

Proposta
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Setembro de 2018





Índice

I.	Introdução	4
II.	Opções Estratégicas e Objetivos.....	6
III.	Prazo de execução	10
IV.	Programa da ORU	11
1.	Operações e Ações Estruturantes.....	11
2.	Edifícios.....	12
3.	Equipamentos	14
4.	Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva	16
5.	Atividades económicas	17
6.	Infraestruturas urbanas.....	19
7.	Quadro síntese das intervenções	22
V.	Modelo de Gestão e Execução	23
1.	Entidade Gestora	23
2.	Governança e Mobilização.....	23
VI.	Quadro de Apoios e Incentivos.....	25
1.	Benefícios fiscais	25
2.	Incentivos Municipais	27
3.	Instrumentos e Programas de Financiamento	28
4.	Outros Incentivos	29



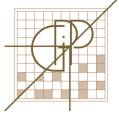
I. INTRODUÇÃO

Com o presente relatório dá-se por finalizada a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de S. Pedro da Cova e Fânzeres, constituída por três dossiers apresentados faseadamente e que contém:

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

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

II.



III.



IV. OPÇÕES ESTRATÉGICAS E OBJETIVOS

A reabilitação urbana da ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres assenta nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles:

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



- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, de modo a permitir a acessibilidade dos cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

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

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

Por outro lado, a primeira dificuldade para a construção de uma estratégia para a ARU de S. Pedro da Cova e Fânzeres passa pela sua dimensão alargada, abrangendo territórios muito heterogéneos, que apresentam características, necessidades e potencialidades também muito diferenciadas. Acresce a esta dificuldade uma outra, que respeita à falta de um elo comum a estes territórios. Na verdade, poder-se-ia dizer que esta ARU é composta por uma série de lugares distintos, com ligações viárias mais ou menos diretas entre si, e para os quais se trata de encontrar, individualmente, uma estratégia própria. Estas não deverão, no entanto, redundar num jogo de soma nula, em que a competição por uma maior atratividade (de residentes, de atividades económicas e de investimento) resulta numa perda para os lugares vizinhos.

Deste modo, e tendo presente as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento mais



abrangentes (europeus e nacionais), entende-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá assumir a seguinte VISÃO a longo prazo (10/15 anos):

Qualificar os diferentes lugares da ARU tendo em conta as suas características, necessidades e desafios próprios, diferenciado os espaços marcadamente urbanos, a norte, dos territórios onde a "rururbanidade" é ainda a característica mais importante, e

Assumir a intervenção no Espaço Público como o principal indutor de uma ordem no território alargado da ARU, com vista a fomentar a sua legibilidade, na perspetiva da melhoria da qualidade de vida e atratividade de populações jovens e ativas.

Os lugares identificados na ARU são os seguintes:

- A ponte da Estrada D. Miguel, fica Fânzeres, distinguindo-se todavia da área mais urbana o núcleo de matriz rural de Santa Eulália;
- A nascente da Estrada D. Miguel, a zona da Bela Vista;
- A zona da Covilhã e a área mais próxima às instalações mineiras;
- A zona do Passal, Gandra, Mó e Lodeiro;
- A zona do Carvalhal e Portela do Carvalhal;
- A zona de Belói e Ramalho.

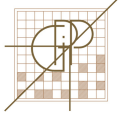
Os objetivos de reabilitação urbana foram aferidos com os resultados do diagnóstico, resultando como fundamentais para a área de intervenção os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade e segurança;
- Valorizar o património cultural da área, em especial no que respeita à herança da identidade mineira;
- Estabelecer uma rede de espaços públicos de encontro/ estar, interconectados pelo sistema de espaços coletivos, que promovam a



identidade dos diversos lugares e incentivem a revitalização do sistema urbano;

- Gerir a mobilidade pedonal, a ciclável e a viária, bem como o estacionamento, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas, com especial enfoque na requalificação da Estrada D. Miguel;
- Definir possíveis soluções para o desencravamento do Bairro da Bela Vista e Bairro do Couto Mineiro, nomeadamente através de uma ligação mecânica que mitigue os problemas de acessibilidade existentes;
- Mobilizar ativamente as entidades com jurisdição neste território e outros agentes (proprietários, arrendatários, comerciantes, entre outros) para a prossecução da estratégia, estabelecendo uma posição proativa por parte da entidade gestora (que será, em princípio, o Município) e garantindo uma boa capacidade de resposta aos interessados na reabilitação da área nas suas diversas vertentes;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação.



V. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução para a implementação da ORU de S. Pedro da Cova e Fânzeres é de 15 anos, de acordo com o estabelecido no artigo 20.º do RJRU.



VI. PROGRAMA DA ORU

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

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

1. OPERAÇÕES E AÇÕES ESTRUTURANTES

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

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



- As **Infraestruturas Urbanas**, procurando criar um lugar acessível e adaptado à mobilidade suave, através da interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior.

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

2. EDIFÍCIOS

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

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

Para tal, são considerados três tipos de intervenção:

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

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



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

A oferta deverá também ter em conta as especificidades do território em que se insere, pois os fatores de atratividade diferem em função dos grupos sociais, etários e dos desejos e expectativas de diferentes populações, que podem estar mais interessadas na proximidade aos lugares centrais e urbanos e à oferta de equipamentos ou preferir habitar em territórios de rururbanidade, mais próximos dos valores naturais e agrícolas existentes. A estas expectativas correspondem diferentes tipologias de oferta, as quais se deverão assim adequar ao contexto local.

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

Descrição da Ação: Reabilitação de edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação localizados na ARU, considerando-se prioritários em termos de reabilitação os classificados como péssimos. As intervenções de reabilitação daqueles edifícios serão realizadas intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis; a regeneração do edificado e espaço envolvente implica mudar compartimentações, pavimentos e relocalizar infraestruturas, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes, introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de design ambiental que conduzam à melhoria da eficiência energética, a melhorar a segurança no espaço envolvente e introduzir



novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada e à introdução de elementos de conforto climático, etc.

Ed2. Promoção e dinamização do mercado de arrendamento

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

Ed3. Reabilitação do edificado no Conjunto Habitacional da Gandra

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

3. EQUIPAMENTOS

Não tendo sido identificadas carências de maior, a aposta neste tema passa pela implementação de novos equipamentos que possam contribuir para promover a atratividade da área, revitalizando o seu tecido urbano.



Eq1. Reabilitação do edifício da antiga Escola de Belói

Descrição da Ação: Reabilitação do edifício da antiga escola do primeiro ciclo de Belói, adaptando-o a equipamento de índole social com programa a definir. A reabilitação do edifício implica mudar compartimentações, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes. Implica ainda a introdução de novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada, introdução de elementos de conforto climático, eliminação de obstáculos, nova sinalética, entre outros. A intervenção deverá também contemplar o espaço exterior, adaptando-o às populações que vierem a ser definidas como utentes do espaço.

Eq2. Musealização das instalações mineiras de S. Pedro da Cova

Descrição da Ação: Reabilitação das instalações e estruturas das antigas minas de S. Pedro da Cova, incluindo limpeza de escórias, e sua integração num contexto de musealização, bem como a reabilitação do património cultural classificado, como é o caso do cavalete de S. Vicente, com vista a manter a memória da atividade que deu origem ao lugar de S. Pedro da Cova, promovendo a identidade da área e a sua apropriação pelas gerações mais jovens. O projeto de musealização a desenvolver deverá ainda contemplar as várias vivências da comunidade mineira, incluindo o assentamento do Bairro da Bela Vista e a criação de rotas e percursos explicativos do papel económico e do contexto social das minas.

Pretende-se com esta intervenção a criação de um polo de atração cultural e turística, possivelmente integrada dos percursos do Parque das Serras do Porto, em especial nos percursos que tenham maior incidência em pontos de interesse geológico, bem como no "Roteiro das minas e pontos de interesse mineiro e geológico de Portugal". Seria também interessante integrar este pólo com outros a criar, nomeadamente na Central da Tapada do Outeiro e articulando a antiga central termoelétrica de Massarelos.



4. ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

A maior dificuldade encontrada neste tema é a criação de polos locais de estar/ convívio, resultado da ocupação já existente e respetivos constrangimentos fundiários e ainda da estrutura urbana muito ramificada, especialmente na zona sul do território, o que dificulta a criação de “malhas” em que os nós se constituíram como pontos privilegiados de encontro. Acresce ainda a esta questão o problema da existência de loteamentos urbanizados, mas não edificados, em que as cedências para este efeito ficam excêntricas à ocupação efetiva do local.

EP1. Construção do parque urbano de Ribeira de Parada

Descrição da Ação: Construção de um parque urbano na área central de S. Pedro da Cova, que privilegie a instalação de atividades produtivas com carácter social e as associe a atividades lúdicas, recreativas e pedagógicas.

EP2. Reabilitação do espaço público do Conjunto Habitacional da Gandra

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

EP3. Reversão do antigo campo de futebol de S. Pedro da Cova para parque urbano

Descrição da Ação: Construção de um parque urbano na área central do Bairro Mineiro no espaço do antigo campo de futebol, que privilegie a instalação de atividades produtivas com carácter social e as associe a atividades lúdicas, recreativas e pedagógicas.



EP4. Requalificação do espaço da feira da Bela Vista

Descrição da Ação: Reabilitação do espaço público da feira da Bela Vista, favorecendo as atividades aí desenvolvidas, intervindo no desenho da estrutura viária e disciplinando o estacionamento, libertando assim espaço para os peões, implicando mudar pavimentos, relocalizar infraestruturas, renovar o mobiliário urbano, nomeadamente o associado à iluminação pública.

EP5. Valorização dos tanques de Fânzeres

Descrição da Ação: Criação de uma rede de espaços de utilização coletiva associados aos tanques públicos, com a sua requalificação, constituindo uma base para o sistema de espaço público e em simultâneo promovendo a memória das raízes rurais do local, sem prejuízo da qualificação dos pequenos espaços de encontro já existentes no tecido urbano.

EP6. Reformulação do Largo do Soldado

Descrição da Ação: Reformulação da praça do Largo do Soldado e reorganização da circulação do trânsito, em continuidade com o processo de beneficiação dos arruamentos da zona, dotando-os com novos pavimentos rodoviários, passeios com dimensão e pavimentos adequados à mobilidade suave e respetiva sinalização vertical e horizontal.

5. ATIVIDADES ECONÓMICAS

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



realização de eventos e campanhas publicitárias/ divulgação na imprensa, promoção do comércio tradicional, entre outras.

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

AE1. Medidas de minimização do impacto das obras

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

AE2. Medidas de promoção do comércio tradicional

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



6. INFRAESTRUTURAS URBANAS

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

Asseguradas as infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios), o foco da atenção vai para a reformulação da Estrada D. Miguel, que estrutura um território mais alargado do que o da ARU e cujo projeto de requalificação se estende para além dos limites desta.

11. Reformulação da Estrada D. Miguel

Descrição da ação: O projeto tem como principal foco o favorecimento da mobilidade suave, através da requalificação dos passeios (aumentando a sua largura útil, introduzindo novos pavimentos, mais seguros e adaptados à mobilidade condicionada), da introdução de elementos de conforto climático e de zonas de descanso, do redimensionamento da iluminação pública, da requalificação das travessias, da alteração das paragens de transporte coletivo urbano, mobiliário urbano e rampas, entre outros.

Pretende-se com esta intervenção, no domínio da mobilidade, aumentar as escolhas dos modos de transporte e as alternativas de conexão, através da melhoria das condições dos espaços de circulação de peões e de bicicletas (criação de circuitos cicláveis, melhoria das condições de tráfego, criação de vias dedicadas, quando possível). Esta transferência de modos contribuirá para a redução da emissão de CO2 e dos níveis de ruído produzidos pelos veículos automóveis, o que, por sua vez, terá um efeito positivo para a utilização do espaço público.

Igualmente estruturante é a requalificação das ligações entre o Bairro Couto Mineiro / Bela Vista / Estrada D. Miguel, na perspetiva da melhoria da mobilidade, muito prejudicada pela difícil orografia, o que contribui para um certo "encravamento" das áreas mais baixas, bem como para algumas dificuldades na utilização do espaço, especialmente por pessoas de mobilidade reduzida. Assim, e para além da requalificação de passeios, com a introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados à mobilidade condicionada, bem como a introdução de elementos de conforto climático e de zonas de descanso, está prevista a criação de



uma ligação através de meios mecânicos que permita vencer a forte inclinação dos percursos.

12. Requalificação do Espaço Público do centro histórico de Fânzeres

Descrição da Ação: Pretende-se reabilitar o espaço público favorecendo as atividades de andar e estar, intervindo no desenho da estrutura viária e disciplinando o estacionamento, libertando assim espaço para os peões, o que pode implicar a mudança de pavimentos, a realocação de infraestruturas, a renovação do mobiliário urbano, nomeadamente o associado à iluminação pública, a eliminação das barreiras arquitetónicas no desenho urbano e a articulação com os espaços envolventes. Pode contemplar ainda o alargamento de passeios ou a criação de vias partilhadas, mais adequadas a uma apropriação pelo peão e conducentes à acalmia de tráfego.

13. Requalificação do Espaço Público do centro histórico da Bela Vista

Descrição da Ação: Pretende-se reabilitar o espaço público favorecendo as atividades de andar e estar, intervindo no desenho da estrutura viária e disciplinando o estacionamento, libertando assim espaço para os peões, o que pode implicar a mudança de pavimentos, a realocação de infraestruturas, a renovação do mobiliário urbano, nomeadamente o associado à iluminação pública, a eliminação das barreiras arquitetónicas no desenho urbano e a articulação com os espaços envolventes.

14. Requalificação do Espaço Público do centro histórico de Belói/Ramalho

Descrição da Ação: Pretende-se reabilitar o espaço público favorecendo as atividades de andar e estar, intervindo no desenho da estrutura viária e disciplinando o estacionamento, libertando assim espaço para os peões, o que pode implicar a mudança de pavimentos, a realocação de infraestruturas, a renovação do mobiliário urbano, nomeadamente o associado à iluminação pública, a



eliminação das barreiras arquitetónicas no desenho urbano e a articulação com os espaços envolventes. Pode contemplar ainda o alargamento de passeios ou a criação de vias partilhadas, mais adequadas a uma apropriação pelo peão e conducentes à acalmia de tráfego.

15. Requalificação do Espaço Público em Mau Estado de Conservação

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

16. Alargamento de passeios

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



7. QUADRO SÍNTESE DAS INTERVENÇÕES

AÇÕES ESTRUTURANTES POR OBJETO:	Quadro Síntese do PERU							Programação	Potenciais Promotores/Fundos de Financiamento
	Área aprox. (m ² , ml ou unidade)	Custo Unitário (m ² , ml ou unidade)	Estimativa Orçamental						
			Investimento Público	Investimento Municipal	Investimento Comparticipado	Investimento Privado			
Edifícios (Ed)			2 356 141,0	353 421,2	2 002 719,9	46 807 350,0			
Ed1 - Reabilitação de Edifícios em Mau e Pésimo Estado de Conservação	60557	750				45 417 750,0	2018-2032	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020/ IFRRU	
Ed2 - Promoção e Dinamização do Mercado de Arrendamento (devolutos não incluídos em Ed1)	3088	450				1 389 600,0	2018-2032	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020/ IFRRU	
Ed3 - Reabilitação do edifício no Conjunto Habitacional da Gandra			2 356 141,0	353 421,2	2 002 719,9		2018-2019	Município / PEDU	
Equipamentos (Eq)			1 014 474,0	152 171,1	862 302,9	0,0			
Eq 1 - Reabilitação do edifício da antiga Escola de Belói			297 294,0	44 594,1	252 699,9		2018-2020	Município / PARU	
Eq 2 - Musealização das instalações mineiras de S. Pedro da Cova			717 180,0	107 577,0	609 603,0		2018-2020	Município / PARU	
Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva (EP)			1 745 676,0	1 091 408,9	654 267,1	0,0			
EP1 - Construção do parque urbano de Ribeira de Parada			705 227,0	105 784,1	599 443,0		2018-2020	Município / PARU	
EP2 - Reabilitação do espaço público do Conjunto Habitacional da Gandra			64 499,0	9 674,9	54 824,2		2018-2020	Município / PEDU	
EP3 - Reversão do antigo campo de futebol de S. Pedro da Cova	8420	75	631 500,0	631 500,0			2020-2022	Município	
EP 4 - Requalificação do espaço da feira da Bela Vista	2646	75	198 450,0	198 450,0			2018-2020	Município / PARU	
EP5 - Valorização dos tanques de Fânzeres	4	10000	40 000,0	40 000,0			2020-2022	Município	
EP6 - Reformulação do Largo do Soldado			106 000,0	106 000,0			2018-2020	Município	
Atividades Económicas (AE)			110 000,0	16 500,0	93 500,0	0,0			
AE1 - Medidas de minimização do impacto das obras	-	-	55 000,0	8 250,0	46 750,0		2018-2020	Município / PARU	
AE2 - Medidas de Promoção do comércio tradicional	-	-	55 000,0	8 250,0	46 750,0		2018-2020	Município / PARU	
Infraestruturas (I)			10 346 165,0	7 324 580,8	3 021 584,3	0,0			
I1 - Reformulação da Estrada D. Miguel (PEDU)			907 293,0	136 094,0	771 199,1		2018-2019	Município / PEDU	
I2 - Reabilitação do espaço público do centro histórico de Fânzeres			880 000,0	132 000,0	748 000,0		2018-2020	Município / PARU	
I3 - Reabilitação do espaço público do centro histórico da Bela Vista			415 000,0	62 250,0	352 750,0		2018-2020	Município / PARU	
I4 - Reabilitação do espaço público do centro histórico de Belói / Ramalho			1 352 512,0	202 876,8	1 149 635,2		2018-2020	Município / PARU	
I5 - Reabilitação do espaço público em mau estado de conservação	131908	50	6 595 400,0	6 595 400,0			2020-2022	Município	
I6 - Alargamento de passeios	4899	40	195 960,0	195 960,0			2020-2022	Município	
TOTAL			15 572 456,0	8 938 081,9	6 634 374,1	46 807 350,0			



VII. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

1. ENTIDADE GESTORA

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

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

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

2. GOVERNAÇÃO E MOBILIZAÇÃO

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

Assim, e para além dos habituais processos e princípios de governança - modelo de governação, mecanismos de acompanhamento, avaliação e participação



– o Município deverá ser capaz de mobilizar os diversos agentes económicos e entidades com jurisdição nesta área, numa perspetiva de envolvimento e co-responsabilização, que permita tanto ao Município, enquanto entidade responsável pela execução de grande parte da estratégia, como aos restantes agentes, públicos e privados, aproveitar da forma mais eficaz e eficiente o quadro de apoio atual.

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

- Criar as condições para o exercício eficaz e eficiente das competências e atribuições do município enquanto principal promotor das intervenções públicas, definindo e assegurando o enquadramento técnico, institucional e financeiro indispensáveis à prossecução e monitorização da estratégia;
- Assegurar, em conjunto com o IFRRU, o apoio aos potenciais beneficiários, auxiliando o esforço de capacitação daqueles que futuramente apresentem propostas concretas de intervenção que necessitem de financiamento para aquelas intervenções;
- Promover na fase de preparação das operações o envolvimento de atores cujas atividades ou áreas de intervenção sejam afetadas pela realização daquelas, nomeadamente as empresas concessionárias de infraestruturas, comerciantes e respetivas associações, procurando criar uma plataforma de entendimento sobre as soluções técnicas a implementar;
- Comunicar as bases para a decisão de forma transparente e inteligível para a população em geral, assegurando e intensificando a divulgação da informação aos cidadãos e às empresas, acompanhadas de ações de promoção, comunicação e sensibilização para uma nova cultura de sustentabilidade urbana.



VIII. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

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

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

- Por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*;
- Por outro, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

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

1. BENEFÍCIOS FISCAIS

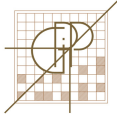
Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana, funcionando as penalizações como um meio de prevenção de



situações de degradação do edificado com impacto relevante na imagem e segurança urbana.

Com a aprovação da delimitação da ORU de S. Pedro da Cova e Fânzeres, entra em vigor um conjunto de benefícios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, que se sistematizam na Tabela 1.

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS	
IMI	<ul style="list-style-type: none">• Isenção de IMI de prédios urbanos objeto de ações de reabilitação:<ul style="list-style-type: none">– 3 anos (renovável por + 5 por requerimento do proprietário no caso de imóveis afetos a habitação própria e permanente do próprio ou arrendado), da conclusão da reabilitação (n.º 7 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), desde que a reabilitação resulte numa subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do imóvel, com um mínimo de Bom, bem como sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei n. 118/2013, de 20 de agosto, com as alterações do Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro);– 3 anos, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o início das mesmas, (n.º 1 do art.º 45º do EBF).• Redução de 30% de prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal (n.º 6 do art.º 112º do CIMI);• Redução de 20% de prédios urbanos arrendados do ano correspondente (n.º 7 do art.º 112º do CIMI), pedido até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal.
IMT	<ul style="list-style-type: none">• Isenção de IMT das aquisições de prédios urbanos (ou aquisições de fração autónomas) destinados a:<ul style="list-style-type: none">– Ações de reabilitação urbanística - desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras (n.º 2 do art.º 45º do EBF).– Exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (n.º 8 do art.º 71º do EBF).
OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS	
IRS / IRC	<ul style="list-style-type: none">• Retenção na fonte à taxa de 10 % de IRS / IRC de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento (...), exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, (n.º 2, art.º 71º do EBF):<ul style="list-style-type: none">i) As entidades que sejam residentes (...) sujeitas a um regime fiscal claramente mais favorável (...);ii) As entidades não residentes detidas (...) em mais de 25 % por entidades residentes.• Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no art.º 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3, art.º 71º do EBF).



-
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento:
 - Das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação (n.º 5, art.º 71º do EBF).
 - Dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (...), quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (n.º 6, art.º 71º do EBF)
 - i) Imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
-
- Dedução à coleta $\leq 500\text{€}$, em sede de IRS de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: (n.º 4, art.º 71º do EBF):
 - Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, que sejam objeto de ações de reabilitação.
-
- IVA**
- Taxa reduzida de IVA em:
 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU (...).
 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.
-

PENALIZAÇÕES

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

Tabela 1 - Benefícios, incentivos e penalizações em vigor com a delimitação da ARU

2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

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



Âmbito (taxa)	Incentivos
Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de urbanização	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU
Taxas devidas pela emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU
Taxas devidas em casos especiais	Redução de 50% da taxa de demolição de edifícios que se encontrem comprovadamente em ruínas (edifícios que se encontrem comprovadamente no nível 1 do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios - MAEC, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)
Taxas devidas pela autorização de utilização	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, com exceção dos casos em que se trate de Áreas de Serviço, Instalações de Abastecimento e/ou Armazenamento de Combustíveis ou Instalações Industriais Tipo 4
Taxas devidas pela emissão de licença especial relativa a obras inacabadas	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU
Taxas devidas pela ocupação do domínio público por motivo de obras	Isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU, mas apenas por um período inicial de 30 dias
Taxas devidas pela realização de vistorias	Isenção da taxa aplicável à segunda vistoria para efeitos de emissão de licença de utilização em ações de reabilitação urbana localizadas em ARU e somente em caso se subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do edifício ou fração (de acordo com o MAEC). A vistoria prévia (antes da realização da obra de reabilitação) será cobrada na totalidade

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

3. INSTRUMENTOS E PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

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

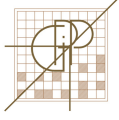


Tipologia	Instrumentos
Incentivos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	<ul style="list-style-type: none">- 1º DIREITO – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (novo instrumento)- PORTA DE ENTRADA – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente (em substituição do ProHabita e do PER)- PROGRAMA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

Tabela 3 - Instrumentos financeiros e programas de financiamento disponíveis

4. OUTROS INCENTIVOS

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



da disponibilização de uma bolsa de projetistas, de uma bolsa de fornecedores de serviços de empreitada, e apoio à seleção de soluções de financiamento.

Gondomar, setembro 2018