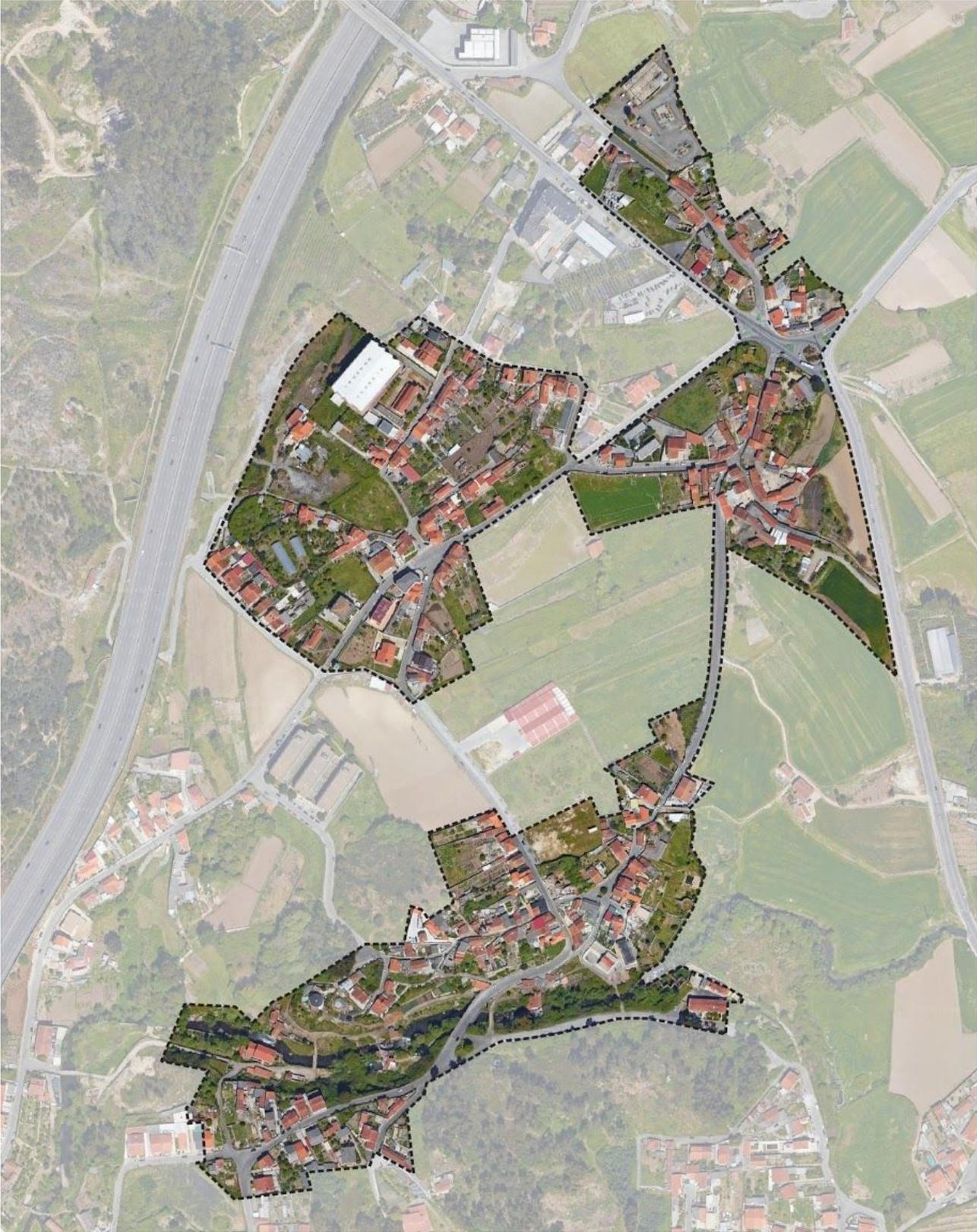


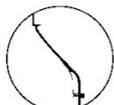
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DE ARDEGÃES, MAIA



U. PORTO

FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



CEFA-UP

FICHA TÉCNICA

EQUIPA DE PRODUÇÃO

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

CONSULTORES

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

INTERLOCUTORES NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

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

AUDIÇÕES

Paulo Valença (Estratégia Local de Habitação da Maia)
Fernando Miguel Ferreira dos Santos (Presidente da Junta de Freguesia de Águas Santas)
Proprietários e residentes de Ardegães



FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



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

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DE ARDEGÃES, MAIA

VERSÃO PRELIMINAR

22 de Novembro de 2019

SUMÁRIO EXECUTIVO

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

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

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

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

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

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

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

7. Do trabalho realizado, ressaltam três vectores essenciais para a ORU proposta: programas nacionais e locais de apoio ao investimento poderão ter mais efeito que simples benefícios fiscais; impõe-se, em função do perfil do edificado, dos proprietários e dos destinatários da habitação, uma liderança do processo pela Câmara Municipal da Maia, assente num Gabinete Local, desdobrado em diferentes disciplinas, que mobilize os actores em presença e outros ainda arredados do processo; e as ferramentas de gestão e de execução previstas e a prever deverão ter os seus resultados monitorizados, de forma a poderem ser revistas em função dos resultados obtidos.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	8
II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	9
1. Enquadramento	9
2. Metodologia	9
3. Contextualização da área	9
3.1. Localização e envolvente próxima	9
3.2. Enquadramento na paisagem	11
3.3. Dinâmicas socioeconómicas	13
3.4. Uso e estado de conservação do edificado	15
3.5. Dinâmicas de investimento no edificado	17
3.6. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos	19
4. Caracterização	19
4.1. Socioeconómica, de mobilidade e acesso a serviços	19
4.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas	25
4.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos	33
4.4. Paisagística	42
5. Diagnóstico	51
5.1. Fraquezas: os factores críticos	51
5.2. Forças: os recursos potenciais	52
5.3. Ameaças: os riscos alargados	53
5.4. Oportunidades: possibilidades na envolvente	53
5.3. Síntese do diagnóstico	54
III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	55
6. Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)	55
6.1. Visão e acções	55
6.2. Prioridades e Objectivos	56
6.3. Opções estratégicas	56
7. Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana	56
7.1. Critérios considerados	57
7.2. Novos limites e justificação	57
8. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana	58
8.1. Tipologia de ORU	58
8.2. Prazo de execução	58

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

I. INTRODUÇÃO

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

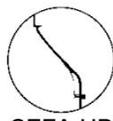
No entanto, **reconhecendo a extensão e a complexidade da zona em questão e considerando uma perspectiva estrutural, de pensamento a longo prazo e de regeneração do tecido urbano, considera-se que as vertentes do espaço não edificado, dos equipamentos públicos e dos espaços exteriores de utilização colectiva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

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

U. PORTO

FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



CEFA-UP