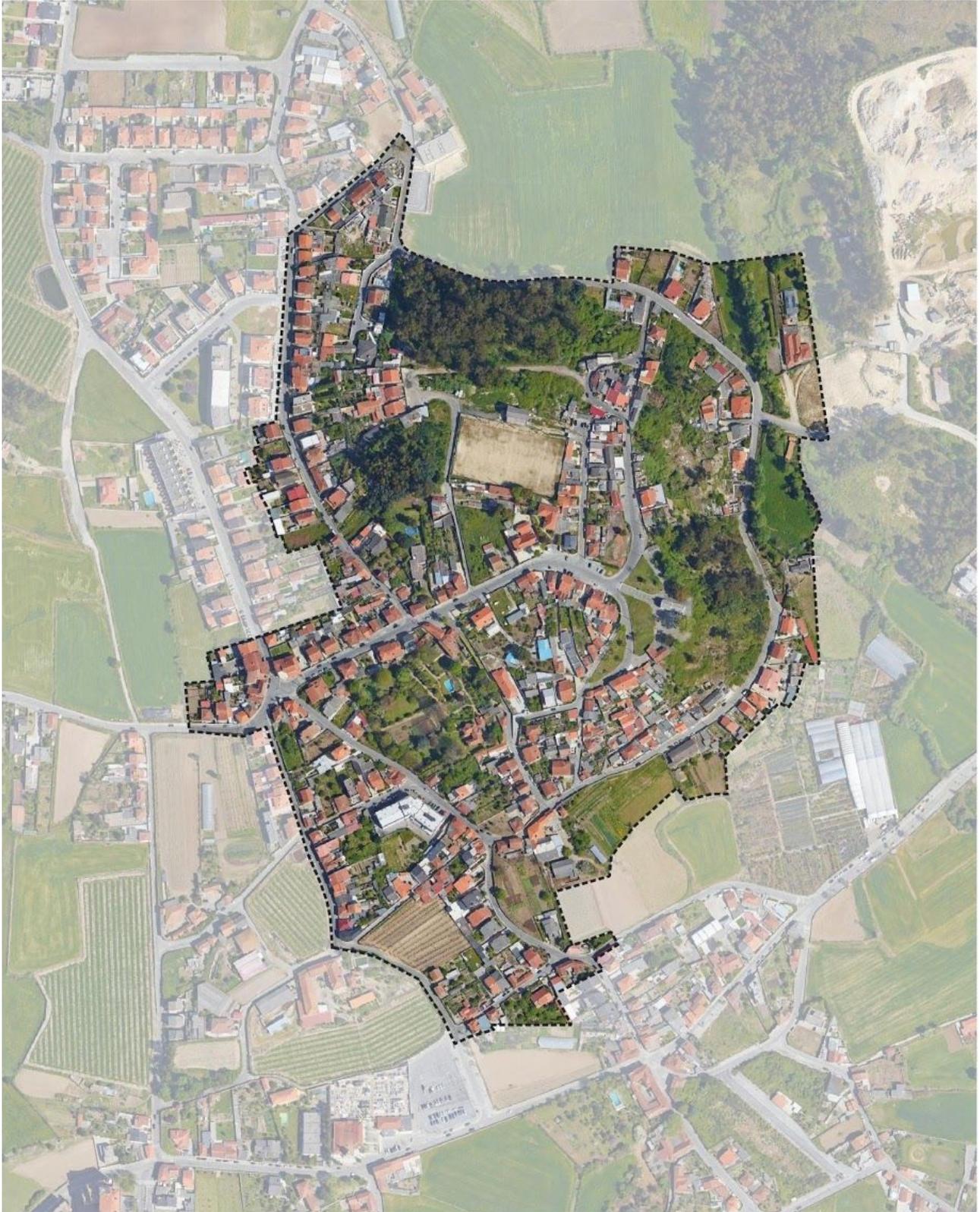


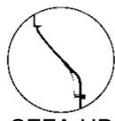
# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DE MONTE DE SANTA CRUZ, MAIA



U. PORTO

FACULDADE  
DE ARQUITECTURA  
DA UNIVERSIDADE  
DO PORTO  
FAUP

CENTRO  
DE ESTUDOS  
DE ARQUITECTURA  
E URBANISMO  
CEAU



CEFA-UP

## FICHA TÉCNICA

### EQUIPA DE PRODUÇÃO

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

### CONSULTORES

**Aitor Varea Oro** (Arquitectura/Urbanismo)  
**Álvaro Domingues** (Geografia)  
**Clara Pimenta do Vale** (Arquitectura/Construção)  
**Manuel Fernandes de Sá** (Arquitectura/Urbanismo)  
**Marta Martins** (Sociologia)  
**Nuno Travasso** (Arquitectura/Urbanismo)  
**Paulo Farinha Marques** (Arquitectura Paisagista) - FCUP  
**Rui Braz Afonso** (Economia)  
**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** (Coordenador da Estratégia Local de Habitação da Maia)  
**Manuel Azenha** (Presidente da Junta de Freguesia de Castelo da Maia)  
**Adérito Santos** (ex-Presidente da Junta de Freguesia de Barca)  
**Proprietários e residentes do Monte de Santa Cruz**



FACULDADE  
DE ARQUITECTURA  
DA UNIVERSIDADE  
DO PORTO  
FAUP

CENTRO  
DE ESTUDOS  
DE ARQUITECTURA  
E URBANISMO  
CEAU



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

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

**VERSÃO PRELIMINAR**

22 de Novembro de 2019

## SUMÁRIO EXECUTIVO

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

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

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

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

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

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

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b>	<b>7</b>
1. Enquadramento	7
2. Metodologia	7
3. Contextualização da área	7
3.1. Localização e envolvente próxima	7
3.2. Enquadramento na paisagem	9
3.3. Dinâmicas socioeconómicas	11
3.4. Uso e estado de conservação do edificado	13
3.5. Dinâmicas de investimento no edificado	15
3.6. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos	17
4. Caracterização	17
4.1. Socioeconómica, de mobilidade e acesso a serviços	17
4.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas	24
4.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos	32
4.4. Dos espaços públicos	39
4.4. Paisagística	41
4.6. Agentes e interlocutores locais e/ou em presença	48
5. Diagnóstico	50
5.1. Fraquezas: os factores críticos	50
5.2. Forças: os recursos potenciais	51
5.3. Ameaças: os riscos alargados	51
5.4. Oportunidades: possibilidades na envolvente	52
5.3. Síntese do diagnóstico	53
<b>III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>54</b>
6. Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)	54
6.1. Visão e acções	54
6.2. Prioridades e Objectivos	55
6.3. Opções estratégicas	55
7. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana	55
7.1. Tipologia de ORU	55
7.2. Prazo de execução	56

<b>IV. OPERACIONALIZAÇÃO</b>	<b>57</b>
8. Quadro de apoios e incentivos	57
8.1. Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento	59
8.2. Acesso a soluções de financiamento	60
8.3. Apoio técnico e jurídico	61
9. Relação com instrumentos de gestão	61
9.1. Articulação com instrumentos existentes	61
9.2. Necessidades de alteração de instrumentos existentes	61
9.3. Recomendações para futuros instrumentos	61
10. Modelo de governança	62
10.1. Modelo de gestão	62
10.2. Modelo de execução	62
10.3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução	64
10.4. Operacionalização e dinamização das intervenções	64
10.5. Sistemas de monitorização	64
<b>V. NOTAS FINAIS</b>	<b>65</b>
11. Referências bibliográficas	66

## I. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Monte de Santa Cruz, no concelho da Maia**, respondendo às orientações do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e publicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), realizado em articulação com o programa de trabalhos proposto pela Câmara Municipal da Maia.

Consiste assim na Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) referente à **intenção da Câmara Municipal da Maia de definir para esta área uma ORU simples** (artigo 30º do RJRU), **focando exclusivamente na reabilitação do edificado.**

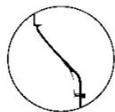
**No entanto, reconhecendo a extensão e a complexidade da zona em questão e considerando uma perspectiva estrutural, de pensamento a longo prazo e de regeneração do tecido urbano, considera-se que as vertentes do espaço não edificado, dos equipamentos públicos e dos espaços exteriores de utilização colectiva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

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



FACULDADE  
DE ARQUITECTURA  
DA UNIVERSIDADE  
DO PORTO  
FAUP

CENTRO  
DE ESTUDOS  
DE ARQUITECTURA  
E URBANISMO  
CEAU



CEFA-UP