

Exm<sup>o</sup> Senhor  
Presidente da Câmara Municipal da Maia  
  
Praça do Doutor José Vieira de Carvalho  
  
4474-006 MAIA

Sua referência

Nossa referência  
S.IHRU/2022/1438

Data  
07/03/2022

**ASSUNTO: Parecer do IHRU referente às estratégias de reabilitação urbana (ERU) para cinco áreas de reabilitação urbana (ARU) do concelho da Maia**

Em resposta ao pedido de parecer rececionado neste Instituto com nºs 3080/3081/3082/3085 e 3087, respetivamente, em 2022/02/21, relativo às ERU que enquadram as operações de reabilitação urbana (ORU) simples, a desenvolver nas ARU de Milheirós, de Vila Nova da Telha, de S. Pedro Fins, de Nogueira e Central de Folgosa e S. Pedro Fins, assim como as propostas de delimitação das mesmas ARU, anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Aproveitamos a oportunidade para solicitar o envio de três fotografias do espaço contido em cada ARU, com vista à sua publicitação no nosso portal assim que ocorrer a publicação da aprovação simultânea das ARU e respetivas ORU pela Assembleia Municipal, como previsto no nº 2 do artigo 7º do RJRU.

Manifestamos desde já a nossa inteira disponibilidade para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

O Vogal do Conselho Diretivo

Luís Maria Gonçalves



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

## PARECER

1. O município da Maia, conforme o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU os elementos relativos às estratégias de reabilitação urbana (ERU) para a execução de cinco operações de reabilitação urbana (ORU) simples, a desenvolver nas áreas de reabilitação urbana (ARU) de Milheirós, de Vila Nova da Telha, de S. Pedro Fins, de Nogueira e Central de Folgosa e S. Pedro Fins, assim como as propostas de delimitação das mesmas ARU, tendo estes elementos dado entrada no IHRU com os nºs 3080/3081/3082/3085 e 3087, respetivamente, em 2022/02/21.
2. Foi opção do município propor a aprovação simultânea da delimitação destas ARU e das respetivas ORU, conforme previsto no nº 2 do artigo 7º do RJRU.
3. Estes projetos de ERU mereceram a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 7 de Fevereiro último, tendo também sido deliberado, nessa mesma reunião, proceder à abertura do período de discussão pública, a promover nos termos previstos no RJIGT.
4. Resumidamente, os projetos apresentados referem-se às ERU para a execução das ORU mencionadas e que se destinam às seguintes ARU, que correspondem a cinco aglomerados urbanos do município da Maia:

### **ARU DE MILHEIRÓS**

A ARU de Milheirós caracteriza-se, essencialmente, por ser um território com uma ocupação urbana assente num crescimento linear ao longo das principais vias tradicionais, designadamente os eixos compostos pelas ruas da Arroiteia/da Vanessa/da Agra e pelas ruas da Aldeia Nova/da Arroiteaça e as ramificações transversais que os atravessam, particularmente a Rua General Humberto Delgado e o seu prolongamento pela Rua da Agrela, bem como a Rua Monte de Cruzes e Travessa das Escolas.

### **ARU DE VILA NOVA DA TELHA**

Com uma área de 132,3ha, inserida na totalidade na freguesia de Vila Nova da Telha, abarca o tecido edificado das urbanizações do Lidador/Bouça Grande e do Pinheiral, na

envolvente do Parque de Quires, o os aglomerados urbanos dos lugares de Igreja, Ribeiro, Vila Nova, Aldeia, Prozela, Rio da Mina e Arrabalde.

### ARU DE S. PEDRO FINS

Inserida na totalidade na freguesia de S. Pedro Fins, o território da ARU abrange uma área de 20,9ha e abarca o tecido urbano dos três núcleos residenciais estruturantes e que constituíram a génese do aglomerado urbano, localizados nos lugares de Valinho, a norte, de Portela, a poente, e de Vale, a sul. Integra alguns focos de interesse patrimonial, particularmente concentrados na envolvente do Largo Coritelo e da Rua Central dos Arcos, onde se pretende alavancar a reabilitação física do património privado, propondo soluções que envolvam e incidam sobre a população residente.

### ARU DE NOGUEIRA

A ARU de Nogueira tem como principal objetivo reforçar a coerência territorial e estratégica do território de Nogueira, através da integração dos lugares predominantemente afetos à função residencial que se localizam no aglomerado urbano da antiga freguesia de Nogueira e, na parte mais a sul, da antiga freguesia de Silva Escura, tendo em conta as dinâmicas urbanas existentes e as articulações territoriais estabelecidas.

### ARU DE CENTRAL DE FOLGOSA E S. PEDRO FINS

Esta ARU constitui-se como um território onde a forte componente habitacional coexiste com a ruralidade da paisagem, marcada pelas áreas de floresta, e pela imponente presença de infraestruturas de grande porte afetas à atividade industrial, das quais se destaca a presença do polo da Siderurgia Nacional, a sudeste do limite da ARU.

5. Os documentos agora em apreço estabelecem projetos de ERU idênticos para a execução de cinco ORU simples, tendo todas elas, como objetivo central, **melhorar as condições de habitabilidade, promover a eficiência energética, fomentar a coesão social e territorial, bem como a sustentabilidade ambiental e económica destas áreas.**
6. Considerando que estes documentos se alicerçam num diagnóstico rigoroso das áreas de intervenção, onde de forma bastante clara fundamentam a delimitação de ARU sujeitas a uma ORU simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:
  - **Apresentando as opções estratégicas** de reabilitação das ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
  - **Estabelecendo como prazo de execução** um período de dez anos;

- **Identificando como entidade gestora** o município da Maia;
- **Determinando o modelo de gestão das ARU e de execução das respetivas ORU**, que pressupõe a assunção por parte do município, entidade gestora das ORU, de um papel mais ativo e abrangente na execução da mesma, independentemente dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares;
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos** às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que delas careçam, o IHRU emite **parecer favorável** aos projetos de ERU, para a execução de dez ORU simples nas ARU Milheirós, de Vila Nova da Telha, de S. Pedro Fins, de Nogueira e Central de Folgosa e S. Pedro Fins, do município da Maia.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação simultânea destas ARU e ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, Março de 2022



Maria Teresa Abreu Lima, Arqtª