

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA APÚLIA



PROPOSTA DA ORU

JUNHO 2017

Índice

I.	INTRODUÇÃO	2
II.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA APÚLIA	7
1.	ÁREA DE INTERVENÇÃO	7
2.	SITUAÇÃO ATUAL: ELEMENTOS ESTRUTURANTES	8
III.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	11
1.	VISÃO / DESÍGNIO	11
2.	EFEITOS ESPERADOS E SEUS DESAFIOS	13
3.	EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	16
IV.	PROPOSTA_PROGRAMA GERAL DA O.R.U.	19
1.	OPERAÇÕES E AÇÕES ESTRUTURANTES	19
2.	PROGRAMAÇÃO TEMPORAL E FINANCEIRA	32
V.	MODELO INSTITUCIONAL	35
1.	MODELO DE GESTÃO	35
2.	MODELO DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	37
VI.	QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E soluções de financiamento das ações	40
1.	BENEFÍCIOS FISCAIS	41
2.	INCENTIVOS MUNICIPAIS	44
3.	INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS	45
4.	OUTROS INCENTIVOS	46
5.	NOTA TÉCNICA SOBRE O ACESSO AOS INCENTIVOS E APOIOS	47

ANEXO_Delimitação da ARU

I. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹ define **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) como sendo a *área territorialmente delimitada que, em virtude da 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, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de ORU. **A cada ARU corresponde uma ORU, que por sua vez é plasmada, para este caso concreto (operação sistemática), num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**, embora o pudesse ser também num plano de pormenor de reabilitação urbana.

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constitui uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles:

- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Estimular a reabilitação de tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Assegurar as melhores condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano intervencionado e dos espaços não edificados;

¹ D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

- 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;
- Propiciar 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, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- 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.

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área. Como se optou por esta via, o município tinha três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um PERU, no caso de ORU's sistemáticas, como já referido), prazo após o qual caducaria a delimitação. Deste modo, após 1 ano de delimitação da ARU (publicada em Diário da República, 2ª

Série, n.º 141, de 25 de Julho de 2016 através do Aviso n.º 9231/2016) é apresentada a proposta de ORU planeada neste PERU.

A metodologia adotada para a prossecução do trabalho desdobrou-se nas seguintes quatro fases:

1.ª Fase - Levantamento físico, funcional e socioeconómico da potencial Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Realizou-se uma análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, num processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas dessas áreas. Englobou:

- Caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
- Caracterização urbanística, nomeadamente a classificação do edificado quanto (i) ao estado de conservação (observação exterior) em péssimo, mau e razoável; (ii) ao uso dominante; (iii) ao número de pisos; e (iv) ao valor patrimonial/histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as no último caso);
- Análise de documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelem importantes para a delimitação das ARU e posterior definição da estratégia a desenvolver.

2.ª Fase - Delimitação da ARU, incluindo os seguintes conteúdos:

- Memória descritiva e justificativa da ARU, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Definição, em estreita colaboração com o Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana;
- Planta com a delimitação da ARU.

3.^a Fase - Diagnóstico e Estratégia para a ARU, constituindo a primeira parte do PERU, que desenvolve e concretiza a ORU:

- Elaboração de um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
- Definição da estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial, harmonizado com a sua envolvente, que promova o seu desenvolvimento de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável.

4.^a Fase - Proposta da Operação de Reabilitação Urbana

Este PERU deve:

- 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 infraestruturas 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 indicar soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública 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 potenciais fontes de financiamento;

- Identificar, caso não seja o município a assumir directamente 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.

Assim, o presente relatório e as plantas a ele associadas consubstanciam a formalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para o Centro Urbano de Apúlia.

II. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA APÚLIA

1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Como é referido no respetivo relatório de fundamentação (Anexo I), a delimitação da ARU (representada na Figura 1) assentou nos seguintes critérios:

- Integrar o maior número possível de edifícios com necessidade de intervenção, seja devido ao seu estado de conservação ou ao seu estado de ocupação;
- Integrar os edifícios de valor patrimonial ou identitários mais relevantes;
- Abranger as áreas urbanas com maior incidência de fluxo de pessoas por força das atividades que aí se desenvolvem;
- Integrar espaços públicos contíguos ao centro com necessidade de intervenção;
- Respeitar, quando possível, a estrutura cadastral;
- Privilegiar a coerência territorial da ARU.

Como principais características da situação atual da área assim delimitada, apontam-se:

- As áreas de maior incidência de valores patrimoniais integram casas de traça tradicional inventariados ao longo da Av. da Praia, bem como a Igreja e os edifícios envolventes, e ainda o núcleo rural no topo norte da R. da Igreja;
- Os eixos urbanos estruturantes identificados são a Av. da Praia, a R. do Facho, a Avenida Marginal e a R. da Igreja, pelo seu papel na estrutura urbana e incidência de funções não habitacionais; a R. da Casa do Povo foi também identificada por se concentrarem aí algumas funções importantes, nomeadamente a sede da Junta de Freguesia;
- As áreas críticas em termos de estado de conservação são bastante extensas, e incluem as casas tradicionais junto à avenida marginal, o troço final da Av. da Praia e R. do Funil, uma extensa área que se estende da R. do Facho, Tr. da Avenida da Praia, R. do Cruzeiro e Bairro da Fonte, e ainda ao longo da R. da Igreja (estendendo-se para norte).



Figura 1 - Delimitação da ARU da Apúlia

2. SITUAÇÃO ATUAL: ELEMENTOS ESTRUTURANTES

A síntese que se apresenta em seguida, inspirada na metodologia de análise SWOT, pretende reunir os principais aspetos que caracterizam a atual situação territorial do centro histórico abrangido pela ARU.

Expõem-se os aspetos relevantes do diagnóstico situacional e prospetivo em quatro quadrantes: os “pontos fortes” e os “pontos fracos”, que correspondem à análise do “ambiente interno”, entendido neste caso como o conjunto de elementos respeitantes ao contexto territorial e que podem ser reforçados ou melhorados através de ações de política especificamente definidas pelo e para o município; e as “oportunidades” e as “ameaças”, que constituem a caracterização do “ambiente externo”, ou seja, o conjunto de elementos relacionados com o contexto regional, nacional ou internacional que influenciarão a evolução deste território.

Assim:

• **Pontos fortes:**

- i) Reconhecimento crescente do papel da cidade de Esposende em termos de equilíbrio territorial enquanto nó de polarização dos diferentes subespaços concelhios;
- ii) Menor percentagem de população desempregada na centralidade histórica face à média do concelho;
- iii) Centro Histórico evidenciando crescimento demográfico, em linha com o registado na Cidade de Esposende (7%);
- iv) Intervenções recentes ao nível do espaço público em alguns dos eixos centrais e frentes de mar, demonstrando uma estratégia de reabilitação que se pretende continuar a seguir.

• **Pontos fracos:**

- i) Tendência de envelhecimento da população residente bastante mais acentuada do que a registada no concelho;
- ii) Existência, no núcleo histórico, de edifícios em mau e péssimo estado de conservação em percentagem significativa (17,5%);
- iii) Pouca arborização dos espaços públicos, que se apresentam fragmentados e pouco qualificados.

• **Oportunidades:**

- i) Contexto favorável em termos de política urbana europeia, muito direcionada para a promoção e apoio eficaz a estratégias de desenvolvimento urbano sustentável e para o reforço do policentrismo;
- ii) Existência de estruturas/planos/classificações que ligam os quatro núcleos históricos identificados e que podem potenciar ações conjuntas: Caminhos de Santiago, Rede Natura 2000, Parque Natural do Litoral Norte e EN13;

- iii) Dinâmica demográfica positiva ao nível do concelho quer em população residente quer em número de famílias.

- **Ameaças:**

- i) Declínio demográfico evidenciado pela desaceleração da taxa de crescimento efetivo ao nível da NUTIII Cávado.

III. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1. VISÃO / DESÍGNIO

No enquadramento dos objetivos principais estipulados na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Município estabeleceu linhas de orientação a prosseguir com a criação da Área de Reabilitação Urbana e subsequente programa de ações, já referida no capítulo introdutório.

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

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

A articulação desses objetivos deve ter por base os seguintes princípios básicos:

- Sustentabilidade das intervenções;
- Manutenção da identidade local;
- Criatividade nas propostas que visem a revitalização e dinamização da área.

Deste modo, no caso concreto da Apúlia 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):

Assumir que a **intervenção no Espaço Público deve ser o principal indutor de uma ordem no aglomerado**, com vista a fomentar a legibilidade e coesão desse território. E, por outro lado, **dignificar o comércio dos produtos agrícolas e piscícolas**, que são as “joias da coroa” deste aglomerado, a somar às suas magníficas praias.

Este desígnio geral consubstancia-se nos seguintes objetivos estratégicos de reabilitação urbana para a área de intervenção:

- Requalificar, reocupar e/ou reutilizar o edificado existente, aumentando a qualidade de intervenção e procurando estabelecer algumas regras mínimas, que confirmem alguma harmonia a este tecido urbano;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança;
- Libertar de estacionamento algum espaço público /de utilização coletiva, permitindo a sua humanização, redesenhando-o e equipando-o com mobiliário urbano adequado;
- Gerir a mobilidade pedonal, ciclável e viária, bem como o estacionamento, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas, de modo a incrementar o uso dos modos suaves de deslocação;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano/ atividades económicas, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes e das atividades, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população e a revitalização / diversificação das atividades;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação;
- Eliminar as disfunções identificadas no espaço-público.

2. EFEITOS ESPERADOS E SEUS DESAFIOS

A evolução esperada ao nível da componente de **habitação** depende no essencial do sucesso que a Estratégia de Reabilitação Urbana venha a obter em termos de inversão da tendência para o esvaziamento populacional que se verifica no Núcleo Histórico objeto da ARU, sendo que tal "retorno" populacional é por sua vez condição fundamental para a revitalização global desse território.

Trata-se de garantir uma nova atratividade, traduzida na prática na capacidade de atrair novos moradores e fixar os atuais residentes, ou seja, assegurar que a oferta a criar corresponderá, nos próximos anos, às expectativas, desejos e possibilidades dos atuais e futuros moradores.

Dada a alteração da estrutura demográfica ao nível da dimensão do agregado familiar que se vem generalizadamente observando (traduzida numa tipologia de famílias pequenas comum na população idosa, mas também nos jovens), é importante que a oferta de habitação resultante desta regeneração do território atenda às necessidades de ambos, nomeadamente do ponto de vista financeiro, já que ambos os grupos mostram hoje dificuldades acrescidas a este nível.

Nesse sentido, é indispensável um esforço de dinamização/promoção do mercado de arrendamento, acompanhado da diversificação da oferta de tipologias habitacionais, com uma ênfase especial nas tipologias mais pequenas, a que aliás a natureza de edifícios das áreas históricas responde muito bem.

Se a adaptação das características dos antigos edifícios, normalmente desenquadradas dos padrões de qualidade que hoje em dia os potenciais moradores esperam, é condição *sine qua non* para o sucesso desta estratégia, tal passa também por dotar o Núcleo Histórico de níveis de infraestruturação idênticos - e se possível superiores - ao restante território, em particular nas redes de telecomunicações e internet, e na iluminação pública, associada à segurança dos moradores.

Espera-se ainda que a requalificação do edificado tenha um grande potencial do ponto de vista do seu impacto social. Primeiro, porque incentiva os moradores a receber e a partilhar vivências, outros modos de estar na vida, devido à diferença de idades e condições sociais, e por vezes também de região, uma vez que alguns

dos novos moradores poderão vir de outras paragens; depois, porque dignifica e incentiva a auto-estima dos moradores, originando um movimento de melhoria da qualidade de vida nos edifícios habitados, e na própria vivência do espaço público.

A evolução esperada ao nível das **atividades económicas** está muito dependente da capacidade concreta de atrair e fixar negócios, o que implica “mexer” com uma situação que, nalguns casos, se caracteriza por uma estagnação e, noutros, por uma ausência de atividade.

Assim, na Apúlia, o objetivo centra-se no apoio ao desenvolvimento de atividades económicas existentes, como seja a pesca, a horticultura ou o turismo sazonal.

De entre os múltiplos fatores de que dependem as atividades económicas, aqueles que, em maior ou menor escala, influenciam o seu desempenho nos centros urbanos devem ser objeto de uma atenção especial em intervenções com desígnios estratégicos como a presente. Com efeito, a atratividade e a localização das atividades económicas em áreas urbanas são afetadas diretamente pelo estado de conservação dos edifícios e pela sua envolvente, pela existência de moradores nas proximidades, e até pela maior ou menor proximidade de serviços públicos, por exemplo, ou pela escala e dimensão destes.

Todas as atividades que se processam no espaço público ou em edifícios confinantes com esta são afetadas pelo desenho e qualidade do espaço público, que são muitas vezes determinantes para viabilizar um negócio.

Um espaço público dimensionado e desenhado em função do comércio e que privilegie o peão, confortável e seguro, é indutor da atratividade da zona, questão fundamental para o sucesso do comércio local. Deve pois ser dada uma particular atenção a este tipo de intervenções, procurando soluções que permitam utilizar o espaço público como uma extensão natural da atividade comercial.

Finalmente, assinala-se que o envolvimento ativo dos atores em presença na definição das prioridades de investimento é imprescindível para que a estratégia relativa à dinamização do comércio e dos serviços resulte.

Mas é também no espaço público que se trava uma outra batalha, a do **estacionamento**, fundamental para a viabilidade da maioria das atividades comerciais, independentemente da sua localização, mas que no caso dos centros urbanos e históricos tem ainda maior impacto, face à exiguidade do espaço público, disputado para múltiplas funções.

O estacionamento deverá assim ser objeto de particular atenção, procurando assegurar uma distribuição e proximidade entre os lugares de cargas e descargas e as principais zonas de concentração de comércio e serviços, de modo a garantir um número que corresponda às necessidades das atividades comerciais.

Há outra dimensão estratégica que tem um peso significativo na economia local, embora com carácter fortemente sazonal. Trata-se da **atividade turística** durante a época balnear, sobretudo na componente associada ao arrendamento de alojamento

Nesta dimensão económica, a reabilitação do edificado a par da requalificação do espaço público e da dotação de serviços e do acréscimo de áreas de estacionamento automóvel são ações de enorme importância na atratividade turística da zona.

Às dimensões estratégicas de intervenção referidas anteriormente, necessárias para a revitalização económica, devemos adicionar ainda uma outra, dotando as áreas de intervenção de um leque de **acontecimentos** que funcionem como polo de atração local, ao promover uma plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer, na sua grande maioria realizadas no espaço público, que se pretende adaptar e requalificar para o efeito.

A estratégia de reconversão funcional e de revitalização económica passa ainda pela constituição de âncoras de atração no interior das áreas de intervenção, **criando ou melhorando equipamentos** que situados no seu interior sirvam uma população maior, do concelho e de fora dele, reforçando assim o seu papel de polo prestador de serviços.

Em relação à Apúlia há a referir o futuro Mercado Municipal junto à praia, na Rua dos Sargaceiros, indispensável ao desenvolvimento económico das atividades piscatória e hortícola e que constituirá a principal “âncora comercial” da freguesia. Mas há ainda que acrescentar o futuro Museu do Sargaço a instalar numa antiga escola primária, que se pretende de âmbito nacional e que constituirá uma importante âncora cultural.

3. EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A articulação das opções de desenvolvimento do município para a presente área de intervenção com as opções estratégicas de reabilitação urbana definidas no documento de delimitação da ARU conduz ao estabelecimento dos seguintes Eixos e Objetivos Estratégicos:

EIXO 1: REGENERAR O ESPAÇO PÚBLICO

Visa a valorização e dinamização do espaço público, regenerando-o enquanto extensão e complemento das atividades funcionais do edificado, atuais e futuras, aumentando o conforto na sua utilização coletiva, libertando mais área para percursos pedonais e zonas de estadia, e melhorando a gestão do estacionamento e das cargas e descargas nas zonas centrais, enquadrando estas intervenções numa estratégia de regeneração urbana.

Objetivos estratégicos do Eixo 1

- Libertar de estacionamento algum espaço público /de utilização coletiva, permitindo a sua humanização, redesenhando-o e equipando-o com mobiliário urbano adequado à sua apropriação;
- Garantir a adequada gestão do espaço público ou de utilização coletiva, que salvguarde o seu permanente funcionamento, qualidade e conforto para quem o utiliza;
- Gerir adequadamente a mobilidade pedonal, ciclável e viária, bem como o estacionamento, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas;

EIXO 2: REGENERAR O EDIFICADO

Pretende-se a regeneração e valorização das funções do Centro Urbano e Histórico, através de uma estratégia direcionada para o reforço da sua atratividade, visando a reabilitação e regeneração social do tecido urbano, a criação de equipamentos âncora, novos alojamentos e espaços comerciais, e a revitalização e diversificação das atividades, melhorando o ambiente urbano.

Objetivos estratégicos do Eixo 2

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano/atividades económicas, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Eliminar as dissonâncias ao nível do edificado e assegurar a compatibilidade entre as funções prestadas;
- Requalificar, reocupar e/ou reutilizar o edificado existente, aumentando a qualidade de intervenção e procurando estabelecer algumas regras mínimas, tais como a manutenção dos elementos de valorização existentes, que confirmam identidade e alguma harmonia a este tecido urbano;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação e revitalização.

EIXO 3: ANIMAR, VALORIZAR E REINVENTAR

Enquadrar o desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação da área urbana, à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos e à mobilização das comunidades locais que, em simultâneo, procurem estimular a incorporação do conhecimento e da inovação, relacionados com o impacto da regeneração urbana na qualidade do ambiente urbano, mostrando as virtudes de investir no Centro Urbano e demonstrando que existe uma estratégia de médio prazo que não é errática e que será mantida, apesar dos ciclos políticos.

Objetivos estratégicos do Eixo 3

- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes e das atividades, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população e a revitalização/diversificação das atividades.

EIXO 4: GOVERNAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Visa assegurar a prossecução da estratégia de reabilitação urbana com eficácia e eficiência, nomeadamente no que respeita ao seu modelo de governação, aos mecanismos de acompanhamento e avaliação e ao envolvimento e responsabilidade dos parceiros, garantindo que o processo se desenvolve de forma transparente e participativa, facilitando e incentivando a participação dos cidadãos e dos vários atores do território.

Objetivos estratégicos do Eixo 4

- 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.

IV. PROPOSTA_PROGRAMA GERAL DA O.R.U.

(ver plantas nº 2, 3 e 4)

Em função dos objetivos enunciados anteriormente e da análise e diagnóstico realizados nas fases anteriores do presente trabalho, foi definida uma terapêutica para a resolução ou, pelo menos, minimização dos problemas identificados, a qual se encontra dividida nas plantas nº2 e 3, designadas de terapêutica para o edificado e para o espaço-público, respetivamente. No essencial estas terapêuticas convertem-se em operações por objetivo e objeto de intervenção e constituem, juntamente com outras acções transversais, como sejam as de animação e dinamização das áreas a intervencionar, de modo a reduzir os impactes das obras sobre as actividades económicas, entre outro fatores de divulgação e mobilização da comunidade para o projeto.

O presente PERU é assim constituído por duas componentes programáticas: uma primeira, que é constituída por 5 (cinco) operações de reabilitação e revitalização do centro histórico (ver planta nº 4) e que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para as dimensões estratégicas referidas anteriormente, 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), em que assentam 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 objectivos específicos, através de um **conjunto de operações integradas, cujas acções estruturantes** têm por objecto e objectivo **particular de intervenção**:

1. **Os Edifícios**, visando **Qualificar e Dignificar** o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais, mantendo o Centro Histórico como lugar Habitado e Visitado/Turístico;

2. **As Actividades Económicas**, apontando a revitalização funcional e o desenvolvimento de ações de gestão e animação da área urbana com vista à promoção da atividade económica, como motriz para **Animar e Dinamizar** o Centro Urbano;
3. **Os Equipamentos**, assumindo-os como âncora de desenvolvimento social e cultural, assegurando o bem-estar dos residentes e visitantes – **Equipar para Atrair**;
4. **Os Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva**, de modo a que estes sejam os espaços polarizadores das vivências, tornando o Centro Urbano num espaço vivo, com pulsar constante de pessoas, isto é, num lugar partilhado e de convívio privilegiado – **Viver e Conviver**;
5. **As Infraestruturas Urbanas**, procurando com acções mais ou menos visíveis, criar um lugar acessível, com infraestruturas de ponta, com a mobilização das comunidades locais, com a interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior – **Conectar e Comunicar**.

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

➤ Qualificar e Dignificar | Edifícios (Q)

Colocar habitantes e visitantes no Centro Urbano: diversificar as tipologias habitacionais e de alojamento turístico no Centro Urbano, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, o que passa por uma **qualificação**/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturção. Deste modo, estamos em crer que se irá atrair população mais jovem, diversificando os grupos etários e até os estratos sociais.

Esta **requalificação do edificado** tem um grande potencial do ponto de vista social. Primeiro, porque incentiva os moradores a receber e a partilhar vivências, outros modos de estar na vida, devido à diferença de idades e também de local, uma vez que se tratam de pessoas (turistas e jovens estudantes) que vêm de outras paragens, alguns de países distantes. Depois, porque **dignifica** e

incentiva a auto estima dos moradores, em relação à qualidade das suas habitações, em particular, e ao Centro Urbano, em geral, originando um movimento de melhoria da qualidade de vida nos edifícios habitados.

Esta intervenção potencia efectivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade.

Q1. Reabilitação de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, num total de 104 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação, e considerando-se prioritários em termos de reabilitação os classificados como péssimos (14). As intervenções de reabilitação integral 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.

Q2. Restauro de edifícios patrimoniais e de qualidade em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, totalizando 22 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação. As intervenções de reabilitação integral daqueles edifícios serão realizadas tendo em conta o seu carácter único e identitário, diferenciando-se da ação Q1 por se tratar de intervenções mais associadas ao restauro, entendido como o conjunto de operações e de técnicas apropriadas à reabilitação de um edifício com valor histórico ou arquitetónico, mas com possibilidade de adaptação a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis.

Q3. Renovação de edifícios dissonantes em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, totalizando 40 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação. As intervenções de reabilitação integral daqueles edifícios serão realizadas de forma a retirar ou mitigar as dissonâncias arquitetónicas e/ou urbanísticas identificadas, intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis.

Q4. Promoção e Dinamização do mercado de arrendamento

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios parcialmente devolutos com mais de 30 anos localizados na área crítica, totalizando 15 edifícios privados. 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.

Q5. Diversificação de tipologias turísticas

Descrição da Ação: Reabilitação de 2 edifícios totalmente devolutos 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.

Q6. Demolição de edifícios para criação de espaço público

Descrição da Ação: Demolição de 2 edifícios para criação de espaço público, como contributo para a criação de condições de vida que se aproximem de um padrão de excelência, quer do ponto de vista da qualidade do ar e redução do ruído, quer do ponto de vista de proporcionar uma vida mais ativa e segura, com o reforço de zonas qualificadas de recreio, lazer, estadia e de socialização.

➤ Animar e Dinamizar | Atividades Económicas (A)

As intervenções propostas visam dotar a área de intervenção de um leque de acontecimentos que funcionem como pólo de atração do aglomerado, ao promover uma plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer. O conjunto de atividades proposto é capaz de gerar sinergias que potenciam num efeito de escala as atividades económicas, nomeadamente:

- Dinamização das atividades económicas nos espaços localizados nos pisos térreos para restauração e bebidas, especialmente no edificado confrontante com arruamentos pedonais, criando esplanadas e outras extensões funcionais no espaço público, para que haja apropriação do mesmo;
- Criação de comércio Pop-Up, especialmente no núcleo comercial central, potenciando negócios ligados a este tipo de atividade, atraindo Parcerias/ novos actores, públicos e privados com os quais se pretende criar laços de cooperação estreitos;
- Promoção do comércio tradicional no núcleo central, o que passa por dá-lo a conhecer e por ações de melhoria do conforto do espaço público, tais como colocação de bancos, toldos em algumas ruas,

permitindo uma utilização mais frequente em qualquer época do ano (trazendo para este espaço o que de positivo existe nos centros comerciais);

- Constante animação de rua, com espetáculos musicais, teatrais, com oficinas de artes e ofícios tradicionais, entre outros, em parceria com entidades e associações locais.

A1. Promoção do Comércio Tradicional no Núcleo Central

Descrição da Ação: Promoção do comércio tradicional/de rua do Núcleo Central da Apúlia (Av. Da Praia e parte da Avenida Marginal), o que passa pela Sensibilização e Comunicação – contempla o desenvolvimento de um conjunto de intervenções de promoção e comunicação com o objetivo de sensibilizar a população e potenciais investidores e promotores no que respeita à reabilitação urbana e ao seu potencial económico, tais como: sensibilização nas escolas criando uma mascote, monitorização ambiental, passeios PARU, levantamento fotográfico e videográfico, campanhas publicitárias, eventos/apoios a intervenções de terceiros, e ligações à imprensa.

A2. Animação de Rua no Núcleo Central e na Marginal

Descrição da Ação: Promoção de diversas dinâmicas de rua, de promoção do comércio tradicional à população residente e visitante, no núcleo central e na marginal da Apúlia, considerando animações de rua, incluindo as coletividades locais, com momentos de interação, valorizando a aproximação às crianças e à população local; Apresentação de momentos musicais e teatrais, de forma a dinamizar o núcleo urbano de maior densidade, nos momentos festivos; Apresentações públicas de campanhas de aconselhamento de boas práticas ambientais, de promoção de hábitos de sustentabilidade e valorização do espaço público e do respeito pelos equipamentos coletivos; Concurso de montras do comércio tradicional; Realização do Prémio de empreendedorismo e da inovação, que estipulando uma verba anual e mediante regulamento próprio se propõe atribuir um valor monetário e um evento público de reconhecimento público de negócio/empreendedor que no ano civil em causa tenha estabelecido/renovado atividade comercial ou cívica no perímetro territorial da intervenção; Realização de

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.

A3. Instalação do novo Mercado Municipal e estacionamento

Descrição da Ação: Deslocalização do mercado municipal, atualmente localizado numa parcela junto ao Largo N. Sra. da Guia, para uma localização próxima, dotando-o de condições de higiene e segurança adequadas, bem como contribuindo para uma maior dignificação desta atividade e promoção dos produtos locais. Para além da venda de produtos agrícolas, o novo mercado deverá contar com uma zona dedicada à venda de peixe fresco. A instalação do parque de estacionamento contribuirá para melhorar as condições de acesso ao mercado, contribuindo ainda para a melhoria da acessibilidade do núcleo central.

➤ Equipar e Atrair | Equipamentos Coletivos (E)

Esta operação passa pela constituição de **âncoras de atração** no Centro Urbano, criando ou melhorando equipamentos que situados no seu interior sirvam uma população maior, do concelho e do distrito.

De salientar que os usos/ destinos propostos para **equipamentos** devem ser encarados como indicativos, sendo que os mesmos refletem necessidades verificadas ou **oportunidades de concretizar a Visão delineada para o Centro Urbano**, ou seja, evidenciação das suas vocações, num contexto mais alargado de atuação.

A adequação desses usos de equipamento a que chegámos, em virtude dos edifícios disponíveis para o efeito (pelo critério já mencionado) foi realizada analisando a sua localização específica e a história do local ou do edifício em concreto, resultando como a melhor opção para esse fim, face ao enquadramento do edifício.

E1. Museu do Sargaço

Descrição da Ação: Propõe-se valorizar o carácter de zona piscatória com a criação deste equipamento. O sargaço é apanhado no mar pelos pescadores e depois tratado em terra pelas mulheres que o secam ao sol e o preparam para a fertilização. A apanha do sargaço constitui, ainda hoje, importante atividade da população local nas praias de Apúlia. Deste modo, a apanha do sargaço tornou-se a imagem da freguesia, sendo utilizado no folclore as antigas vestimentas das pessoas que apanhavam o sargaço /trajes da Apúlia, pelo que é merecido um Centro/Museu que retrate esta atividade que é identitária de um povo.

E2. Centro Paroquial

Descrição da Ação: A proposta de beneficiação do Salão Paroquial, localizado na Rua de Igreja, arruamento que também se pretende beneficiar, visa reabilitar a imagem de uma construção degradada, resolvendo as patologias construtivas e elementos dissonantes, e com programa adequado às novas funcionalidades e valências pretendidas para os Centros Paroquiais.

E3. Lar Menino de Deus

Descrição da Ação: Reabilitação de edifício no Largo da Sra. da Guia para instalação de lar de idosos.

➤ Viver e Conviver | Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva (V)

Com esta operação procura-se criar **pólos de convívio privilegiado**, geradores de fluxos de pessoas e bens. Melhorar a acessibilidade a estes locais e criar condições de utilização destes espaços pelos moradores e visitantes, através da existência de mobiliário confortável e funcional, bem como através de atividades e serviços dedicados às suas necessidades e vontades, nomeadamente criando alguns espaços de convívio, recreio e lazer de proximidade, são os desígnios desta operação.

Ao se qualificar, sob o ponto de vista físico, o espaço público do Centro Urbano, promovendo a melhoria das suas acessibilidades e da sua urbanidade, possibilitando o seu desencravamento físico através de uma boa integração funcional na rede viária urbana e a melhoria da sua circulação interna, por diversos modos de transporte, destacando-se os modos suaves, consegue-se atrair mais pessoas ao Centro.

Esta operação potencia efectivamente a atracção de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade. Ao estar previsto o ordenamento físico e urbanístico interno, com a introdução e/ou melhoramento da arborização, alargamento de passeios, criação de locais adequados para o estacionamento de viaturas/de bicicletas, e necessária remodelação/construção de infraestruturas, a apropriação destes espaços pelas pessoas está garantida, bem como ficam favorecidas as atividades comerciais e/ ou empresarias.

V1. Reconfiguração do Largo da Sra. da Guia

Descrição da Ação: Reabilitação e reestruturação do espaço público do Largo da Sra. da Guia, pretendendo-se a requalificação das funções de andar e estar no espaço público, intervindo no desenho da estrutura viária, retirando-lhe o papel principal, prevendo, muitas vezes, que a faixa viária seja alteada para o nível dos passeios, retirando também algum estacionamento de superfície, libertando assim espaço para os peões e para atividades não permanentes, nomeadamente esplanadas. A regeneração do espaço público implica mudar pavimentos e realocar infraestruturas (sendo que estas serão atividades realizadas pelos próprios operadores, públicos e privados), alterar e reconfigurar os espaços de arborização e as próprias espécies, assim como o mobiliário urbano existente, nomeadamente o associado à iluminação pública (cuja eficiência energética deverá também ser melhorada). Implica ainda, como já referido, alterar e reconfigurar a cota dos pavimentos nos espaços canais de circulação automóvel que ficarão à mesma cota dos restantes pavimentos, de modo a evitar diferenças de alturas para a circulação em modos suaves, bem como compromete, ao nível do desenho, a assunção de soluções urbanas de design ambiental que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos e à melhoria da segurança no espaço público, o que passa também por introduzir nova sinalética, novos pavimentos, mais

seguros e adaptados à mobilidade condicionada, bem como elementos de conforto climático e zonas de descanso, eliminando obstáculos à circulação pedonal para todos, entre outros.

V2. Tratamento Ambiental e Paisagístico da Ribeira / Parque de Merendas

Descrição da Ação: Tomando como ponto de partida o epíteto de Esposende como um privilégio da natureza, pretende-se recuperar espaços verdes existentes e expandir a área destes espaços para utilização coletiva.

Será o caso do tratamento ambiental e paisagístico das margens e da ribeira da Apúlia, criando inclusivamente um parque de merendas junto à praia, mas em local próprio com sombra, procurando assim contrariar a utilização desregrada do Pinhal de Ofir.

V3. Incremento do Caráter Pedonal do Troço da Rua da Igreja entre a Capela e a Igreja Paroquial

V4. Pedonalização da Av. da Praia (troço final)

Descrição das Ações: Reabilitação e reestruturação do espaço público da área em causa, pretendendo-se a requalificação das funções de andar e estar no espaço público, intervindo no desenho da estrutura viária, retirando-lhe o papel principal. A regeneração do espaço público implica mudar o mobiliário urbano existente, nomeadamente o associado à iluminação pública (cuja eficiência energética deverá também ser melhorada). Compromete ainda, ao nível do desenho, a assunção de soluções urbanas de design ambiental que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos e à melhoria da segurança no espaço público, o que passa também por introduzir nova sinalética, novos pavimentos, mais seguros e adaptados à mobilidade condicionada, bem como elementos de conforto climático e zonas de descanso, eliminando obstáculos à circulação pedonal para todos, entre outros.

V5. Redesenho do Espaço Público Central do Bairro da Fonte

Descrição da Ação: Reabilitação e reestruturação do espaço público da área em causa, melhorando as condições para a função estar e qualificando toda a envolvente. Pretende-se requalificar o campo de jogos existente, reorganizar as áreas de estadia, pedonais e de estacionamento, com alteração do mobiliário urbano existente, nomeadamente o associado à iluminação pública (cujas eficiência energética deverá também ser melhorada), bem como melhoria do conforto climático.

➤ Conectar e Comunicar | Infraestruturas (C)

As **Infraestruturas Urbanas** devem, numa primeira fase, canalizar para o Centro Urbano e Histórico os investimentos nas infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios) e de **comunicação/transporte de ponta**, nomeadamente privilegiando os modos suaves e as soluções mais eficientes energeticamente e de baixo carbono (ciclovias e bicicletas de aluguer, locais para abastecimento elétrico de veículos,...).

Procurar aumentar as escolhas dos modos de transporte e as alternativas de conexão para as pessoas se poderem deslocar, através da criação de:

- Mais percursos direccionados para a deslocação a pé, criando melhores condições ao nível da qualidade dos espaços de circulação de peões, através da melhoria dos pavimentos, iluminação, sinalização, arborização e, quando possível, criação de circuitos mais curtos;
- Um circuito para o modo bicicleta, que permita ligar locais onde existam equipamentos e actividades, de carácter desportivo, de lazer, sociais, culturais e económicos, aumentando a escolha e reforçando as possibilidades de deslocação neste modo.

Na vertente das intervenções promotoras de comportamentos amigos do ambiente, a redução da emissão de CO2 e dos níveis de ruído produzidos pelos veículos automóveis, devido à transferência deste modo de deslocação para as deslocações

a pé ou de bicicleta, ou mesmo para um Transporte Público Urbano (TPU) não poluente.

Percursos amigáveis /ambientais, através de uma sucessão de acontecimentos urbanos de espaços à beira mar promovendo uma utilização recreativa e de lazer, desportiva e até paisagística/de contemplação.

Percursos amigáveis / culturais, criados através da sucessão de património religioso existente, assumindo-se como fundamental ao visitante (e mesmo aos residentes) quer do ponto de vista cultural, quer recreativo e informativo.

C1. Estruturação de percursos amigáveis com sinalética / Valorização do espaço urbano

Descrição da Ação: Qualificação dos espaços urbanos atravessados pelos diversos percursos, identificados como Cultural/Religioso (Caminho de Santiago, que atravessa todas as áreas de intervenção e se assume como um elemento estruturante destas) e Ciclável/Ecovia do Litoral Norte. A estruturação dos percursos incluirá a colocação de sinalética adequada e diferenciada, indicando não só os percursos mas também os pontos de interesse em cada um deles, sinalética esta que poderá ser alvo de um concurso com as escolas e associações locais para a elaboração e/ou escolha do tipo de sinalética a utilizar.

C2. Reconfiguração e Incremento do Caráter Pedonal da Avenida Marginal

C3. Reestruturação da R. do Facho e da R. do Cruzeiro / R. S. Miguel para Via Partilhada

C4. Reorganização da R. da Casa do Povo e troço nascente da Av. da Praia para Via Partilhada

Descrição das Ações: Reabilitação e reestruturação do espaço público das áreas em causa, pretendendo-se a requalificação das funções de andar no espaço público, intervindo no desenho da estrutura viária, retirando-lhe o papel principal, prevendo, muitas vezes, que a faixa viária seja alteada para o nível dos passeios, retirando também algum estacionamento de superfície, libertando assim espaço

para os peões. A regeneração do espaço público implica mudar pavimentos e relocar infraestruturas (sendo que estas serão atividades realizadas pelos próprios operadores, públicos e privados), alterar e reconfigurar os espaços de arborização e as próprias espécies, assim como o mobiliário urbano existente, nomeadamente o associado à iluminação pública (cuja eficiência energética deverá também ser melhorada). Implica ainda, como já referido, alterar e reconfigurar a cota dos pavimentos nos espaços canais de circulação automóvel que ficarão à mesma cota dos restantes pavimentos, de modo a evitar diferenças de alturas para a circulação em modos suaves, bem como compromete, ao nível do desenho, a assunção de soluções urbanas de design ambiental que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos e à melhoria da segurança no espaço público, o que passa também por introduzir nova sinalética, novos pavimentos, mais seguros e adaptados à mobilidade condicionada, bem como elementos de conforto climático e zonas de descanso, eliminando obstáculos à circulação pedonal para todos, entre outros.

C5. Criação de Áreas de Estacionamento Dissuasor

Descrição da Ação: Esta ação implica a criação de duas zonas de estacionamento público na Rua António Fernandes Torres e na Rua Fonte da Senhora (junto ao futuro Museu do Sargaço) que sirvam como dissuasores do tráfego nas áreas em que se pretende incrementar o carácter pedonal.

C6. Sentidos de trânsito

Descrição da Ação: Esta ação pretende melhorar o funcionamento da circulação automóvel e facilitar a criação de zonas de maior carácter pedonal através da alteração de sentido ou da criação de dois sentidos em alguns acessos.

C7. Requalificação do Espaço-Público em Mau Estado de Conservação

Descrição da Ação: Pretende-se requalificar 3661m² de espaços públicos em mau estado de conservação. Estas intervenções têm como fim a melhoria da imagem urbana contemplando a eliminação das barreiras arquitetónicas no

desenho urbano, harmonização do mobiliário e da iluminação pública, tratamento dos pavimentos e articulação com os espaços envolventes.

C8. Correção das disfuncionalidades identificadas no espaço público

Descrição da Ação: Com esta ação pretende-se corrigir diversas situações identificadas no Espaço Público da área de intervenção que interferem com as funções urbanas do mesmo e a vivência quotidiana dos residentes e visitantes. Estas disfuncionalidades correspondem a um leque variado de situações: insegurança na circulação pedonal, dificuldades de acessibilidade, falta ou desorganização das áreas de estacionamento, degradação de pavimentos, desarticulação entre os espaços, mobiliário urbano inexistente, degradado ou mal localizado ou existência de obstáculos, entre outras situações identificadas.

2. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL E FINANCEIRA

(ver planta nº 5)

Apresenta-se de seguida a organização temporal e financeira das ações estruturantes de acordo com os respetivos âmbitos de intervenção e identificando, para cada uma delas, as áreas de intervenção, estimativa orçamental, possíveis fontes de financiamento e potenciais promotores responsáveis pela sua execução.

O prazo global proposto para a execução deste programa de ação/ operação de reabilitação urbana é de 10 anos, tempo considerado eficaz para levar a cabo uma política ativa de reabilitação urbana, decorrendo **entre 2017 e 2026**.

Nos quadros que se seguem apresenta-se a distribuição temporal das ações por esses 10 anos e a sua interligação, sendo que **o primeiro ano (2017)** se destina a **estudos e projetos**, as ações a desenvolver a **curto prazo-prioridade 1** serão para decorrer entre o **2º e 4º ano (2018 a 2020**, coincidindo com as ações financiadas pelo PARU), as de **prioridade 2-médio prazo**, entre o **5º e o 7º ano (2021 a 2023**, coincidindo com as situações em mau e péssimo estado de conservação não abrangidas pelo PARU) e as de **prioridade 3-longo prazo**, entre o **8º e 10º ano (2024 a 2026**, para as restantes intervenções assinaladas) do decorrer desta operação de reabilitação urbana.

AÇÃO/ ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Estudos e Projetos										
Ações Prioridade 1										
Ações Prioridade 2										
Ações Prioridade 3										

De salientar que as restantes acções propostas e não assinaladas na planta de prioridades de intervenção são contínuas, decorrem ao longo dos 10 anos da implementação desta Operação de Reabilitação Urbana, caso das ações da operação Animar e Atrair, que têm de ser constantes, e das acções de criação de percursos ambientais, culturais e cicláveis que são transversais no tempo, pois devem estar associados às intervenções que se vão efetivando no espaço-público, apesar de terem de ser pensados e projetados como um todo, com um só fio-condutor.

Na priorização e seleção dos investimentos foi ainda tida em conta a relação atual e desejada edifícios/espço público, relação dialética que se entende dever ser avaliada através de uma leitura atenta de influências mútuas, mas assumindo um princípio estratégico de interdependências e, sobretudo, de concentração de prioridades e investimentos, quer em termos territoriais, quer do ponto de vista temporal.

ACÇÕES ESTRUTURANTES POR OBJETO:	Quadro Síntese do PERU para o Centro Urbano de Apúlia				
	Área (m2, ml ou unidade)	Custo (m2, ml ou unidade)	Estimativa Orçamental		Potenciais Promotores/Fundos de Financiamento
			Investimento Público	Investimento Privado	
Operação Qualificar e Dignificar Edifícios (O)	m2		1.300,0	23.672.000,0	
Q1 - Reabilitação de Edifícios de Acompanhamento em Mau e Péssimo Estado de Conservação	18615	750		13.961.250,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q2 - Restauro de Edifícios Patrimoniais e de Qualidade em Mau e Péssimo Estado de Conservação	3938	750		2.953.500,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q3 - Renovação dos Edifícios Disonantes em Mau e Péssimo Estado de Conservação	7160	750		5.370.000,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q4 - Promoção e Dinamização do Mercado de Arrendamento	2685	450		1.208.250,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q5 - Diversificação de Tipologias Turísticas	358	500		179.000,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q6 - Demolição de edifícios para criação de espaço público	65	20	1.300,0		Município / PARU
Operação Animar e Dinamizar Atividades Económicas (A)			489.646,0		
A1 - Promoção do Comércio Tradicional no Núcleo Central	-	-	11.786,0		Município / PARU
A2 - Animação de Rua no Núcleo Central e na Marginal	-	-	31.380,0		Município / PARU
A3 - Instalação do Novo Mercado Municipal e Estacionamento					
Instalação do Mercado	600	550,00	330.000,0		Município / P2020
Estacionamento	1456	80,00	116.480,0		Município / P2020
Operação Equipar e Atrair Equipamentos Coletivos (E)	m2		330.000,0	595.550,0	
Reabilitação de Edifícios de ou para Equipamentos Coletivos de Natureza Pública					
E1 - Museu do Sargaco	600	550	330.000,0		Município / PARU
E2 - Centro Paroquial	992	500		496.000,0	Comissão Fabriqueira / PARU / IFRRU
Reabilitação de Edifícios de ou para Equipamentos Coletivos de Natureza Privada					
E3 - Lar Menino de Deus	181	550		99.550,0	Irmandade Casa Menino Deus / P2020 / IFRRU
Operação Viver e Conviver Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Colectiva (V)	m2		971.790,0		
V1 - Reconfiguração do Largo da Sra da Guia	2991	65	194.415,0		Município / PARU
V2 - Tratamento Ambiental e Paisagístico da Ribeira / Parque de Merendas	3790	10	37.900,0		Município / PARU
V3 - Incremento do Caráter Pedonal do Troço da Rua da Igreja entre a Capela e a Igreja Paroquial	3820	70	267.400,0		Município / PARU
V4 - Pedonalização da Av. da Praia (troço final)	2439	30	73.170,0		Município / P2020
V5 - Redesenho do Espaço Público Central do Bairro da Fonte	6137	65	398.905,0		Município / P2020
Operação Conetar e Comunicar Infraestruturas (C)	ml		1.430.560,0		
C1 - Estruturação de Percursos Amigáveis com Sinalética / Valorização do Espaço Urbano					
1. Percorso Cultural / Religioso - Caminho de Santiago	864	20	17.280,0		Município / PARU
2. Percorso Ciclável / Ecovia do Litoral Norte	835	40	33.400,0		Município / P2020
C2 - Reconfiguração e Incremento do Caráter Pedonal da Avenida Marginal	6059	30	181.770,0		Município / P2020
C3 - Reestruturação da R. do Facho e da R. do Cruzeiro / R. S. Miguel para Via Partilhada	13749	30	412.470,0		Município / P2020
C4 - Reorganização da R. da Casa do Povo e troço nascente da Av. da Praia para Via Partilhada	4592	30	137.760,0		Município / P2020
C5 - Criação de Áreas de Estacionamento Disuasor					
1. Parque R. António Fernandes Torres	2444	80	195.520,0		Município / P2020
2. Parque R. Fonte da Senhora / Museu do Sargaco	3824	80	305.920,0		Município / P2020
C7 - Requalificação do Espaço Público em Mau Estado de Conservação	3661	40	146.440,0		Município / P2020
TOTAL			3.223.296,0	24.267.550,0	

V. MODELO INSTITUCIONAL

1. MODELO DE GESTÃO

De acordo com o Artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana os municípios ou as empresas do setor empresarial local. No caso de se optar por uma empresa do setor empresarial local para entidade gestora, o município fica responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Dentro destas alternativas, cada município define, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, o modelo de gestão para a implementação das operações de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos e o modelo de execução da ORU, estabelecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados.

No caso específico do Município de Esposende, de entre os antecedentes que podem relevar para a opção quanto ao modelo de gestão a adotar, destacam-se:

- a) Experiência e *know-how* acumulados pelo corpo técnico e político da Câmara Municipal em matéria de políticas urbanas e das dinâmicas de articulação/cooperação com os principais agentes privados instalados na cidade;
- b) Experiência na promoção, coordenação e gestão de projetos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria;
- c) Ausência de massa crítica relevante em termos da dinâmica de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão da ORU numa empresa do setor empresarial local.

Considerando ainda as perspetivas quanto aos atuais ou futuros recursos de financiamento de operações de reabilitação urbana, o modelo de execução a desenhar deve equacionar de forma adequada os termos da relação entre a iniciativa de entidades públicas, particularmente do município e a iniciativa dos particulares.

Em função deste enquadramento, **o Município de Esposende assume-se diretamente como entidade gestora da ORU de Esposende**, devendo a respetiva estrutura operativa ser desenvolvida em completa articulação com o modelo organizativo a desenvolver para a execução do Plano de Ação de Regeneração Urbana, recentemente adotado.

O desafio que se coloca é o de assegurar as tarefas de gestão e governança, incluindo a liderança, prestação de contas, acompanhamento, monitorização e avaliação, bem como o envolvimento e participação dos demais atores relevantes.

Tal requer um sistema de governação eficaz, simples e direto, próximo dos proprietários, instituições, empresas e cidadãos, e por estes reconhecido para poder facilitar a interação, capaz de dar nomeadamente resposta às seguintes responsabilidades, funções e atividades:

- Gestão, dinamização, acompanhamento, controlo e avaliação da operação, e da aquisição de bens e serviços necessários àquelas tarefas, incluindo, por exemplo, a contratação de serviços externos à CM;
- Realização dos procedimentos necessários à contratação de todos os serviços e ações previstos, incluindo estudos e projetos, obras e outras intervenções e atividades;
- Comunicação e divulgação das oportunidades de financiamento, nomeadamente através do IFRRU, e apoio através da agilização dos processos de licenciamento necessários, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Publicitação e divulgação das medidas, intervenções e oportunidades previstas na operação, incluindo ações de sensibilização, divulgação e de promoção, edição de documentos, e orientação sobre procedimentos de natureza técnica;
- Realização de reuniões e sessões de trabalho indispensáveis à gestão, acompanhamento, monitorização, avaliação, divulgação e participação pública.

O **modelo de gestão** deverá integrar dois níveis:

- O primeiro será de carácter institucional e de direção, designado por Direção Executiva (DE), e corresponde ao executivo municipal, a quem compete assegurar a coordenação geral da operação e assumir a responsabilidade pela

sua implementação, bem como as funções de representação, decisão e aprovação vinculativas.

Esta Direção Executiva assume o controlo do cumprimento da programação, a procura de complementaridades e soluções inovadoras para potenciar os resultados das ações, a articulação com entidades públicas e privadas que sejam relevantes para o sucesso da intervenção, e a articulação com as entidades nacionais e regionais.

- O segundo nível técnico, deve materializar-se numa estrutura operativa de apoio à DE, que terá como missão a gestão operacional e execução da ORU, incluindo assegurar as condições necessárias e suficientes para a seleção das operações e para o acompanhamento da sua execução física e financeira, assegurar as funções de monitorização e avaliação global, e ainda assegurar as funções de sensibilização e divulgação a desenvolver no decurso da operação.

Esta estrutura será organizada em função da natureza específica das atividades a desenvolver, do seu volume e da respetiva programação, atendendo à complexidade das mesmas, e será constituída por técnicos municipais das várias áreas de intervenção, nomeadamente técnica, jurídica, económica e financeira, devendo ainda integrar pelo menos um técnico que integre também a estrutura gestora das intervenções previstas no PARU, com vista a garantir uma atuação coordenada.

2. MODELO DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

O **modelo de execução** da operação de reabilitação urbana é o de iniciativa da entidade gestora, tal como dispõe a alínea b) do n.º1 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 pela ORU.

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 da entidade gestora, quando necessário.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora/município, que também promoverá as intervenções/operações urbanísticas preconizadas para o espaço público.

A CME, na qualidade de entidade gestora do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, possui os seguintes poderes referentes ao **controlo das operações urbanísticas** na respetiva área de reabilitação urbana:

- As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pelo decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Na qualidade de entidade gestora do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o Município possui os poderes necessários para o desenvolvimento dos seguintes **instrumentos de execução de política urbanística**, na respetiva área de reabilitação urbana:

- Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas;

- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

Finalmente, há que atender a que o pleno sucesso de uma operação complexa e prolongada no tempo, como é o caso da presente ORU, pressupõe um conhecimento permanente da evolução das condições de contexto e um contínuo acompanhamento da execução das ações levadas a cabo. Torna-se pois altamente vantajosa a adoção de uma prática sistemática de **monitorização e avaliação** do desenvolvimento da operação.

Para o efeito, deve tirar-se o máximo partido da implementação do plano de monitorização previsto no âmbito da concretização do PARU, procurando sinergias que permitam a melhor rentabilização dos recursos humanos envolvidos, e a sistematização e compatibilização de metodologias de recolha e tratamento de dados e de produção de resultados.

VI. QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES

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.

Com a aprovação da ARU, ficam estabelecidos os seguintes incentivos fiscais, que englobem os que decorrem diretamente da Lei e aqueles que passam a vigorar por deliberação do Município:

Âmbito Fiscal	Benefícios
IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)	Aplica-se a taxa reduzida de 6% (alteração decorrente do art. 18º da Lei 12-A/2010, de 30 de junho): a) [Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)] As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro. b) [Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA] As 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 operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. c) [Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA] As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Âmbito Fiscal	Benefícios
IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património (alteração decorrente do artigo 116º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro): a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável; b) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística de acordo com os requisitos dos números 2, 3 e 5 do art. 45º do EBF, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; Alteração decorrente do art. 71.º, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro: a) São isentas de IMT por deliberação da Assembleia Municipal no âmbito da aprovação da ARU 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 ARU (cf., art. 71º nº 8, 19, 20, 23 da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, sob epígrafe "Incentivos à Reabilitação Urbana").

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	EBF e Lei do Património: a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural. b) Ficam isentos de IMI, os prédios objeto de reabilitação urbanística de acordo com os requisitos dos números 2, 3 e 5 do art. 45º do EBF, desde que, no prazo de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, art. 45º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização). c) Estão isentos de IMI por deliberação da Assembleia Municipal no âmbito da aprovação da ARU, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situadas na ACRRU, definida no Decreto Regulamentar nº 11/2000, de 24 de agosto, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020; d) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida na alínea anterior, pode ser renovada por igual período (5 anos), ficando porém tal renovação sujeita a confirmação de utilização/ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação.
--	---

Âmbito Fiscal	Benefícios
IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF): a) Os proprietários de imóveis localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4); b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27 e seguintes do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/ 2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4); c) 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 (Artigo 71.º n.º 5); d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de 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 (Artigo 71.º n.º 6).

2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

No que respeita aos incentivos municipais, estabelece-se uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais nas ARU, compreendendo a Taxa de Ocupação do Domínio Público, as Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas, a Taxa de Licenciamento de Publicidade e a Taxa Municipal de Infraestruturas, sintetizada no quadro seguinte:

Âmbito (taxa)	Incentivos
Taxa de Ocupação do Domínio Público	Redução de 100% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de ampliação, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU.
Taxas de Licenciamento/Autorização/Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	Redução de 100% nas operações urbanísticas localizadas nas ARU.
Taxa de Licenciamento de Publicidade	Redução de 100% do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar nos Centros Históricos das ARU.
Taxa Municipal de Infra-estruturas	Redução de 50% do montante da taxa devida, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

3. INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Elencam-se de seguida os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, e se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento; programas de investimento público do Portugal 2020; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas; e fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro do IFRRU:

Tipologia	Instrumentos
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	- RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados - REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas - RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal - SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação - PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação - PORTA 65 JOVEM
Programas de investimento público do Portugal 2020	- 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	- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana - Protocolos Bancários
Fundos de desenvolvimento urbano	- JESSICA - Fundos de Desenvolvimento Urbano - IFRRU

4. OUTROS INCENTIVOS

Para além dos incentivos financeiros, deverão ser previstos incentivos de carácter técnico, a promover pela Loja de Reabilitação Urbana, 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 mesmo da elaboração de projetos.

5. NOTA TÉCNICA SOBRE O ACESSO AOS INCENTIVOS E APOIOS

O artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação, localizados em ARU, e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020 (art.º 71º, nos 1 e 2).

São abrangidas as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- Serem prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- Serem prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

De acordo com a alínea a) do número 22 do mesmo preceito legal, são “ações de reabilitação” as “intervenção 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”.

O “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estando escalonados por níveis nos termos seguintes (art.º 5º, nº 2):

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana (desde que constituídos entre 2008 e 2013), a saber:

- Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71.º do EBF.

Importa referir que a adoção deste regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, nos termos do Artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Merece também referência o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (DL 53/2014, de 8 de abril) que prevê que as intervenções de reabilitação urbana a realizar até 2021 possam ser dispensadas do cumprimento de alguns requisitos constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e de outros diplomas com exigências técnicas relativas ao edificado, promovendo uma nova dinâmica quer ao nível procedimental, quer ao de custos e exigências para os proprietários.

Por último, assinale-se que cabe ao interessado iniciar o procedimento de obtenção dos benefícios fiscais, comunicando à entidade gestora as obras que pretende efetuar no âmbito da reabilitação dos prédios urbanos, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou da entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

A Câmara Municipal comunica, no prazo de 30 dias, o reconhecimento do direito à isenção ao serviço de finanças competente que deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI e de IMT sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

ANEXO

O procedimento para a definição da Área de Reabilitação Urbana de Apúlia iniciou-se com uma delimitação preliminar alargada da área objeto de atenção, a ser ajustada em função da análise e efetivo conhecimento do território, entendido nas suas diversas componentes: física, ambiental, urbanística e socioeconómica.

Significa isto que a delimitação inicial foi feita por exagero, procurando não só abarcar o que reconhecidamente é o núcleo do aglomerado anterior à década de 80, data a partir da qual se dá o “boom” expansionista, mas também as envolventes urbanizadas com edificações mais recentes onde se densificam os edifícios de habitação coletiva, havendo igualmente lugar a áreas de moradias unifamiliares isoladas ou em banda.

A peça desenhada n.º A1 (de Agosto de 2016), denominada de “Evolução do Aglomerado Urbano”, permite identificar e datar as áreas de expansão urbana, sendo mais evidentes a que se localiza a noroeste na proximidade do mar e na saída para Ofir e a que se estende para sul, até à linha de água que constitui um obstáculo à sua continuidade.

Foi neste contexto que a Área de Reabilitação Urbana potencial, que perfaz uma área de cerca de 84,57 hectares, foi inicialmente definida pelos seguintes limites:

- A norte, pelo alinhamento das Ruas do Facho e do Padrão, outrora início da agra e hoje ladeadas por moradias de habitação de 4 frentes, esporadicamente interrompidas por um terreno lavrado, não raramente em masseira;
- A nascente, pelas Ruas da Igreja e da Agra, nas quais as moradias isoladas dão lugar às construções rurais cuja continuidade define o espaço do arruamento e nas quais a habitação convive com os espaços dedicados às alfaías agrícolas e ao armazenamento dos produtos da terra;

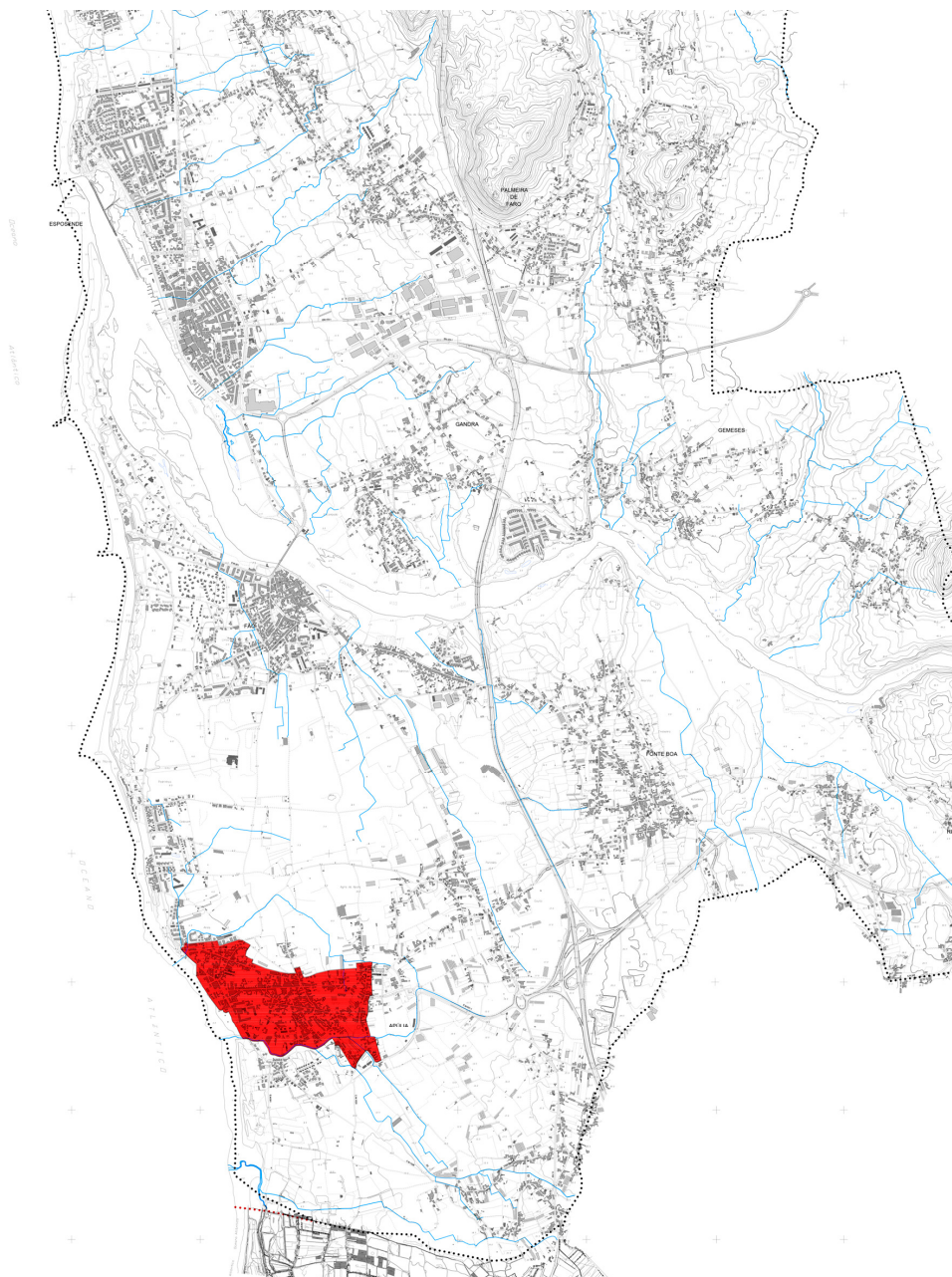


Figura 1 – Localização da Área em Estudo

- A sul, pela linha de água que já foi limite da urbe e da praia da Apúlia e que rega os campos a nascente e sudeste;
- A ponte, pela praia e pelo mar.

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Apúlia – orago São Miguel.

Os estudos que se têm vindo a desenvolver sobre a génese de Apúlia apontam para a sua formação no período da ocupação romana na plataforma peninsular.

A carta patrimonial legitima esta informação porque confirma o vestígio de uma “*Villa Menendiz*” localizada na zona da Ramalha a sul da antiga freguesia. As pesquisas referem que há uma acentuada dinâmica local relacionada com a agricultura, compreendida entre o século I até ao XII.

Esta zona teria uma importância significativa durante a idade média, o que justifica a atribuição por D. Afonso Henriques da carta de Couto outorgada ao Arcebispo de Braga: *“o primeiro documento emitido por Afonso Henriques, onde se intitula “Rei de Portugal”, foi precisamente a carta de Couto concedida à “vila de Mende”, a 7 de Julho de 1140. Couto que se situaria numa área geográfica, como se pode aferir pelas confrontações descritas no documento, entre Apúlia, parte da freguesia de Necessidades e parte da freguesia de Estela. A abonar esta tese existe, na Biblioteca Geral da Universidade de Coimbra, uma obra da autoria de Flávio Gonçalves, e publicada no Boletim Cultural da Póvoa de Varzim”*.⁽¹⁾

As informações ou as investigações têm sido parcas sobre a *Villa*. No entanto, durante a baixa idade média e num processo de transição de poder com o fim do Império romano, a população da *Villa* deslocou-se ligeiramente para o interior face às incursões externas vindas do norte da Europa que chegavam por via marítima e se dedicavam ao saque.

O Couto confere autonomia administrativa passando os habitantes a dedicar vassalagem ao poder religioso da igreja.

Nas inquirições de Afonso II, a freguesia era denominada por “**Santo Michaeli de Púlia** (...) onde não existem terras reguengas (terras do Rei) ...” ⁽²⁾. O Couto de Apúlia, numa fase posterior, compreende a atual freguesia de Apúlia, o lugar de Bassar, da freguesia de Necessidades, e ainda parte da freguesia de Cristelo. Os motivos que levaram a estas mudanças dos termos de Apúlia dissipam-se no tempo.

Estes limites da Apúlia preservaram-se até ao século XIX, quando Mouzinho da Silveira reorganiza a estrutura administrativa Portuguesa e extingue o concelho de Apúlia (Decreto de 6 de novembro de 1836).

Assim, é a partir de 1836 que Apúlia passa a completar as 15 freguesias do Município de Esposende. Em maio de 1988 é elevada a vila por deliberação da Assembleia da Republica.

-
- (1) Barbosa, Francisco Sérgio Duarte (In Apúlia, Que Passado, Presente e Futuro, 1998);
- (2) Fonseca, Teotónio, Espozende e o seu concelho, 1936;

2. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, analisada ao nível da subsecção estatística, complementada com as observações resultantes dos trabalhos de reconhecimento feitos no território em análise, bem como outros elementos fornecidos pela Câmara Municipal.

A área em estudo da Apúlia abrange territórios da antiga freguesia com o mesmo nome, atual União das freguesias de Apúlia e Fão. Para maior facilidade no tratamento dos dados, iremos manter a referência à freguesia da Apúlia, pois é assim que se apresenta a informação estatística disponível, integrando a área 47 subsecções censitárias, por sua vez distribuídas por 7 secções estatísticas.

Quadro 1 – Divisões censitárias dos Censos 2011 abrangidas pela área em estudo da Apúlia

Freguesia/Código	Secções	Subsecções
Apúlia 030602	003	28,29,30
	004	05
	005	02,03,06,07,08,09,10,11
	006	Todas (01 a 09)
	007	Todas (01 a 09)
	008	Todas (01 a 09)
	010	01, 02, 03, 04, 06, 07, 08, 11

De acordo com os dados recolhidos, a área em análise é constituída por:

- 1054 edifícios que correspondem a 1714 alojamentos, dos quais 1710 são alojamentos familiares e 4 coletivos;
- 44,7% dos alojamentos familiares são de residência habitual e 8,9% dos alojamentos familiares estão vagos, podendo inferir-se que 46,3% são alojamentos com ocupante ausente ou de uso sazonal;
- Nesta área residem 780 famílias constituídas por 2250 indivíduos, o que corresponde a 2,88 indivíduos por família.

2.1. Evolução demográfica

A análise dos dados da população na área de intervenção evidencia que a população residente representa cerca de 56% da população da freguesia e aproximadamente 7,3% da população do concelho (ver Quadro 2).

Na última década censitária (2001-2011), a área alvo de estudo viu a sua população diminuir cerca de 7%, seguindo a tendência da freguesia onde se insere, embora de forma mais acentuada e em contraciclo com a evolução verificada ao nível do concelho de Esposende (ver Quadro 3).

Relativamente ao número de famílias clássicas verificou-se a tendência de crescimento, nas três divisões territoriais analisadas, sendo que este crescimento foi menos representativo ao nível da área em estudo, com 10,6% face aos 16,9% do Concelho.

Quadro 2 – População residente, famílias e dimensão dos agregados

		Área em Estudo	Freguesia de Apúlia	Concelho de Esposende
2001	População Residente	2416	4323	33325
	Peso (%)	100	55,89	7,25
	Famílias clássicas	705	1228	9485
	Dimensão do agregado	3,4	3,5	3,5
2011	População Residente	2250	4198	34254
	Peso (%)	100	53,6	6,57
	Famílias clássicas	780	1378	11087
	Dimensão do agregado	2,9	3,0	3,1

Fonte: INE, Dados Censitários 2001 e 2011

Quadro 3 – Evolução da população e famílias (%) na área em estudo (ARU Apúlia) e divisões administrativas onde se insere

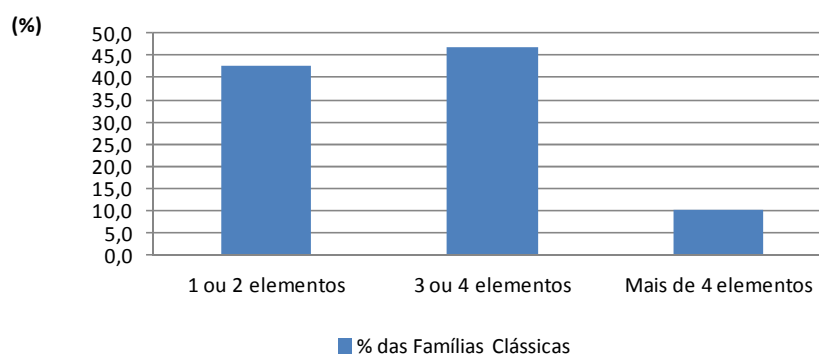
	Área em Estudo	Freguesia de Apúlia	Concelho de Esposende
População Residente	-6,9	-2,9	2,8
Famílias clássicas	10,6	12,2	16,9

Fonte: INE, Dados Censitários 2001 e 2011

Os dados apresentados no quadro anterior traduzem uma tendência generalizada para a diminuição da dimensão dos agregados populacionais, traduzindo-se o aumento do número de famílias na redução da população residente como se verifica na área em estudo ou na freguesia da Apúlia, ou aumentos pouco significativos como o que se verifica no concelho.

Na última década censitária verificou-se uma diminuição da dimensão média das famílias em 0,5%, tanto na área em estudo como na freguesia correspondente. Ao nível do concelho também se registou uma diminuição embora ligeiramente menos acentuada, evidenciando um maior vigor demográfico.

A figura seguinte corrobora os dados referentes à dimensão dos agregados, sendo que a maioria das famílias da área em estudo é composta por 3 ou 4 elementos (47,1%) e que as famílias com mais de 4 elementos representam apenas 10,3% do total das famílias.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 2 – Número de indivíduos nas famílias clássicas

Analisando as relações de dependência, verifica-se que o índice de envelhecimento na área em estudo é bastante superior ao verificado na freguesia e no concelho. Este valor justifica-se pelo menor número de jovens (faixa 0-14)

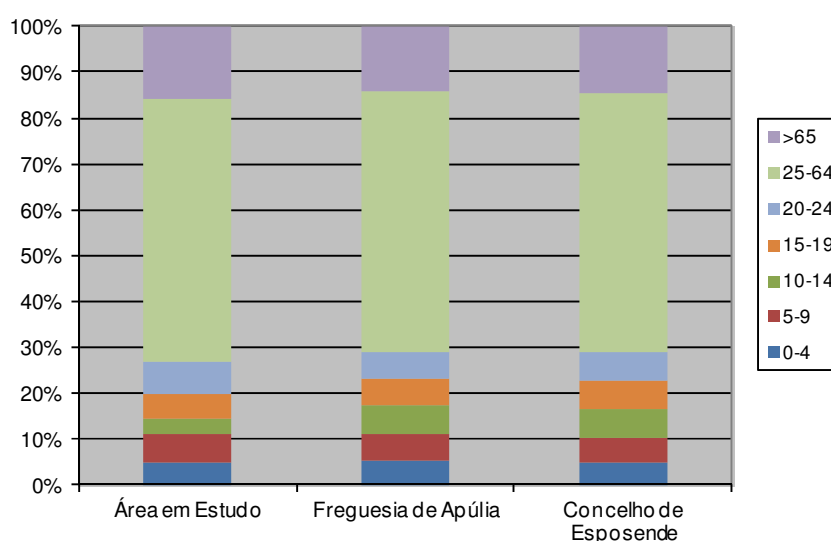
existente e pela maior proporção de idosos (ver Figura 3). Por conseguinte, o índice de dependência dos jovens é mais baixo que as divisões administrativas de hierarquia superior e o índice de dependência dos idosos é superior.

Quadro 4 – Relações de dependência da população em 2011 nas diferentes unidades territoriais

	Área em Estudo	Freguesia de Apúlia	Concelho de Esposende
Índice dependência dos jovens	22,8	25,3	24,0
Índice de dependência dos idosos	22,9	20,4	21,4
Índice de envelhecimento	109,4	80,4	89,3
Índice de dependência total	43,8	45,7	45,5
% População Ativa	67,7	68,6	68,8

Fonte: Dados censitários de 2011, INE

A estratificação da população residente pelas diferentes faixas etárias revela uma proporção dos residentes em idade ativa (67,7%) inferior à média da freguesia e do concelho. A figura seguinte confirma ainda os dados referidos anteriormente sobre as relações de dependência: verifica-se que a proporção (15,5%) da população idosa (>65 anos) na área em estudo é superior à da população jovem (faixa do 0-14 anos), que é de 14,2%, o que revela uma população com tendência para o envelhecimento.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 3 – Distribuição da população residente pelas faixas etárias em 2011

2.2. Condições socioeconómicas

A distribuição dos indivíduos por atividade económica revela que a maior proporção (43,1%) dos residentes está empregada, seguindo-se a população sem atividade económica (34,4%) e os reformados (18,3%) como os grupos de maior peso. A população desempregada representa 5,8% da totalidade da população residente.

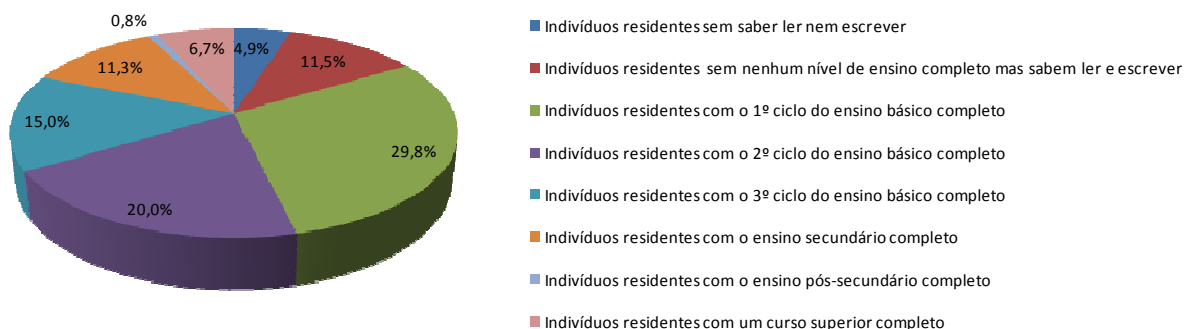
Quadro 5 – Distribuição da população residente perante a atividade económica

		N.º	%
População Empregada		969	43,1
	Setor I	110	4,9
	Setor II	370	16,4
	Setor III	489	21,7
Reformados		412	18,3
Desempregados		130	5,8
	à procura do 1º emprego	27	1,2
	à procura de novo emprego	103	4,6
Sem atividade económica (domésticas,		774	34,4

Fonte: Dados censitários de 2011, INE

No que respeita aos setores de atividade de referir a prevalência do setor terciário, que engloba cerca de 50% da população empregada, embora apenas 21,7% da população total. O setor primário assume ainda uma relevância assinalável, representando cerca de 11% da população empregada (4,9% da população total). Os restantes 38% da população empregada estão afetos ao setor secundário.

Em relação aos níveis de instrução, verifica-se que a população que não sabe ler nem escrever representa cerca de 5% do total, sendo que o nível de escolaridade predominante é o 1º Ciclo do Ensino Básico, que integra 29,8% da população, revelando uma população pouco qualificada.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 4 – Distribuição da população da área em estudo por nível de escolaridade mais alto completo

3. ANÁLISE URBANÍSTICA

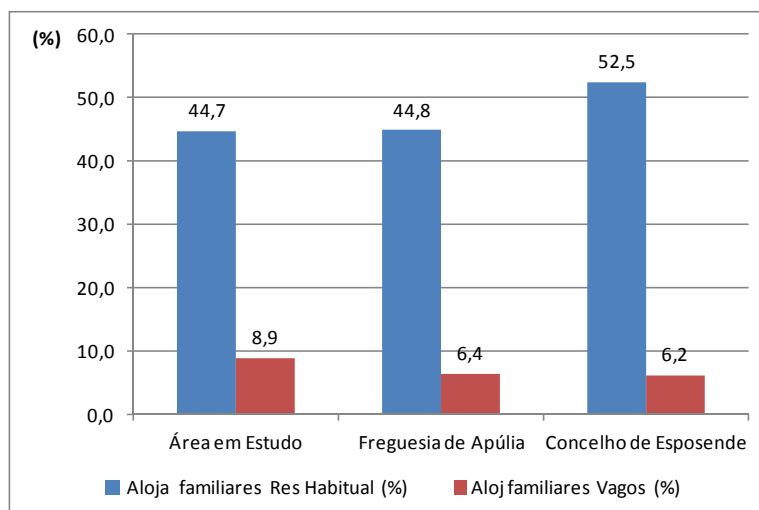
Metodologia de Análise

A caracterização do edificado do Centro Urbano/Histórico engloba duas componentes: uma abordagem mais global, baseada na informação disponibilizada pelos dados censitários de 2011; uma abordagem mais específica decorrente de trabalho de campo realizado por rua, de modo a fornecer uma leitura dos alçados que conformam o espaço-público rua, abrangendo: (i) o estado de conservação, (ii) o número de pisos; (iii) o valor patrimonial/ cultural, (iv) o uso do r/chão, e (v) o uso dominante dos restantes pisos.

A caracterização urbanística específica, nomeadamente do edificado quanto ao n.º de pisos, uso dominante do r/c e dos restantes pisos, só se realizou para o edificado em péssimo, mau e razoável estado de conservação, ou seja, não incidiu sobre os bons e muito bons, porque não necessitam de intervenção, e não são sequer elegíveis para efeitos de benefícios. Exceção feita apenas no que respeita ao valor patrimonial/cultural, onde se assinalaram os edifícios de qualidade patrimonial, mesmo em bom ou muito bom estado de conservação, pois era importante ter uma ideia do conjunto do edificado com este valor para efeitos da delimitação da ARU. De salientar ainda que todos os edifícios foram caracterizados pelo atributo dominante nesse edifício, bem como, que os edifícios de gaveto foram caracterizados apenas na rua da fachada principal do edifício em causa.

a. Parque edificado na sua globalidade

De acordo com os dados censitários, a área em estudo contabiliza 1054 edifícios, a que correspondem 1710 alojamentos. Do total de alojamentos familiares clássicos estima-se que 765 (44,7%) sejam de residência habitual e 153 (8,9%) estejam vagos, presumindo-se os restantes 918 (53,6%) de uso sazonal.

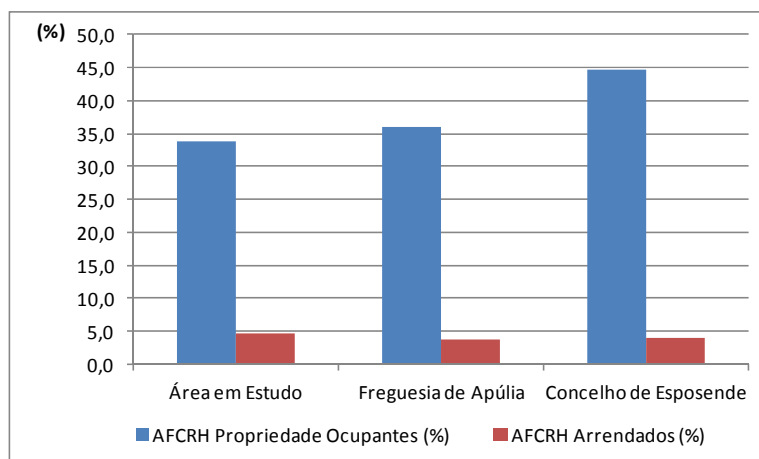


Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 5 – Alojamentos familiares por tipo de utilização

Este volume de alojamentos vagos constitui um ativo que, a ser mobilizado, poderá assegurar a dinamização do mercado de arrendamento e até contribuir para a melhoria das condições de alojamento de famílias em deficientes condições de habitabilidade.

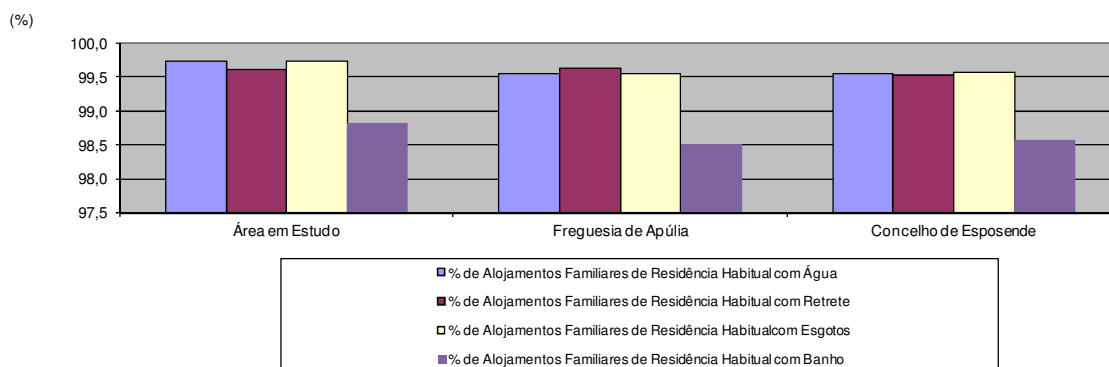
Dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 578 são propriedade dos ocupantes e 80 são arrendados. Da análise da Figura 6, conclui-se que na área em estudo é menor a proporção de alojamentos propriedade do ocupante e maior a proporção de alojamentos arrendados, face às percentagens verificadas ao nível da freguesia e do concelho.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 6 – Alojamentos familiares por regime de ocupação

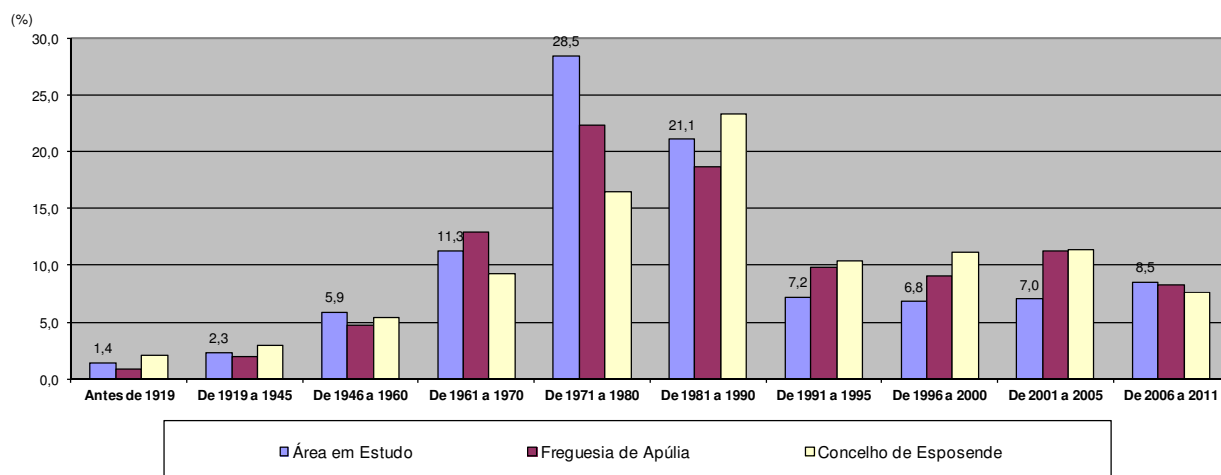
Ao nível de conforto, a grande maioria dos alojamentos familiares de residência habitual possuem as infraestruturas necessárias a boas condições de salubridade, nomeadamente, água canalizada, retrete e esgoto, na ordem dos 99% dos alojamentos, e banho, na ordem dos 98%.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 7 – Infraestruturas existentes no edificado da área em estudo

Analisando agora o edificado da área em estudo, por época de construção, verifica-se que cerca de 9,6% dos edifícios tem mais de 56 anos, tendo esta área uma proporção maior de edifícios mais antigos face à freguesia onde se integra.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 8 – Edifícios por época de construção

No cartograma seguinte apresenta-se a distribuição dos edifícios anteriores a 1970 por subsecção estatística. A figura evidencia duas áreas onde predominam os edifícios mais antigos: a nascente no cruzamento da Rua do Cruzeiro com a Rua da Igreja e a poente em duas subsecções de pequena dimensão.

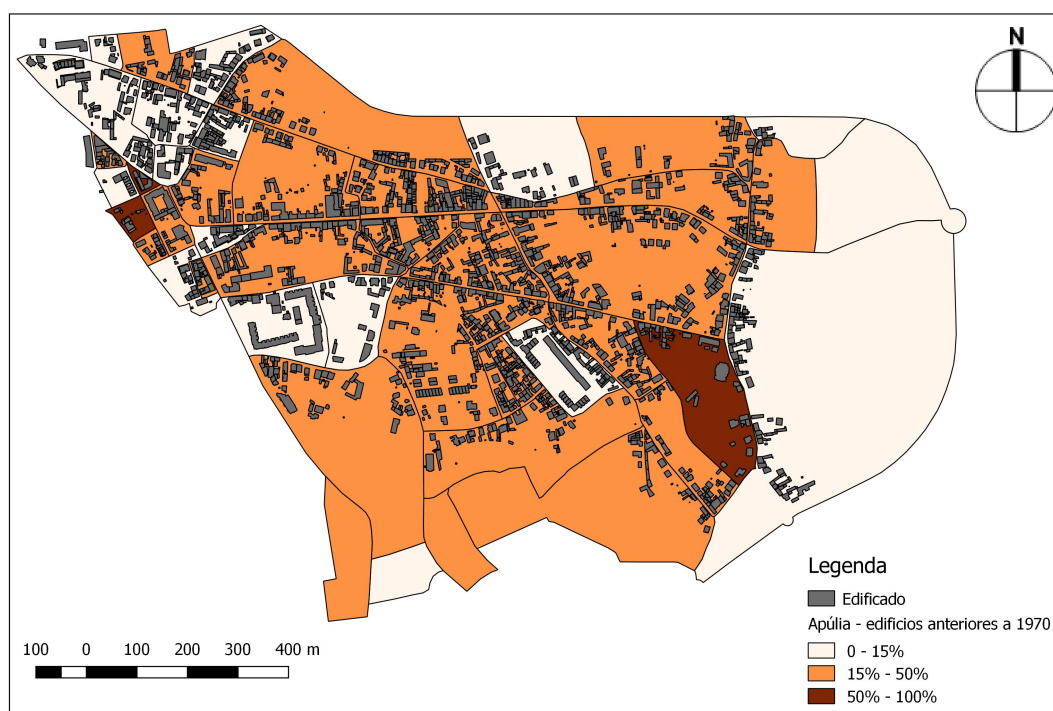


Figura 9 – Proporção de edifícios anteriores a 1970, por subsecção estatística

b. Caraterização específica

Estado de Conservação

O estado de conservação dos 1097 edifícios levantados em trabalho de campo é predominantemente bom ou razoável (30,0% e 48,2%, nomeadamente), isto no que se refere a uma leitura apenas do seu exterior e tomada a partir da via pública, havendo 224 (20,4%) edifícios em mau estado de conservação ou em ruína e 15 em obra.

Não há uma localização em que domine um determinado estado de conservação, verificando-se uma disseminação dos diferentes graus pelo território urbano, podendo o bom estado ser contíguo ao mau. Mas se cruzarmos o estado de conservação com o n.º de pisos, verifica-se que o mau estado de conservação ocorre maioritariamente nos edifícios com pouca área de construção - ou nos de diminuta área de implantação ou nos que têm apenas um piso -, podendo concluir-se que a degradação do edificado poderá estar associada a uma menor capacidade de investimento, se associarmos esta à dimensão da área de construção.



Figura 10 – Edifício em ruína

Nos pontos seguintes serão apenas caraterizados os edifícios com os estados de conservação de razoável, mau, péssimo/ ruína e obras, uma vez que os edifícios em muito bom/bom estado de conservação não apresentam necessidade de

intervenção, tornando-se não elegíveis para a operação em causa. Analisar-se-ão assim 747 edifícios dos 1097 existentes.

Número de Pisos do Edificado

Ao nível do número de pisos, registe-se que mais de 90% (682) dos edifícios considerados (747) têm 1 ou 2 pisos e que destes cerca de 50% só têm 1 piso.

Com 3 (52 edifícios) ou 4 (13 edifícios) pisos, existem 65 (8,7% dos 7474 considerados) edifícios, verificando-se uma predominância na zona mais perto do mar, o que revela que esta é a mais procurada e a de maior rentabilidade imobiliária, como seria de esperar. As cercas de 3 ou 4 pisos estão na sua maioria associadas a projetos de loteamento ou englobando vários blocos e correspondendo, portanto, a áreas de construção significativas, o que permite concluir da existência de empresas imobiliárias com dimensão na construção e promoção destes conjuntos, como resposta a uma procura imobiliária que terá sido interessante.

Valor Patrimonial / Cultural

O número de edifícios com valor patrimonial (2) ou de qualidade (56) é muito reduzido em relação ao total (7,6%), o que revela o pouco interesse arquitetónico da área em estudo. De referir que entre estes edifícios a maioria integra-se em conjuntos com interesse arquitetónico, concluindo-se que os edifícios isolados interessantes são pontuais, localizando-se predominantemente na avenida principal (Av. da Praia) ou correspondendo a conjuntos de casa agrícolas na zona nascente do aglomerado (Rua da Agra).

Na imagem e quadro seguintes apresenta-se um extrato da carta de património que integra o PDM em vigor onde são assinalados os elementos do edificado com valor patrimonial dentro da área em estudo.

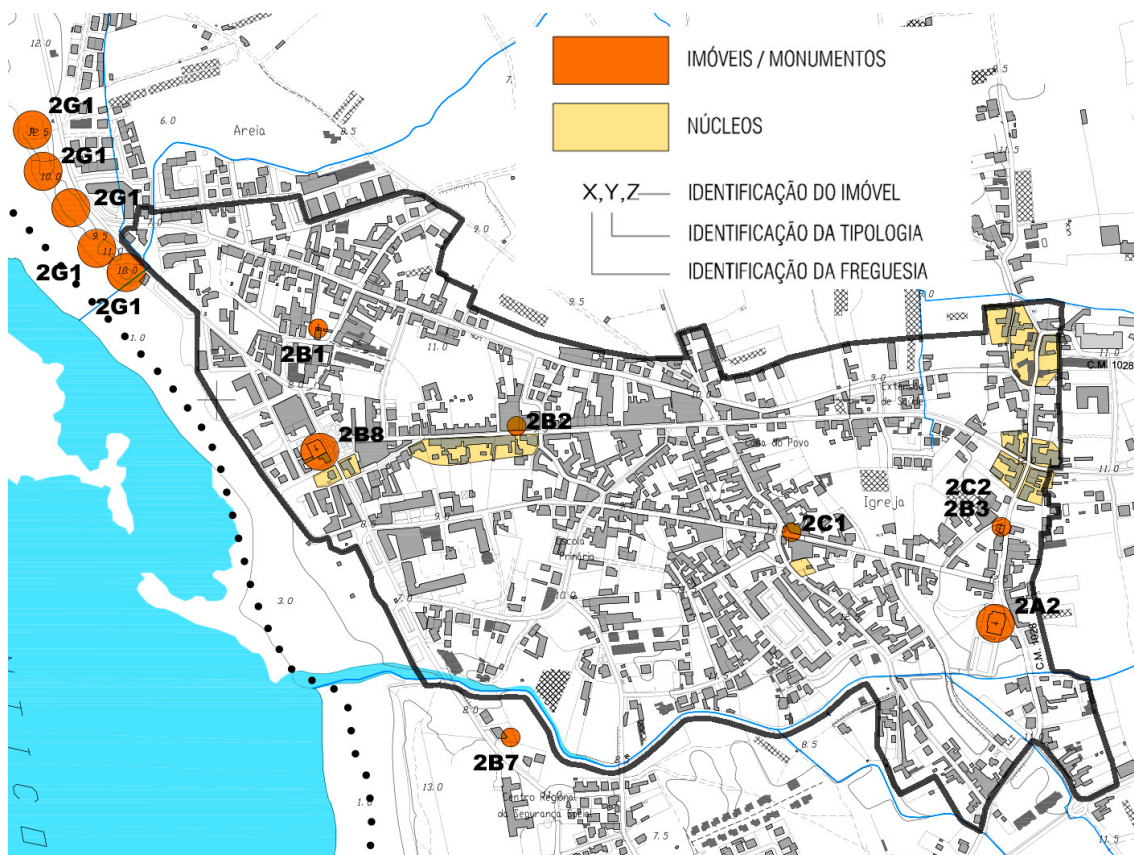


Figura 11 – Extrato da Planta de Património edificado do PDM em vigor

Quadro 6 – Identificação dos elementos com valor patrimonial dentro da área em estudo

2. A2	Igreja Paroquial	Igreja
2. B1	Capela de N ^o S ^a da Boa Viagem	Areia
2. B2	Capela de N ^o S ^a de Lurdes	Areia
2. B3	Capela de N ^o S ^a da Caridade	Igreja
2. B8	Capela da S ^a da Guia	Areia
2. C1	Alminhas do Carvalho	Igreja
2. C2	Alminhas do André ou do Igreja	Igreja

Por outro lado, os edifícios dissonantes - ou por razões volumétricas (dissonância urbanística) ou por razões de arquitetura - representam 17,8% do total, número muito significativo se tivermos em conta que a maioria destes edifícios é recente e localiza-se em zona sensível da paisagem, no extremo noroeste da área em estudo.



Figura 12 – Relação dos edifícios de maior volumetria (dissonantes), com os edifícios de traça original

Uso /Função do Edificado

Maioritariamente, os edifícios da Apúlia são de carácter habitacional. Isto mesmo pode ser constatado na peça desenhada onde se representam as funções dos pisos superiores ao térreo e em que 337 (91%) dos 369 edifícios com 2 ou mais pisos (dos 769 edifícios considerados) são utilizados como habitação.

Não considerando os edifícios devolutos ou em obras, apenas os pisos superiores de 14 edifícios com mais de 2 pisos não são de habitação e têm como uso, essencialmente, funções inerentes a equipamento de utilização coletiva.

No que respeita ao uso do piso térreo, há que distinguir as áreas de dominância de comércio das restantes. Não se distinguindo ruas ou espaços marcadamente comerciais, a parte poente da Avenida da Praia e as Ruas dos Sargaceiros/da Colónia são as que têm maior densidade de estabelecimentos comerciais. E grande parte deste comércio localiza-se em blocos de habitação recentes.

Mas o uso dominante continua a ser o de habitação, com 412 (54%) dos 769 edifícios considerados, seguindo-se as garagens ou arrumos (170) e o comércio (48 edifícios). De salientar que há 95 edifícios que têm o seu piso térreo devoluto.

Relativamente ao comércio, refira-se que este está sobretudo concentrado junto à zona central da Apúlia e ao longo dos seus eixos urbanos estruturantes. Refira-se a presença de uma proporção significativa de restaurantes e cafés, bem como de alguns estabelecimentos de venda de produtos agrícolas ou relacionados com a atividade agrícola.

4. SÍNTESE CONCLUSIVA

A síntese que se apresenta em seguida, inspirada na metodologia de análise SWOT, pretende reunir os principais aspetos que caracterizam a atual situação territorial do centro histórico abrangido pela ARU. Expõem-se os aspetos relevantes do diagnóstico situacional e prospetivo em quatro quadrantes: os “pontos fortes” e os “pontos fracos”, que correspondem à análise do “ambiente interno”, entendido neste caso como o conjunto de elementos respeitantes ao contexto territorial e que podem ser reforçados ou melhorados através de ações de política especificamente definidas pelo e para o município; e as “oportunidades” e as “ameaças”, que constituem a caracterização do “ambiente externo”, ou seja, o conjunto de elementos relacionados com o contexto regional, nacional ou internacional que influenciarão a evolução deste território.

Assim:

•Pontos fortes:

- i) Reconhecimento crescente do papel da cidade de Esposende em termos de equilíbrio territorial enquanto nó de polarização dos diferentes subespaços concelhios;
- ii) Menor percentagem de população desempregada na centralidade histórica face à média do concelho;
- iii) Centro Histórico evidenciando crescimento demográfico, em linha com o registado na Cidade de Esposende (7%);

- iv) Intervenções recentes ao nível do espaço público em alguns dos eixos centrais e frentes de mar, demonstrando uma estratégia de reabilitação que se pretende continuar a seguir.

• **Pontos fracos:**

- i) Tendência de envelhecimento da população residente a níveis bastante mais acentuados do que os registados no concelho;
- ii) Existência, no núcleo histórico, de edifícios em mau e péssimo estado de conservação em percentagem significativa (17,5%);
- iii) Pouca arborização dos espaços públicos, que se apresentam fragmentados e pouco qualificados.

• **Oportunidades:**

- i) Contexto favorável em termos de política urbana europeia, muito direcionada para a promoção e apoio eficaz a estratégias de desenvolvimento urbano sustentável e para o reforço do policentrismo;
- ii) Existência de estruturas/planos/classificações que ligam os quatro núcleos históricos identificados e que podem potenciar ações conjuntas: Caminhos de Santiago, Rede Natura 2000, Parque Natural do Litoral Norte, EN13;
- iii) Dinâmica demográfica positiva ao nível do concelho quer em população residente quer em número de famílias.

• **Ameaças:**

- i) Declínio demográfico evidenciado pela desaceleração da taxa de crescimento efetivo ao nível da NUTIII Cávado.

5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

a. Critérios subjacentes à delimitação

Tal como referido no ponto do primeiro capítulo relativo à metodologia geral do trabalho, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana foi precedida de um levantamento físico, funcional e socioeconómico de uma potencial área com características para integrar a ARU.

Esse levantamento, que se apresenta nos capítulos anteriores e respetivos anexos, teve como principal objetivo fazer um primeiro reconhecimento da área, de forma a definir com maior clareza e objetividade os critérios de delimitação da Área de Reabilitação Urbana face à realidade do território em causa.

Em função dos levantamentos de campo efetuados e apresentados na 1ª fase, foram realizados cartogramas síntese, apresentados na Planta n.º 1, e que identificam:

- As **áreas de maior incidência de edificado com valor patrimonial**, compreendendo os edifícios identificados como de valor patrimonial, como de qualidade, e ainda o edificado anterior a 1977;
- **Os eixos urbanos estruturantes**, identificando os edifícios com atividades de maior geração de fluxos de pessoas (comércio, serviços e equipamentos);
- As **áreas críticas ao nível do estado de conservação**, identificando os edifícios em mau estado e em péssimo estado (ruínas), bem como os edifícios total ou parcialmente devolutos.

A delimitação da ARU teve assim em conta o cruzamento destas sínteses, adotando os seguintes critérios:

- Integrar o maior número possível de edifícios com necessidade de intervenção, seja devido ao seu estado de conservação ou ao seu estado de ocupação;
- Integrar os edifícios de valor patrimonial ou identitários mais relevantes;

- Abranger as áreas urbanas com maior incidência de fluxo de pessoas por força das atividades que aí se desenvolvem;
- Integrar espaços públicos contíguos ao centro com necessidade de intervenção;
- Respeitar, quando possível, a estrutura cadastral;
- Privilegiar a coerência territorial da ARU.

b. Delimitação espacial da ARU

A delimitação da ARU teve por base os critérios atrás referidos, que se materializam, no presente caso, nas seguintes áreas:

- As áreas de maior incidência de valores patrimoniais integram casas de traça tradicional inventariados ao longo da Av. da Praia, bem como a Igreja e os edifícios envolventes, e ainda o núcleo rural no topo norte da R. da Igreja;
- Os eixos urbanos estruturantes identificados são a Av. da Praia, a R. do Facho, a Avenida Marginal e a R. da Igreja, pelo seu papel na estrutura urbana e incidência de funções não habitacionais; a R. da Casa do Povo foi também identificada por se concentrarem aí algumas funções importantes, nomeadamente a sede da Junta de Freguesia;
- As áreas críticas em termos de estado de conservação são bastante extensas, e incluem as casas tradicionais junto à avenida marginal, o troço final da Av. da Praia e R. do Funil, uma extensa área que se estende da R. do Facho, Tr. da Avenida da Praia, R. do Cruzeiro e Bairro da Fonte, e ainda ao longo da R. da Igreja (estendendo-se para norte).