

Proposta

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Junho de 2018



Fase 3 – Proposta

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

RELATÓRIO

Junho 2018

A045

ÍNDICES

Índice de texto

ÍNDICES.....	v
I. INTRODUÇÃO	1
II. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E OBJETIVOS.....	2
III. PRAZO DE EXECUÇÃO	5
IV. PROGRAMA DA ORU.....	6
IV.1. OPERAÇÕES E AÇÕES ESTRUTURANTES	6
IV.1.1. Edifícios.....	7
IV.1.2. Equipamentos	8
IV.1.3. Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva	9
IV.1.4. Atividades Económicas	10
IV.1.5. Infraestruturas Urbanas.....	11
IV.2. QUADRO SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES	14
V. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	15
V.1. ENTIDADE GESTORA	15
V.2. GOVERNAÇÃO E MOBILIZAÇÃO	15
VI. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	17
VI.1. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	17
VI.2. INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	19
VI.3. INSTRUMENTOS E PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO	20
VI.4. OUTROS INCENTIVOS	21

I. INTRODUÇÃO

Com o presente relatório dá-se por finalizada a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da R. D. Afonso Henriques, constituída por três dossiers apresentados faseadamente e que contêm:

- 1.^a Fase - Levantamento físico, funcional e socioeconómico da Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- 2.^a Fase - Análise e Diagnóstico;
- 3.^a Fase - Proposta da ORU/ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A proposta de ORU que agora se apresenta, e que contém o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, segue o disposto do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) no que respeita ao conteúdo do PERU (n.º 2 do Artigo 33º).

II. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E OBJETIVOS

A reabilitação urbana da ARU da R. D. Afonso Henriques assenta nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamento, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, de modo a permitir a acessibilidade dos cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Para além destes objetivos de natureza abrangente, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana tem ainda objetivos de carácter mais económico, como sejam:

- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana;
- Integrar de forma mais clara e eficaz as diversas medidas de incentivo existentes;
- Conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, possibilidade de acesso a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis;
- Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

Deste modo, e tendo presente as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento mais abrangentes (europeus e nacionais), entende-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá assumir a seguinte VISÃO a longo prazo (10/15 anos):

Robustecer a R. D. Afonso Henriques enquanto eixo de atividade comercial, espaço de partilha de vivências e de conexão entre territórios, promovendo a sua qualificação e adaptação a modos suaves de mobilidade, e

Estender a qualificação urbana aos territórios adjacentes ao eixo estruturante da intervenção, na perspetiva da melhoria da qualidade de vida e atratividade de populações jovens e ativas.

Nesta perspetiva, a ARU pode dividir-se em três zonas distintas entre si:

- Uma primeira, estruturada pela própria R. D. Afonso Henriques, que integra as áreas interiores que estabelecem com esta via uma ligação bastante clara e direta e que se subdividem a sul, na zona da Areosa, até aproximadamente à R. António Costa Viseu / R. dos Bombeiros Voluntários da Areosa, e, a norte, a zona do Forno, a partir da R. Central da Giesta;
- A zona da Triana, de matriz mais orgânica e que apresenta um tecido urbano degradado;
- O núcleo rural de Quintiã, já excêntrico em relação à restante ARU, separado desta inclusive pela linha de caminho de ferro.

Os objetivos de reabilitação urbana foram aferidos com os resultados do diagnóstico, resultando como fundamentais para a área de intervenção os seguintes objetivos específicos:

- Garantir a adequada gestão do espaço público da R. D. Afonso Henriques, salvaguardando o seu permanente funcionamento, qualidade e conforto;
- Promover as atividades económicas de rua, nomeadamente ao nível da modernização do comércio e da requalificação do imobiliário, incluindo a colmatação funcional dos espaços vazios;
- Revitalizar e requalificar os espaços de encontro/ estar, com especial relevo para a Praça do Mercado da Areosa enquanto ponto fulcral do sistema de espaços coletivos, incluindo a revitalização do edifício do mercado com a procura de novos usos;
- Gerir a mobilidade pedonal, a ciclável e a viária, bem como o estacionamento e as operações de logística associadas às atividades comerciais, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas e melhorando a atratividade para a instalação de novas atividades;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança;
- Assegurar a compatibilidade entre as funções prestadas;
- Mobilizar ativamente as entidades com jurisdição neste território e outros agentes (proprietários, arrendatários, operadores de transporte coletivo, comerciantes, entre outros) para a prossecução da estratégia, estabelecendo uma posição proativa por parte da entidade gestora (que será, em princípio, o Município) e garantindo uma boa capacidade de resposta aos interessados na reabilitação da área nas suas diversas vertentes.

III. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução para a implementação da ORU da R. D. Afonso Henriques é de 15 anos, de acordo com o estabelecido no artigo 20.º do RJRU.

IV. PROGRAMA DA ORU

Em função dos objetivos enunciados anteriormente e da análise e diagnóstico realizados nas fases anteriores do presente trabalho, foi definida uma terapêutica para a resolução ou minimização dos problemas identificados.

O presente PERU é assim constituído por duas componentes programáticas: uma primeira, que é constituída por cinco operações de reabilitação e revitalização do centro histórico e que se associa, no essencial, às ações estruturantes propostas para cada vertente da reabilitação urbana referida no RJRU, com a respetiva programação temporal e financeira (estimativa orçamental e potenciais entidades ou programas a mobilizar); e uma segunda que incide predominantemente sobre diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana (desenvolvidos nos capítulos seguintes), os quais sustentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados.

IV.1. OPERAÇÕES E AÇÕES ESTRUTURANTES

A presente estratégia de intervenção assenta nos pressupostos e objetivos anteriormente referidos, propondo-se dar cumprimento aos objetivos específicos, através de um conjunto de operações integradas, cujas ações estruturantes têm por objeto e objetivo particular de intervenção:

- Os **Edifícios**, visando qualificar e dignificar o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais, promovendo a área como lugar habitado;
- Os **Equipamentos**, assumindo-os como âncora de desenvolvimento social e cultural, assegurando o bem-estar dos residentes;
- Os **Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva**, de modo a que estes sejam os espaços polarizadores das vivências, tornando a área num espaço partilhado e de convívio;
- As **Atividades Económicas**, apontando a revitalização funcional e o desenvolvimento de ações de gestão e animação da área com vista à promoção da atividade económica;
- As **Infraestruturas Urbanas**, procurando criar um lugar acessível e adaptado à mobilidade suave, através da interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior.

Assim, passa-se a descrever, com mais detalhe, cada uma das operações através de uma breve descrição das especificidades dos projetos aí previstos:

IV.1.1. Edifícios

Pretende-se neste âmbito impulsionar a ARU como espaço para habitar / viver, o que passa por qualificar e adaptar os edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação e, eventualmente, diversificar as tipologias habitacionais, dinamizando o mercado de arrendamento, promovendo a diversificação da população em termos etários e sociais, e atraindo novos agentes urbanos, arredados deste território pela descaracterização e imagem negativa da área.

Trata-se de uma intervenção que procura sobretudo inverter a tendência de perda demográfica enquanto fator fundamental para a revitalização da área, estando por isso especialmente vocacionada para a habitação.

Para tal, são considerados três tipos de intervenção:

- A reabilitação do edificado em mau e péssimo estado de conservação;
- A revitalização do edificado devoluto;
- A reabilitação do Conjunto Habitacional da Triana.

Tratando-se de uma intervenção que assenta, em grande medida, na mobilização de agentes privados, que atuam numa lógica económica de mercado, esta dimensão da estratégia irá ser fortemente influenciada pelo resultado das intervenções a efetuar no âmbito dos restantes temas, que resultarão em conjunto numa maior atratividade, a qual se pretende que seja inclusiva e socialmente equilibrada.

Mas a atratividade da área resulta também da oferta habitacional, a qual deverá ter em conta as evoluções demográficas atuais, que refletem, a par com a diminuição de habitantes, o aumento do número de famílias e a redução da dimensão dos agregados familiares, bem como o envelhecimento da população. É importante que a oferta de habitação atenda às necessidades tipológicas e económicas das faixas etárias em que esta situação de famílias pequenas, constituídas por um ou dois elementos, mais se verifica – população jovem e idosa. Por outro lado, a adaptação de edifícios antigos às exigências atuais de conforto, eficiência energética e telecomunicações, decorrentes dos padrões de qualidade que hoje em dia os potenciais moradores esperam, é condição indispensável para o sucesso desta estratégia.

Ed1. Reabilitação de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação localizados na ARU, considerando-se prioritários em termos de reabilitação os classificados como péssimos. As intervenções de reabilitação daqueles edifícios serão realizadas intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis; a regeneração do

edificado e espaço envolvente implica mudar compartimentações, pavimentos e relocalizar infraestruturas, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes, introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de design ambiental que conduzam à melhoria da eficiência energética, a melhorar a segurança no espaço envolvente e introduzir novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada e à introdução de elementos de conforto climático, etc.

Ed2. Promoção e dinamização do mercado de arrendamento

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios privados devolutos (parcial ou totalmente), não incluídos na ação Ed1, com mais de 30 anos localizados na área crítica. As intervenções de reabilitação daqueles edifícios serão realizadas intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis; a regeneração do edificado e espaço envolvente implica mudar compartimentações, pavimentos e relocalizar infraestruturas, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes, introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de design ambiental que conduzam à melhoria da eficiência energética, a melhorar a segurança no espaço envolvente e introduzir novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada e à introdução de elementos de conforto climático, etc.

Ed3. Reabilitação do edificado no Conjunto Habitacional da Triana

Descrição da Ação: Reabilitação dos edifícios e frações integradas no Conjunto Habitacional da Triana, em função do seu grau de conservação, incluindo a reparação/substituição de coberturas, revestimentos, caixilharias e materiais considerados não adequados, adaptação a pessoas com mobilidade condicionada (quando possível), introdução de sistemas de iluminação mais eficazes, eliminação de elementos dissonantes/ ilegais, tratamento de muros e melhoria da relação com o espaço público.

IV.1.2. Equipamentos

Não tendo sido identificadas carências de maior na área de intervenção, a aposta no tema dos equipamentos passa pela revitalização do edifício do Mercado da Areosa. Isto porque, por um lado, é reconhecido que a sua função atual (mercado permanente de frescos) não é a mais adaptada ao edifício, originando um défice de funcionamento que contribui para o afastamento de potenciais clientes e para o esvaziamento da atividade (para o qual contribui também a proximidade de superfícies comerciais de média dimensão, que permitem uma maior flexibilidade no abastecimento quotidiano da população residente); por outro lado, este esvaziamento concorre para a falta de

vivência/ utilização efetiva do espaço público criado, que nem as recentes intervenções, no sentido de criar eventos regulares, têm conseguir debelar.

Eq1. Revitalização do Mercado da Areosa

Descrição da ação: Adaptação do edifício a serviço público que atraia visitantes e utentes, como, por exemplo, um equipamento de carácter administrativo de apoio ao público (tipo Loja de Cidadão à escala local), ou de apoio municipal à implementação das várias Operações de Reabilitação Urbana (Loja da Reabilitação). É de salientar que este uso deve ser encarado como indicativo, muito embora se considere que reflete necessidades verificadas ou oportunidades de concretizar a visão delineada para a área. Isto sem prejuízo do funcionamento na “praça” do mercado de frescos, desde que dotado das necessárias condições, que poderão ser complementadas no edifício existente (câmaras frigoríficas, instalações sanitárias, entre outros).

IV.1.3. Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva

O âmbito desta intervenção é a criação de pólos de convívio privilegiado, geradores de fluxos de pessoas e serviços, contribuindo em simultâneo para a melhoria da imagem (e identidade) da área.

Sem prejuízo da qualificação dos pequenos espaços de encontro existentes no tecido urbano da área, os pontos fulcrais desta intervenção são a Praça do Mercado da Areosa e a Circunvalação.

Esta última, já fora da área de intervenção, depende do projeto de requalificação global em curso, mas o seu impacto na imagem urbana da área é de uma importância extrema. De facto, a imagem negativa associada a esta área decorre em grande parte da desqualificação decorrente da introdução do viaduto da Areosa e que sucessivos tratamentos de espaço público não têm conseguido inverter.

Relativamente à Praça do Mercado da Areosa, a questão que se levanta não é ao nível da desqualificação do ponto de vista físico, visto que foi objeto de uma relativamente recente intervenção, na sequência da deslocalização do Mercado para o edifício adjacente, mas da desadequação do ponto de vista urbanístico e funcional, aliada à necessária reconfiguração fruto das alterações de tráfego que serão introduzidas na R. D. Afonso Henriques.

EP1. Reconfiguração da Praça do Mercado da Areosa

Descrição da ação: Reconfiguração física e funcional da Praça do Mercado da Areosa, integrando as alterações necessárias à reestruturação de tráfego na R. D. Afonso Henriques, transporte coletivo rodoviário incluído, que se antevêm no Estudo de Mobilidade para a Zona da Areosa, prevendo uma zona de paragem/ interface, bem como

intervenções conducentes a uma melhor utilização e apropriação do espaço, como sejam: abertura dos vãos ou mesmo demolição da parede do antigo mercado, permitindo a passagem e a apropriação visual imediata; demolição do palco (com a respetiva deslocalização das infraestruturas aí existentes), que constitui também um obstáculo na Praça; melhoria das condições de utilização com instalação de mobiliário urbano confortável e funcional e arborização. Em paralelo a esta intervenção física, torna-se necessário integrar as ações de promoção e animação de rua, que poderão ter aqui um local privilegiado para o seu desenvolvimento, bem como a revitalização do edifício do Mercado, como fonte geradora de fluxo de pessoas. Também a passagem do transporte coletivo rodoviário, com eventuais paragens, e a melhoria das condições para os modos suaves, nomeadamente a bicicleta, contribuirá para a criação de um centro vivo, lugar de encontro e convívio e de acolhimento de atividades e serviços urbanos.

EP2. Reabilitação do espaço público do Conjunto Habitacional da Triana

Descrição da ação: Requalificação dos arruamentos envolventes, requalificação de passeios existentes, introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, requalificação das travessias, iluminação pública e mobiliário urbano e rampas, etc., introdução de elementos de conforto climático, introdução de equipamentos adaptados à população em presença.

IV.1.4. Atividades Económicas

Incluem-se neste âmbito todas as ações previstas no programa de dinamização da atividade económica e no programa de animação e gestão da área urbana preconizados no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Estas incluem sobretudo ações de carácter imaterial, direcionadas para a minimização do impacto das obras nas atividades comerciais, para a promoção, sensibilização e comunicação, com vista à mobilização dos agentes económicos para a reabilitação urbana da área, e para a dinamização da atividade, com a realização de eventos e campanhas publicitárias/divulgação na imprensa, promoção do comércio tradicional, entre outras.

Para além destas ações, a ORU identifica os pisos térreos comerciais devolutos cuja revitalização é de fomentar, o que pode acontecer seja por iniciativa privada, seja através da promoção de eventos, comércio pop-up, por exemplo.

De referir também que muitas das intervenções previstas ao nível do espaço público, seja no tema dos espaços urbanos de utilização coletiva, seja, muito especialmente, no tema das infraestruturas urbanas, que se descreverá em seguida, terão como efeito uma melhoria efetiva das condições para a atividade económica, seja pela apropriação do espaço como extensão funcional do comércio (com a criação de esplanadas, por exemplo), seja pelas ações de melhoria de conforto do espaço público (alargamento de passeios, diminuição de tráfego viário), que atrairão mais utilizadores/ potenciais clientes, ou ainda pela melhoria das condições associadas à logística comercial (cargas e

descargas, por exemplo), aumentando a atratividade da área para a instalação de âncoras.

AE1. Medidas de minimização do impacto das obras

Descrição da ação: Promoção e sensibilização da população, comerciantes e potenciais investidores/ promotores para a importância da reabilitação urbana, com campanhas publicitárias com o objetivo de informar sobre os benefícios da reabilitação; informação direta aos comerciantes e utilizadores sobre duração das obras; monitorização ambiental; passeios PARU, levantamento fotográfico e videográfico.

AE2. Medidas de promoção do comércio tradicional

Descrição da ação: Promoção do comércio tradicional/de rua, o que passa por ações de sensibilização e comunicação, contemplando o desenvolvimento de um conjunto de intervenções de promoção e comunicação dirigidos tanto à população como aos comerciantes, como, por exemplo: concurso de montras do comércio tradicional; prémio de empreendedorismo e da inovação; programas de “Comércio Tradicional em Horários Modernos”, programando em conciliação com o comércio de proximidade, e com alguma regularidade, períodos em que o comércio alarga horários de funcionamento; realização de eventos de animação de rua.

AE3. Revitalização dos pisos térreos comerciais

Descrição da ação: Revitalização dos espaços comerciais devolutos, conferindo-lhe novos usos, mesmo que apenas temporários e/ou sazonais, mas criando hábitos às pessoas de utilização destes espaços para aquisição de produtos e bens, associados ou não a outros eventos.

IV.1.5. Infraestruturas Urbanas

Este tema inclui todas as intervenções que assumem um carácter de interligação entre espaços, nas suas diversas formas e modos.

Asseguradas as infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios), o foco da atenção vai para a reformulação da R. D. Afonso Henriques, enquanto espaço fulcral de atividade e eixo estruturador de toda a área.

11. Reformulação da R. D. Afonso Henriques

Descrição da ação: Reformulação do troço inicial da R. D. Afonso, adotando a Alternativa A do Estudo de Mobilidade para a Zona da Areosa, que institui um sentido único de circulação (norte-sul) no troço entre o cruzamento com a Circunvalação e o cruzamento com a R. António Feliciano Castilho/ Travessa das Oliveiras, tendo como alternativa para o sentido sul norte o desvio do trânsito para a Rua Heróis da Pátria e Travessa das Oliveiras. Pretende-se com esta reformulação favorecer a mobilidade suave, redimensionando as faixas de rodagem, aumentando a dimensão dos passeios e melhorando as condições de acessibilidade pedonal e ciclável, bem como diminuir os conflitos com as operações associadas à logística das atividade económicas. O espaço pedonal e de circulação automóvel ficará à mesma cota, evitando diferenças de alturas e permitindo introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de design ambiental que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos com a introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, elementos de conforto climático e de zonas de descanso e espaços destinados a cargas e descargas.

A reformulação da R. D. Afonso Henriques implica também a reformulação das vias alternativas ao tráfego acima referidas.

De referir, dado o carácter intermunicipal da R. D. Afonso Henriques e o impacto que esta reformulação terá numa área alargada, a necessidade de estabelecer um acordo com os municípios diretamente interessados (Gondomar, Maia e Porto). Sendo o ponto nevrálgico da intervenção a reformulação do cruzamento da Circunvalação, esta deverá ser articulada com o “Programa Metropolitano para a Qualificação Urbana da Circunvalação” em curso.

12. Extensão da Reformulação da R. D. Afonso Henriques

Descrição da ação: Extensão do projeto de reformulação da R. D. Afonso Henriques, fora do âmbito do PEDU, e sem alterações viárias. Pretende-se com a requalificação extensiva desta via melhorar a mobilidade suave, nomeadamente pedonal e ciclável, proceder à correção de problemas pontuais de pavimentos, obstáculos, entre outros.

A intervenção deverá ser articulada com a ORU de Águas Santas/ Pedrouços (Maia), em especial no que respeita à adoção de critérios de projeto (perfil/ materiais), dada a leitura de continuidade que este eixo tem através dos dois concelhos.

13. Reabilitação do Espaço Público prevista no PEDU

Descrição da Ação: Reabilitação do espaço público em articulação com a ação I1, com vista ao favorecimento da mobilidade suave através do redimensionamento das faixas de rodagem e passeios. Esta alteração implica mudar os pavimentos, relocalizar infraestruturas e mobiliário urbano, nomeadamente o associado à iluminação pública (cuja eficiência energética deverá também ser melhorada).

14. Requalificação do Espaço Público em Mau Estado de Conservação

Descrição da Ação: Pretende-se requalificar espaços públicos em mau estado de conservação, correspondente essencialmente a obras de manutenção/ conservação que serão realizadas pelos serviços camarários competentes. Estas intervenções têm como fim a melhoria da imagem urbana contemplando a eliminação das barreiras arquitetónicas no desenho urbano, harmonização da imagem do mobiliário e da iluminação pública, tratamento dos pavimentos e articulação com os espaços envolventes. Pode contemplar ainda o alargamento de passeios ou a criação de vias partilhadas, mais adequadas a uma apropriação pelo peão e conducentes à acalmia de tráfego.

No caso da requalificação da Rua Particular de D. Afonso Henriques, a intervenção deverá ser articulada com a ORU de Águas Santas/ Pedrouços (Maia).

15. Alargamento de passeios

Descrição da Ação: Com esta ação pretende-se corrigir situações em que, embora não exista um mau estado de conservação dos pavimentos, os passeios são demasiados estreitos para uma utilização confortável e segura, para além de não ser passíveis de utilização por parte de utentes com mobilidade condicionada. Pode contemplar o alargamento de passeios ou a criação de vias partilhadas, mais adequadas a uma apropriação pelo peão e conducentes à acalmia de tráfego.

16. Ligação à Av. N. Sra da Natividade (Maia)

Descrição da Ação: Esta ação é realizada em articulação com a Ação 1.1 da ORU de Águas Santas/ Pedrouços (Maia), com o objetivo de facilitar a mobilidade transversal interconcelhia e descongestionar a R. D. Afonso Henriques, em especial o seu troço final (mais condicionado após a intervenção prevista de alteração de sentidos de trânsito), permitindo ainda ligar a área mais a nascente da ARU ao centro de Pedrouços a partir da R. António Costa Viseu.

IV.2. QUADRO SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES

AÇÕES ESTRUTURANTES POR OBJETO:	Quadro Síntese do PERU							
	Área aprox. (m ² , ml ou unidade)	Custo Unitário (m2, ml ou unidade)	Estimativa Orçamental				Programação	Potenciais Promotores/Fundos de Financiamento
			Investimento Público	Investimento Municipal	Investimento Participado	Investimento Privado		
Edifícios (Ed)			300 500,0	45 075,0	255 425,0	25 649 400,0		
Ed1 - Reabilitação de Edifícios em Mau e Péssimo Estado de Conservação	31396	750				23 547 000,0	2018-2032	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020/ IEBRU
Ed2 - Promoção e Dinamização do Mercado de Arrendamento (devolutos não incluídos em Ed1)	4672	450				2 102 400,0	2018-2032	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020/ IEBRU
Ed3 - Reabilitação do edifício no Conjunto Habitacional da Triana			300 500,0	45 075,0	255 425,0		2018-2019	Município / PEDU
Equipamentos (Eq)			675 000,0	675 000,0	0,0	0,0		
Eq 1 - Revitalização do Mercado da Areosa	1500	450	675 000,0	675 000,0			2018-2020	Município
Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva (EP)			383 696,0	355 054,4	28 641,6	0,0		
EP1 - Reconfiguração da Praça do mercado da Areosa	7 000	50	350 000,0	350 000,0			2018-2020	Município
EP2 - Reabilitação do espaço público do Conjunto Habitacional da Triana			33 696,0	5 054,4	28 641,6		2018-2020	Município / PEDU
Atividades Económicas (AE)			199 150,0	105 650,0	93 500,0	0,0		
AE1 - Medidas de minimização do impacto das obras	-	-	55 000,0	8 250,0	46 750,0		2018-2020	Município / PARU
AE2 - Medidas de Promoção do comércio tradicional	-	-	55 000,0	8 250,0	46 750,0		2018-2020	Município / PARU
AE3 - Revitalização de pisos térreos comerciais	1783	50	89 150,0	89 150,0			2018-2025	Município
Infraestruturas (I)			2 196 644,0	1 161 425,6	1 035 218,4	0,0		
I1 - Reformulação da R. D. Afonso Henriques (PEDU)			375 000,0	56 250,0	318 750,0		2018-2019	Município / PARU
I2 - Extensão da reformulação da R. D. Afonso Henriques	1206	80	96 480,0	96 480,0			2020-2022	Município
I3 - Reabilitação do espaço público previsto no PEDU			842 904,0	126 435,6	716 468,4		2018-2019	Município / PEDU
I4 - Reabilitação do espaço público em mau estado de conservação	12979	50	648 950,0	648 950,0			2019-2025	Município
I5 - Alargamento de passeios	3274	40	130 960,0	130 960,0			2019-2025	Município
I6 - Ligação à Av. N. Sra. Natividade (Maia)	890	115	102 350,0	102 350,0			2018-2019	Município
TOTAL			3 754 990,0	2 342 205,0	1 412 785,0	25 649 400,0		

V. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

V.1. ENTIDADE GESTORA

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas pelo município de Gondomar, que é a entidade Gestora nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 10.º do RJRU.

O modelo de execução da reabilitação urbana é o da Iniciativa da Entidade Gestora, tal como dispões a alínea b), do n.º 1 do artigo 11.º do RJRU.

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, predominantemente, na modalidade de Administração Conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida. Contudo, admite-se que a execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio do município, quando necessário. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas nos termos legais pelo município que também promoverá as intervenções preconizadas para o espaço público.

V.2. GOVERNAÇÃO E MOBILIZAÇÃO

Por último, é importante abordar o tema da Governação e Mobilização, o qual se revela fundamental para a concretização da estratégia de reabilitação urbana apontada. É indispensável que o Município assuma neste contexto um papel proativo, desencadeando os processos conducentes à efetivação da reabilitação nas suas diversas vertentes. Isto revela-se de especial importância quando nos encontramos num contexto de oportunidade – o quadro comunitário de apoio em curso – que não voltará a repetir-se e cujo foco é, precisamente, a reabilitação das áreas urbanas.

Assim, e para além dos habituais processos e princípios de governança - modelo de governação, mecanismos de acompanhamento, avaliação e participação – o Município deverá ser capaz de mobilizar os diversos agentes económicos e entidades com jurisdição nesta área, numa perspetiva de envolvimento e co-responsabilização, que permita tanto ao Município, enquanto entidade responsável pela execução de grande parte da estratégia, como aos restantes agentes, públicos e privados, aproveitar da forma mais eficaz e eficiente o quadro de apoio atual.

Neste sentido, o Município, enquanto entidade gestora, deverá:

- Criar as condições para o exercício eficaz e eficiente das competências e atribuições do município enquanto principal promotor das intervenções públicas, definindo e assegurando o enquadramento técnico, institucional e financeiro indispensáveis à prossecução e monitorização da estratégia;

- Assegurar, em conjunto com o IFRRU, o apoio aos potenciais beneficiários, auxiliando o esforço de capacitação daqueles que futuramente apresentem propostas concretas de intervenção que necessitem de financiamento para aquelas intervenções;
- Promover na fase de preparação das operações o envolvimento de atores cujas atividades ou áreas de intervenção sejam afetadas pela realização daquelas, nomeadamente as empresas concessionárias de infraestruturas, comerciantes e respetivas associações, procurando criar uma plataforma de entendimento sobre as soluções técnicas a implementar;
- Comunicar as bases para a decisão de forma transparente e inteligível para a população em geral, assegurando e intensificando a divulgação da informação aos cidadãos e às empresas, acompanhadas de ações de promoção, comunicação e sensibilização para uma nova cultura de sustentabilidade urbana.

VI. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a aprovação da delimitação de uma ARU habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) localizados dentro dos seus limites a usufruir de um conjunto de apoios e benefícios, tendo em vista incentivá-los à participação nas intervenções de requalificação planeadas pelo município.

O Artigo 14.º daquele Regime estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação. De facto:

- Por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*;
- Por outro, *“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”*.

O Município deve assim, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

VI.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana, funcionando as penalizações como um meio de prevenção de situações de degradação do edificado com impacto relevante na imagem e segurança urbana.

Com a aprovação da delimitação da ARU da R. D. Afonso Henriques, entraram em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, que se sistematizam na Tabela 1.

Tabela 1 - Síntese dos benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a delimitação da ARU

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS	
IMI	<ul style="list-style-type: none">• Isenção de IMI de prédios urbanos objeto de ações de reabilitação:<ul style="list-style-type: none">– 3 anos (renovável por + 5 por requerimento do proprietário no caso de imóveis afetos a habitação própria e permanente do próprio ou arrendado), da conclusão da reabilitação (n.º 7 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), desde que a

reabilitação resulte numa subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do imóvel, com um mínimo de Bom, bem como sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei n. 118/2013, de 20 de agosto, com as alterações do Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro);

- 3 anos, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o início das mesmas, (n.º 1 do art.º 45º do EBF).
- Redução de 30% de prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal (n.º 6 do art.º 112º do CIMI);
- Redução de 20% de prédios urbanos arrendados do ano correspondente (n.º 7 do art.º 112º do CIMI), pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal.

- Isenção de IMT das aquisições de prédios urbanos (ou aquisições de fração autónomas) destinados a:

IMT

- Ações de reabilitação urbanística - desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras (n.º 2 do art.º 45º do EBF).
- Exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (n.º 8 do art.º 71º do EBF).

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

- Retenção na fonte à taxa de 10 % de IRS / IRC de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento (...), exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, (n.º 2, art.º 71º do EBF):
 - i) As entidades que sejam residentes (...) sujeitas a um regime fiscal claramente mais favorável (...);
 - ii) As entidades não residentes detidas (...) em mais de 25 % por entidades residentes.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no art.º 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 (n.º 3, art.º 71º do EBF).
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento:
 - Das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação (n.º 5, art.º 71º do EBF).
 - Dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (n.º 6, art.º 71º do EBF)
 - i) Imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii) 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.

IRS /**IRC**

- Dedução à coleta ≤ 500€, em sede de IRS de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: (n.º 4, art.º 71º do EBF):
 - Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos

artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, que sejam objeto de ações de reabilitação.

- IVA**
- Taxa reduzida de IVA em:
 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU (...).
 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

PENALIZAÇÕES

- IMI**
- Triplo da taxa de IMI em Prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens

VI.2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

No que respeita aos incentivos municipais, estabelece-se para esta ARU um regime especial de taxas municipais, sintetizado no quadro seguinte, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

Tabela 2 - Incentivos municipais em vigor com a aprovação da ORU

Âmbito (taxa)	Incentivos
Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU
Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU
Taxas devidas em casos especiais	Redução de 50% da taxa de demolição de edifícios que se encontrem comprovadamente em ruínas (edifícios que se encontrem comprovadamente no nível 1 do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios - MAEC, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)
Taxas devidas pela autorização de utilização	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, com exceção dos casos em que se trate de Áreas de Serviço, Instalações de Abastecimento e/ou Armazenamento de Combustíveis ou Instalações Industriais Tipo 4
Taxas devidas pela emissão de licença especial relativa a obras inacabadas	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU

Taxas devidas pela ocupação do domínio público por motivo de obras	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, mas apenas por um período inicial de 30 dias
Taxas devidas pela realização de vistorias	Isenção da taxa aplicável à segunda vistoria para efeitos de emissão de licença de utilização em ações de reabilitação urbana localizadas em ARU e somente em caso se subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do edifício ou fração (de acordo com o MAEC). A vistoria prévia (antes da realização da obra de reabilitação) será cobrada na totalidade

Tabela 3 – Incentivos municipais em vigor com a aprovação da ORU

VI.3. INSTRUMENTOS E PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

Elencam-se na tabela seguinte os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, por tipologia:

Tabela 4 – Instrumentos financeiros e programas de financiamento disponíveis

Tipologia	Instrumentos
Incentivos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	<ul style="list-style-type: none"> - 1º DIREITO – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (novo instrumento) - PORTA DE ENTRADA – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente (em substituição do ProHabita e do PER) - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (novo instrumento) - INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DA SEGURANÇA E ESTABILIDADE NO ARRENDAMENTO (novo instrumento) - INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DE OFERTA (novo instrumento) - FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO - PORTA 65 JOVEM (adaptação de instrumento existente) - REABILITAR PARA ARRENDAR (adaptação de instrumento existente) - IFRRU 2020– Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - CASA EFICIENTE 2020 - PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BAIROS SOCIAIS NA VERTENTE ENERGÉTICA
Programas de investimento público do Portugal 2020	<ul style="list-style-type: none"> - POEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos - PARU: Programa de Ação de Reabilitação Urbana - POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego - PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional - DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	<ul style="list-style-type: none"> - Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana - Protocolos Bancários

Fundos de desenvolvimento urbano	- JESSICA - Fundos de Desenvolvimento Urbano
----------------------------------	---

VI.4. OUTROS INCENTIVOS

Para além dos incentivos financeiros, deverão ser previstos incentivos de carácter técnico, a promover pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, com vista à agilização dos processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para a realização dos projetos e empreitadas de reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na área de intervenção, através, designadamente, da disponibilização de uma bolsa de projetistas, de uma bolsa de fornecedores de serviços de empreitada, e apoio à seleção de soluções de financiamento.