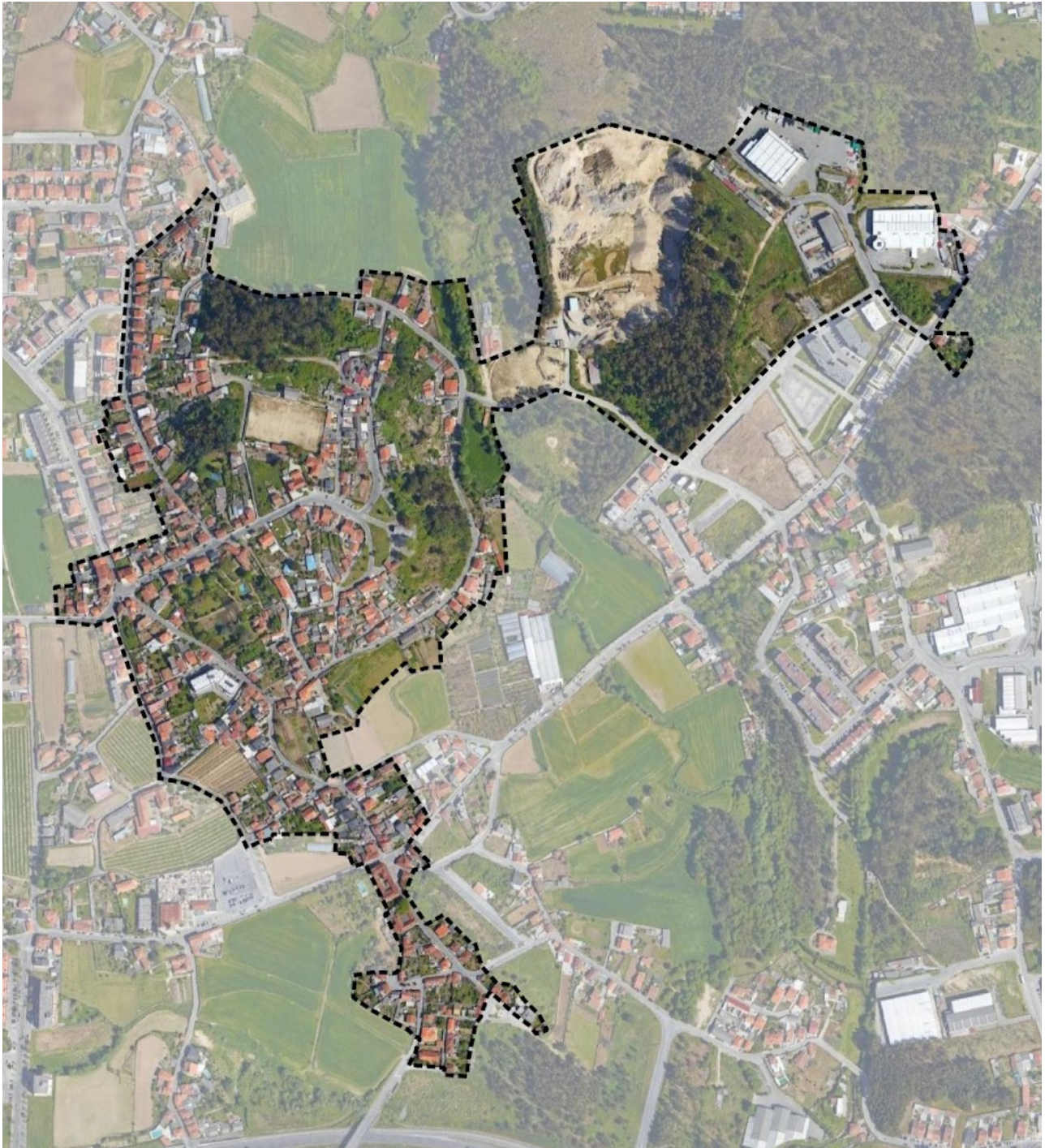


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DO MONTE DE SANTA CRUZ, MAIA

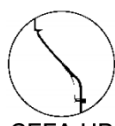
Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Monte de Santa Cruz em simultâneo com a Estratégia de Reabilitação Urbana da respectiva ORU simples



U.PORTO

FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



CEFA-UP

FICHA TÉCNICA

PRODUÇÃO

Teresa Calix (Arquitectura/Urbanismo) - Coordenação

Ana Silva Fernandes (Arquitectura/Urbanismo)

Helena Amaro (Direito/Direito do Urbanismo)

Gisela Lameira (Arquitectura)

COLABORAÇÃO

Aitor Varea Oro (Arquitectura/Urbanismo)

Ana Pinheiro (Arquitectura/Urbanismo)

Álvaro Domingues (Geografia)

Clara Pimenta do Vale (Arquitectura/Construção)

Manuel Fernandes de Sá (Arquitectura/Urbanismo)

Marta Martins (Sociologia)

Maria Inês Sousa (Arquitectura Paisagista) - FCUP

Mariana Almeida (Arquitectura/Urbanismo)

Nuno Travasso (Arquitectura/Urbanismo)

Paulo Farinha Marques (Arquitectura Paisagista) - FCUP

Rui Fernandes Póvoas (Engenharia Civil)

INTERLOCUTORES NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

Joana Calvet (Divisão do Planeamento Territorial)

Luisa Lousan (Departamento de Sustentabilidade Territorial)

Nuno Lopes (Espaço Municipal E.M.)

AUDIÇÕES

Manuel Azenha (Presidente da Junta de Freguesia de Castelo da Maia)

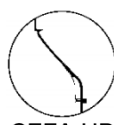
Adérito Santos (ex-Presidente da Junta de Freguesia de Barca)

Proprietários e residentes do Monte de Santa Cruz



FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU



CEFA-UP

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

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

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Monte de Santa Cruz em simultâneo com a Estratégia de Reabilitação Urbana da respectiva ORU simples

SUMÁRIO EXECUTIVO

Inicialmente, o núcleo de Santa Cruz correspondia 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. A cerca de dois quilómetros em linha recta da Câmara Municipal da Maia, inscreve-se no centro de uma rede de eixos viários estruturantes (existentes e em execução, como a variante à N14) e de transporte público (apeadeiro S. Frutuoso, Metro Fórum Maia, Zona Industrial). Esta inscrição estratégica face ao emprego - Zona Industrial Maia I e II, unidades comerciais, industriais e agrícolas da N14 - gera uma procura acentuada de habitação naquele núcleo.

A delimitação anteriormente fixada foi revista, por solicitação da CMM, já em 2020, tendo por base a proposta de uma nova área que duplicava a área primitiva, para nascente, e conservando-se nas mesmas latitudes da área anterior, que, pretendia o Executivo da Câmara Municipal da Maia, desse resposta a intenções, entretanto surgidas, de investimento e qualificação na envolvente à ARU inicialmente delimitada.

Foram objecto de estudo a área primitiva, a nova área proposta, e as áreas adjacentes a ambas. Foi analisada criticamente a informação recolhida, e confrontada com os dados fornecidos pela CMM e os já existentes no CEAU. Assim, entendeu-se ser conveniente uma expansão para Sul, abrangendo agora o edificado da Rua Nossa Sra. da Conceição, passando a incluir a zona de Cavadas/Nossa Sra. de Fátima. Já nas imediações da nova delimitação agora proposta, entendeu-se ser necessário abranger-se a sul desta, uma área que abrange dois lotes de habitação, próximos entre si, na zona da Rua Central de Frejufe. Foi incluída a área da Pedreira de Xisto, pelo seu impacto paisagístico fulcral face à ARU, especialmente, considerando-se o seu impacto na vertente nascente do Monte de Santa Cruz. Cessando a actual função de britadeira, competirá a quem explorou a pedreira cumprir as obrigações do plano de renaturalização, sendo que esta poderá ser uma mais-valia para a ARU. Integraram-se ainda os lotes destinados a finalidades públicas (parque urbano, tanatório, cemitério israelita), por serem projectos que mobilizam investimentos que poderão ter algum impacto colateral positivo na ARU. Os lotes expectantes e os prédios com habitação a carecer de reabilitação foram também incluídos, precisamente por inexistir, no edificado dos núcleos anteriores, fogos em número suficiente para realojar, definitiva ou transitoriamente, os agregados familiares identificados como carecendo de habitação condigna.

Assim, a ARU do Monte de Santa Cruz compreende três núcleos essenciais, de poente para nascente: Cavadas/Cabreiras, Santa Cruz, e Almorode e Monte de Xisto. Considerando a realidade habitacional existente, não haverá fogos devolutos, na ARU 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 sobre-ocupação, e em edificado em risco). Todavia, os que estão devolutos (pertencentes a heranças indivisas e alguns deles a estruturas agrárias obsoletas) serão elegíveis para programas nacionais ou municipais que os complementem, e são oportunidades de densificação do edificado existente, especialmente se articuladas com um transporte público que faça a travessia entre os três núcleos identificados, e os articule entre Silva Escura, a nascente, e os acessos à N14 e à A41, a poente. É ainda de notar alguma dinâmica do ponto de vista da reabilitação urbana, já em curso, provavelmente resultante da localização estratégica apelativa e, em especial, da construção da variante à N14, em curso.

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. Propõe-se que seja um Gabinete Técnico Local a 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, socacos) 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.

Por fim, propõe-se que os instrumentos de natureza estratégica e regulamentar, alguns deles com processos de revisão em curso, considerem a possibilidade de, sendo possível e pertinente, acolherem medidas capazes de conduzirem à reabilitação urbana pretendida, pois as de natureza meramente fiscal, especialmente se não acompanhadas de forte investimento público, não serão capazes de gerar a dinâmica pretendida.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	7
1. Contexto	8
2. Nova delimitação da ARU	9
II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	12
3. Enquadramento e metodologia	12
4. Contextualização da área	13
4.1. Localização e envolvente próxima	13
4.2. Enquadramento na paisagem	15
4.3. Dinâmicas socioeconómicas	17
4.4. Uso e estado de conservação do edificado	18
4.5. Dinâmicas de investimento no edificado	19
5. Caracterização	20
5.1. Socioeconómica, de mobilidade e acesso a serviços	20
5.2. Edificado: crescimento, uso, conservação e infraestruturas	24
Uso	26
Estado de conservação	28
Infraestruturas	30
5.3. Núcleos, interesse arquitectónico e espaços públicos	32
5.4. Dos espaços públicos	41
5.5. Análise Paisagística	43
6. Diagnóstico	49
6.1. Fraquezas: os factores críticos	49
6.2. Forças: os recursos potenciais	50
6.3. Ameaças: os riscos alargados	51
6.4. Oportunidades: possibilidades na envolvente	51
6.3. Síntese do diagnóstico	53
7. Enquadramento na regulamentação e em projectos previstos	54
III. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	55
8. Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)	55
8.1. Visão e acções	55
8.2. Prioridades e Objectivos	56
8.3. Agentes e interlocutores locais e/ou em presença	56
8.4. Opções estratégicas	57

9. Âmbito da Operação de Reabilitação Urbana	58
9.1. Tipologia de ORU	58
9.2. Prazo de execução	58
IV. OPERACIONALIZAÇÃO	59
10. Quadro de apoios e incentivos	59
10.1. Incentivos fiscais e outros apoios ao investimento	62
10.2. Acesso a soluções de financiamento	63
10.3. Apoio técnico e jurídico	64
11. Relação com instrumentos de gestão	65
11.1. Articulação com instrumentos existentes	65
11.2. Recomendações a considerar no âmbito da alteração de instrumentos existentes	65
11.3. Recomendações para futuros instrumentos	65
12. Modelo de governança	67
12.1. Modelo de gestão	67
12.2. Modelo de execução	68
12.3. Sistemas de monitorização	69
V. NOTAS FINAIS	70
13. Referências bibliográficas	71

I. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à ‘**Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Monte de Santa Cruz em simultâneo com a Estratégia de Reabilitação Urbana da respectiva ORU simples**’, 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 os componentes para a realização desta Estratégia. Optou-se por definir uma estrutura dividida em caracterização/diagnóstico da área em causa, estratégia de reabilitação



FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU

