


APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 22/01/2018
A DDAG 

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE ...
A ...

Proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da Área Envolvente ao Areinho de Avintes

Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente
Divisão de Projetos Estruturantes
Novembro de 2017



EQUIPA TÉCNICA

Fátima Laranjeira	Urbanismo
Conceição Fernandes	Urbanismo
Dina Henriques	Arquitetura
Sérgio Moreira	Arquitetura
Eugénia Guedes	Apoio técnico
Paula Rua	Apoio técnico e administrativo
Inês Barbosa	Arquitetura Paisagista (estagiária)
João Mota e Silva	Engenharia Civil

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO	5
1.1. Resultado da discussão pública	7
1.2. Parecer do IHRU	8
1.3. Alteração à proposta inicial do PERU	9
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	12
2.1. Introdução	12
2.2. Síntese de diagnóstico da área de intervenção	14
2.2.1. Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção	19
2.2.2. Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro	28
2.2.2.1. Edificado / cadastro	
2.2.2.2. Processos administrativos	
2.2.2.3. Espaço público	
2.2.3. Unidade territorial da área a norte da Rua do Areinho	35
2.2.3.1. Edificado / cadastro	
2.2.3.2. Processos de fiscalização urbanística	
2.2.3.3. Espaço público	
2.2.4. Unidade territorial da área a sul da Rua do Areinho	44
2.2.4.1. Edificado / cadastro	
2.2.5. Unidade territorial da área envolvente ao rio Jorgim e arruamentos adjacentes	48
2.2.5.1. Edificado	
2.2.5.2. Espaço público	
2.2.6. Unidade territorial da área de Quintas	54
2.2.6.1. Edificado / cadastro	
2.2.7. Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Espinhaço e envolvente	62
2.2.7.1. Edificado	
2.2.7.2. Espaço público	
2.2.8. Aspetos culturais	68
2.2.9. Infraestruturas existentes	73
2.2.10. Linhas de água	77
2.2.11. Estrutura viária	78
3. TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO	82
4. ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A ORU	87
4.1. Eixos estratégicos	88
4.2. Objetivos	88
4.3. Compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal	90
4.3.1. Plano Diretor Municipal	90
- Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo	
- Planta de Ordenamento – Carta de Mobilidade e Transportes	
- Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas	
- Planta de Ordenamento – Carta de Execução do Plano	
- Condicionantes	
4.3.2. Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro	97

4.3.3	Projeto Municipal Encostas do Douro e intervenções na frente ribeirinha do rio Douro	100
4.3.3.1	Projeto Municipal Encostas do Douro	
4.3.3.2	Intervenções na frente Ribeirinha do rio Douro	
4.3.3.3	Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida das Encostas Metropolitanas do Douro	
4.3.4	Estratégia de Regeneração Urbana	109
4.3.5	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano	111
5.	PROGRAMA DE AÇÃO	114
5.1.	Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto os edifícios	114
5.2.	Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto as infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva	118
5.3.	Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto as atividades económicas, culturais e recreativas	121
6.	OPERACIONALIZAÇÃO	123
6.1.	Prazo de execução	123
6.2.	Modelo de gestão	124
6.3.	Modelo de execução	128
6.4.	Programação das ações previstas, investimento envolvido, custos de execução e identificação das fontes de financiamento	130
6.4.1	Programa / cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir (c/ quadro)	130
6.4.2	Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas (c/ quadro)	131
6.4.3	Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas (c/ quadro)	133
6.5.	Modelo de monitorização	134
7.	INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS	135
7.1.	Introdução e enquadramento legal	135
7.2.	Deveres dos proprietários sobre os seus prédios, edifícios ou frações	137
7.3.	Incentivos decorrentes da delimitação da ARU ED	138
7.4.	Instrumentos de natureza fiscal e procedimentos administrativos decorrentes dos benefícios e agravamentos aplicáveis à ARU AV	139
7.5.	Instrumentos de natureza regulamentar e administrativa	144
7.5.1.	Alterações e simplificações regulamentares	144
7.5.2.	Regime especial de taxas municipais	146
7.6.	Instrumentos de natureza financeira	148
7.7.	Medidas de política complementares de iniciativa municipal	151
	QUADRO A - Principais benefícios e agravamentos fiscais de incentivo à reabilitação urbana, aplicáveis à ARU AV	152
	QUADRO B – Reduções e isenções de taxas municipais, aplicáveis à ARU AV	156

ANEXOS

ANEXO 1 - Quadro associado às plantas de caracterização da situação existente, com informação obtida no local recolhida entre 2015, 2016 e 2017

ANEXO 2 - Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro - caracterização da área NORTE

ANEXO 3 - Edifícios com interesse patrimonial – Fichas de caracterização

PEÇAS DESENHADAS

DESENHO 1 - Limite da Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes

DESENHO 2 - Planta de caracterização do Estado de Ocupação das Construções (a confirmar após audiência prévia)

DESENHO 3 - Planta de caracterização do Estado de Conservação das Construções (com base no aspeto exterior)

DESENHO 4 - Planta com localização das Construções ou Conjuntos de Interesse Patrimonial existentes

DESENHO 5 - Planta de caracterização do Estado de Conservação dos Arruamentos

DESENHO 5.1 - Planta de caracterização da Estrutura Viária – Rua Mário Mendes da Costa

DESENHO 5.2 - Planta de caracterização da Estrutura Viária – Rua do Paço

DESENHO 5.3 - Planta de caracterização da Estrutura Viária – Caminho de Avintes

DESENHO 6 - Planta Cadastral das Construções em Zona Inundável ou Ameaçada pelas Cheias

DESENHO 7 - Planta de localização das Ações Programadas pelo PERU da 'ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes'

DESENHOS 8.1, 8.2 E 8.3 – Contributos da DPRU para a estruturação viária

ABREVIATURAS

AGEM - Empresa Municipal, Águas de Gaia, E.M.
AMP - Área Metropolitana do Porto
APA - Agência Portuguesa do Ambiente
APDL - Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo S.A.
ARU - Área de Reabilitação Urbana
ARU AV - Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes
ARU ED - Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro
CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
DMUA - Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente
DORU – Divisão de Operacionalização de Reabilitação Urbana – Unidade ARU/ORU do Centro Histórico da Gaiurb EM
DPRU - Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
DRCN - Direção Regional de Cultura do Norte
EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
ERU Gaia - Estratégia de Regeneração Urbana de V.N.Gaia
FEEI - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento
GAIURB - Empresa Municipal, GAIURB Urbanismo e Habitação, E.M.
IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
LBGPPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo
MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis
ORU - Operação de Reabilitação Urbana
ORU AV - Operação de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes
PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PAMUS - Plano de Mobilidade Urbana Sustentável
PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM - Plano Diretor Municipal
PEDED - Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro
PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PERU AV - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes
PNAEE - Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética
PO SEUR - Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
PP - Plano de Pormenor
PP RU - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
RAN - Reserva Agrícola Nacional
REN - Reserva Ecológica Nacional
RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJCBN - Regime Jurídico da Conservação da Natureza e Biodiversidade
RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RMUE - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila Nova de Gaia
TMU - Taxa Municipal de Urbanização
UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

1. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO

O presente projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) surge no seguimento da aposta do Município na definição de uma Estratégia de Regeneração Urbana de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano para o concelho.

Complementarmente à delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro (ARU ED), publicada no Diário da República em 21 de março de 2016¹, as obras de requalificação ambiental que têm vindo a ser realizadas e as que se encontram programadas na frente ribeirinha do rio Douro **contribuíram para a necessidade de compatibilizar estas intervenções com ações de regeneração e revitalização urbana na área envolvente ao Areinho de Avintes.**

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU)² prevê no seu artigo 7º a possibilidade de os municípios desenvolverem Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da ARU e o segundo referente à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Face à grande dimensão da área delimitada da ARU ED (com cerca de 1.444 hectares), optou-se pela elaboração de uma ORU sistemática em instrumento próprio, que incide sobre uma área de intervenção menor (com cerca de 69 hectares, representando 9% da área total da freguesia de Avintes), de características específicas em termos de reabilitação urbana que justificam que lhe seja concedida prioridade de programação, a qual se designará **'ARU da área envolvente ao Areinho de Avintes' (ARU AV).**

A elaboração do projeto do PERU para a execução da ORU da ARU AV revelou ser o instrumento de programação mais adequado para a prossecução dos objetivos de reabilitação a seguir indicados e propostos, cuja área de intervenção foi previamente analisada e discutida internamente, tendo sido validada superiormente.

O projeto do **PERU da área envolvente ao Areinho de Avintes** foi entretanto submetido e aprovado na reunião pública de Câmara em 21-04-2017 e esteve em discussão pública durante o mês de junho.

¹ A delimitação da ARU ED (integrada num conjunto de 8 ARU) e o Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros, foram publicados na 2ª série do Diário da República, 21 de março de 2016, através do Aviso n.º 3874/2016. Entretanto a Retificação do Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros das ARU foi publicada na 2ª série do Diário da República em 3 de abril de 2017, através do Aviso n.º 3467/2017.

² Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Simultaneamente o projeto de PERU foi remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), para emissão de parecer não vinculativo, o qual se renunciou favoravelmente conforme se descreve no ponto 1.2. seguinte.

De salientar que as alterações introduzidas na atual versão final do PERU, resultantes da fase de consulta pública, consistem em especificações, clarificações e correções à proposta inicial, não pondo em causa os pressupostos, a estratégia e os objetivos definidos para a área de intervenção da ARU. Contudo como se verifica a necessidade de alterar os elementos disponibilizados nessa fase, o **PERU da envolvente ao Areinho de Avintes** deverá ser submetido à Câmara para aprovação e posteriormente à Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.

O presente PERU integra, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que foram tidas como relevantes, o conteúdo previsto no ponto 2 do artigo 33.º do RJRU, concretamente:

Sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes, o PERU deve :	Capítulos do relatório que materializam os conteúdos:
a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;	Pontos 4.1. + 4.2. + 4.3.
b) Estabelecer o prazo de execução da ORU;	Ponto 6.1.
c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da ORU;	Pontos 4.2. + 5. + 6.4.
d) Estabelecer o programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;	Ponto 5.
e) Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;	Pontos 6.2. + 6.3.
f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;	Ponto 7.
g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;	Ponto 6.4.

h) Definir o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;	Ponto 6.4.
i) Identificar a entidade gestora da ARU;	Ponto 6.2.
j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração de PP de reabilitação urbana.	Ponto 3.

De salientar que uma política municipal de estímulo à reabilitação urbana apenas será eficaz se for bem comunicada e esclarecedora para os cidadãos, enquanto principais agentes e dinamizadores deste processo, quer se tratem de proprietários, investidores, ou simples utentes deste território.

Neste sentido, considera-se essencial que o Município crie e mantenha ativo um processo amplo de comunicação e divulgação deste instrumento de programação, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem pretenda levar a cabo ações de reabilitação urbana nesta ARU.

1.1. RESULTADO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Na sequência do procedimento de discussão pública da proposta de delimitação da ARU da área envolvente ao Areinho de Avintes e respetivo projeto da ORU, de acordo com a proposta de PERU aprovada, que decorreu entre 1 e 30 de junho de 2017, dando cumprimento ao n.º 3 do artigo 89º do RJGT, foi elaborado o 'RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA' em anexo.

As quatro participações rececionadas foram analisadas e ponderadas conforme consta do referido relatório.

Nesse documento são expostas de forma detalhada as observações e sugestões apresentadas e a respetiva justificação para a ponderação de cada uma, sendo ainda elencados os pressupostos de base que justificam as alterações introduzidas na atual versão do **PERU da envolvente ao Areinho de Avintes**, bem como o não enquadramento de algumas das sugestões apresentadas.

De uma forma geral estas observações e sugestões são transversais a toda a área de intervenção da ARU e só em casos pontuais dizem respeito a situações ou locais específicos.

Da ponderação realizada verificou-se que as participações têm em comum algumas questões relacionadas com:

- a necessidade de proceder à estruturação e hierarquização da rede viária;
- os problemas existentes na rede viária, como a exiguidade de alguns troços viários, nomeadamente no núcleo do Espinhaço, a ausência de infraestruturação, pavimentação desadequada, falta de estacionamento, etc
- a importância de garantir a preservação de elementos arquitetónicos, de construções, muros e dos núcleos com interesse patrimonial. Contudo em algumas situações há necessidade de ponderar a demolição total ou parcial de construções e/ou muros para reperfilamento de arruamentos existentes;
- as quintas históricas e a necessidade da sua requalificação, promovendo novos usos;
- o estado de abandono dos terrenos, com elevada capacidade produtiva no passado;
- a necessidade da requalificação ambiental de áreas como o Areinho e a envolvente do Rio Jorgim;
- a importância de preservar a história e a identidade dos lugares e núcleos;
- as pretensões da população residente, articuladas com os novos usos existentes e esperados.

1.2. PARECER DO IHRU

Após a elaboração e aprovação da proposta de **PERU da envolvente ao Areinho de Avintes** e considerando os pressupostos relativos aos efeitos da aprovação da respetiva delimitação da ARU e da ORU através de instrumento próprio, procedeu-se da seguinte forma, nos termos do artigo 17º do RJRU:

- O projeto de ORU foi remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo, conforme nº 3 do artigo 17º;
- Simultaneamente com a remessa a que se refere o ponto anterior, o projeto de ORU foi submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no RJIGT, conforme o nº 4 do artigo 17º.

Assim, com a proposta de PERU da **ORU da envolvente ao Areinho de Avintes** aprovada na reunião de Câmara de 21-04-2017, foi solicitado parecer ao IHRU em 29-05-2017 – ver doc.to ... em anexo.

Em 10-07-2017 deu entrada na Câmara o parecer favorável desta entidade (ver doc.to ... em anexo), o qual conclui referindo “... **tendo em conta a coerência da proposta apresentada, o IHRU nada tem**

a opor à realização da respetiva operação de reabilitação urbana para a ARU da área envolvente ao Areinho de Avintes”.

1.3. ALTERAÇÃO À PROPOSTA INICIAL DO PERU

De salientar, tal como referido anteriormente, que as alterações introduzidas na atual versão final do PERU consistem em pequenas correções à proposta inicial, não pondo em causa os pressupostos, a estratégia e os objetivos definidos para a área de intervenção da ARU.

De acordo com o relatório de ponderação referido e em anexo, salientam-se as **seguintes alterações que foram introduzidas na atual versão do PERU** (versão final):

- Introdução de algumas regras a considerar como orientadoras em futuras intervenções de reabilitação de edifícios existentes, nomeadamente nas construções identificadas na ARU como de interesse patrimonial, as quais servirão de referência a considerar em futuro regulamento municipal específico.
- Inclusão de fichas de caracterização com a identificação de outros edifícios (e conjunto de edifícios) existentes com interesse patrimonial, localizados no núcleo do Espinhaço.
Na versão final do PERU será incluída a referência de que algumas destas construções poderão vir a ser integradas na proposta da nova carta de salvaguarda no âmbito da revisão do PDM como ‘edifícios a classificar’, tal como consta do contributo apresentado pela DPRU. Contudo é também referido que, no âmbito do reperfilamento de alguns troços viários, poder-se-á verificar a necessidade de demolição de algumas destas construções (ou parte delas), situação que deverá ser devidamente fundamentada.
- Inclusão no capítulo 2 (ponto 2.2.8) do relatório do PERU de duas associações referidas numa das participações.
- Relativamente aos edifícios com interesse patrimonial, inclusão de nota que o Município concederá especial atenção à manutenção do estado de conservação destes edifícios, disponibilizando também um programa municipal de incentivos fiscais e financeiros para o

efeito, sem prejuízo de acionar os procedimentos previstos na legislação e regulamentos em vigor, sempre que se verificar estar em risco a estabilidade ou a salubridade dos mesmos.

- Inclusão de 3 plantas apresentadas pela DPRU contendo contributos na área da mobilidade da ARU, integradas em anexo na versão final do PERU.

Incluída a referência de que estas propostas serão consideradas no desenvolvimento das respetivas ações previstas, nomeadamente aquando da elaboração dos projetos de execução da remodelação do espaço público integrado na ARU.

Ainda no âmbito da mobilidade será incluída informação complementar (plantas) contendo a caracterização da estrutura viária existente na ORU e a identificação dos principais constrangimentos.

- Ampliação em cerca de 6.500m² da área de intervenção da ARU AV, decorrente da análise e ponderação das plantas (contributos) apresentadas pela DPRU, a qual se deve ao facto da necessidade de vir a proceder à remodelação (alargamento) de arruamento existente – Rua Mário Mendes da Costa, que constitui um dos acessos principais ao núcleo do Esteiro e ao Areinho de Avintes. Esta ampliação integrará mais 10 construções existentes, incluídas na Unidade Territorial do núcleo do Esteiro.
- Indicação na planta das ações do PERU (planta 7) de uma área a destinar preferencialmente a estacionamento e de uma área a destinar à localização de Armazéns de Aprestos, ambas localizadas no núcleo do Espinhaço. Estas indicações decorrem das necessidades apontadas nas participações recebidas na fase de discussão pública.
- Retificação na versão final do PERU de lapsos e imprecisões identificados nas participações.

Salienta-se que as alterações referidas acima tiveram repercussões no Programa de Ação e no investimento global previsto para a ARU AV.

Em resumo, estão previstas **um conjunto de 77 ações de reabilitação urbana que integram o PROGRAMA DE AÇÃO** do presente PERU, as quais se encontram especificadas no capítulo 5 e localizadas no desenho 7 em anexo.

As ações referidas estão distribuídas da seguinte forma:

- 16 ações têm por objeto os edifícios;

- 49 ações têm por objeto as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;
- e 12 ações têm por objeto as atividades económicas, culturais e recreativas.

No capítulo 6.4 do presente PERU é apresentado o investimento parcial e global previsto para a ORU AV, distribuído pelos 10 anos da sua execução.

Em resumo prevê-se um investimento global do Município de cerca de 7.970.000€ e o investimento de outras entidades rondará os 5.130.000€.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

2.1. Introdução

A área de intervenção do **PERU da área envolvente ao Areinho de Avintes** (PERU AV) objeto do presente relatório encontra-se integrada na área anteriormente delimitada para a ARU ED, tal como anteriormente foi referido.

Nesta área existe um elevado número de construções desocupadas e degradadas, muitas delas com valor histórico e ou patrimonial, verificando-se um progressivo abandono dos residentes, o que acentua ainda mais a evolução da degradação do edificado. Por outro lado existe um número significativo de construções ilegais e de terrenos abandonados que é necessário regularizar, contribuindo decisivamente para a degradação do ambiente urbano do local.

Estamos perante uma área que possui grande tradição histórica que merece ser preservada e valorizada, que abrange um conjunto de edifícios com valor patrimonial, alguns associados às quintas do Douro.

A intervenção de Reabilitação Urbana neste local encontra-se aliás prevista no Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED) de 2009 e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) elaborado em 2015, mas foi a delimitação da ARU Encostas do Douro que determinou a efetiva intenção do Município de concentrar e articular nesta área um conjunto integrado de investimentos e de intervenções privadas e públicas (programadas e algumas recentemente executadas), em articulação com a estratégia que tem vindo a ser desenvolvida para a área das Encostas do Douro desde 2009.

Pretende-se assegurar a valorização ambiental e paisagística desta área e a salvaguarda do património edificado, com reflexo num desenvolvimento sustentável deste território.

Da análise e caracterização da área em questão concluiu-se que é premente a adoção de medidas que garantam uma dinâmica de reabilitação urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes, promovendo a sua revitalização e regeneração urbana.

De salientar que a opção pela ORU sistemática permite à Câmara dispor dos mecanismos necessários para uma intervenção prioritária, mais ativa, eficiente e determinante através de uma atuação direta ou com a colaboração de privados, utilizando para o efeito os instrumentos de execução previstos no RJRU para o desenvolvimento das ações de reabilitação urbana que serão indicadas mais adiante.

O presente PERU tem como referência aos documentos já referidos, o PEDED de 2009 e o PEDU de 2016, mas também:

- a normativa constante no PDM de 2009 em vigor, sendo desta forma viável a realização das diversas ações e operações urbanísticas propostas;
- o relatório da Proposta de Classificação das Encostas do Douro como Paisagem Protegida Local de 2012;
- o documento estratégico de reabilitação urbana, aprovado em fevereiro de 2016 aquando da delimitação das várias ARU para o concelho.

Pelo que as ações de regeneração, revitalização e reabilitação urbana previstas no presente PERU são compatíveis e complementares com as opções de desenvolvimento municipal preconizadas pelos diferentes instrumentos já desenvolvidos para a mesma área.

2.2. Síntese de diagnóstico da área de intervenção

A área de intervenção do presente PERU corresponde a cerca de 69,7 hectares, localiza-se na área envolvente ao Areinho de Avintes, na margem esquerda do rio Douro, é delimitada a Sul por um conjunto de arruamentos situados na meia encosta, a norte pelo rio Douro, a poente pelo rio Febros e pela Quinta dos Frades e a nascente pela Quinta do Espinhaço.

De salientar que no âmbito do processo de discussão pública a área de intervenção da ORU foi ampliada em cerca de 6.500m², decorrente da análise e ponderação dos contributos apresentados tendo sido incluída a zona envolvente à Rua Mário Mendes da Costa, a qual foi integrada na Unidade Territorial do núcleo do Esteiro. Tal deve-se à necessidade de vir a proceder à remodelação (alargamento) deste arruamento, que constitui um dos acessos principais ao núcleo do Esteiro e ao Areinho de Avintes. **No seu conjunto a área de intervenção abrange agora cerca 238 construções**³.



Área de intervenção do PERU da ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes, com 69,7 hectares. A zona a tracejado representa a ampliação da área de intervenção.

Para o desenvolvimento deste capítulo foi elaborada, por um lado uma breve análise histórica da ocupação urbana da área de intervenção com base nos inúmeros documentos e relatórios já produzidos e por outro fez-se uma caracterização e diagnóstico da área, resultante em grande parte do levantamento de campo realizado entre julho e setembro de 2016, tendo sido complementada

³ De salientar que o levantamento de campo realizado na 'unidade territorial da área a sul da Rua do Areinho' não foi exaustivo. Contudo da observação em planta e do trabalho cadastral efetuado, foram identificadas cerca de 37 propriedades com construções (alguns terrenos possuem inúmeras construções, anexos, etc). Para efeito de contagem do nº de construções total, foi este o valor considerado. Ver quadro resumo a seguir.

por um conjunto de informação obtida através de documentos estratégicos dos diferentes serviços da Câmara e empresas municipais.

Procurou-se, de forma sintética, destacar as principais características da área de intervenção do **PERU AV**, identificando, fundamentalmente através do aspeto exterior das construções existentes, as seguintes características:

- o estado de conservação (mau / médio / bom);
- o estado de ocupação (ocupado / desocupado);
- o interesse patrimonial;
- a cêrcea, os usos e a tipologia de construção.

Com base na caracterização da área foram identificados um conjunto de **47 edifícios aos quais se atribuiu um estatuto diferenciado, designado como (núcleos) 'edifício com interesse patrimonial'**, (assinalados no desenho 4 em anexo) e melhor identificados nas 'Fichas de Caracterização' (anexo 3).

Esta identificação tem como objetivo salientar os valores patrimoniais e arquitetónicos existentes na área de intervenção, para os quais serão direcionadas prioridades de intervenção no âmbito da presente estratégia de regeneração urbana.

Para alguns dos prédios integrados na área de intervenção é apresentada informação referente aos processos administrativos de fiscalização e urbanismo.

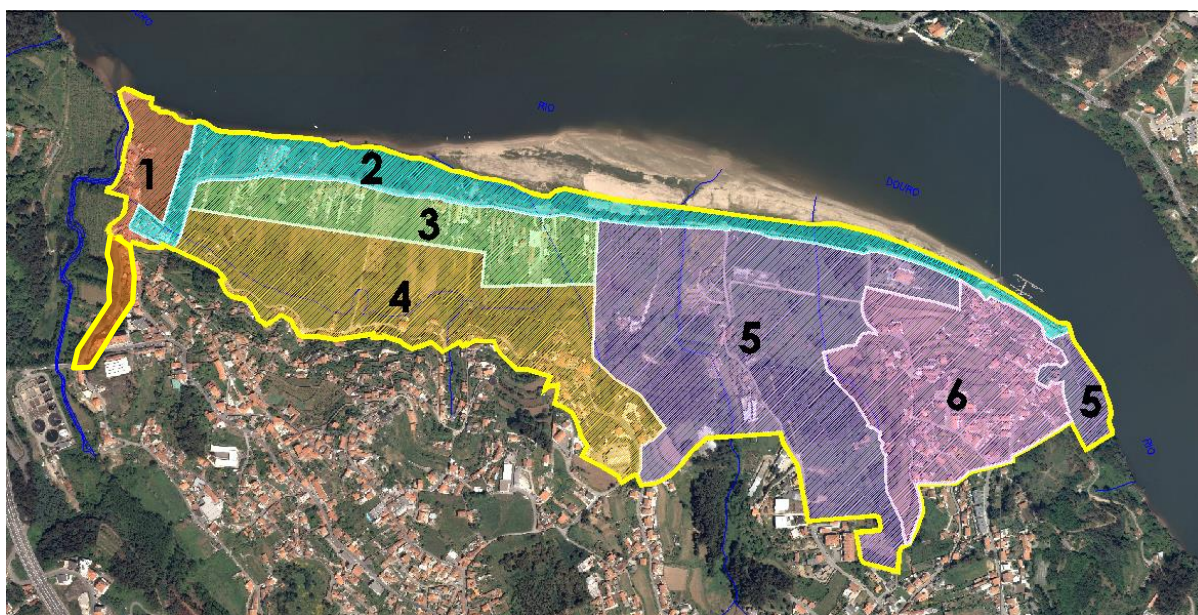
Para a área de intervenção foi também caracterizado o espaço público existente, bem como o nível de infraestruturação e o estado de conservação dos seus pavimentos.

Tendo em conta as características globais da área de intervenção, foram identificadas **6 Unidades Territoriais** delimitadas de forma a agrupar áreas de menor dimensão com especificidades e objetivos comuns. Esta opção contribuiu por um lado para sistematizar melhor a informação obtida no local e por outro para delinear de forma coerente a estratégia de reabilitação urbana.

A imagem seguinte delimita as 6 Unidades Territoriais:

- Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro, com referência - **1 / UTNEst**
- Unidade territorial da área a norte da Rua do Areinho, com referência - **2 / UTNRA**
- Unidade territorial da área a sul da Rua do Areinho, com referência - **3 / UTSRA**

- Unidade territorial da área envolvente ao rio Jorgim e arruamentos adjacentes (Rua do Esteiro, Caminho da Junqueira e Rua do Outeiro), com referência - **4/ UTRJ**
- Unidade territorial da área de Quintas, com referência - **5 / UTQ**
- Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Espinhaço e envolvente, com referência - **6 / UTNEsp**



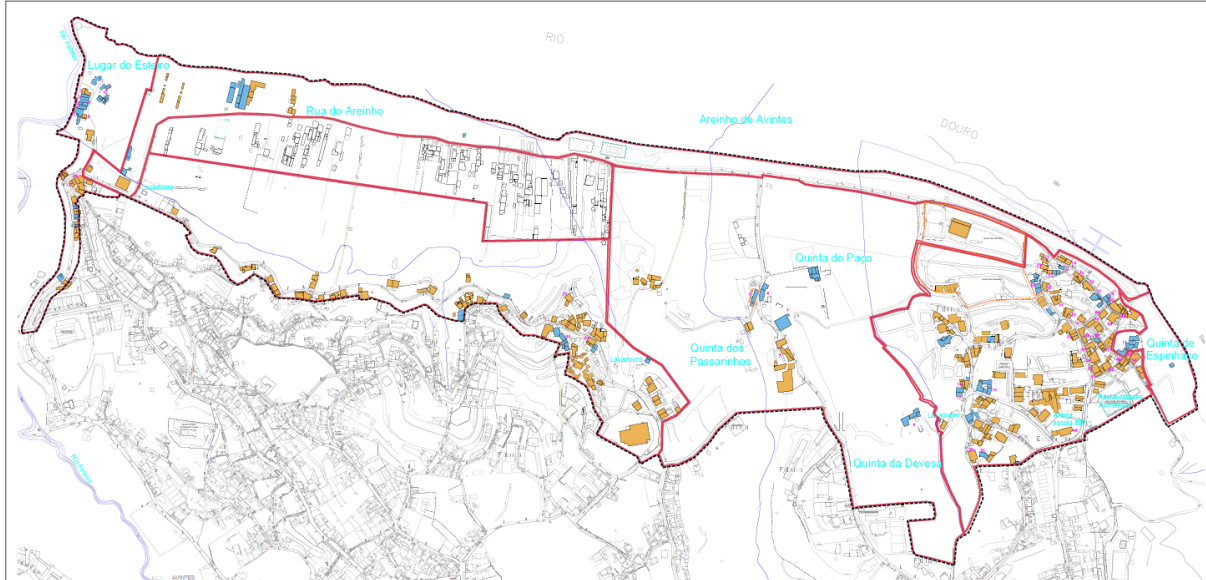
Delimitação das 6 Unidades Territoriais, sobre ortofotomapa de 2012

De salientar que do levantamento de campo realizado no local e das participações recebidas no âmbito da discussão pública se chegou aos seguintes valores.

UNIDADES TERRITORIAIS	CONSTRUÇÕES											
	ESTADO DE OCUPAÇÃO					ESTADO DE CONSERVAÇÃO						INTERESSE PATRIMONIAL
	Ocupados		Desocupados		Total	Mau		Médio		Bom		
Núcleo Ribeirinho do Esteiro - 1 / UTNEst	17	59%	12	41%	29	12	43%	13	46%	3	11%	12
Área a norte da Rua do Areinho - 2 / UTAN	7	54%	6	46%	13	8	62%	4	30%	1	8%	0
Área a sul da Rua do Areinho - 3 / UTAS (ver Nota A)					37							0
Área envolvente ao rio Jorgim e arruamentos adjacentes - 4 / UTRJ	47	96%	2	4%	49	9	19%	29	59%	11	22%	3
Área de Quintas - 5 / UTQ	5	42%	7	58%	12	5	42%	4	33%	3	25%	6
Núcleo Ribeirinho do Espinhaço e envolvente - 6 / UTNEsp	86	88%	12	12%	98	23	26%	33	34%	40	40%	26
Total	162	81%	39	19%	201	57	30%	83	41%	58	29%	47
					238							

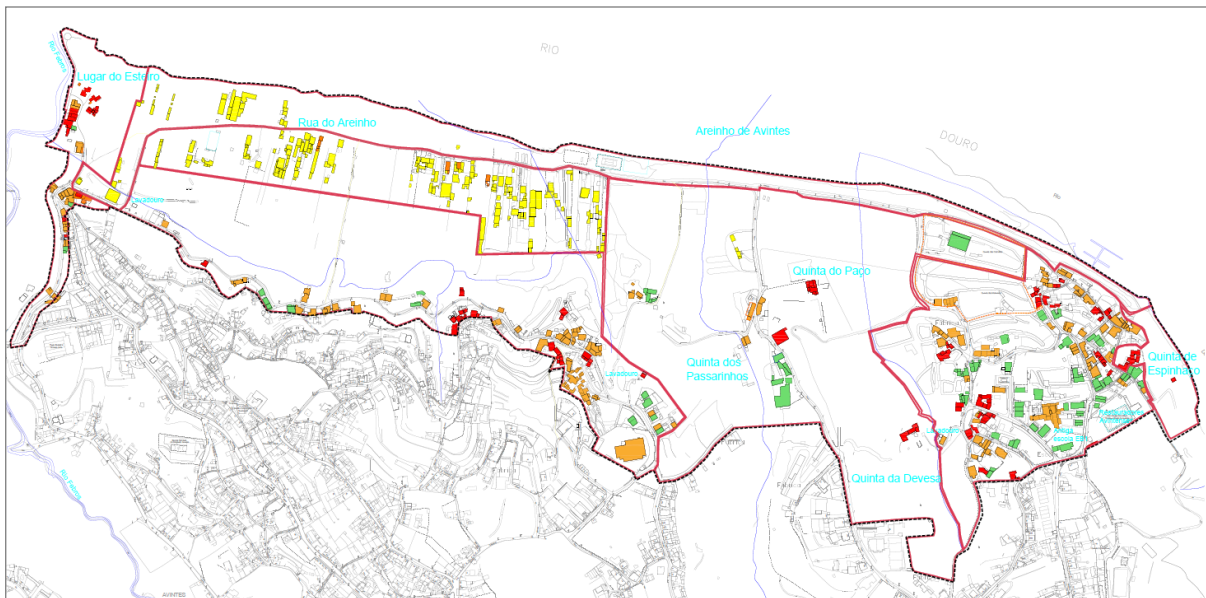
Nota A - O levantamento de campo realizado na 'unidade territorial da área a sul da Rua do Areinho' não foi exaustivo. Contudo da observação em planta e do trabalho cadastral efetuado, foram identificadas cerca de 37 propriedades com construções (alguns terrenos possuem inúmeras construções, anexos, etc). Para efeito de contagem do nº de construções total, foi este o valor considerado.

De seguida apresentam-se imagens gerais da área de intervenção, produzidas com base no levantamento de campo.



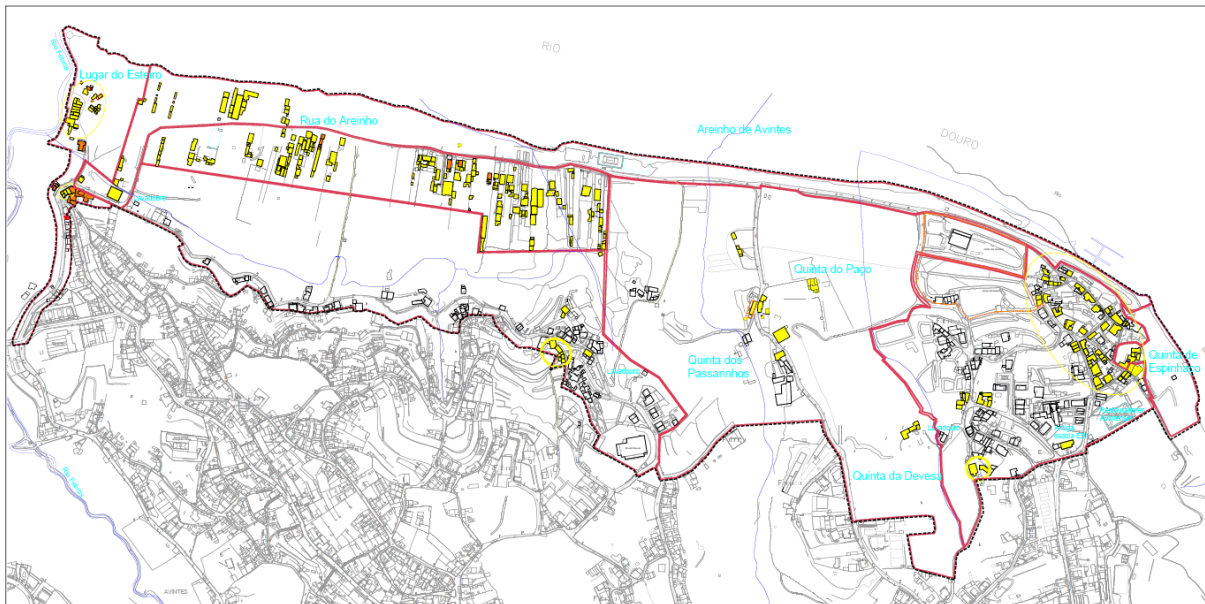
Estado de Ocupação

- Edifício ocupado
- Edifício desocupado



Estado de Conservação

- Bom
- Médio
- Mau
- Construções ilegais



■ Edifícios com interesse patrimonial

Das 201 construções cujo levantamento foi realizado localmente apenas com base no aspeto exterior foram identificadas 47 construções com interesse patrimonial. Deste total 81% encontram-se ocupadas e 19% estão desocupadas. Relativamente ao estado de conservação, 29% encontram-se em bom estado, 41% em estado médio e 30% em mau estado de conservação.

2.2.1. Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção

Núcleo do Esteiro

O **núcleo do Esteiro** (unidade territorial 1) é um pequeno aglomerado urbano ribeirinho com elevado valor histórico e patrimonial, diretamente relacionado com a existência do Cais do Esteiro, que reforçou outrora a importância das atividades ligadas à faina fluvial.

Este Cais, localizado frente a Valbom no concelho de Gondomar na margem direita do rio Douro, era palco de atividades como a pesca, o conserto das redes, a reparação de barcos e de local de embarque nos valboeiros que transportavam as padeiras de Avintes à cidade do Porto, onde levavam a sua famosa broa de Avintes, servindo também para o transporte de produtos agrícolas para a cidade.

É no canal do Esteiro de Avintes que desagua um dos rios mais notáveis do Concelho, o rio Febros, outrora truteiro, afluente do rio Douro, onde desagua a cerca de 10 km da sua foz. As águas deste rio eram utilizadas para a rega dos campos e outrora para movimentar os moinhos de rodízio (164 em 1890), que se edificavam nas suas margens e moíam o cereal que abastecia os fornos de Avintes, sendo que em 1747 eram cozidos 96 carros de pão por semana e em 1854 já atingia a cifra dos 300 carros de pão por semana (Pacheco, 1986)⁴.

Este núcleo do Esteiro é um aglomerado antigo e bastante pitoresco, localizado junto à foz do rio Febros, atravessado pelo rio Jorgim. Apoia-se num arruamento estreito, a Rua do Esteiro, que termina no Cais do Esteiro.

De acordo com a cartografia histórica as construções são todas anteriores a 1951. Este núcleo, apesar de bastante degradado, preserva ainda o valor e o interesse patrimonial, enquanto conjunto edificado associado ao espaço público adjacente, que confere especial identidade e referencial urbano a este lugar.

⁴ Fonte: Património das Encostas do Douro. Proposta de Classificação das Encostas do Douro como Paisagem Protegida Local, CMGaia, 2012.



Ortofotomapa 2012



Regata no rio Douro, Cais do Esteiro de Avintes, ano 1905



Fotografia: Lauren Maganete, ano 2010



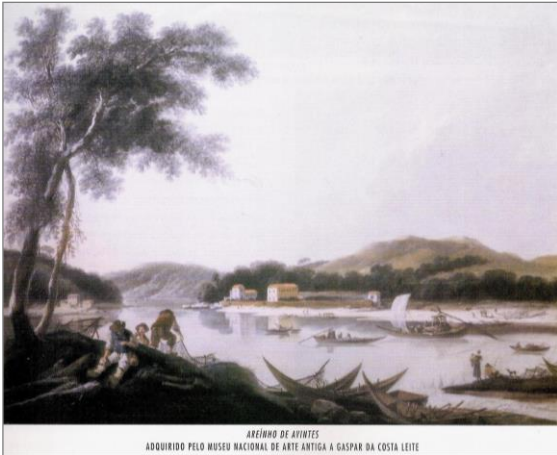
Fotografia: ano 2016



Fotografias: Gaiurb, Drone, ano 2017

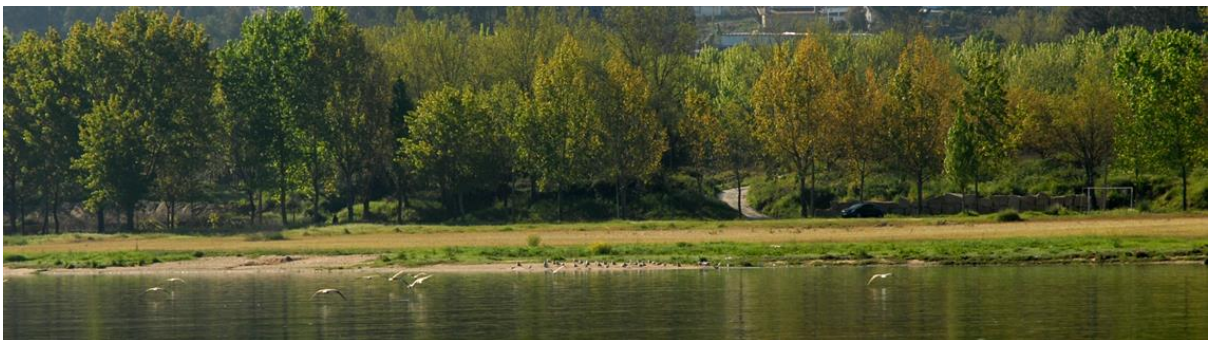
Areinho de Avintes

O **Areinho de Avintes**, localizado na margem esquerda do rio Douro, a nascente do Lugar do Esteiro (unidade territorial 2), constitui uma área inundável de aluvião, onde o leito do sistema fluvial foi depositando sedimentos ao longo dos tempos, modelando uma área plana e convidativa à prática balnear e às atividades ligadas à pesca e à faina fluvial.



Fonte: <http://portoarc.blogspot.pt/search/label/Broa%20de%20Avintes>

O Areinho é bordejado por uma alameda de espécies ripícolas, atribuindo características muito próprias a esta paisagem.



Fotografia: Marta Terra, ano 2011

De salientar que nos últimos anos, devido à construção das barragens que retêm a areia, tem vindo a reduzir significativamente a área do areal (ver os 2 ortofotomapas seguintes). Por outro lado as cheias que têm ocorrido ao longo do tempo provocaram a deposição de sedimentos no areal e por esse motivo este encontra-se recoberto por terra e vegetação.

Os terrenos a norte da Rua do Areinho, localizados paralelamente ao rio Douro, são em grande número pontuados por edifícios ilegais construídos sobretudo nos finais dos anos 70 e durante a década de 80. Esta área, por se encontrar sujeita às cheias do rio Douro, está classificada no PDM

como zona inundável e ameaçada pelas cheias, facto que impede a legalização das edifícios existentes, proporcionando por outro lado a tendência para o aparecimento de construções precárias e depósitos de materiais e de sucatas.



Ortofotomapa 2000



Ortofotomapa 2012

O **Cais de Avintes**, também conhecido como 'Cais do Espinhaço', está situado a 13,5 Km da foz do rio Douro, imediatamente a nascente do Areinho de Avintes (unidade territorial 2), junto ao Lugar de Espinhaço, defronte ao Gramido (Gondomar).



Ortofotomapa 2012



Fotografias: ano 2010

Este cais, construído depois de 2003, é constituído por uma plataforma flutuante para embarcações de pesca e de recreio de pequeno e médio porte, possui um passeio pedonal e uma rampa de varar, que se estende e mergulha no rio.

Núcleo do Espinhaço

O **Lugar de Espinhaço** (unidade territorial 6), antiga colónia de pescadores, destaca-se pelas suas edificações ribeirinhas em terreno armado em socalcos e pela sua atividade piscatória que ainda existe.

Estruturado por caminhos muito estreitos e íngremes, por vezes vencidos com escadas que são ladeados por muros de granito ou pelas fachadas dos edifícios, surgindo por vezes aberturas na paisagem, de onde se vislumbra o rio Douro.

Este núcleo possui também um conjunto de construções desocupadas e, em grande número, em mau estado de conservação.



Fotografia: Paulo Oliveira, ano 2003 – Lugar / núcleo do Espinhaço



Fotografias: ano 2010

As Quintas

A área de intervenção integra várias quintas, de onde se destacam 3 quintas antigas de valor histórico e patrimonial adiante caracterizadas. Estas estão inseridas na unidade territorial identificada na imagem 2 anterior com a referência 5.

De salientar que existem versões diferentes sobre a história destas quintas e lugares. Neste breve trabalho de caracterização foram descritos alguns factos e referências históricas baseadas em bibliografia consultada.

No essencial o que se pretende realçar é sobretudo o valor histórico destas quintas em si mesmo e não apresentar o seu estudo exaustivo com rigor histórico.

Aliás, dada a diversidade histórica dos núcleos ribeirinhos e das quintas a eles associadas, seria interessante desenvolver e disponibilizar ao público em geral, estudos detalhados de âmbito histórico, cultural, arqueológico e patrimonial, objetivo que consideramos ultrapassar o âmbito deste trabalho.

A **Quinta do Paço** é uma grande propriedade com cerca de 7,6 hectares e está situada junto à Rua do Areinho, confinando com este a norte, numa faixa de cerca de 260 metros. Desenvolve-se em três plataformas: uma a norte, de cota mais baixa e reduzidos declives, com risco de cheia; uma intermédia, onde assenta o edificado já em ruína; uma a Sul, com declives acentuados e risco de erosão, coberta por uma pequena mancha florestal. A quinta é atravessada por uma pequena linha de água.



Ortofotomapa 2012 – Quinta do Paço

A origem da quinta remonta à Idade Média, estando assim bem próxima daqueles que seriam na época os núcleos mais habitados da freguesia: Avintes, Esteiro e Espinhaço. No século XVI foi construído o solar e a partir daí a propriedade pertenceu a várias famílias das quais se destacam a de

D. Francisco de Almeida, 1º Vice-Rei da Índia, a do Marquês de Lavradio e Conde de Avintes, a de Maria do Carmo Xavier, esposa de Teófilo Braga (2º Presidente da República Portuguesa), a de Júlio de Matos (famoso psiquiatra), entre outras.

O solar primitivo, cuja ruína ainda é visível, foi abandonado em meados do século XIX. Na época, o Marquês do Lavradio mandou construir um novo solar de família a uma cota superior, no local onde havia o celeiro, junto ao caminho de Avintes. Este edifício, originalmente de 2 pisos, sofreu uma ampliação nos anos 80 que, embora tenha sido interrompida, o descaracterizou completamente.

A capela original do séc. XVII foi trasladada da sua localização original, junto do solar primitivo, para junto do novo solar, integrando o volume da casa. Conserva ainda as armas dos Pereira-Brandão, bem como outros elementos característicos do período seiscentista⁵.



Fotografia - Fonte: Revista Caminho Novo – Solar novo, construído em meados de séc. XIX



Fotografia: ano 2010

A **Quinta da Devesa**, atualmente com cerca de 2,85 hectares, localiza-se a sul da Quinta do Paço, numa cota intermédia, entre a beira-rio e o aglomerado populacional mais próximo, pelo que daí se avista uma envolvente que inclui a margem direita do rio Douro.

⁵ Fonte: Relatório Património das Encostas do Douro. Proposta de Classificação das Encostas do Douro como Paisagem Protegida Local, CMGaia, 2012. O qual aponta como fonte: AMARAL, Ana Filomena Leite: “Avintes, na Margem Esquerda do Douro”. Junta de Freguesia de Avintes, 1993



Ortofotomapa 2012 – Quinta da Devesa

As construções da quinta encontram-se atualmente desocupadas e em avançado estado de degradação, carecendo de grandes obras de reconstrução e reposição de todos os seus elementos característicos.

Desconhece-se o autor do projeto da quinta. No entanto importa referir que se enquadra numa arquitetura erudita. Originalmente assentava numa planta em “L” formada por dois corpos, tendo sofrido posteriormente grandes alterações a nível formal e volumétrico.

A quinta possui uma capela e o seu alçado salienta-se do conjunto pela nobreza do tratamento formal e pela escala dos vãos.

O conjunto das construções localiza-se no interior da propriedade que se encontra atualmente com muita vegetação infestante e de grande porte, constituindo um elevado risco de incêndio⁶.

Estas fotos demonstram a evolução do estado de degradação do conjunto de edifícios da Quinta.



Fotografia: Lauren Maganete, ano 2010



Fotografia: ano 2016

⁶ Fonte: Fichas do Património, Revisão PDM, Gaiurb EEM, 2007.

A **Quinta do Espinhaço**, com cerca de 1,34 hectares, situa-se junto à Rua dos Restauradores, no Lugar de Espinhaço, ocupa a encosta imediatamente a nascente do Cais de Avintes, numa frente de rio de cerca 195 metros.



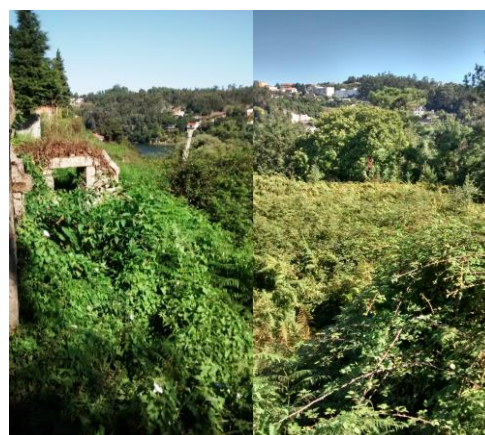
Ortofotomapa 2012 – Quinta do Espinhaço

Num patamar de cota superior encontra-se um conjunto de edificações de interesse patrimonial pertencentes à quinta que se apresentam contudo abandonadas e fortemente degradadas. A sua posição na encosta declivosa permite uma dominância e amplas vistas, tanto sobre o resto dos terrenos da quinta, como sobre o próprio rio Douro. Apesar da degradação verificada, destacam-se alguns elementos construídos que estão minimamente conservados, como é o caso do poço existente e de algumas estruturas associadas.

Muitos dos terrenos pertencentes à quinta, bem como algum do edificado abandonado, estão cobertos por silvado. Os esteios de granito ainda existentes, típicos de Gaia, as espécies ornamentais como pinheiros, cedros e vários pés de figueira que crescem no meio do silvado, são todos eles elementos que ajudam a perceber a existência desta quinta enquanto espaço de produção e lazer no passado ⁷.



Fotografia: Lauren Maganete, ano 2010



Fotografia: ano 2016

⁷ Fonte: Relatório Património das Encostas do Douro. Proposta de Classificação das Encostas do Douro como Paisagem Protegida Local, CMGaia, 2012.

2.2.2. Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro



Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro, sobre ortofotomapa de 2012

A **unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro** está delimitada conforme se representa nas imagens acima. Para esta área foram analisadas as construções existentes (em termos de interesse patrimonial, estado de conservação, ocupação, uso e tipologia), bem como o espaço público e os processos administrativos (fiscalização e urbanismo).

De destacar, tal como se referiu anteriormente, que as construções deste núcleo são todas anteriores a 1951 (antes da entrada em vigor do RGEU) e portanto legais.

Dada a importância histórica e patrimonial deste núcleo ribeirinho e o estado de degradação da maioria das construções integradas nesta unidade territorial, a área em questão foi caracterizada com maior detalhe, estando esta informação desenvolvida nos anexos 1 e 2, sem prejuízo do registo efetuado nas “Fichas de Caracterização dos edifícios com interesse patrimonial” constantes do anexo 3.



Núcleo a norte, sobre ortofotomapa de 2012

Considerando a génese e as características desta unidade territorial, identificaram-se dois núcleos distintos: núcleo a norte (junto ao cais do Esteiro) e núcleo a sul.

O **núcleo a norte** é constituído por um conjunto morfotipológico homogéneo de construções simples, normalmente com 2 pisos, em alvenaria de granito, edificadas sobre parcelas de reduzida dimensão.

Todas as construções dispõem de fachada principal voltada para a Rua do Esteiro, sendo que algumas possuem uma fachada (posterior) voltada para o rio Febros.

Devido à ocorrência de cheias as habitações ocupavam os pisos superiores e o rés-do-chão era destinado a 'loja' ou armazém.

Este núcleo, enquanto conjunto edificado e associado ao espaço público, possui interesse patrimonial (também identificado no PDM) que deverá ser preservado e valorizado.



Fotografias: ano 2015

A maioria destas construções encontra-se desocupada e em avançado estado de degradação. Lamentavelmente uma destas construções foi demolida há cerca de 6 anos na sequência de um incêndio.



Fotografia: Lauren Maganete, ano 2010. Anterior à demolição



Fotografia: ano 2015. Após a demolição

Constatou-se que no passado não muito distante e em virtude do mau estado de conservação destes edifícios e das más condições de habitabilidade alguns dos inquilinos que aqui residiam foram realojados em bairros sociais.

Noutros casos houve famílias em que os pais entretanto faleceram e a 2ª geração optou por residir noutro local, pertencendo agora os prédios a herdeiros que atualmente não manifestam qualquer

intenção de reabilitação ou de ocupação das mesmas, situação que agrava o seu estado de degradação.

Há prédios que foram adquiridos na perspetiva de investimento, no entanto os novos proprietários também não tencionam reabilitá-los.

Neste **núcleo norte** existem onze construções, oito encontram-se desocupadas e em mau estado de conservação. As restantes (três) estão ocupadas e em médio e bom estado de conservação.

De destacar que neste núcleo foram identificadas **dez construções com interesse patrimonial** não individualmente mas enquanto núcleo, de acordo com avaliação realizada no local – ver fotos abaixo e quadro seguinte.



Fotografia: Bagnola, ano 2011



Fotografia: Drone Gaiurb, ano 2017

IDENTIF. DOS PRÉDIOS EM PLANTA	RUA E Nº POLÍCIA	NOME PROPRIETÁRIO	USO	ESTADO DE OCUPAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	INTERESSE PATRIMONIAL
Núcleo do Esteiro - a norte						
1	Rua do Esteiro, nº 2	Port Spirit, Comércio L.da		DESOCUPADO	MAU	NÚCLEO COM INTERESSE PATRIMONIAL
	Rua do Esteiro, nº 2D			DESOCUPADO	MAU	
2	Rua do Esteiro, nº 3	Fernanda Maria Gabriela Guedes; Maria Luz M. Aguiar (mãe)	Restaurante e habitação	OCUPADO	MÉDIO	
3	Rua do Esteiro, nº 7	José Pedrosa Paiva, Unipessoal L.da		DESOCUPADO	MAU	
4	Rua do Esteiro, nº 9	Manuel Isaias de Oliveira Duarte		DESOCUPADO	MAU	
5	Rua do Esteiro, nº 13	6 Herdeiros de António Afonso		DESOCUPADO	MAU	
6	Rua do Esteiro, nº 15	Maria da Conceição Ramos Cardoso		DESOCUPADO	MAU	
7	Rua do Esteiro, nº 19	Elsa Maria Lopes da Rocha Ribeiro (e marido Fernando José Costa Lourenço)		DESOCUPADO	MAU (RUÍNAS)	
8	Rua do Esteiro, nº 23	Sofia Rosa Fernandes Santos	Habitação	OCUPADO	BOM	
10	Rua do Esteiro, nº 1E	Elsa Maria Lopes da Rocha Ribeiro (e marido Fernando José Costa Lourenço)		DESOCUPADO	MAU	
					MAU	
					MAU	
9	Rua do Esteiro, nº 33	Estevão Joaquim Valadares Cardoso, cabeça de casal de herança	Habitação	OCUPADO	MÉDIO	

No núcleo mais a sul existem 18 construções, a grande maioria encontra-se ocupada; 13 encontram-se num estado médio de conservação, 4 em mau estado e 1 em bom estado de conservação.

Neste núcleo existem 2 construções com interesse patrimonial.



Se salientar que decorrente da fase da discussão pública esta Unidade Territorial foi ampliada em cerca de 6.500m², o que se traduziu numa ampliação da área de intervenção da ARU AV.

Esta ampliação deveu-se à necessidade de vir a proceder-se à remodelação (alargamento) de um arruamento existente (Rua Mário Mendes da Costa), que constitui um dos acessos principais ao núcleo do Esteiro e ao Areinho de Avintes.

Núcleo a sul, sobre ortofotomapa de 2012

Em resumo, nesta unidade territorial existem 29 construções cujo levantamento foi realizado localmente e está especificado nos quadros do anexo 1. **Foram identificadas 12 construções com interesse patrimonial.**

Deste total de construções, 17 encontram-se ocupadas e 12 estão desocupadas. Relativamente ao estado de conservação, 3 encontram-se em bom estado, 13 em estado médio e 12 em mau estado de conservação.

2.2.2.1. Processos administrativos

Dado o estado de abandono em que se encontra o **núcleo norte** existem 6 processos administrativos (fiscalização e urbanismo) para esta área sendo 4 de fiscalização / vistorias (conforme quadro seguinte e anexo 1).

		PROCESSOS ADMINISTRATIVOS (fiscalização e urbanismo) situação em maio de 2016		
IDENTIF. DOS PRÉDIOS EM PLANTA	RUA E Nº POLÍCIA	Nº	CARACTERÍSTICAS	SITUAÇÃO
Núcleo do Esteiro - a norte				
1	Rua do Esteiro, nº 2	136/FU/2009	Fiscalização urbanística por execução ilegal de depósitos de terras.	Processo arquivado, sem consequências.
	Rua do Esteiro, nº 2D			
2	Rua do Esteiro, nº 3			
3	Rua do Esteiro, nº 7			
4	Rua do Esteiro, nº 9	1726/00		O projeto nunca foi aprovado. Em 2014 foi arquivado por deserção.
5	Rua do Esteiro, nº 13	985-VT-2012	Vistoria às condições de segurança, solidez e salubridade das edificações.	Processo arquivado, sem consequências.
6	Rua do Esteiro, nº 15			
7	Rua do Esteiro, nº 19	123/FU/2013 546/VT/2011	Fiscalização urbanística por execução ilegal de demolição de edifício.	(546/VT/2011) processo desaparecido A casa foi demolida
8	Rua do Esteiro, nº 23			
9	Rua do Esteiro, nº 33			
10	Rua do Esteiro, nº 1E	218/VP/2006	Pedido de vistoria às condições de segurança, solidez e salubridade das edificações.	Processo não foi concluído.

2.2.2.2. Espaço público



No **núcleo norte** o arruamento de acesso ao Cais do Esteiro (Rua do Esteiro), único neste núcleo urbano, parece manter ainda as suas características originais, que se pretendem valorizar.



Este arruamento encontra-se pavimentado com paralelos de granito, rematados nas bermas por uma fiada de lajeado de granito, formando com o muro de alvenaria de pedra com junta seca existente do lado nascente, um pequeno canal percorrido pelo caudal do rio Jorgim.



Fotografias: anos 2014 e 2015

Em épocas de maior pluviosidade esta linha de água transborda e inunda o arruamento causando alguns constrangimentos à circulação.

Esta insuficiência de capacidade de drenagem será resolvida no âmbito do projeto de drenagem de águas residuais pluviais a executar na empreitada de requalificação do Areinho de Avintes - 2ª fase. O estado atual dos arruamentos existentes encontra-se representado no desenho 5 em anexo.



Fotografias: anos 2014 e 2015

No **núcleo sul** existe um arruamento de acesso ao lugar do Esteiro e ao Areinho de Avintes, bastante estreito e sinuoso, conforme fotos seguintes e planta 5.1 em anexo. Este arruamento (Rua Mário Mendes da Costa) e a área adjacente foi integrada (após a fase da discussão pública) na área de intervenção da presente ARU porque se prevê a sua remodelação, incluindo o alargamento.



Imagens: Google Maps e fotos de 2017

2.2.3. Unidade territorial da área a norte da Rua do Areinho



Ortofotomapa 2012, unidade territorial da área a norte da Rua do Areinho – 2/ UTNRA

— Rua do Areinho

A **Unidade Territorial da área a norte da Rua do Areinho** encontra-se delimitada nas duas imagens acima. Corresponde essencialmente à área entre a Rua do Areinho e o rio Douro e estende-se desde o Núcleo do Esteiro até ao Cais do Avintes / Espinhaço.

Considerando as características da área de intervenção, esta unidade territorial subdivide-se em duas zonas distintas:

- zona norte / poente da Rua do Areinho,
- zona norte / nascente da Rua do Areinho.

2.2.3.1. Edificado / cadastro

A zona **norte / poente da Rua do Areinho** é pontuada por um conjunto de edifícios ilegais construídos nos finais dos anos 70 e início dos anos 80.

As construções existentes nesta área não são licenciáveis por estarem sujeitas a um conjunto de condicionantes relacionadas com a proximidade ao rio Douro. Esta área encontra-se classificada no PDM como “zona inundável e ameaçada pelas cheias”, como se descreverá adiante.



Localização das construções ilegais em planta. Ortofotomapa 2012

Apesar deste facto, optou-se por proceder à caracterização destas construções no que diz respeito ao seu estado de conservação, uso, tipologia e estado de ocupação, conforme anexo 1.

Neste local as construções possuem usos diferenciados (habitação (ilhas), indústria, armazém, garagens, anexos para arrumos e abrigo de animais) estando representadas na imagem a cor de laranja, nas fotos seguintes e ainda nos desenhos 2 e 3 em anexo.



Fotografias: Gaiurb, Drone, ano 2017



Imagens: GoogleMpas



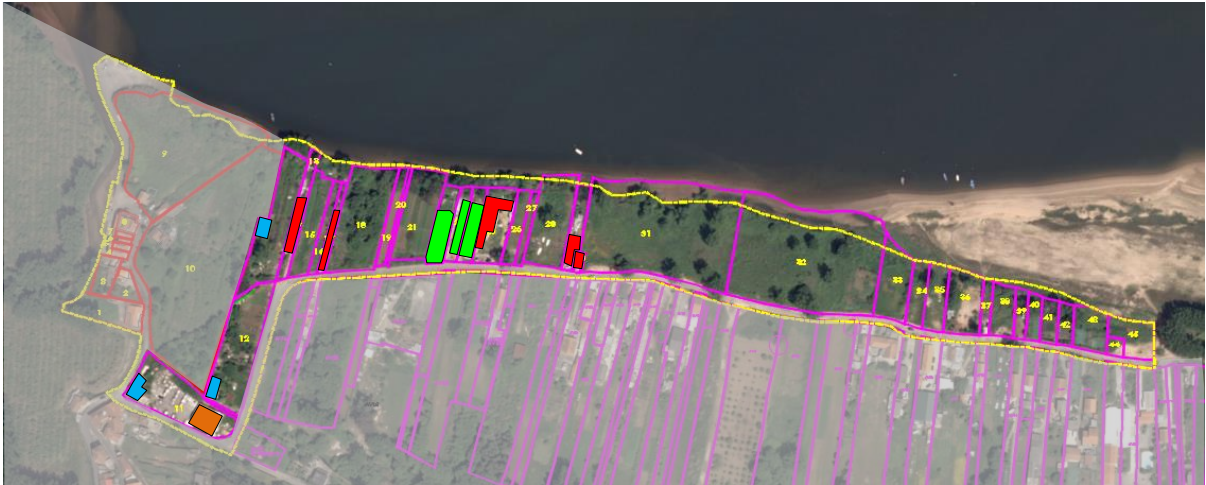
Imagens: GoogleMpas







Fotografias: ano 2016

Num levantamento realizado no local em maio de 2016 pela Gaiurb EEM – Área Social constatou-se que **nesta Unidade Territorial existiam 13 construções** (conforme se representa na imagem seguinte, bem como no anexo 1 e nos desenhos 2 e 3 em anexo), com as seguintes características em termos de utilização e ocupação:

- 5 construções habitadas
- 3 construções industriais / armazéns que cessaram a atividade e estão desocupados
- 1 construção industrial (marmorista) que mantém a atividade
- 4 construções desocupadas.



Localização das construções em planta, sua tipologia e estado de ocupação. Ortofotomapa 2012

-  Construções HABITADAS
-  Construções industriais / armazéns que CESSARAM A ATIVIDADE e estão desocupados
-  Construções industriais / armazém que MANTÊM A ATIVIDADE
-  Construções desocupadas

O resultado desta análise encontra-se também representado no anexo 1 e nos desenhos 2 e 3 em anexo.

Sistematizando, das **13 construções existentes** neste local ressalta o seguinte:

- 54% apresentam-se ocupadas,
- 46% apresentam-se desocupadas,
- 62% apresentam um estado de conservação MAU,
- 30% apresentam um estado de conservação MÉDIO,
- 8% apresentam um estado de conservação BOM.

Face à existência de construções abarracadas muito desqualificadas, algumas de dimensões consideráveis, bem como devido aos materiais, sucatas e detritos depositados na margem. A imagem que se obtém a partir do rio Douro, ou da margem direita deste sobre esta área de construções ilegais, é de forte degradação ambiental.



Imagem retirada de filme com Drone, 2016



Fotografias: anos 2014 e 2015

Relativamente à **configuração cadastral**, a maioria dos terrenos desta área apresentam dimensões estreitas e longas que se estendem da margem do rio Douro (ou do Areinho) para sul, atravessando a Rua do Areinho, motivo pelo qual muitos dos proprietários possuem terrenos a norte e a sul da Rua do Areinho.

Na zona norte / poente da Rua do Areinho há vários terrenos sem qualquer construção, existindo algumas hortas cultivadas. No entanto a maioria dos terrenos apresenta um aspeto de abandono, onde o mato e os silvados vão crescendo. De destacar a existência de um terreno de dimensão significativa (com cerca de 16.600m²), muito superior à dos restantes, representado na imagem e nas fotos seguintes.



Ortofotomapa 2012 - Cadastros

Fotos do terreno antes e após a limpeza coerciva, realizada em agosto de 2016.



Imagem retirada de filme com Drone, 2016



Fotografia: agosto 2016

Este terreno, que os proprietários têm mantido ao longo dos tempos em total abandono, pela sua dimensão e localização constitui uma potencial mais-valia na valorização ambiental da frente ribeirinha, integrada com outras intervenções previstas para esta unidade territorial.



2.2.3.2. Processos de fiscalização urbanística

Em 2010 existiam 12 construções ilegais nesta área, tendo sido instruídos processos de fiscalização para 9 destas situações. Na sequência do desenvolvimento dos procedimentos respetivos, foi comunicada a ordem de demolição no âmbito de 6 processos e comunicada a intenção de demolição nos outros 3 (ver imagem seguinte e quadro em anexo).

Estes processos não tiveram entretanto mais desenvolvimentos.



Ortofotomapa 2012 – Processos de Fiscalização

-  Ordem de cessação de utilização e ordem de demolição – 6 casos
-  Intenção de demolição – 3 casos

2.2.3.3. Espaço público

Na **zona a norte / poente da Rua do Areinho**, o espaço público existente coincide apenas com a Rua do Areinho que se encontra atualmente pavimentada a cubos de granito e em alguns troços a betuminoso, conforme desenho 5 em anexo.

No âmbito do Projeto Municipal ‘Encostas do Douro’ este arruamento será objeto de uma intervenção designada ‘Requalificação da frente fluvial do Areinho – 2ª fase’, prevendo-se uma reformulação dos alinhamentos existentes, associada à infraestruturização e à beneficiação total do mesmo, bem como do espaço público adjacente. Esta intervenção será descrita detalhadamente no ponto 4.3.3.1 do PERU.

A **zona norte / nascente da Rua do Areinho**, conhecida como ‘Areinho de Avintes’, é uma área inundável de aluvião, pertencente ao domínio público hídrico, onde o rio Douro foi depositando areia



Ortofotomapa 2012, zona norte / nascente

e outros sedimentos ao longo dos tempos. Apresenta-se como uma zona aproximadamente plana com um areal parcialmente degradado, limitada a sul por uma alameda de espécies ripícolas que enquadram a paisagem – ver fotos seguintes.

Toda a área de intervenção da zona norte / nascente corresponde a espaço público que se encontra integrado no domínio público fluvial. A área é servida por alguns equipamentos e mobiliário urbano, designadamente, campo de jogos, bar (em contentor amovível), mesas e bancos para pic-nic e ainda pelo Cais do Avintes (Espinhaço) que acolhe barcos de pesca e de recreio.



Fotografias Drone Gaiurb: ano 2017



Fotografias: ano 2016



Fotografias: Iara Ferreira, ano 2015



Aqui e desde longa data desenvolvem-se atividades ligadas à pesca e às práticas balnear, desportiva e recreativa.

Esta área apresenta uma forte identidade, dado o seu valor ambiental e paisagístico, destacando-se o alinhamento dos choupos (vegetação ripícola) que ladeia a norte a Rua do Areinho e os muros altos de granito das quintas a sul.

Esta área encontra-se classificada no PDM em vigor como “património arquitetónico de proteção estrutural, espaço público e área complementar”.

A zona é também palco de atividades culturais e recreativas de forte referência local na época do Verão. Torna-se então numa área muito movimentada e fortemente congestionada devido ao tráfego automóvel e ao estacionamento informal, situação que é provocada pelas famílias que utilizam a zona junto das árvores como parque de merendas, pelos banhistas que utilizam o areal como praia fluvial e aos inúmeros visitantes durante a ‘Festa da Broa’ (realizada em setembro na Quinta do Paço).

A empreitada de ‘Requalificação da frente fluvial do Areinho – 1ª fase’ a realizar durante o ano de 2017 / 2018 contempla a reformulação do espaço público, o arranjo paisagístico da área e a instalação e remodelação de vários equipamentos e mobiliário urbano, beneficiando as condições de utilização desta área de modo a melhor acolher as atividades existentes e valorizar o potencial ambiental e paisagístico.

2.2.4. Unidade territorial da área a sul da Rua do Areinho



Ortofotomapa 2012, unidade territorial da área a sul da Rua do Areinho – 3 / UTSRA

A **Unidade Territorial da área a sul da Rua do Areinho** encontra-se delimitada nas duas imagens acima, correspondendo à zona a sul da Rua do Areinho, entre o núcleo do Esteiro e a área de Quintas.

2.2.4.1. Edificado / Cadastro

Tal como referido anteriormente para a área a norte / poente da Rua do Areinho, também esta unidade territorial possui um conjunto de construções ilegais construídas nos finais dos anos 70, início dos anos 80. Estas são em maior número e têm vindo a ser ampliadas ao longo dos anos.

Dada a configuração cadastral dos terrenos (estreita e longa, já referida para a área a norte), as construções nesta zona são em cada parcela de épocas distintas e têm vindo a surgir gradualmente à

medida das necessidades dos seus proprietários (mais habitações, anexos, etc), estendendo-se para sul ao longo da profundidade dos terrenos.



Fotografias Drone Gaiurb: ano 2017



Vista das construções existentes a sul, face à Rua do Areinho



Fotografias: ano 2016



Vista das construções existentes a sul, face à Rua do Areinho



Fotografias: ano 2016

O aspeto abarracado da maioria destas construções é pouco visível a partir da Rua do Areinho, uma vez que esta área é aproximadamente plana (ver fotos acima).

Contudo, as construções e anexos existentes nos logradouros destes terrenos apresentam-se com um impacto significativo quando observados de sul para norte a partir da meia encosta, da Rua do Esteiro, do Caminho da Junqueira e da Rua do Outeiro, em virtude da cota mais elevada a que se encontram estes arruamentos (ver fotos seguintes) permitir uma panorâmica completa da área em questão.



Vista das construções e anexos existentes a norte das Ruas do Esteiro, Caminho da Junqueira e do Outeiro




Fotografias: ano 2016

Tendo como referência a cartografia histórica antiga disponível de 1948, conclui-se que deste conjunto de construções apenas uma é anterior a esta data e três são anteriores a 1958, possivelmente anteriores a 1951 (ver imagem seguinte). As restantes (tal como acontece na zona a norte da Rua do Areinho) atualmente não são licenciáveis por estarem sujeitas a um conjunto de condicionantes relacionadas com a proximidade ao rio Douro, nomeadamente devido a esta área estar classificada no PDM como “zona inundável e ameaçada pelas cheias”, como se descreverá adiante no ponto 4.3.1 deste documento e representada no desenho 6 em anexo.

Por este facto optou-se neste trabalho não se proceder à caracterização exaustiva desta área (o levantamento de campo recaiu apenas sobre algumas construções) por se entender que será necessário avaliar previamente junto das entidades competentes se existirá no futuro alguma possibilidade de desenvolver procedimentos de legalização das mesmas, processo que atualmente é totalmente inviável.

Contudo, da observação em planta e do trabalho cadastral efetuado, foram identificadas nesta Unidade Territorial **cerca de 37 propriedades com construções** (alguns terrenos possuem inúmeras construções, anexos, etc). Para efeito de contagem do nº de construções total, foi este o valor considerado, conforme anexo 1.



 4 - construções anteriores a 1958

2.2.5 Unidade territorial da área envolvente ao rio Jorgim e arruamentos adjacentes



Ortofotomapa 2012, unidade territorial da área envolvente ao rio Jorgim e arruamentos adjacentes – 4 / UTRJ

A obstrução do leito do rio Jorgim provoca a formação de charcos em alguns locais e o alagamento dos terrenos adjacentes



Charcos e zonas alagadas

A **Unidade Territorial da área envolvente ao rio Jorgim e arruamentos adjacentes** encontra-se delimitada nas duas imagens acima, corresponde à área envolvente ao rio Jorgim e à zona de meia

encosta, englobando as construções voltadas para a Rua do Esteiro, Caminho da Junqueira e Rua do Outeiro.

2.2.5.1 Edificado

Esta área apresenta uma matriz e configuração rural de arruamentos sinuosos e estreitos com as construções da meia encostas assentes em socalcos.



Fotografia Drone Gaiurb: ano 2017

Algumas das construções que confrontam com a Rua do Esteiro, Caminho da Junqueira e Rua do Outeiro apresentam ampliações ilegais e abarracadas – conforme fotos seguintes.



Fotografias: ano 2016



Fotografia Drone Gaiurb: ano 2017



Fotografia: ano 2016

Algumas construções, vedações e anexos abarracados foram executadas muito perto do rio Jorgim, limitando a sua capacidade de drenagem. A obstrução do leito desta linha de água provoca a formação de charcos em alguns locais, o alagamento dos terrenos adjacentes e a proliferação de vegetação infestante, conforme assinalado no ortofotomapa e nas imagens acima.

Contudo esta área possui um grande potencial ambiental e paisagístico, dada a existência de vegetação ripícola na envolvente ao rio Jorgim, alguma de grande porte, e à proximidade e visibilidade ao rio Douro.

O sistema de vistas sobre o rio Douro é uma mais-valia que deverá ser protegida e valorizada (ver foto seguinte).



Fotografia: ano 2016

Para esta área foi realizado o levantamento de campo e caracterizada cada uma das construções no que se refere ao estado de ocupação, conservação, tipologia e valor patrimonial.

O resultado desta análise encontra-se representado no anexo 1 e nos desenhos 2, 3 e 4 em anexo.

Das **49 construções existentes** neste local ressalta o seguinte:

- 96% apresentam-se ocupadas,
- 4% apresentam-se desocupadas,
- 19% apresentam um estado de conservação MAU,
- 59% apresentam um estado de conservação MÉDIO,
- 22% apresentam um estado de conservação BOM.

Foram ainda identificadas 3 construções com interesse patrimonial (ver fotos seguintes).

Duas das construções abaixo foram também identificadas do PDM como sendo de valor patrimonial.



Fotografia Drone Gaiurb: ano 2017



Fotografia: ano 2016



Fotografias: ano 2016

A construção acima NÃO está identificada no PDM
como de valor patrimonial

Estas construções serão especificamente descritas nas “Fichas de Caracterização dos edifícios com interesse patrimonial” constantes do anexo 3 e representadas no desenho 4 em anexo.

2.2.5.2 Espaço público

O arruamento que limita a sul a área de intervenção desta unidade territorial em termos de toponímia apresenta três designações Rua do Esteiro, Caminho da Junqueira e Rua do Outeiro. Este arruamento possui alguns troços pavimentados a cubos de granito e outros a betuminoso.



Fotografias: ano 2016

Os pavimentos apresentam-se em algumas áreas com deficiente estado de conservação, devido à longa data em que foram executados, à natureza dos materiais utilizados e também, em alguns casos, por deficiente drenagem das águas pluviais, ver desenho 5 em anexo.

Neste arruamento entroncam várias escadarias e caminhos, uns pavimentados outros não (alguns com infraestruturas), que deverão ser repavimentados e limpos da vegetação infestante por forma a criar uma rede de percursos que tire partido das vistas e das potencialidades ambientais das áreas que atravessam.



Fotografias: ano 2016

2.2.6 Unidade territorial da área de quintas

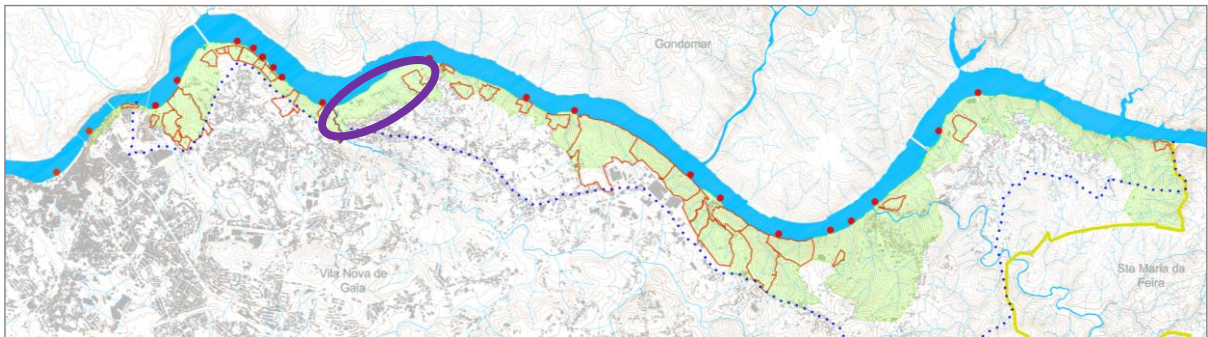


Ortofotomapa 2012, unidade territorial da área de quintas – 5 / UTQ

A **unidade territorial da área de Quintas**, delimitada nas duas imagens acima, integra várias quintas antigas de valor histórico e patrimonial, algumas identificadas como tal no PDM em vigor e detalhadamente descritas no ‘Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local’ de junho 2011.

As suas origens e evolução histórica foi sucintamente descrita anteriormente no ponto 2.1.1. do presente PERU.

As quintas privadas das Encostas do Douro marcam de forma significativa o carácter desta paisagem. Ao longo dos cerca de 20 Km de margem ribeirinha do rio Douro foram identificadas cerca de 40 unidades cadastrais bem definidas que se sucedem num contínuo (ver imagem seguinte), acabando por marcar um padrão na paisagem e, simultaneamente, constituem uma imagem de marca das Encostas do Douro.



Delimitação de alguns dos cadastros conhecidos das quintas privadas nas Encostas do Douro, in 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local', junho 2011. **Localização aproximada da área de intervenção do PERU AV.**

Estas quintas, outrora de recreio e produção, destacam-se também pelo facto da sua origem estar associada ao transporte fluvial no rio Douro, apresentando-se assim como um Corredor de Paisagem Cultural que deverá ser potenciado e valorizado.

Apesar de algumas destas quintas terem perdido o carácter e a atividade de outros tempos, de grandes propriedades bem tratadas associadas a mosteiros e conventos ou a famílias importantes da região, apresentam ainda hoje um valor ambiental e patrimonial que interessa potenciar e valorizar num quadro de desenvolvimento sustentável¹.

¹ Fonte: 'Relatório da proposta de Paisagem Protegida Local' de junho 2011.

2.2.6.1 Edificado / cadastro

Nesta unidade territorial são identificadas algumas quintas de maior dimensão, a maioria com valor patrimonial, destacando-se:

- Quinta do Paço,
- Quinta da Devesa,
- Quinta de Espinhaço,
- Quinta dos Passarinhos,
- Quinta das Camélias.

A **Quinta do Paço**, propriedade com cerca de 7,7 hectares, está situada junto à Rua do Areinho, confinando com este a norte.



Ortofotomapa 2012 – Quinta do Paço



Fotografia: ano 2016



Fotografia Drone Gaiurb: ano 2017



Fotografias: ano 2016

Na parte Norte desta quinta realiza-se anualmente a “Festa da Broa”, que ocorre anualmente na primeira quinzena de setembro (ver ainda ponto 2.2.8. do presente PERU).

Existe um conjunto de construções localizadas na área central / norte da quinta que se encontram em ruínas. Há um outro conjunto de construções, que inclui uma capela, localizadas mais a sul, à face da Rua do Paço que se apresentam descaracterizadas por uma ampliação ilegal de grandes proporções realizada na década de 80, inacabada, que tem um grande impacto na paisagem como se verifica nas fotos anteriores.

Existem vestígios históricos e patrimoniais que devem ser recuperados e valorizados.

As construções integradas nesta quinta estão identificadas no PDM em vigor como “património arquitetónico de proteção integral, construções e área complementar e área complementar de quintas” e ainda como “património arqueológico, zona arqueológica inventariada”.

Uma parte desta quinta confronta a nascente com uma linha de água e a parte norte da quinta, mais plana, é atravessada por esta.

A **Quinta da Devesa**, com cerca de 2,85 hectares, localiza-se a sul da Quinta do Paço, numa cota intermédia, entre a beira-rio e o aglomerado urbano mais a sul.

As construções da quinta estão situadas no topo norte da propriedade. Encontram-se desocupadas, em muito mau estado de conservação mas ainda mantêm algum valor patrimonial.

Estão identificadas no PDM em vigor como “património arquitetónico de proteção integral, construções e área complementar e área complementar de quintas”.

A propriedade confronta a nascente com uma linha de água. Atualmente está coberta de mato e vegetação, dificultando o acesso às construções (ver fotos seguintes).



Ortofotomapa 2012 – Quinta da Devesa



Fotografia drone Gaiurb: ano 2017



Fotografias: ano 2017

A **Quinta de Espinhaço**, com cerca de 1,34 hectares, situa-se junto à Rua dos Restauradores, no Lugar de Espinhaço, confrontando a norte com o rio Douro. Ocupa a encosta imediatamente a nascente do Cais de Avintes (Cais do Espinhaço), numa frente de rio de cerca 195 metros.

A construção principal da quinta data de 1789. Todas as construções encontram-se desocupadas, em muito mau estado de conservação e apresentam valor patrimonial no contexto do núcleo onde se inserem.

As construções integradas nesta quinta estão identificadas no PDM em vigor como “património arquitetónico de proteção integral, construções e área complementar de quintas e ainda como de proteção estrutural, espaço público e área complementar”.

Grande parte da propriedade possui muito mato e vegetação infestante, impedindo o acesso às construções da quinta e às suas antigas estruturas de matriz rural (caso dos esteios de granito, moinho de vento com estrutura metálica, etc – ver fotos seguintes).



Ortofotomapa 2012 – Quinta do Espinhaço . Núcleo com valor patrimonial



Fotografia: ano 2016 e Fotografia drone Gaiurb: ano 2017



Fotografia drone Gaiurb: ano 2017 - Quinta do Espinhaço



Fotografia: ano 2015

A **Quinta dos Passarinhos**, de área e limites desconhecidos com rigor, situa-se entre a Quinta do Paço e a Quinta da Devesa e confronta a nascente com a Rua do Paço.

A quinta é composta por uma construção antiga, datada de 1765, apresenta valor patrimonial e está identificada no PDM em vigor como “património arquitetónico de proteção estrutural, construções e área complementar”. Possui ainda um conjunto de anexos e barracões recentes de dimensão considerável, os quais, devido à inclinação do terreno, causam impacto negativo na paisagem (ver fotos seguintes).



Ortofotomapa 2012 – Quinta dos Passarinhos



Fotografia drone Gaiurb: ano 2017



Fotografias: ano 2016

A **Quinta das Camélias**, com cerca de 1,1 hectares, situa-se a nascente da Quinta do Paço e confronta a norte com a Rua do Areinho, numa extensão de cerca de 185 metros.

A casa da quinta, de construção contemporânea, encontra-se rodeada de vegetação arbórea e de muros altos de granito, motivo pelo qual não é visível a partir dos arruamentos existentes a norte e a poente.

O muro de granito que confronta a norte com a Rua do Areinho tem uma forte presença neste local, tanto pelas suas características morfológicas (material de construção e passadiço exterior usado em época de cheias) como pela sua extensão e altura. Como já referido anteriormente este muro juntamente com os choupos que ladeiam a Rua do Areinho marcam a paisagem e a identidade deste local.



Ortofotomapa 2012 – Quinta da Camélia



Fotografia drone Gaiurb: ano 2017

Para além das quintas anteriormente identificadas e representadas na imagem seguinte, esta unidade territorial possui outras propriedades de dimensão significativa, a maioria associada a construções existentes.

Resumindo, nesta área as construções antigas existentes com valor patrimonial mais significativo encontram-se maioritariamente desocupadas e em mau estado de conservação. Os terrenos estão abandonados com mato e silvado de grande porte, impedindo muitas vezes que as construções principais e as estruturas antigas ligadas à rega ou à agricultura sejam visíveis e acessíveis, constituindo para além disso um risco elevado de incêndio.

Esta tendência de abandono das propriedades e das construções e estruturas antigas terá de ser revertida no sentido de revitalizar este património ribeirinho ainda existente.



Ortofotomapa 2012, limite conhecido de algumas Quintas

As construções recentes integradas em grandes propriedades, encontram-se ocupadas, em bom estado de conservação, com vegetação cuidadosamente selecionada e bem tratada.

Para esta área foi realizado o levantamento de campo e caracterizada cada uma das construções, no que se refere ao estado de ocupação, conservação, tipologia e valor patrimonial.

O resultado desta análise encontra-se representado no anexo 1 e nos desenhos 2, 3 e 4 em anexo.

Das 12 construções existentes neste local destaca-se o seguinte:

- 42% apresentam-se ocupadas,
- 58% apresentam-se desocupadas,
- 42% apresentam um estado de conservação MAU,
- 33% apresentam um estado de conservação MÉDIO,
- 25% apresentam um estado de conservação BOM.

Foram ainda identificadas 6 construções com interesse patrimonial.

2.2.7 Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Espinhaço e envolvente



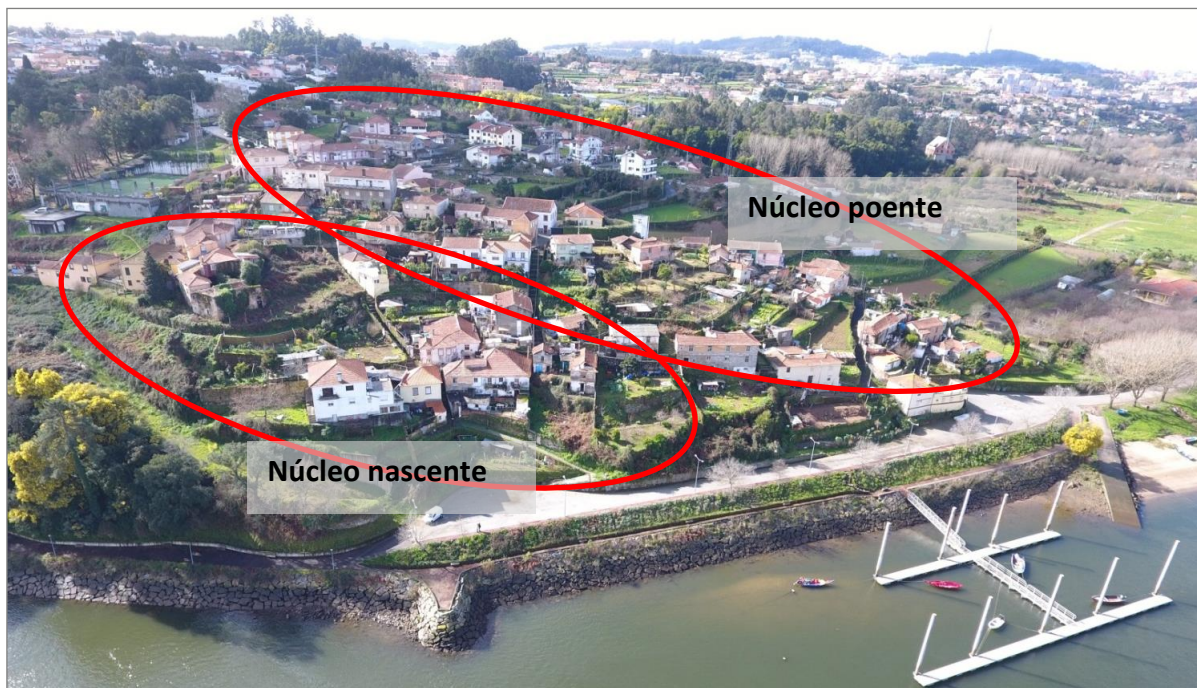
Ortofotomapa 2012



Ortofotomapa 2012, unidade territorial do núcleo do Espinhaço e envolvente – 6 / UTNEsp

A unidade territorial do núcleo ribeirinho do Espinhaço e envolvente encontra-se delimitada nas duas imagens acima.

Esta área confronta a norte com a Rua do Areinho, a nascente e a poente com a área de quintas. A sul a área é limitada pela Rua Miguel Bombarda e pelo Caminho de Avintes.



Fotografia drone Gaiurb: ano 2017

Considerando as características da área de intervenção, esta unidade territorial subdivide-se em dois núcleos distintos:

- núcleo nascente,
- núcleo poente.

2.2.7.1 Edificado

O **núcleo nascente** caracteriza-se pela sua matriz histórica, com construções antigas (muitas em mau estado de conservação) e muros de suporte de granito localizados à face dos arruamentos, becos ou escadarias bastante estreitos (ver fotos seguintes).

Neste núcleo o espaço público e as construções adjacentes, pelo seu interesse e origem histórica, encontram-se classificados no PDM em vigor como “património arquitetónico de proteção estrutural”, como se especificará adiante.



Fotografias: ano 2016

O **núcleo poente** é de construção mais recente, pelo que a maioria dos edifícios se encontram em bom estado de conservação, apesar de se notar que alguns já necessitam de obras de conservação.



Fotografias: ano 2016

Este núcleo encontra-se também pontuado por algumas construções antigas com interesse patrimonial, parcialmente ocupadas mas a necessitarem de recuperação. Há ainda outras que resultam de sucessivas ampliações ilegais, apresentando-se com aspeto abarracado, a precisarem de obras de reconversão (ver fotos seguintes).



Fotografias: ano 2016

Para esta área foi realizado o levantamento de campo e caracterizadas as construções no que se refere ao estado de ocupação, conservação, tipologia e valor patrimonial.

O resultado desta análise encontra-se representado no anexo 1 e nos desenhos 2, 3 e 4 plantas em anexo.

Das 98 construções existentes neste local destaca-se o seguinte:

- 87% apresentam-se ocupadas,
- 13% apresentam-se desocupadas,
- 26% apresentam um estado de conservação MAU,
- 34% apresentam um estado de conservação MÉDIO,
- 40% apresentam um estado de conservação BOM.

Nesta área foram ainda **identificadas 26 construções e um núcleo com valor patrimonial**. Algumas encontram-se à venda, outras em número reduzido foram recentemente recuperadas e possuem novos usos (caso de Alojamento Local) e muitas necessitam de obras de conservação com alguma urgência, nomeadamente nas coberturas (ver fotos seguintes).

Estas e outras construções serão descritas nas “Fichas de Caracterização dos edifícios com interesse patrimonial” constantes no anexo 3 e representadas no desenho 4 em anexo.



Fotografias: ano 2016. Construção reabilitada



Construção reabilitada com alojamento local em atividade



Fotografias: ano 2016



Fotografia: ano 2016



Fotografia: ano 2017

2.2.7.2 Espaço público

O espaço público que caracteriza a área de intervenção desta unidade territorial apresenta também especificidades distintas nos dois núcleos anteriormente identificados.

O núcleo nascente de matriz histórica, é composto por arruamentos, becos e escadarias bastante estreitas, pavimentadas a paralelos ou cubos de granito e a argamassa de cimento. A maioria encontra-se em mau estado de conservação, necessitando de requalificação mas mantendo o seu carácter histórico.

Daí que este núcleo antigo e o espaço público, pelo seu interesse e origem histórica, encontram-se classificados no PDM em vigor como ‘património arquitetónico de proteção estrutural’, como se especificará adiante.



Fotografias: ano 2016

No núcleo poente os arruamentos possuem maior dimensão, o espaço público em muitos casos não se encontra hierarquizado e o estacionamento automóvel ocupa indiscriminadamente o espaço público (ver fotos seguintes).



Fotografias: ano 2016

O estado atual dos arruamentos existentes encontra-se representado no desenho 5 em anexo.

2.2.8 Aspetos culturais

A Freguesia de Avintes possui um conjunto de associações e coletividades que em parceria com a Junta de Freguesia desenvolve eventos, festas e diversas iniciativas, algumas com notoriedade no concelho, no país e fora dele.

Relativamente às iniciativas culturais já existentes na freguesia, no âmbito do presente PERU importa promover a sua continuidade, bem como a dinamização respetiva e retomar eventos já extintos, juntando em parceria a Câmara Municipal, a Junta de Freguesia (com um papel fundamental nesta área), as associações (formais e informais), as coletividades, as escolas e outros grupos ativos da população residente.

As **associações e coletividades existentes na Freguesia** são diversas conforme quadro seguinte.

▪ Grupo Mérito Dramático Avintense
▪ Associação Recreativa os Restauradores Avintenses
▪ União Académica de Avintes
▪ Clube Recreativo Avintense
▪ Associação Recreativa os Plebeus Avintenses
▪ Ilha Mágica
▪ Assoc. Recr. Cultural Avintense e Rancho Típico "Ceifeiras de Avintes"
▪ Centro Artístico Cultural e Desportivo Adriano Correia de Oliveira
▪ Sociedade Columbófila Avintense
▪ Núcleo Columbófilo Avintense
▪ Corpo Nacional de Escutas
▪ Confraria da Broa de Avintes
▪ Onda Verde Associação Juvenil de Ambiente e Aventura
▪ Associação Humanitária Bombeiros Voluntários de Avintes
▪ Clube Spiridon de Gaia
▪ Futebol Clube de Avintes
▪ ACMA - Associação Cultural e Musical de Avintes
▪ Associação de Socorros Mútuos "A Restauradora"
▪ Conferencia Feminina São Vicente de Paulo
▪ Conferencia Mista São Vicente de Paulo
▪ Fundação Joaquim Oliveira Lopes
▪ Clube de Atletismo de Avintes
▪ Padrão Vermelho Sport Clube
▪ Infantário Mário Mendes da Costa
▪ AUDIENTIS Centro de Documentação e Investigação em História Local, C.R.L.

Fonte: http://www.avintes.net/v_avintes/clubes/menu.htm

As suas sedes encontram-se localizadas em diferentes locais de Avintes mas a sua área de atuação, por ser diversificada, é transversal a toda a freguesia. Daí o interesse para a área de intervenção da presente ORU (que ocupa 9% da área total da freguesia).

De seguida destacam-se de forma não exaustiva algumas das **associações e coletividades existentes na Freguesia:**

- **Associação Recreativa Restauradores Avintenses** - foi fundada em 1923 e tem como atividades principais o teatro, desporto (futebol), jogos recreativos (bilhar, cartas, dominó, ping-pong, damas). Esta associação conquistou prémios e títulos no atletismo Juvenil e no futebol. A sede desta associação está localizada na área de intervenção da ORU, no lugar de Espinhaço.

- **Clube Recreativo Avintense** - foi fundado em 1889, nasceu da necessidade de criar um espaço para convívio e distração das pessoas da freguesia, mas também para receber os forasteiros. Os estatutos aprovados na época referem como objetivos "*promover por todos os meios de que disponha o desenvolvimento intelectual, moral e material de Avintes.*" A intenção era criar um espaço de convívio, diálogo e que, "*... da discussão, nasceria a luz que faria movimentar vontades e saberes para o desenvolvimento da freguesia*". Atualmente o Clube continua a ser uma sala de visitas da freguesia, a partir do qual foram fundadas outras coletividades. São organizadas palestras, conferências, recitais de poesia e música, bem como exposições várias. O Clube possui uma grande biblioteca, tendo um movimento tão considerável que obrigou ao recrutamento de um bibliotecário privado. Desde 1952 que o clube edita anualmente um boletim cultural.

- **Associação cultural e recreativa 'Plebeus Avintenses'** - foi fundada em 1918. Entre outras atividades possui um grupo de teatro e uma escola de música.

- **Confraria da Broa de Avintes** - tem como objetivo a defesa e divulgação da Broa de Avintes, bem como a divulgação de obras literárias relacionadas com a cultura Avintense. Dedicar-se ainda a associações de juventude e de estudantes.

- **Onda Verde, Associação Juvenil de Ambiente e Aventura** - foi fundada em 1996. As atividades principais que desenvolve são, na área da educação ambiental, o estudo e conservação da Águia-Real, passeios pedestres, escalada, canoagem, paintball, tiro com arco, formação ambiental e animação, prevenção de fogos florestais, campos de férias e trabalho para jovens, estudo e conservação do património construído, centro de documentação, intervenção na área dos resíduos sólidos, etc.

- **Grupo de voluntários 'VEM, Voluntariado em Movimento'** - insere-se no âmbito da dinâmica de promoção de algumas das atividades-chave da Junta de Freguesia de Avintes, ou de organizações que estejam associadas a este projeto. Este projeto visa promover a capacitação dos Avintenses, principalmente dos jovens, através da participação ativa e cívica nas atividades que se desenvolvem na Freguesia.

- **Meloteca, Associação Cultural Educativa** - foi criada em 2003, é uma coletividade sem fins lucrativos, tem como objetivo a promoção da música e da educação artística numa perspetiva interdisciplinar e a dinamização de atividades que promovam o desenvolvimento da população das diversas faixas etárias <http://www.meloteca.com>.

- **ADCA Associação Combatentes de Avintes** – é uma associação que reúne alguns dos antigos combatentes de Avintes. www.combatentesdeavintes.blogspot.com

- **Comissão Social de Freguesia** – foi criada pela Junta de Freguesia e é constituída por um grupo de cidadãos que desenvolve ações na Área Social.

Destacam-se alguns **eventos, festas e iniciativas que ocorrem regularmente na Freguesia de Avintes:**

-**Festa da Broa** - ocorre anualmente na primeira quinzena de setembro e realiza-se há 28 anos. Surgiu na sequência dum discurso do avintense José Vaz, proferido na Sede do Clube Recreativo Avintense. A ideia foi alimentada e concretizou-se no ano seguinte, em 1988. Esta festa assume 3 vertentes, a social, a popular e a cultural e poderá a breve trecho representar a identidade de Avintes, como já representa a broa, enquanto fator do grande desenvolvimento do passado. No período em que decorre esta festa a freguesia apresenta, em restaurantes improvisados e tasquinhas, a sua gastronomia regional sempre acompanhada da Broa de Avintes (que dá nome à festividade). Este certame tem aumentado de ano para ano de prestígio e visitantes, tanto nacionais como internacionais. Nos anos mais recentes tem tido lugar na Quinta do Paço, localizada na área de intervenção da ORU.

- **Concurso de cascatas de S. João** – a freguesia de Avintes é ela própria uma autêntica cascata natural². Por isso a freguesia guarda e mantém uma grande atividade neste tipo de artesanato popular. Todos os anos são recriadas as ‘cascatas’ de São João. Mais de 50% das cascatas que se fazem em VNGaia e participam nos concursos realizados são de Avintes. A população do concelho e as crianças de muitas escolas acorrem às casas dos 12 ‘grandes cascadeiros de Avintes’ para apreciar as suas verdadeiras obras de arte. Em vários textos surgem sobre esta atividade verdadeiros alertas e interrogações da falta de apoios oficiais, de estruturas que promovam e garantam a continuidade desta tradição, sobretudo tendo em conta a idade avançada dos cascadeiros existentes. *“Torna-se urgente fazer escola, transmitir o conhecimento para que ele perdure”.*

Fonte: <http://www.avintes.net/cascadeiros.html>

² De facto, a freguesia estende-se pelos morros da confluência do Douro e do Febros, como que contida entre dois rituais de água, (e a água é um elemento constante na vida das cascatas), guarda em si muitos dos elementos e características que encontramos nessas representações populares dos festejos de S. João. Fonte: <http://www.avintes.net/cascadeiros.html>

- **Festival Internacional de Fotografia de Avintes, iNstantes** - está na 4ª edição e tem-se afirmado como um momento significativo da programação cultural de Avintes. A Junta de Freguesia é a entidade organizadora. Este ano vai contar com 24 exposições de fotógrafos provenientes de 9 países, distribuídas por quatro polos.
- **Fórum Avintense** - está na 27ª edição. A organização é da responsabilidade da Junta de Freguesia, com a colaboração da Confraria da Broa de Avintes. Tem como objetivo principal dar a conhecer o passado, debater o presente e apresentar ideias para o futuro de Avintes. Este ano no Fórum Avintense serão apresentadas comunicações “que apresentem aspetos originais, relacionados com a história, com a atualidade ou com o futuro de Avintes.”
- **Dia de Avintes** - as comemorações decorrem entre os meses de fevereiro e março e reúnem vários eventos de Associações Avintenses.
- **Festas religiosas** - em julho, a Festa em honra de Santa Isabel; em agosto, a Festa em honra do Senhor do Palheiro e em Outubro, a Festa em honra do Senhor dos Aflitos; em junho, a Festa em honra da Nossa Senhora dos Prazeres, localizada na área de intervenção da ORU.
- **Outras atividades anuais:** ‘Avintes Ativa’, ‘Avintes vai à Praia’, Passeio Sénior, Jogos Juvenis, Carnaval de Avintes, Caminhadas e Corridas, etc.

Salienta-se algum património imaterial entretanto extinto, que importa recuperar.

- **a extinta Festa Religiosa de S. Brás, que decorria na capela da Quinta do Paço.**

Gondim diz-nos acerca dela: *"No dia 3 de Fevereiro, apesar de não ser dia santificado, havia na quinta do Paço pomposa solenidade, de missa cantada e sermão; e tal homenagem lhe prestava a freguesia, que da igreja paroquial conduzia o pároco a imagem do santo debaixo do pátio cantando em procissão a ladainha. De tarde havia grande arraial, a que concorria muito povo das freguesias vizinhas. Ao aparato solene que dava àquela festividade a então poderosa casa dos Almeidas, acrescia ainda a fama de milagroso que tinha o advogado das moléstias da garganta, com quem o povo tinha especial devoção; de forma que a romaria do Paço não era só uma das mais concorridas em romeiros, mas também uma das mais rendosas em ofertas, das que então havia por esta redondeza".*

Esta festa terminou porque o padre da altura colocou outra imagem de S. Brás na igreja paroquial da freguesia onde passou a realizar a festa, fazendo concorrência à festa primitiva. Desde aí, passa a haver duas festas ao S. Brás, uma ao novo e outra ao velho. No entanto, apesar dos esforços que o padre fazia para atrair os romeiros à sua festa eles continuavam a ir à primeira dizendo "S. Brás? o

velho: que o novo é rapaz...". Esta rivalidade acabou por colocar um fim a esta festividade religiosa.

Fonte: http://avintes.net/v_avintes/festas.htm

- **O quase extinto Barco Valboeiro que fazia o transporte de pessoas e mercadorias** (nomeadamente da Broa de Avintes) entre as duas margens do rio Douro e a cidade do Porto - Esta embarcação é oriunda da zona de Valbom e tanto podia navegar em águas fluviais como marítimas. Apesar de ser considerado um barco pesqueiro, também fazia transporte de mercadorias e passageiros entre margens. Tendo em conta a sua efetiva utilização quanto à carga, era apelidado por "barco das padeiras", "barco das toucinheiras"...

Como se disse, a sua função para além da pesca era também de transporte quer de mercadorias, quer de passageiros. Quando o barco se destinava às padeiras de Avintes (de Vila Nova de Gaia) adotava um sobrecéu. Estes barcos foram usados na travessia entre Gondomar e Vila Nova de Gaia sendo muitas vezes conduzidos pelas barqueiras, muitas delas de Avintes.

Atualmente existem poucos exemplares destes barcos.

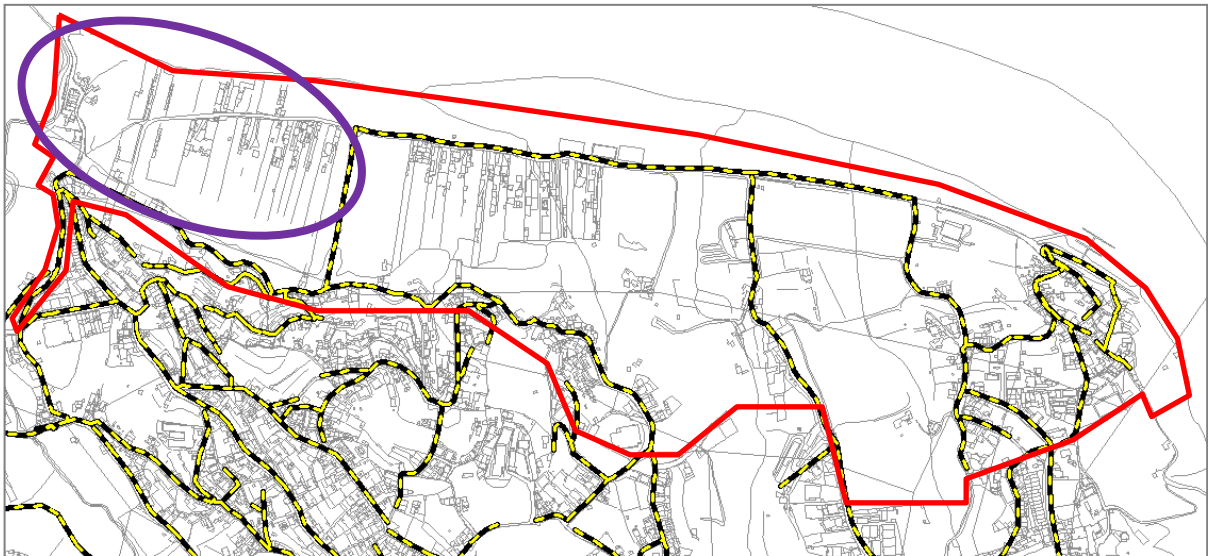
Para a sua construção havia na época artesãos especializados. Esta arte está a cair em desuso, conhecendo-se poucos artesãos, já com alguma idade, que ainda constroem este tipo de embarcações, afirmando que esta atividade é financeiramente compensadora e admirando-se de não haver mais pessoas que a queira praticar.

Fonte: <http://www.faroldanossaterra.net/2013/10/15/o-barco-valboeiro/>

2.2.9 Infraestruturas existentes

Na área de intervenção do presente 'Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes' existem as seguintes infraestruturas:

Rede de drenagem de águas residuais domésticas



Informação disponível na aplicação informática – GISMAT. Cartografia de 2012. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

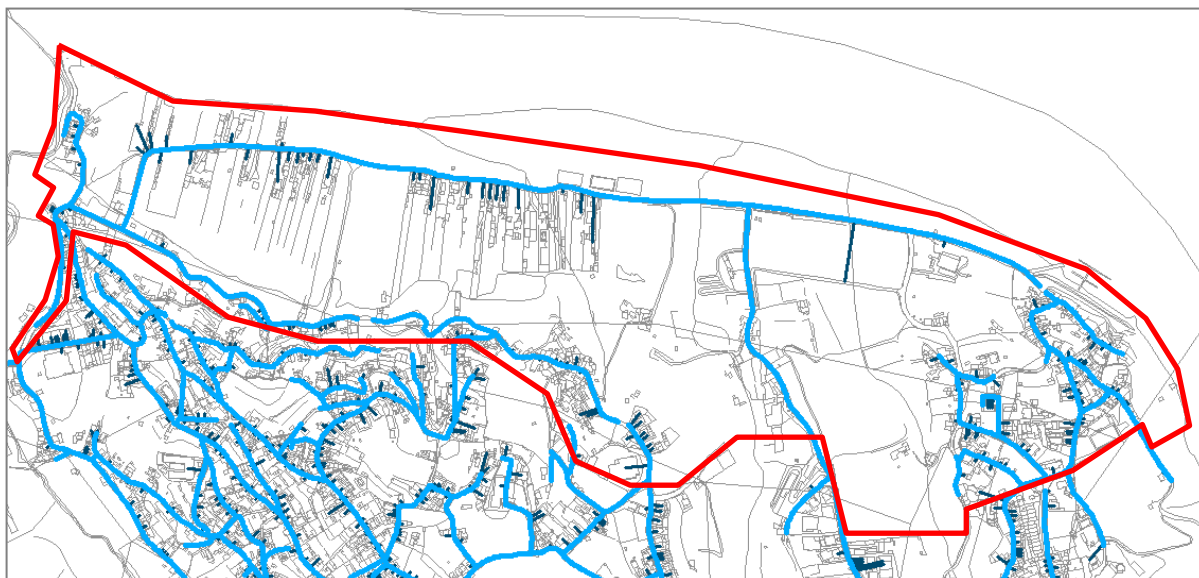
Na Rua do Areinho existe um sifão gravítica que não permite a ligação de águas residuais domésticas. A zona ponte da Rua do Areinho e o núcleo do Esteiro (assinalada a roxo na imagem acima) também não dispõem de rede de drenagem de águas residuais domésticas.

Rede de drenagem de águas residuais pluviais

Na área de intervenção não existe rede de drenagem de águas residuais pluviais.

Há apenas alguns atravessamentos de coletores na Rua do Areinho que drenam para o rio Douro as águas pluviais provenientes dos terrenos situados a sul daquele arruamento.

Rede de abastecimento de água



Informação disponível na aplicação informática – GISMAT. Cartografia de 2012. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

Foi solicitada informação à empresa municipal Águas de Gaia, EM relativamente aos contadores da rede de abastecimento de água que estão ativos e aos que não registam qualquer consumo.

De uma forma geral os prédios com contadores ativos coincidem com as construções ocupadas.

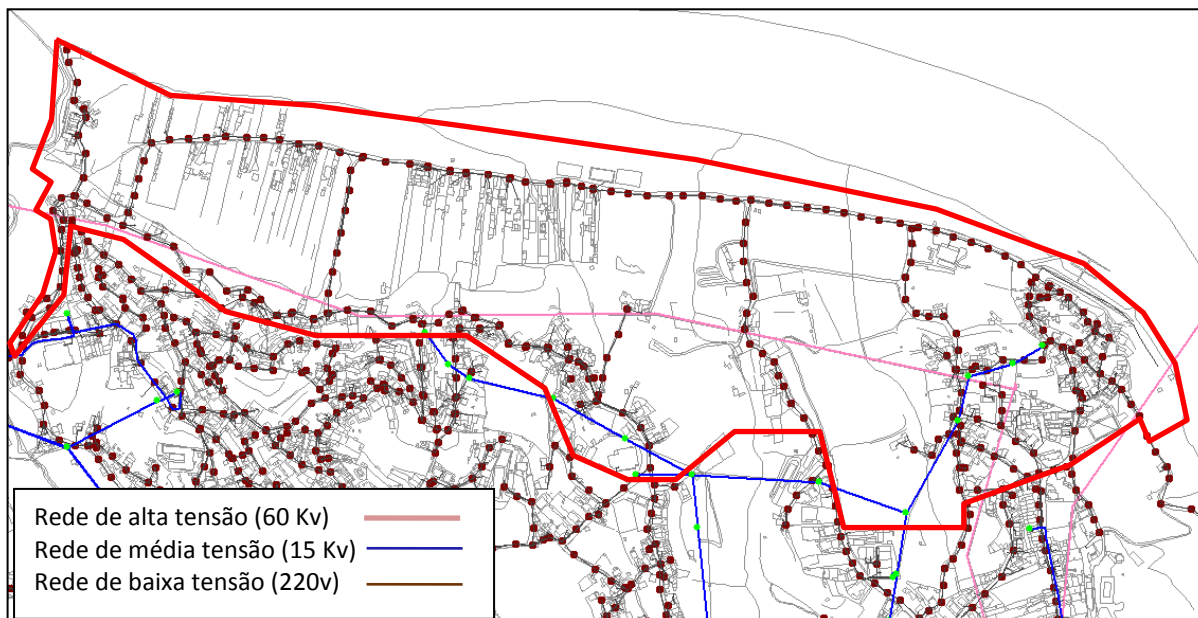
Verificou-se no entanto que há construções que não estão ligadas à rede pública e são abastecidas por poços ou furos de captação de água.



Informação disponibilizada pela empresa municipal Águas de Gaia EM em julho 2016. Limite da área de intervenção do PERU a amarelo (antes da ampliação decorrente da fase de discussão pública).

Contadores de abastecimento de água ativos e desativados

Rede de distribuição de energia elétrica



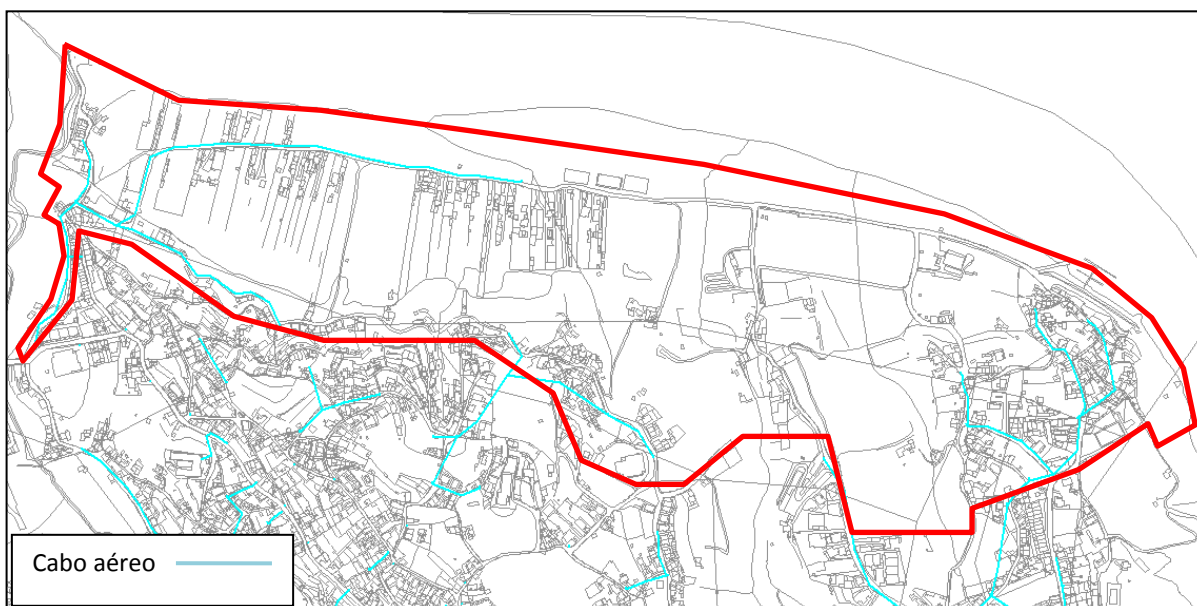
Informação disponível na aplicação informática – GISMAT. Cartografia de 2012. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

Todas as construções existentes são servidas pela rede de abastecimento de energia elétrica.

Rede de iluminação pública

Existe uma rede aérea de iluminação pública em todos os arruamentos, mas não se encontra registada no cadastro das infraestruturas (aplicação informática – GISMAT)

Rede de infraestruturas de telecomunicações



Informação disponível na aplicação informática – GISMAT. Cartografia de 2012. Limite da área de intervenção da ORU a vermelho.

Conforme imagem acima, apenas alguns dos arruamentos da área de intervenção dispõem desta infraestrutura em rede aérea.

Infraestruturas a realizar

Em termos de infraestruturas verifica-se por isso a necessidade de proceder à instalação e ou renovação de grande parte das infraestruturas existentes, no sentido de servirem de forma adequada a população residente e utente, à semelhança da empreitada que será executada na Rua do Areinho de Avintes (1ª fase) durante os anos de 2017 / 2018.

2.2.10 Linhas de água

Na área de intervenção existe uma linha de água com a orientação Nascente/Poente conhecida por rio Jorgim, que percorre a área central da mesma e desagua no rio Febros. Encontra-se parcialmente canalizada com secções de drenagem insuficientes e com o seu leito obstruído em alguns troços (conforme se verifica na imagem seguinte) por aterros e falta de limpeza. Necesita de uma operação de desobstrução, limpeza e requalificação em toda a extensão do seu percurso.

Para além desta, existem outras linhas de água com a orientação Sul/Norte que desaguam no rio Douro, que se encontram igualmente parcialmente obstruídas por canalização (pontual) com secções insuficientes, ou por obstrução do leito devido a falta de limpeza.

Esta é mais uma situação que deverá ser resolvida no âmbito das intervenções a programar para toda esta área.



Cartografia de 2012. Linhas de água existentes na área de intervenção

2.2.11 Estrutura Viária

No sentido de avaliar os principais problemas detetados na ARU em termos de mobilidade, foi realizado um levantamento das características da estrutura viária em termos de estrangulamentos e estado dos pavimentos dos arruamentos existentes, os quais se encontram identificados nos desenhos 5, 5.1, 5.2 e 5.3 em anexo.

De salientar que as ações previstas no presente PERU terão de ser compatíveis com as opções de desenvolvimento municipal e com os vários instrumentos de ordenamento municipais em vigor, como é o caso do PDM (ver ponto 4.3.1 do Relatório do PERU).

Na área de intervenção da presente ARU, o PDM estabelece um 'eixo concelhio complementar existente' constituído genericamente pela Rua Mário Mendes da Costa, Rua do Areinho e pela Rua do Paço. Os restantes arruamentos existentes são de 'provimento local'. A proposta do PERU é compatível com esta hierarquia estabelecida no PDM. Contudo, se no âmbito da revisão do PDM se entender necessário reconsiderar a hierarquia viária, o PERU acolherá essas premissas.

Em termos de estrutura viária, a aposta do PERU é na requalificação e infraestruturização de todos os arruamentos, vielas, percursos e escadarias existentes na respetiva área de intervenção, prevendo sempre que for possível e necessário o alargamento ou reperfilamento dos arruamentos existentes, de modo a contemplar passeios e também estacionamento (ou bolsas de estacionamento), nomeadamente para a população residente, facto que tem sido salientado pelos residentes como bastante necessário nomeadamente nos núcleos do Esteiro e Espinhaço.

No que se refere à relação da rede viária da presente ARU com a existente na envolvente, a DPRU elaborou um estudo de mobilidade para a área de intervenção da ARU e envolvente (decorrente das reuniões de trabalho realizadas na fase de ponderação da discussão pública), o qual foi integrado na versão final do PERU. Este estudo será tido em consideração no desenvolvimento dos projetos de execução da remodelação e/ou alargamento do espaço público da ARU – ver desenhos 8.1 a 8.3 em anexo.

Principais estrangulamentos

No levantamento de campo realizado foram detetados 3 arruamentos que apresentam estrangulamentos viários significativos, sendo eles:

- Rua Mário Mendes da Costa – c/ ref. A no esquema seguinte,
- Rua do Paço – c/ ref. B no esquema seguinte,
- Caminho de Avintes – c/ ref. C no esquema seguinte.



Cartografia de 2012. Indicação dos principais estrangulamentos viários

Estes problemas encontram-se identificados, ilustrados e caracterizados nos desenhos 5.1 a 5.3 em anexo.

De seguida apresenta-se (a título exemplificativo) o estudo realizado para a Rua do Paço (desenho 5.2 em anexo).



Estado dos pavimentos dos arruamentos

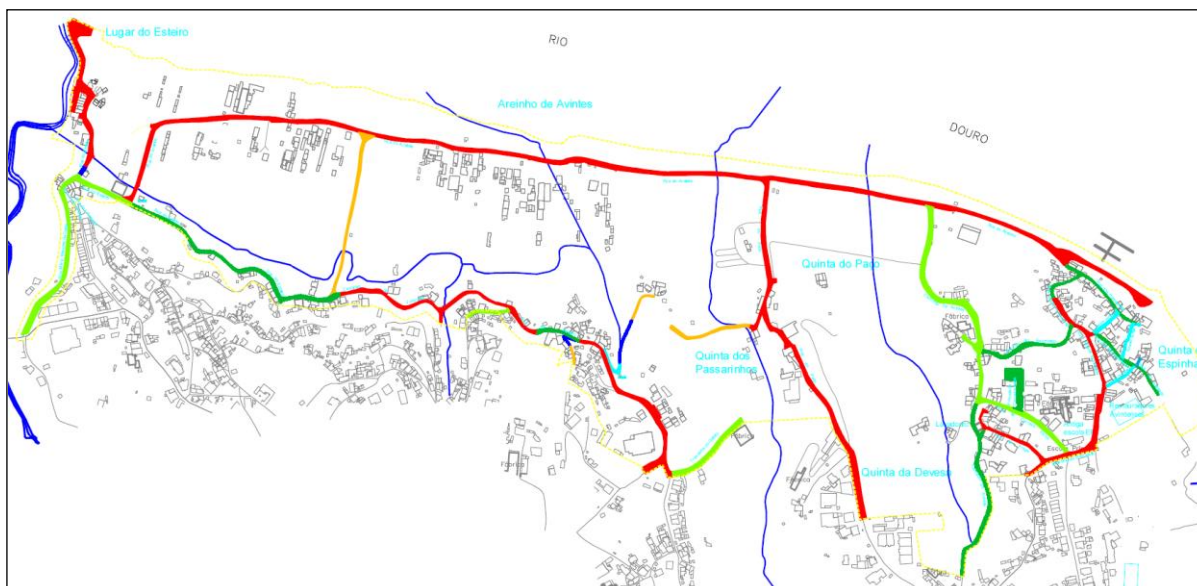
O arruamento principal da área de intervenção, a Rua do Areinho, encontra-se pavimentado a cubos de granito. O troço nascente deste arruamento está atualmente a ser reabilitado, conforme se refere adiante no ponto 4.3.3.1 do PERU. Os restantes arruamentos da área de intervenção encontram-se pavimentados a cubos ou paralelos de granito, a betão betuminoso, a semipenetração betuminosa, com lajeado de granito, com calçada à antiga portuguesa, alguns em estado degradado, conforme é descrito e representado nos 2 quadros e imagem seguinte e no desenho 5 em anexo.

Pavimentos em bom estado ou em estado aceitável

Betão Betuminoso	7.369 m ²
Paralelos ou cubos de granito	10.570 m ²
Lajeado de granito	266 m ²
TOTAL	18.205 m²

Pavimentos degradados ou em mau estado

Semipenetração betuminosa	5.910 m ²
Calçada de granito e argamassa de cimento	580 m ²
Calçada de granito	35 m ²
Arruamento em terra	1.666 m ²
TOTAL	8.191 m²



Edificado da cartografia 2012. Estado dos pavimentos dos arruamentos existentes

Betão Betuminoso	
Paralelos ou cubos de granito	
Lajeado de granito	
Semipenetração betuminosa	
Calçada de granito e argamassa de cimento	
Calçada de granito	
Arruamento em terra	

3. TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

No seguimento do que se referiu no ponto 1 deste documento, após a delimitação de uma ARU, é indispensável que o Município, enquanto entidade que promove a reabilitação urbana, defina o tipo de ORU que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar, dispondo de 3 anos para elaborar a ORU.

De acordo com o RJRU, uma ORU é 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:

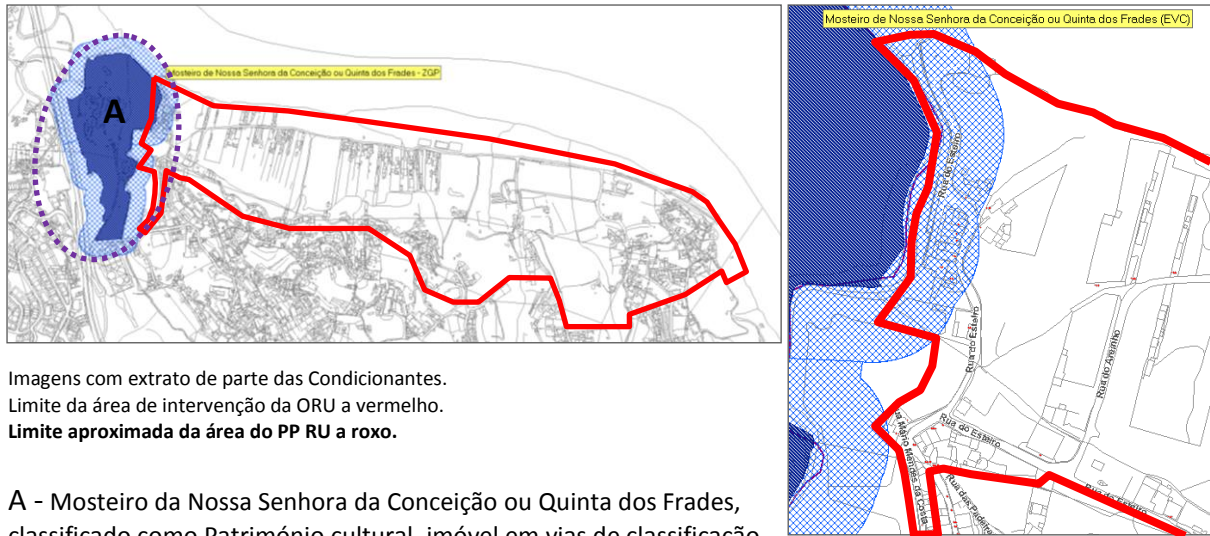
- **ORU simples**, que consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”;
- **ORU sistemática**, que “consiste numa intervenção integrada de reabilitação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

Tendo em consideração os estudos e as ações que o Município tem vindo a desenvolver para a área das Encostas do Douro, bem como as características específicas desta área, conclui-se que a intervenção de reabilitação urbana necessária na ‘**área envolvente ao Areinho de Avintes**’ não se poderá restringir apenas à reabilitação física do edificado, pelo que **se opta por uma ORU Sistemática, a ser aprovada através de instrumento próprio**, permitindo uma abordagem e enfoque mais integrado, abrangendo as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental.

Contudo os artigos 16º a 21º do RJRU referem que:

- As ORU são aprovadas através de **instrumento próprio** ou de **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana** (PP RU);
- **Sempre que a área de intervenção do PP RU contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção**, que determine a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, **cabe ao PP RU a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção**, dispensando a elaboração daquele.

Face à obrigatoriedade referida acima e uma vez que parte do núcleo do Esteiro (integrado na presente ORU) é abrangido pela ‘zona geral de proteção ao Mosteiro da Nossa Senhora da Conceição ou Quinta dos Frades’ classificado como ‘património cultural, imóvel em vias de classificação’ (ver as 2 imagens abaixo) é necessário oportunamente desenvolver, para a área do Mosteiro da Nossa Senhora da Conceição ou Quinta dos Frades e zona geral de proteção, um PP RU (adiante designado por PP RU da Quinta dos Frades e do núcleo do Esteiro), o qual terá de obedecer ao disposto nos artigos 21º a 28º do RJRU e ao artigo 53.º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro¹.



Imagens com extrato de parte das Condicionantes.
Limite da área de intervenção da ORU a vermelho.
Limite aproximada da área do PP RU a roxo.

A - Mosteiro da Nossa Senhora da Conceição ou Quinta dos Frades, classificado como Património cultural, imóvel em vias de classificação.

B - **Zona geral de proteção** ao Mosteiro da Nossa Senhora da Conceição ou Quinta dos Frades, classificado como património cultural, imóvel em vias de classificação.

¹ O nº 3 do artigo 53º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro refere que “...O conteúdo dos planos de pormenor de salvaguarda será definido na legislação de desenvolvimento, o qual deve estabelecer, para além do disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial: A ocupação e usos prioritários; As áreas a reabilitar; Os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais; A cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do conjunto; As normas específicas para a proteção do património arqueológico existente; As linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística.”

De acordo com o RJRU, optando pela ORU Sistemática através de instrumento próprio (e subsequentemente do PP RU para uma pequena parte da ORU), cabe à entidade gestora da operação desenvolver um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** para a área em causa **que sirva de referencial orientador de toda a intervenção.**

A garantia da execução adequada da ORU estará centrada na respetiva entidade gestora, sem prejuízo dos deveres de reabilitação dos edifícios que recaem sobre os proprietários, mas também da iniciativa particular para a promoção da reabilitação urbana.

O presente relatório vem dar resposta a esta exigência legislativa, 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),
- fixando o modelo de gestão e de execução da operação,
- apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação,
- definindo o programa de financiamento da operação e
- apontando possíveis fontes de financiamento.

Com a elaboração deste PERU e aprovação da ORU Sistemática será possível dispor dos mecanismos necessários que permitam uma intervenção mais ativa, eficiente e determinante do Município para a regeneração urbana desta área, através de atuações pontuais ou com a colaboração de privados, utilizando para o efeito os instrumentos de execução para o desenvolvimento das ações de reabilitação urbana, previstos no artigo 54º do RJRU:

- a) “Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, através da execução de vistorias prévias para esse efeito;*
- b) Empreitada única;*
- c) Demolição de edifícios;*
- d) Direito de preferência;*
- e) Arrendamento forçado;*
- f) Servidões;**
- g) Expropriação;**
- h) Venda forçada;**
- i) Reestruturação da propriedade.”**

De destacar que os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) identificados acima apenas podem ser utilizados nas ORU Sistemáticas.

Para as intervenções a promover nesta área de estudo destacam-se os seguintes instrumentos que se prevê venham a ser mais determinantes:

- **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, através da execução de vistorias prévias para esse efeito;**
- **Expropriação** (apenas possível em ORU sistemática);
- **Venda forçada** (apenas possível em ORU sistemática).

De salientar ainda que (de acordo com o artigo 32.º do RJRU) a aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da ORU.

Ao abrigo do artigo 17º do RJRU, a Câmara Municipal para aprovar a ORU terá de decidir sobre o seguinte:

Procedimentos previstos no RJRU:	Procedimentos previstos no RJRU a adotar na presente ORU:
<i>Definir a área que será objeto da ORU;</i>	A área objeto da ORU será a que consta do presente relatório
<i>Optar se o projeto de ORU será efetuado através de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) ou de instrumento próprio. Se optar por PPRU, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT);</i>	O projeto do PERU para a execução da ORU será elaborado através de instrumento próprio, através do presente relatório. Oportunamente será elaborado o PP RU da Quinta dos Frades e do núcleo do Esteiro.
<i>Definir quem será a ENTIDADE GESTORA, que poderá ser o Município ou uma empresa do setor empresarial local;</i>	A ENTIDADE GESTORA será o Município
<i>Optar pela realização de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES OU SISTEMÁTICA</i>	Realização de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA
<i>Decidir se o projeto de ORU será elaborado pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e prazo de elaboração;</i>	O projeto do PERU consta do presente relatório e é elaborado pelo Município (DMUA - Divisão de Projetos Estruturantes)
<i>Promover a elaboração da ORU que contém:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para a execução de uma ORU SIMPLES com o conteúdo previsto no artigo 30º do RJRU; ○ ou o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a execução de uma ORU SISTEMÁTICA com o conteúdo previsto no artigo 33º do RJRU; 	A proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU é a que consta do presente relatório
<i>Aprovar o projeto para a execução da ORU;</i>	Submeter à Câmara para aprovação o projeto do PERU. Submetido e aprovado em 21-04-2017

<p><i>Após a aprovação, o projeto da ORU será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo;</i></p>	<p>Após a aprovação, o projeto do PERU será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo. Informação remetida ao IHRU em 29-05-2017 e parecer favorável recebido em 10-07-2017 (ver doc.to em anexo).</p>
<p><i>Submeter o projeto da ORU a discussão pública, por um período não inferior a 20 dias;</i></p>	<p>Submeter o projeto do PERU a discussão pública, por um período não inferior a 20 dias e publicitação na página eletrónica do Município. O período de discussão pública decorreu entre 01 a 30-06-2017.</p>
<p><i>Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública;</i></p>	<p>Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública e preparar relatório de ponderação. Ponderação já realizada e introduzidas alterações na versão final do PERU.</p>
	<p>Submeter à Câmara para aprovação o relatório de ponderação das alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública</p>
<p><i>Aprovar e enviar o projeto da ORU à Assembleia Municipal para aprovação;</i></p>	<p>Submeter à Câmara para aprovação o projeto do PERU. Depois enviar para Assembleia Municipal para aprovação</p>
<p><i>Depois de aprovada a ORU, enviar para publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do município;</i></p>	<p>Após a aprovação do PERU, enviar para publicação no Diário da República e publicitação na página eletrónica do Município</p>
<p><i>Informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da República que aprova a ORU.</i></p>	<p>Informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da República que aprova o PERU para execução da ORU</p>

4. ESTRATÉGIA DE REVITALIZAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A ORU

De seguida serão especificadas as opções estratégicas (eixos e objetivos) de reabilitação e de revitalização urbana propostas para esta área, bem como a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal executadas, em curso e programadas, dando resposta à alínea a), nº 2, artigo 33º do RJRU.

Esta operação de reabilitação urbana (sistemática) visa promover uma intervenção integrada de requalificação e revitalização do tecido e malha urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva, tendo por base o desenvolvimento sustentável deste território, assente também nas vertentes económicas e sociais.

Pretende-se com a Reabilitação Urbana desta área de intervenção, tal como previsto no artigo 5º do RJRU, contribuir, de forma articulada, para **a prossecução dos seguintes objetivos:**

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*

- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

4.1 Eixos estratégicos

A presente proposta de PERU assenta nos **eixos estratégicos** indicados a seguir e baseia-se na 'estratégia de regeneração urbana' aprovada para o Concelho:

- A. Área de intervenção e relação com o rio Douro - identidade, diferenciação e competitividade;
- B. Construções de interesse patrimonial e núcleos ribeirinhos a revitalizar,
- C. Construções tradicionais existentes e as novas tipologias edificatórias,
- D. Património natural e o seu valor paisagístico,
- E. Áreas verdes e espaços coletivos (públicos ou privados),
- F. Espaço público, acessibilidade e mobilidade,
- G. Usos e dinâmicas articulados com as especificidades da área,
- H. População e atividades locais, o seu valor identitário e imaterial.

4.2 Objetivos

Os **objetivos** a prosseguir com o PERU da ORU AV são os que seguem:

1. Promover a reabilitação do edificado existente que se encontra em mau estado de conservação (degradado e em ruínas), melhorando as suas condições de habitabilidade e funcionalidade;
2. Regenerar o tecido urbano, potenciando a adoção de critérios de eficiência energética;
3. Potenciar a ocupação e utilização designadamente das Quintas, dos núcleos ribeirinhos (Esteiro e Espinhaço) e dos edifícios existentes com interesse patrimonial, reforçando o seu valor histórico, identitário e imaterial e tirando partido da sua relação com o rio Douro, com o rio Febros e com o Areinho de Avintes;

4. Promover a articulação e o equilíbrio entre a preservação das construções tradicionais e as novas tipologias, no que se refere ao edificado, muros, elementos arquitetónicos, materiais de construção, etc;
5. Fomentar a mobilidade suave, criando e qualificando percursos / trilhos cicláveis e ou pedonais, estruturando as ofertas existentes e potenciais, como por exemplo explorando rotas turísticas temáticas, rede de trilhos pedestres, rede de ecovias/ecopistas, etc
6. Requalificar os arruamentos e espaços de uso coletivo (públicos ou privados), modernizando as infraestruturas urbanas, tendo em conta os cidadãos com mobilidade condicionada e as especificidades desta área;
7. Preservar e qualificar o património natural e paisagístico, criando e articulando espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva (públicos ou privados), percursos, etc
8. Valorizar o sentido panorâmico das intervenções no edificado, no espaço público e na paisagem, tirando partido da diferença de cotas existente e das respetivas vistas, nomeadamente sobre o rio Douro;
9. Potenciar intervenções de natureza social e económica, valorizando as ações imateriais existentes, fomentando a instalação e diversidade de usos e atividades, nomeadamente complementares à vocação do rio Douro;
10. Atrair residentes e utentes para esta área, face ao elevado número de construções desocupadas, nomeadamente nos dois núcleos ribeirinhos, desenvolvendo soluções de realojamento locais.

De seguida apresenta-se esquematicamente a relação entre **8 eixos estratégicos e os 10 objetivos** que integram a estratégia de revitalização e reabilitação urbana a prosseguir com a presente ARU AV.

	Promover a reabilitação do edificado existente	Regenerar o tecido urbano	Potenciar a ocupação das Quintas, dos núcleos ribeirinhos e dos edifícios com interesse patrimonial	Promover a articulação da preservação das construções tradicionais e as novas tipologias	Fomentar a mobilidade suave	Requalificar os arruamentos e espaços de uso coletivo	Preservar e qualificar o património natural e paisagístico	Valorizar o sentido panorâmico das intervenções no edificado, no espaço público e na paisagem	Potenciar intervenções de natureza social e económica, valorizando as ações imateriais existentes	Atrair residentes e utentes para esta área, desenvolvendo soluções de realojamento locais
A. Área de intervenção e relação com o rio Douro										
B. Construções de interesse patrimonial e núcleos ribeirinhos										
C. Construções tradicionais vs novas tipologias edificatórias,										
D. Património natural e o seu valor paisagístico,										
E. Áreas verdes e espaços coletivos										
F. Espaço público, acessibilidade e mobilidade										
G. Usos e dinâmicas										
H. População e atividades locais										

4.3 Compatibilidade com as opções de desenvolvimento municipal

A estratégia e ações previstas no presente PERU são compatíveis com as opções de desenvolvimento municipal. Um exemplo disto são os vários instrumentos de ordenamento municipais que enquadram e fundamentam a necessidade de intervenções de Reabilitação e Regeneração Urbana para esta área, os quais determinam a intenção do Município de concentrar e articular um conjunto integrado de investimentos e de intervenções privadas e públicas (programadas e recentemente executadas), em consequência da estratégia que tem vindo a ser efetivamente desenvolvida e reforçada desde 2009 para a área das Encostas do Douro.

Os instrumentos referidos são os seguintes:

- Plano Diretor Municipal em vigor,
- Projeto Municipal Encostas do Douro e Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED),
- Estratégia de Regeneração Urbana de VNGaia que integrou o processo de Delimitação da ARU Encostas do Douro,
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

4.3.1 Plano Diretor Municipal

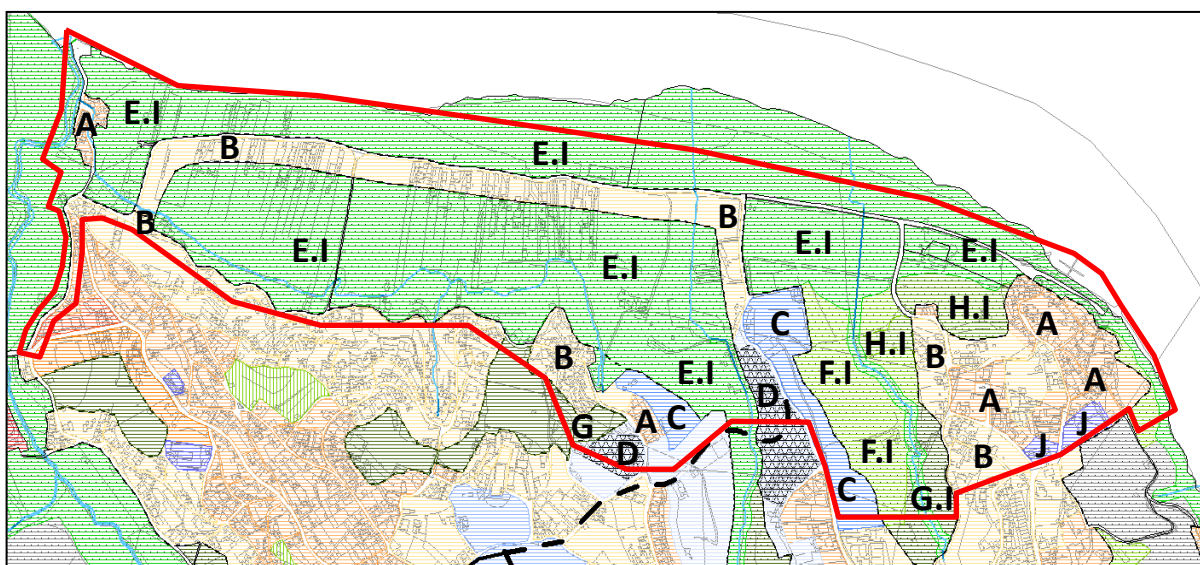
De seguida serão apresentadas as várias classes, categorias de espaço e usos, bem como as condicionantes e restrições de utilidade da área de intervenção da presente ORU, adiantando-se que todas as ações e intervenções de reabilitação urbana propostas são compatíveis com o PDM em vigor.

Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo

Conforme os extratos da **Carta de Qualificação do Solo - Planta de Ordenamento do PDM** em vigor apresentados de seguida, as categorias de solo e de espaço para esta zona são:

- Em solo urbano:
 - Áreas urbanizadas consolidadas de moradias;
 - Áreas urbanizadas em transformação de moradias;
 - Áreas de expansão urbana de uso geral - áreas de transição;
 - Núcleos empresariais a transformar e áreas de expansão urbana de tipologia de moradias.
- Em solo rural:
 - Áreas naturais – áreas ribeirinhas;

- Áreas de quintas em espaço rural;
 - Áreas agro florestal;
 - Áreas agrícolas;
 - Estrutura Ecológica Fundamental.
- Comum ao solo rural e urbano:
- Áreas de equipamento geral existente.



Extrato da Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM.
 Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima têm correspondência às categorias de espaço identificadas de seguida.

Em solo urbano:

- A. Áreas urbanizadas consolidadas de moradias;
- B. Áreas urbanizadas em transformação de moradias;
- C. Áreas de expansão urbana de uso geral - áreas de transição;
- D. Núcleos empresariais a transformar e áreas de expansão urbana de tipologia de moradias.

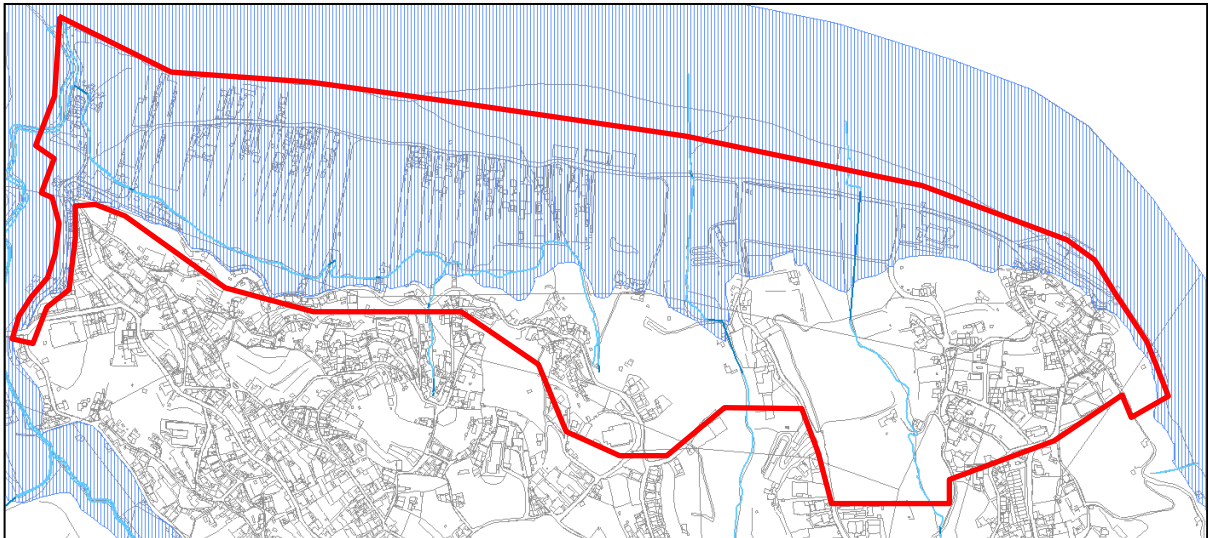
- Em solo rural:

- E. Áreas naturais – áreas ribeirinhas;
- F. Áreas de quintas em espaço rural;
- G. Áreas agro florestal;
- H. Áreas agrícolas;
- I. Estrutura Ecológica Fundamental.

- Comum ao solo rural e urbano:

- J. Áreas de equipamento geral existente.

Para além destas categorias de espaço, mais de metade desta área encontra-se classificada no PDM também como “Zona Inundável ou Ameaçada pelas Cheias”.



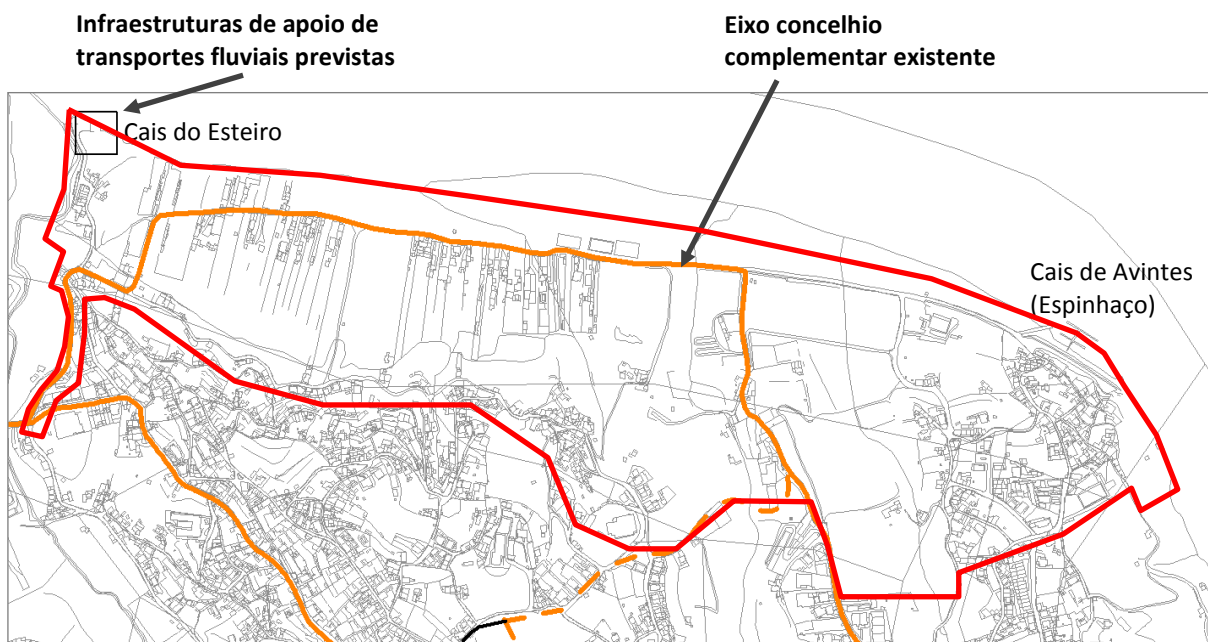
Extrato da Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM.

Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

Indicação das Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias (a azul)

Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes

A **Carta de Mobilidade e Transportes da Planta de Ordenamento do PDM** classifica parte da Rua do Areinho e a Rua do Paço como um 'eixo concelhio complementar existente' e o Cais do Esteiro como 'infraestrutura de apoio de transportes fluviais prevista'.

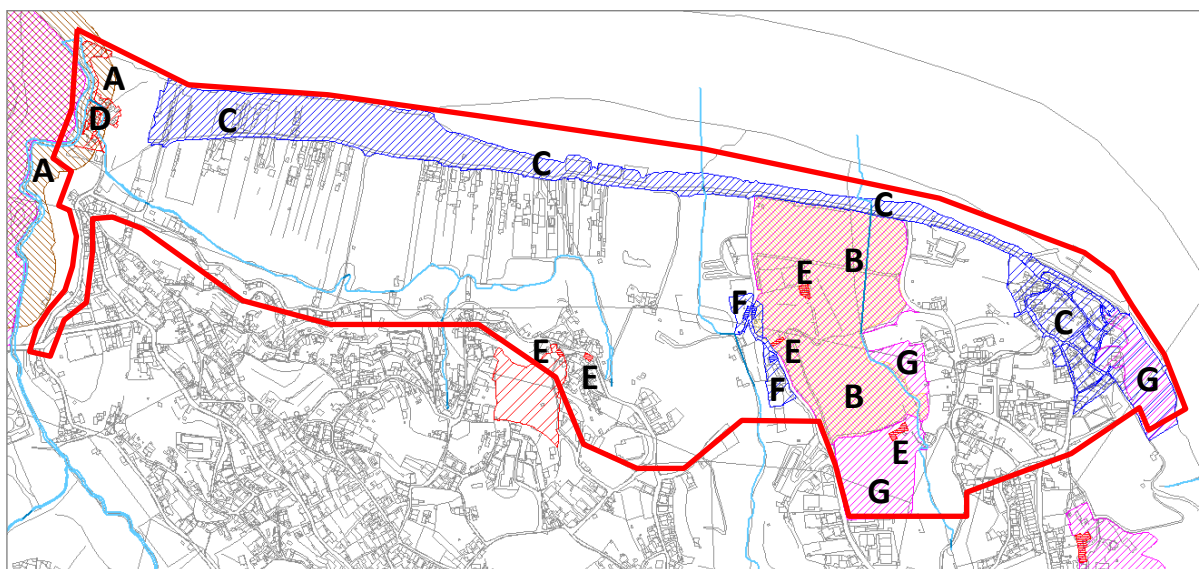


Extrato Carta de Mobilidade e Transportes da Planta de Ordenamento do PDM.

Limite da área de intervenção do PERU a azul.

Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas

A Carta de Salvaguardas da Planta de Ordenamento do PDM prevê para esta área as seguintes zonas de interesse arquitetónico e arqueológico.



Extrato da Carta de Salvaguardas da Planta de Ordenamento do PDM.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima têm correspondência às zonas de interesse arquitetónico e arqueológico, identificadas de seguida.

Património Arqueológico:

- A. zona arqueológica classificada,
- B. zona arqueológica inventariada

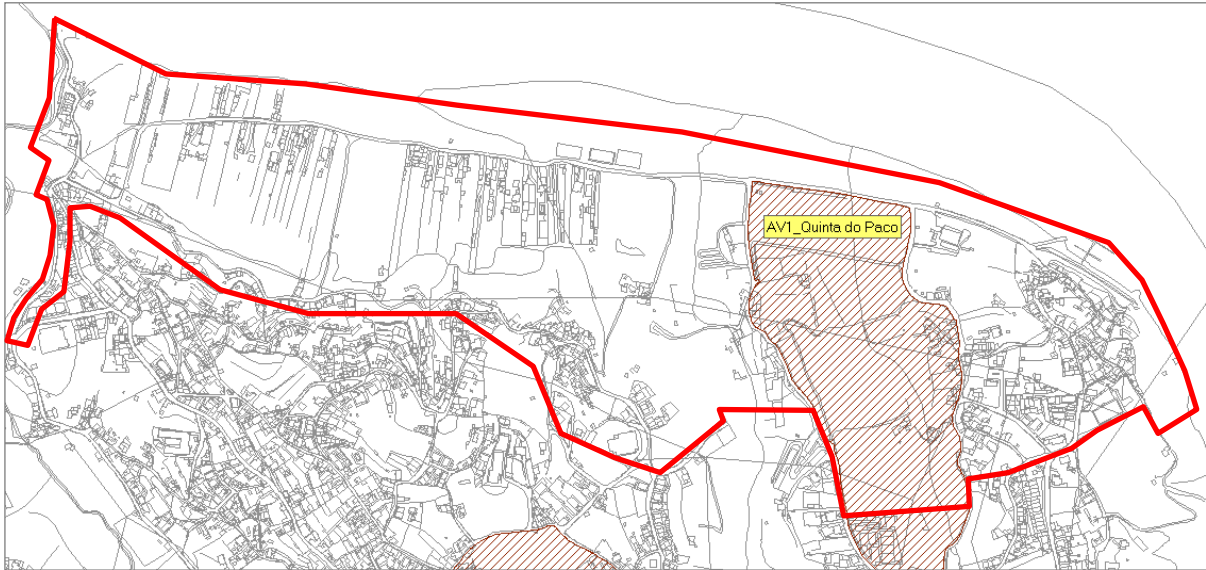
Património Arquitetónico:

- C. proteção estrutural, espaço público e área complementar,
- D. proteção integral, espaço público e área complementar,
- E. proteção integral, construções e área complementar,
- F. proteção estrutural, construções e área complementar,
- G. proteção integral, construções e área complementar de quintas.

Esta quantidade e diversidade patrimonial identificada na área de intervenção, nomeadamente do património arquitetónico, justifica as ações previstas no presente PERU de proteção, valorização e reabilitação urbana.

Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano

Relativamente à **Carta de Execução do Plano da Planta de Ordenamento do PDM**, para esta área encontra-se prevista uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) com a referência AV1 – Quinta do Paço, conforme imagem seguinte.



Extrato da Carta de Execução do Plano da Planta de Ordenamento do PDM.
Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

Conforme previsto no anexo V do regulamento do PDM, os objetivos específicos e termos de referência desta UOPG (seguidamente transcritos) orientam e promovem a execução de futuras intervenções neste território.

“AV1 – Quinta do Paço

8.1 — Objetivos:

- a) Valorizar o património natural e edificado existente;
- b) Promover equipamentos de vertente turística;
- c) Articular as áreas urbanas em consolidação e a área não urbana, tendo em conta os valores ambientais existentes e a sua componente turística.
- d) Qualificar a rede viária local salvaguardando os valores arquitetónicos e paisagísticos existentes.

8.2 — Parâmetros urbanísticos:

- a) Requalificar o edificado existente e sua colmatação, prevendo –se apenas tipologias uni ou bifamiliares isolada ou geminada;
- b) Na área a que corresponde a Quinta do Paço e parte da Quinta da Devesa, devem ser incentivados os equipamentos de vertente turística, tais como parques de campismo, hotel, etc., promovendo -se a recuperação do respetivo património edificado existente, capela e casa, promovendo ligações pedonais entre as duas quintas através do maciço arbóreo e da linha de água existente.
- c) Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes da Carta de Qualificação do solo.

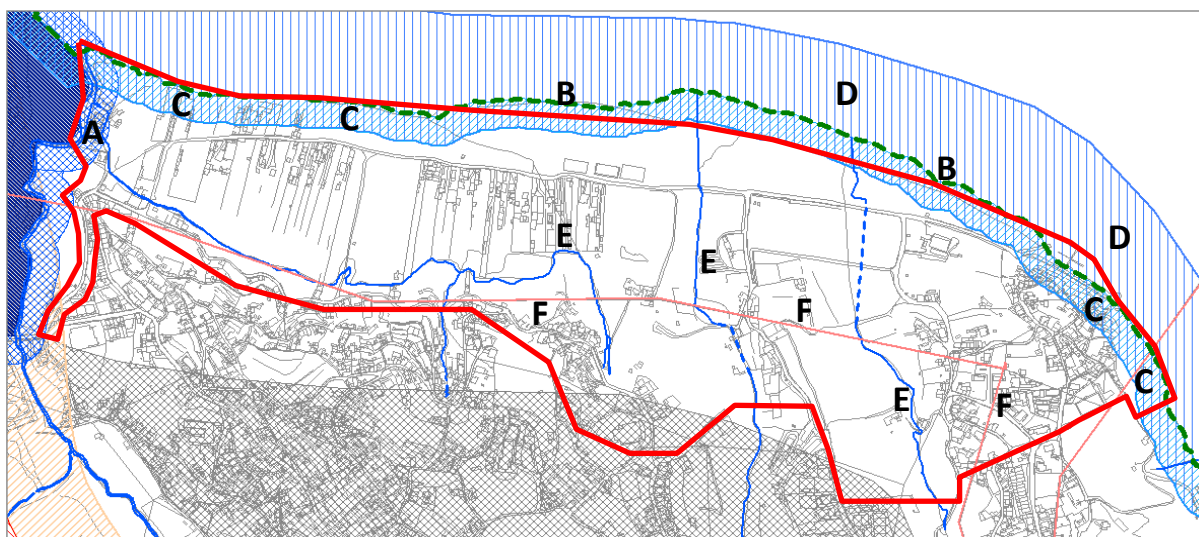
8.3 — Forma de execução:

Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução.”

Condicionantes

Nas imagens seguintes apresentam-se extratos das Condicionantes em vigor (contendo as condicionantes, servidões ou restrições de utilidade pública) da área em estudo.

De destacar novamente que grande parte da área do Núcleo do Esteiro é afetada pela Zona Geral de Proteção ao Mosteiro da Nossa Sr.^a da Conceição ou Quinta dos Frades (em vias de classificação), localizado a poente da área de intervenção. A maioria das operações urbanísticas que ocorrerem nas construções deste núcleo ribeirinho terão por isso de obter parecer prévio favorável da Direção Regional da Cultura do Norte.



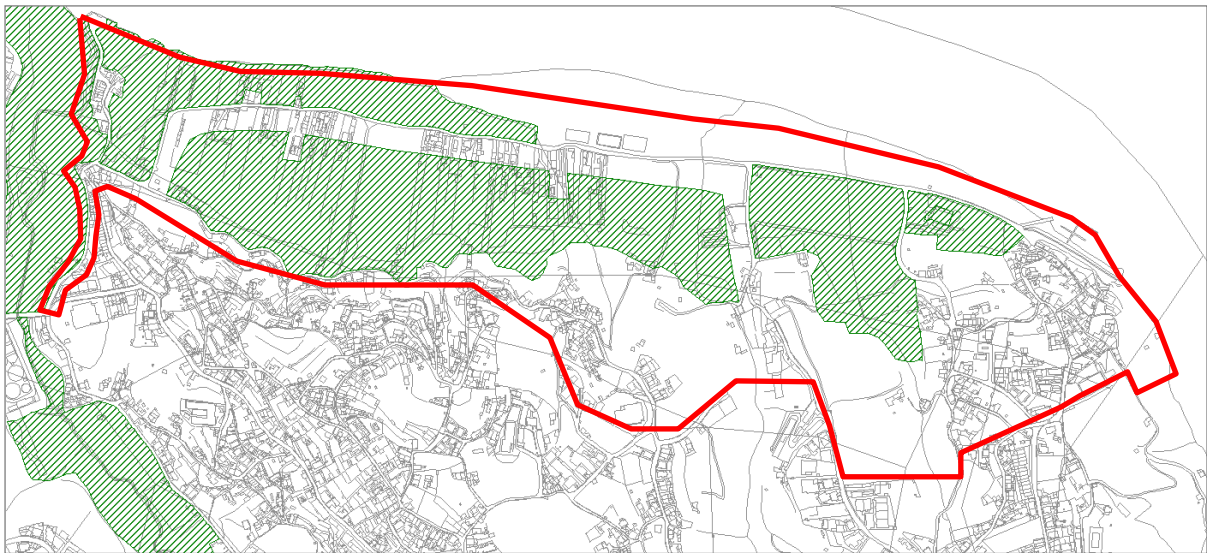
Extrato de parte das Condicionantes. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima correspondem a algumas condicionantes, servidões ou restrições de utilidade pública identificadas de seguida.

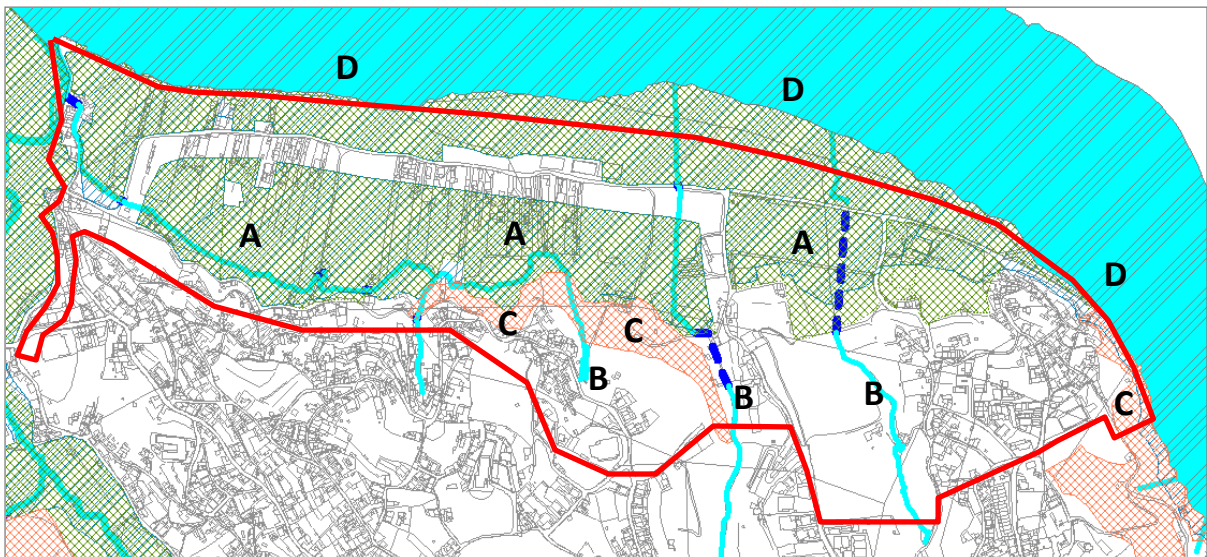
- A. Património cultural, imóvel em vias de classificação, zona geral de proteção ao Mosteiro da Nossa Senhora da Conceição ou Quinta dos Frades,
- B. Leito do rio Douro,
- C. Margem das águas navegáveis do rio Douro,
- D. Área de jurisdição da APDL,
- E. Leito e margens dos cursos de água,
- F. Linha de alta tensão – aérea.

Conforme as duas imagens seguintes, a área correspondente ao solo rural é abrangida por:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Reserva Ecológica Nacional (REN), cujos sistemas são 'áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos' e 'zona ameaçada pelas cheias';



Extrato de parte das Condicionantes, **Reserva Agrícola Nacional - RAN**. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.



Extrato da planta da **Reserva Ecológica Nacional - REN**. Limite da área de intervenção do PERU a vermelho.

As letras indicadas na imagem acima têm correspondência aos ecossistemas da REN, identificados de seguida.

- A. Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e zona ameaçada pelas cheias,
- B. Leito e margens dos cursos de água,
- C. Risco de erosão,
- D. Estuário do rio Douro.

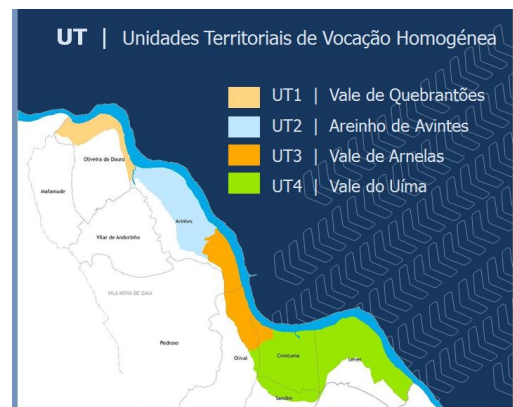
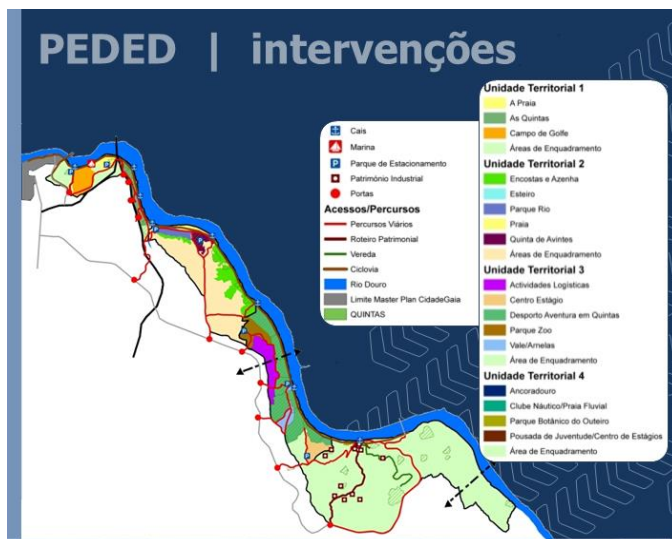
De salientar que o presente PERU é também compatível com as opções do PDM em vigor.

Conforme anteriormente já referido, as diversas ações e intervenções urbanísticas previstas neste Programa Estratégico cumprem as disposições legais constantes no PDM e à restante legislação aplicável.

4.3.2 Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro - PEDED

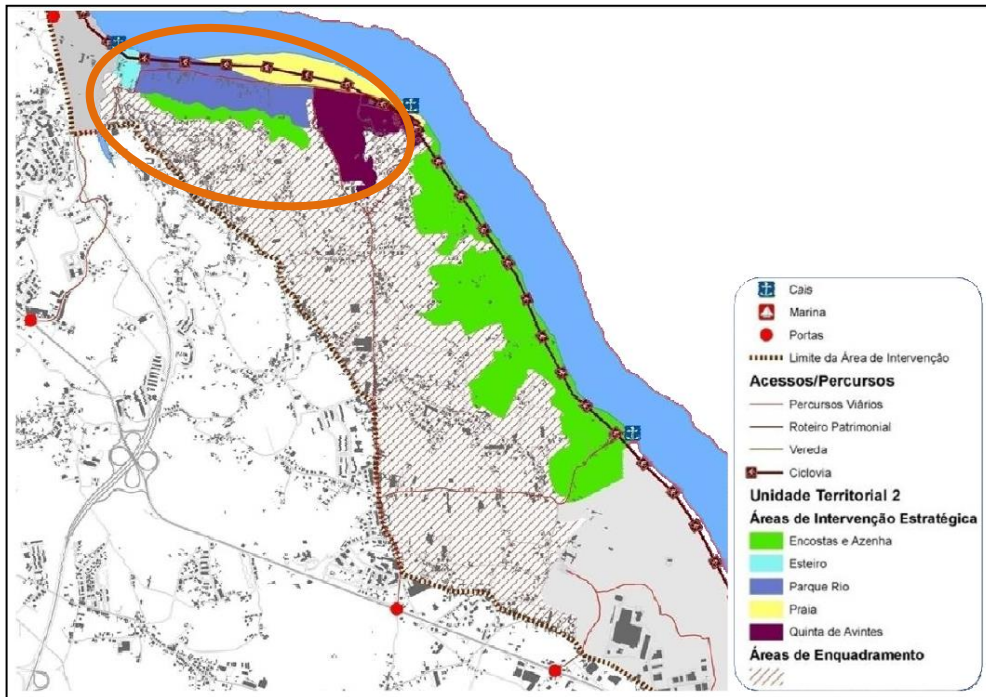
O Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED), adjudicado pela Gaiurb EEM e elaborado pela empresa Vetor Estratégico SA entre 2007 e 2009, sob a coordenação do Prof. Luís Ramos da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, serviu de base à criação do Projeto Municipal das Encostas do Douro. Este plano estratégico abrange uma área de intervenção total de 1.974 hectares, localizada entre a Ponte D. Maria Pia e o limite nascente do concelho, correspondendo à frente ribeirinha do rio Douro em Vila Nova de Gaia com cerca de 20 km.

Para definição da sua estratégia o PEDED identificou quatro Unidades Territoriais na frente ribeirinha, estabelecendo "estratégias operativas", "áreas de intervenção estratégica" e "projetos/ações de referência" para cada uma dessas unidades.



Extrato da apresentação do 'Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED), dez. 2009

Para a unidade territorial denominada 'UT 2 - AREINHO DE AVINTES' que abrange a área de intervenção da presente ORU (ver imagem seguinte) foi definida a seguinte VOCAÇÃO: *"Espaço de carácter rural fortemente vocacionado para as atividades de recreio e lazer, proteção ambiental e valorização do património arquitetónico e paisagístico. Espaço de fruição da natureza articulado com um conjunto de equipamentos de restauração, visitação e alojamento."*



Localização dos 12 projetos da UT2, página 12. Extrato do 'Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED)', dez. 2009.

Para a unidade territorial referida acima o PEDED estabeleceu 12 projetos de referência, sendo eles:

- 1 - *Requalificação do Cais do Esteiro.*
- 2 - *Requalificação urbanística do conjunto edificado do Lugar do Esteiro.*
- 3 - *Valorização Ambiental e Paisagística do rio Febras.*
- 4 - *Reorganização e requalificação dos acessos, cais, estacionamentos e espaço público envolvente.*
- 5 - *Ciclovias e percurso pedonal.*
- 6 - *Parque Rio.*
- 7 - *Requalificação urbanística do edificado do Areinho.*
- 8 - *Quinta de Agricultura Biológica.*
- 9 - *Percursos do Espinhaço.*
- 10 - *Alojamento Turístico na Quinta da Devesa.*
- 11 - *Residências Sénior.*
- 12 - *Encostas e Azenhas.*

Para cada um deles foi elaborada uma 'ficha de projeto' que identifica especificamente a descrição geral do projeto, a área de intervenção, as atividades a desenvolver, recomendações, condicionantes, formas de organização e execução, custos do investimento, fontes de financiamento, promotores e outras entidades a envolver, prazos de execução, explicitação do efeito multiplicador do projeto e articulação com outros projetos.

O PEDED para esta unidade territorial e para os 12 projetos referidos apresentou uma estimativa de investimento total de €11.237.250.

A área global de intervenção do PEDED coincide com a área do Projeto Municipal Encostas do Douro criado posteriormente.

Os objetivos deste Plano (indicados de seguida) e as intervenções previstas serviram de referência e foram orientadores das ações e projetos (referidos adiante no ponto 4.3.3.1) que têm vindo a ser desenvolvidos para as Encostas do Douro.

Os objetivos específicos com tradução na área de intervenção do presente PERU são os seguintes:

- *Requalificação ambiental dos cursos de água e respetivas margens;*
- *Criação de percursos cicláveis e pedonais ao longo da margem do rio Douro;*
- *Reabilitação e reconversão das quintas existentes;*
- *Reabilitação e requalificação dos cais de acostagem;*
- *Reconstrução das pesqueiras, rampas de acesso ao rio e muros de suporte das margens;*
- *Reabilitação e requalificação ambiental de áreas naturais notáveis:*
 - *Areinho de Avintes*
- *Reabilitação e requalificação paisagística dos núcleos ribeirinhos antigos:*
 - *Esteiro*
 - *Espinhaço*
- *Valorização do património cultural e construído existente;*
- *Promoção de atividades desportivas ligadas ao rio Douro;*
- *Desenvolvimento de projetos âncora.*

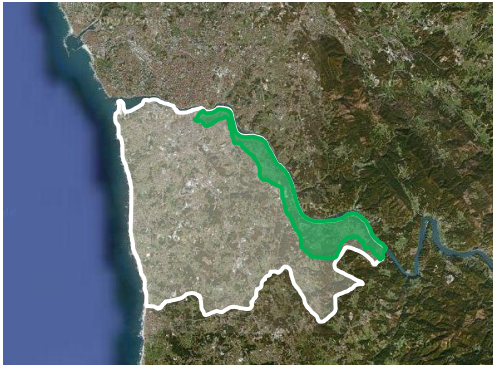
O PEDED, bem como as ações e projetos executados e em curso no âmbito deste Projeto Municipal Encostas do Douro, estão disponíveis no site da Câmara no link seguinte.

<http://www.cm-gaia.pt/pt/a-cidade/projetos-estruturantes/encostas-do-douro/documentacao/>.

De salientar que o presente PERU é também compatível com a estratégia e com as intervenções previstas e programadas no âmbito do PEDED.

4.3.3 Projeto Municipal Encostas do Douro e intervenções na frente ribeirinha do rio Douro

4.3.3.1 Projeto Municipal Encostas do Douro



Área de intervenção do Projeto Municipal a verde.

Em 2009 a Câmara criou o Projeto Municipal Encostas do Douro, abrangendo uma área com cerca de 1.960 hectares, cujo principal objetivo foi a valorização ambiental e paisagística da margem esquerda do rio Douro e a consequente criação de condições para a fruição pública da frente ribeirinha com cerca de 20 km de extensão.

Esta aposta municipal teve como referências estratégicas o PDM em vigor e o PEDED, ambos apresentados anteriormente.

Este Projeto Municipal atribuído desde 2009 a uma equipa técnica multidisciplinar e posteriormente a uma Divisão Municipal, desenvolveu um conjunto de ações de onde se destacam:

- Intervenções (executadas e previstas) na frente ribeirinha do rio Douro,
- Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida das Encostas Metropolitanas do Douro.

4.3.3.2 Intervenções na frente ribeirinha do rio Douro

Com base nos Planos anteriormente citados e nas suas opções estratégicas e orientadoras, a Câmara, em parceria com a Agência Portuguesa do Ambiente (APA), tem promovido a realização de várias intervenções na frente ribeirinha do rio Douro, consideradas âncora, elaborando os projetos de execução e assumindo em alguns casos a qualidade de dono de obra, com o objetivo de proteger e requalificar por troços esta frente fluvial, permitindo em paralelo a criação de um percurso ciclopedonal que, partindo da Ponte Luiz I, se prolongue para nascente até ao limite do Concelho, em Lever.

Assim, atualmente já é possível aceder e usufruir da margem do rio Douro desde a Ponte Luiz I até à Quinta dos Cubos (ver imagem seguinte).



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas, algumas provisoriamente.

Percurso com 4 km de extensão desde a Ponte Luiz I até à Quinta dos Cubos

Sem prejuízo deste percurso já poder ser utilizado, aguarda-se entretanto a realização, durante o ano de 2017, dos trabalhos da empreitada de Consolidação da Escarpa da Serra do Pilar, que incluem o alargamento e a requalificação de parte da Rua Cabo Simão.

Está também prevista a execução da empreitada de requalificação ambiental da frente fluvial de Oliveira do Douro - 2ª fase, a nascente da obra concluída no verão do ano de 2015, desde a Quinta da Alegria até à Quinta da Pedra Salgada (ver imagens seguintes).



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas

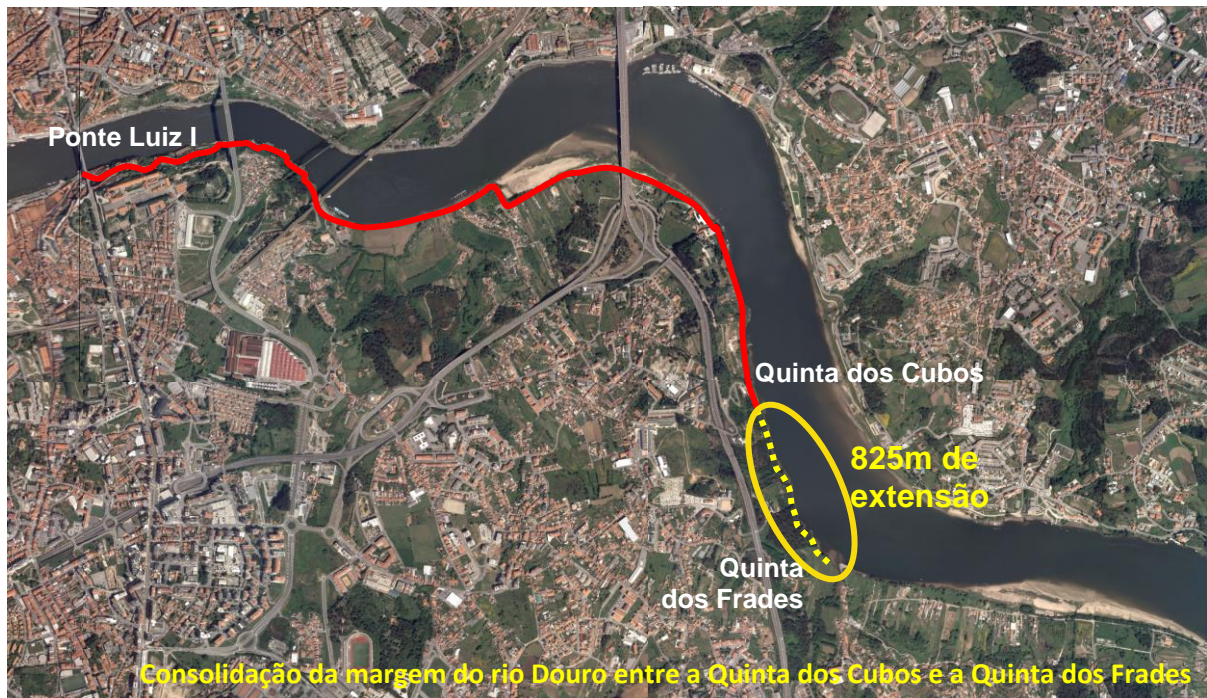


Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções previstas

Planta da requalificação ambiental da frente fluvial do Areinho de Oliveira do Douro – 2ª fase

Tanto a primeira como a segunda intervenção permitirão melhorar significativamente as atuais condições de utilização destes dois troços do percurso.

Em março de 2016 a APA candidatou ao POSEUR a empreitada de **consolidação da margem do rio Douro entre a Quinta dos Cubos e a Quinta dos Frades** com base num projeto de execução também elaborado pela Divisão de Projetos Estruturantes (DPE), candidatura essa que foi aprovada. Prevê-se que os trabalhos da empreitada referida sejam executados durante o ano de 2018.



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas

A 2ª fase desta obra, que permitirá uma intervenção idêntica entre a Quinta dos Frades e o Cais do Esteiro, com prolongamento para Nascente até ao Areinho de Avintes, também com base num projeto de execução elaborado pela DPE, foi candidatada igualmente pela APA ao programa POSEUR, no âmbito do Aviso POSEUR-09-2016-48, que foi aprovada aguardando-se o desenvolvimento do processo de concurso respetivo.



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas

Como anteriormente já foi referido, durante o ano de 2017 e 2018 serão realizados os trabalhos da empreitada de Requalificação do Areinho de Avintes – 1ª fase, desde o parque de merendas até ao lugar de Espinhaço, em que está prevista a instalação e remodelação de todas as infraestruturas necessárias desta área, incluindo a requalificação geral do espaço público (ver imagens seguintes).

Existe também um projeto de execução para a 2ª fase desta intervenção (em complemento da 1ª fase) desde o parque de merendas até ao limite nascente da Rua do Areinho, que inclui a Rua do Esteiro, prevendo-se o lançamento desta empreitada após a conclusão da 1ª fase (ver imagens seguintes).



Projeto de 'Requalificação da frente fluvial do rio Douro no Areinho de Avintes - 1ª fase' (desde o parque de merendas do Areinho até ao Lugar do Espinhaço)



Anteprojecto de 'Requalificação da frente fluvial do rio Douro no Areinho de Avintes - 2ª fase' (desde o núcleo do Esteiro até ao parque de merendas do Areinho)



Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas

O conjunto de intervenções no espaço público já realizadas, bem como as que se encontram na iminência de serem adjudicadas e posteriormente concretizadas são muito importantes para atraírem visitantes e interessados nesta área e impulsionarem a iniciativa privada na reabilitação dos edifícios adjacentes, gerando um efeito multiplicador. Por outro lado estas ações vão tornar ainda mais evidente o estado de degradação em que se encontra a área de intervenção correspondente à presente ARU, nomeadamente os núcleos do Esteiro e do Espinhaço, o Areinho de Avintes e ainda as quintas ribeirinhas com valor histórico e patrimonial (ver imagem seguinte).

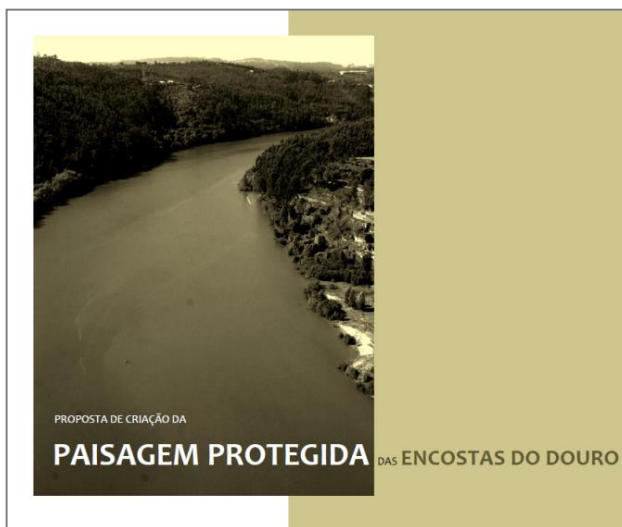


Ortofotomapa 2012 com indicação das intervenções executadas e previstas. Com a delimitação da presente ORU

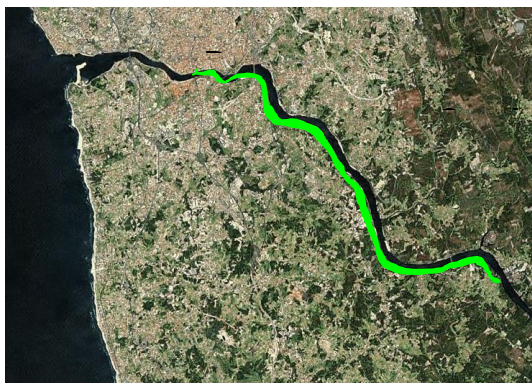
O presente PERU é compatível com as ações e projetos referidos acima, que se encontram executados, em curso e programados no âmbito do Projeto Municipal Encostas do Douro.

4.3.3.3 Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida das Encostas Metropolitanas do Douro

Em junho de 2011 foi elaborado um relatório de fundamentação técnica com uma **'Proposta de criação de Área de Paisagem Protegida de âmbito local nas Encostas do Douro'** para o Município de Vila Nova de Gaia com o objetivo de conceder um estatuto legal de proteção adequado à manutenção da biodiversidade e do património natural e cultural, bem como à valorização da paisagem das Encostas do Douro.



Extrato do relatório de fundamentação técnica da 'Proposta de criação de Área Protegida de âmbito local nas Encostas do Douro', 2011



A área proposta para esta classificação estendia-se ao longo de 20 Km de margem ribeirinha do rio Douro, ocupando uma área de cerca de 1.000 hectares

Imagem do relatório de fundamentação técnica da 'Proposta de criação de Área Protegida de âmbito local nas Encostas do Douro', 2011

ÍNDICE GERAL

PAISAGEM PROTEGIDA LOCAL EM NÚMEROS

NOTA PRÉVIA	2
1. INTRODUÇÃO	3
2. FUNDAMENTOS DE CRIAÇÃO DA PAISAGEM PROTEGIDA LOCAL DAS ENCOSTAS DO DOURO	5
2.1 O conceito de Paisagem Protegida	5
2.2 Objectivos da classificação como Paisagem Protegida	6
2.3 Enquadramento no Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade	9
2.4 Antecedentes: estudos, planos e projectos	12
Âmbito Nacional	12
Âmbito Metropolitano	14
Âmbito Municipal	19
3. CARACTERIZAÇÃO DA PAISAGEM PROTEGIDA	26
3.1 Os Aspectos Biofísicos	27
O Rio Douro: Estuário e Albufeira	27
As Cheias no Rio Douro	30
Os Valores Naturais Únicos	34
Os Usos do Solo	40
3.2 Os Habitats Naturais	47
A Flora	47
A Fauna	52
3.3 O Património Cultural	54
Os Núcleos Antigos	60
As Quintas Privadas	69
Os Cais, os Âncoradouros e as Pesqueiras	76
As Pontes sobre o Douro	79
3.4 Síntese: O Carácter da Paisagem	82
4. A ÁREA A CLASSIFICAR COMO PAISAGEM PROTEGIDA LOCAL	87
4.1 Objectivos de conservação e valorização da Paisagem Protegida Local	87
4.2 A delimitação da Paisagem Protegida Local	87
4.3 Regime aplicável na Paisagem Protegida Local	88
5. O FUTURO: RUMO À SUSTENTABILIDADE	98
6. BIBLIOGRAFIA	111

Este trabalho esteve suspenso, tendo sido recentemente retomado com a aprovação de uma candidatura (Norte 2020 - aviso NORTE-14-2016-01 - Património Natural) em outubro de 2016, designada por **'As Encostas Metropolitanas do Douro'**, que associa agora em parceria os municípios de Vila Nova de Gaia, Gondomar e Santa Maria da Feira, com o objetivo de promoverem um conjunto de estudos e ações a seguir indicados que permitam a classificação de uma área (a delimitar

nos 3 municípios), como Área de Paisagem Protegida ao abrigo do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e Biodiversidade (RJCBN):

- *“Análise dos Recursos e Valores Naturais e Serviços dos Ecossistemas da Infraestrutura Verde das Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *Inventário dos Valores Culturais e Elaboração do Catálogo das Unidades de Paisagem das Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *Desenvolvimento de Rotas Temáticas das Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *Proposta de Classificação de Área de Paisagem Protegida,*
- *Plano de Marketing, Comunicação, Divulgação e Sensibilização”.*²

Esta candidatura surgiu num contexto de reconhecimento generalizado da presença de importantes fatores diferenciadores nas encostas do rio Douro destes 3 municípios. Estes fatores englobam os recursos naturais, culturais e valores paisagísticos, constituindo um recurso territorial e turístico da Área Metropolitana do Porto (AMP) ainda por explorar de forma articulada.

Pretende-se com este trabalho, obter os seguintes resultados:

- *“distinguir os recursos naturais e culturais das margens do rio Douro, enquanto suporte natural, cultural e paisagístico, mas também como suporte a uma visão de gestão sustentável do território através da dinamização de atividades económicas e novas abordagens de captação de mais e novos públicos;*
- ***elaborar os estudos que determinam a classificação da área como Área Protegida, ao abrigo do RJCBN,***
- *aprofundar e articular o conhecimento técnico disperso,*
- *dar a conhecer as Encostas Metropolitanas do Douro,*
- *proporcionar experiências que contribuam simultaneamente para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável,*
- *potenciar o setor do turismo de Natureza com a complementaridade entre ações e circuitos turísticos,*
- *introduzir no mercado um produto diferenciador e de extremo valor, aliando a vertente da Natureza aos circuitos urbanos, apresentado uma lógica de variedade, promovendo a qualificação e o reforço da competitividade do turismo na Região;*
- *desenvolver ações destinadas ao marketing direcionados para o posicionamento e reconhecimento dos valores naturais, culturais e paisagísticos, envolvendo a promoção turística dirigida ao mercado nacional e internacional.”*

Resumidamente pretende-se posicionar estrategicamente as "Encostas Metropolitanas do Douro" como importante recurso natural e paisagístico e valioso recurso turístico da AMP, através da concretização dos seguintes objetivos:

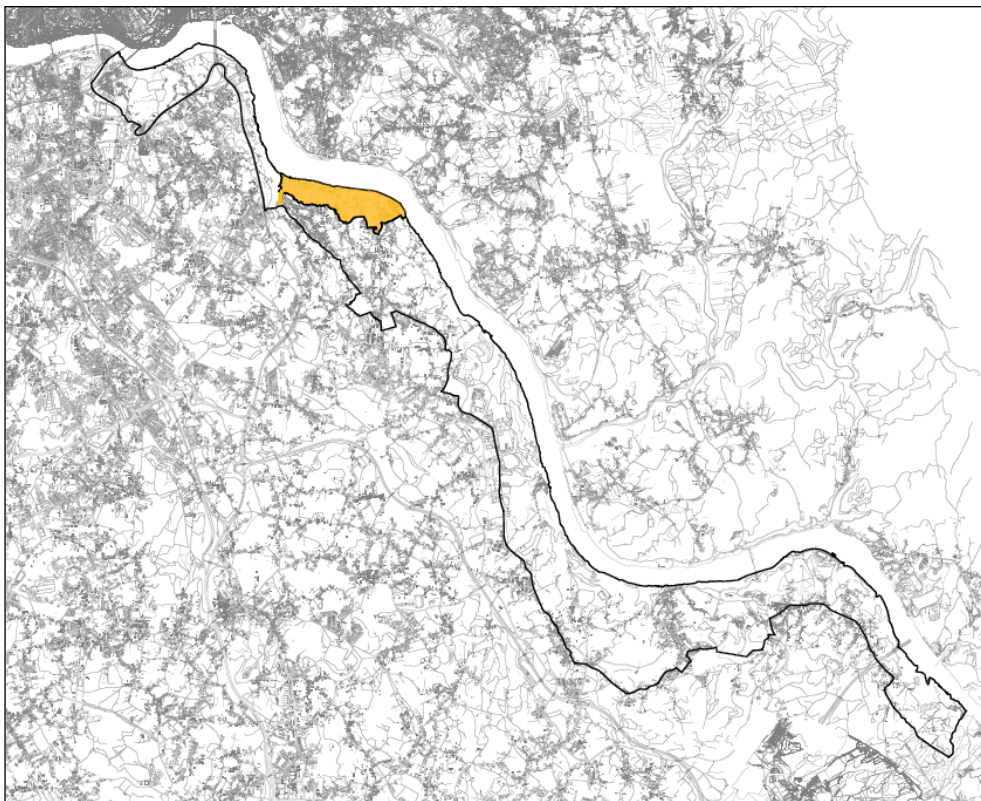
² Fonte: “Justificação, Objetivos e Metas da Operação, integrados na Candidatura ao programa Norte 2020, designada ‘As Encostas Metropolitanas do Douro’”

- *“Aumentar e articular o conhecimento técnico e específico sobre os principais fatores de diferenciação territorial das Encostas Metropolitanas do Douro e as suas potencialidades associadas.*
- *Conservar a paisagem das Encostas Metropolitanas do Douro*
- *Sensibilizar e envolver a população na produção e disseminação de conhecimento sobre as Encostas Metropolitanas do Douro.*
- *Sensibilizar e envolver a população na produção e disseminação de conhecimento sobre as Encostas Metropolitanas do Douro.*
- *Projetar as Encostas Metropolitanas do Douro como valioso recurso natural, paisagístico e turístico no contexto da AMP*
- *Usufruir das Encostas Metropolitanas do Douro – turismo de natureza”*

Tal como em todas as opções de desenvolvimento municipal apresentadas anteriormente, também esta se enquadra, articula e complementa as opções de reabilitação urbana do presente PERU.

4.3.4 Estratégia de Regeneração Urbana

A ‘Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia’ aprovada pela Assembleia Municipal em fevereiro de 2016, fundamentou e integrou o processo de ‘Delimitação da ARU Encostas do Douro’.



Limite da área de intervenção da delimitação da ARU ED, com cerca de 1.444 hectares. A cor-de-laranja a localização da presente ORU com 69,7 hectares.

Como já referido anteriormente, a área objeto do presente PERU insere-se na área delimitada para a **ARU ED**, publicada no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 3874/2016, de 21 de março, apresentando **uma área de intervenção global de 1.444 hectares.**

A delimitação desta e de outras 6 ARU para o concelho foram aprovadas pela Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia, em 25 de fevereiro de 2016.

Os objetivos estratégicos estabelecidos para a ARU ED são os que seguem:

- *“Promover a singularidade desta unidade espacial na sua relação com o rio Douro;*
- *Potenciar novas utilizações de reforço da dimensão histórica e cultural das Quintas e de integração da sua dimensão social e espacial;*
- *Potenciar o turismo em complemento da atual vocação do rio Douro;*
- *Potenciar o valor identitário dos núcleos ribeirinhos (Esteiro e Arnelas) e de outros lugares urbanos de referência (Quebrantões, Espinhaço e Crestuma);*
- *Conter o povoamento difuso nas Encostas do Douro;*
- *Qualificar a acessibilidade às Encostas do Douro através dos eixos viários de alta capacidade;*
- *Valorizar o património industrial de Crestuma/ Lever.”*

De salientar que a presente proposta de PERU enquadra-se nos objetivos estratégicos indicados acima e constantes da referida Estratégia de Regeneração Urbana aprovada para o concelho.

4.3.5 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) é um instrumento de programação que suporta a contratualização com os municípios que pretendem mobilizar para efeitos de financiamento as seguintes prioridades de investimento - **mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana ou regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas** - previstas no Eixo Urbano dos respetivos Programas Operacionais.

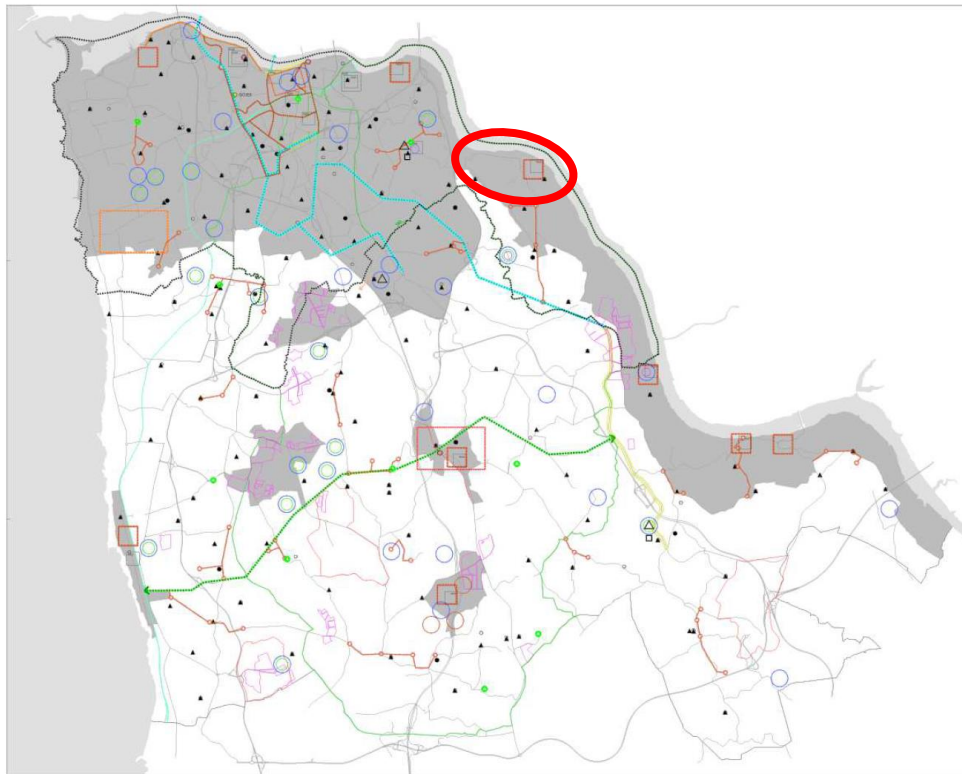
O PEDU apresentado pela Câmara em 2015 para efeito de candidatura aos fundos europeus incide nas três prioridades de investimento referidas acima, valorizando a articulação entre ações dos três âmbitos, mas implicando o desenvolvimento de um plano de ação para cada uma – PAMUS, PARU e PAICD³ – a implementar até 2020.

No caso do PAMUS (estabelecido como componente municipal de plano de escala metropolitana) as tipologias de intervenção admitidas cingem-se à promoção de modos suaves na mobilidade quotidiana e da intermodalidade, assim como a medidas de gestão.

No caso do PARU as ações estão direcionadas para o Centro Histórico, zonas industriais abandonadas e zonas ribeirinhas obrigatoriamente integrados em ARU.

A seguir apresenta-se uma planta esquemática do concelho, contendo a síntese das ações previstas no PEDU.

³ Plano de mobilidade urbana sustentável (PAMUS), Plano de ação de regeneração urbana (PARU) e Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD)



Síntese das ações
 previstas no PEDU, com
 indicação da localização
 aproximada da
 presente ORU (a
 vermelho)

As intervenções propostas no PARU, especificamente identificadas em ‘fichas de caracterização’, que enquadram os projetos e ações previstos na presente ORU, são as seguintes:

➤ **Reabilitação de edifícios nos núcleos ribeirinhos** (código da ficha - COD: RU/11)

“Esta ação corresponde nomeadamente às seguintes intervenções: reabilitação do Lugar do Esteiro, onde se prevê a reabilitação dos edifícios existentes, nomeadamente destinados a equipamentos que valorizem aquele lugar e respondam às carências das comunidades locais; A área das Encostas do Douro corresponde a uma paisagem entre o rio e a linha de fecho principal que enquadra o cenário e a história do vale duriense. A intervenção em duas áreas de enorme valor paisagístico e patrimonial, concorre para a valorização da frente fluvial da margem do rio Douro, contribuindo para a sustentabilidade deste valor paisagístico e cénico que permaneceu imutável durante muito tempo por fatores imputáveis ao abandono e envelhecimento da população.

A ação complementar prevista para o desenvolvimento de ligação fluvial entre as margens do rio Douro, assume uma grande relevância na articulação que permitirá a estas duas ações a dinamização do fluxo turístico e atração económica.

Ações complementares (mobilidade) fichas c/ referência: 4.5/02, 4.5/04, 4.5/23, 4.5/25”

➤ **Ações de promoção da atividade económica** (código da ficha - COD: RU/26)

“Esta ação corresponde nomeadamente ao desenvolvimento e implementação de um Plano de Comunicação que integre: ações de participação, o envolvimento de escolas e coletividades e

associações, recolha videográfica para a realização de documentários sobre as comunidades mas também eventos campanhas de promoção e publicidade direcionadas à sensibilização de potenciais investidores e promotores, principalmente do potencial económico da regeneração, reforçando a participação e o conhecimento das ações de regeneração.

Ações complementares (regeneração), fichas c/ referência: RU/01, RU/04, RU/27

Ações complementares (mobilidade) fichas c/ referência: 4.5/18”

- **Promoção de atividade económica nos territórios de intervenção** (código da ficha COD: RU/41)
“Desenvolvimento de ações com vista à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos diretamente relacionadas com os investimentos a aplicar nos territórios onde estão previstas as ações.”

- **Gestão e animação urbanas dos territórios de intervenção** (código da ficha - COD: RU/40)
“Desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação da área urbana diretamente relacionadas com os investimentos a aplicar nos territórios onde estão previstas as ações.”

Indicam-se ainda algumas intervenções propostas no PAMUS que enquadram os projetos e ações previstos na presente ORU:

➤ **Frente Fluvial**

Em complemento “... às intervenções no Centro Histórico pretende-se requalificar a marginal fluvial com o desenvolvimento de canais pedonais e cicláveis, numa ação de reabilitação integrada com a ARU do Centro Histórico, de forma articulada com as travessias do rio Douro (nomeadamente a requalificação das Pontes ... e transporte fluvial)... incrementando os modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais ... e eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas.”

De salientar que as ações propostas no PERU da ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes enquadram-se nos planos e intervenções prioritárias indicados acima e constantes do referido PEDU aprovado para o concelho.

5. PROGRAMA DE AÇÃO

Tendo em conta os objetivos anteriormente definidos para a presente ORU, serão de seguida listadas **um conjunto de 77 ações estruturantes de reabilitação urbana que compõe o PROGRAMA DE AÇÃO** do PERU, distinguindo as intervenções que têm por objeto⁴:

- os edifícios – 16 ações (13 imateriais + 3 materiais);
- as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva – 49 ações (25 imateriais + 24 materiais);
- as atividades económicas, culturais e recreativas – 12 ações imateriais.

Subdividiu-se este conjunto de intervenções em ‘ações materiais’ e ‘ações imateriais’. No entanto salienta-se que as ações sem representação física são igualmente essenciais para a implementação da estratégia adotada.

No desenho 7 em anexo encontram-se zonadas e identificadas as ações que têm representação espacial no território.

5.1 Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto os edifícios

Listam-se de seguida as **16 intervenções que têm por objeto os edifícios**, salientando que a estas ações podem a qualquer momento serem acrescentadas outras, resultantes de oportunidades, designadamente de financiamentos que possam vir a surgir.

AÇÕES IMATERIAIS

Promover a elaboração e implementação do **Plano de Comunicação da ORU** no prazo de execução desta (10 anos, com possibilidade de prorrogação), desenvolvendo *forums* de sugestões, ações de divulgação, com recurso a múltiplos meios de comunicação social (utilizando outdoors, newsletters, espaço WEB, jornais, revistas, boletim municipal, etc), bem como realização de conferências, *workshops* e outros.

Ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionadas com as ações de reabilitação urbana previstas na ORU, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores, nomeadamente as referentes:

- às quintas e construções identificadas como de interesse patrimonial que importa preservar e requalificar mantendo os seus valores históricos – **ver nota A abaixo**
- ao RERU, divulgando o conhecimento e a aplicação deste regime especial
- aos benefícios fiscais,

⁴ Conforme alínea d), nº 2 do artigo 33º do RJRU

...

- às fontes de financiamento,
- à iniciativa privada de reabilitação das construções existentes e limpeza dos terrenos (direitos e obrigações dos proprietários).

Prevê-se a possibilidade de **desenvolvimento de um Programa Municipal de Financiamento à Reabilitação Urbana a aplicar localmente à reabilitação de construções com valor patrimonial** cujos proprietários ou arrendatários possuam carências de âmbito económico e social.

Criação e manutenção de **bolsa de empresas e artífices qualificados** vocacionados para a reabilitação urbana, com experiência comprovada na execução de trabalhos de reabilitação e conservação de edifícios, disponibilizando informação atualizada num portal *online*, a criar para o efeito.

Constituição de **parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e de equipamentos**, disponibilizando informação atualizada num portal *online*, a criar para o efeito. Promover ainda a participação destas empresas nas ações de reabilitação urbana, no sentido de garantir aconselhamento técnico, benefícios e descontos aos promotores.

Criação do **cadastro predial visando a criação do 'bilhete de identidade único' para cada prédio** (concluindo o processo de levantamento do cadastro da área de intervenção já iniciado), integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial. Trabalho a realizar em parceria com a Gaiurb, serviços municipais, Conservatória do registo predial e Serviço de Finanças.

Elaboração e acompanhamento do **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades e núcleo do Esteiro**. A obrigatoriedade de elaborar este PP advém do facto de parte da área integrada na ORU estar zonada como área de proteção à Quinta dos Frades, classificada como património imóvel em vias de classificação. Esta ação deve ser desenvolvida em articulação com as entidades externas com jurisdição na área (DRCN, APA, APDL), nomeadamente no que se refere às condicionantes e delimitação da área de intervenção do PP. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 3.

Aquisição quatro construções degradadas e desocupadas existentes no lugar do Esteiro para reabilitação, a promover pela Câmara no sentido de servirem de modelo a seguir, a fim de permitir o realojamento de famílias que ocupam edificações a demolir, nomeadamente as localizadas ao longo da Rua do Areinho. Estas construções podem vir a acolher equipamentos coletivos de proximidade, alojamento turístico ou outras funções inovadoras. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4. Prevê-se que a aquisição destas construções sejam parcialmente financiadas no âmbito de candidaturas ao Portugal 2020 / PEDU.

Elaboração de **projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação dos edifícios** do lugar do Esteiro (ver planta 7, ação assinalada com a designação 4), lugar de Espinhaço e outros. Trabalho a realizar pelos serviços da Câmara em função das necessidades detetadas no local ou da oportunidade de financiamento que vier a surgir.

Elaboração de **projeto de arquitetura e de especialidades para os armazéns de aprestos a construir junto ao lugar do Espinhaço** (ver planta 7, ação assinalada com a designação 21). Trabalho a realizar em função das necessidades detetadas no local ou da oportunidade de financiamento que vier a surgir.

Aquisição de construções desocupadas e degradadas no lugar do Espinhaço e outros, preferencialmente com interesse patrimonial, no sentido de serem reabilitadas como modelo a seguir, para realojamento (arrendamento com renda reduzida/venda), instalação de equipamentos coletivos de proximidade, instalação de alojamento ou atividades turísticas ou outras funções inovadoras.

Desenvolvimento de ações junto da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e outras entidades, na tentativa de se encontrar um modelo de gestão urbanística da área situada a sul da Rua do Areinho que permita o licenciamento de construções para habitação e outros usos, ainda que condicionada. Promovendo a limpeza dos logradouros destes terrenos e eventualmente a disponibilização de área junto ao rio Jorgim para a sua renaturalização e requalificação.

Promover o **realojamento de residentes em construções ilegais**, não licenciáveis, melhorando as suas condições de habitabilidade e integrando-os na área de intervenção (de preferência nas construções adquiridas e reabilitadas para esse efeito), promovendo a inclusão social.

As ações materiais que se listam de seguida correspondem às ações imateriais identificadas anteriormente e têm tradução física no território da ORU.

AÇÕES MATERIAIS

Realização de **empreitadas de reabilitação de construções do lugar do Esteiro** (financiadas pelo Portugal 2020 / PEDU ou por outros). Procurar junto das entidades competentes fontes de financiamento adequadas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.

Realização de **empreitadas de reabilitação de outras construções** no lugar do Espinhaço ou outros locais da área de intervenção, para realojamentos, equipamentos, atividades com fins turísticos ou outras funções (financiadas pelo Portugal 2020 / PEDU ou por outros). Procurar junto das entidades competentes fontes de financiamento adequadas.

Realização de **empreitada para a criação de armazéns de aprestos a construir junto ao lugar do Espinhaço** (ver planta 7, ação assinalada com a designação 21), financiada pelo Programa Operacional Mar 2020).

Relativamente aos edifícios com interesse patrimonial identificados na área da ARU, salienta-se o seguinte:

- A inventariação destas construções resultou apenas da observação exterior e não de um levantamento exaustivo do seu interior, podendo, no decorrer da gestão da ORU, virem a ser identificadas e inventariadas outras;
- No estudo de mobilidade realizado pela DPRU (na fase da ponderação da discussão pública) e integrado no presente PERU, é assinalado para o núcleo do Espinhaço um conjunto de construções a manter e a classificar (no âmbito da futura revisão do PDM) – ver desenho 8.3 em anexo, que na generalidade coincide com o levantamento das construções com interesse patrimonial que consta desta versão final do PERU. Contudo, no âmbito do reperfilamento de alguns troços viários, poder-se-á verificar a necessidade de demolição de algumas destas construções (ou parte delas), situação que deverá ser devidamente avaliada e fundamentada.

- O Município concederá especial atenção à manutenção do estado de conservação destes edifícios, disponibilizando também um programa municipal de incentivos fiscais e financeiros para o efeito (indicados no capítulo 7), sem prejuízo de acionar os procedimentos previstos na legislação e regulamentos em vigor (ou outros que venham a ser aprovados), sempre que se verificar estar em risco a estabilidade ou a salubridade dos mesmos;
- Prevê-se a possibilidade de desenvolvimento de um Programa Municipal de Financiamento à Reabilitação Urbana a aplicar localmente à reabilitação de construções com valor patrimonial cujos proprietários ou arrendatários possuam carências de âmbito económico e social.

Apontam-se de seguida algumas regras que devem ser adotadas em futuras intervenções de reabilitação de edifícios existentes, nomeadamente os identificados na área como de interesse patrimonial (estas regras poderão vir a ser integradas num regulamento municipal específico a elaborar oportunamente, ou no Programa Municipal referido acima) - ver também **nota A**.

- manter os edifícios/construções antigas inventariados como de interesse patrimonial e outros que venham a revelar-se de interesse, considerando-os para os devidos efeitos em futura revisão do PDM
- promover a reabilitação pouco invasiva que mantenha o uso de madeiras ou materiais leves na reconstrução, manutenção de interiores originais com as suas paredes em tabique, tetos em estuque e caixilharias interiores. Esta postura na reabilitação é mais sustentável, permitindo uma maior reutilização dos materiais existentes
- promover o uso e recuperação de técnicas e materiais tradicionais de construção ou outras recentes que tenham em consideração as características da construção em alvenaria e as suas necessidades específicas de conservação, designadamente no uso de argamassas e tintas à base de cal aérea (que permitem manter as condições de salubridade, a qualidade do ar que se respira no seu interior e a manutenção de níveis de humidade confortáveis
- manter as cérceas das construções existentes, nomeadamente quando está em causa assegurar a manutenção das vistas sobre o rio;
- recuperar as fachadas e o desenho tradicional das caixilharias, os tons de cores tradicionais, o revestimento em argamassa ou em pedra de acordo com a sua cronologia, tipologia e características originais;

- recuperar as coberturas, manter as estruturas em madeira, o uso da telha marseilha, promovendo a reutilização das mesmas telhas sobre o isolamento térmico
- permitir a manutenção e construção de pequenos anexos de apoio a atividades agrícolas e artesanais, compreendendo que estes são recursos suplementares de sobrevivência e combate à pobreza que promovem a manutenção da população local. Assegurar que os mesmos se façam em materiais e com acabamentos que se enquadrem e harmonizem com a paisagem.

5.2 Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto as infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

Listam-se de seguida as intervenções que têm por objeto as infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, salientando que a estas ações podem a qualquer momento serem acrescentadas outras, resultantes de oportunidades, designadamente de financiamentos que possam vir a surgir.

AÇÕES IMATERIAIS

Elaboração do **Projeto de execução do Parque Rio**. Esta ação abrange a área a norte da Rua do Areinho até ao rio Douro, inclui o Areinho de Avintes e o espaço onde se virá a realizar a Festa da Broa. O projeto deve ser desenvolvido em articulação com as entidades externas com jurisdição na área (APA, APDL, DRCN). Deve também ser desenhado de forma a poder ser executado por fases à medida que se vão adquirindo os terrenos. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.

Elaboração do **projeto de regularização e requalificação do rio Jorgim**, no sentido de integrar áreas verdes de interesse paisagístico e ambiental para usufruto público. Esta ação terá de ser articulada com outras já referidas anteriormente uma vez que é necessário também concertar com os proprietários cujos terrenos se desenvolvem da Rua do Areinho até ao rio Jorgim e que contém inúmeras vedações, construções abarracadas, depósito de materiais e sucatas provocando obstruções nesta linha de água. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.

Esta ação **poderá ainda a incluir a aquisição / expropriação de uma faixa de terreno adjacente ao rio Jorgim para permitir a manutenção regular do seu leito**.

Elaboração do **projeto de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim** e ao rio Douro, no sentido de resolver as situações de obstrução, de alagamento dos terrenos e de deficiente canalização de alguns troços. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.

Aquisição faseada de terrenos localizados na área do Parque Rio, na envolvente do rio Jorgim ou de outras linhas de água. Esta ação terá de ser articulada com outras já referidas anteriormente uma vez que é necessário também concertar com os proprietários cujos terrenos se desenvolvem da Rua do Areinho para norte até ao rio Douro e para sul até ao rio Jorgim, e que contém inúmeras construções algumas já desocupadas, vedações, anexos abarracados, depósito de materiais e sucatas provocando uma péssima imagem para quem circula no rio Douro e nos arruamentos próximos.

Aquisição / expropriação de parcelas de terreno (incluindo algumas construções) para alargamento do espaço público, nomeadamente na Rua do Areinho, na Rua Mário Mendes da Costa e largo / parque de estacionamento no lugar do Espinhaço.

Elaboração do **projeto de execução da reconstrução dos muros de suporte da margem do rio Febros** (no troço final, junto à sua foz), promovendo a estabilização e requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.

Elaboração de **dois projetos de execução de requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro e da Rua do Areinho 2ª fase**. Ver planta 7, ações assinaladas com a designação 9.

- Elaboração do **projeto de Infraestruturas Elétricas e Telecomunicações** para os mesmos arruamentos.

Desenvolver os procedimentos para a **expropriação de parcelas de terreno (incluindo algumas construções) para alargamento do espaço público na Rua do Areinho**.

Realização de **sondagens para elaboração do projeto de uma plataforma de acostagem de embarcações** turísticas, avançada no rio Douro no Cais do Esteiro.

Elaboração do **projeto de execução para uma plataforma de acostagem de embarcações turísticas**, avançada no rio Douro no Cais do Esteiro.

Elaboração do **projeto de execução de requalificação / reperfilamento do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos**:

- Caminho de Avintes, Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia, Rua do Sossego, Rua Miguel Bombarda (troço sul) – no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11, 13, 14.

- Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.

- Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.

- Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.

- Rua Mário Mendes da Costa. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.

- Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.

Elaboração do **projeto de execução para a pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.

Elaboração do **projeto de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, os equipamentos, os edifícios, as rotas, percursos e outros elementos** de interesse patrimonial.

Elaboração do **projeto de execução do largo /parque de estacionamento no lugar do Espinhaço**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.

Apoio à reabilitação das instalações do Clube Recreativo dos Restauradores Avintenses (elaboração de projeto e apoio financeiro). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 19.

Apoio à instalação de um Centro Náutico de Remo e Canoagem (elaboração de projeto e apoio financeiro).

As **ações materiais** que se listam de seguida correspondem às ações imateriais identificadas anteriormente.

AÇÕES MATERIAIS

Empreitada de **requalificação da frente fluvial do Areinho de Avintes, 1ª fase**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 1.

Empreitada de **construção dos muros de contenção da margem do rio Douro a nascente do Cais do Esteiro** (obra da APA). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 2.

Duas empreitadas de **requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro e da Rua do Areinho 2ª fase**. Ver planta 7, ações assinaladas com a designação 9.

Empreitada de **construção de plataforma de acostagem de embarcações turísticas**, avançada no rio Douro, **no Cais do Esteiro**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.

Limpeza e **renaturalização de terrenos situados a norte da Rua do Areinho**, com silvado e mato ou com depósito de materiais ou de resíduos.

Empreitada de **construção do Parque Rio**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.

Empreitada de **requalificação do rio Jorgim e área envolvente**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.

Empreitada de **regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.

Empreitada de **reconstrução dos muros de suporte da margem direita do rio Febros** (no troço final, junto à sua foz), promovendo a **requalificação desta área**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.

Demolição de construções ilegais e abarracadas sem condições de licenciamento, renaturalizando as áreas e reconstruindo pequenas construções de apoio à atividade agrícola de carácter não permanente em parceria com os proprietários.

Limpeza de terrenos abandonados, de outros locais que servem para depósito de materiais e de resíduos, renaturalizando e reflorestando estas áreas em parceria com os proprietários.

Rede de trilhos pedestres e cicláveis, articulados com os percursos existentes (caso do trilho do rio Febros) e outras rotas temáticas a criar.

Empreitada de **requalificação / reperfilamento do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos:**

- Caminho de Avintes, Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia, Rua do Sossego, Rua Miguel Bombarda (troço sul) – no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11, 13, 14. Prevê-se que esta empreitada venha a ser parcialmente financiada pelo Portugal 2020 / PEDU.

- Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.

- Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.

- Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.

- Rua Mário Mendes da Costa. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.

- Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.

Empreitada de **pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.

Instalação de **senalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, edifícios e outros elementos** de interesse patrimonial.

Empreitada de **execução do largo /parque de estacionamento no lugar do Espinhaço**. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.

Como notas gerais salienta-se que será considerada no desenvolvimento das respetivas ações previstas, nomeadamente aquando da elaboração dos projetos e das empreitadas de remodelação do espaço público integrado na ARU, a seguinte informação:

- as propostas apresentadas pela DPRU - desenhos 8.1 a 8.3 em anexo;
- os principais constrangimentos viários existentes - desenhos 5.1 a 5.3 em anexo;
- a reposição, requalificação e valorização dos elementos com interesse patrimonial, ambiental e paisagístico existentes nas áreas objeto de intervenção, destacando-se os cruzeiros, muros de alvenaria, muros de esteios de granito, lavadouros, árvores e vegetação autóctone, etc.
- a adoção de soluções que melhor garantam a acessibilidade aos cidadãos com mobilidade condicionada.

5.3 Ações estruturantes de reabilitação urbana que têm por objeto atividades económicas, culturais e recreativas

Listam-se de seguida as intervenções que têm por objeto as atividades económicas, culturais e recreativas, salientando que a estas ações podem a qualquer momento serem acrescentadas outras, resultantes de oportunidades, designadamente de financiamentos que possam vir a surgir. De referir que estas ações serão preferencialmente realizadas em parceria com a Junta de Freguesia e as diversas associações e coletividades existentes na Freguesia de Avintes.

AÇÕES IMATERIAIS

Colaboração no Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro', que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de Natureza.

Realização de palestras temáticas em conjunto com as Associações e Coletividades sobre os núcleos do Esteiro e do Espinhaço, o Areinho de Avintes, as Quintas Históricas, a gastronomia tradicional, o artesanato popular, as embarcações tradicionais utilizadas no rio Douro, etc.

Dinamização e valorização do comércio, serviços e atividades tradicionais e de rua, envolvendo os proprietários, residentes e associações com a realização de eventos de animação urbana, salvaguardando e valorizando os valores simbólicos e imateriais existentes, sempre que possível repondo os valores entretanto extintos.

Apoio à realização de festas de verão (Festa da Broa e outras).

Apoio e dinamização do Concurso (intermunicipal) das Cascatas de São João, de modo a abranger a área de intervenção da ORU. Promovendo a **divulgação deste artesanato popular e a formação de novos artesãos**.

Apoio e dinamização regular de eventos já existentes na freguesia como é o caso: Festival Internacional de Fotografia de Avintes (iNstantes), Fórum Avintense e outras atividades, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.

Apoio à realização e dinamização regular de novos eventos, entre eles, Festival Anual de Jazz, Festival Internacional de Teatro, Teatros de Rua, Feiras de Artesanato, Feiras de Produtos Agrícolas Locais, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.

Apoio à realização de torneios anuais desportivos, de futebol de salão, voleibol de praia no parque desportivo do Areinho, etc.

Criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local.

Dinamização de rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota dos Cruzeiros, etc.

Apoio à realização e dinamização de regatas e outras atividades relacionadas com os Barcos Valboeiros, promovendo a divulgação desta tipologia de barco.

Apoio à realização e dinamização regular de outras atividades náuticas (pesca, desportivas e recreativas) **ligadas ao rio Douro**.

6. OPERACIONALIZAÇÃO

A ORU da Área Envolvente ao Areinho de Avintes por ser sistemática terá de ser orientada e operacionalizada pelo presente PERU que, para além de conter as matérias já referenciadas anteriormente, estabelece ainda para a ORU⁵:

- O prazo de execução,
- O modelo de gestão,
- O modelo de execução,
- O modelo de monitorização,
- O programa de investimento público,
- O programa de financiamento, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

6.1 Prazo de execução

Conforme previsto no artigo 33º do RJRU (na alínea b), nº 2), é obrigatório que o PERU estabeleça o prazo de execução da ORU. O artigo 20.º do mesmo diploma legal fixa como âmbito temporal para a ORU o prazo máximo de 15 anos a contar da data da aprovação da mesma.

Deste modo, e tendo em consideração que o Município, enquanto entidade gestora da ORU aposta:

- numa política eficaz e duradoura de reabilitação urbana em todo o concelho designadamente na área das Encostas do Douro;
- na criação de uma estratégia de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano;
- reconhece o estado de degradação da área de intervenção e a forte tendência para o seu agravamento, situação que justifica uma ação determinada do Município para inverter aquela tendência e garantir a regeneração e revitalização urbana deste espaço territorial.

PROPOSTA:

Propõe-se que a ORU da Área Envolvente ao Areinho de Avintes vigore por um período de 10 anos a contar da data da sua aprovação (previsivelmente de 2018 a 2027), com possibilidade de prorrogação pelo prazo previsto na lei.

⁵ Conforme artigo 33º do RJRU

6.2 Modelo de gestão

De acordo com o artigo 10.º do RJRU, o Município ou uma empresa do setor empresarial local⁶ (neste caso poderia ser a Gaiurb EM) podem revestir a qualidade de entidade gestora da presente ORU.

Face a estas duas alternativas, cabe ao Município identificar a **entidade gestora**⁷, considerando os antecedentes específicos e as condições mais adequadas para a sua estratégia de reabilitação urbana, o modelo de gestão⁸ para a implementação da ORU (em termos institucionais, jurídicos e organizativos) bem como o respetivo modelo de execução da ORU⁹, estabelecendo os termos de colaboração e partilha de responsabilidades entre os serviços e agentes intervenientes (públicos ou privados).

No caso da presente ORU apresentam-se os aspetos relevantes que justificam a adoção do modelo de gestão assente numa equipa técnica a afetar especificamente a esta ORU:

- a) Experiência e conhecimento acumulado pelo corpo técnico da Câmara Municipal em matéria de requalificação urbanística e ambiental da área de intervenção, integrada no Projeto Municipal Encostas do Douro criado em 2009;
- b) Facilidade de articulação da equipa técnica com as entidades e agentes locais (APA, APDL, Junta de Freguesia, associações e coletividades, residentes e proprietários) e com o serviço da gestão urbanística responsável pela área da ORU;
- c) Experiência na elaboração, acompanhamento, coordenação e gestão de projetos e obras de requalificação do espaço público na frente ribeirinha do rio Douro, em parceria com entidades externas e empresas municipais;
- d) Possibilidade da Câmara afetar uma unidade orgânica ou equipa multidisciplinar da sua Estrutura em vigor para gerir, coordenar e monitorizar o PERU da presente ORU.

O Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro¹⁰, prevê a possibilidade da Câmara criar uma Equipa 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”*.

⁶ Caso não fosse o Município a assumir diretamente as funções de entidade gestora, teriam de ser identificados quais os poderes que seriam delegados na entidade gestora.

⁷ Nos termos das alíneas i) e j) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU

⁸ Nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU

⁹ Nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU

¹⁰ Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro, estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais. Prevê 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.

Considerando ainda as perspetivas quanto aos atuais e futuros recursos de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas, o modelo de execução (apresentado de seguida) deve promover de forma adequada as relações entre a iniciativa de entidades públicas (Município, APA, IHRU, etc) e a iniciativa dos particulares.

PROPOSTA:

Face ao referido acima **propõe-se que o Município seja designado como entidade gestora**, que coordenará e fará a gestão da presente ORU¹¹, assumindo o responsável político pelo Pelouro do Urbanismo as funções de coordenação política e estratégica.

Quanto à operacionalização da presente ORU, considera-se como mais adequado que fique a cargo de uma Equipa Técnica específica dependente da Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente (DMUA).

Assim, **propõe-se ainda a criação de uma Equipa Técnica** com os objetivos, competências e constituição indicadas no quadro seguinte.

Duração da Equipa	10 (anos) anos, prorrogável pelo período previsto na lei, em caso de prolongamento do prazo de vigência da ORU.
Missão	A Equipa Técnica tem a missão de elaborar, coordenar e monitorizar os processos de desenvolvimento do PERU da ORU da Área Envolvente ao Areinho de Avintes.
Objetivos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cumprimento e concretização das ações de reabilitação urbana previstas no PERU da ORU da Área Envolvente ao Areinho de Avintes que permitam concretizar os objetivos enunciados. 2. Estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação da ARU, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados. 3. Lançar novas soluções e boas práticas que sirvam de referência às atividades económicas, aos proprietários e à população. 4. Gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de financiamento que as estratégias traçadas e a intervenção vão implicar. 5. Monitorizar a implementação do PERU para este território, antecipando desvios e corrigindo trajetórias.

¹¹ Nos termos do artigo 9º do RJRU

<p>Competências / tarefas a desenvolver</p>	<p>1. Acompanhar e gerir as ações do PERU e atividades decorrentes da ARU AV, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Promoção e divulgação da ORU, elaborando um plano de comunicação e participação na ORU envolvendo ações de divulgação com recurso a múltiplos meios de comunicação social e outros. – Acompanhar, promover e instruir todos os procedimentos técnico / administrativos inerentes aos apoios e benefícios fiscais e isenção de taxas municipais; – Desenvolver campanhas de sensibilização da população, dos técnicos e dos investidores em reabilitação de edifícios. Promover ações de divulgação sobre a aplicação do RERU. – Proceder à elaboração de estudos / diagnósticos necessários à implementação do PERU; – Proceder à elaboração e acompanhamento do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades e do núcleo do Esteiro; – Dinamizar, acompanhar e promover o desenvolvimento dos projetos, processos e ações de reabilitação urbana, de iniciativa pública, no âmbito da programação estabelecida na ORU. – Dinamizar, esclarecer e acompanhar os projetos, processos e ações de reabilitação urbana de iniciativa particular. – Elaborar relatórios anuais de monitorização do PERU a apresentar pelo Coordenador da Equipa para validação superior.
	<p>2. Contactar os proprietários de edifícios degradados, devolutos e em ruínas, propondo alternativas de utilização que conciliem a defesa do património com os interesses dos proprietários.</p>
	<p>3. Promover contactos com associações e grupos que, no âmbito local e regional, se proponham executar ações materiais ou imateriais enquadradas na ORU.</p>
	<p>4. Estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e na área de intervenção (caso da APA, DRC-Norte, IHRU, etc).</p>
	<p>5. Elaborar o cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio, permitindo a criação de uma informação predial única que integre as três componentes fundamentais de caracterização do prédio: geometria, inscrição matricial e registo predial, contendo a identificação dos proprietários e o levantamento de imóveis devolutos, degradados e em ruínas.</p>
	<p>6. Prestar anual e atempadamente informação relativa à identificação dos proprietários e às descrições matriciais dos prédios, nomeadamente os devolutos, degradados e em ruínas para efeito da aplicação dos agravamentos (desagravamentos) fiscais previstos, a fim de ser comunicada ao Serviço de Finanças.</p>
	<p>7. Promover, gerir e acompanhar uma bolsa de empresas e artífices qualificados, disponibilizando num portal <i>online</i> a identificação dos artífices e empresas com experiência comprovada na execução de trabalhos de reabilitação e conservação de edifícios, oferecendo condições preferenciais de fornecimento de serviços aos interessados, nas operações de reabilitação dos seus imóveis.</p>
	<p>8. Promover, gerir e acompanhar parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e 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, oferecendo condições preferenciais de fornecimento de bens e serviços aos interessados, nas operações de reabilitação dos seus imóveis.</p> <p>...</p>

<p>Competências / tarefas a desenvolver</p>	<p>...</p> <p>9. Criar um sistema de agilização, informação e monitorização dos processos e dinâmicas de reabilitação urbana na ORU, para efeito de elaboração do relatório anual de monitorização do PERU.</p> <p>10. 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 comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como os incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.</p> <p>11. Assegurar a coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e infraestruturas.</p> <p>12. Apoiar e desenvolver futuros Programa(s) de Financiamento Municipal.</p> <p>12. Outras competências e tarefas que se venham a verificar serem importantes desenvolver.</p>
<p>Equipa a afetar</p>	<p>A Equipa Técnica terá a seguinte constituição:</p> <p>1. Coordenador da Equipa: Técnico superior</p> <p>2. Estrutura técnica:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 técnico superior: arquitetura (competências em elaboração de projetos de arquitetura, acompanhamento de obras, urbanismo e desenho urbano) – 1 técnico superior: engenharia (competências em patologias do edificado, estruturas, instalações de edifícios, arruamentos e infraestruturas urbanas) – 1 técnico superior: planeamento (competências em urbanismo, desenho urbano e economia urbana sustentável) – 1 técnico superior: arquitetura paisagista (competências em urbanismo e elaboração de projetos paisagísticos) – 1 técnico: desenho, medição e orçamentação (competências em CAD, 3D, maquetização virtual) – 1 técnico: apoio técnico e administrativo.
<p>Dependência orgânica</p>	<p>Da DMUA e do responsável do executivo pelo Pelouro do Urbanismo, que assumirão as funções de coordenação estratégica e política.</p>

6.3 Modelo de execução

De acordo com o artigo 11.º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades:

- **por iniciativa dos particulares**, em que a execução é da responsabilidade:
 - destes com o apoio da entidade gestora
 - ou de administração conjunta,
- **ou por iniciativa da entidade gestora**, em que a execução é da responsabilidade:
 - direta da entidade gestora,
 - da administração conjunta,
 - ou de parcerias com entidades privadas.

Tendo em consideração os seguintes aspetos:

- a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado e atualizado sobre as reais possibilidades, prazos e perspetivas de investimento de todos os proprietários (e também de potenciais investidores) envolvidos na ORU;
- o desconhecimento das novas linhas de financiamento que poderão vir a surgir, relacionado também com o facto do Município ter de proceder às respetivas candidaturas nos prazos fixados para o efeito;
- o facto de uma parte significativa do investimento previsível nesta área dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, dada a existência de um conjunto significativo de prédios degradados e em ruínas;
- a circunstância de as ações de reabilitação urbana da responsabilidade do Município serem, no essencial, de requalificação e infraestruturização do espaço público com investimento municipal significativo (desconhecendo-se quais as ações que poderão vir a ser parcialmente financiadas).

Propõe-se que o modelo a adotar para a execução das ações constantes da presente ORU¹² seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora (no caso o Município de VNGaia).

Nos termos do artigo 31º do RJRU, sem prejuízo dos deveres legais da reabilitação de edifícios serem da responsabilidade dos seus proprietários e, portanto, da iniciativa particular, como já foi referido

¹² Nos termos da alínea e) do nº 2 do artigo 33º do RJRU

anteriormente, as intervenções previstas para a execução desta **ORU, por ser sistemática, devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora** da operação.

Este compromisso obriga a que o Município, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel preponderante nomeadamente ao nível:

- Da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado e à qualificação do ambiente urbano;
- Da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- Da divulgação da ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- 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 existentes na área, nomeadamente os que carecem de requalificação;
- Do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação específica, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento (incluindo a colaboração na preparação de candidaturas) e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na simplificação possível dos procedimentos de licenciamento;
- Da monitorização e avaliação regular da implementação da operação e reabilitação urbana.

6.4 Programação das ações previstas, investimento envolvido, custos de execução e identificação das fontes de financiamento

O PERU define a programação das 77 ações previstas, o investimento (público e outros) envolvido nas ações de reabilitação urbana, bem como os custos estimados de execução das ações e a identificação das fontes de financiamento respetivas.

6.4.1 Programa / cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir

Para esse efeito foi realizado um estudo relativo à previsão temporal da execução física das ações contempladas neste Programa, identificando as prioridades respetivas, em função da dinâmica da estratégia de reabilitação urbana.

No quadro seguinte apresenta-se o **'Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas- prioridades a prosseguir'**¹³, onde se listam todas as ações imateriais e materiais previstas e discriminadas no Programa de Ação especificado no ponto 5 deste PERU, representando o cronograma de execução correspondente (distribuído entre o ano de 2018 e o ano de 2027) e a indicação do nível de prioridade de cada ação, **diferenciadas de 1 a 3**, por ordem decrescente de prioridade.

¹³ Conforme alínea c), nº 2, artigo 33º do RJRU

Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir (6.4.1 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Nível de prioridade	
	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre		
EDIFÍCIOS																						
Ações imateriais																						
Plano de Comunicação da ORU, desenvolvendo foruns de sugestões, ações de divulgação e outras, com recurso a múltiplos meios de comunicação social (outdoors, newsletters, espaço WEB, jornais e revistas), realização de conferência (s), etc.																						1
Ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionado com a aplicação do RERU, dos benefícios fiscais e fontes de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas na ORU, nomeadamente as relacionadas com a iniciativa privada de reabilitação das construções existentes, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores.																						1
Bolsa de empresas e artífices qualificados vocacionados para a reabilitação urbana, disponibilizando-a num portal <i>online</i> .																						1
Parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e de equipamentos, disponibilizando-as num portal <i>online</i> .																						1
Cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio, integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial.																						1
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades e do núcleo do Esteiro (elaboração /aprovação). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 3.																						2
Aquisição de construções degradadas e desocupadas existentes no lugar do Esteiro para reabilitação, a promover pela Câmara, a fim de permitir o realojamento de famílias que ocupam edificações a demolir.																						1
Projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação dos edifícios do lugar do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.																						1
Aquisição de construções desocupadas e degradadas no lugar do Espinhaço e outros, preferencialmente com interesse patrimonial, no sentido de serem reabilitadas como modelo a seguir, para habitação para realojamento (arrendamento com renda reduzida/venda), instalação de equipamentos coletivos de proximidade ou outras funções inovadoras.																						2
Projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação de construções adquiridas no lugar de Espinhaço e outros.																						1
Projetos de arquitetura e de especialidades dos armazéns de aprestos no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 21.																						2
Desenvolvimento de ações junto da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e outras entidades, na tentativa de se encontrar um modelo de gestão urbanística da área situada a sul da Rua do Areinho que permita o licenciamento de construções para habitação e outros usos, ainda que condicionada.																						1
Realojamento de residentes em construções ilegais, não licenciáveis, melhorando as suas condições de habitabilidade e integrando-os na área de intervenção, promovendo a inclusão social.																						2
Ações materiais																						
Empreitadas de reabilitação de construções do lugar do Esteiro (financiadas por programas disponíveis à época). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.																						2
Empreitadas de reabilitação de outras construções no lugar de Espinhaço e outros, para realojamentos ou outras funções, (financiadas por programas disponíveis à época).																						3

Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir (6.4.1 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Nível de prioridade
	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	
Empreitada de construções dos armazéns de aprestos no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 21.																					2
INFRAESTRUTURAS URBANAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA																					
Ações imateriais																					
Projeto de execução do Parque Rio. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.																					1
Projeto de regularização e requalificação do rio Jorgim, no sentido de integrar áreas verdes de interesse paisagístico e ambiental para usufruto público. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.																					1
Projeto de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.																					1
Aquisição de terrenos localizados na área do Parque Rio, na envolvente do rio Jorgim ou de outras linhas de água.																					2
Projeto de execução da reconstrução dos muros de suporte da margem do rio Febros (no troço final), promovendo a requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.																					1
Projeto de execução da requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.																					
Projeto de execução da requalificação e infraestruturização da Rua do Areinho 2ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.																					1
Projeto de Infraestruturas Elétricas e Telecomunicações da Rua do Esteiro e da Rua do Areinho (2ª fase).																					1
Expropriação de parcelas de terreno (incluindo algumas construções) para alargamento do espaço público na Rua do Areinho.																					2
Aquisição / expropriação de parcelas de terreno para alargamento do espaço público na Rua Mário Mendes da Costa. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.																					2
Aquisição / expropriação de parcelas de terreno para execução do largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.																					2
Projeto de execução para uma plataforma de acostagem de embarcações turísticas, avançada no rio Douro no Cais do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.																					2
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia e Rua do Sossego. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11.																					1
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.																					2
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas do Caminho de Avintes (no lugar de Espinhaço). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 13.																					2
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (troço sul) - no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 14.																					2

Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir (6.4.1 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Nível de prioridade	
	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre		
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.																						2
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.																						2
Projeto de execução da remodelação da Rua Mário Mendes da Costa e de todas as infraestruturas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.																						2
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.																						2
Projeto de execução para a pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.																						2
Projeto de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, os equipamentos, os edifícios e outros elementos de interesse patrimonial.																						2
Projeto de execução de largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.																						2
Apoio à reabilitação das instalações do Clube Recreativo dos Restauradores Avintenses (elaboração de projeto e apoio financeiro). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 19.																						2
Apoio à instalação de um Centro Náutico de Remo e Canoagem (elaboração de projeto e apoio financeiro).																						1
Ações materiais																						
Empreitada de requalificação da frente fluvial do Areinho de Avintes, 1ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 1.																						1
Empreitada de construção dos muros de contenção da margem do rio Douro a nascente do Cais do Esteiro (obra da APA). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 2.																						2
Empreitada de requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.																						
Empreitada de requalificação e infraestruturização da Rua do Areinho 2ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.																						1
Empreitada de construção de plataforma de acostagem de embarcações turísticas, avançada no rio Douro, no Cais do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.																						2
Limpeza e renaturalização de terrenos situados a norte da Rua do Areinho, com silvado e mato ou com depósito de materiais ou de resíduos.																						2
Empreitada de construção do Parque Rio. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.																						2
Empreitada de requalificação do rio Jorgim e área envolvente. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.																						1
Empreitada de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.																						2
Empreitada de reconstrução dos muros de suporte da margem direita do rio Febros (no troço final), promovendo a requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.																						3

Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir (6.4.1 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Nível de prioridade	
	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre		
Demolição de construções ilegais e abarracadas sem condições de licenciamento, renaturalizando as áreas e reconstruindo pequenas construções de apoio à atividade agrícola de carácter não permanente em parceria com os proprietários.																						3
Limpeza de terrenos abandonados, de outros locais que servem para depósito de materiais e de resíduos, renaturalizando e reflorestando estas áreas em parceria com os proprietários.																						2
Rede de trilhos pedestres e cicláveis, articulados com os percursos existentes (caso do trilho do rio Febros) e outras rotas temáticas a criar.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia e Rua do Sossego. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas do Caminho de Avintes (no lugar de Espinhaço). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 13.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (troço sul) - no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 14.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.																						3
Empreitada de remodelação da Rua Mário Mendes da Costa e de todas as infraestruturas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.																						2
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.																						3
Empreitada de pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.																						2
Instalação de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, edifícios e outros elementos de interesse patrimonial.																						2
Empreitada de execução do largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.																						2

Programa/cronograma das ações de reabilitação urbana previstas – prioridades a prosseguir (6.4.1 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Nível de prioridade
	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	
ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS																					
Ações imateriais																					
Colaboração no Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro', que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de Natureza.																					1
Realização de palestras temáticas em conjunto com as Associações e Coletividades sobre os núcleos do Esteiro e do Espinhaço, o Areinho de Avintes, as Quintas Históricas, a gastronomia tradicional, o artesanato popular, as embarcações tradicionais utilizadas no rio Douro, etc.																					1
Dinamização e valorização do comércio, serviços e atividades tradicionais e de rua, envolvendo os proprietários, residentes e associações com a realização de eventos de animação urbana, salvaguardando e valorizando os valores simbólicos e imateriais existentes, sempre que possível repondo os valores entretanto extintos.																					1
Apoio à realização de festas de Verão (Festa da Broa e outras).																					1
Apoio e dinamização do Concurso (intermunicipal) das Cascatas de São João, de modo a abranger a área de intervenção da ORU. Promovendo a divulgação deste artesanato popular e a formação de novos artesãos.																					1
Apoio e dinamização regular de eventos já existentes na freguesia como é o caso: Festival Internacional de Fotografia de Avintes (iNstantes), Fórum Avintense e outras atividades, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.																					1
Apoio à realização e dinamização regular de novos eventos, entre eles, Festival Anual de Jazz, Festival Internacional de Teatro, Teatros de Rua, Feiras de Artesanato, Feiras de Produtos Agrícolas Locais, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.																					1
Apoio à realização de torneios anuais de futebol de salão e voleibol de praia no parque desportivo do Areinho.																					1
Criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local.																					1
Dinamização de rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota dos Cruzeiros, etc.																					1
Apoio à realização e dinamização de regatas e outras atividades relacionadas com os Barcos Valboeiros, promovendo a divulgação desta tipologia de barco.																					1
Apoio à realização e dinamização regular de outras atividades náuticas (pesca, desportivas e recreativas) ligadas ao rio Douro.																					1

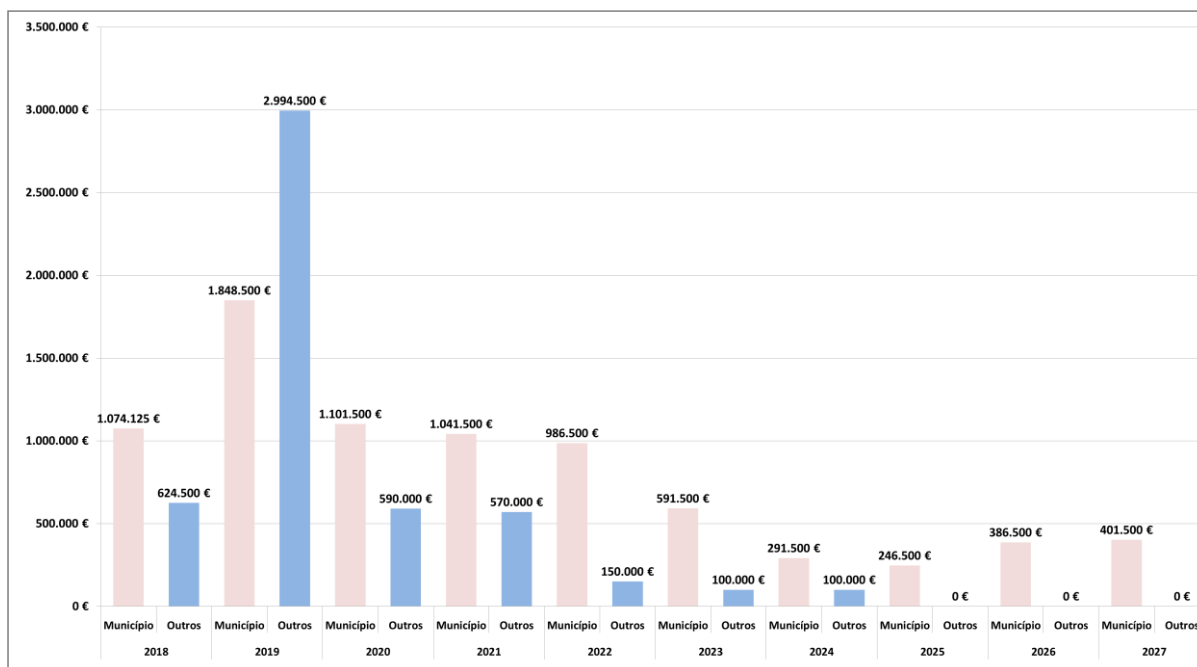
6.4.2 Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas

No quadro seguinte apresenta-se o **‘Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas’**¹⁴. São também identificadas as ações discriminadas no ponto 5 do PERU, destacando-se o financiamento municipal afeto a cada uma delas, necessário ao desenvolvimento da ORU AV, bem como o que será mobilizado por outras entidades (Programas Operacionais, AGEM, APA, etc) e pelos proprietários dos terrenos, neste caso no âmbito das ações alavancadas por esta operação.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da previsão do investimento municipal ao longo dos 10 anos previstos para a execução da ORU.

Destaca-se o período correspondente ao ano de 2019 como sendo o que prevê um maior investimento do Município, justificado na perspetiva de melhor aproveitamento dos fundos estruturais.

Evolução do investimento municipal



¹⁴ Conforme alínea g), nº 2, artigo 33º do RJRU

Resumo do investimento nos primeiros 5 anos

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
EDIFÍCIOS										
Ações imateriais										
VALOR PARCIAL	97.700 €	301.000 €	150.000 €	0 €	150.000 €	0 €	150.000 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais										
VALOR PARCIAL	29.000 €	164.000 €	114.000 €	543.000 €	45.000 €	270.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €
EDIFÍCIOS SUBTOTAL	126.700 €	465.000 €	264.000 €	543.000 €	195.000 €	270.000 €	165.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €
INFRAESTRUTURAS URBANAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA										
Ações imateriais										
VALOR PARCIAL	164.925 €	67.500 €	390.000 €	32.500 €	350.000 €	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	0 €
Ações materiais										
VALOR PARCIAL	716.000 €	92.000 €	1.118.000 €	2.419.000 €	480.000 €	320.000 €	700.000 €	470.000 €	795.000 €	0 €
INFRAESTRUTURAS E OUTRAS - SUBTOTAL	880.925 €	159.500 €	1.508.000 €	2.451.500 €	830.000 €	320.000 €	800.000 €	470.000 €	895.000 €	0 €
ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS										
Ações imateriais										
ATIVIDADES ECONOMICAS E OUTRAS - SUBTOTAL	66.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €
TOTAL GERAL DE INVESTIMENTOS DA ORU	1.074.125 €	624.500 €	1.848.500 €	2.994.500 €	1.101.500 €	590.000 €	1.041.500 €	570.000 €	986.500 €	150.000 €

Resumo do investimento nos 5 anos restantes

	2023		2024		2025		2026		2027	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
EDIFÍCIOS										
Ações imateriais										
VALOR PARCIAL	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais										
VALOR PARCIAL	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EDIFÍCIOS SUBTOTAL	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
INFRAESTRUTURAS URBANAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA										
Ações imateriais										
VALOR PARCIAL	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais										
VALOR PARCIAL	400.000 €	0 €	200.000 €	0 €	170.000 €	0 €	310.000 €	0 €	325.000 €	0 €
INFRAESTRUTURAS E OUTRAS - SUBTOTAL	500.000 €	0 €	200.000 €	0 €	170.000 €	0 €	310.000 €	0 €	325.000 €	0 €
ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS										
Ações imateriais										
ATIVIDADES ECONOMICAS E OUTRAS - SUBTOTAL	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €
TOTAL GERAL DE INVESTIMENTOS DA ORU	591.500 €	100.000 €	291.500 €	100.000 €	246.500 €	0 €	386.500 €	0 €	401.500 €	0 €

Durante os 10 anos previstos para a execução da ORU, o investimento do Município e de outras entidades será o que consta no quadro seguinte:

Município	7.969.625 €
Outros	5.129.000 €
total	13.098.625 €

Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.2 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	
EDIFÍCIOS																					
Ações imateriais																					
Plano de Comunicação da ORU, desenvolvendo foruns de sugestões, ações de divulgação e outras, com recurso a múltiplos meios de comunicação social (outdoors, newsletters, espaço WEB, jornais e revistas), realização de conferência (s), etc.	5.000 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionado com a aplicação do RERU, dos benefícios fiscais e fontes de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas na ORU, nomeadamente as relacionadas com a iniciativa privada de reabilitação das construções existentes, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Bolsa de empresas e artífices qualificados vocacionados para a reabilitação urbana, disponibilizando-a num portal <i>online</i> .	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e de equipamentos, disponibilizando-as num portal <i>online</i> .	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio, integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €								
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades e do núcleo do Esteiro (elaboração /aprovação). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 3.	0 €		0 €																		
Aquisição de construções degradadas e desocupadas existentes no lugar do Esteiro para reabilitação, a promover pela Câmara, a fim de permitir o realojamento de famílias que ocupam edificações a demolir. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.	43.000 €	242.000 €																			
Projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação dos edifícios do lugar do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.	10.500 €		0 €																		
Aquisição de construções desocupadas e degradadas no lugar do Espinhaço e outros, preferencialmente com interesse patrimonial, no sentido de serem reabilitadas como modelo a seguir, para habitação para realojamento (arrendamento com renda reduzida/venda), instalação de equipamentos coletivos de proximidade ou outras funções inovadoras.	11.000 €	59.000 €	150.000 €		150.000 €		150.000 €														
Projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação de construções adquiridas no lugar de Espinhaço e outros.	3.200 €		0 €		0 €		0 €		0 €												
Projetos de arquitetura e de especialidades dos armazéns de aprestos no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 21.	25.000 €																				
Desenvolvimento de ações junto da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e outras entidades, na tentativa de se encontrar um modelo de gestão urbanística da área situada a sul da Rua do Areinho que permita o licenciamento de construções para habitação e outros usos, ainda que condicionada.	0 €		0 €																		
Realojamento de residentes em construções ilegais, não licenciáveis, melhorando as suas condições de habitabilidade e integrando-os na área de intervenção, promovendo a inclusão social.							0 €		0 €		0 €		0 €		0 €						
VALOR PARCIAL	97.700 €	301.000 €	150.000 €	0 €	150.000 €	0 €	150.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais																					
Empreitadas de reabilitação de construções do lugar do Esteiro (financiadas por programas disponíveis à época). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.	20.000 €	113.000 €	40.000 €	227.000 €	30.000 €	170.000 €															
Empreitadas de reabilitação de outras construções no lugar de Espinhaço e outros, para realojamentos ou outras funções, (financiadas por programas disponíveis à época).	9.000 €	51.000 €	14.000 €	76.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €							
Empreitada de construções dos armazéns de aprestos no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 21.			60.000 €	240.000 €																	
VALOR PARCIAL	29.000 €	164.000 €	114.000 €	543.000 €	45.000 €	270.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EDIFÍCIOS SUBTOTAL	126.700 €	465.000 €	264.000 €	543.000 €	195.000 €	270.000 €	165.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
INFRAESTRUTURAS URBANAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA																					
Ações imateriais																					
Projeto de execução do Parque Rio. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.	0 €		0 €																		
Projeto de regularização e requalificação do rio Jorgim, no sentido de integrar áreas verdes de interesse paisagístico e ambiental para usufruto público. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.	0 €	5.000 €		10.000 €																	
Projeto de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.	0 €	5.000 €	0 €	15.000 €																	
Aquisição de terrenos localizados na área do Parque Rio, na envolvente do rio Jorgim ou de outras linhas de água.	50.000 €		100.000 €		100.000 €		100.000 €		100.000 €		100.000 €										
Projeto de execução da reconstrução dos muros de suporte da margem do rio Febros (no troço final), promovendo a requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.	0 €																				
Projeto de execução da requalificação e infraestruturação da Rua do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.	0 €																				
Projeto de execução da requalificação e infraestruturação da Rua do Areinho 2ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.	0 €																				
Projeto de Infraestruturas Elétricas e Telecomunicações da Rua do Esteiro e da Rua do Areinho (2ª fase).	4.925 €																				
Expropriação de parcelas de terreno (incluindo algumas construções) para alargamento do espaço público na Rua do Areinho.			100.000 €																		

Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.2 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
Aquisição / expropriação de parcelas de terreno para alargamento do espaço público na Rua Mário Mendes da Costa. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.					250.000 €															
Aquisição / expropriação de parcelas de terreno para execução de largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.			100.000 €																	
Projeto de execução para uma plataforma de acostagem de embarcações turísticas, avançada no rio Douro no Cais do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.			30.000 €																	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia e Rua do Sossego. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11.	0 €																			
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.			0 €																	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas do Caminho de Avintes (no lugar de Espinhaço). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 13.			0 €																	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (troço sul) - no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 14.					0 €															
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.					0 €															
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.							0 €													
Projeto de execução de remodelação da Rua Mário Mendes da Costa e de todas as infraestruturas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.			50.000 €																	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.							0 €													
Projeto de execução para a pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.	0 €																			
Projeto de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, os equipamentos, os edifícios e outros elementos de interesse patrimonial.	0 €																			
Projeto de execução de largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.	0 €																			
Apoio à reabilitação das instalações do Clube Recreativo dos Restauradores Avintenses (elaboração de projeto e apoio financeiro). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 19.	100.000 €	50.000 €																		
Apoio à instalação de um Centro Náutico de Remo e Canoagem (elaboração de projeto e apoio financeiro).	10.000 €	7.500 €	10.000 €	7.500 €																
VALOR PARCIAL	164.925 €	67.500 €	390.000 €	32.500 €	350.000 €	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais																				
Empreitada de requalificação da frente fluvial do Areinho de Avintes, 1ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 1.	700.000 €		970.000 €																	
Empreitada de construção dos muros de contenção da margem do rio Douro a nascente do Cais do Esteiro (obra da APA). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 2.				1.890.000 €																
Empreitada de requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.			33.000 €	187.000 €																
Empreitada de requalificação e infraestruturização da Rua do Areinho 2ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.							100.000 €		750.000 €											
Empreitada de construção de plataforma de acostagem de embarcações turísticas, avançada no rio Douro, no Cais do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.								150.000 €												
Limpeza e renaturalização de terrenos situados a norte da Rua do Areinho, com silvado e mato ou com depósito de materiais ou de resíduos.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Empreitada de construção do Parque Rio. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.					150.000 €		350.000 €													
Empreitada de requalificação do rio Jorgim e área envolvente. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.				30.000 €		70.000 €		70.000 €												
Empreitada de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.						250.000 €		250.000 €												
Empreitada de reconstrução dos muros de suporte da margem direita do rio Febros (no troço final), promovendo a requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.				175.000 €																
Demolição de construções ilegais e abarracadas sem condições de licenciamento, renaturalizando as áreas e reconstruindo pequenas construções de apoio à atividade agrícola de carácter não permanente em parceria com os proprietários.			0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Limpeza de terrenos abandonados, de outros locais que servem para depósito de materiais e de resíduos, renaturalizando e reflorestando estas áreas em parceria com os proprietários.			0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Rede de trilhos pedestres e cicláveis, articulados com os percursos existentes (caso do trilho do rio Febros) e outras rotas temáticas a criar.			75.000 €																	

Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.2 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia e Rua do Sossego. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11.	16.000 €	92.000 €	25.000 €	137.000 €																
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.									45.000 €		150.000 €									
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas do Caminho de Avintes (no lugar de Espinhaço). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 13.											250.000 €		50.000 €							
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (troço sul) - no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 14.													150.000 €							
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.															170.000 €					
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.																	310.000 €			
Empreitada de remodelação da Rua Mário Mendes da Costa e de todas as infraestruturas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.							250.000 €													
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.																				325.000 €
Empreitada de pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.						110.000 €														
Instalação de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, edifícios e outros elementos de interesse patrimonial.			15.000 €																	
Empreitada de execução do largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.						220.000 €														
VALOR PARCIAL	716.000 €	92.000 €	1.118.000 €	2.419.000 €	480.000 €	320.000 €	700.000 €	470.000 €	795.000 €	0 €	400.000 €	0 €	200.000 €	0 €	170.000 €	0 €	310.000 €	0 €	325.000 €	0 €
INFRAESTRUTURAS E OUTRAS - SUBTOTAL	880.925 €	159.500 €	1.508.000 €	2.451.500 €	830.000 €	320.000 €	800.000 €	470.000 €	895.000 €	0 €	500.000 €	0 €	200.000 €	0 €	170.000 €	0 €	310.000 €	0 €	325.000 €	0 €
ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS																				
Ações imateriais																				
Colaboração no Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro', que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de Natureza.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Realização de palestras temáticas em conjunto com as Associações e Coletividades sobre os núcleos do Esteiro e do Espinhaço, o Areinho de Avintes, as Quintas Históricas, a gastronomia tradicional, o artesanato popular, as embarcações tradicionais utilizadas no rio Douro, etc.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Dinamização e valorização do comércio, serviços e atividades tradicionais e de rua, envolvendo os proprietários, residentes e associações com a realização de eventos de animação urbana, salvaguardando e valorizando os valores simbólicos e imateriais existentes, sempre que possível repondo os valores entretanto extintos.	5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €		5.000 €	
Apoio à realização de festas de Verão (Festa da Broa e outras).	40.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €		50.000 €	
Apoio e dinamização do Concurso (intermunicipal) das Cascatas de São João, de modo a abranger a área de intervenção da ORU. Promovendo a divulgação deste artesanato popular e a formação de novos artesãos.	1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €		1.000 €	
Apoio e dinamização regular de eventos já existentes na freguesia como é o caso: Festival Internacional de Fotografia de Avintes (iNstantes), Fórum Avintense e outras atividades, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.	750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €	
Apoio à realização e dinamização regular de novos eventos, entre eles, Festival Anual de Jazz, Festival Internacional de Teatro, Teatros de Rua, Feiras de Artesanato, Feiras de Produtos Agrícolas Locais, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.	15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €		15.000 €	
Apoio à realização de torneios anuais de futebol de salão e voleibol de praia no parque desportivo do Areinho.	750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €		750 €	
Criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Dinamização de rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota dos Cruzeiros, etc.	0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Apoio à realização e dinamização de regatas e outras atividades relacionadas com os Barcos Valboeiros, promovendo a divulgação desta tipologia de barco.	2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €		2.500 €	
Apoio à realização e dinamização regular de outras atividades náuticas (pesca, desportivas e recreativas) ligadas ao rio Douro.	1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €		1.500 €	
ATIVIDADES ECONOMICAS E OUTRAS - SUBTOTAL	66.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €
TOTAL GERAL DE INVESTIMENTOS DA ORU	1.074.125 €	624.500 €	1.848.500 €	2.994.500 €	1.101.500 €	590.000 €	1.041.500 €	570.000 €	986.500 €	150.000 €	591.500 €	100.000 €	291.500 €	100.000 €	246.500 €	0 €	386.500 €	0 €	401.500 €	0 €

Programa de investimento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.2 do PERU)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros	Município	Outros
RESUMO																				
EDIFÍCIOS																				
Ações imateriais																				
VALOR PARCIAL	97.700 €	301.000 €	150.000 €	0 €	150.000 €	0 €	150.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais																				
VALOR PARCIAL	29.000 €	164.000 €	114.000 €	543.000 €	45.000 €	270.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EDIFÍCIOS SUBTOTAL	126.700 €	465.000 €	264.000 €	543.000 €	195.000 €	270.000 €	165.000 €	100.000 €	15.000 €	150.000 €	15.000 €	100.000 €	15.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
INFRAESTRUTURAS URBANAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA																				
Ações imateriais																				
VALOR PARCIAL	164.925 €	67.500 €	390.000 €	32.500 €	350.000 €	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ações materiais																				
VALOR PARCIAL	716.000 €	92.000 €	1.118.000 €	2.419.000 €	480.000 €	320.000 €	700.000 €	470.000 €	795.000 €	0 €	400.000 €	0 €	200.000 €	0 €	170.000 €	0 €	310.000 €	0 €	325.000 €	0 €
INFRAESTRUTURAS E OUTRAS - SUBTOTAL	880.925 €	159.500 €	1.508.000 €	2.451.500 €	830.000 €	320.000 €	800.000 €	470.000 €	895.000 €	0 €	500.000 €	0 €	200.000 €	0 €	170.000 €	0 €	310.000 €	0 €	325.000 €	0 €
ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS																				
Ações imateriais																				
ATIVIDADES ECONOMICAS E OUTRAS - SUBTOTAL	66.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €	76.500 €	0 €
TOTAL GERAL DE INVESTIMENTOS DA ORU	1.074.125 €	624.500 €	1.848.500 €	2.994.500 €	1.101.500 €	590.000 €	1.041.500 €	570.000 €	986.500 €	150.000 €	591.500 €	100.000 €	291.500 €	100.000 €	246.500 €	0 €	386.500 €	0 €	401.500 €	0 €

Valores globais:

Município	7.969.625 €
Outros	5.129.000 €
total	13.098.625 €

6.4.3 Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas

O **'Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas'**¹⁵ que se apresenta de seguida, contém a identificação das ações discriminadas no ponto 5, destacando-se a estimativa dos custos das mesmas para a execução da ORU AV e a identificação de algumas fontes de financiamento a considerar.

Conforme referido no ponto 7.6 do presente PERU (Instrumentos de natureza financeira), relativamente às fontes de financiamento, elas são variáveis ao longo do tempo e em função das candidaturas que vão surgindo no âmbito dos respetivos Programas Operacionais, daí se destaca a necessidade do Município estar atento aos avisos que abrem para, no prazo fixado, poder preparar e submeter a respetiva candidatura, obtendo o financiamento desejado em função das ações previstas no presente PERU.

As candidaturas abertas encontram-se disponíveis no seguinte link:

<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Candidaturas-abertas-auto>

¹⁵ Conforme alínea h), nº 2, artigo 33º do RJRU.

Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.3 do PERU)

	ENTIDADE RESPONSÁVEIS	INVESTIMENTO			FINANCIAMENTO	
		PRIVADO	PÚBLICO			TOTAL
			MUNICIPAL	OUTRO		
EDIFÍCIOS						
Ações imateriais						
Plano de Comunicação da ORU, desenvolvendo foruns de sugestões, ações de divulgação e outras, com recurso a múltiplos meios de comunicação social (outdoors, newsletters, espaço WEB, jornais e revistas), realização de conferência (s), etc.	Município	0 €	5.000 €	0 €	5.000 €	Orçamento Municipal
Ações de sensibilização, esclarecimento e acompanhamento técnico relacionado com a aplicação do RERU, dos benefícios fiscais e fontes de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas na ORU, nomeadamente as relacionadas com a iniciativa privada de reabilitação das construções existentes, junto dos proprietários, dos técnicos, dos empreiteiros e dos investidores.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Bolsa de empresas e artífices qualificados vocacionados para a reabilitação urbana, disponibilizando-a num portal <i>online</i> .	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e de equipamentos, disponibilizando-as num portal <i>online</i> .	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio, integrando os três componentes fundamentais: geometria, inscrição matricial e registo predial.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Quinta dos Frades e do núcleo do Esteiro (elaboração /aprovação). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 3.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Aquisição de construções degradadas e desocupadas existentes no lugar do Esteiro para reabilitação, a promover pela Câmara, a fim de permitir o realojamento de famílias que ocupam edificações a demolir. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.	Município	0 €	43.000 €	242.000 €	285.000 €	Orçamento Municipal / Portugal 2020 / PEDU
Projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação dos edifícios do lugar do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.	Município	0 €	10.500 €	0 €	10.500 €	Orçamento Municipal
Aquisição de construções desocupadas e degradadas no lugar do Espinhaço e outros, preferencialmente com interesse patrimonial, no sentido de serem reabilitadas como modelo a seguir, para habitação para realojamento (arrendamento com renda reduzida/venda), instalação de equipamentos coletivos de proximidade ou outras funções inovadoras.	Município	0 €	461.000 €	59.000 €	520.000 €	Orçamento Municipal / Portugal 2020 / PEDU
Projetos de arquitetura e de especialidades para a reabilitação de construções adquiridas no lugar de Espinhaço e outros.	Município	0 €	3.200 €	0 €	3.200 €	Orçamento Municipal
Projetos de arquitetura e de especialidades dos armazéns de aprestos no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 21.	Município		25.000 €	0 €	25.000 €	Orçamento Municipal
Desenvolvimento de ações junto da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e outras entidades, na tentativa de se encontrar um modelo de gestão urbanística da área situada a sul da Rua do Areinho que permita o licenciamento de construções para habitação e outros usos, ainda que condicionada.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Realojamento de residentes em construções ilegais, não licenciáveis, melhorando as suas condições de habitabilidade e integrando-os na área de intervenção, promovendo a inclusão social.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ações materiais						
Empreitadas de reabilitação de construções do lugar do Esteiro (financiadas por programas disponíveis à época). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 4.	Município	0 €	90.000 €	510.000 €	600.000 €	Orçamento Municipal / Portugal 2020 / PEDU
Empreitadas de reabilitação de outras construções no lugar de Espinhaço e outros, para realojamentos ou outras funções, (financiadas por programas disponíveis à época).	Município	0 €	98.000 €	677.000 €	775.000 €	Orçamento Municipal / Portugal 2020 / PEDU

Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.3 do PERU)

	ENTIDADE RESPONSÁVEIS	INVESTIMENTO				FINANCIAMENTO
		PRIVADO	PÚBLICO		TOTAL	
			MUNICIPAL	OUTRO		
Empreitada de construção dos armazéns de aprestos no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 21.	Município		60.000 €	240.000 €	300.000 €	Orçamento Municipal/Programa Operacional Mar 2020
INFRAESTRUTURAS URBANAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA						
Ações imateriais						
Projeto de execução do Parque Rio. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de regularização e requalificação do rio Jorgim, no sentido de integrar áreas verdes de interesse paisagístico e ambiental para usufruto público. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.	Águas de Gaia, EM	0 €	0 €	15.000 €	15.000 €	Águas de Gaia, EM
Projeto de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.	Águas de Gaia, EM	0 €	0 €	20.000 €	20.000 €	Águas de Gaia, EM
Aquisição de terrenos localizados na área do Parque Rio, na envolvente do rio Jorgim ou de outras linhas de água.	Município	0 €	550.000 €	0 €	550.000 €	Orçamento Municipal
Projeto de execução da reconstrução dos muros de suporte da margem do rio Febros (no troço final), promovendo a requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução da requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.	Município e Águas de Gaia, EM	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução da requalificação e infraestruturização da Rua do Areinho 2ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de Infraestruturas Elétricas e Telecomunicações da Rua do Esteiro e da Rua do Areinho (2ª fase).	Município	0 €	4.925 €	0 €	4.925 €	Orçamento Municipal
Expropriação de parcelas de terreno (incluindo algumas construções) para alargamento do espaço público na Rua do Areinho.	Município	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	Orçamento Municipal
Aquisição / expropriação de parcelas de terreno para alargamento do espaço público na Rua Mário Mendes da Costa. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.	Município	0 €	250.000 €	0 €	250.000 €	Orçamento Municipal
Aquisição / expropriação de parcelas de terreno para execução de largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.	Município	0 €	100.000 €	0 €	100.000 €	Orçamento Municipal
Projeto de execução para uma plataforma de acostagem de embarcações turísticas, avançada no rio Douro no Cais do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.	Município	0 €	30.000 €	0 €	30.000 €	Orçamento Municipal
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia e Rua do Sossego. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas do Caminho de Avintes (no lugar de Espinhaço). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 13.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (troço sul) - no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 14.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de remodelação da Rua Mário Mendes da Costa e de todas as infraestruturas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.	Município	0 €	50.000 €	0 €	50.000 €	Orçamento Municipal

Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.3 do PERU)

	ENTIDADE RESPONSÁVEIS	INVESTIMENTO				FINANCIAMENTO
		PRIVADO	PÚBLICO		TOTAL	
			MUNICIPAL	OUTRO		
Projeto de execução de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução para a pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, os equipamentos, os edifícios e outros elementos de interesse patrimonial.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Projeto de execução de largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Apoio à reabilitação das instalações do Clube Recreativo dos Restauradores Avintenses (elaboração de projeto e apoio financeiro). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 19.	Município C.R. Restauradores Avintenses	50.000 €	100.000 €	0 €	150.000 €	Orçamento Municipal Coletividade
Apoio à instalação de um Centro Náutico de Remo e Canoagem (elaboração de projeto e apoio financeiro).	Município Coletividades	15.000 €	20.000 €	0 €	35.000 €	Orçamento Municipal Coletividade
Ações materiais						
Empreitada de requalificação da frente fluvial do Areinho de Avintes, 1ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 1.	Município	0 €	1.670.000 €	0 €	1.670.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de construção dos muros de contenção da margem do rio Douro a nascente do Cais do Esteiro (obra da APA). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 2.	APA	0 €	0 €	1.890.000 €	1.890.000 €	APA
Empreitada de requalificação e infraestruturização da Rua do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.	Município	0 €	33.000 €	187.000 €	220.000 €	Orçamento Municipal Portugal 2020 / PEDU
Empreitada de requalificação e infraestruturização da Rua do Areinho 2ª fase. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 9.	Município	0 €	850.000 €	0 €	850.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de construção de plataforma de acostagem de embarcações turísticas, avançada no rio Douro, no Cais do Esteiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 10.	APDL	0 €	0 €	150.000 €	150.000 €	APDL
Limpeza e renaturalização de terrenos situados a norte da Rua do Areinho, com silvado e mato ou com depósito de materiais ou de resíduos.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Empreitada de construção do Parque Rio. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 5.	Município	0 €	500.000 €	0 €	500.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do rio Jorgim e área envolvente. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 6.	Águas de Gaia, EM	0 €	0 €	170.000 €	170.000 €	APA
Empreitada de regularização das linhas de água transversais ao rio Jorgim e ao rio Douro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 7.	Águas de Gaia, EM	0 €	0 €	500.000 €	500.000 €	APA
Empreitada de reconstrução dos muros de suporte da margem direita do rio Febros (no troço final), promovendo a requalificação desta área. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 8.	Município	0 €	0 €	175.000 €	175.000 €	APA
Demolição de construções ilegais e abarracadas sem condições de licenciamento, renaturalizando as áreas e reconstruindo pequenas construções de apoio à atividade agrícola de carácter não permanente em parceria com os proprietários.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Limpeza de terrenos abandonados, de outros locais que servem para depósito de materiais e de resíduos, renaturalizando e reflorestando estas áreas em parceria com os proprietários.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Rede de trilhos pedestres e cicláveis, articulados com os percursos existentes (caso do trilho do rio Febros) e outras rotas temáticas a criar.	Município	0 €	75.000 €	0 €	75.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Rua dos Pescadores, Calçada da Praia, Rua dos Restauradores, Travessa dos Restauradores e Rua Miguel Bombarda (troço norte), Escadas da Praia e Rua do Sossego. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 11.	Município	0 €	41.000 €	229.000 €	270.000 €	Orçamento Municipal Portugal 2020 / PEDU

Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.3 do PERU)

	ENTIDADE RESPONSÁVEIS	INVESTIMENTO			FINANCIAMENTO	
		PRIVADO	PÚBLICO			TOTAL
			MUNICIPAL	OUTRO		
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos do lugar de Espinhaço: Caminho do Espinhaço, Rua Carreira Velha, Praceta Carreira Velha e Rua da Fraga. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 12.	Município	0 €	195.000 €	0 €	195.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas do Caminho de Avintes (no lugar de Espinhaço). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 13.	Município	0 €	300.000 €	0 €	300.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua Miguel Bombarda (troço sul) - no lugar de Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 14.	Município	0 €	150.000 €	0 €	150.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Rua do Esteiro (troço nascente). Ver planta 7, ação assinalada com a designação 15.	Município	0 €	170.000 €	0 €	170.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas dos arruamentos: Caminho da Junqueira, Rua do Outeiro e Travessa do Outeiro. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 16.	Município	0 €	310.000 €	0 €	310.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de remodelação da Rua Mário Mendes da Costa e de todas as infraestruturas. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 22.	Município	0 €	250.000 €	0 €	250.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de requalificação do pavimento e de todas as infraestruturas da Rua do Paço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 17.	Município	0 €	325.000 €	0 €	325.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de pavimentação e infraestruturização de caminhos em terra. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 18.	Município	0 €	110.000 €	0 €	110.000 €	Orçamento Municipal
Instalação de sinalética que identifique os arruamentos, os lugares, as rotas e percursos temáticos, os equipamentos, edifícios e outros elementos de interesse patrimonial.	Município	0 €	15.000 €	0 €	15.000 €	Orçamento Municipal
Empreitada de execução de largo / parque de estacionamento, lugar do Espinhaço. Ver planta 7, ação assinalada com a designação 20.	Município	0 €	220.000 €	0 €	220.000 €	Orçamento Municipal
ATIVIDADES ECONÓMICAS, CULTURAIS E RECREATIVAS						
Ações imateriais						
Colaboração no Projeto 'Encostas Metropolitanas do Douro', que tem como objetivo classificar toda a área das Encostas do Douro como Área de Paisagem Protegida, contribuindo para a preservação dos valores presentes e para o desenvolvimento económico sustentável, sobretudo através da concretização das potencialidades no setor do turismo de Natureza.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Realização de palestras temáticas em conjunto com as Associações e Coletividades sobre os núcleos do Esteiro e do Espinhaço, o Areinho de Avintes, as Quintas Históricas, a gastronomia tradicional, o artesanato popular, as embarcações tradicionais utilizadas no rio Douro, etc.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Dinamização e valorização do comércio, serviços e atividades tradicionais e de rua, envolvendo os proprietários, residentes e associações com a realização de eventos de animação urbana, salvaguardando e valorizando os valores simbólicos e imateriais existentes, sempre que possível repondo os valores entretanto extintos.	Município	0 €	50.000 €	0 €	50.000 €	Orçamento Municipal
Apoio à realização de festas de Verão (Festa da Broa e outras).	Município	0 €	490.000 €	0 €	490.000 €	Orçamento Municipal
Apoio e dinamização do Concurso (intermunicipal) das Cascatas de São João, de modo a abranger a área de intervenção da ORU. Promovendo a divulgação deste artesanato popular e a formação de novos artesãos.	Município	0 €	10.000 €	0 €	10.000 €	Orçamento Municipal
Apoio e dinamização regular de eventos já existentes na freguesia como é o caso: Festival Internacional de Fotografia de Avintes (iNstantes), Fórum Avintense e outras atividades, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.	Município	0 €	7.500 €	0 €	7.500 €	Orçamento Municipal
Apoio à realização e dinamização regular de novos eventos, entre eles, Festival Anual de Jazz, Festival Internacional de Teatro, Teatros de Rua, Feiras de Artesanato, Feiras de Produtos Agrícolas Locais, de modo a abranger a área de intervenção da ORU.	Município	0 €	150.000 €	0 €	150.000 €	Orçamento Municipal
Apoio à realização de torneios anuais de futebol de salão e voleibol de praia no parque desportivo do Areinho.	Município	0 €	7.500 €	0 €	7.500 €	Orçamento Municipal
Criação dos conteúdos para a instalação de um 'Centro Documental e de Interpretação' relacionados com o património e história local.	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	

Programa de financiamento das ações de reabilitação urbana previstas (6.4.3 do PERU)

	ENTIDADE RESPONSÁVEIS	INVESTIMENTO			TOTAL	FINANCIAMENTO
		PRIVADO	PÚBLICO			
			MUNICIPAL	OUTRO		
Dinamização de rotas/percursos (pedonais e cicláveis) temáticos, entre eles: Rota Escola Segura (de acesso aos equipamentos escolares), Rota dos Cruzeiros, etc	Município	0 €	0 €	0 €	0 €	
Apoio à realização e dinamização de regatas e outras atividades relacionadas com os Barcos Valboeiros, promovendo a divulgação desta tipologia de barco.	Município	0 €	25.000 €	0 €	25.000 €	Orçamento Municipal
Apoio à realização e dinamização regular de outras atividades náuticas (pesca, desportivas e recreativas) ligadas ao rio Douro.	Município	0 €	15.000 €	0 €	15.000 €	Orçamento Municipal
VALORES TOTAIS		65.000 €	7.969.625 €	5.064.000 €	13.098.625 €	

6.5 Modelo de monitorização

Sobre o modelo de monitorização da presente ORU o artigo 20.º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação da ORU, fixando alguns.

De acordo com o RJRU a Câmara, enquanto entidade gestora, terá de exercer as seguintes funções, responsabilizando-se nomeadamente por:

- Criar um sistema de agilização e informação dos processos de reabilitação urbana que vão ocorrendo na ORU para permitir a sua monitorização;
- Disponibilizar na página eletrónica da Câmara /Gaiurb toda a informação útil relacionada com a presente ORU;
- Criar um canal aberto de esclarecimentos (perguntas e respostas) aos cidadãos, proprietários, investidores, ou simples utentes deste território;
- Elaborar um relatório anual de monitorização da ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal¹⁶;
- Elaborar um relatório a cada 5 anos de vigência da ORU, contendo a avaliação da sua execução, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal¹⁷;
- Divulgar os relatórios referidos acima e os termos da respetiva apreciação pela Assembleia Municipal na página eletrónica da Câmara¹⁸.

¹⁶ Conforme nº 1 do artigo 20º-A do RJRU

¹⁷ Conforme nº 2 do artigo 20º-A do RJRU

¹⁸ Conforme nº 3 do artigo 20º-A do RJRU

7. INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS

7.1. Introdução e enquadramento Legal

A elaboração de uma ORU sistemática leva à definição do quadro de apoios e incentivos (disponíveis aquando da sua aprovação) às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e a propor também soluções de financiamento das ações de reabilitação previstas, conforme estabelece a alínea f), nº 2, artigo 33º do RJRU.

Aliás o mesmo diploma “...**obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**” localizados na respetiva área, designadamente no que se refere ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) e ainda “...*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*” (artigo 14º do RJRU).

O Governo considerou oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais e no seguimento do referido acima, para além dos incentivos associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT) sobre os quais a Câmara tem algum poder de decisão, existem atualmente outros benefícios que não dependem de decisão municipal, estabelecidos nos âmbitos seguintes:

- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA),
- Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS),
- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC),
- Códigos do IMI e IMT,
- Orçamentos de Estado.

Estes incentivos fiscais aplicam-se diretamente aos prédios sujeitos a ações de reabilitação urbana em conformidade com a lei geral ou com a legislação específica no momento em vigor. Esta informação encontra-se disponível e atualizada no portal das finanças (da Autoridade Tributária e Aduaneira) e bem sistematizada por tipologias de intervenção no site do IHRU, no seguinte link:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios_fiscais_2016.html#01

O Município pode ainda criar incentivos relacionados com a **redução e isenção de taxas municipais** relativas a operações urbanísticas associadas a estas ações de reabilitação urbana.

Quanto aos **instrumentos de natureza financeira** a considerar na presente ORU, apresentar-se-ão os programas nacionais e as soluções de financiamento atualmente conhecidos, para os quais é necessário candidatar as ações de reabilitação urbana. Só depois das candidaturas avaliadas e aprovadas, as ações podem vir a ser financiadas.

Salienta-se que **para aplicação dos INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS terá de se ter em consideração que, caso entrem em vigor alterações legislativas**, nomeadamente as decorrentes dos Orçamentos do Estado com implicações nos instrumentos, apoios e incentivos à reabilitação urbana, **as mesmas serão de imediato aplicáveis à presente ORU, com as devidas adaptações.**

Em resumo todos estes instrumentos fiscais e financeiros funcionam como um estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, permitindo alcançar nomeadamente os seguintes objetivos:

- Estimular o mercado do arrendamento, tal como é defendido pelo Governo nas estratégias nacionais no domínio da reabilitação urbana;
- Combater a inoperância dos proprietários que voluntariamente não atuam no seu património e que contribuem deste modo para o abandono e degradação do tecido e malhas urbanas;
- Contrariar a especulação imobiliária e o imobilismo, provocando a aceleração de processos de transformação, através da reabilitação ou da venda dos imóveis, nomeadamente os degradados, devolutos e / ou em ruínas.

7.2. Deveres dos proprietários sobre os seus prédios, edifícios ou frações

Importa destacar que independentemente dos INSTRUMENTOS, APOIOS E INCENTIVOS previstos no RJRU, **os proprietários dos prédios, edifícios ou frações têm os seguintes deveres:**

- *“Os proprietários têm o dever de preservar e valorizar os bens naturais, ambientais, paisagísticos, culturais e de biodiversidade”* (n.º 1 do artigo 14.º da LBGPPSOTU¹⁹);
- Os proprietários têm, nomeadamente, o dever de *“utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente”* (alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE²⁰);
- *“As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético”* (n.º 1 do artigo 89.º do RJUE);
- *“O proprietário (ou qualquer pessoa singular ou coletiva) não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.”* (n.º 1 do artigo 89-A.º do RJUE);

Presume-se existir violação pelo proprietário do disposto no ponto anterior nas seguintes situações:

- *“Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos”* (alínea a), n.º 2 do artigo 89-A.º do RJUE);
- *“Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana”* (alínea b), n.º 2 do artigo 89-A.º do RJUE).

¹⁹ LBGPPSOTU - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo - Lei n.º 31/2014 de 30 de maio

²⁰ RJUE - Regime jurídico da urbanização e edificação - Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro.

7.3. Incentivos decorrentes da delimitação da ARU Encostas Douro

Com a delimitação das 7 ARU para o concelho, publicadas no Diário da República em 21 de março de 2016, que inclui a delimitação da ARU ED, foi também aprovado um quadro de incentivos fiscais e financeiros. Entretanto foi publicado em Diário da República em 03-04-2017²¹ uma retificação desse quadro inicial que se apresenta de seguida e que se encontra em vigor para a área de intervenção da presente ARU AV até à aprovação da ORU respetiva.

QUADRO-RESUMO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS							
Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)	isenções de IMPOSTOS MUNICIPAIS		redução de TAXAS MUNICIPAIS		outros benefícios fiscais		
	IMI	IMT	ocupação espaço público	licenciamento	IVA	IRS	
	I	II	conforme descrito nos termos da publicação da respetiva ARU/ORU				
ARU CENTRO HISTORICO							
ARU CIDADE DE GAIA							Dedução à coleta, com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;
ARU ZONA CENTRAL DOS CARVALHOS	5 anos	5 anos de prorrogação	isenção na primeira transmissão onerosa de prédio urbano reabilitado ou sua fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente	50%	50%		Dedução à coleta, com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação;
ARU AGUDA-GRANJA							Tributação, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias auferidas quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;
ARU ENCOSTAS DO DOURO						Taxa a 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos.	Tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;
ZONAS INDUSTRIAIS/EMPRESARIAIS :							Tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;
ARU Z. I. FEITEIRA							Tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;
ARU Z. I. RECHOUSA	5 anos	5 anos de prorrogação		80%	80%		Dedução à coleta, com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;
ARU Z. I. RAINHA							Tributação, à taxa de 5%, dos rendimentos prediais auferidos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação da respetiva ARU;

Quadro de Incentivos Fiscais e Financeiros à reabilitação urbana, associado à delimitação das 7 ARU

²¹ Aviso n.º 3467/2017 - Retificação do Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros das ARU, publicado no Diário da República, 2.ª série em 3 de abril de 2017

7.4. Instrumentos de natureza fiscal e procedimentos administrativos decorrentes dos benefícios e agravamentos aplicáveis à ARU AV

De seguida **apresenta-se uma listagem** e, um quadro A com **os principais benefícios e agravamentos fiscais de incentivo à reabilitação urbana** aplicável à presente ARU e que decorrem da legislação atualmente em vigor, tendo para o efeito utilizado parcialmente a informação disponível no site do IHRU, link:

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html>

Alguns dos **benefícios fiscais** não decorrem da decisão municipal. No entanto há outros que dependem da decisão municipal, que se encontram a seguir em destaque como **PROPOSTA**.

Os **agravamentos fiscais** dependem todos de decisão municipal e encontram-se igualmente em destaque como **PROPOSTA**.

Como se verificará adiante, na presente ARU AV são propostos agravamentos fiscais não previstos no 'Quadro de Incentivos Fiscais e Financeiros à reabilitação urbana' associado à delimitação da ARU ED.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- **Ficam isentos de IMI os prédios urbanos** objeto de reabilitação urbanística, **pelo período de 3 anos** a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. Quando seja atribuída ao prédio reabilitado, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos 2 níveis.
(Consultar artigo 45.º do EBF)
- **Ficam isentos de IMI por um período de 3 anos, os prédios ou parte de prédios urbanos** habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de 6 meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, e o valor patrimonial tributário (VPT) do prédio não exceda € 125 000.
(Consultar números 1, 2, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)
- **Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios** construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, **na parte destinada a arrendamento para habitação**, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.
(Consultar números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de **isenção de IMI por um período de 5 anos**, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, **podendo**

ser renovada por um período adicional de 5 anos. Os incentivos apenas são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

NOTA: esta isenção depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar números 7, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF)

PROPOSTA: A renovação da isenção adicional de 5 anos fica sujeita à confirmação da manutenção do nível do estado de conservação.

- **PROPOSTA: Redução de 20% do IMI em vigor nos prédios urbanos arrendados em bom estado de conservação**
(Consultar número 7, artigo 112º do CIMI)

- **PROPOSTA: Agravamento do IMI em vigor, elevando ao triplo o IMI dos prédios urbanos devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas** (conforme explicitado no ponto 7.3 anterior)
(Consultar número 3, artigo 112º do CIMI)
- **Prédio devoluto** - considera-se como tal o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado.
São indícios de desocupação:
 - A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
 - A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.De salientar:
 - as exceções enumeradas nos artigos do diploma referido abaixo;
 - a classificação de um prédio como devoluto, carece de audiência prévia do proprietário nos termos do CPA.(Consultar artigos 1º a 3º do DL 159/06, de 8 de agosto)
- **PROPOSTA: Prédio em ruínas** – considera-se como tal o prédio ou fração autónoma que apresenta um nível de degradação avançado, que compromete a utilização a que se destina, designadamente por possuir a sua cobertura total ou parcialmente destruída.
(Consultar nº 16, artigo 112º do CIMI)

- **PROPOSTA: Agravamento do IMI em vigor, majorando 30% o IMI dos prédios urbanos degradados**
(Consultar número 8, artigo 112º do CIMI)
A Entidade Gestora da ARU pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido na ARU, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.
Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI, nos termos legalmente previstos (referidos acima) para os edifícios degradados.
(Consultar artigo 65º do RJRU)
- **Prédio degradado** - prédio que, face ao seu estado de conservação, não cumpra satisfatoriamente a sua função ou faça perigar a segurança de pessoas e bens
(Consultar nº 8 do artigo 112º do CIMI).
PROPOSTA: Propõe-se incluir no conceito de prédios degradados os prédios inacabados.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

- **Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos** destinados a reabilitação urbanística, desde que, **no prazo de três anos a contar da data de aquisição**, o adquirente inicie as respetivas obras e quando seja atribuída ao prédio reabilitado, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos 2 níveis.
(Consultar artigo 45.º do EBF)
- **São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma** de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, **na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado**, quando localizado em ARU. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em ARU ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU.
NOTA: esta isenção depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar números 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF)

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

- Aplica-se a **taxa reduzida de 6%** às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na presente ARU.
(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA – verba 2.23, na redação em vigor)

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

- **São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis** localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.
NOTA: depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar n.º 4 do artigo 71.º do EBF)
- **As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS** residentes em território português **são tributadas à taxa autónoma de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente **decorrentes da alienação de imóveis** situados na ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.
NOTA: depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar n.º 5 do artigo 71.º do EBF)
- **Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS** residentes em território português, **são tributadas à taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente **decorrentes do arrendamento de imóveis** situados na ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de

atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

NOTA: depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.

(Consultar n.º 6 do artigo 71.º do EBF)

FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- Ficam **isentos de IRC os rendimentos** de qualquer natureza **obtidos por fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na ARU.
NOTA: esta isenção depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)
- Os rendimentos respeitantes a **unidades de participação nos fundos de investimento** referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.
NOTA: esta isenção depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar n.º 2 do artigo 71.º do EBF)
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de **unidades de participação nos fundos de investimento** referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.
NOTA: esta isenção depende da subida de 2 níveis no estado de conservação.
(Consultar n.º 3 do artigo 71.º do EBF)
- São reduzidas para **metade as taxas de IMI e de IMT** de imóveis aplicáveis aos prédios **integrados em fundos de investimento imobiliário** abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.
(Consultar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF e a Lei do Orçamento do Estado para 2014)
- **Regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário** para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIIAH). Às SIIAH aplica-se o regime aplicado aos FIIAH, com as devidas alterações.
(Consultar números 1, 2, 3, 12, 14, 15 e 16 do artigo 71.º do EBF e artigos 102.º e seguintes do Orçamento do Estado para 2009 que estabeleceu este regime especial).

Relativamente à informação acima, lista-se de seguida a legislação de referência e enquadramento:

- Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF);
- Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI);
- Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2017;

Nota: O Orçamento do Estado para 2017 altera parcialmente o artigo 46º do EBF e o artigo 112º do CIMI no que se refere apenas aos procedimentos.

- Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março - Lei do Orçamento do Estado para 2016;
- Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2014;
- Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2013;
- Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2012;
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2009.

7.5. Instrumentos de natureza regulamentar e administrativa

7.5.1. Alterações e simplificações regulamentares

Atualmente o modelo de gestão territorial defendido pelas diversas estratégias nacionais visa a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes, assente na reabilitação e regeneração urbana.

Em 2014 foi publicado o RERU²² (a vigorar até abril de 2021). Trata-se de mais um instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana. Este regime aplica-se a edifícios antigos localizados em ARU, ou com mais de 30 anos, e introduz novas regras no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornavam a reabilitação urbana dispendiosa e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

Para efeitos da sua aplicação, este regime estabelece um conjunto de normas e pressupostos, destacando-se:

- As operações de reabilitação contemplam as seguintes tipologias de operações urbanísticas: obras de conservação; obras de alteração; obras de reconstrução; 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.
- Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades e das normas técnicas sobre acessibilidades e outras, as obras de reabilitação urbana ficam dispensadas da aplicação de alguns requisitos e obrigatoriedades.

²² Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08-04 (entretanto alterado pelo DL 195/2015 de 14-09). Estabelece um **regime excepcional e temporário (até abril de 2021)** a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

Com vista a simplificar a interpretação e aplicação do RERU, foi criado um **Guia Prático** (realizado em 2014), que contou com a colaboração do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, do IHRU, do Instituto da Construção e do Imobiliário, da Autoridade Nacional de Comunicações e da APA.

O mesmo encontra-se disponível no site do IHRU no seguinte link:

https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/RERU/RERU_0_Indice.pdf

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo IHRU, a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Como complemento ao RERU, foi publicada a **Portaria n.º 405/2015, de 20 de novembro**, que introduz algumas mudanças ao nível do licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas, ou seja 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. Por outro lado 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.

7.5.2. Regime especial de taxas municipais

Para além dos instrumentos de natureza fiscal de incentivo à reabilitação urbana, previstos na lei e indicados anteriormente, compete ao Município definir outros mecanismos de apoio financeiro com vista à operacionalização do PERU – ver quadro B.

O artigo 67º do RJRU prevê a possibilidade de estabelecer em regulamento municipal um **regime especial de taxas municipais** (através de isenções e ou reduções) aplicáveis à realização de operações urbanísticas, ou à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Como se verificará adiante, na presente ARU AV são propostas isenções e reduções de taxas que diferem das que constam do ‘Quadro de Incentivos Fiscais e Financeiros à reabilitação urbana’ associado à delimitação da ARU ED.

PROPOSTA:

Assim, em conformidade com o artigo 76.º (isenções e dispensas totais ou parciais das taxas) do RMUE em vigor²³, designadamente com o ponto 6, que refere “as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em ARU poderão beneficiar, de uma dispensa de pagamento das respetivas taxas... associado às operações urbanísticas nos termos dos benefícios fixados no documento de constituição da respetiva ARU” e sem embargo dos regimes excecionais que venham a ser aprovados anualmente, **propõem-se as seguintes reduções e isenções de taxas para obras de reabilitação urbana em prédios ou frações localizados na ARU AV** (exceto taxas de apreciação e de emissão de alvará):

- **Isenção total da taxa devida pela ocupação da via pública por motivos de obras**, por um período não superior a 60 dias, designadamente pela ocupação da via pública por:
 - Andaimos, resguardos, tapumes ou outros,
 - Abertura de vala,
 - Veículo pesado para carga e descarga de materiais ou auto grua,
 - Guindastes, gruas e semelhantes.
- **Isenção total da TMU;**
- **Isenção total das taxas devidas pela licença para realização de obras de demolição**, de anexos ou outras construções pouco qualificadas e ou que comprometam a estética da

²³ Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila Nova de Gaia, aviso n.º 14978/2015, publicado na 2ª série do Diário da República de 22 de dezembro de 2015

paisagem urbana e que da sua demolição resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente;

- **Redução de 50% das taxas** devidas pelo licenciamento, pelo registo da comunicação prévia e pela autorização de utilização.

NOTA: salienta-se que a concessão destas isenções e reduções carece de formalização do respetivo pedido por parte do interessado.

7.6. Instrumentos de natureza financeira

Os mecanismos financeiros assumem-se como outro instrumento para a concretização de diversas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos atualmente existentes e previstos, salientam-se:

- Incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento;
- Programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020;
- Sistemas de incentivos às empresas (Portugal 2020);
- 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;
- Fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

Prevê-se que os apoios financeiros existentes e futuros em matéria de reabilitação urbana sejam maioritariamente enquadrados pela Estratégia Portugal 2020 - Portugal 2020²⁴ e pelos respetivos Programas Operacionais (regional e temáticos) financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para todas as entidades que pretendam candidatar a financiamento os seus projetos até 2020.

De referir que no âmbito de alguns Programas Operacionais aplicáveis às ações de reabilitação urbana previstas na presente ARU, estarão disponíveis no link que segue as candidaturas abertas e a abrir. <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Candidaturas-abertas-auto>

Para além dos mecanismos referidos acima existem outros instrumentos de programação e financiamento das ações de reabilitação urbana da presente ARU, a dinamizar por parte dos agentes públicos e ou privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, Banco Europeu de Investimento, banca portuguesa, etc.), destacando-se:

²⁴ O Portugal 2020 consiste num ACORDO DE PARCERIA adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, que reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, até 2020. Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a ESTRATÉGIA EUROPA 2020. Os principais objetivos das políticas a prosseguir no Portugal 2020 são entre outros: Promoção do desenvolvimento sustentável, numa ótica de eficiência no uso dos recursos; Reforço da coesão territorial, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade; Integração das pessoas em risco de pobreza e combate à exclusão social. Fonte: <https://www.portugal2020.pt/Portal2020>

- **O PEDU**, já descrito anteriormente no ponto 4.3.5., foi elaborado pelo Município em 2016 e consubstancia um conjunto de prioridades de investimento direcionadas para os seguintes eixos: regeneração urbana, mobilidade urbana sustentável e regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas. Como foram incluídas no PEDU estas 3 prioridades de investimento, é possível vir a mobilizar prioridades de investimento aí incluídas.

Consultar mais informação na Gaiurb EM.

- **O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** que é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo 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;

Consultar o seguinte link no Portal do IHRU:

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>

- **O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”** que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. As frações resultantes destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Consultar o seguinte link no Portal do IHRU:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html

- **O programa “Reabilitar para Arrendar”** é proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- 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 ORU sistemática, que é o caso da presente ARU;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes

Consultar o seguinte link no Portal do IHRU:

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html>

- **O programa “Porta 65 – Jovem”** é um sistema de apoio financeiro, isolado, ao arrendamento por jovens constituídos em agregados ou em coabitação. Destina-se a jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos.

Consultar o seguinte link no Portal do IHRU:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/home/apresentacao_porta65_jovem.html

- **O Fundo de Eficiência Energética**, é um instrumento financeiro destinado aos programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. Este Fundo a promover até 2020, encontra-se alinhado com a política de desenvolvimento denominada por “Portugal 2020”. O Fundo tem como objetivo financiar, nomeadamente as seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;
- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade e incentivos e financiamentos;
- Apoio a outros projetos não previstos no PNAEE mas que comprovadamente contribuam para a eficiência energética.

Consultar o seguinte link: <http://www.pnaee.pt/fee>

Em resumo, estes instrumentos financeiros constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que sejam viáveis financeiramente e não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

7.7. Medidas complementares de iniciativa municipal

Considera-se que a definição de medidas complementares a incluir neste PERU reforça e dinamiza as opções estratégicas propostas anteriormente.

Considerando os objetivos estratégicos enunciados e a especificidade da área de intervenção, **propõem-se as seguintes medidas de iniciativa municipal** (também incluídas no Programa de Ação, explicitado no ponto 6 do PERU), que devem ser conjugadas com a dinamização e gestão da estratégia de reabilitação desta ARU.

Medidas complementares de incentivos à reabilitação urbana	Entidades envolvidas
<p>Elaboração de um plano de comunicação e participação na ARU Elaboração de um plano de comunicação e participação na ARU envolvendo ações de divulgação com recurso a múltiplos meios de comunicação social (<i>outdoors</i>, <i>newsletters</i>, espaço WEB, jornais e revistas), realização de conferência (s), etc.</p>	Município
<p>Promoção de ações de divulgação do RERU e dos programas de financiamento Divulgar o conhecimento e a aplicação do RERU e dos programas de financiamento junto dos proprietários, dos técnicos e dos investidores em reabilitação de edifícios.</p>	Município e IHRU
<p>(a) Criação de uma bolsa de empresas e artífices qualificados vocacionados para a reabilitação Disponibilização num portal <i>online</i> de uma bolsa de artífices qualificados e de empresas, com experiência comprovada na execução de trabalhos de reabilitação e conservação de edifícios.</p>	Município
<p>(a) Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e de equipamentos Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras de materiais de construção e 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.</p>	Município
<p>Conclusão do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio Concluir o processo de levantamento do cadastro predial da área de intervenção da ARU, permitindo a criação de uma informação predial única que integre as três componentes fundamentais de caracterização do prédio: geometria, inscrição matricial e registo predial.</p>	Município

(a) ações comuns a outras ARU já delimitadas

QUADRO A

No seguimento do ponto 7 do relatório do PERU, o presente quadro apresenta os **principais benefícios e agravamentos fiscais de incentivo à reabilitação urbana e aplicáveis à presente ARU AV** que decorrem da legislação atualmente em vigor, mas não dispensa a consulta da legislação específica. Há benefícios e agravamentos fiscais que dependem da decisão municipal e encontram-se destacados no quadro seguinte como **PROPOSTA**.

	BENEFÍCIO / AGRAVAMENTO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL (redação em vigor)
IMI	Isenção por período de 3 anos A contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária	Prédios ou frações, localizados na ARU AV, objeto de ações de reabilitação urbana	.Quando seja atribuída ao prédio reabilitado, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A .Ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos 2 níveis .Restantes condições do artigo 45º do EBF.	Artigo 45.º do EBF
	Isenção por período de 3 anos		.Prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação , .Desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento .Restantes condições do artigo 46º do EBF.	Artigo 46.º do EBF, nºs 1, 3, 4 e 5
	Isenção por período de 3 anos		.Prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, não seja superior a €153.300 .Sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de 6 meses após a aquisição ou a conclusão das obras .O valor patrimonial tributário (VPT) do prédio não exceda €125.000 .Restantes condições do artigo 46º do EBF.	Artigo 46.º do EBF, números 1, 2, 4 e 5
	Isenção por 5 anos A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação urbana		.Depende da subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação .Restantes condições do artigo 71º do EBF.	Artigo 71.º do EBF
	Renovação por + 5 anos		.Restantes condições do artigo 71º do EBF. PROPOSTA: .Confirmação da manutenção do nível do estado de conservação	

	BENEFÍCIO / AGRAVAMENTO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL (redação em vigor)
IMI	PROPOSTA: Redução 20%	Prédios urbanos arrendados localizados na ARU AV	.Prédios urbanos arrendados e em bom estado de conservação .Restantes condições do artigo 112º do CIMI	Artigo 112.º do CIMI, nº 7
	PROPOSTA: Agravamento do IMI, elevando ao triplo o IMI dos prédios urbanos devolutos e dos prédios em ruínas	.Prédio urbano ou a fração autónoma devoluto localizados na ARU AV .Prédio urbano ou a fração autónoma em ruínas localizados na ARU AV	.Prédio devoluto - considera-se como tal o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado .PROPOSTA: Prédio em ruínas – considera-se como tal o prédio ou fração autónoma que apresenta um nível de degradação avançado, que compromete a utilização a que se destina, designadamente por possuir a sua cobertura total ou parcialmente destruída. .Restantes condições do artigo 112º do CIMI.	.Agravamento, artigo 112.º do CIMI, nº 3 .Prédio devoluto, artigos 1º a 3º do DL 159/06, de 8 de agosto .Prédio em ruínas, nº 16, artigo 112º do CIMI
IMI	PROPOSTA: Agravamento do IMI, majorando 30% o IMI dos prédios urbanos degradados	.Prédio urbano ou a fração autónoma degradado	.Prédio degradado - prédio que, face ao seu estado de conservação, não cumpra satisfatoriamente a sua função ou faça perigar a segurança de pessoas e bens (nº 8 do artigo 112º do CIMI). .PROPOSTA: Propõe-se incluir no conceito de prédios degradados os prédios inacabados. .Restantes condições do artigo 112º do CIMI .A Entidade Gestora da ARU pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido na ARU, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. .Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do IMI correspondente ao valor fixado para os edifícios degradados.	.Agravamento, artigo 112.º do CIMI, nº 8 .Prédio degradado, nº 8, artigo 112º do CIMI .Determinação do nível de conservação pela Entidade Gestora da ARU, artigo 65º do RJRU

	BENEFÍCIO / AGRAVAMENTO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL (redação em vigor)
IMT	Isenção	Aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística	.Desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respetivas obras .Quando seja atribuída ao prédio reabilitado, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A .Ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos 2 níveis. .Restantes condições do artigo 45.º do EBF	Artigo 45.º do EBF
	Isenção	Aquisições de prédios urbanos ou de fração autónoma de prédio urbano destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado	.Depende da subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação .Restantes condições do artigo 71º do EBF	Artigo 71.º do EBF, nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23
IVA	Taxa reduzida de 6%	Empreitadas de reabilitação urbana	.Empreitadas tal como definidas no RJRU .Realizadas em imóveis ou em espaços públicos .Restantes condições da legislação em vigor e esclarecimentos da AT	.Artigo 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA .Ofícios circulados da AT

	BENEFÍCIO / AGRAVAMENTO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL (redação em vigor)
IRS	Deduções à coleta	Até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis	.Reabilitação de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação .Ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação .Depende da subida de 2 níveis no estado de conservação .Restantes condições do artigo 71º do EBF	Artigo 71.º do EBF, nº 4
	Tributação à taxa autónoma de 5%, nas mais-valias	Auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português	.Sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis , .Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação .Depende da subida de 2 níveis no estado de conservação. .Restantes condições do artigo 71º do EBF	Artigo 71.º do EBF, nº 5
	Rendimentos prediais tributadas à taxa de 5%	Auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português	.Sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis .Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação .Ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação .Depende da subida de 2 níveis no estado de conservação .Restantes condições do artigo 71º do EBF	Artigo 71.º do EBF, nº 6

QUADRO B

No seguimento do ponto 7 do relatório do PERU e sem embargo dos regimes excecionais (mais vantajosos) que venham a ser aprovados anualmente pela Câmara e Assembleia Municipal, **PROPÕEM-SE** as seguintes reduções e isenções de taxas para obras de reabilitação urbana em prédios ou frações localizados na ARU AV (exceto taxas de apreciação e de emissão de alvará):

TAXAS	ISENÇÃO / REDUÇÃO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
Taxa devida pela ocupação da via pública por motivos de obras	Isenção total	Designadamente pela ocupação da via pública por: - Andaimos, resguardos, tapumes ou outros, - Abertura de vala, - Veículo pesado para carga e descarga de materiais ou auto-grua, - Guindastes, gruas e semelhantes.	Por um período não superior a 60 dias
TMU	Isenção total		
Taxas devidas pela licença para realização de obras de demolição	Isenção total	Demolição de anexos ou outras construções pouco qualificadas	. anexos ou outras construções que comprometam a estética da paisagem urbana e que da sua demolição resulte uma melhoria das condições de salubridade do respetivo local e sua envolvente
Taxas devidas pelo licenciamento	Redução de 50%		
Taxas devidas pelo registo da comunicação prévia			
Taxas devidas pela autorização de utilização			

NOTA: salienta-se que a concessão destas isenções e reduções carece de formalização do pedido respetivo por parte do interessado.

ANEXOS

ANEXOS

ANEXO 1 - Quadro associado às plantas de caracterização da situação existente, com informação obtida no local recolhida entre 2015, 2016 e 2017

ANEXO 2 - Unidade territorial do núcleo ribeirinho do Esteiro - caracterização da área NORTE

ANEXO 3 - Edifícios com interesse patrimonial – Fichas de caracterização

PEÇAS DESENHADAS

DESENHO 1 - Limite da Área de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes

DESENHO 2 - Planta de caracterização do Estado de Ocupação das Construções (a confirmar após audiência prévia)

DESENHO 3 - Planta de caracterização do Estado de Conservação das Construções (com base no aspeto exterior)

DESENHO 4 - Planta com localização das Construções ou Conjuntos de Interesse Patrimonial existentes

DESENHO 5 - Planta de caracterização do Estado de Conservação dos Arruamentos

DESENHO 5.1 - Planta de caracterização da Estrutura Viária – Rua Mário Mendes da Costa

DESENHO 5.2 - Planta de caracterização da Estrutura Viária – Rua do Paço

DESENHO 5.3 - Planta de caracterização da Estrutura Viária – Caminho de Avintes

DESENHO 6 - Planta Cadastral das Construções em Zona Inundável ou Ameaçada pelas Cheias

DESENHO 7 - Planta de localização das Ações Programadas pelo PERU da 'ORU da área envolvente ao Areinho de Avintes'

DESENHOS 8.1, 8.2 E 8.3 – Contributos da DPRU para a estruturação viária