

GONDOMAR

Operação de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Junho 2018



GONDOMAR

Operação de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom

RELATÓRIO 3

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente documento insere-se nos trabalhos de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cosme e Valbom, correspondendo ao Relatório 3 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03389

Junho de 2018

Foto da capa: www.flickr.com/photos/raphaello1984/14240602557

Índice

1	INTRODUÇÃO.....	1
1.1	Objetivos do trabalho.....	1
1.2	Enquadramento normativo.....	2
1.3	Síntese da metodologia adotada.....	4
2	ARU DE SÃO COSME E VALBOM.....	5
2.1	Breve apresentação.....	5
2.2	Síntese dos trabalhos de diagnóstico.....	7
2.3	Principais questões e desafios colocados pelo diagnóstico.....	9
3	ESTRATÉGIA TERRITORIAL	10
3.1	Enquadramento estratégico.....	10
3.2	Visão, Eixos e Objetivos estratégicos	11
3.3	Modelo territorial	17
4	PLANO DE AÇÃO	24
4.1	Projetos estruturantes e ações.....	24
PE1	Valorização do centro histórico de Valbom.....	27
PE2	Qualificação do núcleo da Arroteia/Cumieira.....	46
PE3	Valorização do eixo central de São Cosme	60
PE4	Valorização e dinamização do Monte Crasto	73
PE5	Consolidação do centro cívico de São Cosme.....	80
PE6	Integração e qualificação de Ramalde	95
PE7	Integração e qualificação de Aguiar	105
PE8	Valorização da ribeira da Archeira	122
PE9	Fomento da reabilitação do edificado	128
PE10	Dinamização económica e social	135
4.2	Síntese	141
5	MODELO INSTITUCIONAL	146
5.1	Modelo de gestão e execução.....	146
5.2	Gabinete de apoio à reabilitação urbana.....	146
6	PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	149
6.1	Prazo de execução	149
6.2	Estimativa de investimento.....	149
6.3	Programa de financiamento.....	155
7	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	160
7.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património.....	160
7.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	161
7.3	Critérios para atribuição dos benefícios fiscais	163
7.4	Outros incentivos	164
8	REPRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO.....	167
8.1	Centro cívico de São Cosme	167
8.2	Centro histórico de Valbom.....	169

Anexos – Peças Desenhadas

- 01 – Plano de Ação – projetos estruturantes e ações
- 02 – Modelo Territorial – planta geral
- 03 – Modelo Territorial – São Cosme
- 04 – Modelo Territorial – Valbom

Índice de figuras

Figura 1 – Área de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom	5
Figura 2 – Níveis de definição estratégica	11
Figura 3 – Esquema territorial – sistema urbano.....	18
Figura 4 – Esquema territorial – sistema ecológico, ambiental e patrimonial	20
Figura 5 – Esquema territorial – sistema de mobilidade	21
Figura 6 – Esquema territorial - síntese.....	23
Figura 7 – Representação das propostas de intervenção para o centro cívico de São Cosme	168
Figura 8 – Representação das propostas de intervenção para o centro histórico de Valbom	170

Índice de tabelas

Tabela 1 – Etapas e tarefas da metodologia adotada	4
Tabela 2 – Síntese da análise SWOT	8
Tabela 3 – Síntese da estratégia territorial (visão, eixos estratégicos e objetivos estratégicos)	16
Tabela 4 – Projetos estruturantes e ações prioritárias	25
Tabela 5 – Síntese da relação das ações prioritárias com os eixos estratégicos.....	141
Tabela 6 – Síntese das tipologias de intervenção ação prioritária.....	142
Tabela 7 – Síntese da estimativa de investimento por ação	144
Tabela 8 – Valores de referência utilizados para as estimativas orçamentais das diferentes intervenções.	150
Tabela 9 – Estimativa de investimento por ação.....	151
Tabela 10 – Número de edifícios e Área bruta de construção por estado de conservação e por área prioritária.....	153
Tabela 11 – Níveis de intervenção	154
Tabela 12 – Estimativa de investimento para a reabilitação do edificado privado	154
Tabela 13 – Prioridade de Investimento 4e – Mobilidade urbana sustentável	157
Tabela 14 – Prioridade de Investimento 6e – Ambiente urbano.....	158
Tabela 15 – Prioridade de Investimento 9b – Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas.....	159

1 Introdução

1.1 Objetivos do trabalho

O presente trabalho tem como objetivo a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que permita o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) focada na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cosme e Valbom, em Gondomar.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. No caso em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas, a ORU que se propõe é de natureza sistemática, estando por isso associada a um programa de investimento público dirigido à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

A definição desta ORU dá sequência aos esforços até aqui desenvolvidos pelo Município na área da reabilitação urbana. Nestes esforços pode-se salientar, para além da delimitação da ARU de São Cosme e Valbom, a definição das ARU de Afonso Henriques, de Rio Tinto, de S. Pedro da Cova e Fânzeres, do Vinhal, das Margens do Douro/Atães e das Margens do Douro/Lixa. Mais recentemente, no âmbito do Portugal 2020, destaca-se a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e dos respetivos sub-programas: Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU); Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD); e Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) – este último de escala intermunicipal, mas com forte incidência municipal.

Pretende-se, assim, prosseguir com uma estratégia integrada de reabilitação e revitalização urbana que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Com a elaboração do PERU, o Município de Gondomar fica dotado de uma nova ferramenta que irá permitir:

- Definir uma visão de futuro e uma estratégia própria para a ARU de São Cosme e Valbom que permita dotar esta área de boas condições urbanísticas e ambientais, contribuindo para a sua progressiva valorização e afirmação;
- Contribuir para a consolidação da rede articulada de centros urbanos no concelho de Gondomar e para uma melhor articulação com a envolvente, os concelhos vizinhos e com o rio Douro;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que estimulem o desenvolvimento económico e social e a criação de emprego, bem como a melhoria das condições socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e ambientais na área de intervenção;
- Estimular o envolvimento direto dos agentes públicos e privados relevantes nas intervenções de reabilitação urbana e uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a entidade gestora responsável pela coordenação das intervenções;
- Orientar o estabelecimento de parcerias entre a entidade gestora, as entidades públicas ou privadas e os particulares.

A elaboração do PERU teve por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), envolvendo os agentes locais e identificado as oportunidades de investimento na conceção de apostas estratégicas, indicadores de sucesso e uma carteira de projetos estruturantes.

1.2 Enquadramento normativo

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, a operação a desenvolver em São Cosme e Valbom será, como referido anteriormente, uma operação de reabilitação sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano destes aglomerados urbanos.

De acordo com o disposto no RJRU (Art.8.º), uma ORU sistemática é uma “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”, que articule e alavanque o investimento privado associado.

Após aprovada, uma ORU Sistemática passa a constituir “uma causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão” (Art.32.º). Assim, através da definição da ORU sistemática, serão conferidos poderes acrescidos ao Município, como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade), podendo ser criados programas, complementares, que promovam a reabilitação e reabilitação do edificado.

Acompanhando o preconizado no RJRU, a ORU de São Cosme e Valbom tem como instrumento de suporte o presente PERU que, de acordo com o Art.33.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra -estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- 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;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante,

bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

1.3 Síntese da metodologia adotada

Para a consecução dos objetivos referidos anteriormente foi definida uma metodologia assente em três etapas que incorporam diferentes tarefas, sintetizadas na tabela seguinte.

Tabela 1 – Etapas e tarefas da metodologia adotada

Etapas	Tarefas
ETAPA 1 Levantamento físico, funcional e socioeconómico	1.1. Caracterização do território 1.2. Caracterização urbanística 1.3. Análise dos documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial
ETAPA 2 Análise e Diagnóstico	2.1. Elaboração do diagnóstico 2.2. Definição da estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial
ETAPA 3 Proposta de ORU	3.1. Definição das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização 3.2. Estabelecimento do prazo de execução 3.3. Definição das prioridades e dos objetivos a prosseguir 3.4. Elaboração do programa da operação de reabilitação urbana 3.5. Definição do modelo de gestão 3.6. Apresentação do quadro de apoios e incentivos 3.7. Definição do programa de investimento público 3.8. Definição do programa de financiamento 3.9. Identificação, se aplicável, dos poderes da entidade gestora 3.10. Identificar, se for o caso, as necessidades de elaboração, alteração ou revisão de plano de pormenor de reabilitação

Elaborado a partir do aprofundado diagnóstico previamente realizado e apresentado nos relatórios anteriores (R1: Levantamento físico, funcional e socioeconómico e R2: Análise e Diagnóstico), o presente documento apresenta os resultados da etapa 3 dos trabalhos.

2 ARU de São Cosme e Valbom

2.1 Breve apresentação

A ARU de São Cosme e Valbom foi aprovada a 8 de setembro de 2015, em Assembleia Municipal, e, publicada através do Aviso n.º 5407/2017 em Diário da República, 2.ª série – n.º 94 – de 16 de maio de 2017. Inserida na União de Freguesias de Gondomar (São Cosme), Valbom e Jovim, a ARU abrange os centros cívicos das cidades de Gondomar e Valbom, alguns núcleos rurais (onde se destacam a Granja, Aguiar e a Aldeia de S. Miguel) e espaços de uso agrícola e florestal, totalizando cerca de 374 ha (Figura 1).

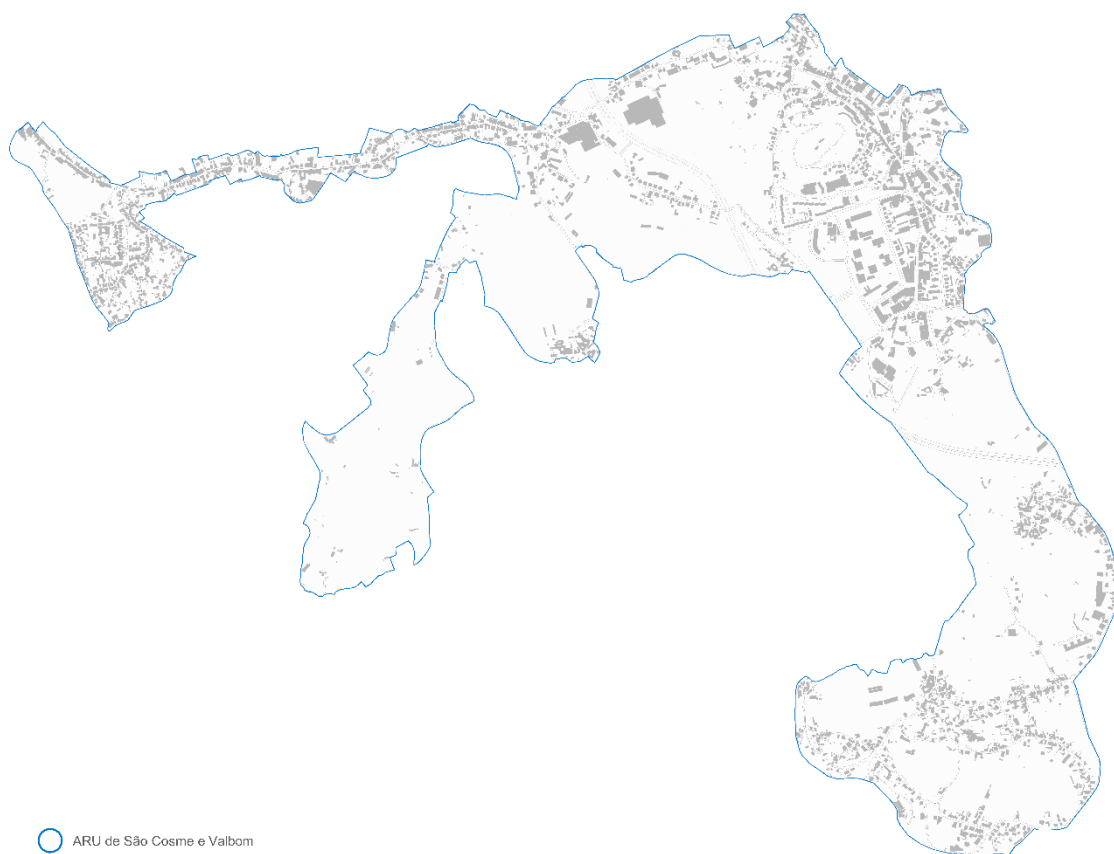


Figura 1 – Área de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom

No seu conjunto, esta área enquadra-se na definição de área de reabilitação urbana apresentada no artigo 2.º do RJRU, sendo marcada pela “insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e

verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade”.

De acordo com a proposta de delimitação apresentada pela Câmara Municipal de Gondomar, a estratégia preconizada para a ARU assume como principal objetivo a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção. Esta revitalização dará relevo à reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, assim como à qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas, em especial daquelas que evidenciem maiores sinais de abandono de edificado. Incluirá também intervenções no campo da mobilidade que possam levar à redução da poluição do ar e do ruído, privilegiando a melhoria e o incentivo dos modos suaves. Este objetivo principal tem subjacentes os seguintes objetivos estratégicos:

- Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços verdes de utilização coletiva;
- Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos, e de mobilização das comunidades locais;
- Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais, e promoção da sua valorização, em especial através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;
- Integração funcional e diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes, qualificando e integrando áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

- Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves;
- Desenvolvimento de ações e intervenções associados à melhoria da qualidade do ar e à redução do ruído e à qualidade de vida em meio urbano, nomeadamente a realização de intervenções-piloto demonstrativas à escala das ARU.

2.2 Síntese dos trabalhos de diagnóstico

A elaboração do PERU teve como base trabalhos exaustivos de recolha, compilação e análise de informação relevante, complementados com um conjunto alargado de visitas ao terreno, com profundos levantamentos de campo, e com reuniões técnicas que contribuíram para uma visão multifacetada das realidades. As análises efetuadas envolveram diferentes escalas territoriais (local, municipal e regional), abrangendo diferentes focos e perspetivas: urbanismo, ambiente, mobilidade, património, entre outras.

Estas análises estão apresentadas de forma detalhada e sistemática nos relatórios autónomos R1 e R2. Neste ponto, mostra-se oportuno evidenciar alguns aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a definição da estratégia de intervenção para São Cosme e Valbom.

A análise SWOT, que em seguida se reproduz, constitui uma importante peça para a reflexão sobre o futuro deste território e da definição da estratégia de intervenção (Tabela 2).

Tabela 2 – Síntese da análise SWOT

PONTOS FORTES	ÁREAS DE MELHORIA
■ Posição geográfica privilegiada (Proximidade ao Douro, à Cidade do Porto, ...) ■ Integração na Área Metropolitana do Porto ■ Acessibilidades rodoviárias existentes ■ Integração na ARU dos centros cívicos de Valbom e São Cosme ■ Presença de equipamentos e serviços relevantes ■ Prevalência de núcleos de comércio local ativo ■ Presença de elementos ecológicos relevantes ■ Valor identitário do território de intervenção	■ Problemas de atratividade ■ Existência de núcleos de edificado degradado ■ Carências na qualidade do espaço público ■ Reduzida oferta de espaços verdes e/ou espaços públicos de lazer qualificados ■ Forte pressão da circulação automóvel ■ Dinâmica sociodemográfica, económica e educativa negativa ■ Poder de compra comparativamente baixo ■ Descaracterização paisagística e funcional
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
■ Existência de espaços expectantes ■ Pressão da opinião pública para o aumento dos espaços verdes ■ Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana ■ Prioridade política dada à Reabilitação Urbana ■ Atratividade turística potencial do território ■ Prioridade política para a adoção de meios de mobilidade urbana sustentável ■ Possibilidade de ampliação da rede do Metro do Porto	■ Disponibilidade de financiamento (público e privado) ■ Poder de atratividade dos concelhos vizinhos ■ Resistência à mudança

2.3 Principais questões e desafios colocados pelo diagnóstico

A reflexão sobre as realidades identificadas permitiu salientar um conjunto de oito elementos-chave, elencados abaixo, percecionados como desafios e fatores críticos de sucesso da região cuja consideração será tida em conta na elaboração da ORU de S. Cosme e Valbom:

- A afirmação de Gondomar na Área Metropolitana do Porto (AMP);
- O reforço da centralidade e atração de novas funções urbanas, de forma a consolidar as cidades de São Cosme e Valbom como polos estruturantes do concelho, disponibilizando serviços de nível superior, de alcance metropolitano;
- O reforço dos centros históricos enquanto espaços estruturantes e qualificados, fortalecendo o seu papel central na organização das cidades de São Cosme e Valbom e nas suas dinâmicas urbanas;
- O reforço das ligações urbanas concelhias e a articulação entre os diferentes núcleos que compõem o território;
- A afirmação do rio Douro e de corredores ecológicos ribeirinhos como elementos fundamentais na articulação entre os espaços natural/rural e urbano e como fator de atratividade no território;
- A promoção de espaços públicos qualificados no interior dos núcleos urbanos, consolidando uma rede de espaços públicos de proximidade, qualificados e aprazíveis, que promovam a qualidade de vida da população e a integração social;
- A diminuição dos constrangimentos ao nível da circulação viária e pedonal, gerados pelo tráfego de atravessamento no interior dos centros históricos;
- A promoção do sistema de mobilidade suave através de uma rede de canais pedonais (e cicláveis) contínua, confortável e segura.
- A promoção da reabilitação do edificado, de forma a potenciar a atração de novos residentes e atividades económicas;
- A criação de uma estrutura verde articulada e capaz de reforçar a estrutura ecológica municipal, com potencial de preservação e de promoção das componentes ecológicas e ambientais do território, através da promoção de novas zonas de usufruto público;
- A inversão das tendências demográficas, através da fixação de residentes;
- A promoção e a facilitação do investimento (público e privado) no território.

3 Estratégia territorial

3.1 Enquadramento estratégico

As características fisiográficas do concelho de Gondomar e as infraestruturas de transporte aí implantadas determinam, em grande parte, as formas e a função do povoamento do concelho e, particularmente, das cidades de Valbom e de São Cosme (Gondomar). A estratégia preconizada visa contribuir para a correção das disfunções hoje existentes e para a criação de melhores condições territoriais e urbanas: reajustando o fenómeno urbano às características do sítio; preservando os valores naturais, culturais e paisagísticos; otimizando o sistema de mobilidade; e valorizando os recursos naturais e humanos.

A estratégia territorial definida visa a consolidação interna do território, aproveitando as suas características e potencialidades, e fomenta o fortalecimento e a afirmação externa das cidades de Valbom e de São Cosme (Gondomar), enquadrando o concelho na trajetória de desenvolvimento da Área Metropolitana do Porto e da região. Procura destacar as intervenções nas áreas centrais das cidades e no património existente, nas principais âncoras funcionais do território, nas articulações territoriais e nos principais eixos urbanos de mobilidade que garantem a conectividade interna e com o exterior.

Em termos territoriais, a estratégia desenvolvida terá uma tradução simultânea a várias escalas:

- Em primeiro lugar, materializa-se na valorização das áreas mais centrais de ambas as cidades, onde se concentram as principais funções cívicas, administrativas, religiosas, comerciais e de lazer.
- Numa segunda escala, as questões de mobilidade e de conectividade territorial, que estruturam os diferentes espaços urbanos existentes na conurbação de Valbom e São Cosme (Gondomar) e que relacionam o território da ARU com algumas centralidades exteriores, complementadas pela sustentabilidade ambiental, continuidade ecológica e valorização paisagística da estrutura verde das cidades, com especial foco na qualificação das ribeiras da Archeira e de Aboíinha.
- Num terceiro nível, mantendo o foco na intenção de revitalização do território de intervenção, o reforço das centralidades que rodeiam os centros das cidades de forma a 'contaminar' positivamente a sua envolvente e canalizar para o interior da ARU dinâmicas de desenvolvimento e revitalização do território, fortalecendo a sua identidade, a concentração de atividades e de vida cívica. Neste contexto, merecem particular destaque os núcleos urbanos de Arroiteia/Cumieira, de Ramalde, de Aguiar, e de S. Miguel.

Não minorando a importância dos restantes domínios imateriais para a transformação do território (como a inclusão social e a competitividade económica), a intervenção no espaço público assume, nesta estratégia, um papel fulcral, nomeadamente: na componente de mobilidade e articulação, viária e pedonal, entre as diversas centralidades; na componente de oferta de áreas verdes e de locais de descompressão e convívio; na atratividade do território e valorização da paisagem urbana e dos elementos patrimoniais existentes; e na dinamização de atividades e da própria comunidade.

3.2 Visão, Eixos e Objetivos estratégicos

Considerando as questões e desafios evidenciados, a estratégia proposta para a reabilitação urbana de São Cosme e Valbom assenta na definição de uma visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar.

Da visão decorrem diferentes Eixos Estratégicos que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes Objetivos que enquadram os projetos estruturantes (Figura 2).

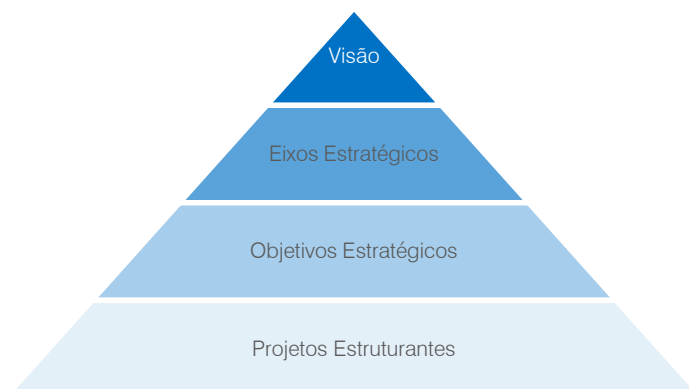


Figura 2 – Níveis de definição estratégica

Tendo em conta o exposto, a visão preconizada para este território é a seguinte:

“A reabilitação urbana de S Cosme e Valbom deverá permitir reforçar a atratividade de Gondomar à escala metropolitana, através da qualificação do ambiente urbano, da articulação de uma rede policêntrica de núcleos urbanos, e da promoção da estrutura ecológica e da sustentabilidade.”

Nesta curta expressão pretende-se dar destaque ao objetivo de contribuir para a consolidação e valorização do território procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Note-se que a estratégia para este território passará pela necessidade de reforçar a sua atratividade quer a nível regional, quer a nível local, através da afirmação dos seus núcleos urbanos principais – São Cosme (Gondomar) e Valbom – enquanto centros urbanos qualificados, aglutinadores e dinamizadores dos núcleos de nível secundário.

Neste sentido, considera-se vital dotá-los de funções superiores e de condições urbanísticas e ambientais de exceção, num contexto de conectividade com os outros aglomerados urbanos, tendo sempre como principal desígnio a valorização do território, a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e a criação de um território atrativo para residentes, investidores e visitantes.

Neste contexto, a visão apresentada foi desagregada num conjunto de três eixos estratégicos, relacionados com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar neste território: viver, trabalhar, visitar e investir:

- (EE1) Qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas,
- (EE2) Reforçar a articulação territorial e promover a mobilidade sustentável;
- (EE3) Valorizar a paisagem e os recursos naturais e potenciar a continuidade ecológica.

São estes eixos de intervenção, e os respetivos objetivos estratégicos, seguidamente detalhados, que vertebram a ORU de São Cosme e Valbom e que estão na base dos projetos e ações posteriormente propostos.

Qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas (EE1)

No sentido de estabelecer um ambiente urbano harmonioso, física e socialmente, por forma a atrair novos extratos populacionais para residir, trabalhar e visitar este território, importa intensificar a utilização do espaço urbano, promovendo a sua legibilidade, a sua referenciação e a respetiva apropriação pública.

Sendo o espaço público um dos principais motores de qualificação e de vivência urbana, potenciando a atração de novos residentes, visitantes e atividades económicas, é decisiva a sua qualificação, valorização e articulação, promovendo a sua vertente multifuncional.

Na ARU de São Cosme e Valbom mostra-se determinante a formalização de uma rede de espaços públicos, hierarquizada de acordo com a função e representatividade e importância, bem como com a polarização da malha urbana em torno de edifícios/ espaços coletivos e/ou equipamentos que se assumem como marcos funcionais e/ou simbólicos deste tecido, reforçando deste modo a criação de sentimentos identitários.

Importa, ainda, realçar que serão alcançadas acrescidas consequências positivas quando combinada a reabilitação física do edificado e a dinamização das funções urbanas ao processo de requalificação do espaço público de fruição coletiva.

Na densificação da multifuncionalidade, importa destacar os centros históricos de São Cosme e Valbom, que representam atualmente os principais polos comerciais da cidade, apresentando condições para se consolidarem e dinamizar a oferta do comércio de rua e serviços. Neste sentido, considera-se importante a qualificação do espaço público associado aos seus principais eixos com aptidão e vocação para estas atividades.

Deverá ser igualmente reforçada e dinamizada, a multiplicidade da oferta de serviços e equipamentos públicos, apostando na ampliação e qualificação dos equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores. Desta forma, deverão ser canalizados esforços com vista a reforçar a atração de atividades que dinamizem uma utilização mais intensiva e multifuncional do território, por forma a atrair novos residentes e utilizadores para os diferentes núcleos urbanos.

Em suma, o presente eixo estratégico visa a consolidação de um ambiente urbano qualificado que permita gerar novas procuras e uma vivência atrativa e integradora.

Enumeram-se como principais objetivos estratégicos (OE) os seguintes:

- **OE1** Criar uma rede de espaços públicos de proximidade qualificados que elevem os padrões da vida coletiva;
- **OE2** Reabilitar o tecido edificado e renovar a imagem urbana do território;
- **OE3** Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade;
- **OE4** Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos.

Reforçar a articulação territorial e promover a mobilidade sustentável (EE2)

Estruturados ao longo das principais artérias de comunicação, os centros históricos de São Cosme e Valbom, apresentam eixos urbanos que se encontram nitidamente destrutturados e desarticulados, carecendo de intervenção. Mostra-se relevante facilitar a mobilidade interna no território, principalmente na articulação dos vários aglomerados, em particular, na componente da promoção da mobilidade urbana sustentável.

Conforme diagnosticado, os principais eixos urbanos presentes no território não oferecem adequadas condições à circulação de pessoas, sobretudo nas deslocações pedonais. Nalguns casos, tal deve-se às características das vias (estreitas, com passeios inexistentes ou de dimensões reduzidas, ou ainda vias com dois sentidos sem condições para suportar o duplo sentido de fluxo), noutras situações, à existência de descontinuidades e barreiras diversas à circulação ou, ainda, por constituírem percursos pouco convidativos. A inexistência de uma rede pedonal/ciclável formalizada, contínua e segura, não permite garantir a opção por soluções diferentes da utilização do automóvel, mesmo em curtas distâncias.

Associada à melhoria do ambiente urbano, o sistema de mobilidade deverá ter como fio condutor a promoção da mobilidade sustentável da população, garantido as devidas adaptações destes eixos e o reforço das conexões internas, garantindo o fácil acesso da população a bens e serviços. Neste contexto, o presente eixo estratégico tem os seguintes objetivos estratégicos:

- **OE5** Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público;
- **OE6** Facilitar as conexões internas na ARU garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços;
- **OE7** Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura;
- **OE8** Melhorar as condições para o transporte público (rodoviário e futuro metro) fomentando a sua utilização pela população.

Valorizar a paisagem e os recursos naturais e potenciar a continuidade ecológica (EE3)

Para o desenvolvimento sustentável do território, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica das cidades e assegurar o seu equilíbrio e continuidade. Importa neste contexto reforçar a aposta do Município na crescente aproximação ao Douro e na criação de corredores ecológicos devidamente articulados. Importa também promover

a integração dos ecossistemas no tecido urbano e consolidado de São Cosme e Valbom, através de uma rede contínua de espaços e áreas verdes que fomentem o seu usufruto e integração nas vivências urbana.

A valorização da paisagem e dos espaços naturais deverá passar pela criação de novos espaços verdes, bem como pela proteção, qualificação e dinamização dos espaços naturais existentes, permitindo o seu usufruto por parte da população sem colocar em causa o seu equilíbrio e a sustentabilidade dos recursos. Os elementos distintivos existentes neste território (nomeadamente a Ribeira da Archeira e a Ribeira da Aboíinha) deverão ser aproveitados de forma a desenvolver uma oferta qualificada de atividades culturais e de lazer, contribuindo para o envolvimento e fixação da população residente no território, mas também para a atração de visitantes. Destas medidas, salienta-se o reforço da aproximação do ecossistema natural ao tecido urbano da cidade, materializado através da intervenção de requalificação das margens ribeirinhas e da criação de parques verdes de proximidade.

Complementarmente, neste território mostra-se particularmente interessante a valorização e salvaguarda das panorâmicas visuais cidade-rio, considerando que o aproveitamento urbanístico da componente de miradouro sobre o Douro poderá assumir um fator determinante na atratividade do território.

Neste contexto, preconizam-se os seguintes objetivos estratégicos:

- **OE9** Reforçar as ligações físicas e visuais ao rio Douro fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio;
- **OE10** Valorizar os corredores ecológicos assentes nas linhas de água (nomeadamente a Ribeira da Aboíinha e da Archeira) enquanto elementos estruturantes da estrutura verde e da paisagem urbana;
- **OE11** Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana;
- **OE12** Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída.

Síntese

A tabela seguinte apresenta uma síntese da estratégia preconizada para a ORU de São Cosme e Valbom.

Tabela 3 – Síntese da estratégia territorial (visão, eixos estratégicos e objetivos estratégicos)

A reabilitação urbana de S Cosme e Valbom deverá permitir reforçar a atratividade de Gondomar à escala metropolitana, através da qualificação do **ambiente urbano**, da articulação de uma **rede policêntrica de núcleos urbanos**, e da promoção da **estrutura ecológica** e da sustentabilidade.

EE1	EE2	EE3
Qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas	Reforçar a articulação territorial e promover a mobilidade sustentável	Valorizar a paisagem e os recursos naturais e potenciar a continuidade ecológica
OE1 Criar uma rede de espaços públicos de proximidade qualificados que elevem os padrões da vida coletiva. OE2 Reabilitar o tecido edificado e renovar a imagem urbana do território. OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade. OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos.	OE5 Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público. OE6 Facilitar as conexões internas na ARU garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços. OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura. OE8 Melhorar as condições para o transporte público (rodoviário e futuro metro) fomentando a sua utilização pela população.	OE9 Reforçar as ligações físicas e visuais ao rio Douro fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio. OE10 Valorizar os corredores ecológicos assentes nas linhas de água (nomeadamente a Ribeira da Aboíinha e da Archeira) enquanto elementos estruturantes da estrutura verde e da paisagem urbana. OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana. OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída.

3.3 Modelo territorial

No sentido de melhor visualizar a estratégia preconizada, a presente secção apresenta e descreve uma representação esquemática das principais opções adotadas: o modelo territorial. O modelo territorial seguidamente descrito assenta nos seguintes três sistemas estruturantes:

- Sistema urbano;
- Sistema ecológico, ambiental e patrimonial;
- Sistema de mobilidade.

Sistema urbano

O esquema territorial corporiza um sistema urbano a fortalecer pelo desenvolvimento coeso das centralidades das cidades de Valbom e de S. Cosme (Gondomar), alicerçadas nos seus centros históricos/tradicionais, que irão potenciar e criar novas sinergias e dinâmicas urbanas.

Estas centralidades deverão assumir-se como polos aglutinadores e dinamizadores do sistema urbano do concelho, devendo ser dotadas de funções superiores e de condições urbanísticas e ambientais de exceção, que valorizem e reforcem os seus papéis de núcleos urbanos estruturantes, reforçando o papel do concelho de Gondomar enquanto centro estruturante da aglomeração metropolitana.

Neste sentido, a conurbação formalizada pelas duas cidades deverá constituir um sistema articulado que promova a criação de complementaridades e que potencie a coesão territorial entre territórios consolidados e emergentes, integrando os principais pontos nodais de prestação de serviços e de suporte à atividade económica e os polos promotores de competitividade e difusores de inovação. Desta forma Gondomar terá um acrescido protagonismo na AMP e na região.

Complementarmente, os núcleos urbanos de matriz rural que pontuam o território apoiam-se nos polos urbanos de hierarquia superior e correspondem ao suporte e alavanca das atividades económicas, também em meio rural, que importa valorizar e potenciar, dando especial destaque, pelo efeito multiplicador que podem assumir, aos polos urbanos secundários de Ramalde, Aguiar e S. Miguel.

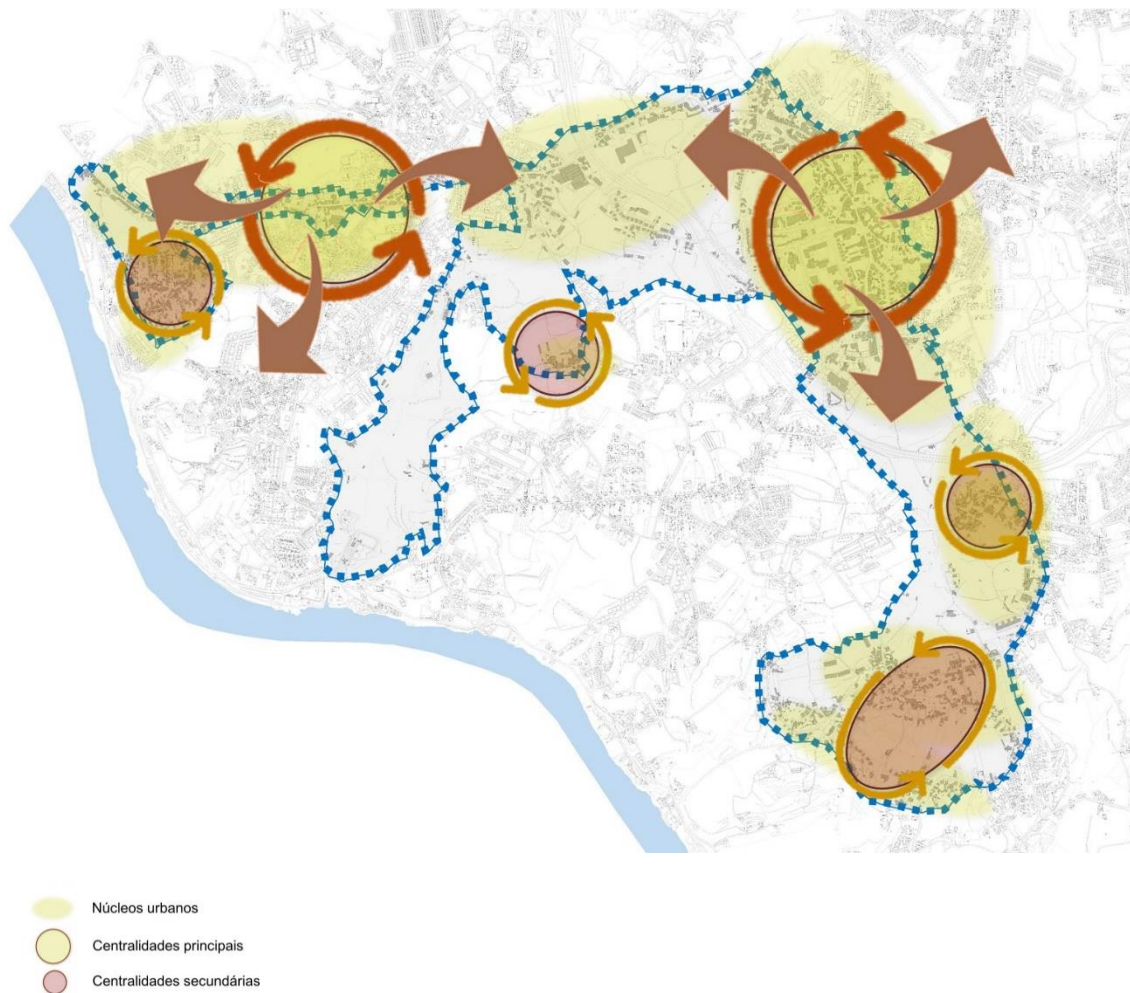


Figura 3 – Esquema territorial – sistema urbano

Sistema ecológico, ambiental e patrimonial

O sistema ecológico, ambiental e patrimonial é determinado pelas condicionantes biofísicas do território; pelos valores e recursos ambientais, paisagísticos e patrimoniais, consubstanciados nas áreas e elementos relevantes do património arquitetónico, natural e cultural; e pelas zonas agrícolas e florestais com potencial produtivo.

Este sistema é fortemente marcado pela proximidade do rio Douro e pela presença de linhas de água, com destaque para a ribeira da Archeira e de Aboíinha. Salientam-se ainda as principais áreas verdes vocacionadas para atividades de recreio e lazer: Monte Crasto, Praça Manuel Guedes, Parque Municipal dos Castanheiros e Centro de Educação Ambiental da Quinta do Passal.

É um sistema estruturado, igualmente, no património edificado, nas quintas históricas e nos núcleos históricos e arquitetónicos representativos da génese dos lugares, que constituem elementos de destaque na dinamização do espaço urbano e rural do município, constituindo-se alavancas do desenvolvimento do território e da promoção do turismo no concelho.

Desta forma, formaliza um sistema dinâmico e contínuo, através do qual se estabelecem os fluxos e as continuidades ecológicas e urbanas e que coabita e condiciona a ocupação e as atividades humanas.

O modelo territorial prevê tirar partido da forte presença do sistema ecológico, articulando-o as diversas centralidades através da criação de corredores ecológicos junto às ribeiras e de parques/jardins equipados, junto às povoações.

Estes elementos deverão promover uma maior apropriação da estrutura verde por parte da comunidade, potenciando a melhoria do ambiente urbano e fomentando estilos de vida mais saudáveis na população.

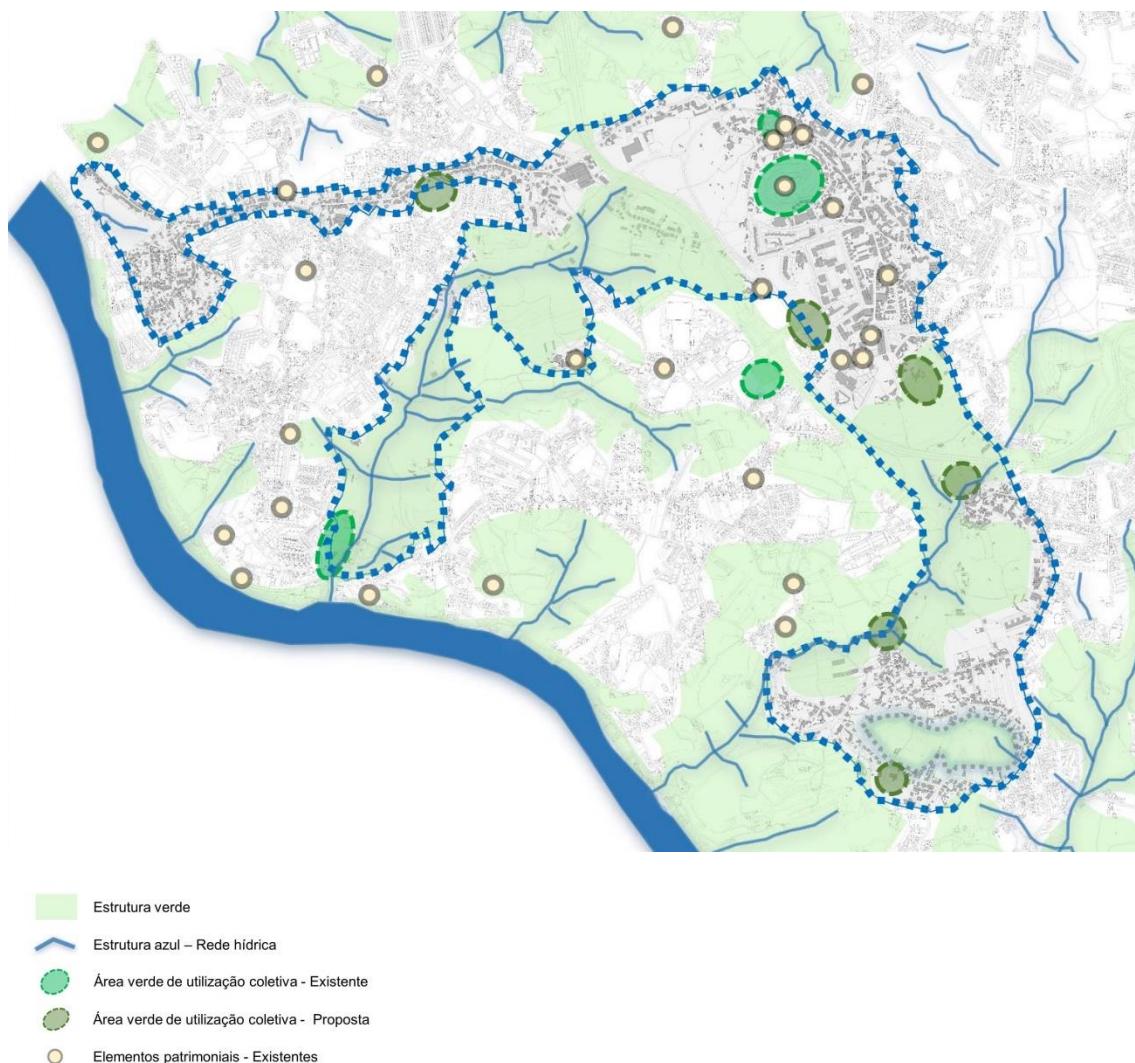


Figura 4 – Esquema territorial – sistema ecológico, ambiental e patrimonial

Sistema de mobilidade

Por seu turno, o sistema de mobilidade materializa uma melhor coexistência entre diferentes modos de transporte e uma melhor vivência urbana, controlando os fluxos de atravessamento e circulação interna no território sem comprometer o acesso a atividades fulcrais dos seus núcleos centrais.

O sistema de mobilidade do território de Valbom e São Cosme encontra-se fortemente marcado pela presença de infraestruturas de transporte pertencentes à rede rodoviária principal e complementar, nomeadamente a A43, a antiga EN209 e a ER108. Complementarmente, a rede viária interna apresenta constrangimentos, condicionando as dinâmicas populacionais e o desenvolvimento urbano de determinadas áreas do território.

Neste sentido, importa promover a melhoria das condições de mobilidade interna e com os concelhos adjacentes, dando prioridade à implementação da via que ligará a EN12 (Estrada da Circunvalação), junto do Parque Oriental da Cidade do Porto, ao centro cívico de Valbom, o prolongamento da Av. Oliveira Martins à Via da Conduta e à rua D. João de França, formalizando a circular exterior ao centro histórico/tradicional da Cidade de São Cosme (Gondomar), a criação da variante ao troço nascente da rua Joaquim Manuel da Costa/Novais da Cunha (troço desclassificado da EN209) e de ligação à Av. Fernando Pessoa (Hospital Escola da Universidade Fernando Pessoa), estruturando, igualmente, parte do traçado da linha do Metro e potenciando a articulação com a zona ribeirinha (ligação à rua do Lourido).

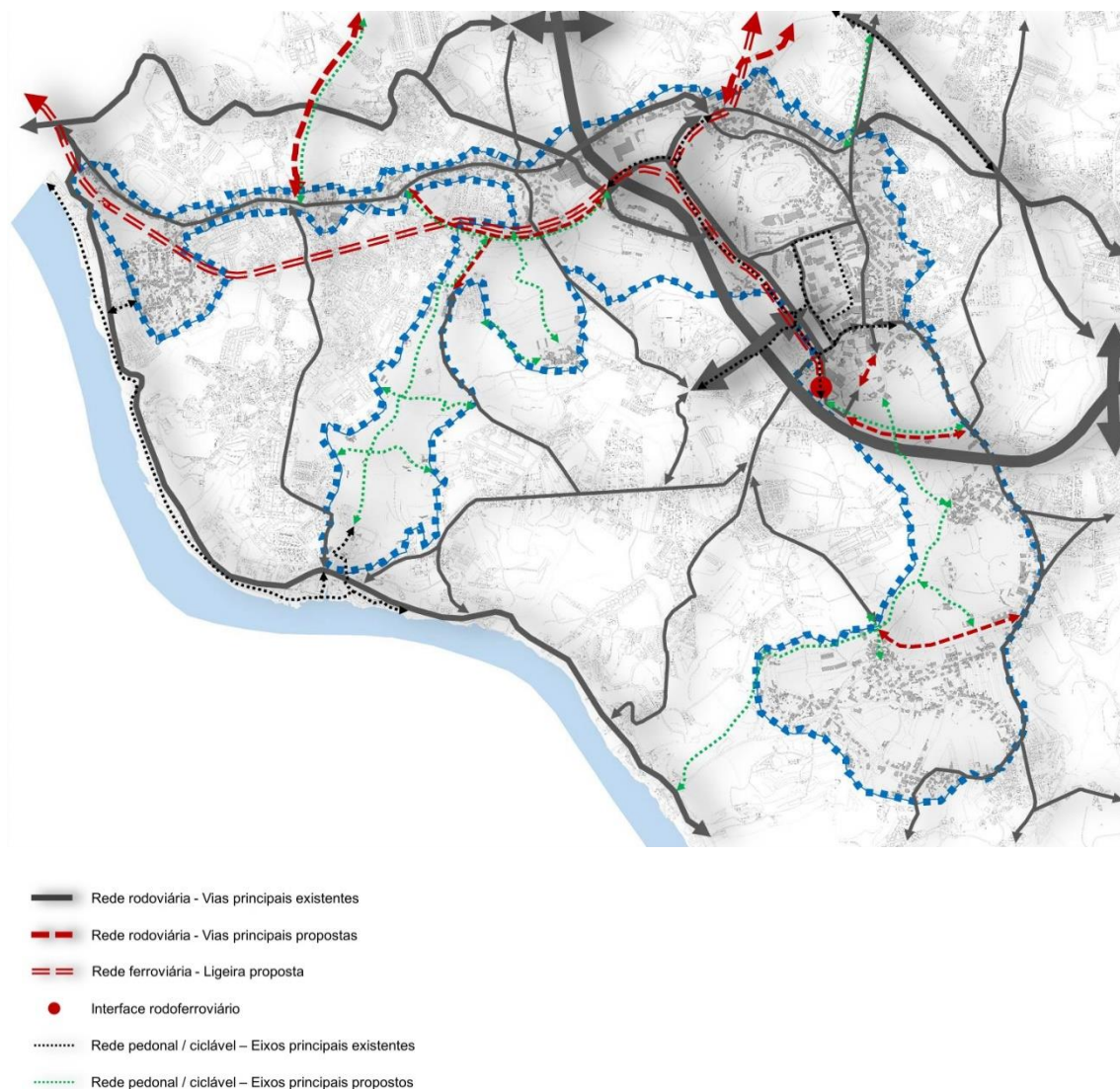


Figura 5 – Esquema territorial – sistema de mobilidade

A questão da mobilidade não se esgota na melhoria da rede viária existente, devendo esta questão ser articulada com a rede ferroviária ligeira (metro de superfície) e com a rede de transporte coletivo rodoviário. Neste âmbito, merece referência o projeto de extensão da linha F do metro do Porto (Linha Laranja) desde Fânzeres até Campanhã (Porto) e de construção de um interface rodoferroviário na Cidade de São Cosme (Gondomar).

Complementarmente, é necessário reforçar a rede pedonal e ciclável, garantindo a consolidação de uma rede contínua e segura, que abranja os principais núcleos funcionais do território e a articulação com as zonas envolventes. Assim, importa promover o reforço da rede de mobilidade suave e de acessibilidade local, estruturada nos caminhos vicinais existentes, particularmente na envolvente das principais linhas de água, através da sua valorização e requalificação, permitindo fortalecer as ligações aos centros das cidades de Valbom e São Cosme (Gondomar), aos núcleos urbanos de Ramalde, de Aguiar, de Arroiteia/Cumieira e de S. Miguel e à margem ribeirinha do Douro.

Síntese

Os conceitos e ideias apresentados encontram-se refletidos no diagrama de síntese, que representa de forma esquemática as opções fundamentais adotadas, tendo em vista a materialização da estratégia preconizada (Figura 6 e peças desenhadas em Anexo).

Entenda-se que não se pretende substituir aos instrumentos de gestão territorial nem aos projetos urbanísticos detalhados, mas sim permitir uma melhor visualização da estratégia proposta para a ORU.

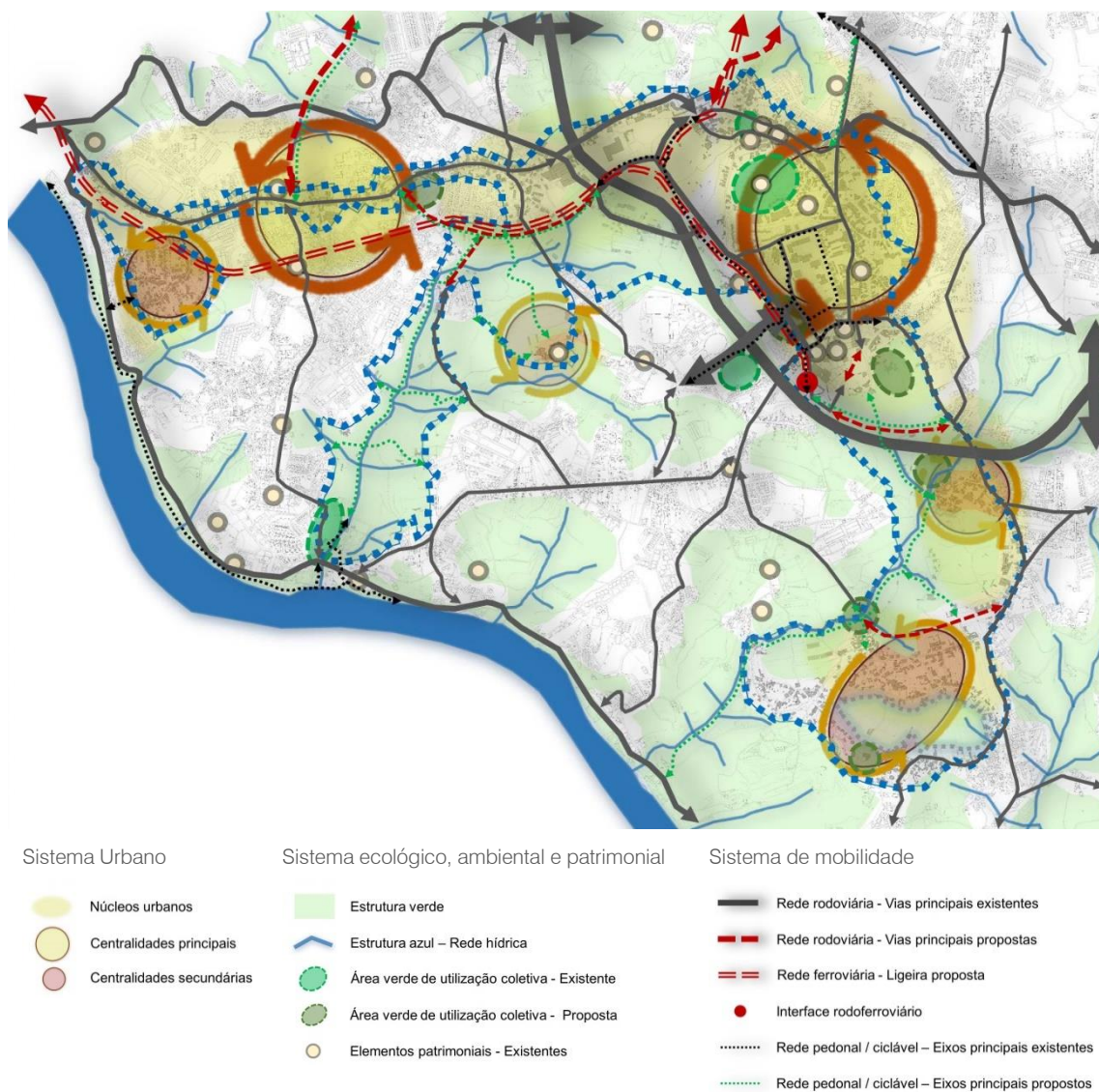


Figura 6 – Esquema territorial - síntese

4 Plano de ação

4.1 Projetos estruturantes e ações

A materialização da estratégia territorial preconizada irá assentar na implementação de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana.

Os projetos estruturantes considerados incidem sobre as várias dimensões do território e da vida urbana, mais concretamente, as suas dimensões física e ambiental, económica, social e cultural. Com uma influência transversal a todo o território da ARU, os projetos estruturantes apresentam uma incidência particular nas áreas de intervenção prioritárias delimitadas, designadamente, nos centros históricos de Valbom e São Cosme e nos núcleos de Arroiteia/Cumieira, Ramalde e Aguiar.

A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas a uma ORU sistemática, que os define como ações destinadas 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, associadas a um programa de investimento público” (artigo 8.º, RJRU) que articule e alavanque investimento privado.

Estes projetos estruturantes e respetivas ações constituem-se como a resposta operativa para o reforço da atratividade de Gondomar e correspondem a propostas concretas de intervenção, corporizadas no modelo territorial.

Nesta medida os projetos estruturantes, evidenciam-se pela sua capacidade de impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social de São Cosme e Valbom, permitindo o desenvolvimento sustentável do território. De igual modo estes projetos irão introduzir dinâmicas urbanas positivas e impulsionar a realização de novos projetos e ações, quer de iniciativa pública quer privada, através de um processo de contaminação positiva.

A tabela seguinte identifica os 10 projetos estruturantes e as 49 ações prioritárias que os compõem².

² O conjunto de projetos estruturantes e ações prioritárias encontra-se traduzido na peça desenhada n.º 01, em Anexo.

Tabela 4 – Projetos estruturantes e ações prioritárias

Projeto	Objetivo	Ações prioritárias
PE1 Valorização do centro histórico de Valbom	Valorizar o centro histórico de Valbom, nomeadamente o eixo da Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, através de uma intervenção integrada de qualificação do espaço público que facilite a dinamização de funções urbanas diversificadas e contribua para a qualidade de vida da população.	1.1 Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa 1.2 Troço nascente da variante de Valbom 1.3 Rede de espaços públicos de proximidade 1.4 Largo da Fonte Pedrinha 1.5 Alameda Azevedo 1.6 Praceta 25 de Abril 1.7 Parque urbano de Valbom 1.8 Rotunda Luís de Camões
PE2 Qualificação do núcleo da Arroiteia/Cumieira	Promover condições de centralidade no núcleo da Arroiteia/Cumieira, através da criação de espaços públicos de proximidade e da sua articulação com a envolvente imediata, intensificando a relação com o Rio Douro.	2.1 Rua João de Deus 2.2 Largo-Miradouro 1.º de Dezembro 2.3 Largo da Bela Vista 2.4 Miradouro dos Pescadores 2.5 Praceta Dr. Artur de Matos 2.6 Parque verde da Arroiteia/Cumieira
PE3 Valorização do eixo central de São Cosme	Valorizar o centro tradicional de São Cosme através da criação de uma rede contínua de espaços públicos qualificados, que reforce o papel deste território como elemento identitário do concelho e como polo de referência do comércio de rua da cidade.	3.1 Rua Novais da Cunha 3.2 Paços do Concelho 3.3 Praça Manuel Guedes 3.4 Rua 25 de Abril 3.5 Praça da República e largo de Santo António
PE4 Valorização e dinamização do Monte Crasto	Qualificar o Monte Crasto enquanto elemento identitário de Gondomar, facilitando a dinamização de novas funções no local e potenciando a sua apropriação pela população e a sua visita.	4.1 Jardins do Monte Crasto 4.2 Acessos ao Monte Crasto 4.3 Complexo desportivo do Monte Crasto
PE5 Consolidação do centro cívico de São Cosme	Consolidar e estruturar um novo centro cívico em São Cosme, conferindo-lhe um papel integrador de ligação e continuidade territorial.	5.1 Interface de transportes 5.2 Parque urbano de São Cosme 5.3 Avenida Oliveira Martins 5.4 Troço sul da circular de São Cosme 5.5 Rua Ala Nuno Álvares 5.6 Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica
PE6 Integração e qualificação de Ramalde	Promover condições de centralidade no núcleo de Ramalde, através da criação de espaços públicos de proximidade e da qualificação da sua articulação com a envolvente imediata.	6.1 Rua D. João de França 6.2 Largo da Alegria 6.3 Parque verde de Ramalde 6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde

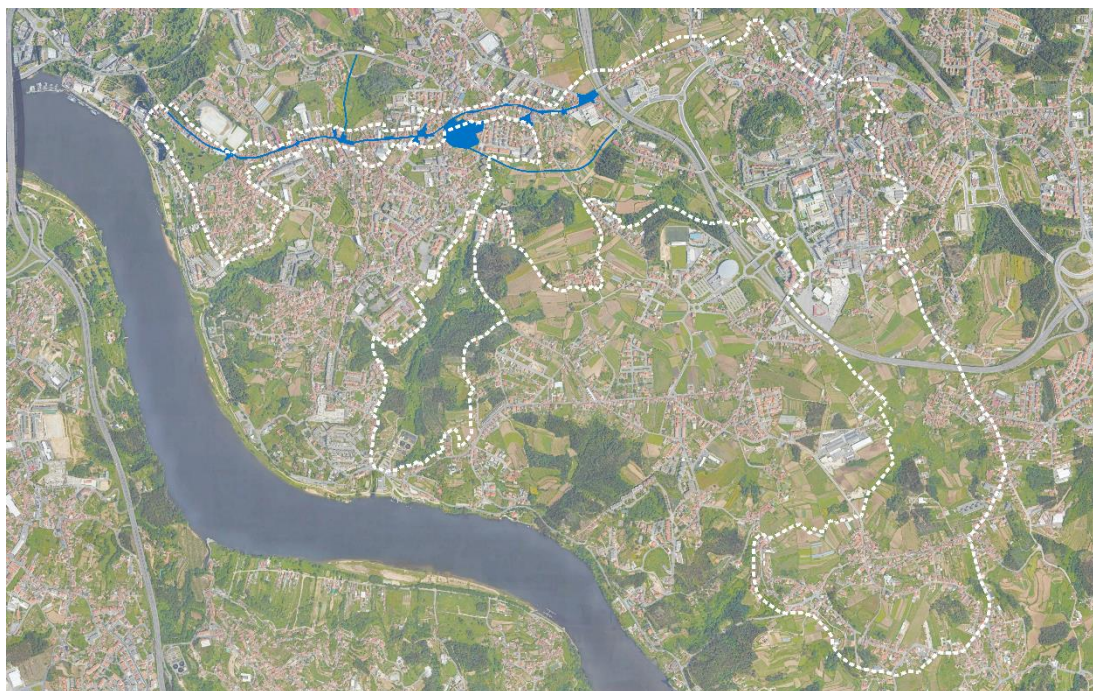
Projeto	Objetivo	Ações prioritárias
PE7 Integração e qualificação de Aguiar	Promover condições de centralidade no núcleo de Aguiar, através da criação de espaços públicos de proximidade e da qualificação da sua articulação com a envolvente imediata.	7.1 Rotunda dos Barreiros 7.2 Largo de Cabanas 7.3 Largo do Pedregal 7.4 Jardim do Clube de Caça e Pesca 7.5 Largo da Capela de Aguiar 7.6 Parque verde de Aguiar 7.7 Corredor ecológico da Aboíña
PE8 Valorização da ribeira da Archeira	Promover a valorização ambiental e paisagística da envolvente à ribeira da Archeira como elemento fundamental da estrutura ecológica, integrando-a nas vivências urbanas de São Cosme e Valbom.	8.1 Corredor ecológico da Archeira 8.2 Rua da Mina
PE9 Fomento da reabilitação do edificado	Fomentar a reabilitação do tecido urbano e a qualificação do ambiente urbano potenciando a atratividade do território.	9.1 Bairro Social do Monte Crasto 9.2 Incentivos à reabilitação urbana 9.3 Gabinete de apoio à reabilitação urbana 9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana
PE10 Dinamização socioeconómica	Promover a dinamização do tecido socioeconómico local, tendo em vista o reforço da identidade local e a emancipação social da população.	10.1 Estratégia de marketing territorial 10.2 Programa de dinamização do comércio tradicional 10.3 Programa de empreendedorismo urbano 10.4 Programa de combate ao desemprego

Em seguida são apresentadas fichas-síntese para cada projeto estruturante e ação prioritária. A ficha-síntese de cada projeto estruturante inclui a sua identificação e territorialização, uma breve descrição, a identificação das respetivas ações prioritárias e dos objetivos para os quais contribui. As fichas das ações prioritárias contêm o seu objetivo, uma descrição, a estimativa de investimento³, bem como a avaliação da respetiva relação com os eixos estratégicos propostos.

Note-se que estas fichas-síntese de projetos e ações poderão ser objeto de revisões e alterações ao longo da concretização da presente ORU, tendo em conta eventuais e justificáveis correções de trajetória da ação municipal.

³ Os detalhes para o cálculo das estimativas orçamentais propostas encontram-se no ponto 6.2 – Estimativa de investimento, do presente documento.

PE1 Valorização do centro histórico de Valbom



Objetivo

Valorizar o centro histórico de Valbom, nomeadamente o eixo da Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, através de uma intervenção integrada de qualificação do espaço público que facilite a dinamização de funções urbanas diversificadas e contribua para a qualidade de vida da população.

Ações prioritárias

- 1.1 Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa
- 1.2 Variante de Valbom
- 1.3 Rede de espaços públicos de proximidade
- 1.4 Largo da Fonte Pedrinha
- 1.5 Alameda Azevedo
- 1.6 Praceta 25 de Abril
- 1.7 Parque urbano de Valbom
- 1.8 Rotunda Luís de Camões

Descrição

O centro histórico de Valbom estrutura-se sob a forma de uma frente urbana linear contínua, ao longo daquele que é o seu arruamento vital para o funcionamento do seu centro cívico – a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa. Este eixo permanece historicamente associado ao seu processo de ocupação e consolidação, permitindo a articulação do centro de Gondomar à cidade do Porto. Para além de concentrar a maioria do

comércio de rua, é nele que se localizam alguns dos equipamentos e serviços mais importantes de Valbom, como a junta de freguesia, o complexo desportivo de Valbom e o centro social e cultural.

Atualmente caracteriza-se pela desqualificação do espaço público de circulação, o qual oferece escassas condições de conforto e de segurança à mobilidade suave, e é marcadamente deficitário na oferta de áreas de encontro e estadia, o que combinado com a existência de edifício degradado e devoluto diminui a sua capacidade de atração quer de pessoas quer de atividades.

Neste contexto, assume uma importância fulcral neste projeto a melhoria das condições de mobilidade, devendo este garantir condições convidativas, fáceis e seguras à circulação pedonal e viária. Complementarmente, pretende-se proporcionar à população um conjunto de espaços públicos de proximidade, através da qualificação dos principais espaços de desafogo existentes no tecido edificado, possibilitando que estes, atualmente residuais, sejam elevados a espaços de estadia, favorecendo o encontro e de socialização, e, potenciando simultaneamente a instalação de novas atividades e a valorização das existentes. Com efeito, o espaço público, enquanto espaço de excelência de vivências urbanas exercerá uma importante influência na atração de pessoas e dinamização de atividades, considerando-se fundamental para a sua apropriação e consequente estímulo à reabilitação do edificado por parte dos privados, contribuindo assim para a revitalização e valorização da imagem urbana de Valbom.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

OE5 Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salientam-se as relações diretas, que devem ser devidamente consideradas na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente:

1.7 Parque urbano de Valbom, com 8.1 Corredor ecológico da Archeira, e com 8.2 Rua da Mina.

1.4 Largo da Fonte Pedrinha, com 2.1 Rua João de Deus

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente Espaço público, o conjunto de ações prioritárias que o operacionalizam apresenta uma relação direta com a 9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana.

AÇÃO 1.1 RUA DR. JOAQUIM MANUEL DA COSTA



Objetivo

Promover o reordenamento e a qualificação do espaço público e o incremento da mobilidade urbana sustentável.

Descrição

A rua Dr. Joaquim Manuel da Costa caracteriza-se pelo seu traçado extenso, com uma orografia geralmente plana, e, pelo seu perfil estreito, condição que limita espacialmente a circulação (motorizada e pedonal) e o estacionamento, apresentando diversas lacunas no tratamento do espaço público. De facto, os canais afetos à circulação não apresentam condições mínimas de segurança de utilização e conforto urbano, para a circulação rodoviária, mas sobretudo pedonal, sendo evidente a dificuldade de coabitação entre os seus utilizadores da qual derivam conflitos constantes.

Neste sentido, a presente ação visa o reordenamento e reperfilamento deste eixo (formalizado pelas ruas Dr. Joaquim Manuel da Costa/Novais da Cunha), minimizando o atual impacto do tráfego viário, em proveito do incremento do espaço público e da mobilidade suave no território (alargamento dos passeios, arborização da via, introdução de mobiliário urbano). Pretende-se proceder à requalificação deste arruamento, dotando-o de novas condições físicas e funcionais que possam potenciar a localização e utilização do conjunto de equipamentos, serviços e comércio e, simultaneamente, considerando o seu papel histórico, dignificar este eixo enquanto espaço público nobre de Valbom.

Considerando o seu perfil reduzido, tal poderá ser atingido a partir da adoção de um único sentido de trânsito, no troço cruzamento com a rua Pinheiro D'Além – rotunda da rua Luís de Camões, em articulação com a ação 1.2 – Troço nascente da variante de Valbom, permitindo a constituição de passeios contínuos

mais francos e livres de obstáculos. No restante troço da rua Dr. Joaquim Manuel da Costa poderão ser mantidos os dois sentidos viários, associada a uma limitação da velocidade de circulação. No âmbito da mobilidade motorizada, a intervenção visa igualmente a formalização de bolsas de estacionamento.

Na requalificação deste eixo, cujo espaço público deve ser beneficiado em toda a sua extensão, a componente de espaço de lazer e estadia assume um papel preponderante. No troço compreendido entre a Fonte Pedrinha e o nó da rua Luís de Camões, a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa inclui uma sucessão de pequenos espaços alguns dos quais residuais e outros como largos e pracetas que se encontram desarticulados entre si, com diferentes ambientes urbanos e, no geral, pouco qualificados, reclamando uma requalificação conjunta. Neste sentido, à semelhança destes espaços (ação 1.3 – Rede de espaços públicos de proximidade), a requalificação deste eixo deve adotar uma imagem e linguagem unificada e coerente, garantindo uma articulação e coerência ao nível das tipologias de vegetação, mobiliário urbano, pavimentos, iluminação pública, sinalética, entre outros.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 2.200 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• • •	•

AÇÃO 1.2 TROÇO NASCENTE DA VARIANTE DE VALBOM

**Objetivo**

Constituir uma variante que formalize a principal alternativa ao troço nascente da rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, considerando o espaço canal previsto para a expansão do traçado do metro de superfície.

Descrição

A rua Dr. Joaquim Manuel da Costa constitui a grande via estruturante do território de Valbom (nomeadamente do seu centro histórico) agregando as funções de arruamento urbano com as de via coletora o que provoca conflitos e constrangimentos constantes entre os seus diversos utilizadores. De facto, a pressão atualmente exercida sobre este eixo viário, transformam-no num eixo muito congestionado e pouco seguro, com cargas superiores ao seu dimensionamento, banalizando o seu uso e misturando os tráfegos locais e urbanos com os de atravessamento, sendo que, as suas condições físicas e funcionais refletem-se igualmente na insegurança das deslocações pedonais.

Nesta medida, a presente ação propõe a criação de uma variante a este eixo, através da articulação da avenida Fernando Pessoa à rua das Cavadinhas, que face ao condicionalismo do cadastro constitui o único sítio onde é ainda possível formalizar uma via alternativa à rua Joaquim Manuel da Costa. Refira-se que o traçado preconizado considera o espaço canal previsto (em sede de PDM) para a expansão do traçado do metro de superfície. Complementarmente propõem-se a reformulação dos nós viários decorrentes da presente intervenção, designadamente, os decorrentes dos cruzamentos com as ruas Cosme Ferreira Castro, Mina/Padre Paiva e, rua das Cavadinhas.

Desta intervenção decorrerá um incremento da melhoria da qualidade do ambiente urbano no centro histórico de Valbom, face ao desvio de uma grande quantidade de tráfego de atravessamento e, simultaneamente, uma enorme implicação positiva das condições de mobilidade interna neste território.

A promoção desta ligação articula-se com outras ações, territorialmente contíguas, previstas no âmbito da presente ORU, nomeadamente com a intervenção preconizada para a rua da Mina que integra o PE8 – Valorização da ribeira da Archeira.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 1.000 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
•	• • •	•

AÇÃO 1.3 REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS DE PROXIMIDADE



Objetivo

Formalizar um conjunto de espaços públicos de proximidade, através da qualificação dos principais espaços de desafogo existentes no tecido edificado.

Descrição

O espaço público estruturado pela rua Dr. Joaquim Manuel da Costa apresenta atualmente diversas debilidades ao nível da sua organização e qualificação que restringem o seu uso, sendo evidente o *deficit* de espaços públicos de circulação e encontro de qualidade neste território.

Neste sentido reveste-se de extrema importância a valorização do seu espaço coletivo, sobretudo os atuais espaços de carácter residual, convertendo-o em espaços de socialização, ponto de encontro da população local, e palco de acontecimentos diversos, com equipamentos que potenciem novos usos, espaços capazes de aumentar a auto estima da população que o utiliza e, desta forma, pontuar este tecido urbano com um conjunto articulado de espaços de proximidade. Esta regeneração é particularmente determinante, uma vez que este eixo concentra importantes equipamentos e maioria dos serviços e estabelecimentos de comércio local, fundamentais para o equilíbrio urbano de Valbom.

Reconhecem-se, nesta lógica, como espaços de enormes potencialidades os resultantes de interseções viárias e/ou os espaços de descompressão que definem a partir de um elemento arquitetónico expressivo (como o caso da Capela de Nossa Sr.^a do Rosário e o Cruzeiro, no caminho do Sr. do Miradouro).

Na generalidade, estes espaços na sua génese morfológica sempre foram lugares de cruzamento e de escoamento, condição esta, que os torna lugares e pontos de passagem, do que de permanência, fazendo destes não lugares, sem existência de vida, comércio ou lazer. Marginais ao traçado viário, estes espaços

caracterizam-se ainda pela insegurança associada às deslocações pedonais derivada em parte pela ilegibilidade do espaço público.

A presente ação visa, nesta medida, o entendimento estes espaços, enquanto pontos de partilha da mobilidade automóvel e de transportes públicos com a permanência de pessoas. Neste sentido, e decorrente da reformulação do perfil da rua Joaquim Manuel da Costa prevista (ação 1.1) e respetivos arruamentos confinantes (arranques viários transversais), e o consequente incremento do espaço público, estes espaços poderão dar lugar a uma maior absorção das pessoas, de zonas arborizadas de lazer, como esplanadas e outros. Neste contexto, propõe-se a formalização e qualificação dos seguintes largos e/ou pracetos:

- Largo da Paz (resultante do cruzamento da rua da Paz com a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa)
- Largo Nossa Senhora do Rosário (envolvente à Capela da Nossa Senhora do Rosário)
- Praceta da Escola Dramática
- Largo Pinheiro d'Além (resultante do cruzamento da rua Pinheiro d'Além com a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa)
- Largo Francisco Sá Carneiro
- Largo do Senhor do Miradouro (envolvente ao cruzeiro no caminho do Sr. do Miradouro)

Nesta medida, a presente intervenção nos espaços identificados deverá estender-se ao remanescente dos eixos viários e do edificado, melhorando as condições de usufruto e de circulação pedonal, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização, visando a formalização de um espaço de encontro adequado. Para uma maior continuidade deverá ser adotada uma linguagem uniformizada nos elementos a implementar (pavimentos, mobiliário urbano, etc.) para que seja perceptível a articulação entre eles, e desta forma, conceber uma imagem nobre e funcionalmente melhorada.

A formalização e qualificação destes espaços (possível de executar faseadamente, em articulação com o reperfilamento da rua Dr. Joaquim Manuel da Costa) pretende paralelamente constituir um estímulo à reabilitação do edificado privado circundante, contribuindo para a sua valorização funcional, nomeadamente ao nível do comércio/serviços e assim produzir efeitos positivos nas dinâmicas e vivências urbanas locais.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 5.000 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 1.4 LARGO DA FONTE PEDRINHA



Objetivo

Requalificar o largo da Fonte Pedrinha conferindo-lhe condições aprazíveis para o usufruto e estadia, valorizando este território enquanto porta de entrada no centro histórico de Valbom.

Descrição

O largo da Fonte Pedrinha, no extremo poente do eixo da rua Dr. Manuel da Costa que atravessa o centro histórico e cívico de Valbom, constitui uma importante porta de entrada na cidade. Ao contrário de outros alargamentos da sua estrutura urbana, o largo e a respetiva envolvente abrange uma área considerável, contudo quer a sua atual organização, muito marcada pela paragem de transportes públicos e pelo acesso ao Estádio Municipal de Valbom onde a rede rodoviária prevalece sobre os espaços pedonais, quer o seu tratamento, pouco qualificado, diminuem a leitura espacial e a funcionalidade deste espaço.

Nesta medida, a presente intervenção prevê favorecer a clareza e legibilidade dos diferentes espaços de circulação evitando barreiras arquitetónicas que possam impedir a acessibilidade de qualquer utilizador, e a criação de um desafogado e atrativo espaço de encontro e socialização, por forma a potenciar uma maior vivência deste território.

A requalificação deste espaço deverá contribuir para a revitalização desta zona urbana, e terá um carácter de complementaridade com as intervenções previstas para o núcleo residencial adjacente (PE2 – Qualificação do núcleo da Arroiteia/Cumieira), com o propósito de reforçar as ligações do bairro da Arroiteia/Cumieira com o centro cívico da cidade de Valbom. Para além da intervenção no desenho urbano e paisagístico, esta ação integra o reordenamento da circulação rodoviária e do estacionamento.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.850 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	• •

AÇÃO 1.5 ALAMEDA AZEVEDO



Objetivo

Promover a ligação da rua da Escola Dramática à rua Luís de Camões.

Descrição

O sistema de mobilidade do território de Valbom encontra-se fortemente marcado pelos múltiplos constrangimentos, o que se traduz nas respetivas dinâmicas urbanas, designadamente populacionais, e no desenvolvimento urbano de determinadas áreas como o seu centro histórico.

Neste sentido, e à semelhança da (anterior) ação 1.2, a presente procura materializar uma melhoria das condições de mobilidade quer interna quer externa, dando assim prioridade à implementação da via distribuidora principal prevista em sede de PDM, que ligará a EN12 (Estrada da Circunvalação) junto ao Parque Oriental da Cidade do Porto, ao centro cívico de Valbom, devendo assim ser promovida a ligação da rua da Escola Dramática à rua Luís de Camões que ligará a norte com a dita EN12. Complementarmente à abertura deste eixo propõem-se a qualificação dos nós viários decorrentes da presente intervenção, designadamente, o resultante do cruzamento com a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, que deverá ser tratado enquanto integrante da rede de espaços públicos de proximidade (ação 1.3).

Desta intervenção decorrerá um incremento da melhoria da qualidade do ambiente urbano no centro histórico de Valbom, face ao desvio de uma grande quantidade de tráfego de atravessamento norte-sul e, simultaneamente, uma enorme implicação positiva das condições de mobilidade interna neste território.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 450 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	•

AÇÃO 1.6 PRACETA 25 DE ABRIL

**Objetivo**

Promover a requalificação deste espaço público central de Valbom, relevando a sua presença e papel na dinâmica urbana do seu centro cívico.

Descrição

Com uma localização central, a praça 25 de Abril constitui o espaço público mais emblemático do centro cívico de Valbom. Este espaço apresenta uma dimensão diminuta, sendo caracterizado atualmente por um arranjo urbanístico e paisagístico que condiciona uma utilização e apropriação coletiva, face à presença predominante de zonas de circulação e estacionamento automóvel, revelando ser um lugar essencialmente de passagem, com uma permanência de pessoas reduzida, mesmo face à sua centralidade e proximidade a equipamentos e serviços vários.

Nesta medida, pretende-se reforçar o papel desta área central através da requalificação do espaço compreendido pela praça e arruamentos envolventes, que reforce a centralidade do local e configure um espaço apazível de encontro e estadia. Pretende-se intervir promovendo nela um ponto de confluência e convívio social, através do redesenho do espaço público, com um tratamento que lhe confira uma maior unicidade, uma nova organização espacial e viária que potencie a sua utilização e fruição, através da dignificação e uniformização dos espaços de estadia e circulação; da priorização e melhoria da circulação pedonal, e da redução do tráfego automóvel e estacionamento.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 3.400 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 1.7 PARQUE VERDE DE VALBOM

**Objetivo**

Criar um espaço verde de lazer de qualidade destinado ao recreio ativo da população residente.

Descrição

Face à consolidação das frentes urbanas do eixo formalizado pela rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, e apresentando Valbom uma escassez de áreas verdes urbanas, a parcela de terreno atualmente expectante (de domínio privado) e de dimensão significativa, junto ao cruzamento com a rua Pinheiro d'Além, reveste-se de uma importância redobrada. Considera-se, pois, oportuno agarrar a oportunidade de dotar o centro histórico de Valbom de um equipamento, hoje inexistente, fundamental para o combate ao sedentarismo e promoção de hábitos de vida saudáveis, onde a população residente possa desenvolver atividades físicas e lúdicas.

Este parque permitirá articular o centro cívico de Valbom com o corredor ecológico da ribeira da Archeira (PE8 – Valorização da ribeira da Archeira) e irá reunir condições privilegiadas enquanto local de descompressão e convívio, exercendo uma influência particularmente forte sobre a paisagem urbana. Neste sentido, a presente ação visa criação de um parque que consolide a estrutura verde urbana e integre vários espaços destinados ao lazer, como parque infantil e/ou uma área lúdica informal, e eventuais instalações de apoio.

De referir que a formalização do parque verde de Valbom não deverá inviabilizar a capacidade edificatória do vazio urbano em causa, no sentido em que, deve ser admitida construção nova, de forma a criar uma frente urbana ao longo da via prevista no presente projeto estruturante (ação 1.2 - Troço nascente da variante de Valbom) e, simultaneamente, formalizar o quarteirão constituído com o novo traçado. A

intervenção deve ainda prever algum estacionamento de apoio à rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, permitindo um maior desafogo à circulação neste eixo estruturante.

Esta intervenção deverá articular-se com outras ações, territorialmente contíguas, previstas no âmbito da presente ORU, nomeadamente as previstas no presente projeto estruturante e as contempladas no PE8 – Valorização da ribeira da Archeira, bem como o traçado previsto do metro de superfície (PDM).

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaços verdes (superfície de intervenção estimada: 1.500 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	•	• • •

AÇÃO 1.8 ROTUNDA DA RUA LUÍS DE CAMÕES



Objetivo

Requalificar o espaço público conferindo-lhe condições aprazíveis para o usufruto e estadia, valorizando este território enquanto porta de entrada no centro histórico de Valbom.

Descrição

O nó resultante do cruzamento da rua Luís de Camões com a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa (/Novais da Cunha) corresponde, para quem acede vindo de São Cosme, a porta de entrada em Valbom, justificando assim uma atenção especial na criação de condições que dignifiquem e valorizem este acesso.

Atualmente a organização e tratamento do seu espaço público, maioritariamente afeto à circulação motorizada e estacionamento diminuem a funcionalidade deste espaço enquanto porta de entrada e possível espaço de estadia. Neste sentido, deverá ser encetada a sua requalificação por forma a contribuir para uma apropriação positiva do espaço público e, consequentemente para o uma imagem mais qualificada deste território.

Este tratamento do espaço público deve potenciar a franca e confortável circulação pedonal, abarcando o espaço remanescente dos eixos viários e do edificado, conferindo-lhe condições aprazíveis para o usufruto e estadia, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 4.500 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

PE2 Qualificação do núcleo da Arroteia/Cumieira



Objetivo

Promover condições de centralidade no núcleo da Arroteia/Cumieira, através da criação de espaços públicos de proximidade e da sua articulação com a envolvente imediata, intensificando a relação com o Rio Douro.

Ações prioritárias

- 2.1 Rua João de Deus
- 2.2 Largo-Miradouro 1.º de Dezembro
- 2.3 Largo da Bela Vista
- 2.4 Miradouro dos Pescadores
- 2.5 Praceta Dr. Artur de Matos
- 2.6 Parque da Arroteia/Cumieira

Descrição

Face à sua implantação, confinante às dinâmicas urbanas de Valbom, desde o largo da Fonte Pedrinha no topo da encosta sobre o Douro, o núcleo da Arroteia/Cumieira beneficia de um sistema de vistas privilegiado, contudo reflete uma posição marginal quer ao centro cívico da cidade, quer à frente ribeirinha, apesar da proximidade física. Com um marcante carácter residencial, este território apresenta uma débil estruturação urbana, com uma circulação motorizada muito condicionada face ao perfil dos arruamentos, carecendo de oferta de espaços de estadia convidativos, que possa estimular o convívio e interação entre

os residentes, contribuir para uma maior vivência da rua, e consequentemente contrariar a natureza de espaço dormitório.

Assim, a reabilitação do seu espaço público é prioritária para promover os laços sociais entre os habitantes, sendo a conservação e qualidade do seu espaço exterior o elemento promotor das suas vivências e permanências.

Nesta medida, o presente projeto através da oferta de uma rede de pequenos espaços públicos de proximidade, que se requerem aprazíveis, para além da necessária beneficiação da imagem urbana, pretende fomentar o encontro da comunidade, as vivências ao ar livre e potenciar a emergência de pequenos núcleos de comércio e serviços de proximidade. Considera-se igualmente determinante promover uma maior articulação deste núcleo com o centro cívico de Valbom e com a frente ribeirinha do Douro, garantindo assim uma maior coesão territorial.

A oferta de espaço público qualificado elevará a capacidade de dinamização social e valorização da identidade local, o que associado a uma maior abertura e articulação do bairro com a envolvente, ampliará a sua atratividade, quer de pessoas quer de atividades, contrariando progressivamente o seu carácter monofuncional.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE9 Reforçar as ligações ao rio Douro fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salienta-se que, apresentando o mesmo uma forte incidência na componente de Espaço público, o conjunto de intervenções que o operacionalizam apresenta uma relação direta com a [9.4](#) Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana.

AÇÃO 2.1 RUA JOÃO DE DEUS



Objetivo

Beneficiar a rua João de Deus promovendo a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade.

Descrição

A rua João de Deus, tal como a rua da Fonte Pedrinha é um eixo de acesso e atravessamento importante do núcleo da Arrozeira/Cumieira. Atualmente apresenta-se descaracterizado, com ausência de identidade e excessivamente impermeabilizado e sem elementos naturais de fruição e conforto. São igualmente evidentes os graves problemas para a circulação pedonal.

Desta forma, a presente ação visa proceder à sua requalificação dotando-o de novas condições físicas e funcionais que respondam à sua função estruturante do bairro, ao nível da mobilidade, mas que de igual modo valorizem a imagem urbana deste núcleo e potencie a constituição de um espaço público de circulação qualificado e coerente, que reforce a identidade e a unidade do local. Ainda que por limitação do seu perfil, não seja possível a segregação dos fluxos, importa dota-lo de características adequadas para uma melhor coabitação entre a circulação pedonal e motorizada, garantindo em toda a extensão as devidas condições de segurança e conforto à população. Refira-se que identificam-se neste eixo alguns imóveis em significativo estado de degradação, podendo constituir a qualificação do espaço público o incentivo necessário para a reabilitação do edificado por parte dos privados.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 600 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 2.2 LARGO-MIRADOURO 1.º DE DEZEMBRO



Objetivo

Requalificar o espaço público envolvente à associação recreativa proporcionando um local de encontro e convívio qualificado e de usufruto coletivo beneficiando a vista sobre o Douro.

Descrição

É inegável o importantíssimo papel que a Associação Recreativa Valboense 1.º de Dezembro desempenha, na socialização e na própria dinamização territorial do núcleo da Arroteia/Cumieira, proporcionando um aumento da oferta de atividades ao dispor da população, incrementando a formação cultural, desportiva e cívica, contribuindo assim para um incremento substancial nas suas vivências urbanas. Localizada na rua Dr. Augusto Barreto Costa, no extremo norte deste núcleo residencial, e na proximidade imediata de um jardim-de-infância, a sua envolvente beneficia de um sistema de vistas privilegiado sobre o Douro que importa promover e salvaguardar. Assim, e face à sua importância para a comunidade local, a presente ação visa a valorização do espaço público envolvente, através da criação de um espaço de estadia e contemplação.

A proposta visa assim a criação de um pequeno largo-miradouro que dignifique a importância da associação, e simultaneamente se assuma como um espaço de permanência, que promova as relações de proximidade e vizinhança e beneficiador da qualidade da imagem urbana.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

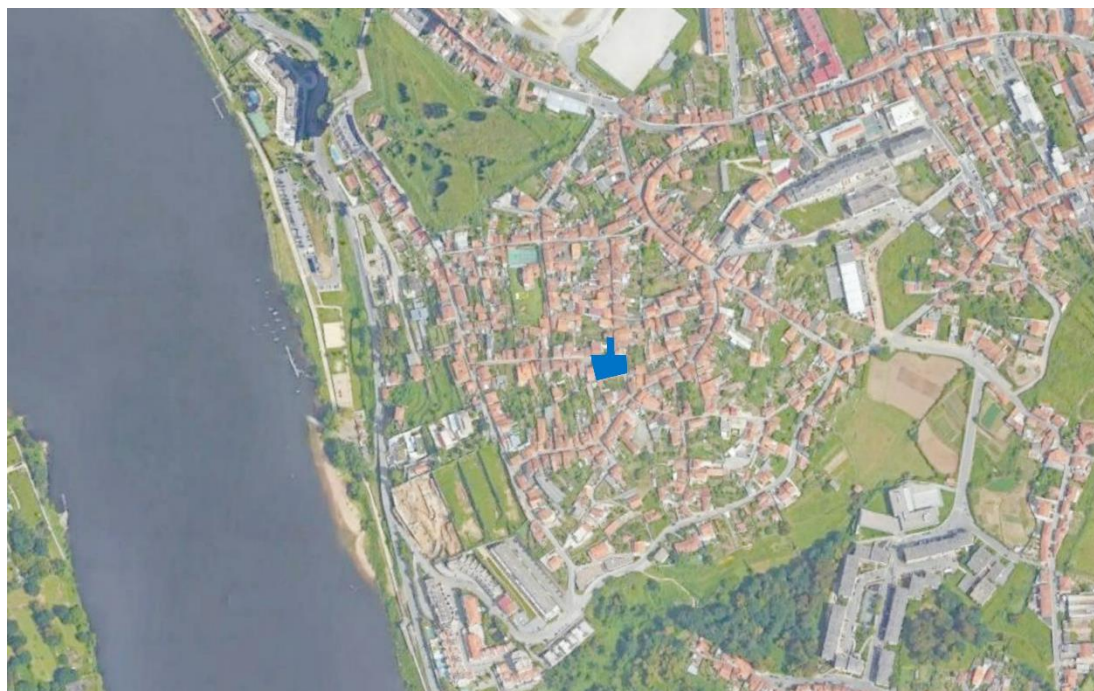
Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 410 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	• •

AÇÃO 2.3 LARGO DA BELA VISTA



Objetivo

Criar um novo espaço público central através da demolição de edifício devoluto e em ruína, formalizando um espaço de descompressão na malha urbana, reforçando a oferta de espaços de estadia e lazer neste núcleo urbano.

Descrição

Assumindo uma posição central face ao bairro, o lote caracterizado por uma antiga unidade de comercial/armazenamento, situado no gaveto da rua da Bela Vista, que atualmente se encontra num estado de elevada degradação, apresenta condições e características de base favoráveis – dimensão generosa, orografia e vista sobre o Douro – à sua reconversão enquanto espaço verde de encontro e lazer à comunidade local.

Nesta medida, deverão ser criadas condições para a sua transformação num espaço de estadia, que configure o principal local de encontro e socialização e palco de acontecimentos diversos na malha urbana do bairro, contrariando a situação atual que não estimula à permanência e inibe a fruição do seu espaço público. Pretende-se que este seja recetor e dinamizador dos percursos que nele confluem, devendo melhorar-se as condições de conforto e segurança, resolvendo pontualmente as situações de remate entre o espaço público e o edificado, nos casos em que a circulação se encontre dificultada.

Assim, o largo da Bela Vista deverá afirmar-se como uma área central deste núcleo residencial, mais convidativa e aprazível, capaz de gerar mais dinamismo e novas vivências urbanas. Saliente-se no entanto, que, à semelhança do restante bairro, esta área reflete uma dinâmica urbana muito reduzida, importando

incentivar a sua revitalização e dinamização, por exemplo, através da instalação de um equipamento ou serviço de proximidade.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.030 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	• •

AÇÃO 2.4 MIRADOURO DOS PESCADORES



Objetivo

Constituir uma zona singular no núcleo da Arroteia/Cumieira que potencie o sistema de vistas a partir da encosta sobre o Douro e a eliminação de barreiras físicas no território.

Descrição

A rua dos pescadores, que encerra a poente o núcleo da Arroteia/Cumieira, apresenta ao longo do seu percurso elevados valores cénicos e paisagísticos, face à sua posição sobranceira sobre o Douro.

Com condições naturais excecionais para a formalização de uma zona singular no núcleo da Arroteia/Cumieira que potencie o sistema de vistas a partir da encosta sobre o rio, poderá esta compreender um espaço de estadia e contemplação, em parte do terreno desocupado na encosta, para fins lúdicos e recreativos, e certamente constituir um polo de atração e dinamização das vivências urbanas locais.

Completamente a esta medida, deverá ser promovida a eliminação de barreiras físicas no território, articulando assim a cota alta (do bairro) à cota baixa, aumentando a articulação da malha urbana com a envolvente próxima, designadamente com a recente área desportiva da ribeira de Abade. Para tal, deverá ser beneficiado o escadório existente associado à capela, edificada de finais do século XIX em honra de São Pedro, que permite a articulação da rua dos pescadores com a avenida Escritor Costa Barreto (ER108).

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.125 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

EE2

EE3

• • •

• •

• • •

AÇÃO 2.5 PRACETA DR. ARTUR DE MATOS



Objetivo

Requalificar o espaço público conferindo-lhe condições apazíveis para o usufruto e estadia, valorizando este território enquanto porta de entrada no bairro.

Descrição

O nó resultante do cruzamento da rua Vasco da Gama com a rua Umelino Gonçalves Brito corresponde a uma das principais portas de entrada no bairro, sobretudo através do eixo formalizado pela avenida Miguel Bombarda/ rua José Marques Pinto/ rua da Escola Dramática. Atualmente formalizado pela Praceta Dr. Artur de Matos, que se apresenta descaracterizada, este acesso justifica uma atenção especial na criação de condições que dignifiquem e valorizem a entrada no bairro.

Nesta medida, a presente intervenção pressupõe a requalificação do espaço público centrado na rotunda (Praceta Dr. Artur de Matos), com o seu eventual redesenho e um tratamento do espaço público único e coerente que se estenda pelas ruas Vasco da Gama e Umelino Gonçalves Brito. Este tratamento do espaço público deve potenciar a franca e confortável circulação pedonal, abarcando o espaço remanescente dos eixos viários e do edificado, conferindo-lhe condições apazíveis para o usufruto e permanência da população residente, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

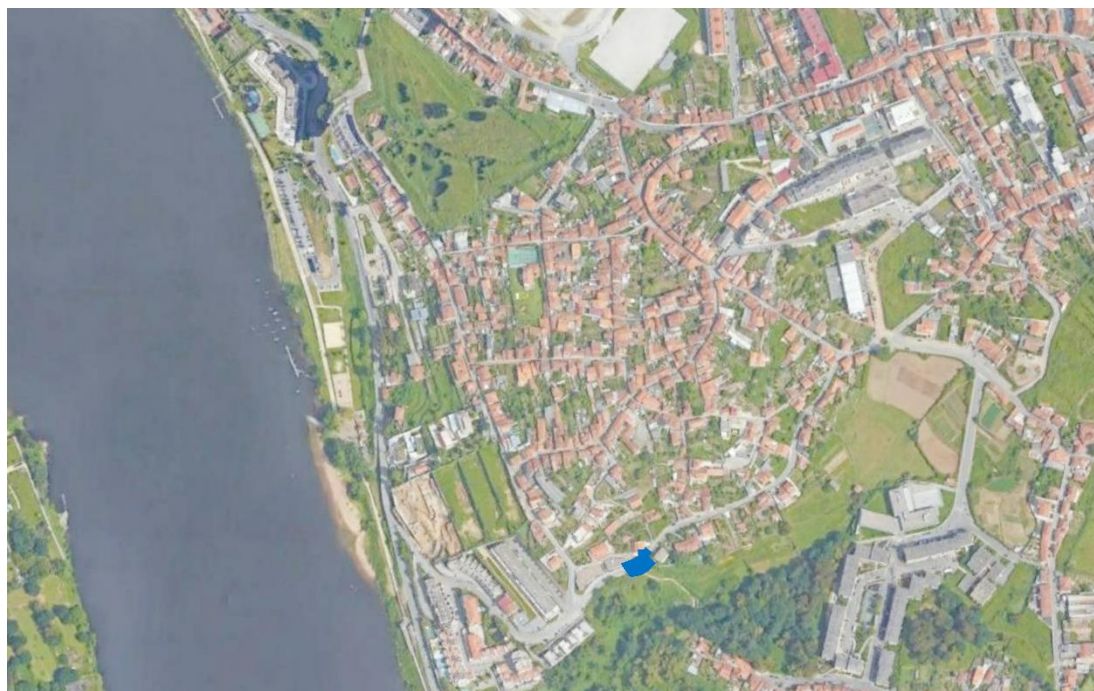
Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 430 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 2.6 PARQUE VERDE DA ARROTEIA/CUMIEIRA



Objetivo

Criar um pequeno parque verde junto à rua Vasco da Gama a sul do núcleo da Arroiteia/Cumieira, formalizando assim um espaço de fruição coletiva que contribua para o reforço da estrutura verde urbana neste território.

Descrição

Numa zona atualmente desqualificada e desprovida de espaços desta natureza, reveste-se de particular importância e destaque a mancha arbórea que confina com a rua Vasco da Gama, a sul do bairro, como potencial espaço verde de proximidade, que possa ser percorrido e apropriado pela população local, contribuindo para a valorização e diversificação da estrutura verde urbana. Note-se que no núcleo da Arroiteia/Cumieira a única vegetação existente encontra-se nos logradouros privados, não havendo qualquer indício de arborização no espaço público, situação impossibilita a transferência de serviços dos ecossistemas aos utilizadores do espaço público e a criação de um ambiente microclimático confortável que possibilite a sua confortável e efetiva utilização e vivência. A biodiversidade urbana é igualmente bastante prejudicada, pela criação de um tecido urbano pouco resiliente, não favorecendo a sustentabilidade. Neste sentido, sendo esta uma área verde predominantemente naturalizada de significativa expressão importa promover a sua articulação e integração com o tecido edificado, consolidando a continuidade ecológica dentro do perímetro urbano e gerar uma oferta qualificada de recreio e lazer.

Nesta medida, a presente ação contempla o tratamento a formalização de um espaço verde coletivo que reúna condições privilegiadas enquanto local de descompressão e convívio, exercendo uma influência

particularmente forte sobre a paisagem urbana. Para além da componente paisagística, importa equacionar a integração de um equipamento lúdico e/ou desportivo, que desempenhará um papel importante na valorização e dinamização do território.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaços verdes (superfície de intervenção estimada: 650 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	•	• • •

PE3 Valorização do eixo central de São Cosme



Objetivo

Valorizar o centro tradicional de São Cosme através da criação de uma rede contínua de espaços públicos qualificados, que reforce o papel deste território como elemento identitário do concelho e como polo de referência do comércio de rua da cidade.

Ações prioritárias

- 3.1 Rua Novais da Cunha
- 3.2 Paços do Concelho
- 3.3 Praça Manuel Guedes
- 3.4 Rua 25 de Abril
- 3.5 Praça da República e largo de Santo António

Descrição

O centro tradicional de São Cosme formalizado pelo seu eixo central que liga os principais espaços públicos da cidade – a praça da República e a praça Manuel Guedes – constitui um polo estruturante da vida e dinâmica urbana da cidade de Gondomar, caracterizado pela forte atratividade económica. Este território assume-se como ponto central e focal, por constituir local privilegiado pela rede de transporte público rodoviário que o atravessa com destino a diversas zonas concelhias e intraconcelhias. Além dos fluxos associados ao transporte público, este eixo é caracterizado por um intenso movimento pedonal, entre a praça da República, a sul, e a praça Manuel Guedes, a norte. No entanto, encontra-se gravemente

desqualificado, particularmente quanto à qualidade do espaço público, exibindo canais dedicados ao peão claramente insuficientes para o fluxo pedonal existente.

Nesta medida, o presente projeto visa valorizar o centro tradicional de São Cosme, fortalecendo o seu papel central na organização da cidade e das suas dinâmicas e vivências urbanas. Este objetivo passa pela melhoria do ambiente urbano e o incremento da sua multifuncionalidade, através da instalação de novas funções e vivências urbanas. Entende-se que, a melhoria generalizada da qualidade do ambiente urbano e, o reforço das relações físicas e das lógicas de complementaridade funcional no centro da cidade, concorrem decisivamente para proporcionar uma maior atratividade do espaço urbano e, também, uma maior apropriação deste pela população em geral.

Preconiza-se assim a valorização e qualificação dos diversos espaços que compõem o centro tradicional de São Cosme (espaços de estadia e encontro e espaços de circulação), promovendo o seu reforço e articulação através da afirmação de uma imagem qualificada, atrativa e funcional.

Não obstante as ações prioritárias identificadas neste projeto, importa referir que existem outras (no âmbito de outros projetos estruturantes) que intervêm para a revitalização do centro tradicional, designadamente através da promoção de articulações com o “novo centro cívico” e os polos de equipamentos, da valorização dos espaços públicos com uma função estruturante e dos principais eixos de ligação. Assim de uma forma integrada, são propostas continuidades e relações físicas e funcionais, que contribuem para um reposicionamento do centro tradicional dentro das novas realidades urbanas que caracterizam atualmente a cidade de Gondomar.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

OE5 Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salientam-se as relações diretas, com o projeto estruturante **PE5 Consolidação do centro cívico de São Cosme**, que devem

ser devidamente considerada na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente a estabelecida entre 3.5 Praça da República e largo de Santo António com 5.5 Rua Ala Nuno Álvares.

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente de Espaço público, o conjunto de ações prioritárias que o operacionalizam apresenta uma relação direta com 9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana. No contexto das ações imateriais, refira-se ainda a relação do presente projeto estruturante com 10.2 Programa de apoio e dinamização do comércio tradicional.

AÇÃO 3.1 RUA NOVAIS DA CUNHA



Objetivo

Promover o reperfilamento e a qualificação do espaço público e o incremento da mobilidade urbana.

Descrição

Atualmente verifica-se que o acesso rodoviário ao centro tradicional de São Cosme, designadamente ao troço a norte do entroncamento com a rua 25 de Abril com a 5 de Outubro, face ao sistema de mobilidade implementado no território é operado pela rua do Monte Crasto, junto à Praça Luís de Camões.

Este acesso, descentralizado da praça Manuel Guedes reteve o dinamismo, quer afeto ao comércio, quer aos próprios serviços que esta encerra (nomeadamente os serviços camarários) que este território em tempos refletiu.

Neste sentido, importa contrariar esta tendência, possibilitando o reperfilamento da rua Novais da Cunha, no troço que antecede a praça Manuel Guedes, com a introdução dos dois sentidos viários, contribuindo deste modo, para a formalização de uma porta de entrada no núcleo central de Gondomar, e, para a sua dinamização.

Refira-se que este troço caracteriza-se atualmente por um único sentido viário (de saída de São Cosme), comportando estacionamento longitudinal ao longo da via e vários constrangimentos à circulação pedonal, decorrentes da inexistência de canais de circulação pedonais contínuos e acessíveis.

Assim, pretende-se com a presente ação canalizar os fluxos procedentes da avenida Oliveira Martins para o centro histórico e tradicional, formalizando a praça Manuel Guedes uma das principais portas de entrada da cidade.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 2.000 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 3.2 PAÇOS DO CONCELHO



Objetivo

Reabilitar e ampliar o edifício dos Paços do Concelho

Descrição

Localizado em pleno centro de São Cosme, o edifício dos Paços do Concelho, apesar das constantes obras de adaptação, manifesta-se ainda insuficiente para satisfazer as necessidades atuais dos serviços prestados pela autarquia, assistindo-se ainda a uma descentralização dos mesmos.

Nesta medida, revela-se prioritário promover a reabilitação e ampliação do edifício para que este possa acolher todas as valências da Câmara Municipal de Gondomar, atualmente a funcionar em localizações distintas dada a exiguidade do edifício atual, beneficiando não apenas a sua organização interna como também, e fundamentalmente, os munícipes que requerem dos diferentes serviços.

Em articulação com as intervenções previstas para a praça Manuel Guedes e a rua Novais da Cunha, a beneficiação do edifício será determinante para a vivência sociocomunitária e revitalização do centro tradicional.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Equipamentos (superfície de intervenção estimada: 700 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

EE2

EE3

• • •

-

-

AÇÃO 3.3 PRAÇA MANUEL GUEDES



Objetivo

Promover a valorização paisagística e a melhoria das condições de usufruto da praça Manuel Guedes.

Descrição

A praça Manuel Guedes (ou praça do Município) apesar da sua localização privilegiada junto ao edifício do Paços do Concelho (que se antevê ampliado), e, de ser um dos poucos espaços públicos de estadia arborizados disponíveis no centro histórico de São Cosme, encontra-se pouco valorizado e dinamizado, demonstrando vestígios de abandono e falta de manutenção. O jardim caracteriza-se pelos canteiros e taludes ajardinados que o formalizam, e que incorporam uma monótona variedade de elementos vegetais, e, pela ausência de equipamentos ou infraestruturas que o dinamizem.

Nesta medida, a presente intervenção deverá enquadrar a reabilitação deste espaço, incluindo a reparação e/ou substituição dos elementos danificados devendo ser equacionada igualmente a adequação dos elementos vegetais presentes e a introdução de novos elementos que reforcem a atratividade desta área, provendo um lugar de permanência e estadia. A intervenção deverá ainda equacionar a implementação de um quiosque e esplanada de apoio, de modo a fomentar o uso do jardim e providenciar um local de permanência.

Esta intervenção deverá beneficiar das dinâmicas trazidas pelas intervenções previstas no âmbito da requalificação do eixo comercial formalizado pelas ruas 25 de abril e 5 de outubro, enquadradas no presente projeto estruturante.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.000 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 3.4 RUA 25 DE ABRIL

**Objetivo**

Valorizar a imagem do eixo 25 de Abril através do incremento do espaço público e da mobilidade suave.

Descrição

A rua 25 de Abril constitui com a rua 5 de outubro o principal eixo viário da cidade de Gondomar (São Cosme) sendo pontuado por um grande número de serviços e estabelecimentos comerciais ao nível do piso térreo. Dada a importância deste eixo, na dinamização da densificação do perfil multifuncional do território, é fundamental a sua valorização e qualificação, que passa invariavelmente pela reabilitação do edificado, mas também pela estruturação e gestão do espaço público e pelo reforço e dinamização dos equipamentos de apoio à atividade comercial e consequente reorganização, de forma ao convívio entre o automóvel e o peão acontecer de forma mais ordenada e segura para todos os intervenientes diários deste espaço.

Nesta medida, o principal objetivo da intervenção consiste em procurar um equilíbrio entre a função rodoviária que este eixo comporta e a função de arruamento urbano de suporte a usos e funções diversas que ocorrem nos quarteirões que com ele confinam. Pretende-se, por um lado, minimizar o impacto do tráfego viário e, por outro, potenciar a economia local, com o incremento de espaço público, garantindo melhores condições para a fruição pedonal e acesso ao comércio local. Assim, a presente intervenção envolve o alargamento dos passeios para dimensões que comportem a colocação de esplanadas e de todos os sistemas expositivos publicitários necessários ao comércio, redesenhando o canal reservado à circulação rodoviária, que se prevê diminuído e uniformizado.

Complementarmente deverá ser realizado um levantamento dos terrenos expetantes e/ou prédios devolutos e em ruína, no sentido de ser equacionada a possibilidade de criação de novas bolsas de estacionamento neste território, reforçando a oferta existente e libertando a via, melhorando a imagem deste eixo urbano. Refira-se que a viabilidade da presente intervenção dependerá da adoção de medidas alternativas no âmbito do estacionamento automóvel.

Esta intervenção deverá centrar-se sobretudo na rua 25 de Abril, entre o largo de Santo António e o entroncamento com a rua 5 de Outubro, estendendo-se contudo até à Praça Manuel Guedes pela rua 5 de Outubro, compreendendo o espaço destinado ao peão e aos veículos motorizados e abrangerá intervenções ajustadas aos diferentes troços: (i) largo de Santo António – entroncamento com a rua Bento de Jesus Caraça; (ii) entroncamento com a rua Bento de Jesus Caraça – rotunda do Monte Crasto; (iii) rotunda do Monte Crasto – entroncamento com a rua 5 de Outubro. No entanto, ambos devem contemplar a instalação de mobiliário urbano, de iluminação pública e o ordenamento do estacionamento de modo a melhorar as condições de atratividade e funcionalidade do centro urbano.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 8.400 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• • •	•

AÇÃO 3.5 PRAÇA DA REPÚBLICA E LARGO DE SANTO ANTÓNIO



Objetivo

Requalificar o espaço público compreendido pela praça da República e pelo largo de Santo António e a sua envolvente, valorizando este território de referência na cidade.

Descrição

Atualmente a praça da República e o largo de Santo António são dois espaços públicos contíguos, separados por uma via de circulação automóvel, sendo que o primeiro corresponde a um importante espaço de estadia e um lugar de permanência frequente, e o segundo, fronteiro à Capela de Santo António constitui sobretudo um elemento organizador da circulação viária. Apesar das vivências que lhes estão associadas, verifica-se que, este território revela diversos problemas decorrentes da sua fragmentação e descontinuidade, visíveis na falta de conexão entre os elementos que o constituem, não permitindo uma efetiva e total apropriação pela população. Assim, a relevância histórica e cultural deste local e a sua centralidade justificam uma atenção especial na criação de condições que dignifiquem e qualifiquem este espaço singular da cidade.

O objetivo passa por desenvolver uma solução conjunta para estes dois espaços, que lhes dê unidade e melhores condições de utilização. Neste sentido, pretende-se proceder ao seu reordenamento e requalificação, tendo por base uma nova solução de desenho do espaço público centrada na revisão do sistema de circulação viária e do estacionamento, na melhoria das condições de mobilidade pedonal, e na melhoria das áreas de estadia e das áreas verdes aqui presentes, de modo a potenciar uma maior vivência urbana deste espaço.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 21.000 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

PE4 Valorização e dinamização do Monte Crasto



Objetivo

Qualificar o Monte Crasto enquanto elemento identitário de Gondomar, facilitando a dinamização de novas funções no local e potenciando a sua apropriação pela população e a sua visitação.

Ações prioritárias

4.1 Jardins do Monte Crasto

4.2 Acessos ao Monte Crasto

4.3 Complexo desportivo do Monte Crasto

Descrição

O Monte Crasto assume uma posição de destaque nomeadamente de carácter topográfico, em relação à malha urbana da cidade de Gondomar (São Cosme), circunstância essa que é enriquecida pelos elementos patrimoniais arquitetónicos, arqueológicos e naturais que o compõem, e que fazem deste o elemento de referência, por excelência, neste território.

Apesar de apresentar potencialidades enormes enquanto espaço de lazer e de contacto com a natureza, o Monte Crasto carece de espaços de estadia mais qualificados e percursos mais convidativos por forma a estimular a mobilidade suave e potenciar uma maior vivência deste espaço, bem como uma maior aproximação deste elemento de referência às vivências urbanas do centro tradicional e administrativo da cidade.

Neste contexto, o presente projeto estruturante visa, através da valorização da estrutura verde local e da beneficiação das condições de mobilidade suave, contribuir para dar resposta a estas questões. A oferta

de espaço público de lazer qualificado elevará a capacidade de dinamização e valorizará a identidade deste elemento, o que combinado com a melhoria dos principais acessos ampliará a sua capacidade de atração de pessoas e atividades.

Relação com objetivos estratégicos

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salienta-se a relação direta das suas intervenções com **9.4** Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana.

AÇÃO 4.1 JARDINS DO MONTE CRASTO



Objetivo

Valorizar o paisagismo do Monte Crasto dotando-os de melhores condições para o usufruto dos visitantes.

Descrição

Sendo o Monte Crasto uma referência de inegável valor patrimonial importa valorizar e qualificar os seus espaços verdes por forma a oferecer condições mais favoráveis à vivência deste espaço e estimular a sua visitação turística. Prevê-se a qualificação e valorização da envolvente à Capela de Santo Isidoro, pela introdução de soluções de arranjo paisagístico que enquadre os elementos existentes e que permitam fazer deste um espaço confortável, que convide à permanência e estadia, tirando partido da posição privilegiada que este detém no território e das vistas panorâmicas associadas.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espacos verdes (superfície de intervenção estimada: 11.400 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

• •

EE2

•

EE3

• • •

AÇÃO 4.2 ACESSOS AO MONTE CRASTO



Objetivo

Beneficiar os acessos ao Monte Crasto promovendo a sua integração na malha urbana e a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade.

Descrição

Considerando a importância do Monte Crasto, a dinâmica que gera e a intenção de se potenciar a sua atratividade, verifica-se a necessidade imperativa de melhorar as condições de mobilidade, designadamente, pedonal que deverá ser incentivada e privilegiada, através da constituição de percursos pedonais contínuos e 'momentos de descanso/paragem' ao longo das ruas Nossa Senhora da Lapa e do Monte Crasto.

Em termos de relação desta área com o centro cívico de São Cosme é considerada a requalificação dos acessos pedonais e rodoviários, que fazem a relação entre o alto do Monte Crasto e a malha urbana localizada na base da encosta, garantindo as necessárias condições de segurança e conforto para os visitantes.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 8.200 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

• •

EE2

• • •

EE3

• •

AÇÃO 4.3 COMPLEXO DESPORTIVO DO MONTE CRASTO



Objetivo

Reabilitar as instalações desportivas e requalificar a sua envolvente reforçando o seu papel na dinamização do Monte Crasto.

Descrição

Localizado na encosta nordeste, o Monte Crasto incorpora um complexo desportivo, composto um campo de ténis e os respetivos balneários e bancadas. Contudo, este equipamento, de carácter recreativo, encontra-se atualmente desativado e num estado de elevada degradação que importa inverter, não somente por prejudicar a imagem urbana deste território, mas como mais-valia na valorização e dinamização do Monte Crasto.

Em complemento à reabilitação da instalação desportiva, a presente intervenção propõe a requalificação paisagística deste local, criando um espaço verde e lúdico multifuncional, que a integre. Nesta medida, pretende-se reabilitar e reforçar o papel desta área, com a criação, num espaço livre contíguo, de um espaço de lazer equipado, como um parque infantil ou parque de jogos lúdicos, que possa funcionar em complementaridade com a prática desportiva.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Equipamentos (superfície de intervenção estimada: 1.600 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	•	• • •

PE5 Consolidação do centro cívico de São Cosme



Objetivo

Consolidar e estruturar um novo centro cívico em São Cosme, conferindo-lhe um papel integrador de ligação e continuidade territorial.

Ações prioritárias

- 5.1 Interface de transportes
- 5.2 Parque urbano de São Cosme
- 5.3 Avenida Oliveira Martins
- 5.4 Troço sul da circular de São Cosme
- 5.5 Rua Ala Nuno Álvares
- 5.6 Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica

Descrição

A dinâmica de São Cosme é traduzida no crescimento urbano registado nos últimos anos na periferia do seu centro tradicional e histórico e pela pressão da ocupação dos espaços expectantes na envolvente imediata, assistindo-se atualmente à consolidação de uma nova centralidade emergente, na área a poente do núcleo central. Este movimento foi potenciado pela implementação de novos traçados rodoviários (de distribuição principal), ao longo dos quais se multiplicam as recentes urbanizações e pela concentração atual de equipamentos (equipamentos escolares, culturais e desportivos) nesta área que

se perspectiva futuramente ampliada (com equipamentos da administração pública e local), em conformidade com o disposto no PDM.

Apresentando São Cosme algumas lacunas, designadamente no âmbito do espaço público e relacionados com os transportes públicos, e sendo este um território de baixa densidade (o que permite estruturar a sua ocupação), esta área constitui a oportunidade de ampliar a oferta de espaço público e áreas verdes da cidade.

Nesta medida, o presente projeto prevê a qualificação desta centralidade, confinada aos limites físicos e condicionantes estabelecidos pelo traçado do IP29/A43, mas que constitui a principal porta de entrada em Gondomar, funcionando como uma importante charneira de distribuição de fluxos de entrada. Prevê-se assim a requalificação do espaço público e a formalização de áreas verdes de estadia que respondam à atual e débil oferta e, simultaneamente colmatem e contribuam para melhor estruturar a malha urbana, bem como, a construção do novo interface de transportes, que contribuirá para uma maior dinamização desta polaridade.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

OE5 Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE8 Melhorar as condições para o transporte público (rodoviário e futuro metro) fomentando a sua utilização pela população

OE10 Valorizar os corredores ecológicos assentes nas linhas de água enquanto elementos estruturantes da estrutura verde e da paisagem urbana

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salientam-se as relações diretas, que devem ser devidamente consideradas na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente:

[5.2](#) Parque urbano de São Cosme, com [8.1](#) Corredor ecológico da Archeira.

[5.5](#) Rua Ala Nuno Álvares, com [3.5](#) Praça da República e largo de Santo António

[5.6](#) Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica, com [6.4](#) Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde e com [7.7](#) Corredor ecológico da Aboíinha (Aguiar)

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente de Espaço público, o conjunto de ações prioritárias que o operacionalizam apresenta uma relação direta com a [9.8](#) Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana.

AÇÃO 5.1 INTERFACE DE TRANSPORTES



Objetivo

Construir um interface que centralizará os transportes coletivos rodoviários inter e intraconcelhios contribuindo para a melhoria da conectividade intermunicipal e municipal.

Descrição

A rede de transporte coletivo deve ser encarada como elemento fulcral no funcionamento e revitalização do centro cívico de São Cosme, quer facultando o acesso da população aos transportes, sobretudo da população mais condicionada quer incentivando modos de transporte que permitam vencer os constrangimentos físicos existentes propiciando viagens rápidas, cómodas e ambientalmente mais sustentáveis, contribuindo efetivamente para a qualidade de vida da população, facilitando o acesso a importantes polos e articulação dos vários aglomerados urbanos, racionalizando a dependência do transporte individual. A atual oferta de transportes públicos de passageiros em modo rodoviário assenta em carreiras de carácter intra e interurbano, que tem como ponto de suporte a infraestrutura localizada na praça da República. Esta serve, diariamente, um vasto número de utilizadores, contudo não beneficia das melhores condições para uma efetiva utilização.

Nesta medida, pretende-se aumentar a competitividade do transporte público, criando uma alternativa fiável ao transporte individual, através da construção de um interface na avenida Oliveira Martins, articulado com o traçado previsto do metro de superfície, dotado de condições de estadia, estacionamento, e articulação com outros modos de transporte. Este deverá contar com estacionamento, para automóveis, autocarros e bicicletas, bem como infraestruturas de apoio capazes de dinamizar a infraestrutura, promover a intermodalidade fornecer e garantir todas as condições e conforto aos utilizadores.

Assim, o Interface que se prevê plenamente inserido no território urbano, possibilitará promover eficientemente as deslocações quotidianas quer da população ativa, como dos utilizadores mais jovens e idosos.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Equipamentos (superfície de intervenção estimada: 2.000 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	•

AÇÃO 5.2 PARQUE URBANO DE SÃO COSME



Objetivo

Criar um espaço verde de lazer central e de qualidade destinado ao recreio ativo da população residente.

Descrição

Sendo este um território central e porta de entrada na cidade de Gondomar, atualmente de baixa densidade, e apresentando São Cosme uma carência de áreas verdes urbanas qualificadas, considera-se, oportuno a formalização de um espaço verde associado à construção do interface de transportes.

Este parque permitirá articular o centro cívico de São Cosme com o corredor ecológico da ribeira da Archeira (PE8 – Valorização da ribeira da Archeira) e irá reunir condições privilegiadas enquanto local de descompressão e convívio, exercendo uma influência particularmente forte sobre a paisagem urbana. Neste sentido, a presente ação visa criação de um parque que consolide a estrutura verde urbana e integre vários espaços destinados ao lazer, como parque infantil e/ou uma área lúdica informal, e eventuais instalações de apoio.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaços verdes (superfície de intervenção estimada: 4.200 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

• •

EE2

•

EE3

• • •

AÇÃO 5.3 AVENIDA OLIVEIRA MARTINS



Objetivo

Valorizar e requalificar o eixo formalizado pela avenida Oliveira Martins e pela rua Ala de Nuno Álvares, através da adoção de um perfil e desenho urbano uniformizado.

Descrição

Constituindo a avenida Oliveira Martins (que constitui um dos principais acessos à cidade de Gondomar) e a rua Ala Nuno Álvares os eixos estruturantes do centro cívico de São Cosme importa dota-los de uma imagem qualificada, potenciando uma maior legibilidade do espaço, devendo ser adotada uma linguagem uniformizada nas soluções propostas.

Nesta medida, a presente intervenção visa o reperfilamento deste eixo, sendo que no troço norte (avenida Oliveira Martins) este deverá enquadrar a implantação do Interface de transportes (ação 5.1) e comportar os novos fluxos urbanos decorrentes do mesmo.

Complementarmente, deverá ser equacionado um novo desenho da interseção viária com a rua da Igreja/ rua Padre Andrade Silva, aumentando a legibilidade da rede rodoviária e da malha urbana, aumentando deste modo a fluidez de escoamento do canal rodoviário, aproveitando o facto desta área não se encontrar ainda consolidada. O reperfilamento deste eixo deverá contribuir ainda para a melhoria das condições de circulação, sobretudo dos modos suaves e para o incremento do espaço público.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 400 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

• •

EE2

• • •

EE3

•

AÇÃO 5.4 TROÇO SUL DA CIRCULAR DE SÃO COSME



Objetivo

Promover a ligação da rua Ala de Nuno Álvares à rua D. João de França, através da qualificação do eixo da rua do Pereiro.

Descrição

A pressão atualmente exercida sobre a rede rodoviária local do centro tradicional de São Cosme, designadamente sobre o eixo formalizado pela rua da Igreja e o largo de Santo António, transformam-no num eixo muito congestionado e pouco seguro, com cargas superiores ao seu dimensionamento, banalizando o seu uso e misturando os tráfegos locais e urbanos com os de atravessamento.

Nesta medida, propõem-se a formalização de uma nova via que articule o eixo da avenida Oliveira Martins e a rua D. João de França. Esta intervenção em complemento com eixo formalizado com a rua Cosme Ferreira Castro e a Avenida Oliveira Martins permitirá formalizar parte de uma circular à cidade de Gondomar, permitindo retirar uma grande quantidade de tráfego de atravessamento do centro da cidade, com uma enorme implicação na melhoria do ambiente urbano, da qualidade de vida e mobilidade interna da população. Permitirá igualmente uma articulação mais direta dos núcleos de Ramalde e Aguiar com o centro cívico de São Cosme.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 600 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	•

AÇÃO 5.5 RUA ALA NUNO ÁLVARES



Objetivo

Prolongar e requalificar a rua Ala Nuno Álvares até à praça da República.

Descrição

A rua Ala Nuno Álvares encontra-se atualmente desarticulada da malha urbana, uma vez que se torna inviável a circulação nesta artéria (beco). Apesar de situada numa importante área da cidade, constitui apenas um fragmento desgarrado do sistema de circulações do tecido urbano em que se integra.

Neste sentido, a presente ação visa o prolongamento, remate e requalificação desta artéria, dando-lhe continuidade até à praça da República no sentido sul-norte, procedendo à redefinição do seu traçado e à requalificação do espaço público que lhe é adjacente. Pretende-se assim favorecer o reordenamento do trânsito automóvel, a criação de lugares de estacionamento suplementares e a qualificação do espaço público pedonal e viário, de forma articulada com a intervenção prevista para a referida praça da República (ação 3.5).

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 200 metros lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1

• •

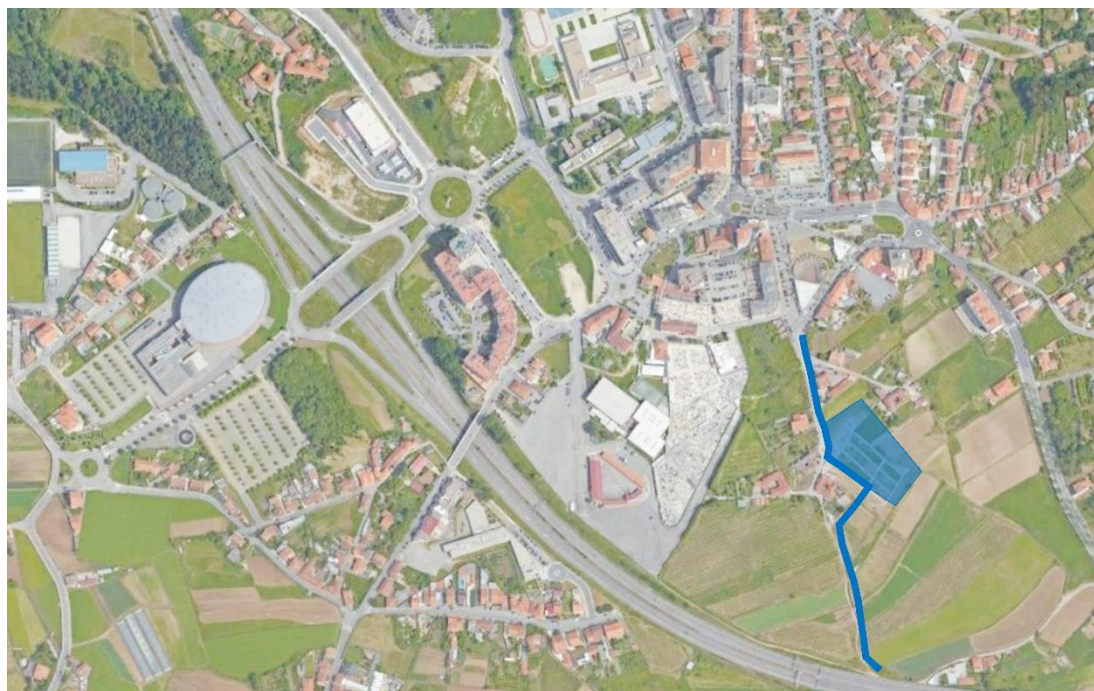
EE2

• • •

EE3

•

AÇÃO 5.6 CORREDOR ECOLÓGICO DA ABOÍNHA – HORTA BIOLÓGICA

**Objetivo**

Formalizar uma rede de percursos pedonais e cicláveis ao longo da ribeira da Aboínha que integre a ampliação e dinamização da horta biológica de São Cosme.

Descrição

Localizada na proximidade do centro histórico a horta biológica de São Cosme constitui-se como um espaço que promove a prática da horticultura de subsistência e lazer, geralmente privilegiando a agricultura biológica e sustentável. Este projeto assume cada vez mais importância para os cidadãos, apresentando um enorme potencial do ponto de vista social, ao fomentarem a convivência entre os diferentes utilizadores, promoverem o contacto com a natureza e ajudando a complementar os rendimentos familiares, bem como do ponto de vista ambiental, podendo melhorar as características do solo e dos habitats.

Neste sentido e face à enorme adesão por parte da população local, pretende-se promover a ampliação do espaço afeto à prática da horticultura, garantindo um maior equilíbrio na oferta-procura. Subjacente à sua ampliação importa promover a sua articulação quer com o centro da cidade (São Cosme), bem como ao núcleo urbano de Ramalde e Aguiar. Desta forma a presente ação visa, simultaneamente, a formalização e consolidação de um percurso pedonal e ciclável, articulando a horta biológica, e, aproveitando e qualificando a rede de caminhos agrícolas, contribuindo deste modo não só para a manutenção e estabilidade do sistema natural e rural envolvente, designadamente a linha de água (ribeira da Aboínha), mas também para a sua valorização, numa ótica de usufruto sustentável do território.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Mobilidade suave (superfície de intervenção estimada: 500 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	• • •

PE6 Integração e qualificação de Ramalde



Objetivo

Promover condições de centralidade no núcleo de Ramalde, através da criação de espaços públicos de proximidade e da qualificação da sua articulação com a envolvente imediata.

Ações prioritárias

6.1 Rua D. João de França

6.2 Largo da Alegria

6.3 Parque verde de Ramalde

6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde

Descrição

Na envolvente imediata da cidade de Gondomar, o núcleo urbano de Ramalde permanece intimamente ligado às suas raízes agrícolas, sendo estruturado pelos arruamentos que moldaram e determinaram a sua ocupação e evolução urbana, territorialmente contida e densa.

Enquanto núcleo de cariz rural, a concentração do edificado monofuncional no meio da paisagem agrícola assenta numa malha irregular alicerçada numa estrutura viária que não é facilmente perceptível. Caracteriza-se pelo estado de elevada deterioração quer do seu edificado, quer do seu espaço público, condição que não contribui para a criação de qualquer tipo de identificação positiva do território, reclamando assim uma importante intervenção urbanística que o qualifique e integre.

Neste sentido, o presente projeto visa o aproveitamento das potencialidades conferidas pelos alargamentos da malha urbana, conferindo novas centralidades que possam ser reconhecidas pela

população residente e que possam incrementar o desenvolvimento de novas vivências urbanas, contribuindo para um aumento da qualidade de vida local, nomeadamente da melhoria generalizada das relações de proximidade e de vizinhança.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

OE5 Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE10 Valorizar os corredores ecológicos assentes nas linhas de água enquanto elementos estruturantes da estrutura verde e da paisagem urbana

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salientam-se as relações diretas, que devem ser devidamente consideradas na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente:

6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde, com **5.6** Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica, e com **7.7** Corredor ecológico da Aboíinha (Aguar)

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente Espaço público, o conjunto de ações prioritárias que o operacionalizam apresenta uma relação direta com a **9.4** Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana.

AÇÃO 6.1 RUA D. JOÃO DE FRANÇA



Objetivo

Requalificar e valorizar o espaço público resultante do cruzamento da rua D. João de França com a rua Damião de Aguiar, minimizando o atual impacto do tráfego viário em proveito do incremento da mobilidade suave e qualificação do acesso ao núcleo de Ramalde.

Descrição

A rua D. João de França que confina com o núcleo de Ramalde a nascente, permite a articulação de São Cosme aos aglomerados urbanos a sul, designadamente, a Ramalde e Aguiar. Constituindo esta uma via distribuidora, é significativo o seu fluxo de atravessamento, bem como a velocidade permitida e alcançada pelos veículos motorizados. Considerando os atuais constrangimentos deverão ser adotadas medidas dissuasoras da velocidade de circulação rodoviária, possibilitando a valorização da componente de mobilidade suave, pela formalização de canais próprios e pela eliminação de obstáculos à circulação pedonal e ciclável, bem como potenciando uma imagem urbana genericamente mais qualificada e atrativa.

Assim, a presente ação visa a requalificação urbana e paisagística do troço compreendido pela rua Rio Carreiro e pela rua Prof. Egas Moniz, minimizando o atual impacto do tráfego viário em proveito do incremento da mobilidade suave e qualificação dos acessos ao núcleo de Ramalde.

De facto, o atual desenho e tratamento, do seu espaço público, maioritariamente afeto à circulação motorizada (no qual se inclui o espaço afeto aos transportes públicos rodoviários que caracterizam este troço) diminuem a funcionalidade deste espaço enquanto ponto de entrada e possível espaço de estadia. Neste sentido, deverá ser promovida a requalificação deste espaço que contribua para uma apropriação positiva do espaço público e, consequentemente para o uma imagem mais qualificada deste território.

Este tratamento do espaço público deve potenciar a franca e confortável circulação pedonal, abrangendo o espaço remanescente dos eixos viários e do edificado, conferindo-lhe condições aprazíveis para a circulação, usufruto e estadia, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.450 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 6.2 LARGO DA ALEGRIA



Objetivo

Requalificar o alargamento rua da Alegria tendo em vista a criação de um desafogado e qualificado espaço de estadia por forma a potenciar uma maior vivencia deste território.

Descrição

Atualmente o espaço público de Ramalde encontra-se degradado e muitas vezes sem dimensão suficiente para qualquer apropriação por parte da população residente, sendo essencialmente estruturado pela rede viária e alargamentos espaciais que permanecem enquanto espaços residuais na malha urbana. Contudo, e face às características espaciais, identifica-se na rua da Alegria um espaço de descompressão no tecido edificado, que se propõem qualificar e integrar nas vivências e dinâmicas urbanas.

Nesta medida, deverão ser criadas condições para a sua transformação num espaço de estadia, que configure o principal local de encontro e socialização e palco de acontecimentos diversos na malha urbana do bairro, contrariando a situação atual que não estimula à permanência e inibe a fruição do seu espaço público. Pretende-se que este seja recetor e dinamizador dos percursos que nele confluem, devendo a presente intervenção estender-se ao remanescente do eixo viário e do edificado, melhorando as condições de usufruto, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização, visando a formalização de um espaço de encontro adequado.

Assim, o largo da Alegria deverá afirmar-se como um espaço de referência/centralidade, mais convidativo e aprazível, capaz de gerar mais dinamismo e novas vivências urbanas. Saliente-se no entanto, que, à semelhança do restante bairro, esta área reflete uma dinâmica urbana muito reduzida, importando

incentivar a sua revitalização e dinamização, por exemplo, através da instalação de um equipamento ou serviço de proximidade.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 600 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 6.3 PARQUE VERDE DE RAMALDE



Objetivo

Criar uma zona verde, na zona noroeste do núcleo consolidado de Ramalde, formalizando assim um espaço de recreio e lazer qualificado e articulado com o corredor ecológico da Aboíinha, potenciando a envolvente natural existente.

Descrição

Numa zona atualmente desqualificada e desprovida de espaços desta natureza, reveste-se de particular importância a envolvente natural existente, como potencial espaço verde de proximidade, que possa ser percorrido e apropriado pela população local, contribuindo para a valorização e diversificação da estrutura verde urbana. Note-se que no núcleo de Ramalde encontra-se circunscrito por terrenos naturalizados e/ou agrícolas, contudo esta estrutura ecológica não passa perfura a mancha edificada, situação impossibilita a transferência de serviços dos ecossistemas aos utilizadores do espaço público e a criação de um ambiente microclimático confortável que possibilite a sua confortável e efetiva utilização e vivência. Neste sentido, pretende-se integrar este espaço nas vivências de Ramalde, consolidando a continuidade ecológica dentro do perímetro urbano e proporcionando à população local uma oferta qualificada de recreio e lazer.

Nesta medida, a presente ação contempla o tratamento a formalização de um espaço verde coletivo que reúna condições privilegiadas enquanto local de decompressão de uma malha edificada densa e com escassez de espaços livres para usufruto da população, exercendo uma influência particularmente forte sobre a paisagem urbana. Para além da componente paisagística, importa equacionar a integração de um equipamento lúdico e/ou desportivo, que desempenhará um papel importante quer na qualidade da imagem urbana, quer na promoção das relações de proximidade e vizinhança.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaços verdes (superfície de intervenção estimada: 2.000 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	•	• • •

AÇÃO 6.4 CORREDOR ECOLÓGICO DA ABOÍNHA – PARQUE DESPORTIVO DE RAMALDE

**Objetivo**

Formalizar uma rede de percursos pedonais e cicláveis ao longo da ribeira da Aboínha que articule o parque verde de Ramalde com a horta biológica de São Cosme.

Descrição

Subjacente à implementação do Parque verde de Ramalde (ação 6.3) importa promover a sua articulação quer com o centro da cidade (São Cosme), bem como ao núcleo urbano de Aguiar e o Douro. Desta forma entende-se oportuno, do ponto de vista funcional e das relações territoriais, associar à ação de requalificação ambiental da Aboínha uma dimensão social, propondo a criação de um percurso pedonal e ciclável ao longo da linha de água. Com esta ação pretende-se assim fomentar a interação das populações locais com os espaços ribeirinhos de proximidade e facilitar as ligações entre os diferentes aglomerados (São Cosme, Ramalde e Aguiar), promovendo, simultaneamente, a requalificação ambiental e paisagística das margens da ribeira, o seu usufruto pela população e a sua inserção no tecido urbano.

A presente ação visa a formalização e consolidação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis aproveitando e qualificando a rede de caminhos agrícolas e os pontos de atravessamento existentes, contribuindo deste modo não só para a manutenção e estabilidade do sistema natural e rural, mas também para a sua valorização, numa ótica de usufruto sustentável do território.

É preconizado um percurso que ligará o centro cívico de São Cosme ao Douro acompanhando o leito da ribeira e articulando os núcleos de Ramalde e Aguiar permitirá potenciar uma atratividade adicional destes aglomerados. O troço de articulação de Ramalde a São Cosme constitui assim uma fase preliminar do futuro parque urbano e desportivo de Ramalde.

Poderá ser, eventualmente, equacionada a integração destes percursos na rede de transportes locais, possibilitando assim uma verdadeira mobilidade sustentável.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Mobilidade suave (superfície de intervenção estimada: 1.000 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	• • •

PE7 Integração e qualificação de Aguiar



Objetivo

Promover condições de centralidade no núcleo de Aguiar, através da criação de espaços públicos de proximidade e da qualificação da sua articulação com a envolvente imediata.

Ações prioritárias

- 7.1 Rotunda dos Barreiros
- 7.2 Largo de Cabanas
- 7.3 Largo do Pedregal
- 7.4 Jardim do Clube de Caça e Pesca
- 7.5 Envolvente à Capela de Aguiar
- 7.6 Parque verde de Aguiar
- 7.7 Corredor ecológico da Aboínha

Descrição

À semelhança do núcleo de Ramalde, Aguiar situado numa posição imediatamente a sul, caracteriza-se por uma realidade urbana ligada à exploração agrícola, sendo possível identificar um conjunto assinalável de parcelas afetas ao setor primário. Distancia-se de Ramalde, quanto à ocupação urbana, que se revela mais dispersa, englobando vários vazios urbanos entre as construções existentes.

As ruas da Aldeia (rua da Capela), do Pedregal, dos Barreiros, e de Cabanas, constituem os principais eixos e pontos de acesso, sendo que, neste âmbito importa destacar primeira como aquela que, atravessa

o aglomerado urbano e que face ao seu elevado volume de atravessamento diário, coloca sérias dificuldades à circulação pedonal e usufruto do espaço público marginal. Na generalidade, Aguiar caracteriza-se pela elevada descaracterização do seu espaço público, condição que não contribui para a criação de qualquer tipo de identificação positiva do território, reclamando assim uma importante intervenção urbanística que o qualifique e integre.

Neste sentido, o presente projeto visa a melhoria generalizada das relações de proximidade e de vizinhança, criando e valorizando o seu espaço coletivo, potenciando e aproveitando as potencialidades conferidas pelos alargamentos da malha urbana, conferindo novas centralidades que possam ser reconhecidas pela população residente e que possam incrementar o desenvolvimento de novas vivências urbanas, contribuindo para um aumento da qualidade de vida local.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

OE5 Minimizar o impacto do tráfego rodoviário no espaço urbano permitindo uma vivência mais intensa do espaço público

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE9 Reforçar as ligações ao rio Douro fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio

OE10 Valorizar os corredores ecológicos assentes nas linhas de água enquanto elementos estruturantes da estrutura verde e da paisagem urbana

OE11 Criar uma rede de espaços verdes de proximidade que potenciem a vivência urbana e reforcem a estrutura verde urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salientam-se as relações diretas, que devem ser devidamente consideradas na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente:

7.7 Corredor ecológico da Aboíinha, com **5.6** Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica, e com **6.4** Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente Espaço público, o conjunto de ações prioritárias que o operacionalizam apresenta uma relação direta com a [9.4](#) Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana.

AÇÃO 7.1 ROTUNDA DOS BARREIROS



Objetivo

Requalificar o espaço público conferindo-lhe condições aprazíveis para o seu usufruto e estadia, valorizando este território enquanto porta de entrada no núcleo de Aguiar.

Descrição

O nó resultante do cruzamento da rua dos Barreiros com a rua de Cabanas e a rua Professor Camilo de Oliveira corresponde, para quem acede vindo de norte (São Cosme/ Ramalde), a porta de entrada no núcleo de Aguiar, justificando assim uma atenção especial na criação de condições que dignifiquem e valorizem este acesso.

Atualmente a organização e tratamento do seu espaço público, maioritariamente afeto à circulação motorizada e estacionamento diminuem a funcionalidade deste espaço enquanto porta de entrada e possível espaço de estadia. Neste sentido, deverá ser encetada a sua requalificação por forma a contribuir para uma apropriação positiva do espaço público e, consequentemente para o uma imagem mais qualificada deste território.

Este tratamento do espaço público deve potenciar a franca e confortável circulação pedonal, abarcando o espaço remanescente dos eixos viários e do edificado, conferindo-lhe condições aprazíveis para o usufruto e estadia, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização, beneficiando deste modo, a sua apropriação e a dinamização das atividades aí existentes.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.050 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 7.2 LARGO DE CABANAS



Objetivo

Requalificar o alargamento da rua de Cabanas tendo em vista a criação de um espaço de estadia qualificado por forma a potenciar uma maior vivência e integração deste território.

Descrição

Localizado na envolvente imediata de Aguiar, o lugar de Cabanas (a sudeste) constitui uma zona predominantemente residencial, que à semelhança do núcleo central de Aguiar, não possui de espaços públicos de estadia e recreio qualificados. Nesta medida, pretende-se proporcionar à população um espaço coletivo de proximidade, através da qualificação do troço da rua de Cabanas compreendido entre as ruas António Moura e Joaquim de Sousa Mota, possibilitando que este, atualmente espaço de passagem, afeto à circulação rodoviária, sejam elevado a espaço de permanência, favorecendo o encontro e de socialização, e, potenciando simultaneamente a instalação de novas atividades e a valorização das existentes. Propõe-se, assim, uma reestruturação e dinamização do espaço público, redefinindo o espaço existente, aferindo a rede viária e propondo novas valências que sirvam a comunidade local. Deste modo, pretende-se que lugar de Cabanas se ligue e relacione com a envolvente próxima, promovendo as relações e a integração deste e dos seus habitantes.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.600 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 7.3 LARGO DO PEDREGAL



Objetivo

Requalificar o alargamento da rua do Pedregal tendo em vista a criação de um espaço de estadia qualificado por forma a potenciar uma maior vivência e integração deste território.

Descrição

A interseção da rua do Pedregal com a rua Presa de Lebre constitui o principal espaço de desafio da malha predominantemente residencial do lugar de Pedregal, no entanto, a sua atual organização, onde a rede rodoviária prevalece sobre os espaços pedonais, e o seu tratamento, pouco qualificado, diminuem a leitura espacial e a funcionalidade deste espaço.

Nesta medida, a presente intervenção prevê favorecer a clareza e legibilidade dos diferentes espaços de circulação evitando barreiras arquitetónicas que possam impedir a acessibilidade de qualquer utilizador, e a criação de um desafogado e atrativo espaço de encontro e socialização, por forma a potenciar uma maior vivência deste território. Propõe-se, assim, uma reestruturação e dinamização do espaço público, redefinindo o espaço existente, aferindo a rede viária, propondo novas valências que sirvam a comunidade local e potenciando as atividades existentes. Deste modo, pretende-se que lugar de Pedregal se ligue e relacione com a envolvente próxima, promovendo as relações e a integração deste e dos seus habitantes.

Para além da intervenção no desenho urbano e paisagístico, esta ação integra o reperfilamento dos eixos viários e o ordenamento do estacionamento.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 3.400 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 7.4 JARDIM DO CLUBE DE CAÇA E PESCA



Objetivo

Valorizar o espaço envolvente ao Clube de Caça e Pesca de Aguiar através da formalização de um espaço verde de recreio e lazer para usufruto coletivo que integre o polidesportivo existente.

Descrição

Atualmente, para além da predominância das atividades desportivas (columbofilia, pesca, futebol de onze de salão, entre outros) a Associação Caça e Pesca de Aguiar proporciona aos Aguiarenses diversificados eventos de índole cultural (tais como exposições, noites e atividades musicais, concursos entre outros), sendo o serviço prestado por esta coletividade altamente positivo, não só pelo convívio, como também pela possibilidade de proporcionar desportos e atividades de lazer para os mais jovens, desempenhando assim um papel importantíssimo na socialização e na própria dinamização territorial de Aguiar, contribuindo para um incremento substancial nas suas vivências urbanas.

Assim, e face à sua importância para a comunidade local, propõem-se a requalificação paisagística deste local, criando um espaço verde e lúdico multifuncional, que integre a instalação desportiva existente (polidesportivo). Nesta medida, pretende-se reabilitar e reforçar o papel desta área, com a instalação, no espaço livre contíguo, de um espaço de lazer equipado, como um parque infantil ou parque de jogos lúdicos, que possa funcionar em complementaridade com a prática desportiva e proporcione simultaneamente um aprazível espaço de estadia e contemplação.

A presente ação visa assim a criação de um jardim que dignifique a importância da associação, e simultaneamente se assuma como um espaço de permanência, que promova as relações de proximidade e vizinhança e beneficiador da qualidade da imagem urbana de Aguiar.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaços verdes (superfície de intervenção estimada: 2.700 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	•	• • •

AÇÃO 7.5 LARGO DA CAPELA DE AGUIAR

**Objetivo**

Requalifica a envolvente à Capela de Aguiar tendo em vista a criação de um desafogado e qualificado espaço de estadia por forma a potenciar uma maior vivência deste território.

Descrição

Subjacente à integração e qualificação de Aguiar, urge a necessidade de valorização do seu espaço coletivo, oferecendo à população residente locais e condições que permitam e potenciem as relações de vizinhança e a socialização e apropriação do espaço público, contribuindo neste sentido para o aumento da qualidade de vida local.

Neste âmbito, reconhece-se, enquanto espaço de grande potencialidade o resultante das interseções das ruas da Aldeia, da capela, Nossa Senhora dos Remédios, dos Barreiros e da Mimosa, pelo espaço de descompressão da malha edificada que se define a partir da Capela de Aguiar, que tem a particularidade de não ter um adro ou espaço exterior que a dignifique.

De facto, a envolvente à Capela de Aguiar assume uma posição central na malha urbana e apresenta condições e características de base favoráveis – dimensão generosa, orografia e vista sobre o Douro e a possibilidade de ampliação de parte do terreno expectante adjacente – à sua reconversão enquanto espaço público de encontro e lazer à comunidade local.

A valorização do conjunto formado pela capela é assim a intenção principal da presente intervenção. Pretende-se dotar a capela de um espaço que a anteceda, criando condições para a transformação da sua envolvente num espaço de estadia, que configure o principal local de encontro e socialização e palco de acontecimentos diversos na malha urbana, contrariando a situação atual que não estimula a permanência

e inibe a fruição do seu espaço público. Pretende-se igualmente que este seja recetor e dinamizador dos percursos que nele confluem, devendo melhorar-se as condições de conforto e segurança sobretudo das deslocações pedonais. Este novo espaço deverá afirmar-se como uma área central de Aguiar, mais convidativa e aprazível, capaz de gerar mais dinamismo e novas vivências urbanas.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaço público (superfície de intervenção estimada: 1.900 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	• •	•

AÇÃO 7.6 PARQUE VERDE DE AGUIAR



Objetivo

Criar um parque verde de proximidade no núcleo de Aguiar, que potencie a sua envolvente natural, formalizando assim um espaço de recreio e lazer qualificado articulado com o corredor ecológico da Aboíña.

Descrição

Numa zona atualmente desqualificada e desprovida de espaços desta natureza, reveste-se de particular importância a envolvente natural existente, como potencial espaço verde de proximidade, que possa ser percorrido e apropriado pela população local, contribuindo para a valorização e diversificação da estrutura verde urbana. Note-se que no núcleo de Aguiar encontra-se circunscrito por terrenos naturalizados e/ou agrícolas, contudo esta estrutura ecológica não passa perfura a mancha edificada, situação impossibilita a transferência de serviços dos ecossistemas aos utilizadores do espaço público e a criação de um ambiente microclimático confortável que possibilite a sua confortável e efetiva utilização e vivência. Neste sentido, pretende-se integrar este espaço, de características naturais, nas vivências de Aguiar, consolidando a continuidade ecológica dentro do perímetro urbano e proporcionando à população local uma oferta qualificada de recreio e lazer.

Nesta medida, a presente ação contempla o tratamento a formalização de um espaço verde coletivo que reúna condições privilegiadas enquanto local de decompressão de uma malha edificada com escassez de espaços livres para usufruto da população, exercendo uma influência particularmente forte sobre a paisagem urbana. Para além da componente paisagística, importa equacionar a integração de um

equipamento lúdico e/ou desportivo, que desempenhará um papel importante quer na qualidade da imagem urbana, quer na promoção das relações de proximidade e vizinhança.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Espaços verdes (superfície de intervenção estimada: 1.350 m²)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	•	• • •

AÇÃO 7.7 CORREDOR ECOLÓGICO DA ABOÍNHA



Objetivo

Formalizar uma rede de percursos pedonais e cicláveis ao longo da ribeira da Aboínha que articule o núcleo de Aguiar a Ramalde e ao Douro.

Descrição

Subjacente à implementação do Parque verde de Aguiar (ação 7.5) importa promover a sua articulação quer com o núcleo de Ramalde e o centro da cidade (São Cosme), bem como ao Douro. Desta forma entende-se interessante, do ponto de vista funcional e das relações territoriais, associar à ação de requalificação ambiental da Aboínha uma dimensão social, propondo a criação de um percurso pedonal e ciclável ao longo da linha de água. Com esta ação pretende-se assim fomentar a interação das populações locais com os espaços ribeirinhos de proximidade e facilitar as ligações entre os diferentes aglomerados (São Cosme, Ramalde e Aguiar), promovendo, simultaneamente, a requalificação ambiental e paisagística das margens da ribeira, o seu usufruto pela população e a sua inserção no tecido urbano.

A presente ação visa a formalização e consolidação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis aproveitando e qualificando a rede de caminhos agrícolas e os pontos de atravessamento existentes, contribuindo deste modo não só para a manutenção e estabilidade do sistema natural e rural, mas também para a sua valorização, numa ótica de usufruto sustentável do território.

É preconizado um percurso que ligará o centro cívico de São Cosme ao Douro acompanhando o leito da ribeira e articulando os núcleos de Ramalde e Aguiar permitirá potenciar uma atratividade adicional destes aglomerados.

Poderá ser, eventualmente, equacionada a integração destes percursos na rede de transportes locais, possibilitando assim uma verdadeira mobilidade sustentável.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Mobilidade suave (superfície de intervenção estimada: 1.500 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	• • •

PE8 Valorização da ribeira da Archeira



Objetivo

Promover a valorização ambiental e paisagística da envolvente à ribeira da Archeira como elemento fundamental da estrutura ecológica, integrando-a nas vivências urbanas de São Cosme e Valbom.

Ações prioritárias

8.1 Corredor ecológico da Archeira

8.2 Rua da Mina

Descrição

No território abrangido pela área de reabilitação urbana o sistema natural, que respeita essencialmente a espaços não contruídos, por oposição aos espaços urbanizados, integrando corredores naturais, onde a intervenção humana não existe ou é esporádica, é particularmente expressivo. Este é complementado por espaços produtivos, agrícolas e/ou florestais e que, globalmente promovem o equilíbrio do território, seja no contributo para a preservação de espécies ou habitats, seja na composição da paisagem.

A concentração destes espaços que integram a estrutura ecológica apoia-se na rede hidrográfica que atravessa o território, designadamente na ribeira da Archeira. Todavia, atualmente esta área apresenta ainda uma insuficiente articulação com a envolvente, designadamente com os aglomerados urbanos de São Cosme e Valbom.

Nesta medida, o presente projeto centra-se na requalificação ambiental e paisagística das margens da ribeira da Archeira, valorizando-a, no contexto da estrutura verde, e promovendo a sua aproximação e articulação aos aglomerados urbanos.

Relação com objetivos estratégicos

OE6 Facilitar as conexões internas garantindo o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços

OE7 Estimular a mobilidade suave reforçando a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura

OE9 Reforçar as ligações ao rio Douro fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio

OE10 Valorizar os corredores ecológicos assentes nas linhas de água enquanto elementos estruturantes da estrutura verde e da paisagem urbana

OE12 Garantir o equilíbrio ecológico, promovendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na estrutura construída

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salienta-se a sua relação direta com **1.7** Parque urbano de Valbom, que deve ser devidamente considerada na fase de desenvolvimento dos projetos.

AÇÃO 8.1 CORREDOR ECOLÓGICO DA ARCHEIRA



Objetivo

Formalizar uma rede de percursos pedonais e cicláveis que articulem o corredor ecológico da ribeira da Archeira com os aglomerados urbanos envolventes, promovendo a sua valorização e integração nas vivências urbanas.

Descrição

A presente ação visa a formalização e consolidação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis aproveitando e qualificando a rede de caminhos agrícolas e os pontos de atravessamento existentes, contribuindo deste modo não só para a manutenção e estabilidade do sistema natural e rural, mas também para a sua valorização, numa ótica de usufruto sustentável do território.

É preconizado um percurso central, que ligará o centro cívico de São Cosme ao Douro acompanhando o leito da ribeira. Refira-se que esta intenção vai de encontro às recentes intervenções no âmbito do Polis, designadamente, a marginal do Douro e o Centro de Educação Ambiental da Quinta do Passal. Complementarmente, propõem-se as seguintes articulações transversais (no sentido oeste-este) à várzea da ribeira: (i) rua Marques Leitão (Escola Básica) – rua do Lourido; (ii) rua do Paraíso – caminho do Carvalhido (Aldeia de São Miguel); (iii) rua Cap. Salgueiro Maia – caminho Chamuscada, e (iv) rua do Senhor do Miradouro – rua Pevidal.

Nesta lógica, os percursos pedonais e cicláveis, que se pretendem concretizar, tanto quanto possível, permitirão aos utilizadores aproximarem-se da natureza e consciencializarem-se da sua envolvência imediata, encorajando as atividades ao ar livre e um turismo mais ativo, promovendo a saúde e o bem-

estar. Simultaneamente, esta intervenção valorizará os espaços urbanos envolventes e potenciando uma atratividade adicional.

Poderá ser, eventualmente, equacionada a integração destes percursos na rede de transportes locais, possibilitando assim uma verdadeira mobilidade sustentável.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Mobilidade suave (superfície de intervenção estimada: 6.000 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	• • •

AÇÃO 8.2 RUA DA MINA



Objetivo

Prolongamento e requalificação da rua da Mina até à rua do Lourido.

Descrição

Embora a área compreendida pela várzea da ribeira da Archeira constitua um espaço de baixa densidade face à sua não aptidão edificatória, encontra-se preconizado em sede de PDM uma ligação rodoviária que o atravessa, fazendo a ligação de São Cosme (avenida Fernando Pessoa) à ER108 em Valbom, por forma a criar uma maior permeabilidade neste território, encurtando distâncias e promovendo uma maior aproximação da cidade de Gondomar ao Douro.

Neste medida, a presente ação prevê, através do aproveitamento e potencialidades da rede viária existente, alcançar uma alternativa de mais fácil execução face à preconizada no PDM. Neste contexto, é proposto promover o prolongamento da rua da Mina – que se encontram atualmente desgarrada do sistema de circulação do tecido urbano em que se integra – até à rua do Lourido, permitindo assim, em articulação com o troço nascente da variante de Valbom (ação 1.2) e os eixos viários pré-existentes (rua Central de Ermentão/ calçada Convenção de Gramido) a ligação conjecturada.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Rede viária (superfície de intervenção estimada: 340 m lineares)

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• •	• • •	•

PE9 Fomento da reabilitação do edificado



Objetivo

Fomentar a reabilitação do tecido urbano e a qualificação do ambiente urbano potenciando a atratividade do território.

Ações prioritárias

- 9.1 Bairro Social do Monte Crasto
- 9.2 Incentivos à reabilitação urbana
- 9.3 Gabinete de apoio à reabilitação urbana
- 9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana

Descrição

Concorrendo para a melhoria do ambiente urbano, por forma a melhorar a qualidade de vida da população e a atrair e fixar novos residentes e atividades, é fundamental a melhoria das condições do tecido edificado, com especial destaque para os edifícios residenciais, envolvendo ações concretas ao nível da melhoria das condições de habitabilidade, mas também para que os edifícios possam integrar outros usos, como comércio e serviços. Complementarmente urge a adoção e utilização das soluções mais inovadoras e criativas no desenho de um espaço público mais atrativo, funcional e coerente. Nesta medida, propõe-se convergir projetos infraestruturais e imateriais, no sentido de aumentar os índices de bem-estar, de promover a coesão social, de cerzir o tecido urbano qualificando os espaços residenciais e públicos. Assim, o presente projeto tem um carácter transversal aos anteriores projetos estruturantes, incorporando ações que deverão ser implementadas em conjunto e transversalmente a todo o território.

Relação com objetivos estratégicos

OE1 Criar uma rede qualificada de espaços públicos de proximidade que elevem os padrões da vida coletiva

OE2 Reabilitar o tecido edificado promovendo a qualificação da imagem urbana do território e a sua atratividade

OE3 Valorizar os elementos identitários do território reforçando o sentimento de pertença e a atratividade

Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias deste projeto estruturante, salienta-se a sua relação direta com os projetos estruturantes com incidência em Valbom (**PE1**), Arroteia/Cumieira (**PE2**), São Cosme (**PE3**, **PE4**, **PE5**), Ramalde (**PE6**) e Aguiar (**PE7**).

AÇÃO 9.1 BAIRRO SOCIAL DO MONTE CRASTO



Objetivo

Reabilitar o edificado do Bairro social do Monte Crasto.

Descrição

O Bairro social do Monte Crasto representa atualmente um espaço de elevada importância para a cidade, face à sua localização no centro histórico de São Cosme. Apesar da sua importância funcional, este denota atualmente algumas carências ao nível do edificado e do espaço público envolvente, sendo por isso encetar um processo de recuperação e valorização desta área.

Assim, a presente ação visa intervir no edificado, no sentido de melhorar as condições físicas da habitabilidade, nomeadamente a sua salubridade, segurança, o conforto térmico e a eficiência energética.

Complementarmente preconiza-se que a intervenção se expanda ao espaço público, dotando-o de uma oferta mais qualificada de áreas de estadia e recreio e lazer, nomeadamente, de espaços adaptados à população mais envelhecida. A requalificação do espaço público integrará a qualificação e dinamização do atual equipamento desportivo e parque infantil existente.

Entende-se que este investimento contribuirá, no seu todo, para a melhoria das condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes, bem como das relações e interações sociais, potenciará as condições de eficiência energética e resiliência, as quais têm benefícios ambientais substanciais e, simultaneamente, possibilitará o desenvolvimento da coesão social e urbana, tendo em conta a promoção dos sentimentos de pertença comunitária e a articulação com o centro histórico da cidade.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Edificado/ Espaço público

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	•	•

AÇÃO 9.2 INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Objetivo

Implementar um conjunto de estímulos e incentivos à reabilitação urbana por parte dos privados.

Descrição

Face à importância da reabilitação física e funcional do edificado, por parte dos privados, por forma a valorizar a imagem urbana do território, e consequentemente a sua atratividade, verifica-se a necessidade de desencadear este processo. Assim, e por forma a estimular os privados a reabilitar os seus imóveis, preconiza-se a disponibilização por parte do Município de um conjunto adicional de incentivos associados à reabilitação urbana (aos quais acrescem os benefícios relativos aos impostos sobre o património e os decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais). Neste contexto, esta ação relaciona-se com o quadro de apoios e incentivos proposto para a presente ORU.

Seguidamente elencam-se, a título exemplificativo, algumas daquelas que poderão vir a constituir as medidas complementares a adotar pelo Município:

Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público;

Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas;

Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º);

Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro;

Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

AÇÃO 9.3 GABINETE DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

Objetivo

Implementar um programa integrado de apoio à reabilitação urbana, que permita alavancar um conjunto de iniciativas inovadoras que facilitem a reabilitação do tecido edificado.

Descrição

Considerando a relevância da reabilitação física e funcional do edificado assume no território, de modo a atrair e fixar novos residentes e atividades, e, a complexidade das questões associadas, verifica-se a necessidade de despoletar o processo de criação de um gabinete de apoio à reabilitação urbana dedicado a dinamizar e acompanhar o processo relativo à reabilitação do tecido edificado.

Assim, perspetiva-se a implementar uma unidade multidisciplinar, responsável por definir, gerir e monitorizar as ações de intervenção preconizadas para o território, garantindo o seu bom progresso, segundo uma lógica coerente e articulada, com objetivos, orçamentos e cronogramas claramente definidos. A estrutura de apoio será também a entidade responsável por interagir com todos os *stakeholders* relevantes, desde os residentes aos investidores privados, passando por empresas e comerciantes.

Da sua incumbência será, pois, todo o processo administrativo, envolvendo, a título exemplificativo: a identificação de imóveis em estado devoluto; a priorização das operações de reabilitação; a fiscalização das operações; ou mesmo a criação e gestão de uma bolsa de pequenas e médias empresas especializadas em trabalhos de reabilitação, conservação, fornecimento de materiais e o estabelecimento de parcerias. Saliente-se que esta estrutura deverá ser promotora da criação de instrumentos inovadores de apoio que contribuam para facilitar e acelerar a realização de ações de reabilitação urbana, sobretudo nas áreas prioritárias de intervenção, disseminando esses mesmos instrumentos junto da população e investidores. Estes instrumentos podem traduzir-se, por exemplo, em medidas específicas de apoio ao arrendamento, tais como uma bolsa de habitação para arrendamento; em iniciativas reabilitar para arrendar; ou mesmo em apoios financeiros direcionados para a reabilitação.

Neste contexto, esta ação relaciona-se com o modelo institucional proposto para a presente ORU.

Estimativa de investimento

Indireto (relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos das entidades envolvidas)

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

AÇÃO 9.4 CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E IMAGEM URBANA

Objetivo

Criar e implementar uma carta de qualificação do espaço público e imagem urbana que defina um conjunto de estratégias e linhas orientadoras para a requalificação do espaço público.

Descrição

O espaço público, enquanto palco de excelência de vivências urbanas, exerce uma importante influência na atração de pessoas e dinamização de atividades, considerando-se fundamental a sua requalificação para a sua apropriação por parte da população, para a dinamização da atividade cultural e comercial do território e para estímulo à reabilitação por parte dos privados. Contudo, as intervenções mais recentes de espaço público traduzem uma ausência de uma visão estratégica global que importa contrariar.

Nesta medida, a presente ação visa criar e implementar uma carta de qualificação do espaço público e imagem urbana que defina um conjunto de estratégias e linhas orientadoras para a requalificação do espaço público, que no fundo, irá fomentar e contribuir para a melhoria da qualidade do ambiente urbano da território e melhoria da qualidade de vida para quem habita, estuda, trabalha ou simplesmente visita São Cosme e Valbom.

Para o efeito, este instrumento deverá reunir um conjunto de conhecimentos teóricos e práticos, em diferentes domínios, que servirão de base à formulação de uma visão crítica sobre o estado do espaço público, na sua componente estética e funcional, com orientações e linhas estratégicas de intervenção. A carta de qualificação do espaço público e imagem urbana consistirá, assim, num conjunto de recomendações precisas de desenho urbano e gestão da cidade, de fácil compreensão e leitura, prevendo a implementação de projetos específicos identificados como prioritários na revitalização do espaço público.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

PE10 Dinamização económica e social



Objetivo

Promover a dinamização do tecido socioeconómico local, tendo em vista o reforço da identidade local e a emancipação social da população.

Ações prioritárias

- 10.1 Estratégia marketing territorial
- 10.2 Programa de dinamização do comércio tradicional
- 10.3 Programa de empreendedorismo urbano
- 10.4 Programa de combate ao desemprego

Descrição

Centrando-se na singularidade física e humana de localidades e regiões, a identidade territorial tem-se afirmado como uma componente importante do desenvolvimento socioeconómico e da competitividade local. Neste contexto, a valorização de elementos específicos do território, sejam de carácter físico ou imaterial, serão uma mais-valia para o seu reconhecimento e dinamização. Deste modo, o projeto tem em vista reforçar a identidade local, através da promoção dos seus recursos e elementos de referência.

Por outro lado, e considerando a atual dinâmica socioeconómica do território, importa igualmente implementar ações que promovam novas dinâmicas económicas e a qualidade de vida da população.

Relação com objetivos estratégicos

OE4 Promover a atração e fixação de novas funções urbanas e atividades geradoras de fluxos

AÇÃO 10.1 ESTRATÉGIA DE MARKETING TERRITORIAL

Objetivo

Criar e implementar uma estratégia de marketing territorial, capaz de promover externamente a o território, aumentando a sua visibilidade e atratividade, em diferentes vertentes relevantes para o seu desenvolvimento urbano.

Descrição

O marketing territorial visa a orientação do território para as necessidades dos seus grupos-alvo, como os cidadãos residentes e/ou trabalhadores e estudantes, bem como dos visitantes, atividades económicas, sendo o seu objetivo final o desenvolvimento de uma imagem positiva para o território e o aumento da sua atratividade. A presente ação prioritária diz respeito à elaboração e implementação de uma estratégia assertiva de marketing territorial que coloque São Cosme e Valbom em destaque em meios de comunicação e suportes que influenciem a decisão dos públicos que se pretende alcançar – residentes e novos residentes /visitantes e turistas /investidores e empresários, etc.

A implementação da estratégia de marketing territorial deve considerar as seguintes tarefas: (i) definição da “marca”, identidade territorial e público-alvo; (ii) desenvolvimento e implementação da estratégia de comunicação para a construção da “marca”; (iii) realização de eventos e desenho de experiências à escala do território, apresentando formas inovadoras de comunicar e promover o território; e a (iv) monitorização e avaliação periódica da estratégia territorial com vista ao desenvolvimento sustentável.

Tendo em consideração que a “marca” do território se deve sustentar em características únicas, a estratégia de marketing de São Cosme e Valbom, deve passar pela valorização dos seus elementos patrimoniais, quer naturais, quer culturais.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

AÇÃO 10.2 PROGRAMA DE DINAMIZAÇÃO DO COMÉRCIO TRADICIONAL

Objetivo

Criar e implementar um programa de dinamização do comércio tradicional, focado na elaboração de iniciativas concertadas e em rede, numa lógica de verdadeiro centro de comercial aberto.

Descrição

Os centros históricos de São Cosme e Valbom assumem ainda um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades, sobretudo comerciais, sendo que é em particular nestes territórios que se destaca uma forte presença, vocação e aptidão comercial, desde as suas génese.

A presente ação compreende a valorização dos núcleos históricos de São Cosme e Valbom como polos de referência do comércio tradicional de rua, constituindo-se como uma intervenção estruturante para a reabilitação e dinamização do território.

Deste modo, e em complemento às intervenções infraestruturais previstas no domínio do espaço público (PE1 e PE3), a presente intervenção contemplará a elaboração e implementação de um programa integrado de promoção e dinamização das zonas comerciais de São Cosme e Valbom. Deste modo, esta ação prevê iniciativas concertadas e em rede, envolvendo os comerciantes e proprietários, tendentes à dinamização do comércio tradicional, numa lógica de “centro de comercial urbano”. Apesar do necessário papel ativo do sector privado, caberá à Câmara Municipal a responsabilidade de desempenhar o papel de agente facilitador e coordenador nas iniciativas propostas. A este nível, serão dinamizadas sinergias entre os comerciantes e o município para a programação do espaço público e da oferta cultural, não só ao nível de eventos, mas também da criação de pacotes que combinem, com desconto, alguns serviços diferenciadores, o que poderá passar, por exemplo, por pacotes integrados (p.e. refeição, bilhete de um determinado evento).

Assim, este conceito de “centro comercial urbano” extravasa a mera vertente comercial, mas integra as vertentes de lazer e de atividades do foro cultural e social, o que se traduzirá numa mais-valia para estes territórios e respetivas áreas de influência.

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

AÇÃO 10.3 PROGRAMA DE EMPREENDEDORISMO URBANO

Objetivo

Criar e implementar um programa direcionado para facilitar e promover a atração, criação e fixação de empresas.

Descrição

Por forma aos centros consolidados de São Cosme e Valbom não perderem o vigor no que diz respeito à atração e captação de novas empresas, para a periferia, revela-se da maior importância iniciar um processo que contrarie esta tendência. Neste contexto será, pois, necessário que sejam criadas no território as condições para que estas oportunidades sejam indutoras da criação de novas empresas e fomentem o empreendedorismo, prevendo-se que a Câmara Municipal possa articular com diferentes entidades a disponibilização de serviços, estruturas e incentivos às empresas que se instalem no território, de forma que sejam apoiadas na fase crucial do seu lançamento e implantação.

Em geral, esta ação de cariz imaterial contribuirá efetivamente para o sucesso das novas empresas, reduzindo os chamados “custos de contexto” e ajudando na elaboração de planos de negócios e estratégias, na definição de políticas de marketing e em outros aspetos necessários. Poderão ser disponibilizados serviços de diferentes tipologias, onde se poderá incluir o apoio técnico, jurídico e financeiro, mas também outros, de maior valor acrescentado. Note-se que, para além destes serviços, a Câmara Municipal poderá equacionar a disponibilização de espaços e instalações, uma vez que se contabilizam diversos edifícios e espaços em estado devoluto nos centros históricos que poderão ser reabilitados e utilizados como espaço de incubação numa lógica urbana, assumindo, neste caso, uma função simbólica (p.e. enquanto exemplos do aproveitamento do espaço urbano) e simultaneamente uma função económica (p.e. como exemplo do vigor e da capacidade de imprimir novas dinâmicas económicas no centro da cidade).

Estimativa de investimento

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

AÇÃO 10.4 PROGRAMA DE COMBATE AO DESEMPREGO

Objetivo

Criar uma estrutura local de apoio à empregabilidade e ao empreendedorismo social que integre serviços de aconselhamento e acompanhamento especializado.

Descrição

Na base de uma vida qualificada, segura e comprometida com projetos de futuro (p.e. o projeto familiar) está o pleno envolvimento num sistema de emprego, com uma remuneração salarial que permita a autonomia face à estrutura familiar, a um sistema de prestações sociais ou de outras modalidades informais de provento financeiro. Porém, o acesso a um emprego depende tanto de posições e disposições individuais (habilitações, competências, experiências sociais), como de estruturas sociais (escolarização, mercado de trabalho, serviços de apoio à empregabilidade), sendo que, nem sempre, existe uma correspondência direta entre ambas.

Assim, e considerando o diagnóstico social do território, pretende-se com a presente ação minimizar as dificuldades e os obstáculos vividos pela comunidade desempregada, ora na construção das posições e disposições individuais que favoreçam o acesso ao emprego, ora da sua relação com as estruturas sociais que podem promover a empregabilidade. Para tal, prevê-se a criação de uma estrutura local de apoio à empregabilidade e ao empreendedorismo social que integre serviços de aconselhamento e acompanhamento especializado. Enquanto intervenções concretas prevê-se:

Compreender o desemprego para caminhar para o emprego – Compreender, através de um diagnóstico multireferencial (que usa diferentes perspetivas analíticas e de avaliação), quais as expectativas profissionais da população desempregada, as suas competências e qualificações adquiridas e acumuladas pela experiência profissional ou percursos de escolarização / formação, bem como as necessidades de formação criadas pelas atividades económicas que, desde já, se esperam atrair para a área de intervenção, e os empregos diretos e indiretos exetáveis. A partir da realização deste diagnóstico, construir, numa lógica de interação direta entre a pessoa desempregada e o técnico social, um referencial da “identidade profissional” da pessoa desempregada, o qual se tornará um instrumento para potenciar a autoestima e autoavaliação da pessoa desempregada, bem como um mecanismo para o conhecimento, por parte dos serviços, das posições/disposições da população desempregada, bem como um compromisso formal entre todos os atores envolvidos (população desempregada, técnicos dos serviços, empregadores, entidade gestora);

Apoiar o empreendedorismo social na comunidade – O empreendedorismo social deverá ser considerado uma possibilidade para a empregabilidade da população desempregada, se for tida em conta as necessidades de cuidado e suporte à pessoa idosa, a ausência de equipamentos de ocupação de tempos de livres para as várias gerações, a falta de programas de lazer para a população, as dificuldades em manter percursos escolares estáveis, as expectativas desportivas e culturais das gerações infantil e juvenil ou as problemáticas familiares. Estas e outras necessidades poderão dar origem a ideias de negócio desenvolvidas pela população local, considerando o seu conhecimento, “por dentro”, da realidade social da comunidade. Para tal, deverão ser criadas ou reforçadas as estruturas de apoio ao empreendedorismo,

designadamente as ações de formação nas áreas específicas, acompanhamento especializado ao desenvolvimento de processos criativos e burocráticos subjacentes à concretização de uma ideia de empreendedorismo social.

Perspetiva-se o envolvimento de outras entidades, designadamente, a Junta de Freguesia, parceiros sociais e entidades públicas do setor do emprego e formação.

Estimativa de investimento

Indireto (relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos das entidades envolvidas)

inferior a 200 mil euros	de 200 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
--------------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

Pressupostos para estimativa orçamental

Imaterial

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1	EE2	EE3
• • •	-	-

4.2 Síntese

Nas tabelas seguintes apresentam-se diferentes sínteses relacionadas com os projetos e ações propostas: a relação com os eixos estratégicos, a tipologia de intervenção e a estimativa orçamental.

Tabela 5 – Síntese da relação das ações prioritárias com os eixos estratégicos

Ação		EE1	EE2	EE3
PE1	1.1 Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa	• • •	• • •	•
	1.2 Troço nascente da variante de Valbom	•	• • •	•
	1.3 Rede de espaços públicos de proximidade	• • •	• •	•
	1.4 Largo da Fonte Pedrinha	• • •	• •	• •
	1.5 Alameda Azevedo	• •	• • •	•
	1.6 Praceta 25 de Abril	• • •	• •	•
	1.7 Parque urbano de Valbom	• •	•	• • •
	1.8 Rotunda Luís de Camões	• • •	• •	•
PE2	2.1 Rua João de Deus	• • •	• •	•
	2.2 Largo-Miradouro 1.º de Dezembro	• • •	• •	• •
	2.3 Largo da Bela Vista	• • •	• •	• •
	2.4 Miradouro dos Pescadores	• • •	• •	• • •
	2.5 Praceta Dr. Artur de Matos	• • •	• •	•
	2.6 Parque verde da Arroteia/Cumieira	• •	•	• • •
PE3	3.1 Rua Novais da Cunha	• • •	• •	•
	3.2 Paços do Concelho	• • •	-	-
	3.3 Praça Manuel Guedes	• • •	• •	•
	3.4 Rua 25 de Abril	• • •	• • •	•
	3.5 Praça da República e largo de Santo António	• • •	• •	•
PE4	4.1 Jardins do Monte Crasto	• •	•	• • •
	4.2 Acessos ao Monte Crasto	• •	• • •	• •
	4.3 Complexo desportivo do Monte Crasto	• • •	•	• • •
PE5	5.1 Interface de transportes	• •	• • •	•
	5.2 Parque urbano de São Cosme	• •	•	• • •
	5.3 Avenida Oliveira Martins	• •	• • •	•
	5.4 Troço sul da circular de São Cosme	• •	• • •	•
	5.5 Rua Ala Nuno Álvares	• •	• • •	•
	5.6 Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica	• •	• • •	• • •

	Ação	EE1	EE2	EE3
PE6	6.1 Rua D. João de França	• • •	• •	•
	6.2 Largo da Alegria	• • •	• •	•
	6.3 Parque verde de Ramalde	• •	•	• • •
	6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde	• •	• • •	• • •
PE7	7.1 Rotunda dos Barreiros	• • •	• •	•
	7.2 Largo de Cabanas	• • •	• •	•
	7.3 Largo do Pedregal	• • •	• •	•
	7.4 Jardim do Clube de Caça e Pesca	• • •	•	• • •
	7.5 Largo da Capela de Aguiar	• • •	• •	•
	7.6 Parque verde de Aguiar	• •	•	• • •
	7.7 Corredor ecológico da Aboíinha	• •	• • •	• • •
PE8	8.1 Corredor ecológico da Archeira	• •	• • •	• • •
	8.2 Rua da Mina	• •	• • •	•
PE9	9.1 Bairro Social do Monte Crasto	• • •	•	•
	9.2 Incentivos à reabilitação urbana	• • •	-	-
	9.3 Gabinete de apoio à reabilitação urbana	• • •	-	-
	9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana	• • •	-	-
PE10	10.1 Estratégia de marketing territorial	• • •	-	-
	10.2 Programa de dinamização do comércio tradicional	• • •	-	-
	10.3 Programa de empreendedorismo urbano	• • •	-	-
	10.4 Programa de combate ao desemprego	• • •	-	-

Tabela 6 – Síntese das tipologias de intervenção ação prioritária

	Ação	Tipologia de intervenção
PE1	1.1 Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa	Rede viária
	1.2 Troço nascente da variante de Valbom	Rede viária
	1.3 Rede de espaços públicos de proximidade	Espaço público
	1.4 Largo da Fonte Pedrinha	Espaço público
	1.5 Alameda Azevedo	Rede viária
	1.6 Praceta 25 de Abril	Espaço público
	1.7 Parque urbano de Valbom	Espaços verdes
	1.8 Rotunda Luís de Camões	Espaço público

	Ação	Tipologia de intervenção
PE2	2.1 Rua João de Deus	Espaço público
	2.2 Largo-Miradouro 1.º de Dezembro	Espaço público
	2.3 Largo da Bela Vista	Espaço público
	2.4 Miradouro dos Pescadores	Espaço público
	2.5 Praceta Dr. Artur de Matos	Espaço público
	2.6 Parque verde da Arroteia/Cumieira	Espaços verdes
PE3	3.1 Rua Novais da Cunha	Espaço público
	3.2 Paços do Concelho	Equipamentos
	3.3 Praça Manuel Guedes	Espaço público
	3.4 Rua 25 de Abril	Espaço público
	3.5 Praça da República e largo de Santo António	Espaço público
PE4	4.1 Jardins do Monte Crasto	Espaços verdes
	4.2 Acessos ao Monte Crasto	Espaço público
	4.3 Complexo desportivo do Monte Crasto	Equipamentos
PE5	5.1 Interface de transportes	Equipamentos
	5.2 Parque urbano de São Cosme	Espaços verdes
	5.3 Avenida Oliveira Martins	Rede viária
	5.4 Troço sul da circular de São Cosme	Rede viária
	5.5 Rua Ala Nuno Álvares	Rede viária
	5.6 Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica	Mobilidade suave
PE6	6.1 Rua D. João de França	Espaço público
	6.2 Largo da Alegria	Espaço público
	6.3 Parque verde de Ramalde	Espaços verdes
	6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde	Mobilidade suave
PE7	7.1 Rotunda dos Barreiros	Espaço público
	7.2 Largo de Cabanas	Espaço público
	7.3 Largo do Pedregal	Espaço público
	7.4 Jardim do Clube de Caça e Pesca	Espaços verdes
	7.5 Largo da Capela de Aguiar	Espaço público
	7.6 Parque verde de Aguiar	Espaços verdes
	7.7 Corredor ecológico da Aboíinha	Mobilidade suave
PE8	8.1 Corredor ecológico da Archeira	Mobilidade suave
	8.2 Rua da Mina	Rede viária
PE9	9.1 Bairro Social do Monte Crasto	Edificado/ Espaço público
	9.2 Incentivos à reabilitação urbana	Imaterial
	9.3 Gabinete de apoio à reabilitação urbana	Imaterial
	9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana	Imaterial

	Ação	Tipologia de intervenção
PE10	10.1 Estratégia de marketing territorial	Imaterial
	10.2 Programa de dinamização do comércio tradicional	Imaterial
	10.3 Programa de empreendedorismo urbano	Imaterial
	10.4 Programa de combate ao desemprego	Imaterial

Tabela 7 – Síntese da estimativa de investimento por ação

#	Ação	inferior a 200 mil euros	de 250 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
PE1	1.1 Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa				•
	1.2 Troço nascente da variante de Valbom		•		
	1.3 Rede de espaços públicos de proximidade		•		
	1.4 Largo da Fonte Pedrinha	•			
	1.5 Alameda Azevedo		•		
	1.6 Praceta 25 de Abril		•		
	1.7 Parque urbano de Valbom				•
	1.8 Rotunda Luís de Camões		•		
PE2	2.1 Rua João de Deus	•			
	2.2 Largo-Miradouro 1.º de Dezembro	•			
	2.3 Largo da Bela Vista	•			
	2.4 Miradouro dos Pescadores	•			
	2.5 Praceta Dr. Artur de Matos	•			
	2.6 Parque da Arroiteia/Cumieira	•			
PE3	3.1 Rua Novais da Cunha	•			
	3.2 Paços do Concelho			•	
	3.3 Praça Manuel Guedes	•			
	3.4 Rua 25 de Abril			•	
	3.5 Praça da República e largo de Santo António				•
PE4	4.1 Jardins do Monte Crasto			•	
	4.2 Acessos ao Monte Crasto			•	
	4.3 Complexo desportivo do Monte Crasto		•		
PE5	5.1 Interface de transportes				•
	5.2 Parque urbano de São Cosme		•		
	5.3 Avenida Oliveira Martins				

#	Ação	inferior a 200 mil euros	de 250 mil a 500 mil euros	de 500 mil a 1 milhão de euros	superior a 1 milhão de euros
5.4	Troço sul da circular de São Cosme		•		
5.5	Rua Ala Nuno Álvares	•			
5.6	Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica	•			
PE6	6.1 Rua D. João de França	•			
	6.2 Largo da Alegria	•			
	6.3 Parque verde de Ramalde	•			
	6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde	•			
PE7	7.1 Largo de Cabanas	•			
	7.2 Largo do Pedregal		•		
	7.3 Jardim do Clube de Caça e Pesca	•			
	7.4 Largo da Capela de Aguiar	•			
	7.5 Parque verde de Aguiar	•			
	7.6 Corredor ecológico da Aboíinha		•		
PE8	8.1 Corredor ecológico da Archeira			•	
	8.2 Rua da Mina	•			
PE9	9.1 Bairro social do Monte Crasto			•	
	9.2 Incentivos à reabilitação urbana	•			
	9.3 Gabinete de apoio à reabilitação urbana	a)			
	9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana	•			
PE10	10.1 Estratégia de marketing territorial	•			
	10.2 Programa de dinamização do comércio tradicional	•			
	10.3 Programa de empreendedorismo urbano	•			
	10.4 Programa de combate ao desemprego	•			

a) Investimento que se prevê indireto, relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos das entidades envolvidas

Nota: os valores indicados não contemplam a aquisição de terrenos ou imóveis, nem a elaboração dos respetivos projetos técnicos.

5 Modelo institucional

5.1 Modelo de gestão e execução

As Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora⁴. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município⁵.

Neste caso, será o Município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da presente ORU de São Cosme e Valbom. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da ARU.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

5.2 Gabinete de apoio à reabilitação urbana

Atendendo às exigências da implementação de uma ORU Sistemática e ao facto de o Município de Gondomar assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU de São Cosme e Valbom, propõe-se a criação de uma unidade orgânica flexível para o efeito.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de São Cosme e Valbom de forma a poder apresentar um Gabinete de apoio à reabilitação urbana⁶.

A este propósito importa referir que, de acordo com o RJRU, “quando a entidade gestora da ORU for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída

⁴ RJRU, Artigo 9.º

⁵ RJRU, Artigo 10.º

⁶ Conforme previsto na ação 9.3 – Gabinete de apoio à reabilitação urbana, prevista no plano de ação preconizado no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”.

O diploma refere ainda que “a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”. Neste caso, “o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”.

Atendendo às realidades municipais atuais, o Gabinete de apoio à reabilitação urbana, deverá ser apoiado na experiência e competências existentes nos departamentos de Planeamento, desenvolvimento estratégico e equipamentos, de Urbanismo e de Obras Municipais, que concentram atualmente a tramitação dos processos relacionados com a reabilitação urbana em Gondomar. No entanto, considera-se relevante que, para além das áreas mais “tradicionais” como o urbanismo, a arquitetura ou a engenharia, o Gabinete de apoio à reabilitação urbana possa assegurar valências associadas a aspetos como a economia, o apoio social, a cultura, entre outros.

Assim, o desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Procurando otimizar os recursos existentes, este Gabinete de Reabilitação Urbana estará integrado na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no município numa lógica matricial.

O Gabinete terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia. De salientar que será fundamental que o Gabinete de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção. São, desde já, questões a destacar:

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma “bolsa de imóveis” na ARU de São Cosme e Valbom, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;

- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Neste campo importa referir que será obrigatório que, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal, não só um relatório de avaliação da execução da operação, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

6 Prazo, investimento e financiamento

6.1 Prazo de execução

A ORU de São Cosme e Valbom deverá ser executada no prazo de 10 anos, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2018 e 2027.

Este prazo poderá ser prorrogado por mais 5 anos, até 2032, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ORU, 15 anos a contar da data da respetiva aprovação. (artigo 20.º do RJRU).

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido, nos termos previstos no RJRU.

6.2 Estimativa de investimento

A análise à estimativa de investimento foi realizada tendo em conta duas componentes. Por um lado foi estimado o investimento público necessário à implementação dos projetos e ações previstos no PERU. Numa análise complementar, foi realizada a estimativa do esforço financeiro necessário para reabilitar os imóveis privados localizados dentro da ARU. Essas análises são apresentadas nos pontos seguintes.

Investimento Público

Nesta secção são apresentados os principais aspetos orçamentais relativos à implementação dos Projetos Estruturantes.

A elaboração das estimativas orçamentais foi realizada de forma diferenciada de acordo com a informação disponível e o estado de maturação dos projetos. Assim, se nos projetos com um estado de maturação mais avançado, foi possível à Câmara Municipal fazer uma estimativa orçamental mais detalhada (por vezes baseada em projetos de execução disponíveis), noutros casos foi necessário estabelecer um conjunto de pressupostos com base em elementos indicativos e apoiados em informação financeira disponível em projetos semelhantes, considerando os custos

unitários ou por adição das várias componentes dos projetos. Os valores de referência utilizados nestes casos encontram-se apresentados na tabela seguinte:

Tabela 8 – Valores de referência utilizados para as estimativas orçamentais das diferentes intervenções.

Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor de referência
Edificado		
Intervenção ligeira	Operação que consiste essencialmente em simples trabalhos de reparação e limpeza	150 €/m ²
Intervenção profunda	Operação que implica a introdução e/ou substituição de componentes construtivas e/ou estruturantes no edificado	450 €/m ²
Intervenção profunda	Operação que implica a introdução e/ou substituição de componentes construtivas e/ou estruturantes no edificado	700 €/m ²
Espaço Público		
Intervenção média (requalificação de espaço público)	Operação que tem subjacente um novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano, iluminação e vegetação) com substituição de revestimentos, ordenamento do tráfego e estacionamento de superfície	70 €/m ²
Intervenção profunda (criação de espaço público)	Operação que implica para além do desenho de espaço público a introdução de infraestruturas	100 €/m ²
Rede Viária		
Reperfilamento	Operação implica o reperfilamento da rede viária existente	350 €/m linear
Construção	Operação implica a construção de uma via nova (considerando passeios e duas faixas de rodagem)	500 €/m linear
Espaços Verdes		
Qualificação	Operação implica a qualificação de espaços verdes existentes	25 €/m ²
Construção	Operação implica a construção de raiz de espaços verdes e respetivas infraestruturas	35 €/m ²
Mobilidade Suave		
Construção	Operação implica a construção de vias dedicadas à mobilidade suave	150 €/m ²
Equipamentos		
Construção	Operação implica a construção nova de equipamentos complexos	1.500 €/m ²
Ações imateriais		
Aquisição de serviços	Foi assumido um valor indicativo. Poderá ter oscilações de acordo com a complexidade que a CMG vier a dar ao projeto	60.000 €/ação

Salienta-se que estes valores não contemplam a aquisição de terrenos ou imóveis, nem a elaboração dos respetivos projetos técnicos.

Assim, atendendo à prevalência de alguns elementos de incerteza associada à maturidade dos projetos e aos pressupostos assumidos, a estimativa orçamental encontra-se apresentada em intervalos de valores que permitem classificar os projetos da seguinte forma:

- Tipo A: inferior a 200.000 Euros;
- Tipo B: de 200.000 a 500.000 de Euros;
- Tipo C: de 500.000 a 1.000.000 de Euros;
- Tipo D: superior a 1.000.000 de Euros.

São apresentadas, de seguida, as estimativas de investimento por ação prioritária, indicando a componente do investimento associada.

Tabela 9 – Estimativa de investimento por ação

#	Ação	Tipo A: inferior a 200 mil euros	Tipo B: de 250 mil a 500 mil euros	Tipo C: de 500 mil a 1 milhão de euros	Tipo D: superior a 1 milhão de euros
PE1	1.1 Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa				•
	1.2 Troço nascente da variante de Valbom		•		
	1.3 Rede de espaços públicos de proximidade		•		
	1.4 Largo da Fonte Pedrinha	•			
	1.5 Alameda Azevedo		•		
	1.6 Praceta 25 de Abril		•		
	1.7 Parque urbano de Valbom				•
	1.8 Rotunda Luís de Camões		•		
PE2	2.1 Rua João de Deus	•			
	2.2 Largo-Miradouro 1.º de Dezembro	•			
	2.3 Largo da Bela Vista	•			
	2.4 Miradouro dos Pescadores	•			
	2.5 Praceta Dr. Artur de Matos	•			
	2.6 Parque da Arroteia/Cumieira	•			
PE3	3.1 Rua Novais da Cunha	•			
	3.2 Paços do Concelho			•	
	3.3 Praça Manuel Guedes	•			
	3.4 Rua 25 de Abril			•	
	3.5 Praça da República e largo de Santo António				•
PE4	4.1 Jardins do Monte Crasto			•	
	4.2 Acessos ao Monte Crasto			•	
	4.3 Complexo desportivo do Monte Crasto		•		

#	Ação	Tipo A: inferior a 200 mil euros	Tipo B: de 250 mil a 500 mil euros	Tipo C: de 500 mil a 1 milhão de euros	Tipo D: superior a 1 milhão de euros
PE5	5.1 Interface de transportes				•
	5.2 Parque urbano de São Cosme		•		
	5.3 Avenida Oliveira Martins				
	5.4 Troço sul da circular de São Cosme		•		
	5.5 Rua Ala Nuno Álvares	•			
	5.6 Corredor ecológico da Aboíinha – Horta biológica	•			
PE6	6.1 Rua D. João de França	•			
	6.2 Largo da Alegria	•			
	6.3 Parque verde de Ramalde	•			
	6.4 Corredor ecológico da Aboíinha – Parque desportivo de Ramalde	•			
PE7	7.1 Largo de Cabanas	•			
	7.2 Largo do Pedregal		•		
	7.3 Jardim do Clube de Caça e Pesca	•			
	7.4 Largo da Capela de Aguiar	•			
	7.5 Parque verde de Aguiar	•			
	7.6 Corredor ecológico da Aboíinha		•		
PE8	8.1 Corredor ecológico da Archeira			•	
	8.2 Rua da Mina	•			
PE9	9.1 Bairro social do Monte Crasto			•	
	9.2 Incentivos à reabilitação urbana	•			
	9.3 Gabinete de apoio à reabilitação urbana	a)			
	9.4 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana	•			
PE10	10.1 Estratégia de marketing territorial	•			
	10.2 Programa de dinamização do comércio tradicional	•			
	10.3 Programa de empreendedorismo urbano	•			
	10.4 Programa de combate ao desemprego	•			

a) Investimento que se prevê indireto, relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos das entidades envolvidas

Estima-se assim que o investimento público associado à implementação integral dos projetos incluídos no PERU se situe em redor dos 20 milhões de euros.

Investimento Privado

Relativamente ao investimento privado, este foi calculado tendo em atenção o esforço necessário para a reabilitação dos edifícios de propriedade privada.

Importa referir, a elaboração do PERU incluiu a realização de um trabalho de levantamento individual e presencial do estado de conservação do edificado⁷, onde foi possível identificar um total de 991 edifícios que necessitam de algum tipo de intervenção, o que corresponde a 67,5% do número de edifícios caracterizados (1.467 edifícios), repartidos conforme descrito na Tabela 10⁸.

Tabela 10 – Número de edifícios e Área bruta de construção por estado de conservação e por área prioritária

	Razoável		Mau		Ruína	
	Edifícios	Abc (m²)	Edifícios	Abc (m²)	Edifícios	Abc (m²)
Centro histórico de Valbom	178	35.229	87	12.069	14	2.103
Centro histórico de São Cosme	76	119.504	193	19.182	27	3.512
Arroteia/Cumieira	205	39.827	44	9.205	7	2.082
Ramalde	10	1.954	34	7.578	9	743
Aguiar	55	12.933	45	9.850	4	707
Total	524	209.446	403	57.885	61	9.148

A Estimativa de investimento privado é sustentada por uma avaliação financeira da reabilitação do edificado, considerando os diferentes níveis de intervenção necessária, de acordo com o respetivo estado de conservação.

A Tabela seguinte apresenta uma descrição preliminar da intervenção sobre os edifícios, tendo por base a avaliação do respetivo estado de conservação e a intervenção preconizada.

⁷ R2. Relatório de Análise e diagnóstico, Setembro 2017.

⁸ A análise do estado de conservação do conjunto edificado foi sustentada numa observação exterior dos edifícios, através da avaliação dos elementos visíveis do exterior (nomeadamente, fachadas, coberturas e caixilharias), importando destacar que serve apenas para se obter uma primeira aproximação global ao estado dos edifícios não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de março.

Tabela 11 – Níveis de intervenção

Estado de conservação	Nível da intervenção	Descrição da intervenção	Estimativa por m ² (€)
Bom/ em Obra	Sem intervenção	-	0
Razoável	Intervenção ligeira	Intervenção que consiste, essencialmente, em simples trabalhos de manutenção e limpeza	150
Mau	Intervenção profunda	Intervenção que implica a introdução e/ou a substituição de componentes construtivas e/ou estruturantes no edificado	500
Ruína	Reconstrução	Intervenção de reconstrução	700

A Tabela 12 apresenta a estimativa de investimento para a reabilitação do tecido edificado por área prioritária de intervenção, considerando, os valores de referência por m² de Abc de acordo com a intervenção necessária preconizada.

Tabela 12 – Estimativa de investimento para a reabilitação do edificado privado

	Investimento
Centro histórico de Valbom	12.791.101
Centro histórico de São Cosme	29.975.439
Arroteia/Cumieira	12.034.299
Ramalde	4.602.665
Aguiar	7.359.858
Total	66.763.363

Estima-se assim que, na situação ideal de todos os edifícios da ARU serem intervencionados, os privados necessitem de despendere um total aproximado de 67 milhões de euros.

6.3 Programa de financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas.

A concretização do plano de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos delineados.

O programa estabelecido no plano de investimentos será concretizado, em parte, através de financiamento próprio da Câmara Municipal de Gondomar, no entanto, importa salientar outras importantes fontes de financiamento às quais o Município poderá ainda recorrer para implementar as ações definidas.

A estratégia territorial e operacional definida para São Cosme e Valbom procura acompanhar e responder aos desafios definidos para o seu território nacional e para a região Norte, que se corporizam nos documentos orientadores nacionais e regionais, nomeadamente nos diversos programas operacionais regionais e temáticos.

Neste contexto, a generalidade dos projetos e ações estabelecidas encontram-se enquadradas nas tipologias previstas no Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020 (Norte 2020).

O financiamento comunitário diz respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo de Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. Neste âmbito, o Norte 2020 é um instrumento financeiro de apoio ao desenvolvimento regional do Norte de Portugal, integrado no Acordo de Parceria e no atual ciclo de fundos estruturais da União Europeia. O Norte 2020 organiza-se em dez eixos prioritários a que se junta um eixo para a assistência técnica e financeira à implementação do programa. Cada eixo prioritário dispõe de um orçamento do fundo estrutural FEDER e/ou FSE, destinado ao cofinanciamento de candidaturas apresentadas à CCDR-N enquanto Autoridade de Gestão.

Do conjunto dos eixos prioritários do Norte 2020 resultam subconjuntos de objetivos temáticos que, por sua vez, dão origem a prioridades de investimento e tipologias de ações e ações a apoiar. No âmbito do presente trabalho, destaca-se o eixo prioritário 5 – “Sistema Urbano”, que incide nos centros urbanos de nível superior do PROT e que visa a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, elemento chave da consolidação e qualificação do sistema urbano, e, por esta via, da estratégia regional de desenvolvimento e ordenamento do território.

Para o efeito, são mobilizados três objetivos temáticos correspondentes às prioridades de investimento (PI) respeitantes a:

- Mobilidade urbana sustentável (PI 4e);
- Ambiente urbano (PI 6e);
- Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9b).

As tabelas das páginas seguintes identificam para cada objetivo temático do eixo prioritário 5, a prioridade de investimento, o objetivo específico, as tipologias de ações a financiar e a disponibilidade financeira.

Tabela 13 – Prioridade de Investimento 4e – Mobilidade urbana sustentável

Mobilidade urbana sustentável	
Prioridade de Investimento 4e)	Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação.
Objetivo Específico	5.1.1 Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional
Tipologias de ações a financiar	As estratégias territoriais de intervenção em matéria de organização das acessibilidades e gestão da mobilidade constituem um contributo fundamental para a promoção de um ambiente urbano com baixa emissão de carbono, traduzindo-se na elaboração e implementação, à escala sub-regional e/ou municipal, sempre que pertinente, de planos integrados de mobilidade sustentável. Observando os princípios comunitários de integração, participação e avaliação preconizados pelo guia para o desenvolvimento de PMUS e as orientações nacionais constantes do guia para a elaboração de Planos de Mobilidade e Transporte (PMT), serão apoiadas as seguintes tipologias de ação: ■ o incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas; o reforço da integração multimodal para os transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada; ■ a melhoria da rede de interfaces (envolvendo distintas categorias, como as sugeridas no Pacote da Mobilidade, por exemplo, pontos de chegada e correspondência (PCC) ou pequenas e médias interfaces (ECC)), tendo em especial atenção a qualidade do serviço prestado, as suas acessibilidades aos peões e bicicletas, a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território, tendo em vista o reforço da utilização do transporte público e dos referidos modos suaves não motorizados; ■ a estruturação de corredores urbanos de procura elevada, nomeadamente, priorizando o acesso à infraestrutura por parte dos transportes públicos e dos modos suaves, criando nomeadamente corredores específicos “em sítio próprio” (designadamente corredores BUS convencionais ou os que permitam serviços de autocarro rápido – BRT – ou de veículos elétricos – LRT); ■ a adoção de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real; O desenvolvimento e aquisição de equipamento para sistemas de gestão e informação para soluções inovadoras e experimentais de transporte adequadas à articulação entre os territórios urbanos e os territórios de baixa densidade populacional, incluindo para as soluções flexíveis de transporte com utilização de formas de energia menos poluentes.
Disponibilidade Financeira	(Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional) 246,2 Milhões de Euros

Tabela 14 – Prioridade de Investimento 6e – Ambiente urbano

Ambiente urbano	
Prioridade de Investimento 6e)	Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído
Objetivo Específico	5.2.1 Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional
Tipologias de ações a financiar	A tipologia de ações a privilegiar é bem diversificada face às diferentes problemáticas que caracterizam os territórios-alvo e às diferentes estratégias de desenvolvimento urbano a prosseguir em cada espaço territorial, nomeadamente em centros históricos, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas. Assim sendo, as ações a desenvolver com vista à melhoria da qualidade do ambiente urbano são as seguintes: ■ reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços; ■ reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas, designadamente destinadas à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços; ■ recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e de infraestruturas verdes; ■ reabilitação de espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente; ■ qualificação do espaço público; ■ demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente; ■ desenvolvimento de experiências inovadoras e de ações-piloto no âmbito do desenvolvimento urbano sustentável; ■ elaboração de estudos e planos de qualidade do ar e de redução do ruído à escala urbana; ■ sistemas de monitorização da qualidade do ar e do ruído, (apoio à aquisição de equipamentos, com integração e disponibilização no sistema nacional de informação (QualAr)).
Disponibilidade Financeira	(Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional) 121,0 Milhões de Euros

Tabela 15 – Prioridade de Investimento 9b – Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas

Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas	
Prioridade de Investimento 9b)	Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais
Objetivo Específico	5.3.1 Promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social
Tipologias de ações a financiar	Regeneração socioeconómica e física de comunidades e áreas críticas, designadamente ações integradas e multidisciplinares de regeneração social e urbana que envolvam: ■ a reabilitação e qualificação urbanística (incluindo habitação, arranjo do espaço público, eliminação de barreiras físicas condicionantes da mobilidade de população portadora de deficiência, programas de higiene e salubridade urbana); ■ a refuncionalização de equipamentos públicos (com potencial elevado de acolhimento de funções sociais ou económicas) e de áreas urbanas degradadas.
Disponibilidade Financeira	(Total Região Norte, Apoio da União + Contrapartida Nacional) 85,2 Milhões de Euros

7 Quadro de apoios e incentivos

7.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais⁹. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana 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.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

“Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos”.

Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

“São isentas do 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 na 'área de reabilitação urbana'”.

⁹ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Redação mais recente disponível em:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

7.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU

Informação adicional: Código do IVA

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 em “área de reabilitação urbana” 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.

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 em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

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 em “área de reabilitação urbana”, 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71.º do EBF

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

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 se constituam 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 nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 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.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam 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.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71.º do EBF

7.3 Critérios para atribuição dos benefícios fiscais

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71.º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente
- 4 Bom
- 3 Médio
- 2 Mau
- 1 Péssimo

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Gondomar é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

7.4 Outros incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, e da disponibilização de um conjunto adicional de incentivos por parte do Município¹⁰, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

■ Regime Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana foi recentemente aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitem os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

■ Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins

¹⁰ Conforme previsto na ação 9.2 – Incentivos à reabilitação urbana do plano de ação preconizado no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

■ Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

■ Regime Especial de Taxas Municipais

Para além dos incentivos anteriormente listados, é ainda aplicável um Regime Especial de Taxas Municipais para ações de reabilitação no interior da ARU, nomeadamente:

- **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.

8 Representação das propostas de intervenção

No sentido de permitir uma melhor visualização das propostas realizadas, o presente trabalho avança com a antevisão do que poderá vir a ser a materialização dos projetos e ações previstos, dando relevo aos territórios abrangidos por dois projetos estruturantes: o centro cívico de São Cosme e o centro histórico de Valbom (peças desenhadas n.º 03 e 04, em Anexo).

8.1 Centro cívico de São Cosme

O objetivo de intervenção passa pela consolidação deste território central de São Cosme, que constitui a principal porta de entrada em Gondomar e concentra um conjunto alargado de equipamentos relevantes.

Prevê-se assim, a requalificação do espaço público e a formalização de áreas verdes de estadia que respondam à atual e débil oferta e, simultaneamente colmatem e contribuam para melhor estruturar a malha urbana, bem como, a construção do novo interface de transportes, que contribuirá para uma maior dinamização desta polaridade.

De salientar que este território é, de acordo com o PDM, abrangido por uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG11 – Centralidades), que tem como objetivo primordial a “consolidação do território através de ações de transformação integradas e baseadas no incremento de uma imagem de modernidade, no reforço do sector terciário e dos equipamentos, na eliminação das dissonâncias e estrangulamentos urbanos e na produção de espaços verdes de utilização coletiva”.

Assim, a intervenção esboçada para este território concebe um desenho indicativo do novo Interface de transportes em consonância com o traçado previsto do metro de superfície, a abertura de novas vias que estruturam a consolidação da malha urbana bem como, o reperfilamento das vias existentes (Av. Oliveira Martins) e, novas áreas verdes de usufruto público, designadamente o Parque Urbano de São Cosme, por forma a colmatar os corredores ecológicos previstos no âmbito da presente operação de reabilitação urbana. Acresce ainda um desenho indicativo da capacidade edificatória dos terrenos expectantes (Figura 7 e peça desenhada n.º 03, em Anexo).

- Formalização do interface de transportes associado ao traçado previsto do metro de superfície (AP 5.1)
- Criação do Parque Urbano de São Cosme colmatando o corredor ecológico da Archeira (AP 5.2)
- Reperfilamento da Avenida Oliveira Martins considerando o espaço canal previsto para a expansão do metro de superfície (AP 5.3)
- Formalização do troço sul da circular de São Cosme através da qualificação do eixo da rua do Pereiro (AP 5.4)
- Prolongamento e reperfilamento da rua Ala Nuno Álvares garantindo a articulação do atual recinto de Feira à Praça da República (AP 5.5)
- Indicação de capacidade edificatória nos terrenos expectantes que integram a UOPG11
- Constituição de novos arruamentos urbanos que estruturam a consolidação da malha urbana
- Qualificação do espaço público envolvente ao atual Mercado Municipal e recinto de Feira (a deslocalizar)

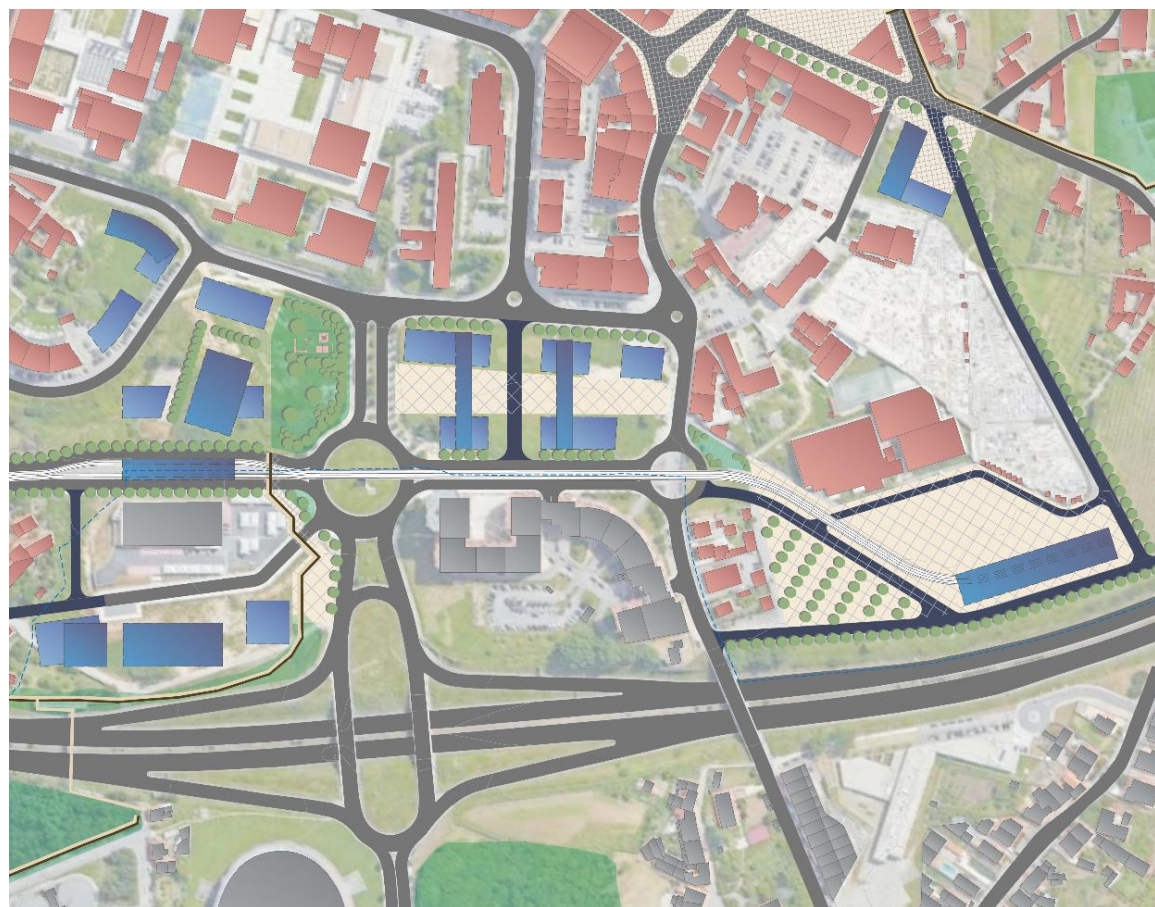


Figura 7 – Representação das propostas de intervenção para o centro cívico de São Cosme

8.2 Centro histórico de Valbom

Relativamente ao centro histórico de Valbom o pressuposto de intervenção assenta na valorização e potenciação das características específicas diferenciadoras deste território, contrariando alguns processos instalados de desqualificação e degradação urbana.

Assim, a intervenção esboçada para este território concebe um desenho indicativo das intervenções preconizadas no PE1, designadamente, a ocupação da parcela de terreno atualmente expectante, junto ao cruzamento da rua Dr. Joaquim Manuel da Costa com a rua Pinheiro d'Além, com a promoção de uma nova área verde de usufruto público – o Parque Urbano de Valbom, por forma a proporcionar um espaço de desafogo no tecido edificado e colmatar a escassez de áreas verdes urbanas, bem como rematar o corredor ecológico da Archeira previsto no âmbito da presente operação de reabilitação urbana.

De salientar ainda, a indicação de um novo traçado viário, através da articulação da rede existente, que se reveste de particular importância na melhoria das condições de mobilidade, garantindo a alternativa possível à rua Dr. Joaquim Manuel da Costa. Refira-se que este traçado preconizado considera a utilização do espaço canal previsto (em sede de PDM) para a expansão do traçado do metro de superfície e a criação de uma estação em Valbom.

No sentido de contribuir para uma melhor perceção e visualização dos objetivos pretendidos, é apresentado na figura da página seguinte uma representação do modelo territorial proposto para o centro histórico de Valbom (peça desenhada n.º 04, em Anexo).

- Formalização do Parque Urbano de Valbom (AP 1.7)
- Reperfilamento e qualificação da rua Dr. Joaquim Manuel da Costa (AP 1.1)
- Formalização da variante de Valbom (AP 1.2) considerando o espaço canal previsto para a expansão do metro (facilitando a implementação de sentidos únicos na rua Dr. Joaquim Manuel da Costa)
- Instalação de estação de metro e de praça de enquadramento
- Formalização de uma rede de espaços públicos de proximidade (AP 1.3)
- Qualificação da Praceta 25 de Abril (AP 1.6)
- Articulação com o corredor ecológico da Archeira
- Indicação de capacidade edificatória nos terrenos expectantes
- Redesenho dos nós viários decorrentes da constituição dos novos arruamentos



Figura 8 – Representação das propostas de intervenção para o centro histórico de Valbom

