ² , com diversas valências - creche e jardim-de-infância, centro de atividades de tempos livres, centro de apoio à vida, acolhimento residencial (eventualmente deslocalizado no Bairro do Sobreiro - articulação com Espaço Municipal), centro local de apoio à integração do imigrante, cantina de apoio, parque verde urbano partilhado e loja social; b) Serviços e atividades de promoção da inclusão social no centro da cidade da Maia.	
E1/05	Reabilitação do edificado da Rua Augusto Simões	Agentes privados (promotores e proprietários)
E1/06	Reabilitação do edificado da Rua Clotilde Ferreira da Cruz / Rua Deolinda Duarte dos Santos / Rua Eng.º Duarte Pacheco	Agentes privados (promotores e proprietários)
E1/07	Demolição de conjunto edificado degradado de matriz rural, entre a Travessa dos Correios / Rua Augusto Simões / Avenida António dos Santos Leite, construção de novos blocos habitacionais (5.400 m²) e rearranjo do espaço público	Agentes privados (promotores e proprietários) Município

5.1.2. E2 | CENTRO CÍVICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIÁRIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVIAL

Dimensões da intervenção

Face às características físicas do perfil funcional acima traçado, o desafio deste setor em termos de regeneração urbana passa pela consolidação do seu papel na cidade e no Município através da qualificação dos espaços de vivência coletiva, públicos e privados, e da dinamização dos equipamentos, dos espaços comerciais e dos edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras. Trata-se, em suma, de melhorar a qualidade urbana do centro da cidade da Maia, através da reabilitação do parque edificado, com reforço da sua eficiência energética. Ao nível do espaço público há a referir a construção de uma fonte na principal praça da cidade e a eventual realização de obras de beneficiação e conservação.

Concretamente no que diz respeito aos espaços comerciais e de serviços, há que equacionar seriamente a possibilidade de controlar o surgimento de novas frações para estes usos nos edifícios a reabilitar, construir ou reconstruir, nas franjas e no interior da ARU, a par da refuncionalização dos imóveis existentes e da promoção de atividades de revitalização da economia local.

A intervenção global na zona desportiva envolve a requalificação de estruturas edificadas mais antigas e, paralelamente, uma intervenção de uniformização e articulação entre os diversos espaços intersticiais, com a demolição de muros e vedações existentes, substituição de pavimentos e garantia de condições de acessibilidade universal, para além de uma renovação paisagística integrada.

Para a concretização da estratégia definida para o segundo eixo, designado “**Centro cívico de densidade institucional, terciária, de equipamentos e convivial**”, propõe-se o conjunto de ações representados no cartograma e quadro seguintes.

FIGURA 34 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2



Delimitação da ARU

- E2/01 Requalificação do interior do quarteirão frontal à Praça Dr. José Vieira de Carvalho (a sul)
- E2/02 Requalificação do edifício dos Paços do Concelho, incluindo a Torre Lidador
- E2/03 Reabilitação do Complexo Municipal de Ténis
- E2/04 Reabilitação do edifício da Rua Simão Bolívar
- E2/05 Reabilitação do Complexo Municipal de Ginástica
- E2/06 Reabilitação do edifício do Fórum da Maia - Auditórios e Centro de Exposições
- E2/07 Reabilitação do quarteirão edificado frontal à Praça do Dr. José Vieira de Carvalho
- E2/08 Reabilitação do edifício da Rua Padre António
- E2/09 Reconversão das coberturas dos edifícios da Câmara Municipal e do Fórum da Maia em coberturas verdes
- E2/11 Reabilitação do Estádio Municipal Prof. Dr. Vieira de Carvalho
- E2/12 Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo da Maia
- E2/18 Festival de Música da Maia
- E2/27 Maia Powerexpo Sports and Fitness Weekend
- E2/34 Construção de um Skate Park a integrar na requalificação da zona desportiva da cidade

- E2/10 Construção de fonte na Praça do Dr. José Vieira de Carvalho
- E2/13 Seminário Internacional de Arquitetura
- E2/14 Bienal de Arte da Maia
- E2/15 Festival Internacional de Teatro Cómico da Maia
- E2/16 Teatrinho ao ar livre em terreno adjacente ao Fórum da Maia
- E2/17 Festival de Música da Maia
- E2/19 Primavera do Teatro
- E2/20 Maia 360º
- E2/21 Torneio Internacional de Masters de Andebol
- E2/22 Maia International Acro Cup
- E2/23 Taça Internacional Maia Jovem de Ténis
- E2/24 MIT - Maia International Trampoline
- E2/25 Meeting Internacional MaiAthletics
- E2/26 Maia Handball Cup
- E2/28 Strongman Champions League
- E2/29 Outros eventos desportivos programados de promoção municipal
- E2/30 Ações diversas de animação urbana
- E2/31 Exposição World Press Photo
- E2/32 Jazz no Parque Central
- E2/33 Ações diversas de promoção da atividade económica

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

QUADRO 7 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2: CENTRO CÍVICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIARIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVIAL		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E2/01	Requalificação do interior do quarteirão frontal à Praça Dr. José Vieira de Carvalho (a sul)	Agentes privados (promotores e proprietários) Município
Articulação c/ E6	a) Construção de estacionamento subterrâneo com dois pisos e cobertura verde de utilização pública; b) Requalificação do espaço do interior do quarteirão; c) Promover a fruição e refuncionalização do espaço público; d) Favorecer as práticas inclusivas para todos, especialmente para pessoas com deficiência, incapacidades e dificuldades na mobilidade.	
E2/02	Melhoria da eficiência energética, da qualidade do ar interior e das condições de acessibilidade universal do edifício dos Paços do Concelho, incluindo a Torre Lidador	Município
	a) Promover a melhoria da eficiência energética do edifício; b) Assegurar a qualidade do ar e o conforto no local de trabalho e nas zonas de acesso público; c) Substituir o sistema de automação e controlo (hardware e software) por forma a gerir o sistema de maneira sustentável; d) Redução da potência elétrica disponível para equipamento de AVAC.	
E2/03	Reabilitação do Complexo Municipal de Ténis - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município
	Beneficiação do edifício ao nível da integração de sistemas no âmbito da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal (renovação e reabilitação das estruturas metálicas e coberturas degradadas).	
E2/04	Reabilitação do edificado da Rua Simão Bolívar, incluindo a reabilitação do edifício Venepor e, dentro deste, das áreas comerciais e do auditório municipal	Agentes privados (promotores e proprietários) Município
	No âmbito da reabilitação do edifício Venepor, a promover maioritariamente por privados, prevê-se, a cargo da iniciativa pública municipal, a requalificação do auditório. Necessita de sofrer uma remodelação total ao nível das instalações, do equipamento de som e luz e da maquinaria de suporte aos espetáculos (essencialmente, teatro, música e cinema). Em termos energéticos, é fundamental diminuir a pegada ecológica desta infraestrutura municipal.	
E2/05	Reabilitação do Complexo Municipal de Ginástica - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município
	Beneficiação do edifício ao nível da integração de sistemas no âmbito da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal.	
E2/06	Reabilitação do edifício do Fórum da Maia - Auditórios e Centro de Exposições, incluindo a melhoria da eficiência energética, qualidade do ar interior e das condições de acessibilidade universal	Município
	Objetivos principais: (i) melhoria das condições de acessibilidade e funcionamento das salas de espetáculos; (ii) licenciamento das salas; (iii) aumentar o número de espetadores / visitantes; (iv) aproximar os cidadãos da cultura; (v) aumentar a inclusão; (vi) diminuir a pegada ecológica dos edifícios; (vii) promover a melhoria da eficiência energética do edifício; (viii) assegurar a qualidade do ar e o conforto no local de trabalho e nas zonas de acesso público; (ix) reduzir custos de manutenção; (x) redução de consumo de eletricidade.	

E2/07	Reabilitação do quarteirão edificado frontal à Praça do Dr. José Vieira de Carvalho, compreendido entre as ruas Augusto Simões e Dr. Carlos Pires Felgueiras e do edifício da galeria comercial Visconde de Barreiros	Agentes privados (promotores e proprietários) Município
	Reabilitação do edificado da frente da Praça do Município, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e promovendo a revitalização do centro e das atividades económicas.	
E2/08	Reabilitação do edificado da Rua Padre António, incluindo obras no Pavilhão de Squash do Parque Central para instalação de polo de <i>ateliers</i> itinerantes de artes plásticas	Agentes privados (promotores e proprietários) Município
E2/09	Reconversão das coberturas dos edifícios da Câmara Municipal e do Fórum da Maia em coberturas verdes	Município
	Esta ação visa a reconversão das coberturas convencionais de dois edifícios da Administração Municipal em coberturas verdes, atentos os benefícios ambientais e económicos desta tecnologia.	
E2/10	Construção de fonte na Praça do Doutor José Vieira de Carvalho	Município
	Corresponde à construção de fonte projetada originalmente e que não chegou a ser concretizada no âmbito do projeto de execução correspondente à requalificação dos espaços públicos do centro da cidade da autoria do Arq. Eduardo Souto de Moura.	
E2/11	Reabilitação do Estádio Municipal Prof. Dr. Vieira de Carvalho - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município
	Beneficiação do edifício ao nível da integração de sistemas no âmbito da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal, considerando ainda a resolução de patologias construtivas.	
E2/12	Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo da Maia - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município
	Beneficiação do edifício ao nível da integração de sistemas no âmbito da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	
E2/13	Seminário Internacional de Arquitetura	Município Agentes privados / parcerias com instituições de ensino, nacionais e internacionais
	a) Evento anual de arquitetura, promovido em articulação com o Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR); b) Dinamização cultural da cidade e do concelho no âmbito da promoção de evento internacional sobre arquitetura e urbanismo.	
E2/14	Bienal de Arte da Maia	Município Parceiros públicos e privados
	a) Evento bienal de artes plásticas, incluindo exposições, conferências, performances, simpósios de escultura, etc.; b) Dinamização cultural da cidade e da região norte.	
E2/15	Festival Internacional de Teatro Cómico da Maia	Município Teatro Art´imagem
	a) Evento anual ligado à promoção do teatro cómico; b) Dinamização cultural da cidade e da região norte, com impacto internacional.	

E2/16	Teatrinho ao ar livre em terreno adjacente ao Fórum da Maia - construção / montagem e promoção de eventos Animação de vazio urbano, em terreno devoluto municipal adjacente ao Fórum da Maia.	Município
E2/17	Festival de Música da Maia a) Evento anual ligado à promoção da música; b) Dinamização cultural da cidade e da região norte, com impacto internacional.	Município Fundação do Conservatório de Música da Maia
E2/18	Feira de Artesanato da Maia a) Evento anual; b) Dinamização cultural da cidade e do concelho, promoção e dinamização cultural e das atividades económicas.	Município Entidades públicas e privadas
E2/19	Primavera do Teatro a) Evento anual; b) Dinamização cultural da cidade e do concelho, promoção e dinamização cultural.	Município Teatro Art'Imagem e grupos de teatro amador
E2/20	Maia 360º a) Evento permanente, correspondente à instalação de um elevador na Torre Lidador (Paços do Concelho, edifício mais elevado da AMP) e de um espaço no topo deste edifício destinado a observatório / miradouro, com dispositivos multimédia e de visualização telescópica e conteúdos interpretativos sobre o território urbano visualizável, com impacto à escala metropolitana; b) Promoção da cidade, do concelho e da área metropolitana, com particular expressão no âmbito da captação de turistas, complementando a oferta existente sob a marca Porto.	Município
E2/21	Torneio Internacional de Masters de Andebol - Pavilhão Municipal da Maia Evento anual de desporto. Torneio de Andebol Internacional no escalão de veteranos.	Município Associação de Masters de Andebol
E2/22	Maia International Acro Cup / Taça do Mundo de Ginástica Acrobática - Complexo Municipal de Ginástica Evento anual de desporto.	Município Federação de Ginástica de Portugal e Acro Clube da Maia
E2/23	Taça Internacional Maia Jovem de Ténis - Complexo Municipal de Ténis Evento anual de desporto.	Município Federação Portuguesa de Ténis
E2/24	MIT - Maia International Trampoline - Competição de Trampolins - Pavilhão Gimnodesportivo Municipal da Maia Evento anual de desporto.	Município Acro Clube da Maia

E2/25	Meeting Internacional Mai' Athletics - Competição Internacional de Atletismo - Estádio Municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho a) Evento anual de desporto b) Dinamização desportiva da cidade e da região norte, com impacto internacional	Município Maia Atlético Clube
E2/26	Maia Handball Cup - Competição Internacional de Andebol O Maia Handball Cup é um evento internacional da tipologia torneio de competição.	Município Maia Stars
E2/27	Maia Powerexpo Sports and Fitness Weekend - Competição Internacional - múltiplas modalidades Evento anual de desporto.	Município Nuno Araújo Eventos
E2/28	Strongman Champions League - Competição Internacional - múltiplas modalidades Evento anual de desporto.	Município Nuno Araújo Eventos
E2/29	Outros eventos desportivos programados de promoção municipal, inseridos na dinamização do centro da cidade da Maia - Zona Desportiva Diversos eventos anuais de desporto.	Município Entidades, públicas e privadas
E2/30	Ações diversas de animação urbana no âmbito da promoção e dinamização do comércio tradicional e de rua Realização e divulgação de ações de animação na área de intervenção (ARU do Centro da Maia)	Município Parceria da Associação Empresarial da Maia (AEM)
E2/31	Exposição World Press Photo Exposição itinerante de fotografia, de âmbito internacional, reconhecida e única no seu género, que resulta de um concurso anual de fotojornalismo.	Município World Press Photo Foundation
E2/32	Jazz no Parque Central O Jazz no Parque Central é um evento musical, inteiramente dedicado aos jovens valores do jazz nacional, e será realizado num cenário privilegiado do centro da Maia, ao longo de 3 dias de junho, ao pôr-do-sol e à noite, juntando natureza, modernidade e boa música.	Município Associação Porta Jazz
E2/33	Ações diversas de promoção da atividade económica, incluindo dinamização e refuncionalização dos espaços comerciais e de serviços de grandes dimensões - Venepor, Central Plaza e Galerias Visconde Barreiros Ao nível do comércio local, deverão ser implementados planos de marketing e novos modelos de gestão e promoção, que passam por diferentes ações: - Ações de comunicação (newsletters, outdoors, jornais e rádio, criação de um canal do comércio tradicional); - Ações de formação (comunicação interpessoal e visual); - Ações de promoção da atividade económica, ações essas que consistem na aposta na modernização, qualidade e inovação, capacitando os empresários nas áreas de vitrinismo, marketing, comunicação e gestão.	Município Parceria da Associação Empresarial da Maia (AEM)
E2/34	Construção de um Skate Park, a integrar na projeto de requalificação da zona desportiva da cidade	Município

5.1.3. E3 | “NOVAS” FRENTES URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS

Dimensões da intervenção

A regeneração urbana neste setor é pouco intensiva, face à ocupação e estado de conservação dos edifícios. Nos casos de menor densidade, a tipologia edificada dificilmente poderá ser alterada, pelo que o preenchimento dos lotes disponíveis deve ocorrer nos mesmos moldes, podendo, no entanto, ser objeto de intervenções efémeras que garantam um tratamento paisagístico adequado a uma zona nobre da cidade.

Quanto aos edifícios de maior dimensão, a diversificação funcional está dependente das condições de cada edifício e não é desejável o aumento dos espaços comerciais (de modo a garantir a requalificação e refuncionalização dos espaços comerciais existentes). No entanto, é considerada a integração de um novo equipamento coletivo no interior de um dos edifícios mais recentes - Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR) por forma a dinamizar uma área que é maioritariamente habitacional, substituindo os serviços correspondentes ao gabinete de arquitetura preexistente.

Do ponto de vista do espaço público, há a destacar o reperfilamento da Avenida D. Manuel II, incluindo a inserção de ciclovia. Por outro lado, prevê-se a requalificação de um pequeno troço da R. Dr. Carlos Pires Felgueiras, na zona de interseção com a linha do metro.

Já a consubstanciação da estratégia preconizada para o terceiro subsistema, “**Novas frentes urbanas predominantemente residenciais**”, passa pela realização das ações e projetos apresentados no cartograma seguinte e mais pormenorizados no quadro subsequente.

FIGURA 35 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3



- Delimitação da ARU
- E3/01 Reabilitação do edifício da Avenida António dos Santos Leite
- E3/02 Reabilitação do edifício da Avenida D. Manuel II
- E3/03 Reabilitação do edifício da Rua António Oliveira Braga
- E3/04 Requalificação da Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras
- E3/05 Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR)

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quatenaire Portugal, 2015.

QUADRO 8 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3: "NOVAS" FRENTES URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E3/01	Reabilitação do edifício da Avenida António dos Santos Leite (até à rotunda de articulação com a Via Periférica)	Agentes privados (promotores e proprietários)
E3/02	Reabilitação do edifício da Avenida D. Manuel II	Agentes privados (promotores e proprietários)

E3/03	Reabilitação do edificado da Rua António Oliveira Braga	Agentes privados (promotores e proprietários)
E3/04	Requalificação da Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras	Município
E3/05	Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR)	Município e agentes privados / parcerias com instituições de ensino nacionais e internacionais

Este projeto prevê:

- a) Aquisição/aluguer das antigas instalações do gabinete do arquiteto João Álvaro Rocha e restantes espaços ao nível térreo do edifício em que aquele se integra, arrolado como imóvel de interesse municipal no âmbito do PDM da Maia (projeto do arquiteto Souto de Moura);
- b) Reabilitação e reconversão dos espaços para instalação de um centro de documentação do espólio do arquiteto JAR e de um centro de estudos de arquitetura e planeamento urbano dedicado à formação de jovens da comunidade escolar da Maia e à promoção de programas profissionalizantes;
- c) Contratação de equipa responsável pela dinamização do centro de documentação e de estudos e promoção de atividades diversas no âmbito da arquitetura e urbanismo (seminários, ações de formação, gabinete de estudos e projetos, workshops, etc...).

5.1.4. E4 | CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA

Dimensões da intervenção

A regeneração urbana destes três núcleos envolve uma intervenção no edificado, melhorando as condições estéticas e a eficiência energética dos edifícios, e uma intervenção no espaço público, em particular no caso do Bairro do Sobreiro.

A intervenção no edificado abrange todos os edifícios integrados no Bairro do Sobreiro, no Empreendimento Maia I e no Empreendimento Maia II, excluindo-se apenas os 7 edifícios do Bairro do Sobreiro que já foram objeto de requalificação no passado recente.

A reabilitação do edificado passa pela intervenção na envolvente exterior (fachadas, empenas e coberturas) e nas zonas comuns dos edifícios, e pela melhoria da eficiência energética e integração de energias renováveis. Adicionalmente, prevê-se a reabilitação do piso de equipamento, serviços e comércio correspondente às torres 1, 2 e 3 do Bairro do Sobreiro, eventualmente para instalação de unidade de banco alimentar, serviços da Proteção Civil, Polícia Municipal e armazéns municipais.

No que respeito ao quarto eixo central da estratégia, referente aos “**Quarteirões habitacionais de promoção pública**”, o plano de ação assenta nas medidas apresentadas de seguida:

FIGURA 36 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4



- Delimitação da ARU
- E4/01 Requalificação e reperfilamento da Rua Central do Sobreiro
- E4/02 Requalificação do sistema de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas do Bairro do Sobreiro
- E4/03 Requalificação do sistema de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia I
- E4/04 Requalificação do sistema de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia II
- E4/05 Reabilitação do Edificado do Bairro do Sobreiro
- E4/06 Reabilitação do Edificado do Bairro do Sobreiro
- E4/07 Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos Blocos do Bairro do Sobreiro
- E4/08 Reabilitação do Edificado do Bairro do Sobreiro
- E4/09 Reabilitação do Empreendimento Maia I
- E4/10 Reabilitação do Empreendimento Maia II
- E4/11 Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos edifícios do Empreendimento Maia I
- E4/12 Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos edifícios do Empreendimento Maia II
- E4/13 Reabilitação da creche / jardim infantil do Bairro do Sobreiro
- E4/14 Dinamização e instalação dos serviços e atividades do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

QUADRO 9 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4: QUARTEIRÕES HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E4/01	Requalificação e reperfilamento da Rua Central do Sobreiro, com extensão viária de ligação entre a zona de acesso à Torre 3 do Bairro do Sobreiro e o entroncamento da Rua Padre Luís Campos com a Rua Altino Coelho, incluindo renovação parcial de infraestruturas, mobiliário urbano, passeios acessíveis e percursos cicláveis	Município Espaço Municipal
Articulação c/ E7	<p>a) Reperfilamento e reconversão da Rua Central do Sobreiro, e incorporação de percurso ciclável;</p> <p>b) Eliminação e reconversão de espaços disfuncionais, reduzindo ao máximo canteiros verdes.</p> <p>c) Reordenamento do estacionamento e estacionamento ao longo do arruamento.</p> <p>d) Articulação da via com a abertura pontual de outros eixos de extensão reduzida, reforçando as ligações aos eixos perimetrais preexistentes das ruas Altino Coelho, Eng.º Duarte Pacheco e Av. D. Manuel II;</p> <p>e) Renovação parcial de infraestruturas, sobretudo aquelas de tipo gravítico (saneamento e drenagem de águas pluviais), para resolver múltiplos problemas de obsolescência e degradação dos sistemas e redes existentes;</p> <p>f) Renovação generalizada das pavimentações, lancis, passeios, rede de marcos de incêndio, mobiliário urbano e iluminação pública.</p>	
E4/02	Requalificação do sistema de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas do Bairro do Sobreiro - áreas verdes de fruição e enquadramento paisagístico, incluindo hortas urbanas acessíveis, canais de circulação pedonal e mecânica, zonas 30, percursos acessíveis e extensões viárias de ligação à malha urbana envolvente e espaços intersticiais, excluindo a requalificação da Rua Central do Sobreiro e a extensão desta até à Rua Padre Luís Campos	Município Espaço Municipal
Articulação c/ E5 e E7	<p>a) Eliminação e reconversão de espaços disfuncionais, reduzindo ao máximo canteiros verdes sem capacidade de caracterização urbana;</p> <p>b) Requalificação e incremento de percursos pedonais acessíveis e de espaços verdes ajardinados e arborizados, recuperando o conceito de formalização gradual de um “parque urbano” correspondente à reconversão dos grandes espaços intersticiais do empreendimento. Prevê-se o desenvolvimento incremental de plantação de novas espécies arbóreas e manutenção das existentes com valor paisagístico;</p> <p>c) Reforçar a aposta na definição de zonas verdes permeáveis com valor social e ecológico, através da instalação e integração de hortas urbanas sustentáveis e acessíveis, A dedicação de alguns talhões existentes nestes espaços, em parcelas de terreno elevado, permitirá que pessoas com mobilidade condicionada ou reduzida possam trabalhar nas hortas sem qualquer espécie de limitação ou constrangimento, numa perspetiva de inclusão e acessibilidade;</p> <p>d) Reordenamento do estacionamento e estacionamento ao longo dos arruamentos, prevendo a possibilidade destas medidas se articularem com a construção de parques enterrados ou semienterrados para colmatar situações de insuficiência (sobretudo, na zona frontal aos blocos 1 a 4 e na proximidade das torres);</p> <p>e) O problema de segregação espacial do Bairro do Sobreiro no contexto urbanístico do centro da Maia deverá ser resolvido também pela abertura pontual de extensões de arruamentos preexistentes, reforçando as ligações aos eixos perimetrais preexistentes das ruas Altino Coelho, Eng.º Duarte Pacheco e Av. D. Manuel II, sobretudo à custa da eliminação de impasses em <i>cul-de-sac</i>;</p> <p>f) Definição de zonas 30, correspondentes ao reperfilamento e reconversão de arruamentos de caráter mais local.</p> <p>g) Renovação parcial de infraestruturas, sobretudo aquelas de tipo gravítico (saneamento e águas pluviais), para resolver múltiplos problemas de obsolescência e degradação dos sistemas e redes existentes;</p> <p>h) Renovação generalizada das pavimentações, lancis, passeios, rede de marcos de incêndio, mobiliário urbano e iluminação pública (que deve passar a ser energeticamente eficiente);</p> <p>i) Requalificação e reabilitação de equipamentos de utilização pública existentes, designadamente, o recinto polidesportivo do Sobreiro que, inserido num meio social problemático, poderá servir de alavanca para uma requalificação urbana integrada, através da dinamização de um polo de atividade física e desportiva; no caso</p>	

	<p>deste polidesportivo, e em termos de ações concretas, poderá ser oportuno ponderar a demolição de balneários e bancadas, a introdução de um parque infantil como programa complementar, para potenciar a fruição informal do espaço, bem como melhorar a integração no bairro, incluindo a instalação de sistemas de acessibilidade universal;</p> <p>j) Integração de novos equipamentos públicos de proximidade, suscetíveis de contribuir para a animação e fruição da cidade em geral e da população residente local (por exemplo, circuito de manutenção, ligado a zonas de estadia).</p>	
E4/03	Requalificação do sistema de espaços públicos (zonas verdes, circulações e áreas intersticiais), equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia I, incluindo percursos acessíveis	Município Espaço Municipal
Articulação c/ E5 e E7	<p>A intervenção visa promover as seguintes ações:</p> <p>a) Requalificação de passeios, incluindo rampas e escadas, com substituição do pavimento existente por outro em microcubo de granito ou lajeado ou outro revestimento a definir no âmbito da integração com os projetos de reabilitação e reperfilamento das vias envolventes;</p> <p>b) Integração de dispositivos e melhorias no âmbito da acessibilidade universal;</p> <p>c) Remodelação de espaços verdes ajardinados, incluindo plantação de espécies que garantam a minimização de necessidades de rega e manutenção dos espaços;</p> <p>d) Reparação e renovação de equipamento e mobiliário urbano, incluindo vedações.</p>	
E4/04	Requalificação do sistema de espaços públicos (zonas verdes, circulações e áreas intersticiais), equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia II, incluindo percursos acessíveis	Município Espaço Municipal
Articulação c/ E5 e E7	<p>A intervenção visa promover as seguintes ações:</p> <p>a) Requalificação de passeios, incluindo rampas e escadas, com substituição do pavimento existente por outro em microcubo de granito ou lajeado ou outro revestimento a definir no âmbito da integração com os projetos de reabilitação e reperfilamento das vias envolventes;</p> <p>b) Integração de dispositivos e melhorias no âmbito da acessibilidade universal;</p> <p>c) Remodelação de espaços verdes ajardinados, incluindo plantação de espécies que garantam a minimização de necessidades de rega e manutenção dos espaços;</p> <p>d) Reparação e renovação de equipamento e mobiliário urbano, incluindo vedações.</p>	
E4/05	Reabilitação do Edifício do Bairro do Sobreiro - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos habitacionais (36 edifícios, 278 fogos - 6 T1, 28 T2, 216 T3 e 28 T4)	Município Espaço Municipal
	<p>a) Renovação e regeneração dos blocos do Bairro do Sobreiro, ao nível da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e zonas comuns;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Bairro do Sobreiro;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social do Bairro do Sobreiro, no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	
E4/06	Reabilitação do Edifício do Bairro do Sobreiro - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns das torres (4 edifícios, 148 fogos, 147 T3 e 1 T1)	Município Espaço Municipal
	<p>a) Renovação e regeneração das torres do Bairro do Sobreiro, ao nível da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e zonas comuns;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Bairro do Sobreiro;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social do Bairro do Sobreiro, no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	
E4/07	Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos Blocos do Bairro do Sobreiro (43 blocos, incluindo 7 blocos já reabilitados, correspondentes a 302 fogos - 6 T1, 28 T2, 240 T3 e 28 T4)	Município Espaço Municipal
	<p>a) Instalação de coletores solares para aquecimento de águas sanitárias nos blocos do Bairro do Sobreiro, visando a redução de gastos energéticos dos seus utilizadores;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Bairro do Sobreiro;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social do Bairro do Sobreiro, no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	

E4/08	<p>Reabilitação do Edificado do Bairro do Sobreiro - reabilitação do piso de equipamento, serviços e comércio correspondente às torres 1, 2 e 3 do Bairro do Sobreiro, para instalação de unidade de banco alimentar, serviços da Proteção Civil, Polícia Municipal e armazéns municipais</p> <p>a) Renovação e regeneração dos edifícios ao nível da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e zonas comuns;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social do Empreendimento Maia I, no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	Município Espaço Municipal
E4/09	<p>Reabilitação do Empreendimento Maia I - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos habitacionais (3 edifícios, 66 fogos - 18 T2, 33 T3 e 15 T4)</p> <p>a) Renovação e regeneração dos edifícios ao nível da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e zonas comuns;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Empreendimento Maia I;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	Município Espaço Municipal
E4/10	<p>Reabilitação do Empreendimento Maia II - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos habitacionais (2 edifícios, 56 fogos - 16 T2, 28 T3 e 12 T4)</p> <p>a) Renovação e regeneração dos edifícios ao nível da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e zonas comuns;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Empreendimento Maia II;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	Município Espaço Municipal
E4/11	<p>Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos edifícios do Empreendimento Maia I (3 edifícios, 66 fogos - 18 T2, 33 T3 e 15 T4)</p> <p>a) Renovação e regeneração dos edifícios ao nível da envolvente exterior (fachadas e cobertura) e zonas comuns;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Empreendimento Maia I;</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	Município Espaço Municipal
E4/12	<p>Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos edifícios do Empreendimento Maia II (2 edifícios, 56 fogos - 16 T2, 28 T3 e 12 T4)</p> <p>a) Instalação de coletores solares para aquecimento de águas sanitárias nos blocos do Bairro do Sobreiro, visando a redução de gastos energéticos dos seus utilizadores;</p> <p>b) Melhoria das condições de eficiência energética, de conforto e, em geral, da qualidade de vida, das famílias residentes no Empreendimento Maia II.</p> <p>c) Contribuir para a regeneração social no contexto do centro da cidade da Maia.</p>	Município Espaço Municipal
E4/13	<p>Reabilitação da creche / jardim infantil do Bairro do Sobreiro</p> <p>Reabilitação do edifício principal e do anexo prefabricado onde funciona o ATL e a sala dos 0 aos 2 anos da creche.</p>	Município Santa Casa da Misericórdia da Maia
E4/14	<p>Dinamização e instalação dos serviços e atividades do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro</p>	Santa Casa da Misericórdia da Maia (promotora) Município Espaço Municipal

5.1.5. E5 | VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA

Dimensões da intervenção

Tendo em conta as tipologias de espaços verdes acima descritas, a estratégia deverá centrar-se no desenho integrado do espaço público, estruturante e promotor de espaços públicos multifuncionais e sustentáveis. Passará certamente pela eliminação de algumas áreas verdes com dimensão demasiado reduzida em benefício de áreas expressivas, pela substituição de espécies vegetais mais resistentes ao “stress urbano”, pela utilização de materiais e soluções que permitam maior permeabilidade do solo, pela reorganização funcional do espaço público (do “estar”, do “passear”, do “brincar”), incluindo a reorganização do espaço pedonal e do espaço automóvel, e por último, passará pela promoção do contínuo verde urbano, assegurando a biodiversidade, a regulação dos níveis de poluição do ar, a regulação do ciclo hidrológico e do clima/temperatura ambiente local.

FIGURA 37 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5



- Delimitação da ARU
- E5/01 Requalificação e revitalização da Quinta da Boavista
- E5/02 Reforço e requalificação das zonas verdes e dos espaços de utilização coletiva e respetiva valorização paisagística no quarteirão da Zona Desportiva

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

Observado o mapeamento das ações territoriais estruturantes do eixo central da estratégia “**Verdes urbanos e espaços de fruição coletiva**” (representadas de forma esquemática na figura anterior), importa agora analisar de forma mais detalhada cada uma das ações propostas.

QUADRO 10 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5: VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E5/01	Requalificação e revitalização da Quinta da Boavista Preservação do património mobiliário e imobiliário, facultar o acesso aos seus jardins e edifícios, arborização e percursos pedestres. Construir e disponibilizar um parque de merendas, o qual incluirá a edificação de Casa de Chá. Restaurar a Casa da Eira.	Fundação Gramaxo
E5/02	Reforço e requalificação das zonas verdes e dos espaços de utilização coletiva e respetiva valorização paisagística no quarteirão afeto à Zona Desportiva do centro da cidade Reforço das zonas verdes e de utilização coletiva e respetiva valorização paisagística, a programar em subações, em função da disponibilização de espaço favorecida pela concretização das operações urbanísticas na unidade de execução da Zona Desportiva, integrando a demolição das vedações do Estádio Municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho e de outros equipamentos, a definição de novos percursos e espaços de transição entre os diversos equipamentos, movimentações de terra, novas pavimentações, arranjos paisagísticos, dispositivos de acessibilidade e mobiliário urbano. Esta ação inclui o tratamento / requalificação da Ribeira dos Mogos no troço na envolvente da Avenida Altino Coelho e da Avenida Luís de Camões. O objetivo fundamental é requalificar e integrar os espaços intersticiais da Zona Desportiva, atualmente segmentados e desarticulados, num contínuo de espaços de utilização pública coerente e qualificado.	Município Outros agentes públicos e privados

5.1.6. E6 | VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES

Dimensões da intervenção

A intervenção nos espaços em causa assume caráter diverso. Se, por um lado, são propostas intervenções específicas em alguns locais que envolvem grande transformação do existente, por outro, reconhece-se que, em determinados casos, a resolução do problema não representa grande transformação ou depende apenas de um processo de consolidação urbanística, dependente da iniciativa privada.

Uma das grandes intervenções propostas destina-se ao interior de um quarteirão no setor sul da ARU do Centro da Maia, visando a criação de uma nova área verde pública, e à abertura de uma ligação entre duas vias existentes: Rua de Nossa Senhora da Maia e Rua da Lage.

No setor norte, a principal intervenção corresponde à concretização do loteamento municipal da Praça do Oxigénio e, simultaneamente, a melhoria das ligações, pelo menos pedonais, entre este espaço e a Avenida Altino Coelho, em articulação com a construção do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro. Ainda nesta zona e de modo a favorecer a abertura do Bairro do Sobreiro, prevê-se a melhoria da ligação entre a Rua Central do Sobreiro,

quer no sentido nordeste (Av. Altino Coelho) quer no sentido poente (Rua D. Deolinda dos Santos). No sentido sul, deve ser potenciada uma maior ligação entre este bairro e a zona desportiva, tirando partido de dois lotes não edificados. Existem ações previstas no âmbito de outros subsistemas que incidem sobre o interior dos quarteirões a norte e a sul da Praça do Município. Complementarmente, prevê-se a requalificação da envolvente à Igreja da N.ª Sr.ª da Maia.

O sexto eixo central da estratégia, denominado “*Vazios urbanos e desconexões*”, materializa-se nas ações e projetos mapeados no cartograma seguinte e descritos no quadro subsequente.

FIGURA 38 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6



- Delimitação da ARU
- E6/01 Reversão da zona verde interior do quarteirão à margem da Rua Augusto Simões, Rua D. João IV e Rua da Lage, em espaço verde de utilização pública
- E6/02 Obras de urbanização correspondentes ao loteamento de iniciativa municipal UI-1 / Praça do Oxigénio
- E6/03 Reversão de vazio urbano correspondente à localização original do centro comunitário do Sobreiro
- E6/04 Requalificação da zona envolvente à Igreja de N.ª Sr.ª da Maia
- E6/05 Abertura de nova via urbana de conexão entre a Rua António Oliveira Braga e a Rua da Lage (circular urbana)

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

QUADRO 11 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6: VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E6/01	Reconversão da zona verde interior inserida no quarteirão à margem da Rua Augusto Simões, Rua D. João IV e Rua da Lage, em espaço verde de utilização pública	Município Outros agentes públicos e privados
Articulação c/ E5		
E6/02	Obras de urbanização correspondentes ao loteamento de iniciativa municipal UI-1 / Praça do Oxigénio – requalificação e reperfilamento de arruamentos preexistentes, nova extensão de ligação à Rua Altino Coelho e construção parcial da designada Praça do Oxigénio	Município EM, E.M.
Articulação c/ E7	Trabalhos abrangidos: abertura de extensão de ligação viária à Rua Altino Coelho – frente do edifício de habitação coletiva; reperfilamento da Rua Padre Luís Campos; requalificação dos troços da Rua Altino Coelho e Rua Eng.º Duarte Pacheco correspondentes à frente de intervenção do quarteirão da Praça do Oxigénio; execução parcial da Praça do Oxigénio (áreas não incluídas nos lotes 1 e 2 do loteamento de iniciativa municipal em questão).	
E6/03	Reconversão de vazio urbano correspondente à localização original do centro comunitário do Sobreiro e construção do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro (para substituição das atuais instalações provisórias) e da Praça do Oxigénio (execução parcial)	Santa Casa da Misericórdia da Maia (promotora) Município EM, E.M.
Articulação c/ E4	A construção deste equipamento de utilização coletiva é determinante em todo o processo de reconversão urbanística, pois constituirá uma das ações mais relevantes na articulação com a população envolvida na regeneração do Bairro do Sobreiro. As valências socioculturais integradas no equipamento traduzem a sua importância no acompanhamento e no suporte das famílias que moram no empreendimento de habitação social, bem como no estabelecimento de canais de comunicação com a população mais carenciada da cidade em geral. São objetivos deste projeto: a) Construção de um equipamento coletivo fortemente dinamizador da dinâmica de reconversão do atual Bairro do Sobreiro (conjunto habitacional do ex FFH com graves problemas urbanísticos de integração e funcionamento, em termos socioculturais, infraestruturais e construtivos); b) Instalação de serviços de apoio às populações locais, em particular, as mais carenciadas; c) Construção de uma estrutura flexível e promotora do desenvolvimento sociocultural, sobretudo destinada a constituir o suporte físico das ações imateriais ligadas ao trabalho com as populações da área do Bairro do Sobreiro e do núcleo central da cidade desenvolvidas / promovidas pela Santa Casa da Misericórdia da Maia num equipamento preexistente, atualmente com instalações precárias e desadequadas. O novo edifício é constituído por 2 pisos acima do solo e 1 em cave, com acesso direto a partir da plataforma da Praça do Oxigénio. Este projeto já dispõe de projeto de execução concluído.	

E6/04	Requalificação da zona envolvente à Igreja de N.ª Sr.ª da Maia	Comissão Fabriqueira da Igreja Promotores privados Município EM, E.M.
<p>a) Construção de estacionamento subterrâneo;</p> <p>b) Requalificação do espaço do interior do quarteirão, à cota do peão, com áreas pavimentadas e arranjo paisagístico;</p> <p>c) Promover a requalificação do espaço público;</p> <p>d) Favorecer as práticas inclusivas para todos, especialmente para pessoas com deficiência, incapacidades e dificuldades na mobilidade.</p>		
E6/05	Abertura de nova via urbana de conexão entre a Rua António Oliveira Braga e a Rua da Lage (circular urbana)	Município
<p>Abertura de nova via urbana de articulação entre a Rua António Oliveira Braga e a Rua da Lage, para criação de um anel de circulação urbana no centro da Maia (Plano de Pormenor do Novo Centro Direcional da Maia), incluindo expropriação de terrenos privados, execução de arruamentos, infraestruturas de espaço público e mobiliário urbano.</p>		

5.1.7. E7 | ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Dimensões da intervenção

A intervenção a realizar pretende garantir essencialmente a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade intraconcelhia, em particular no centro urbano da Maia, tendo em conta que a articulação com os concelhos vizinhos está suficientemente concretizada.

As medidas propostas visam essencialmente: i) a melhoria da circulação e permeabilidade no Centro Urbano, através da qualificação de algumas vias estruturantes, criação de “zonas 30” (com especial destaque para a intervenção no sistema de espaços públicos do Bairro do Sobreiro) e novas ligações viárias (circular urbana, ligações ao bairro do Sobreiro, entre outras); ii) o reforço do interface de transportes; iii) o aumento e a qualificação da oferta de estacionamento e a otimização das operações de cargas/descargas; iv) a beneficiação e articulação dos circuitos pedonais; v) e o estímulo ao uso de transportes cicláveis (criação de vias cicláveis e infraestruturas de apoio).

Deste modo, o sétimo, e último, eixo central da estratégia do PERU do Centro da Maia, referente à “**Acessibilidade e mobilidade**”, estrutura-se num conjunto alargado de ações, que abarcam uma parte muito significativa da ARU.

O cartograma e quadro seguintes permitem ter uma perceção mais clarividente do alcance das medidas propostas.

FIGURA 39 | MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7



- Delimitação da ARU
- E7/01 Requalificação da Avenida Altino Coelho na Cidade da Maia
- E7/02 Requalificação da Rua Altino Coelho na Cidade da Maia
- E7/03 Requalificação da Av. D. Manuel II na Cidade da Maia
- E7/04 Requalificação da Rua Eng.º. Duarte Pacheco na Cidade da Maia
- E7/05 Requalificação da Avenida António Santos Leite na Cidade da Maia
- E7/08 Construção de passeios acessíveis na Avenida Luís de Camões e requalificação do troço da Rua José Rodrigues da Silva Júnior
- E7/10 Criação e desenvolvimento de Rede Ciclável
- ◆ E7/11 Criação de uma rede estruturada de infraestruturas de estacionamento para bicicletas
- E7/12 Medidas de acalmia de tráfego e definição de "zonas 30"
- E7/12 Medidas de acalmia de tráfego previstas/novas
- ▶ E7/14 Alargamento das áreas afetadas a operações de cargas e descargas no centro da Maia
- Zonas de moderação de tráfego

Fonte: Espaço Municipal / Município da Maia, Ortofotomapa, 2010. Tratamento GeoAtributo/ Quaternaire Portugal, 2015.

QUADRO 12 | AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7: ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE		
Código	Designação Objetivos/ Caracterização	Entidades envolvidas
E7/01	Requalificação da Avenida Altino Coelho, entre a rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e a Travessa da Quinta Nova (frente da Zona Desportiva) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município
Articulação c/ E2	A requalificação da via compreende também a renovação de pavimentações, de redes infraestruturais (em particular, saneamento e drenagem de águas pluviais), de mobiliário urbano e sinalética, e ainda iluminação pública energeticamente eficiente. Pretende-se adotar a estratégia definida no Plano Municipal de Acessibilidade para Todos do Município da Maia (PMAT), que define para o espaço público uma "rede de percursos pedonais designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa".	
E7/02	Requalificação da Rua Altino Coelho, entre a Rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e a área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município
Articulação c/ E3	A requalificação da via compreende também a renovação de pavimentações, de redes infraestruturais (em particular, saneamento e drenagem de águas pluviais), de mobiliário urbano e sinalética, e ainda iluminação pública energeticamente eficiente. Pretende-se adotar a estratégia definida no Plano Municipal de Acessibilidade para Todos do Município da Maia (PMAT), que define para o espaço público uma "rede de percursos pedonais designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa".	
E7/03	Requalificação da Av. D. Manuel II, desde o entroncamento com a Rua José Rodrigues da Silva Júnior até à rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município
Articulação c/ E3	Com esta ação pretende-se requalificar uma das principais vias do centro da Maia, de ligação local nascente-poente, com particular relevância no âmbito das ações de regeneração e articulação entre o Bairro do Sobreiro e a Zona Desportiva da Cidade, dotando-a de melhores condições de mobilidade para os peões e reequacionando e reformulando o seu perfil transversal, a partir da reformulação do modelo de arborização da via e da integração de modos suaves, incluindo a criação de ciclovia e corredor bus, práticas e dispositivos inclusivos, especificamente para pessoas com deficiência, incapacidades e dificuldades de mobilidade. A requalificação da via compreende também a renovação de pavimentações, de redes infraestruturais (em particular, saneamento e drenagem de águas pluviais), de mobiliário urbano e sinalética, e ainda iluminação pública energeticamente eficiente. Pretende-se adotar a estratégia definida no Plano Municipal de Acessibilidade para Todos do Município da Maia (PMAT), que define para o espaço público uma "rede de percursos pedonais designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa".	
E7/04	Requalificação da Rua Eng.º. Duarte Pacheco, entre a Travessa Eng.º. Duarte Pacheco e a área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município
Articulação c/ E1	Pretende-se requalificar uma via estruturante do centro da Cidade da Maia, de ligação norte-sul (antiga estrada Porto-Braga), atualmente bastante degradada, dotando-a de melhores condições de mobilidade para os peões e bicicletas, reequacionando e reformulando o seu perfil transversal, limitando a circulação motorizada a uma faixa de sentido único, eliminando obstáculos e discontinuidades e apostando na implementação de sinalização horizontal, tendo como principais objetivos a melhoria das práticas inclusivas para todos, o ordenamento do tráfego e a definição de um sistema qualificado de passeios. A requalificação da via compreende também a renovação de pavimentações, de redes infraestruturais (em particular, saneamento e drenagem de águas pluviais, com problemas graves de degradação), de mobiliário urbano e sinalética, e ainda iluminação pública energeticamente eficiente.	

E7/05	Requalificação da Avenida António Santos Leite, entre o Memorial à Árvore e a rotunda de acesso à Via Periférica - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município
Articulação c/ E3	Com esta ação pretende-se requalificar uma via estruturante do centro da Maia, ao nível da ligação norte-sul e da articulação com o anel de circulação de interna, dotando-a de melhores condições de mobilidade para os peões reequacionando e reformulando o seu perfil transversal, a partir da utilização dos modos de suaves, incluindo a criação de ciclovia, tal como previsto no Plano de Mobilidade Sustentável do Concelho da Maia (PMSCM), e a integração de um corredor bus. Ao nível do sistema de passeios, a intervenção potencia práticas e dispositivos inclusivos, para pessoas com deficiência, incapacidades e dificuldades na mobilidade.	
E7/06	Disponibilização de informação nos principais interfaces de transporte	Operadores de Transporte AMTP Municípios
	Criação de um site com informação integrada sobre serviços de transporte coletivo. Disponibilizar nas interfaces de transportes e nas principais paragens de transportes coletivos rodoviários informação referente a horários, percursos e tarifário de carreiras existentes. Disponibilização de informação de telefone em praças de táxis ou centrais. A produção de um mapa de rede geral, com informação das várias carreiras, serviço ferroviário, etc., prestados pelo conjunto de operadores é um aspeto importante para a promoção dos transportes coletivos, constituindo por isso um elemento chave a disponibilizar no referido portal.	
E7/07	Reorganização do Sistema de Transportes Coletivos Rodoviário - Lançamento da Linha Estação Fórum Maia SONAE AIFSC	AMP Municípios Operadores
	Reorganização e hierarquização da rede de transporte coletivo de forma a enfatizar as ligações a potenciar, bem como estruturar os principais nós de articulação modal desta rede. A proposta desenvolvida para hierarquização da rede estrutura-se em três níveis hierárquicos: - Rede de 1º Nível – constituída pelas redes de transporte ferroviário ligeiro (Metro do Porto) e pesado (CP); - Rede de 2º Nível – constituído pelos grandes eixos de oferta de transporte rodoviário, assegurada por carreiras que efetuam serviços concelhios e interconcelhios; - Rede de 3º Nível – composta pela restante rede de transporte público coletivo de menor importância, correspondente aos serviços urbanos e carreiras com menores níveis de procura.	
E7/08	Construção de passeios acessíveis na Avenida Luís de Camões e requalificação do troço da Rua José Rodrigues da Silva Júnior integrado na ARU do Centro da Maia	Município
	Pretende-se com esta ação criar um passeio acessível de acesso à zona de equipamentos desportivos e às instalações do centro de saúde / USF. Inclui-se ainda nesta ação a reabilitação da rede de drenagem de águas pluviais da Avenida Luís de Camões até ao Complexo Municipal de Ténis e Avenida Altino Coelho. Este projeto inclui ainda a requalificação do troço da Rua José Rodrigues da Silva Júnior integrado na ARU do Centro da Maia, incluindo o tratamento das articulações e continuidades com a Avenida Luís de Camões e a Avenida D. Manuel II, privilegiando as condições de acessibilidade ao interior da Zona Desportiva, designadamente através do Estádio Municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho.	
E7/09	Criação de um sistema de bicicletas partilhadas	Município AMP
	Prevê-se implementar, no núcleo urbano da cidade e ao longo da ligação à Zona Industrial e TecMaia, um conjunto de estações de bicicletas que permitam percorrer os principais pontos de interesse de forma rápida e cómoda por parte dos utilizadores deste modo. A implementação será faseada, remetendo algumas estações para o médio prazo, à semelhança do que preconizou relativamente à rede ciclável. Desta forma, é possível adequar a implementação do sistema partilhado aos resultados devolvidos pela monitorização da adesão dos potenciais utilizadores a captar. Articulam-se os dispositivos de estacionamento de bicicletas com as estações nos casos em que se situem no mesmo arruamento, fazendo-os coincidir, nas estações Fórum Maia e Parque Maia, na Praça do Dr. José Vieira de Carvalho, na Avenida D. Manuel II ou na Via Periférica da Maia, na articulação com a Av. António dos Santos Leite.	

E7/10	Criação e desenvolvimento de Rede Ciclável - Ciclovia Urbana do Centro da Cidade	Município
	<p>Com esta medida pretende-se a criação de uma rede ciclável, que contribua para uma transferência modal, complementando as "Zonas 30" previstas na ação "Medidas de acalmia de tráfego e definição de zonas 30 no núcleo urbano da cidade da Maia". A proposta incide sobre a concretização de uma rede de ciclovias segregadas e integradoras, com condições de conforto e segurança adequadas para os utilizadores deste modo, e desta forma promover a integração deste modo de transporte na cadeia regular de viagens dos residentes e trabalhadores e estudantes no local.</p>	
E7/11	Criação de uma rede estruturada de infraestruturas de estacionamento para bicicletas	Município
	<p>A criação de uma rede ciclável e o objetivo de promoção da inclusão deste modo de transporte na cadeia regular de viagens não pode ser dissociado da criação de uma rede estruturada de dispositivos de estacionamento para bicicletas que permita aos utilizadores deste modo de transporte parquear os veículos. Neste sentido, considera-se fundamental articular com a criação da rede ciclável a colocação de uma rede de parqueamentos para bicicletas junto aos principais polos de emprego, interfaces de transporte (nas estações do Metro do Porto, estações ferroviárias e junto às principais paragens de TCR rodoviário localizadas junto a ciclovias) e equipamentos coletivos.</p> <p>A colocação destes equipamentos deverá efetuar-se em consonância com o faseamento proposto para criação da rede ciclável, conforme apresentado em figura presente no Relatório de Propostas de Intervenção do PMS do Concelho da Maia (página 31).</p>	
E7/12	Medidas de acalmia de tráfego e definição de "zonas 30" na ARU do Centro da Maia	Município
	<p>Pretende-se requalificar um conjunto de vias inseridas na ARU, transformando-as em vias partilhadas de peões e automóveis e criação de zonas 30, incluindo arranjos no espaço público ao nível das pavimentações e mobiliário urbano</p>	
E7/13	Promoção da Segurança e Inclusão dos circuitos pedonais no acesso aos principais equipamentos escolares	Município
	<p>A mitigação das discontinuidades pedonais nos acessos aos principais equipamentos escolares constitui-se como uma importante medida quer para a promoção do modo pedonal, quer para a promoção da segurança rodoviária de peões.</p> <p>A generalidade das escolas do 2º e 3º ciclos, ensino secundário e universitário do concelho da Maia (níveis de ensino em que os alunos são mais independentes na realização das suas deslocações diárias), encontram-se localizadas em áreas inseridas por medidas do PMAT do Concelho da Maia ou por zonas propostas para a implementação de medidas moderadoras de circulação, pelo que não se justifica a proposta de medidas suplementares.</p> <p>A mitigação das discontinuidades nestes itinerários e a garantia da conectividade, conforto e segurança associados à circulação pedonal pressupõe o respeito por um conjunto de boas práticas de dimensionamento, no que concerne ao desenho e localização das travessias de peões e à Introdução de elementos moderadores da circulação.</p>	
E7/14	Alargamento das áreas afetas a operações de cargas e descargas no centro da Maia	Município

5.2. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Para além do extenso programa de ação de natureza primordialmente física apresentado no ponto anterior, é evidente e consensual que, para ser eficaz, uma estratégia de reabilitação urbana, deverá contemplar outro tipo de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio, estímulo e incentivo.

Uma estratégia de reabilitação urbana para um território da dimensão da ARU do Centro da Maia, para além de ser complexa, terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação / reação de diversos agentes, nomeadamente públicos (sendo o mais ativo o Município, que pode ter uma ação de intervenção direta na qualificação do espaço público e coletivo, ou enquanto proprietário e senhorio de edifícios a reabilitar, ou atuar ao nível da disponibilização de apoios e regulação, sendo aqui de salientar o papel do IHRU), promotores imobiliários e empresas de construção (que serão agentes fundamentais da transformação do tecido edificado, intervindo de forma ativa), proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes na área de reabilitação urbana (sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção, assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção) e ainda outros ocupantes e utentes do centro da cidade, em especial os empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação e regeneração.

Cabe assim ao Município da Maia sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: instrumentos de natureza fiscal, instrumentos de natureza regulamentar e administrativa, instrumentos de apoio financeiro e ainda medidas complementares de política urbana municipal de incentivo à reabilitação urbana.

É a estes distintos instrumentos que será dedicada atenção nos próximos pontos.

5.2.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

O Artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se, por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*, por outro, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação*

urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”.

Resulta deste facto a necessidade de o Município da Maia, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

A aprovação da delimitação da ARU do Centro da Maia implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

Recuperando a história recente nesta matéria, importa começar por referir que, no diploma que procede à reforma da tributação do património (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro), são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas novas regras sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, consagrando-se ainda benefícios em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios objeto de reabilitação urbanística.

Contudo, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

De facto, **o artigo 71.º do EBF** estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana **para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.**

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de *“ações de reabilitação”* que, de acordo com o número 22, alínea a), do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Com a **aprovação de uma ARU** (e sua publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida**, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- ☑ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF). A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação.
- ☑ **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF);
- ☑ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de € 500,00 (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- ☑ **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);
- ☑ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de **benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana**, a saber:

- ☑ Isenção de **IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- ☑ Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de **IRS e IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71.º do EBF.

Importa referir que este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, nos termos do Artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, tendo esta deliberação ocorrido em sessão ordinária deste órgão a 10 de dezembro de 2014.

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- ☑ **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Ainda assim, considera-se muito oportuno que o Município da Maia vá mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, propõe-se um conjunto de **majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI** (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

- ☑ **Redução de 20% da taxa de IMI** em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU do Centro da Maia (de acordo com o previsto no n.º 7 do Art.º 112.º do CIMI), sendo para o efeito necessária deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial correspondente a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana;
- ☑ **Majoração em 20% da taxa de IMI** em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (n.º 8 do Art.º 112.º do CIMI);
- ☑ **Elevar ao dobro a taxa de IMI em vigor** prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, considerando-se devolutos os prédios como tal definidos em diploma próprio (de acordo com o previsto no n.º 3 do Art.º 112.º do CIMI), a contar da data de emissão de auto de vistoria e verificação da situação por parte dos serviços municipais. A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos compete ao Município da Maia e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças).
- ☑ **Elevar ao triplo a taxa de IMI** em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas, considerando-se em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio (de acordo com o previsto no n.º 3 do Art.º 112.º do CIMI), a contar da data de emissão de auto de vistoria e verificação da situação por parte dos serviços municipais. A identificação dos prédios em ruínas compete ao Município da Maia e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças).

Por forma a efetivarem-se estas majorações e reduções em sede de IMI, importa que as deliberações da Assembleia Municipal onde constem as respetivas decisões sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

Este quadro adicional de benefícios e penalizações fiscais, assumindo-se como uma linha de orientação política mais assertiva, tem como propósitos fundamentais: (i) o estímulo do mercado de arrendamento, em linha com as estratégias nacionais para o domínio da reabilitação urbana (nomeadamente a Estratégia Nacional para a Habitação); (ii) o combate à inoperância de proprietários que voluntariamente não intervêm no seu património e que contribuem desse modo para uma paisagem urbana mais degradada; e (iii) a oposição a táticas imobiliárias especulativas ou, pelo menos, expectantes, passivas e imobilistas, “forçando” a aceleração de processos de transformação, através de reabilitação ou de venda, dos imóveis degradados ou devolutos.

No capítulo sexto serão explicitados os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

5.2.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

Alterações e simplificações regulamentares

Tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU, ou com mais de 30 anos, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita, e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

No entanto, a aplicabilidade destas exigências técnicas mínimas obriga a que fiquem salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

De acordo com o estipulado neste regime, consideram-se operações de reabilitação as seguintes tipologias de operações urbanísticas: **(i)** obras de conservação; **(ii)** obras de alteração; **(iii)** obras de reconstrução; **(iv)** obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; e ainda alterações de utilização.

Com a entrada em vigor deste diploma, as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, mediante dois princípios: o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes:

- (i)** Alturas máximas dos degraus;
- (ii)** Área mínima de instalações sanitárias;
- (iii)** Área mínima do fogo;
- (iv)** Área mínima dos compartimentos de habitação;
- (v)** Área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo;
- (vi)** O pé-direito mínimo;
- (vii)** Habitação em cave e sótãos;
- (viii)** Iluminação e ventilação;

- (ix) Largura dos corredores;
- (x) Largura mínima do lanço de escadas;
- (xi) Obrigatoriedade de elevadores;
- (xii) E tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e de um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, especificamente no que se reporta aos seguintes aspetos:

- (i) Acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;
- (ii) Largura e tamanho dos patamares de escadas;
- (iii) Largura mínima das instalações sanitárias;
- (iv) Largura mínima dos corredores;
- (v) Obrigatoriedade de rampas.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Como complemento a este novo regime, foi recentemente publicada uma **portaria**, por iniciativa do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que introduz mudanças ao nível do licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas: **Portaria n.º 405/2015, de 20 de novembro**, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro.

Com a entrada em vigor deste diploma legal, as intervenções que não se configurem de grande dimensão acabam por ser isentas da apresentação de alguns elementos, quer se tratem de edifícios do setor habitacional, quer do comércio e serviços, concretamente:

- No caso dos edifícios de habitação, todas as *“intervenções que não se configurem como grande intervenção”* estão dispensadas, para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia, do projeto de comportamento térmico, da ficha-resumo caracterizadora do edifício e do pré-certificado do SCE (Sistema de Certificação Energética) emitido por perito qualificado;

- ☑ Já para os edifícios de comércio e serviços, a isenção verifica-se ao nível do projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do RECS (Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços) e, tal como no caso da habitação, do pré-certificado SCE emitido por perito qualificado.

A tutela deixa, no entanto, uma salvaguarda: *“em qualquer dos casos, as isenções são feitas sem prejuízo da demonstração do cumprimento dos requisitos nas situações aplicáveis”*.

As grandes intervenções continuam a manter como obrigatórios todos os elementos estabelecidos para procedimentos de licenciamento constantes da Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro, que *“estabelece os elementos a constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização”*.

Regime especial de taxas municipais

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

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

- ☑ **Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização:** isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU;
- ☑ **Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação:** isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU;
- ☑ **Taxas devidas em casos especiais:** redução de 50% da taxa de demolição de edifícios que se encontrem comprovadamente em ruínas (edifícios que se encontrem comprovadamente no nível 1 do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios - MAEC, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- ☑ **Taxas devidas pela autorização de utilização:** isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, com exceção dos casos em que se trate de Áreas de Serviço, Instalações de Abastecimento e/ou Armazenamento de Combustíveis ou Instalações Industriais Tipo 4;
- ☑ **Taxas devidas pela emissão de licença especial relativa a obras inacabadas:** isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU;

- ☑ **Taxas devidas pela ocupação do domínio público por motivo de obras:** isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, mas apenas por um período inicial de 30 dias.
- ☑ **Taxas devidas pela realização de vistorias:** isenção da taxa aplicável à segunda vistoria para efeitos de emissão de licença de utilização em ações de reabilitação urbana localizadas em ARU e somente em caso se subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do edifício ou fração (de acordo com o MAEC). A vistoria prévia (antes da realização da obra de reabilitação) será cobrada na totalidade;
- ☑ **Taxas devidas pela prestação de serviços diversos:** redução de 25% das taxas aplicáveis às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU.

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

5.2.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas, podendo ainda conceder apoios financeiros às entidades gestoras das ORU.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No entanto, é uma evidência que os **apoios financeiros previstos em matéria de reabilitação urbana** serão, em larga escala, enquadrados pela **Estratégia PT2020** e mobilizados pelos fundos

estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso do Município da Maia são:

- a) Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI, isto é, Prioridade de Investimento 4.3);
- b) Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);
- c) Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);
- d) Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (PI 6.5);
- e) Concessão de apoio à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9.8), sendo que, neste caso, e em princípio, tal não será aplicado ao território da ARU do Centro da Maia, nos termos definidos na proposta de Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) elaborada pelo Município da Maia.

Como foi já possível referir anteriormente, o acesso dos municípios, enquanto Autoridades Urbanas, aos mecanismos de financiamento no domínio da política urbana enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados, mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo já possível identificar, para o caso da Maia, os seguintes:

- Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável [**PAMUS**], definido ao nível da NUTS III da AMP, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5;
- Plano de Ação de Regeneração Urbana [**PARU**], para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5;
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas [**PAICD**], permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8;
- Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [**PDCT – ITI**], elaborado à escala da NUT III da AMP, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3;
- Desenvolvimento Local de Base Comunitária [**DLBC Litoral-rural**], pressupondo uma parceria alargada de instituições de base sub-regional e local, permitindo aprofundar experiências de diversificação de economias sustentáveis de base rural ou de pequenas zonas pesqueiras e costeiras através do empreendedorismo, da promoção do emprego (sustentável e com qualidade), da integração urbano-rural e, de forma complementar, na promoção da inovação social e na resposta a problema de pobreza e exclusão social.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEL e banca a retalho), a saber:

- ☑ **Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética** (destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético), com uma dotação inicial de 366 M€ (FEDER);
- ☑ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação inicial de 247 M€ de FEDER.

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Uma última referência para a existência de programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, promovidos pelo IHRU, sendo atualmente de destacar:

- ☑ **Programa Reabilitar para Arrendar**, com uma dotação inicial de 50 M€ proveniente de um empréstimo concedido pelo BEI, destinando-se prioritariamente a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; e construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;
- ☑ **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.

No capítulo seguinte, aquando da concretização do plano de investimentos e ações estruturantes de natureza pública e privada da ORU do Centro da Maia, tentaremos identificar para cada um dos investimentos as possíveis fontes de financiamento (sob a forma de apoio não reembolsável e reembolsável).

5.2.4. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

A definição de medidas de política complementares a incluir no quadro da estratégia de reabilitação urbana do Centro da Maia reforçam a formulação das opções estratégicas territoriais propostas anteriormente.

Considerando os objetivos estratégicos enunciados e o teor dos subsistemas representados, propõem-se medidas de política, de iniciativa municipal, que devem ser formatadas e conjugadas, no quadro da promoção e gestão da estratégia de reabilitação, tendo como principais finalidades:

- (i)** Fomentar o mercado e novas práticas de reabilitação do edificado, incidindo particularmente no estímulo ao desenvolvimento de condições locais, mais qualificadas, ao nível das competências empresariais e organizativas, mas também da população residente, para a matéria específica da manutenção, reabilitação, recuperação e restauro do edificado;
- (ii)** Dinamizar o mercado de habitação e arrendamento, assumindo um posicionamento mais competitivo do centro da cidade da Maia no mercado da habitação na Área Metropolitana do Porto, conseguindo assegurar uma oferta de habitação diversificada, em termos dos segmentos de mercado, seja no mercado de arrendamento, seja no mercado de aquisição, incluindo habitação reabilitada ou em edifícios reabilitados;
- (iii)** Incentivar a revitalização de atividades económicas ligadas ao setor do comércio e serviços, sobretudo em zonas e espaços onde é particularmente evidente a obsolescência de alguns setores económicos ou a desadequação das atividades económicas tradicionalmente instaladas ao perfil urbano que se pretende estabelecer;
- (iv)** Tender para um novo modelo de comunicação e de envolvimento dos particulares no processo de transformação urbana, num quadro de crescente cidadania, elemento igualmente indispensável no contexto dos processos de reabilitação das áreas urbanas consolidadas, como forma de conseguir atrair investimentos específicos, públicos ou privados, em matéria de reabilitação do edificado e de produção de novos espaços e de serviços.

Deste modo, apresentam-se em seguida 11 medidas de política urbana complementares, de iniciativa municipal, transversais ao programa de ação territorial apresentado no subcapítulo 5.1. e que visam introduzir estímulos adicionais à reabilitação urbana. Para cada uma delas é apresentada uma breve descrição e as entidades envolvidas na sua concretização.

No capítulo seguinte serão apresentados os custos estimados para cada uma destas medidas, quando existentes, e quando possível, bem como as possíveis fontes de financiamento.

QUADRO 13 | MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

MEDIDAS COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA		
Código	Designação Objetivos/Caracterização	Entidades envolvidas
MC1	Promover ações de divulgação e disseminação do RERU Disseminar o conhecimento e a aplicação do RERU em especial junto dos técnicos da CMM e dos especialistas e investidores em reabilitação de edifícios.	Município
MC2	Avaliar as possibilidades e a utilidade de soluções que permitam uma contenção adicional de custos em intervenções de reabilitação Definir medidas e soluções que poderão ser desenvolvidos de modo a obter-se reduções de encargos na realização de operações de reabilitação.	Município IHRU
MC3	Criar uma bolsa de artífices qualificados ou microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação Criação de uma bolsa de artífices qualificados, com base num Sistema de Qualificação que pondere fatores como experiência na execução de trabalhos de reabilitação e conservação, sucesso das operações, qualificação profissional, entre outros. Idem, no que respeita a pequenas e médias empresas, sendo pontos importantes de ponderação a experiência na execução de trabalhos de reabilitação e conservação, habilitações técnicas e profissionais específicas dos seus recursos humanos, sucesso das operações, entre outros. Disponibilização num portal <i>online</i> .	Município Associação Empresarial da Maia (EAM)
MC4	Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras de equipamentos de aproveitamento de energias renováveis (solar, fotovoltaica entre outras), promovendo a sua participação nas ações de reabilitação com a garantia de benefícios e descontos aos promotores.	Município Empresas especializadas
MC 5	Elaboração de um plano de comunicação e participação da ARU do Centro da Maia Elaboração de um plano de comunicação e participação da ARU do Centro da Maia, abrangendo ações de divulgação com recurso a múltiplos meios de comunicação social (<i>outdoors, newsletters, espaço WEB, rádio, jornais e revistas</i>), realização de conferência(s) e publicações informativas.	Município
MC 6	Dinamizar fóruns de opinião associados ao PERU e à ARU do Centro da Maia Estes fóruns de opinião, centrados em temáticas como história urbana e património histórico, urbanismo e reabilitação urbana, revitalização económica, inserção social, diversidade e multiculturalismo, criação artística e inovação, mobilidade e acessibilidade, ambiente urbano, entre outros, devem ser animados pela Entidade Gestora do PERU em articulação (protocolada) com outras instituições locais, de natureza associativa ou outra, sob propostas de programação acordadas anualmente ou semestralmente.	Município Juntas de Freguesia Associações Coletividades
MC 7	Concluir o cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio	Município

	Concluir o processo de levantamento e modernização do cadastro predial, permitindo a criação de uma informação predial única que integre as três componentes fundamentais de caracterização do prédio: geometria, inscrição matricial e registo predial.	
MC 8	Criar um sistema de monitorização do mercado de arrendamento	Município
	Prosseguir com a monitorização do mercado de arrendamento e o acompanhamento da reforma. Avaliar, no quadro da monitorização, novas medidas destinadas a melhorar a eficiência do mercado, nomeadamente quanto à resolução de situações de litígio e à promoção da confiança do mercado.	
MC 9	Promover e divulgar o regime de renda condicionada e divulgar o regime de arrendamento apoiado	Município IHRU Espaço Municipal
	Disseminar a aplicação da renda condicionada, criando uma nova oferta de arrendamento a preços mais acessíveis. Concretizar a aplicação do regime de arrendamento apoiado por parte de todas as entidades detentoras de habitação social. Apoiar as entidades no processo de transição dos regimes em uso para o novo regime, para que no prazo de dois anos esteja concluído este processo.	
MC 10	Criação do Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia - GARU_M	Município
	Esta estrutura ficará responsável pela coordenação, acompanhamento e monitorização da ORU do Centro da Maia, constituindo-se como <i>front-office</i> da Câmara Municipal da Maia em matéria de reabilitação (gestão e instrução de processos, interlocução com proprietários e investidores) e assumindo toda a componente da divulgação e sensibilização para a reabilitação urbana em ARU (Centro da Maia e outras áreas).	
MC 11	Programa de apoio à reconversão das estruturas comerciais / centros comerciais de 1.ª e 2.ª geração	Município Proprietários AEM
	Identificação, levantamento e diagnóstico funcional e do estado de conservação de todas as estruturas comerciais de 1.ª e 2.ª geração em presença na ARU do Centro da Maia, e definição de soluções-tipo para cada um destes espaços, pressupondo um trabalho articulado e participado pelos respetivos proprietários.	

Uma última referência para o facto de se ter procurado alinhar muitas destas propostas com as medidas e iniciativas contidas na **Estratégia Nacional para a Habitação para o período 2015-2031** (aprovada em Conselho de Ministros, através da Resolução n.º 48/2015, de 15 de julho).

6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA

6.1. MODELO DE GESTÃO

De acordo com o Artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana os municípios ou as empresas do setor empresarial local. No caso de se optar por uma empresa do setor empresarial local para entidade gestora, o município fica responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Dentro destas alternativas, cada município deverá definir, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, o modelo de gestão para a implementação da operação de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos e o modelo de execução da ORU, estabelecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados.

Ora, no caso específico do Município da Maia, podem ser elencados como antecedentes determinantes para a proposta de modelo de gestão a adotar, os seguintes:

- a) Experiência e *know-how* acumulados pelo corpo técnico e político da Câmara Municipal da Maia e da Espaço Municipal em matéria de política urbana, dos instrumentos de gestão urbanística com ela relacionados e da dinâmica de comportamento associada aos principais agentes privados instalados na cidade;
- b) Experiência na promoção, coordenação e gestão de projetos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos o território da ARU do Centro da Maia como objeto;
- c) Modelo organizacional, de estrutura hierarquizada, definido e aprovado em inícios do ano de 2013 para a autarquia que prevê, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem unidades flexíveis de 3º grau ou equipas de projeto;
- d) Ausência de massa crítica relevante em termos da dinâmica de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão da ORU numa empresa do setor empresarial local.

Considerando ainda as perspetivas quanto aos atuais ou futuros recursos de financiamento de operações de reabilitação urbana, o modelo de execução a desenhar deve equacionar de forma adequada os termos da relação entre a iniciativa de entidades públicas, particularmente do município e a iniciativa dos particulares.

Em função deste enquadramento, determina-se que o **Município da Maia seja designado como entidade gestora da ORU do Centro da Maia**, assumindo o responsável político pelo Pelouro do Urbanismo e Desenvolvimento Territorial as funções de coordenação política e estratégica.

Quanto à operacionalização da ORU, considera-se como mais adequado que fique a cargo de uma Equipa de Projeto temporária, denominada “Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia” (GARU_M).

De facto, o Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro (que estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais), prevê nos artigos 9.º e 11.º a possibilidade de criação de Equipas de Projeto, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente, as quais constituem unidades orgânicas integradas na estrutura hierarquizada, com vista à eficácia na gestão dos serviços municipais e à flexibilidade na prossecução das competências das autarquias locais. Consagra ainda este diploma que se opte pela criação destas equipas de projeto *“quando esteja em causa o desenvolvimento e prossecução de projetos com objetivos especificados que justifiquem a constituição duma equipa especializada para a prossecução de determinada missão”*.

As equipas de projeto caracterizam-se, também, pela temporalidade, ou seja, além da especialização das funções, as equipas de projeto são constituídas quando se prevê que o seu objeto concretize-se num período de tempo delimitado.

Assim, considerando o disposto no diploma legal habilitante, e atendendo à natureza especializada e temporária das funções em apreço, propõe-se constituir a **Equipa de Projeto “Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia”**, nos termos que se seguem:

QUADRO 14 | PROPOSTA DE ATRIBUTOS DO “GABINETE DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA DA MAIA”

Designação do projeto	“Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia” - GARU_M
Duração do mandato	10 (dez) anos, prorrogável por mais 5 anos, em caso de prolongamento do prazo de vigência da ORU (cf. subcapítulo 6.3 – “Âmbito temporal”)
Missão	Equipa multidisciplinar que tem como missão a elaboração, coordenação e monitorização dos processos de desenvolvimento das áreas de reabilitação urbana do concelho da Maia
Objetivos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos no PERU do Centro da Maia que permitam concretizar a visão enunciada. 2. Estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação da ARU do Centro da Maia, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados. 3. Lançar novas soluções e novos suportes de comunicação interinstitucional e dirigida às empresas, aos proprietários e à população. 4. Gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento que as estratégias traçadas e a intervenção vão implicar. 5. Monitorizar a implementação da estratégia de reabilitação para este território, antecipando desvios e corrigindo trajetórias.

**Competências /
tarefas a
desenvolver**

1. Acompanhar e gerir as atividades da ARU do Centro da Maia, nomeadamente:
 - Promoção e divulgação da ARU;
 - Acompanhar, promover e instruir todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais e pedidos de isenção de taxas municipais;
 - Desenvolver campanhas de sensibilização das populações;
 - Proceder à elaboração de estudos diagnósticos (sociológicos, económicos, paisagísticos, culturais e históricos) para perceção da multidimensionalidade do fenómeno da degenerescência urbana;
 - Dinamizar, acompanhar e promover o desenvolvimento dos projetos, processos e ações de reabilitação, principalmente de iniciativa pública, no âmbito da programação estabelecida na ARU.
 2. Contactar os proprietários de edifícios degradados, situados em zonas a proteger, propondo alternativas de utilização que conciliem a defesa do património com os interesses dos proprietários.
 3. Promover contactos com associações e grupos que, no âmbito local e regional, se proponham executar ações identificadas no documento estratégico aprovado para a ARU.
 4. Estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas.
 5. Prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património.
 6. Proceder ao levantamento dos imóveis devolutos e/ou degradados, e respetiva classificação e gestão de todo o processo, para efeitos de aplicação da taxa de imposto municipal sobre imóveis (IMI), com base no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, e números 1, 3 e 8 do artigo 112.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.
 7. Elaborar e organizar uma base de dados com a informação cadastral no âmbito da ARU e do levantamento de imóveis devolutos e/ou degradados.
 8. Montar um sistema de agilização, informação e monitorização dos processos e dinâmicas de reabilitação urbana na ARU.
 9. Promover, gerir e acompanhar uma bolsa de entidades, com atividades relacionadas com a reabilitação urbana, que ofereçam condições preferenciais de fornecimento de bens e serviços aos interessados, nas operações de reabilitação dos seus imóveis.
 10. Promover, gerir e acompanhar uma bolsa de imóveis inseridos na ARU e inventariados como imóveis de interesse municipal, com o objetivo de incentivar a procura e a oferta de imóveis disponíveis para transacionar, promovendo a reabilitação dos mesmos.
 11. Prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.
 12. Assegurar a coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e muito especialmente à regeneração concomitante das infraestruturas urbanas.
-

Equipa a afetar Os recursos humanos a afetar a esta equipa de projeto desempenham funções nas áreas das suas competências habilitacionais e profissionais:

1. Coordenador do Projeto: Técnico superior/ dirigente do 2.º grau

2. Estrutura técnica:

- No mínimo, 1 técnico superior: arquitetura (competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano)
- 1 técnico superior: engenharia (competências em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas)
- 1 técnico superior: planeamento / economia urbana (competências em ordenamento territorial e economia urbana sustentável)
- 1 técnico superior: jurista (direito do ordenamento e do urbanismo, direito público)
- 1 técnico superior: comunicação e marketing territorial
- No mínimo, 1 assistente técnico: desenho, medição e orçamentação (competências em CAD e maquetização virtual)
- 1 assistente técnico: administrativo

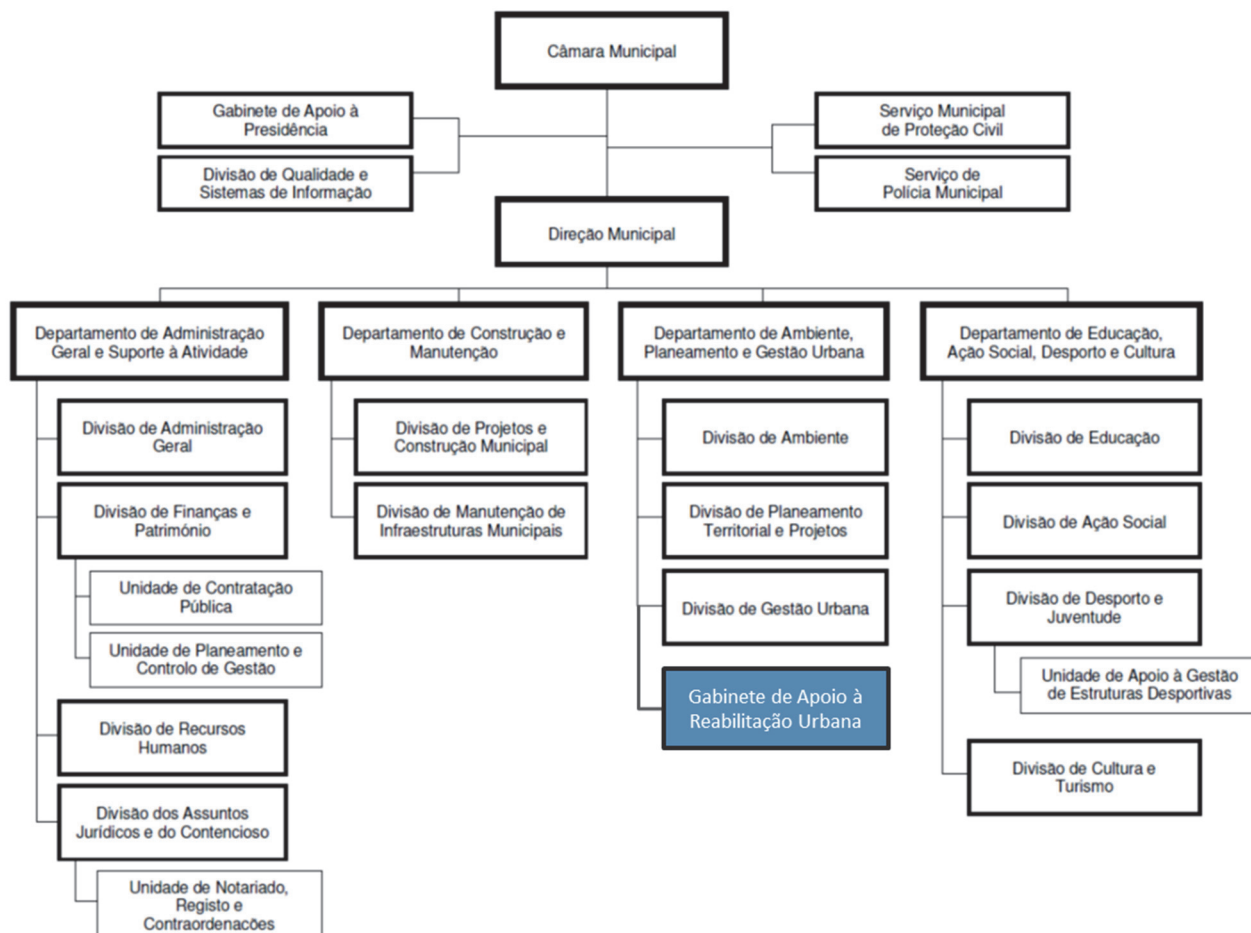
Dependência orgânica Presidente ou vereador com competência delegada na área do Planeamento, Urbanismo e Desenvolvimento Territorial

Os técnicos a afetar ao GARU_M deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, sendo que algumas das funções referidas, incluindo necessariamente a de coordenação, serão exercidas em regime de exclusividade, sob pena da insuficiência de recursos afetos pôr em causa a concretização dos objetivos e os resultados da ARU. A missão será monitorizada anualmente e seguida de despacho de renovação, após validação de relatório a apresentar pelo Coordenador.

Importa ainda referir que, de acordo com o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais, a *“equipa de projeto considera-se automaticamente extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados”*. Extinta a equipa de projeto, o coordenador do projeto elabora um relatório da atividade desenvolvida e dos resultados alcançados, que é submetido à apreciação da Câmara Municipal.

O organigrama abaixo procura explicitar a dependência orgânica do GARU_M na macroestrutura da Câmara Municipal da Maia.

FIGURA 40 | ENQUADRAMENTO DO GARU_M NA MACROESTRUTURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA



6.2. MODELO DE EXECUÇÃO

De acordo com o Artigo 11.º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades: (i) por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta), ou (ii) ou por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta, ou através de parcerias com entidades privadas).

Ora, considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de investimento de todos os proprietários em presença (e também de potenciais investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas tendo em linha de conta que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturização do espaço público, uma vez que a entidade gestora é também proprietária de um conjunto considerável de edifícios e que os investimentos

na sua reabilitação se revelam significativos, parece evidente que o **modelo a adotar** para a execução das ações constantes desta operação de reabilitação urbana seja o da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora** (no caso o Município da Maia), estando o dever de reabilitação do edificado existente na ARU adstrito aos respetivos proprietários.

De facto, e 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 operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o Município da Maia, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- Da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado e à qualificação do ambiente urbano;
- Da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização do tecido económico;
- Da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- Do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- Da divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares e de potenciais investidores;
- Da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- E da monitorização e avaliação regular da implementação da operação e reabilitação urbana.

6.3. ÂMBITO TEMPORAL

À luz do RJRU, é conteúdo obrigatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) a definição do âmbito temporal da Operação de Reabilitação Urbana (ORU). O artigo 20.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, estabelece 15 anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana na sede de concelho, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que a ORU do Centro da Maia vigore por um período de dez anos**, decorrendo entre 2015 e 2025, mas com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.

6.4. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS

Como já foi referido no capítulo 5.º, com a constituição legal de uma ARU, os proprietários de edifícios ou frações autónomas de edifícios que se encontrem abarcados por esta delimitação passam a estar habilitados a um conjunto significativo de benefícios fiscais.

Em seguida, sistematiza-se o quadro dos benefícios e penalizações fiscais a aplicar na ARU do Centro da Maia e as condições e termos de materialização de cada um desses estímulos, distinguindo-os de acordo com o respetivo enquadramento legal.

Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

Incentivos fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais

QUADRO 15 | QUADRO DOS INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORRE DO EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 71.º do EBF (n.º 7) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção por um período de 5 anos , com possibilidade de renovação por igual período	<ul style="list-style-type: none"> Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU Obras comprovadamente ocorridas entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC) A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação
IMT	Artigo 71.º do EBF (n.º 8) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio ou de fração autónoma de prédio urbano reabilitado	<ul style="list-style-type: none"> Prédio urbano ou fração autónoma destinada exclusivamente a habitação própria e permanente Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU Obras comprovadamente ocorridas entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “Incentivos à reabilitação urbana”	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário	<ul style="list-style-type: none"> Dedução até ao limite de 500€ Imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (município) Obras comprovadamente ocorridas entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) Mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) Rendimentos inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) “Incentivos à reabilitação urbana”	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2016 e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” referido anteriormente e inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento.

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

QUADRO 16 | NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3.º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, o Município da Maia) optar entre duas alternativas:

- Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Realce ainda para o artigo 7.º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da Câmara Municipal da Maia esteja capacitada para responder às solicitações.

O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal.

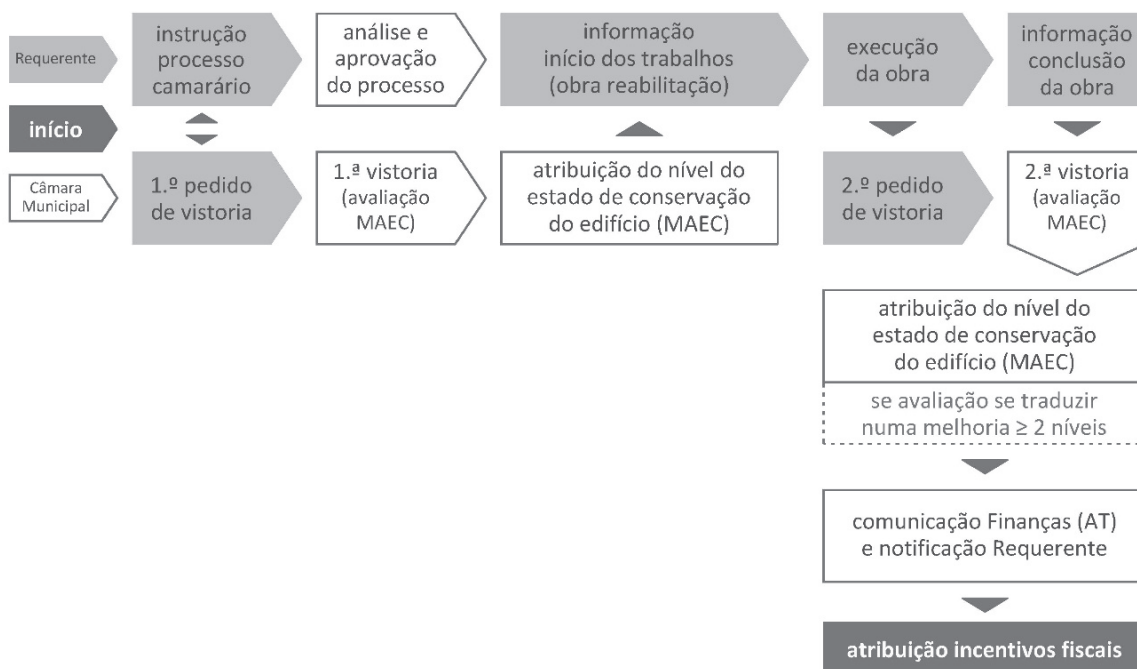
Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Será de todo relevante avaliar se o Município da Maia se encontra tecnicamente adaptado e capacitado para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação / fiscalização ao local, antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município da Maia.

FIGURA 41 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

1º Passo – Instruir processo camarário: o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;

2º Passo – Análise do processo: a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;

3º Passo – Execução da obra: o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);

4º Passo – Conclusão da obra: o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;

5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças: caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;

6º Passo – Atribuição do benefício fiscal: do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado

QUADRO 17 | QUADRO DOS INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORRE DO CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) "Taxas do imposto"	Aplicação da taxa reduzida de 6%	<ul style="list-style-type: none"> Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais

O processo administrativo anteriormente descrito apenas se aplica ao conjunto dos incentivos fiscais que decorrem do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, **no caso do IVA**, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado requerer uma **declaração**, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

A este propósito convém ainda clarificar que o legislador remete para o RJRU o entendimento de “empreitada de reabilitação urbana”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “Reabilitação Urbana”, entendendo-a como a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas na ARU do Centro da Maia.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

QUADRO 18 | QUADRO DOS INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORRE DO CIMI

Imposto	Enq. Legal	Benefício ou penalização fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	Redução de 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU do Centro da Maia	<ul style="list-style-type: none"> Necessária deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial correspondente a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	Majoração em 20% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados	<ul style="list-style-type: none"> Consideram-se prédios urbanos degradados aqueles que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	Elevar ao dobro a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano	<ul style="list-style-type: none"> Consideram-se devolutos os prédios como tal definidos nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, após a respetiva decisão de declaração pelo Município A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos compete ao Município da Maia e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças) A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte

Imposto	Enq. Legal	Benefício ou penalização fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	Elevar ao triplo a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas	<ul style="list-style-type: none"> Consideram-se em ruínas os prédios declarados como tal, a contar da data da respetiva deliberação municipal, na sequência de ato de fiscalização e verificação por parte dos serviços municipais A identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete ao Município da Maia e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças) A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte

No que concerne ao primeiro incentivo fiscal em matéria de IMI - redução de 20% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU do Centro da Maia, importa clarificar que cabe ao respetivo proprietário solicitar a redução em sede deste imposto, sendo para tal necessário entregar ao Município da Maia comprovativo do respetivo contrato de arrendamento (habitacional, de comércio ou serviços). Após boa verificação por parte dos serviços autárquicos, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios em causa e do número fiscal dos respetivos proprietários.

Já para a materialização da majoração de 20% do IMI a aplicar a prédios urbanos degradados, cabe ao município a tarefa de determinar o estado de conservação do imóvel, de acordo com o MAEC. A aplicação desta penalização tem como pressuposto a atribuição do nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau) ao prédio urbano em questão.

O município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como degradados, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

A duplicação do IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano é da responsabilidade e iniciativa do município.

De acordo com a legislação em vigor, considera-se devoluto o “*prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações*” (nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto).

No entanto, o mesmo diploma avança com as respetivas exceções, não sendo considerados devolutos edifícios (de acordo com o Artigo 3.º):

- “*Destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;*”

- *Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;*
- *Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;*
- *Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;*
- *Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;*
- *Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados”.*

Do ponto de vista procedimental, os municípios procedem à identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos e notificam o sujeito passivo do imposto municipal sobre imóveis, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

A decisão de declaração de prédio ou fração autónoma devoluta é sempre suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

O município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como devolutos, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

Por fim, a triplicação da taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas depende, à semelhança dos dois anteriores, da iniciativa do município.

Não existindo clarificação fiscal quanto ao conceito de ruína, e de acordo com a Direção de Serviços de Avaliações da Direção-Geral dos Impostos, a classificação dos prédios em ruína será definida de acordo com deliberação da Câmara Municipal (ver Manual de Avaliação de Prédios Urbanos – versão 5.0, de 2011).

No entanto, existem alguns referenciais de orientação que podem ajudar a estabelecer este conceito. A ADNE – Agência para a Energia, através do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril) estabelece uma aproximação ao conceito de edifício em estado de ruína, com base no Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes, aprovado pelo

Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, onde é apresentada a definição de estado limite da estrutura: “Entende-se por estado de limite um estado a partir do qual se considera que a estrutura fica prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas”.

A aplicação desta penalização pressupõe que os serviços técnicos do Município da Maia determinem o estado de conservação do imóvel em causa, sendo posteriormente comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como em ruínas, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

6.5. PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

Conforme previsto na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que enquadra a política nacional para a reabilitação urbana, um programa estratégico como o que agora se apresenta deve definir o programa de investimento (evidenciando o investimento de carácter público e privado) e de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento (cf. Artigo 33.º do RJRU). É a este objetivo que o presente capítulo pretende dar resposta.

Deste modo, apresentadas as ações estruturantes definidas para cada eixo estratégico, importa agora apresentar a estimativa financeira para a sua concretização, bem como as entidades envolvidas na sua realização, a fonte de financiamento e o nível de prioridade da intervenção. Foi também definido um conjunto de medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana, de iniciativa municipal, estando apenas quantificadas as que dependem de contratação externa. As restantes medidas são de mais difícil quantificação pois dependem exclusivamente do funcionamento interno da autarquia.

No global, o **investimento global previsto** para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Maia aproxima-se dos **70 Milhões de Euros**, dos quais **44 Milhões de Euros são de investimento público** e **25 Milhões de Euros são de investimento privado**.

QUADRO 19 | INVESTIMENTO GLOBAL DA ORU DO CENTRO DA MAIA

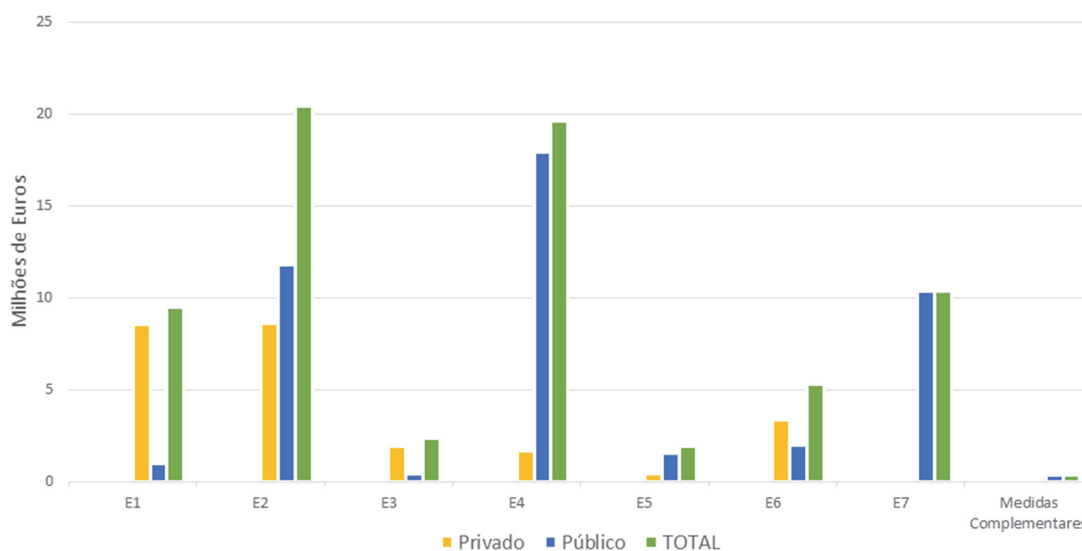
Investimento total	69.827.743 €
Investimento público	45.382.727 €
Investimento privado	24.445.016 €

Deste investimento, e como se pode verificar na figura e tabelas apresentadas em seguida, grande parte do investimento concentra-se no Eixo Estratégico 2 – Centro cívico de densidade institucional, terciária, de equipamentos e convival e no Eixo Estratégico 4 – Quarteirões habitacionais de promoção pública, devido ao grande número de intervenções incluídas nestes subsistemas estruturantes da ARU do Centro da Maia.

QUADRO 20 | INVESTIMENTO PREVISTO POR COMPONENTES ESTRATÉGICAS (EIXOS E MEDIDAS)

Eixo 1	9.474.747 €
Eixo 2	20.431.180 €
Eixo 3	2.340.033 €
Eixo 4	19.608.639 €
Eixo 5	1.939.000 €
Eixo 6	5.297.939 €
Eixo 7	10.366.205 €
Medidas complementares	370.000 €

FIGURA 42 | DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO PREVISTO POR COMPONENTES ESTRATÉGICAS (EIXOS E MEDIDAS)



Importa reforçar a noção de que o investimento público previsto na ORU do Centro da Maia será assumido inteiramente pelo Município da Maia, incluindo nesta componente o investimento que será da responsabilidade da Espaço Municipal.

Como foi por diversas vezes referido ao longo do relatório, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana, induzindo investimento privado. Assim, é expectável que este investimento de natureza pública produza um **efeito de alavancagem** no investimento privado de quase 25 Milhões de Euros, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Importa agora clarificar a metodologia que esteve na base das estimativas de alguns projetos de iniciativa municipal, mas essencialmente de natureza privada.

A metodologia de estimativa de custos dos projetos incluída neste PERU do Centro da Maia foi desenvolvida através da medição de quantidades de trabalho, com base na cartografia de base fornecida pela Espaço Municipal, e o respetivo produto por valores unitários de referência para o tipo de obras previstas/ propostas a realizar.

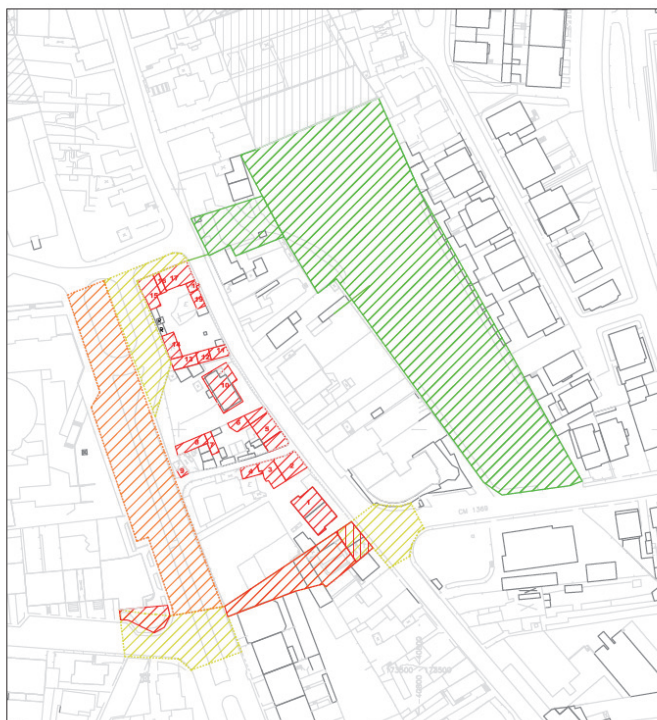
Para a maioria dos investimentos definidos não existe ainda informação de projeto de execução, pelo que o valor real do investimento poderá sofrer variações em função dos programas a implementar e as condições específicas dos mesmos projetos. Do mesmo modo, a cartografia de base não é rigorosa ao nível dos limites cadastrais dos edifícios e equipamentos, pelo que a medição das áreas de intervenção poderá ter alguma margem de erro associado.

A verba global proposta representa investimentos de natureza pública (assumindo-se o município da Maia e a Espaço Municipal como entidades promotoras), de natureza privada (da responsabilidade dos respetivos proprietários) e de natureza público-privada.

No caso dos investimentos de natureza privada, em particular no que respeita às intervenções de reabilitação do edificado, espera-se que os projetos estruturantes e as intervenções de reabilitação do espaço público possam induzir dinâmicas próprias de reabilitação por parte dos proprietários. Nesse sentido, foram definidos alguns eixos principais de reabilitação do edificado, incluídos como projetos específicos no âmbito do PERU, estimando-se a reabilitação integral de todo o edificado existente, em função do estado de conservação atual, e afetando-se esse valor de uma percentagem estimada de concretização, ou seja, a estimativa prevista para a percentagem de privados que vão realizar operações de reabilitação.

Foram incluídos alguns projetos definidos pela Câmara Municipal da Maia e pela Espaço Municipal, desenvolvidos em sede de candidatura ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Maia, a qual foi submetida em setembro de 2015. Os valores dos projetos foram estimados com base em fichas de investimento desenvolvidas no âmbito do trabalho em referência, as quais se consideram como válidas e enquadradas na estratégia definida pelo PERU do Centro da Maia.

FIGURA 43 | EXEMPLO DA METODOLOGIA UTILIZADA PARA A AFERIÇÃO DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO COM BASE NA CARTOGRAFIA EXISTENTE



ARU MAIA - Fichas de Projeto:

- Abertura de nova via urbana de conexão da Rua António Oliveira Braga - Rua da Lage (circular urbana)
- Demolição de conjunto edificado degradado de matriz rural, entre a Tv dos Correiros / R. Augusto Simões / Av. António Santos Leite, construção de novos blocos habitacionais (5.400m²) e rearranjo do espaço público
- Reconversão da zona verde interior inserida no quarteirão à margem da Rua Augusto Simões, Rua D. João IV e Rua da Lage, em espaço verde de utilização pública

LEGENDA:

- Edifícios a expropriar / demolir
- Terrenos a expropriar / requalificar
- Espaço público a requalificar
- Espaço público a requalificar

No caso da requalificação do espaço público, na ausência de projetos de execução com informação detalhada e específica das intervenções, foram consideradas operações de âmbito geral enquadradas na linguagem arquitetónica das intervenções mais recentes realizadas no centro da Maia. As considerações tomadas foram validadas pela Espaço Municipal, inclusive ao nível dos preços unitários médios das intervenções de requalificação de espaço público recentemente contratualizadas.

Deixam-se de seguida algumas notas mais específicas sobre a metodologia de cálculo dos investimentos.

Reabilitação do edificado (investimento privado)

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção, em função do seu grau de conservação. No âmbito do presente estudo foi atualizada a cartografia do estado de conservação do edificado, a qual serviu como base para as estimativas a realizar.

QUADRO 21 | EXEMPLO DE CÁLCULO DO VALOR DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO NA RUA CLOTILDE FERREIRA DA CRUZ

ÁREAS:	Aimp	Nº pisos	Aconstrução	comprimento	A. Fachada	Estado de conservação	Intervenção Fachada [€/m2]	Intervenção cobertura [€/m2]	Custo Reabilitação [€/m2]	Intervenção TOTAL
Edifício 1	161	2	322	28	168	razoável	111,00€	115,00€		37 163,00€
Edifício 2	45	2	90	4,7	28,2	razoável	111,00€	115,00€		8 305,20€
Edifício 3	80	2	160	7,5	45	razoável	111,00€	115,00€		14 195,00€
Edifício 4	78	2	156	8,7	52,2	razoável	111,00€	115,00€		14 764,20€
Edifício 5	97	1	97	9,1	27,3	Mau			650,00€	63 050,00€
Edifício 6	87	2	174	8,3	49,8	razoável	111,00€	115,00€		15 532,80€
Edifício 7	60	1	60	4,2	12,6	razoável	111,00€	115,00€		8 298,60€
Edifício 8	96	1	96	9	27	razoável	111,00€	115,00€		14 037,00€
Edifício 9	77	1	77	8,8	26,4	razoável	111,00€	115,00€		11 785,40€
Edifício 10	128	2	256	7,3	43,8	bom	40,50€	28,75€		5 453,90€
Edifício 11	139	1	139	9,7	29,1	razoável	111,00€	115,00€		19 215,10€
Edifício 12	87	2	174	7,8	46,8	razoável	111,00€	115,00€		15 199,80€
Edifício 13	72	2	144	6,5	39	razoável	111,00€	115,00€		12 609,00€
Edifício 14	90	1	90	9	27	mau			650,00€	58 500,00€
Edifício 15	90	1	90	9	27	razoável	111,00€	115,00€		13 347,00€
Edifício 16	87	1	87	8	24	razoável	111,00€	115,00€		12 669,00€
Edifício 17	88	1	88	7,8	23,4	mau			650,00€	57 200,00€
Edifício 18	121	2	242	7	42	razoável	111,00€	115,00€		18 577,00€
Edifício 19		4	0,0	157	1884	bom	40,50€	28,75€		76 302,00€
Edifício 20	64	2	128	35,6	213,6	Mau			650,00€	83 200,00€
Edifício 21	87	2	174	42	252	razoável	111,00€	115,00€		37 977,00€
Edifício 22	113	2	226	31,4	188,4	bom	40,50€	28,75€		10 878,95€
Edifício 23	113	2	226	31,4	188,4	bom	40,50€	28,75€		10 878,95€
Edifício 24	110	2	220	34	204	bom	40,50€	28,75€		11 424,50€
Edifício 25	150,8	2	301,6	72,6	435,6	Mau			650,00€	196 040,00€
Edifício 26	96	2	192	41,7	250,2	razoável	111,00€	115,00€		38 812,20€

Conforme referido anteriormente, a cartografia de base não é muito rigorosa ao nível da delimitação cadastral dos edifícios. Da mesma forma, a aferição da volumetria foi realizada através da identificação visual ao nível do arruamento público e da informação aérea existente na plataforma *Google Earth*. Para o cálculo das áreas de construção foram apenas medidas as construções principais, excluindo-se as construções secundárias existentes nos logradouros.

Tendo em consideração as profundas diferenças construtivas, a abordagem foi distinta em função da tipologia dos edifícios, nomeadamente para edifícios de construção com idades superiores a 30-40 anos (edifícios em construção de alvenaria com pavimentos de madeira e/ou placa) e edifícios mais recentes (edifícios em betão armado).

Para os edifícios antigos foram considerados valores de referência por área de fachada e de cobertura, apurados em função de médias ponderadas dos principais trabalhos a realizar (pinturas, rebocos, intervenção em caixilharias, entre outros). Apresentam-se em seguida os valores unitários considerados:

Intervenção ligeira	
Fachadas (limpeza e pintura)	40,50 €/m ²
Coberturas (manutenção geral)	28,75 €/m ²
Intervenção média	
Fachadas (limpeza, revestimentos e pintura)	111,00 €/m ²
Coberturas (reabilitação)	115,00 €/m ²
Intervenção Profunda	
Reabilitação profunda	650 €/m ² (1)
Reconstrução	850 €/m ² (1)

(1) Área de construção

Para os edifícios recentes foram considerados os seguintes valores de referência:

Intervenção ligeira (limpeza e manutenção)	
Limpeza e pintura	15,00 €/m ²
Limpeza e tratamento ladrilhos cerâmicos	20,00 €/m ²
Recuperação de caixilharias existentes	150,00 €/m ²
Revisão de coberturas	15,00 €/m ²
Intervenção média (reabilitação energética)	
Limpeza, reboco e pintura	20,00 €/m ²
Sistema ETICS	30,00 €/m ²
Substituição de caixilharias existentes	300,00 €/m ²
Substituição de impermeabilizações e rufos de coberturas	50,00 €/m ²
Substituição de impermeabilizações, revestimentos pesados e rufos	85,00 €/m ²
Intervenção em coberturas de fibrocimento	
Substituição de coberturas de fibrocimento	20,00 €/m ²
Coberturas em painel <i>sandwich</i>	55,00 €/m ²

De seguida, apresenta-se o plano de ação detalhado da ORU do Centro da Maia, indicando, para além da estimativa orçamental de cada um dos projetos, ações ou medidas (distinguindo o investimento público do privado), as entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade que cada um deles assume.

QUADRO 22 | PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU DO CENTRO DA MAIA

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1: FRENTE URBANA ESTRUTURADORA DA CIDADE E CONJUNTOS URBANOS DE MATRIZ RURAL ADJACENTES						
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Enquadramento financeiro	Priorização
			Privado	Público		
E1/01	Requalificação da Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos, entre a Rua Eng.º Duarte Pacheco e a Rua do Barão de São Januário, incluindo tratamento do acesso ao novo Tribunal da Maia e Travessa Dona Deolinda Duarte dos Santos	Município	0 €	375.000 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 1
E1/02	Requalificação urbana do eixo estruturante da Rua Augusto Simões (antiga N14)	Município	0 €	325.000 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 2
E1/03	Requalificação da Rua Clotilde Ferreira da Cruz, entre a Rua do Barão de São Januário e a Rua Eng.º Duarte Pacheco, incluindo execução de muros em arruamentos contíguos já requalificados	Município	0 €	270.000 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 2
E1/04	Edifício Multiusos Socialis (reabilitação de edifício de interesse municipal, correspondente às instalações da antiga JAE, incluindo ampliação)	SOCIALIS Município	752.500 €	0 €	FEDER (PI 9.7) /IC JESSICA	Nível 2
E1/05	Reabilitação do edifício da Rua Augusto Simões	Agentes privados (promotores e proprietários)	765.224 €	0 €	IFRRU /Reabilitar para Arrendar	Nível 2
E1/06	Reabilitação do edifício da Rua Clotilde Ferreira da Cruz / Rua Deolinda Duarte dos Santos / Rua Eng.º Duarte Pacheco	Agentes privados (promotores e proprietários)	987.023 €	0 €	IFRRU /Reabilitar para Arrendar	Nível 1
E1/07	Demolição de conjunto edificado degradado de matriz rural, entre a Travessa dos Correios / Rua Augusto Simões / Avenida António dos Santos Leite, construção de novos blocos habitacionais (5.400 m²) e rearranjo do espaço público	Agentes privados (promotores e proprietários) Município	6.000.000 €	0 €	IFRRU /IFEN	Nível 3
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 1			8.504.747€	970.000 €		9.474.747€

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2: CENTRO CÍMICO DE DENSIDADE INSTITUCIONAL, TERCIÁRIA, DE EQUIPAMENTOS E CONVIVAL						
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Enquadramento financeiro	Priorização
			Privado	Público		
E2/01	Requalificação do interior do quarteirão frontal à Praça Dr. José Vieira de Carvalho (a sul)	Agentes privados (promotores e proprietários)	1.740.000 €	0 €	1.740.000 €	IFRRU /IFEN Nível 2
E2/02	Melhoria da eficiência energética, da qualidade do ar interior e das condições de acessibilidade universal do edifício dos Paços do Concelho, incluindo a Torre Lidador	Município	0 €	1.145.000 €	1.145.000 €	FEDER (PI 6.5) /IFEN Nível 1
E2/03	Reabilitação do Complexo Municipal de Ténis - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município	0 €	350.000 €	350.000 €	FEDER (PI 4.3) /IFEN Nível 1
E2/04	Reabilitação do edifício da Rua Simão Bolívar, incluindo a reabilitação do edifício Venepor e, dentro deste, das áreas comerciais e do auditório municipal	Agentes privados (promotores e proprietários) Município	240.000 €	1.270.695 €	1.510.695 €	FEDER (PI 6.5) /IFRRU /IFEN Nível 1
E2/05	Reabilitação do Complexo Municipal de Ginástica - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município	0 €	630.000 €	630.000 €	FEDER (PI 4.3) Nível 2
E2/06	Reabilitação do edifício do Fórum da Maia - Auditórios e Centro de Exposições, incluindo a melhoria da eficiência energética, qualidade do ar interior e das condições de acessibilidade	Município	0 €	1.290.000 €	1.290.000 €	FEDER (PI 4.3 e 6.5) Nível 2
E2/07	Reabilitação do quarteirão edificado frontal à Praça do Dr. José Vieira de Carvalho, compreendido entre as ruas Augusto Simões e Dr. Carlos Pires Felgueiras e do edifício da galeria comercial Visconde de Barreiros	Agentes privados (promotores e proprietários) Município	4.225.000 €	420.000 €	4.645.000 €	FEDER (PI 6.5) /IFRRU /IFEN Nível 2
E2/08	Reabilitação do edificado da Rua Padre António, incluindo obras no Pavilhão de Squash do Parque Central para instalação de polo de <i>ateliers</i> itinerantes de artes plásticas	Agentes privados (promotores e proprietários) Município	150.000 €	186.608 €	336.608 €	FEDER (PI 6.5) /IFRRU Nível 3

E2/09	Reconversão das coberturas dos edifícios da Câmara Municipal e do Fórum da Maia em coberturas verdes	Município	0 €	245.000 €	245.000 €	FEDER (PI 4.3) /IFEN	Nível 3
E2/10	Construção de fonte na Praça do Doutor José Vieira de Carvalho	Município	0 €	150.000 €	150.000 €	Orçamento Municipal	Nível 3
E2/11	Reabilitação do Estádio Municipal Prof. Dr. Vieira de Carvalho - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município	0 €	250.000 €	250.000 €	FEDER (PI 4.3)	Nível 3
E2/12	Reabilitação Pavilhão Gimnodesportivo da Maia - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal	Município	0 €	250.000 €	250.000 €	FEDER (PI 4.3 e 6.5)	Nível 3
E2/13	Seminário Internacional de Arquitetura	Município Agentes privados / parcerias com instituições de ensino, nacionais e internacionais	25.000 €	75.000 €	100.000 €	FEDER (PI 6.3) /Orçamento Municipal	Nível 1
E2/14	Bienal de Arte da Maia	Município Parceiros públicos e privados	0 €	500.000 €	500.000 €	FEDER (PI 6.3) /Orçamento Municipal	Nível 2
E2/15	Festival Internacional de Teatro Cómico da Maia	Município Teatro Art'Imagem	0 €	750.000 €	750.000 €	FEDER (PI 6.3) /Orçamento Municipal	Nível 1
E2/16	Teatrinho ao ar livre em terreno adjacente ao Fórum da Maia - construção / montagem e promoção de eventos	Município	0 €	50.000 €	50.000 €	Orçamento Municipal	Nível 2
E2/17	Festival de Música da Maia	Município Fundação do Conservatório de Música da Maia	0 €	500.000 €	500.000 €	FEDER (PI 6.3) /Orçamento Municipal	Nível 2

E2/18	Feira de Artesanato da Maia	Município Entidades públicas e privadas	0 €	500.000 €	500.000 €	FEDER (Pl 6.3) /Orçamento Municipal	Nível 2
E2/19	Primavera do Teatro	Município Teatro Art'imagem e grupos de teatro amador	0 €	75.000 €	75.000 €	Orçamento Municipal	Nível 2
E2/20	Maia 360º	Município	0 €	1.000.000 €	1.000.000 €	Orçamento Municipal	Nível 2
E2/21	Torneio Internacional de Masters de Andebol - Pavilhão Municipal da Maia	Associação de Masters de Andebol	15.000 €	0 €	15.000 €	Fundos próprios	Nível 2
E2/22	Maia International Acro Cup / Taça do Mundo de Ginástica Acrobática - Complexo Municipal de Ginástica	Município Federação de Ginástica de Portugal e Acro Clube da Maia	774.350 €	17.200 €	791.550 €	Orçamento Municipal /Fundos próprios	Nível 2
E2/23	Taça Internacional Maia Jovem de Ténis - Complexo Municipal de Ténis	Município Federação Portuguesa de Ténis	0 €	301.995 €	301.995 €	FEDER (Pl 6.3) /Orçamento Municipal	Nível 2
E2/24	MIT - Maia International Trampoline - Competição de Trampolins - Pavilhão Gimnodesportivo Municipal da Maia	Acro Clube da Maia	80.322 €	0 €	80.322 €	Fundos próprios	Nível 2
E2/25	Meeting Internacional Mai'Athletics - Competição Internacional de Atletismo - Estádio Municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho	Município Maia Atlético Clube	192.978 €	7.022 €	200.000 €	Orçamento Municipal /Fundos próprios	Nível 2

E2/26	Maia Handball Cup - Competição Internacional de Andebol	Maia Stars	1.127.500 €	0 €	1.127.500 €	FEDER (Pl 6.3) /Fundos próprios	Nível 2
E2/27	Maia Powerexpo Sports and Fitness Weekend - Competição Internacional - múltiplas modalidades	Município Nuno Araújo Eventos	30.000 €	75.000 €	105.000 €	Orçamento Municipal /Fundos próprios	Nível 2
E2/28	Strongman Champions League - Competição Internacional - múltiplas modalidades	Município Nuno Araújo Eventos	25.500 €	60.000 €	85.500 €	Orçamento Municipal /Fundos próprios	Nível 2
E2/29	Outros eventos desportivos programados de promoção municipal, inseridos na dinamização do centro da cidade da Maia - Zona Desportiva	Município Entidades, públicas e privadas	0 €	125.000 €	125.000 €	Orçamento Municipal	Nível 3
E2/30	Ações diversas de animação urbana no âmbito da promoção e dinamização do comércio tradicional e de rua	Município Parceria da Associação Empresarial da Maia	0 €	571.120 €	571.120 €	FEDER (Pl 6.5) /Orçamento Municipal	Nível 1
E2/31	Exposição World Press Photo	Município World Press Photo Foundation	0 €	100.000 €	100.000 €	Orçamento Municipal	Nível 2
E2/32	Jazz no Parque Central	Município Associação Porta Jazz	0 €	50.000 €	50.000 €	Orçamento Municipal	Nível 1
E2/33	Ações diversas de promoção da atividade económica, incluindo dinamização e refuncionalização dos espaços comerciais e de serviços de grandes dimensões - Venepor, Central Plaza e Galerias Visconde Barreiros	Município Parceria da Associação Empresarial da Maia	0 €	420.890 €	420.890 €	Orçamento Municipal	Nível 1

E2/34	Construção de um Skate Park a integrar no projeto de requalificação da zona desportiva da cidade	Município	0 €	440.000 €	440.000 €	Orçamento Municipal	Nível 3
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 2			8.625.650	11.805.530	20.431.180 €		
EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3: NOVAS FRENTE URBANAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS							
Código	Designação	Entidades envolvidas	Privado	Público	Total	Enquadramento financeiro	Priorização
E3/01	Reabilitação do edifício da Avenida António dos Santos Leite (até à rotunda de articulação com a Via Periférica)	Agentes privados (promotores e proprietários)	313.236 €	0 €	313.236 €	IFRRU /IFEN /Reabilitar para Arrendar	Nível 3
E3/02	Reabilitação do edifício da Avenida D. Manuel II	Agentes privados (promotores e proprietários)	1.300.534 €	0 €	1.300.534 €	IFRRU /IFEN /Reabilitar para Arrendar	Nível 3
E3/03	Reabilitação do edifício da Rua António Oliveira Braga	Agentes privados (promotores e proprietários)	310.133 €	0 €	310.133 €	IFRRU /IFEN /Reabilitar para Arrendar	Nível 3
E3/04	Requalificação da Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras	Município	0 €	71.130 €	71.130 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 1
E3/05	Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR)	Agentes privados/parcerias com instituições de ensino, nacionais e internacionais	0 €	345.000 €	345.000 €	FEDER (PI 6.3)	Nível 1
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 3			1.923.903 €	416.130 €	2.340.033 €		

EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4: QUARTEIÕES HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA						
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Enquadramento financeiro	Priorização
			Privado	Público		
E4/01	Requalificação e perfilamento da Rua Central do Sobreiro, com extensão viária de ligação entre a zona de acesso à Torre 3 do Bairro do Sobreiro e o entroncamento da Rua Padre Luis Campos com a Rua Altino Coelho, incluindo renovação parcial de infraestruturas, mobiliário urbano, passeios acessíveis e percursos cicláveis	Município Espaço Municipal	0 €	1.888.500 €	1.888.500 €	FEDER (PI 6.5) Nível 1
E4/02	Requalificação do sistema de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas do Bairro do Sobreiro - áreas verdes de fruição e enquadramento paisagístico, incluindo hortas urbanas acessíveis, canais de circulação pedonal e mecânica, zonas 30, percursos acessíveis e extensões viárias de ligação à malha urbana envolvente e espaços intersticiais, excluindo a requalificação da Rua Central do Sobreiro e a extensão desta até à Rua Padre Luis Campos	Município Espaço Municipal	0 €	5.665.000 €	5.665.000 €	FEDER (PI 6.5) Nível 1
E4/03	Requalificação do sistema de espaços públicos (zonas verdes, circulações e áreas intersticiais), equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia I, incluindo percursos acessíveis	Município Espaço Municipal	0 €	70.200 €	70.200 €	FEDER (PI 6.5) Nível 2
E4/04	Requalificação do sistema de espaços públicos (zonas verdes, circulações e áreas intersticiais), equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia II, incluindo percursos acessíveis	Município Espaço Municipal	0 €	86.400 €	86.400 €	FEDER (PI 6.5) Nível 2
E4/05	Reabilitação do Edifício do Bairro do Sobreiro - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos habitacionais (36 edifícios, 278 fogos - 6 T1, 28 T2, 216 T3 e 28 T4)	Município Espaço Municipal	0 €	4.909.750 €	4.909.750 €	FEDER (PI 4.3) /IFRRU /IFEN Nível 2
E4/06	Reabilitação do Edifício do Bairro do Sobreiro - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns das torres (4 edifícios, 148 fogos, 147 T3 e 1 T1)	Município Espaço Municipal	0 €	2.255.000 €	2.255.000 €	FEDER (PI 4.3) /IFRRU /IFEN Nível 1 (torre 4) Níveis 2 (torres 1, 2 e 3)

E4/07	Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos Blocos do Bairro do Sobreiro (43 blocos, incluindo 7 blocos já reabilitados, correspondentes a 302 fogos - 6 T1, 28 T2, 240 T3 e 28 T4)	Município Espaço Municipal	0 €	799.500 €	799.500 €	FEDER (PI 4.3) /IFEN	Nível 2
E4/08	Reabilitação do Edifício do Bairro do Sobreiro - reabilitação do piso de equipamento, serviços e comércio correspondente às torres 1, 2 e 3 do Bairro do Sobreiro, para instalação de unidade de banco alimentar, serviços da Proteção Civil, Polícia Municipal e armazéns municipais	Município Espaço Municipal	0 €	512.500 €	512.500 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 2
E4/09	Reabilitação do Empreendimento Maia I - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos habitacionais (3 edifícios, 66 fogos - 18 T2, 33 T3 e 15 T4)	Município Espaço Municipal	0 €	817.000 €	817.000 €	FEDER (PI 4.3) /IFRRU /IFEN	Nível 1
E4/10	Reabilitação do Empreendimento Maia II - reabilitação da envolvente exterior e zonas comuns dos blocos habitacionais (2 edifícios, 56 fogos - 16 T2, 28 T3 e 12 T4)	Município Espaço Municipal	0 €	473.000 €	473.000 €	FEDER (PI 4.3) /IFRRU /IFEN	Nível 1
E4/11	Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos edifícios do Empreendimento Maia I (3 edifícios, 66 fogos - 18 T2, 33 T3 e 15 T4)	Município Espaço Municipal	0 €	145.600 €	145.600 €	FEDER (PI 4.3) /IFEN	Nível 2
E4/12	Melhoria da Eficiência Energética e Integração de Energias Renováveis nos edifícios do Empreendimento Maia II (2 edifícios, 56 fogos - 16 T2, 28 T3 e 12 T4)	Município Espaço Municipal	0 €	139.400 €	139.400 €	FEDER (PI 4.3) /IFEN	Nível 2
E4/13	Reabilitação da creche / jardim infantil do Bairro do Sobreiro	Município Santa Casa da Misericórdia da Maia	0 €	177.500 €	177.500 €	FEDER (PI 9.7)	Nível 2

E4/14	Dinamização e instalação dos serviços e atividades do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro	Santa Casa da Misericórdia da Maia (promotora) Município Espaço Municipal	1.669.289 €	0 €	1.669.289 €	FEDER (PI 9.7) /IC JESSICA	Nível 1
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 4			1.669.289 €	17.939.350 €	19.608.639 €		
EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5: VERDES URBANOS E ESPAÇOS DE FRUIÇÃO COLETIVA							
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Total	Enquadramento financeiro	Priorização
			Privado	Público			
E5/01	Requalificação e revitalização da Quinta da Boavista	Fundação Gramaxo	400.000 €	0 €	400.000 €	IFRRU /Fundos próprios	Nível 1
E5/02	Reforço e requalificação das zonas verdes e dos espaços de utilização coletiva e respetiva valorização paisagística no quarteirão afeto à Zona Desportiva do centro da cidade	Município Outros agentes públicos e privados	0 €	1.539.000 €	1.539.000 €	FEDER (PI 6.5) /IFEN	Nível 1
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 5			400.000 €	1.539.000 €	1.939.000 €		
EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6: VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES							
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Total	Enquadramento financeiro	Priorização
			Privado	Público			
E6/01	Reconversão da zona verde interior inserida no quarteirão à margem da Rua Augusto Simões, Rua D. João IV e Rua da Lage, em espaço verde de utilização pública	Município Outros agentes públicos e privados	0 €	520.000 €	520.000 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 2

E6/02	Obras de urbanização correspondentes ao loteamento de iniciativa municipal UI-1 /Praça do Oxigénio – requalificação e reperfilamento de arruamentos preexistentes, nova extensão de ligação à Rua Altino Coelho e construção parcial da designada Praça do Oxigénio	Município Espaço Municipal	0 €	1.006.512 €	1.006.512 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 1
E6/03	Reconversão de vazio urbano correspondente à localização original do centro comunitário do Sobreiro e construção do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro (para substituição das atuais instalações provisórias) e da Praça do Oxigénio (execução parcial)	Santa Casa da Misericórdia da Maia (promotora) Município Espaço Municipal	1.701.427 €	0 €	1.701.427 €	FEDER (PI 6.5) /IFRRU /IC JESSICA	Nível 1
E6/04	Requalificação da zona envolvente à Igreja de N.ª Sr.ª da Maia	Comissão Fabriqueira da Igreja Promotores privados Município Espaço Municipal	1.620.000 €	0 €	1.620.000 €	FEDER (PI 6.5) /IFRRU /Fundos próprios	Nível 2
E6/05	Abertura de nova via urbana de conexão entre a Rua António Oliveira Braga e a Rua da Lage (circular urbana)	Município Espaço Municipal	0 €	450.000 €	450.000 €	FEDER (PI 4.5) /Orçamento Municipal	Nível 3
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 6			3.321.427 €	1.976.512 €	5.297.939 €		
EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7: VAZIOS URBANOS E DESCONEXÕES							
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Total	Enquadramento financeiro	Priorização
E7/01	Requalificação da Avenida Altino Coelho na Cidade da Maia, entre a rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e a Travessa da Quinta Nova (frente da Zona Desportiva) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município	0 €	1.171.800 €	1.171.800 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1

E7/02	Requalificação da Rua Altino Coelho na Cidade da Maia, entre a Rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e a área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município	0 €	1.476.300 €	1.476.300 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/03	Requalificação da Av. D. Manuel II na Cidade da Maia (desde o entroncamento com a Rua José Rodrigues da Silva Júnior até à rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município	0 €	1.648.500 €	1.648.500 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/04	Requalificação da Rua Eng.º Duarte Pacheco na Cidade da Maia (entre a Travessa Eng.º Duarte Pacheco e a área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município	0 €	703.500 €	703.500 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/05	Requalificação da Avenida António Santos Leite na Cidade da Maia, entre o Memorial à Árvore e a rotunda de acesso à Via Periférica - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável	Município	0 €	1.729.875 €	1.729.875 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/06	Disponibilização de informação nos principais interfaces de transporte	Operadores de Transporte AMTP Municípios	0 €	5.000 €	5.000 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/07	Reorganização do Sistema de Transportes Coletivos Rodoviário - Lançamento da Linha Estação Fórum Maia SONAE AIFSC	AMP Municípios Operadores	0 €	100.000 €	100.000 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 2
E7/08	Construção de passeios acessíveis na Avenida Luís de Camões e requalificação do troço da Rua José Rodrigues da Silva Júnior integrado na ARU do Centro da Maia	Município	0 €	770.000 €	770.000 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 2
E7/09	Criação de um sistema de bicicletas partilhadas	Município AMP	0 €	250.000 €	250.000 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1

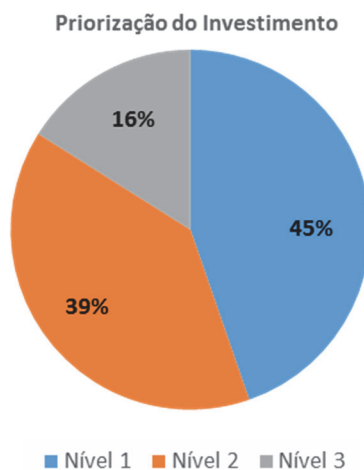
E7/10	Criação e desenvolvimento de Rede Ciclável - Ciclovia Urbana do Centro da Cidade	Município	0 €	1.295.940 €	1.295.940 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/11	Criação de uma rede estruturada de infraestruturas de parqueamento para bicicletas	Município	0 €	18.750 €	18.750 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/12	Medidas de acalmia de tráfego e definição de “zonas 30” no núcleo urbano da Cidade da Maia	Município	0 €	1.044.000 €	1.044.000 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 3
E7/13	Promoção da Segurança e Inclusão dos circuitos pedonais no acesso aos principais equipamentos escolares	Município	0 €	150.590 €	150.590 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 1
E7/14	Alargamento das áreas afetadas a operações de cargas e descargas no centro da Maia	Município	0 €	1.950 €	1.950 €	FEDER (PI 4.5)	Nível 2
SUBTOTAL DO EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA 7			0 €	10.366.205 €	10.366.205 €		
MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL							
Código	Designação	Entidades envolvidas	Investimento		Total	Enquadramento financeiro	Priorização
			Privado	Público			
MC1	Promover ações de divulgação e disseminação do RERU	Município	0 €	Sem previsão	Sem previsão	Orçamento Municipal	Nível 1
MC2	Avaliar as possibilidades e a utilidade de soluções que permitam uma contenção adicional de custos em intervenções de reabilitação	Município IHRU	0 €	Sem previsão	Sem previsão	Orçamento Municipal	Nível 2
MC3	Criar uma bolsa de artífices qualificados ou microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação	Município AEM	Sem previsão	10.000 €	10.000 €	Orçamento Municipal	Nível 2
MC4	Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras	Município Empresas especializadas	Sem previsão	Sem previsão	Sem previsão	Orçamento Municipal	Nível 2

MC 5	Elaboração de um plano de comunicação e participação da ARU do Centro da Maia	Município	0 €	300.000 €	300.000 €	FEDER (PI 6.5)	Nível 1
MC 6	Dinamizar fóruns de opinião associados ao PERU e à ARU do Centro da Maia	Município Juntas de Freguesia Associações Coletividades	0 €	Sem previsão	Sem previsão	Orçamento Municipal	Nível 2
MC 7	Concluir o cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio	Município	0 €	Sem previsão	Sem previsão	FSE (PI 11.1)	Nível 1
MC 8	Criar um sistema de monitorização do mercado de arrendamento	Município	0 €	Sem previsão	Sem previsão	FSE (PI 11.1)	Nível 2
MC 9	Promover e divulgar o regime de renda condicionada e divulgar o regime de arrendamento apoiado	Município IHRU Espaço Municipal	0 €	Sem previsão	Sem previsão	Orçamento Municipal	Nível 2
MC 10	Criação do Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia - GARU_M	Município	0 €	Sem previsão	Sem previsão	FSE (PI 11.1)	Nível 1
MC 11	Programa de apoio à reconversão das estruturas comerciais / centros comerciais de 1.ª e 2.ª geração	Município Proprietários AEM	0 €	60.000 €	60.000 €	Orçamento Municipal	Nível 1
SUBTOTAL DAS MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL			0 €	370.000 €	370.000 €		
TOTAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA			24.445.016 €	45.382.727 €	69.827.743 €		

Da leitura global deste programa de ação, conclui-se que quase metade do investimento assume o primeiro nível de prioridade (45%).

A figura seguinte ajuda a perceber a distribuição do investimento por nível de prioridade.

FIGURA 44 | DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO PREVISTO POR NÍVEL DE PRIORIDADE



Por fim, e não menos relevante, importa aferir a distribuição temporal proposta para a execução de cada uma das medidas, ações e projetos constantes do PERU da Maia.

O cronograma seguinte evidencia esta distribuição.

QUADRO 23 | CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
E1 Frente urbana estruturadora da cidade e conjuntos urbanos de matriz rural adjacentes											
E1/01											
	Requalificação da Rua Dona Deolinda Duarte dos Santos, entre a Rua Eng.º Duarte Pacheco e a Rua do Barão de São Januário, incluindo tratamento do acesso ao novo Tribunal da Maia e Travessa Dona Deolinda Duarte dos Santos										
E1/02											
	Requalificação urbana do eixo estruturante R. Augusto Simões (antiga N14)										
E1/03											
	Requalificação da Rua Clotilde Ferreira da Cruz, entre a Rua do Barão de São Januário e a Rua Eng.º Duarte Pacheco, incluindo execução de muros em arruamentos contíguos já requalificados										
E1/04											
	Edifício Multiusos Socialis (reabilitação de edifício de interesse municipal, correspondente às instalações da antiga JAE, incluindo ampliação										
E1/05											
	Reabilitação do edifício da Rua Augusto Simões										
E1/06											
	Reabilitação do edifício da Rua Clotilde Ferreira da Cruz / Rua Deolinda Duarte dos Santos / Rua Eng.º Duarte Pacheco										
E1/07											
	Demolição de conjunto edificado degradado de matriz rural, entre a Tv dos Correios / R. Augusto Simões / Av. António dos Santos Leite, construção de novos blocos habitacionais (5.400m2) e rearranjo do espaço público										
E2 Centro cívico de densidade institucional, terciária, de equipamentos e convival											
E2/01											
	Requalificação do interior do quarteirão frontal à Praça Dr. José Vieira de Carvalho (a sul)										
E2/02											
	Melhoria da eficiência energética, da qualidade do ar interior e das condições de acessibilidade universal do edifício dos Paços do Concelho incluindo a Torre Lidador										
E2/03											
	Reabilitação do Complexo Municipal de Ténis - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal										
E2/04											
	Reabilitação do edificado da Rua Simão Bolívar, incluindo a reabilitação do edifício Venepor e, dentro deste, das áreas comerciais e do auditório municipal										
E2/05											
	Reabilitação do Complexo Municipal de Ginástica - melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade universal										
E2/06											
	Reabilitação do edifício do Fórum da Maia - Auditórios e Centro de Exposições, incluindo a melhoria da eficiência energética, qualidade do ar interior e das condições de acessibilidade universal										
E2/07											
	Reabilitação do quarteirão edificado frontal à Praça do Dr. José Vieira de Carvalho, compreendido entre as ruas Augusto Simões e Dr. Carlos Pires Felgueiras e do edifício da galeria comercial Visconde de Barreiros										

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
E2/08											
E2/09											
E2/10											
E2/11											
E2/12											
E2/13											
E2/14											
E2/15											
E2/16											
E2/17											
E2/18											
E2/19											
E2/20											
E2/21											
E2/22											
E2/23											
E2/24											
E2/25											
E2/26											
E2/27											
E2/28											

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
E2/29	Outros eventos desportivos programados de promoção municipal, inseridos na dinamização do centro da cidade da Maia - Zona Desportiva										
E2/30	Ações diversas de animação urbana no âmbito da promoção e dinamização do comércio tradicional e de rua										
E2/31	Exposição World Press Photo										
E2/32	Jazz no Parque Central										
E2/33	Ações diversas de promoção da atividade económica, incluindo dinamização e refuncionalização dos espaços comerciais e de serviços de grandes dimensões - Venepor, Central Plaza e Galerias Visconde Barreiros										
E2/34	Construção de um Skate Park a integrar no projeto de requalificação da zona desportiva da cidade										
E3 Novas frentes urbanas predominantemente residenciais											
E3/01	Reabilitação do edifício da Avenida António dos Santos Leite (até à rotunda de articulação com a Via Periférica)										
E3/02	Reabilitação do edifício da Avenida D. Manuel II										
E3/03	Reabilitação do edifício da Rua António Oliveira Braga										
E3/04	Requalificação da Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras										
E3/05	Centro Documental e de Interpretação Urbana Arquiteto João Álvaro Rocha (JAR)										
E4 Quarteirões habitacionais de promoção pública											
E4/01	Requalificação e reperfilamento da Rua Central do Sobreiro, com extensão viária de ligação entre a zona de acesso à Torre 3 do Bairro do Sobreiro e o entroncamento da Rua Padre Luís Campos com a Rua Altino Coelho, incluindo renovação parcial de infraestruturas, mobiliário urbano, passeios acessíveis e percursos cicláveis										
E4/02	Requalificação do sistema de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas do Bairro do Sobreiro - áreas verdes de fruição e enquadramento paisagístico, incluindo hortas urbanas acessíveis, canais de circulação pedonal e mecânica, zonas 30, percursos acessíveis e extensões viárias de ligação à malha urbana envolvente e espaços intersticiais, excluindo a requalificação da Rua Central do Sobreiro e a extensão desta até à Rua Padre Luís Campos										
E4/03	Requalificação do sistema de espaços públicos (zonas verdes, circulações e áreas intersticiais), equipamentos e infraestruturas do empreendimento Maia I, incluindo percursos acessíveis										

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
E4/04											
E4/05											
E4/06											
E4/07											
E4/08											
E4/09											
E4/10											
E4/11											
E4/12											
E4/13											
E4/14											
E5 Verdes urbanos e espaços de fruição coletiva											
E5/01											
E5/02											
E6 Vazios urbanos e desconexões											
E6/01											

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
E6/02	Obras de urbanização correspondentes ao loteamento de iniciativa municipal UI-1 / Praça do Oxigénio – requalificação e reperfilamento de arruamentos preexistentes, nova extensão de ligação à Rua Altino Coelho e construção parcial da designada Praça do Oxigénio										
E6/03	Reconversão de vazio urbano correspondente à localização original do centro comunitário do Sobreiro e construção do Novo Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim / Sobreiro (para substituição das atuais instalações provisórias) e da Praça do Oxigénio (execução parcial)										
E6/04	Requalificação da zona envolvente à Igreja de N.ª Sr.ª da Maia										
E6/05	Abertura de nova via urbana de conexão entre a Rua António Oliveira Braga e a Rua da Lage (Circular urbana)										
E7 Acessibilidade e Mobilidade											
E7/01	Requalificação da Avenida Altino Coelho na Cidade da Maia, entre a rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e a Travessa da Quinta Nova (frente da Zona Desportiva) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável										
E7/02	Requalificação da Rua Altino Coelho na Cidade da Maia, entre a Rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia e área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável										
E7/03	Requalificação da Av. D. Manuel II na Cidade da Maia (desde o entroncamento com a Rua José Rodrigues da Silva Júnior até à rotunda do Monumento ao Triunfo das Gentes da Maia) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável										
E7/04	Requalificação da Rua Eng.ª Duarte Pacheco na Cidade da Maia (entre a Travessa Eng.ª Duarte Pacheco e a área de intervenção do projeto Praça do Oxigénio) - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável										
E7/05	Requalificação da Avenida António Santos Leite na Cidade da Maia, entre o Memorial à Árvore e a rotunda de acesso à Via Periférica - requalificação de percurso pedonal e integração de percurso ciclável										
E7/06	Disponibilização de informação nos principais interfaces de transporte										
E7/07	Reorganização do Sistema de Transportes Coletivos Rodoviário - Lançamento da Linha Estação Fórum Maia SONAE AIFSC										
E7/08	Construção de passeios acessíveis na Avenida Luís de Camões e requalificação do troço da Rua José Rodrigues da Silva Júnior integrado na ARU do Centro da Maia										
E7/09	Criação de um sistema de bicicletas partilhadas										
E7/10	Criação e desenvolvimento de Rede Ciclável - Ciclovia Urbana do Centro da Cidade										

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
E7/11	Criação de uma rede estruturada de infraestruturas de estacionamento para bicicletas										
	Medidas de acalmia de tráfego e definição de "zonas 30" no núcleo urbano da Cidade da Maia										
E7/12	Promoção da Segurança e Inclusão dos circuitos pedonais no acesso aos principais equipamentos escolares										
E7/13	Alargamento das áreas afetadas a operações de cargas e descargas no centro da Maia										
E7/14											
Medidas Complementares de Incentivo à Reabilitação Urbana											
MC 1	Promover ações de divulgação e disseminação do RERU.										
MC 2	Avaliar as possibilidades e a utilidade de soluções que permitam uma contenção adicional de custos em intervenções de reabilitação										
MC 3	Criar uma bolsa de artífices qualificados ou micro-empresas vocacionadas e PME para a reabilitação										
MC 4	Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras										
MC 5	Elaboração de um plano de comunicação e participação da ARU do Centro da Maia										
MC 6	Dinamizar fóruns de opinião associados ao PERU e à ARU do Centro da Maia										
MC 7	Concluir o cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio										
MC 8	Criar um sistema de monitorização do mercado de arrendamento										
MC 9	Promover e divulgar o regime de renda condicionada e divulgar o regime de arrendamento apoiado										
MC 10	Criação do Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Maia - GARU_M										
MC 11	Programa de apoio à reconversão das estruturas comerciais / centro comerciais de 1ª geração										

6.6. SOBRE A MONITORIZAÇÃO DA ORU DO CENTRO DA MAIA

O Artigo 20.º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana. Assim, importa que a entidade gestora exerça com competência as funções de monitorização e avaliação da ORU do Centro da Maia. De acordo com o RJRU, o Município da Maia será responsável pela:

- Elaboração de um relatório anual de monitorização de ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- Elaboração de um relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- Divulgação na página eletrónica do Município da Maia dos relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

Não temos qualquer dúvida que uma política municipal de estímulo à reabilitação urbana apenas será eficaz se for bem comunicada aos cidadãos, enquanto principais agentes e dinamizadores deste processo, quer se tratem de proprietários, investidores, ou simples utentes deste território.

Neste sentido, consideramos que, findo este processo de definição da ORU do Centro da Maia, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana.

ANEXOS

ANEXO A – PLANTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MAIA

[Ver ficheiro anexo “*PERUMaia RelF2_Anexo_A RedelimARU.pdf*” contendo a planta em grande formato à escala 1:2.000]

ANEXO B—MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS (CF. PORTARIA 1192-B/2006)

7708-(14)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 2006



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
 Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
 (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____ | _____
 código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:
 Número: Andar: Localidade: Código postal:
 Distrito: Concelho: Freguesia:
 Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
_ _	_ _	_____	_____	_ _	_____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
Excelente Bom Médio Mau Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: ____, ____

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)

ANEXO C – PLANTA DE ANÁLISE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU

[Ver ficheiro anexo “*PERUMaia RelF2_Anexo_C EstadoConserv Edificado ARU.pdf*”, contendo a figura 19 em grande formato, representada à escala 1:2.000]

ANEXO D – PLANTA DOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL COM IMPACTO NA ARU

[Ver ficheiro anexo “*PERUMaia RelF2_Anexo_D IGT_ARU.pdf*”, contendo a figura 25 em grande formato, representada à escala 1:5.000]

ANEXO E – REPRESENTAÇÃO CARTOGRÁFICA DOS SETE SUBSISTEMAS/ EIXOS CENTRAIS DA ESTRATÉGIA

[Ver ficheiro anexo “*PERUMaia RelF2_Anexo_E Subsistemas EixosCentrais da Estratégia.pdf*”,
contendo as figuras 26 a 32 em formato que possibilita uma consulta mais pormenorizada]

ANEXO F – MAPEAMENTO DAS AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES POR EIXO CENTRAL DA ESTRATÉGIA

[Ver ficheiro anexo “*PERUMaia RelF2_Anexo_F Mapeamento Ações.pdf*”, contendo as figuras 33 a 39 em formato que possibilita uma consulta mais pormenorizada]