

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
- ORU -

SÃO PEDRO DO SUL

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
- PERU -



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

Abril de 2018

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Sumário	6
Enquadramento	8
Capítulo I - Enquadramento Territorial	11
1.1_ Região Centro Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões	12
2_ A Cidade de São Pedro do Sul	14
2.1_ Enquadramento histórico	14
2.2_ Enquadramento demográfico e socioeconómico	15
Capítulo II - Caracterização e Diagnóstico da ARU	19
1_ Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de São Pedro do Sul	20
1.1_ Caracterização urbana	22
1.2_ Caracterização do edificado	25
1.3_ Caracterização funcional	28
1.4_ Equipamentos	31
1.5_ Património	33
1.6_ Espaços verdes	35
Capítulo III - Estratégia de Intervenção	37
1_ Estratégia da Reabilitação Urbana	38
2_ OBJETIVOS GERAIS E PRIORIDADES	40
3_ Objetivos Estratégicos	43
3.1_ Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado	43
3.2_ Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	46
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	49
Capítulo IV - Operacionalização	54
1_ Modelo de Gestão e Execução	55
2_ Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana	58
2.1_ Benefícios e Incentivos Fiscais e Financeiros	58
2.2_ Outros Incentivos à Reabilitação Urbana	60
3_ Programa de Investimento e Financiamento	64
3.1_ Programa de Investimento	64
3.2_ Financiamento	69
4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Ação	76
5_ Modelo de Governação	77

Índice de Figuras

Figura 1 - Centro urbano de São Pedro do Sul Fonte: CCDR-Centro	6
Figura 2 - ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul Fonte: Portal da Habitação	10
Figura 3 - Enquadramento do concelho na Região Centro	12
Figura 4 - Freguesias do concelho de São Pedro do Sul após reorganização administrativa de 2013	13
Figura 5 - Evolução demográfica do concelho de São Pedro do Sul Fonte: INE	16
Figura 6 - População no concelho de São Pedro do Sul Fonte: INE	16
Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho de São Pedro do Sul Fonte: INE	17
Figura 8 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de São Pedro do Sul, 2001 e 2011	17
Figura 9 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 Fonte: INE	18
Figura 10 - Centro histórico de São Pedro do Sul	20
Figura 11 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	21
Figura 12 - Estrutura urbana no interior da ARU	23
Figura 13 - Cursos de água no interior da ARU	24
Figura 14 - Centro Urbano de São Pedro do Sul	25
Figura 15 - Estado de Conservação do Edificado da ARU	27
Figura 16 - Centro Urbano da São Pedro do Sul	28
Figura 17 - Estrutura funcional da ARU	30
Figura 18 - Câmara Municipal de São Pedro do Sul	31
Figura 19 - Equipamentos da ARU	32
Figura 20 - Palácio dos Marqueses de Reriz	33
Figura 21 - Património arquitetónico da ARU	34
Figura 22 - Rio Vouga	35
Figura 23 - Espaços verdes da ARU	36
Figura 24 - Problemas, Potencialidades, Desafios e Oportunidades	39
Figura 25 - Centro histórico de São Pedro do Sul Fonte: CMSPS	43
Figura 26 - Proposta de distribuição de funções no edifício existente e nas áreas ampliadas Fonte: CMSPS	44
Figura 27 - Polo multifuncional Fonte: CMSPS	45
Figura 28 - Projeto do Parque das Nogueiras Fonte: CMSPS	46
Figura 29 - Simulação fotográfica do projeto para o Parque do Nogueiral Fonte: CMSPS	48
Figura 30 - Parque florestal do Pisão Fonte: Turismo de Portugal	48
Figura 31 - Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	50
Figura 32 - Ação 1.1	51
Figura 33 - Ação 1.2	52
Figura 34 - Ação 2.1	53
Figura 35 - Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul	65
Figura 36 - Tabela de custo de obra estimativo por nível de estado de conservação	67
Figura 37 - Estimativa dos custos de reabilitação de edificado privado	68
Figura 38 - Estrutura do modelo organizacional	79

SUMÁRIO

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade às nossas vilas e cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas vilas e cidades e dos seus centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o centro urbano de São Pedro Do Sul debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que crescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de São Pedro Do Sul pretende constituir-se como um documento estratégico global e integrado, sob o risco de se enveredar por soluções isoladas, descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação da cidade.



Figura 1 – Centro urbano de São Pedro do Sul | Fonte: CCDR-Centro

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em três fases:

- 1) Caracterização e Diagnóstico;
- 2) Estratégia de Intervenção;
- 3) Operacionalização.

A primeira fase, referente à caracterização e diagnóstico centra-se na análise de um conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, através da consulta de bibliografia e de um processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir. Foram focadas as suas características socio-funcionais, principais ameaças e prioridades, sustentados num conjunto de indicadores estatísticos de base suportados, essencialmente, em dados do INE.

Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção para o centro urbano de São Pedro do Sul, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A estratégia assenta no conceito de um centro urbano que concorre para a afirmação de São Pedro do Sul como referência regional, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em domínios considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro urbano de São Pedro do Sul ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto do concelho e reafirmando-se como a grande centralidade urbana. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas, distinguindo-

se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do centro urbano de São Pedro do Sul.

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana, exige uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governação que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz do PERU, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se “desenha” o PERU de São Pedro do Sul, numa resposta aos múltiplos e diversificados desafios que se apresentam de futuro na missão de regenerar, revitalizar e renovar o seu centro histórico.

ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, define os parâmetros e critérios de delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU), e tal como no caso da ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul, a sua delimitação corresponde a uma 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 um conjunto articulado de intervenções integradas, resultantes de uma estratégia previamente definida, assegurando a preservação do património edificado, dos espaços urbanos e verdes e o desenvolvimento sustentável do território.

A proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul foi aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 21 de Abril de 2015 e pela Assembleia Municipal na sua sessão de 25 de Abril de 2015, e publicada em Diário da República n.º 108/2015 Série II Aviso n.º 6174/2015, de 4 de Junho de 2015, a qual por obrigatoriedade teve que definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais e os incentivos financeiros, a conceder aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações localizados dentro dos limites da ARU, no âmbito da realização de obras de reabilitação urbana.

O município optou assim por, numa 1.ª fase, aprovar a delimitação da ARU do Centro Urbano, que permitiu o acesso a fundos comunitários disponibilizados através do Centro 2020, para a regeneração urbana, delegando para uma fase seguinte a elaboração e a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Assim sendo, o Município deliberou, através de informação técnica, que a ORU do Centro Urbano de São Pedro do Sul deverá assumir a tipologia de ORU sistemática a realizar através de instrumento próprio.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia o PERU definido para a ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul que se encontra organizado de acordo com o disposto no artigo 33.º do RJRU.

Os novos desafios colocados ao nível sub-regional no horizonte 2020 em áreas como a valorização dos recursos estratégicos do território, a sustentabilidade energética, a promoção de uma sociedade mais inclusiva, ou a eficiência e racionalização dos serviços coletivos intermunicipais, tornaram indispensável reforçar quer a escala de intervenção territorial quer o grau de parceria entre o poder local, o associativismo empresarial e o sistema científico e tecnológico, de forma a intervir de forma mais eficaz nos domínios chave do desenvolvimento e da coesão territorial. Neste sentido, a Autoridade de Gestão (AG) do Programa Operacional Regional do Centro (CENTRO2020) lançou um concurso a 31 de maio de 2016, para a apresentação de Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU) para os Centros Urbanos Complementares (CUC), incidente nos centros

históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma ou mais ARU.

O município submeteu a 20 de junho de 2016, o respetivo PARU com o intuito de obter apoios financeiros destinados à regeneração urbana do núcleo urbano, no qual se insere o Centro Histórico.

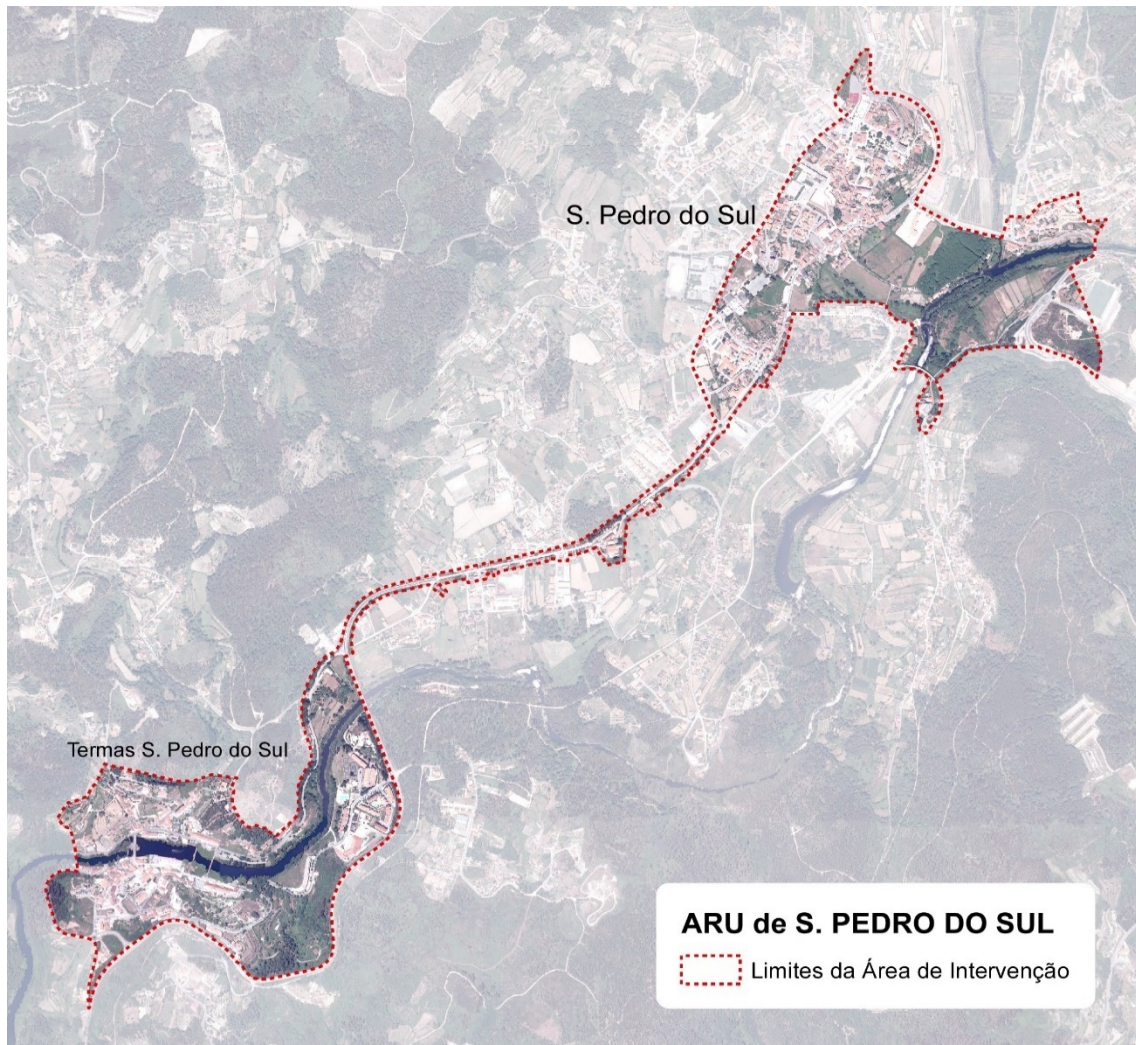


Figura 2 - ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul | Fonte: Portal da Habitação



Capítulo I - Enquadramento Territorial

- 1_ Região Centro | Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões
- 2_ A Cidade São Pedro Do Sul
 - 2.1_ Enquadramento histórico
 - 2.2_ Enquadramento demográfico e socioeconómico

1.1_ REGIÃO CENTRO | COMUNIDADE INTERMUNICIPAL VISEU DÃO LAFÕES

O município localiza-se na Região Centro do País (NUT II) e pertence à Comunidade Intermunicipal (CIM) Viseu Dão Lafões. A CIM integra os municípios de Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Castro Daire, Mangualde, Nelas, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, São Pedro do Sul, Santa Comba Dão, Sátão, Tondela, Vila Nova de Paiva, Viseu e Vouzela, com uma área de 3 237,74 Km².

O concelho encontra-se numa posição privilegiada nesta região, dado a sua centralidade relativamente à capital de distrito, ao importante núcleo das Termas e aos restantes concelhos de Lafões - Vouzela e Oliveira de Frades.

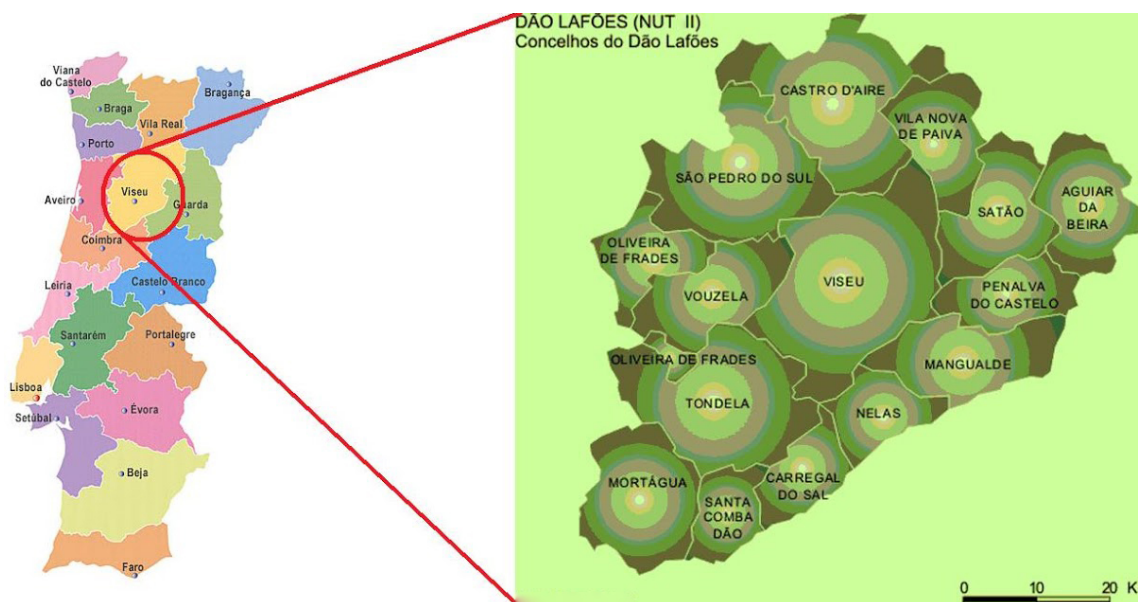


Figura 3 - Enquadramento do concelho na Região Centro

Após a aplicação da Lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro, a qual estabelece a obrigação da reorganização administrativa do território das freguesias, São Pedro do Sul passou a dispor de 14 freguesias: União de Freguesias Carvalhais e Candal, União de Freguesias Santa Cruz da Trapa e São Cristóvão de Lafões, União de Freguesias São Martinho das Moitas e Covas do Rio, União de Freguesias São Pedro do Sul, Várzea e Baiões, Bordonhos,

Figueiredo de Alva, Manhouce, Pindelo dos Milagres, Pinho, São Félix, Serrazes, Sul, Valadares e Vilar Maior.

Além disso, São Pedro do Sul, sede de concelho, situa-se a aproximadamente 25 km de Viseu, 120 Km de Coimbra e Porto e a cerca de 300 Km de Lisboa. A sua a acessibilidade externa é essencialmente assegurada pela existência e funcionamento de dois importantes eixos viários externos ao Concelho: IP3/A24 e IP5/A25 com os quais se estruturam os três principais eixos de entrada no concelho: EN16, EN227 e EN228.



Figura 4 – Freguesias do concelho de São Pedro do Sul após reorganização administrativa de 2013

São Pedro do Sul faz fronteira com os concelhos de Castro Daire a nordeste, Arouca a noroeste, Vale de Cambra numa pequena extensão a poente, Oliveira de Frades a sudoeste, Vouzela a Sul e Viseu a sudeste, com uma área total de 348,95Km², e com uma população residente de 16 851 habitantes, à data do Censos 2011.

2_ A CIDADE DE SÃO PEDRO DO SUL

Os indicadores contidos no presente documento fundamentam e legitimam as opções tomadas, integrando uma leitura do município nas suas diferentes escalas e âmbitos territoriais e abrangendo as diferentes vertentes de análise (territorial, física, ambiental, social, económica e urbanística). Desta forma, é possível obter uma compreensão da situação existente e identificar, através de uma análise prospetiva, as transformações expectáveis para o território a intervir.

2.1_ ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O concelho de São Pedro do Sul, criado em 1834 por desmembramento do concelho de Lafões, que integrava o atual concelho de São Pedro do Sul, alcança a sua grandiosidade pela estância termal que possui e que foi inicialmente o centro político da região, com a existência do concelho do Banho, a quem D. Afonso Henriques concedeu Foral em 1152. O Banho foi, assim, a primeira localidade da região com categoria municipal.

No entanto, foram os romanos que melhor partido tiraram das águas medicinais de natureza sulfúrico-sódica com a construção do Balneum e a sua transformação num centro afamado na Península Ibérica. Este mesmo espaço foi revitalizado e foi muito procurado nos tempos da monarquia.

Como sinal do alastrar e influência das Termas, edificou-se a mando de El Rei D. Manuel I o Hospital Real das Caldas de Lafões que tinha em anexo a Capela de N^a Sr.^a da Saúde. O atual complexo termal, paralelo ao romano, surge depois do 25 de Abril de 1974.

Apesar de se desconhecer a data da fundação de São Pedro do Sul como povoação, existem referências no Cadastro de 1527 de que “partilhava com a vizinha Vouzela as honras de cabeça do Concelho de Lafões”. Contudo, as alusões documentais surgem no séc. XI aquando da carta de doação da Igreja de São Pedro à Sé de Coimbra em 1085. Nesta altura o povoamento do território articula-se, quer com o rio Vouga e os seus dois

principais afluentes, o rio Sul e o rio Varoso, quer com as vias artificiais de traçado romano estruturante das articulações territoriais ainda durante o período medieval.

Outras linhas de força estão por trás da concentração da população nesta Vila, designadamente no Bairro da Ponte com a Feira Velha, para se distinguir da Feira Nova realizada frente à Câmara Municipal. Atualmente estas duas feiras realizam-se no novo Largo da Feira, perto da desativada estação de caminho-de-ferro e atual Estação de Artes e Sabores.

São Pedro do Sul desenvolve-se próximo do ponto onde a via antiga (romana) que vinha de Viseu se dividia, havendo um traçado que se dirigia pelo leito do rio até às Termas, e outro que progredia pela encosta até ao Porto. O incremento da atividade termal expressa-se na reforma do complexo das Termas com a construção de um novo estabelecimento designado como Termas Rainha D. Amélia (uma assídua frequentadora), em 1895.

A influência das Termas originou o aparecimento de hotéis e afins, polo de dinâmica económica do concelho e povoamento ao longo do eixo rodoviário que liga o centro da cidade às Termas de São Pedro do Sul. Mais recentemente, em 2009, a vila de São Pedro do Sul foi elevada a cidade, abrangendo as freguesias de S. Pedro do Sul, Várzea e Baiões.

2.2_ ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÓMICO

Relativamente aos dados demográficos, regista-se um comportamento demográfico decrescente entre 1981 e 2011. Destaca-se ainda a importância da atual União de Freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões, como principal ponto de concentração populacional, representando 34% da população concelhia sendo a freguesia de Várzea a segunda mais populosa do concelho.

Evolução demográfica do concelho de São Pedro do Sul (Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011)							
1981	1991	2001	2011	Variação			
				1981-91	1991-01	2001-11	1981-2011
21220	19985	19083	16851	-5,8%	-4,5%	-11,7%	-20,6%

Figura 5 - Evolução demográfica do concelho de São Pedro do Sul | Fonte: INE

População residente								
Freguesias		1981	1991	2001	2011	81-91 %	91-01 %	01-11 %
Carvalhais	UF	1666	1685	1762	1436	1,1	4,6	-18,5
Candal		299	209	150	118	-30,1	-28,2	-21,3
Santa Cruz da Trapa	UF	1527	1520	1389	1313	-0,5	-8,6	-5,5
São Cristóvão de Lafões		295	266	231	191	-9,8	-13,2	-17,3
São Martinho das Moitas	UF	553	479	354	251	-13,4	-26,1	-29,1
Covas do Rio		280	216	179	120	-22,9	-17,1	-33,0
São Pedro do Sul	UF	3459	3970	4011	3697	14,8	1,0	-7,8
Várzea		1547	1409	1499	1745	-8,9	6,4	16,4
Baiões		373	364	300	286	-2,4	-17,6	-4,7
Bordonhos	F	530	519	603	547	-2,1	16,2	-9,3
Figueiredo de Alva	F	1154	1117	1026	816	-3,2	-8,1	-20,5
Manhouce	F	1196	981	836	647	-18,0	-14,8	-22,6
Pindelo dos Milagres	F	947	876	714	659	-7,5	-18,5	-7,7
Pinho	F	1050	977	983	777	-7,0	0,6	-21,0
São Félix	F	498	490	399	390	-1,6	-18,6	-2,3
Serrazes	F	1271	1134	1104	1001	-10,8	-2,6	-9,3
Sul	F	1957	1619	1409	1090	-17,3	-13,0	-22,6
Valadares	F	1285	1101	1007	805	-14,3	-8,5	-20,1
Vila Maior	F	1333	1233	1127	962	-7,5	-8,6	-14,6
Totais		21220	19985	19083	16851	-5,8	-4,5	-11,7

Figura 6 - População no concelho de São Pedro do Sul | Fonte: INE

Ao nível do sistema urbano há um claro fenómeno de concentração da população na sede de concelho e na freguesia contígua de Várzea. Esta, apesar de não registar a maior concentração demográfica concelhia, assinalou o maior aumento da população residente. O crescimento urbano de Várzea, resulta da combinação de dois fatores: i) a forte terciarização, onde o complexo termal e serviços conexos (hotelaria e turismo) desempenham um papel nuclear na mobilidade demográfica; ii) o seu potencial crescimento urbano e zonas a urbanizar.

População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)				
Variação total	Grupo etário			
	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
-11,7%	-25,3%	-32,2%	-7,7%	1,2%

Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho de São Pedro do Sul | Fonte: INE

Pela tabela de variação da população residente supra apresentada, verifica-se um maior número de população entre os 25 e 65 anos ou mais, que se verifica pela percentagem entre os -7,7% a 1,2%, respetivamente, enquanto que a população até aos 24 anos apresenta um decréscimo entre os -25,3% e -32,2%, respetivamente, o que comprova o crescente envelhecimento da população residente, um fenómeno que as estratégias do PERU e outras associadas a ele, tem que combater com medidas de atração de população jovem residente.

Unidade Geográfica	Primário		Secundário		Terciário		Taxa de Atividade	
	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %
São Pedro do Sul	21,0	9,9	30,6	28,6	48,4	61,5	41,9	40,1
Região Centro	6,8	3,7	38,1	30,1	55,1	66,2	45,5	45,4

Figura 8 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de São Pedro do Sul, 2001 e 2011
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

População economicamente ativa									
Total		Empregada							Taxa de atividade (%)
HM	M	Total		Primário	Secundário	Terciário			HM
		HM	M			Total	De natureza social	Relacionado com a atividade económica	
6754	3091	6011	2650	593	1720	3698	1838	1860	40,1

Figura 9 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 | Fonte: INE

Quanto à evolução que cada um dos setores de atividade tem vindo a registar-se no concelho, designadamente no que concerne à distribuição da população por setores de atividade, na qual importa realçar, o aumento da importância continuada do setor dos serviços, no último período censitário (2011), que surge no concelho de São Pedro do Sul com valores de cerca de 61,5% e, por outro lado, o reduzido peso do setor primário na economia, uma vez que emprega apenas 9,9% da população ativa. Quanto ao setor secundário, referente à indústria em geral, apresenta resultados próximos dos 28,6%. Esta distribuição também se verifica na Região Centro e, de forma semelhante, na CIM. Mas é de salientar que a população empregada no setor primário é superior à registada na Região Centro (3,7%).

No que diz respeito ao contexto socioeconómico, este é um concelho que mantém características rurais, mas no setor secundário salienta-se a existência de duas zonas industriais situadas na freguesia de Bordonhos e constituídas por empresas de pequena dimensão - Zona Industrial de Bordonhos e Parque Industrial do Alto Barro, facto revelador de um evidente dinamismo. Nesta zona predominam também as atividades ligadas ao setor terciário, para além do comércio existente, a principal dinâmica deste setor advém dos serviços ligados ao turismo termal e de natureza. Além disso destacam-se as potencialidades turísticas do concelho que têm vindo a assumir um papel importante para o desenvolvimento local, com a oferta de atividades ligadas ao rio, mas também da oferta das atividades associadas às termas, que estão muito bem-dotadas, com equipamento hoteleiro, piscinas, praia fluvial e espaços de animação cultural.



Capítulo II - Caracterização e Diagnóstico da ARU

- 1_ Área da Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de São Pedro do Sul
- 1.1_ Caracterização urbana
- 1.2_ Caracterização do edificado
- 1.3_ Caracterização funcional
- 1.4_ Equipamentos
- 1.5_ Património
- 1.6_ Espaços verdes

1_ ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA CIDADE DE SÃO PEDRO DO SUL

A proposta de delimitação da ARU da Cidade de São Pedro do Sul, compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana. A área de intervenção da ARU coincide com o centro da Cidade, onde se regista a maior concentração de habitação, equipamentos, comércio e serviços, integrando ainda o núcleo urbano das Termas e o Corredor de Ligação (EN16) entre as áreas urbanas de São Pedro do Sul e Termas.

A delimitação territorial da ARU compreende uma área de total de 154 hectares e insere-se dentro dos limites das freguesias de São Pedro do Sul e de Várzea, recentemente integradas na União de Freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões.



Figura 10 – Centro histórico de São Pedro do Sul

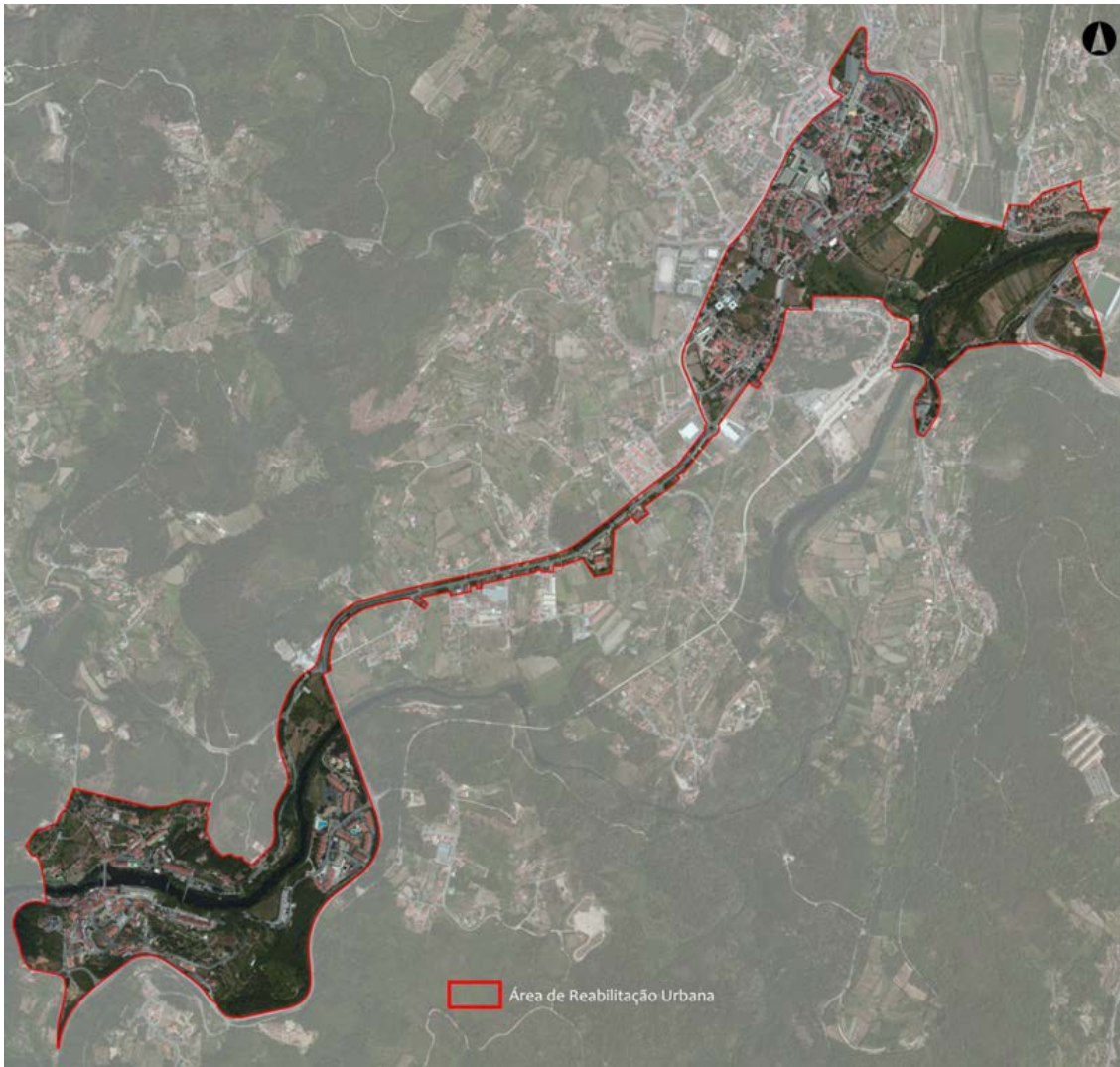


Figura 11 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

1.1_ CARACTERIZAÇÃO URBANA

Em termos de identidade urbana podemos afirmar que o território a intervir é identificado como a área central dos núcleos de São Pedro do Sul e das Termas. Estes mantêm o seu papel simbólico, bem como não deixaram de ser procurados enquanto polos multifuncionais, onde essencialmente se podem adquirir bens e serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente no que diz respeito ao núcleo urbano das Termas, e que muito contribui para a dinâmica existente.

Em termos de estrutura urbana podemos afirmar que o território a intervir é caracterizado por um centro urbano a partir do qual a malha urbana, de volumetria variada e descontínua se estende, de forma tentacular, ao longo das vias. A sua estrutura prolonga-se por um conjunto de espaços com unidades tipológicas distintas e identidades próprias que, associado a loteamentos periféricos contribuem para a fragmentação do tecido urbano. Será nesta dicotomia entre o centro urbano de São Pedro do Sul e o núcleo das Termas que se vai intervir, sendo que como eixo de ligação surge o espaço-canal rodoviário da EN16.

A malha urbana de São Pedro do Sul é constituída por grandes equipamentos públicos como a Câmara Municipal, a Biblioteca Municipal, os Bombeiros, o Centro de Saúde, os Correios, o Pavilhão Desportivo e várias Associações Recreativas, Culturais e Desportivas, bem como praças e jardins, etc. O núcleo urbano das Termas, tendo o seu crescimento urbano associado à criação de infraestruturas de apoio ao turismo termal, das funções instaladas, destacam-se a farmácia, o posto de correios e turismo, os minimercados, os restaurantes, o comércio e o artesanato. Apesar da proximidade natural, estas duas realidades encontram-se ligadas e conectadas.

No que diz respeito aos recursos hídricos, a linha de água que atravessa a área de intervenção é o rio Vouga. Salienta-se, ainda, a existência de fontes de água termal no núcleo das Termas, com águas especialmente indicadas para os tratamentos de reumatismo em geral, afeções das vias respiratórias e alguns tipos de dermatoses.

Os problemas identificados nos principais espaços públicos da ARU estendem-se aos restantes espaços do concelho, no entanto, agravam-se quando se localizam nos núcleos urbanos, dado que nasceram do desenvolvimento mais espontâneo, com um desenho pouco definido. Deste modo, salientam-se os problemas, em diversas zonas da ARU, associados ao estado de conservação dos pavimentos, a desorganização do estacionamento, a quase inexistência de mobiliário urbano convidativo, as passeadeiras são quase inexistentes, a ausência de passeios e a iluminação ineficiente.



Figura 12 – Estrutura urbana no interior da ARU

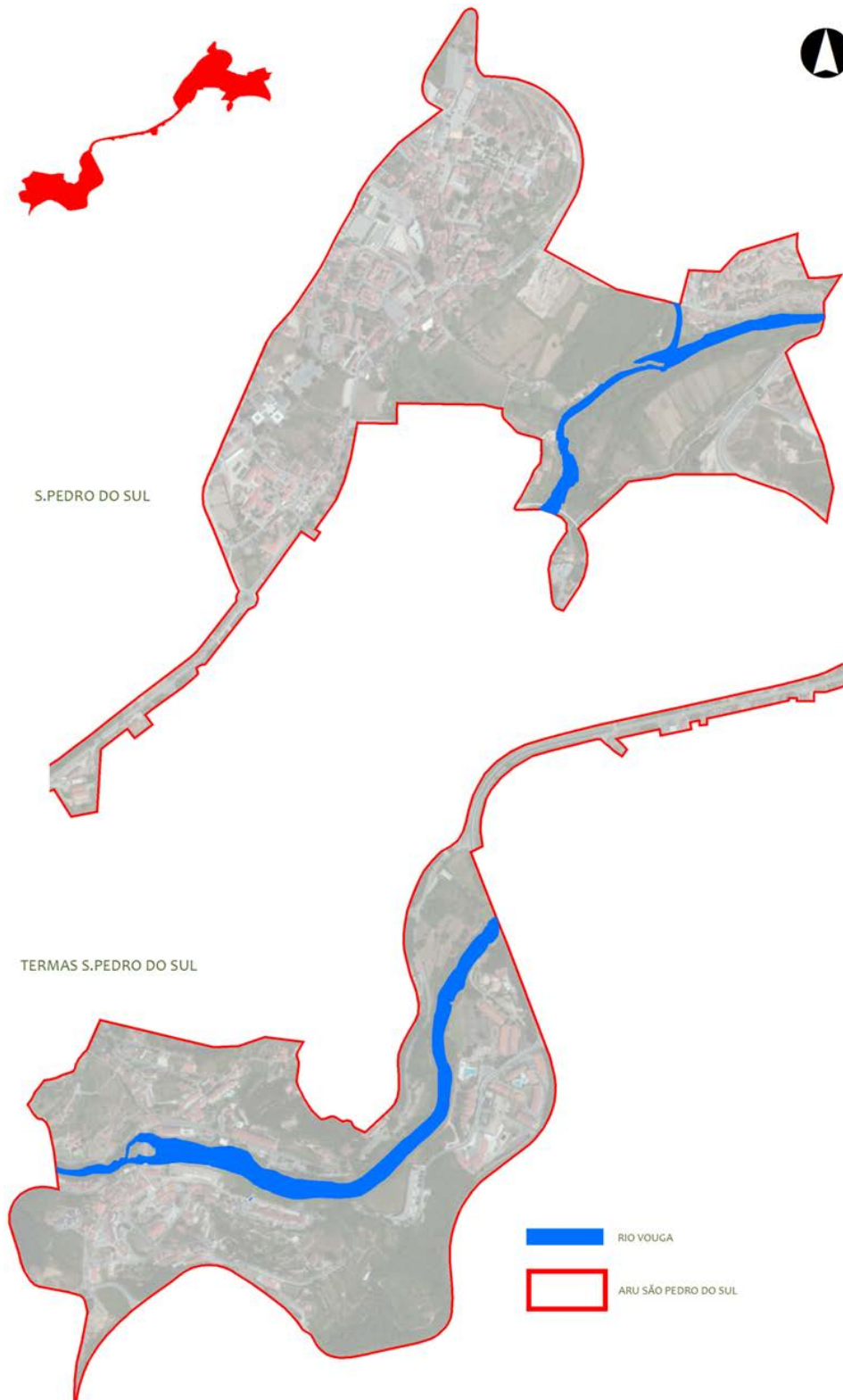


Figura 13 - Cursos de água no interior da ARU

1.2_ CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

No que concerne ao parque edificado, abrangido pela ARU, existem situações de edifícios em mau estado geral de conservação a necessitar de obras de reabilitação urgentes e muitos outros a requererem pequenas e médias reparações, principalmente no núcleo urbano. No entanto, é possível afirmar, no cômputo geral, que o edificado se encontra em estado razoável de conservação.

Sendo um município de génese rural os edifícios mais comuns são os de dois e três pisos. No entanto, encontram-se edifícios de um, quatro e cinco pisos, estando os dois últimos distribuídos pela cidade de São Pedro do Sul e nas Termas.

No núcleo das Termas há uma grande concentração de equipamentos hoteleiros (hotéis, residenciais e pensões) e, de um modo geral, encontram-se num estado razoável de conservação. No que diz respeito à idade do edificado, por um lado destaca-se a concentração de unidades construídas antes de 1945, quer nos núcleos a intervir quer no eixo de ligação; por outro, salienta-se a construção de edificado posterior a 1980 nas zonas envolventes.



Figura 14 – Centro Urbano de São Pedro do Sul

Relativamente às infraestruturas básicas existentes, é de referir que a quase totalidade dos alojamentos familiares de residência habitual, possuem as condições que lhes conferem condições de habitabilidade, importantes à promoção e incentivo à Reabilitação Urbana do Edificado (Tecido Urbano) dentro da ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul.

Além disso, o município promove para o Centro Urbano de São Pedro do Sul, a nível de planeamento urbanístico, uma vertente lúdica, turística e comercial ancorada ao património, articulando com o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local, municipal e supramunicipal, ou seja, nesta área são admitidas ocupações e utilizações destinadas a habitação, comércio, serviços, e equipamentos de utilização coletiva associados a espaços verdes públicos e privados.

A reabilitação urbana das edificações existentes deverá privilegiar a preservação e valorização das mesmas, tendo em conta a correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos, pelas volumetrias, pelo ritmo e dimensão dos vãos e pela forma que definem a silhueta dos edifícios. Note-se que, o estabelecimento de alinhamentos e recuos contribuem para a valorização do espaço público. Desta forma, a reabilitação urbana dos elementos arquitetónicos e construtivos contribuem para uma caracterização da imagem urbana da cidade de São Pedro do Sul mais atrativa, que por sua vez é um chamariz de novos habitantes e do desenvolvimento económico local e da região.

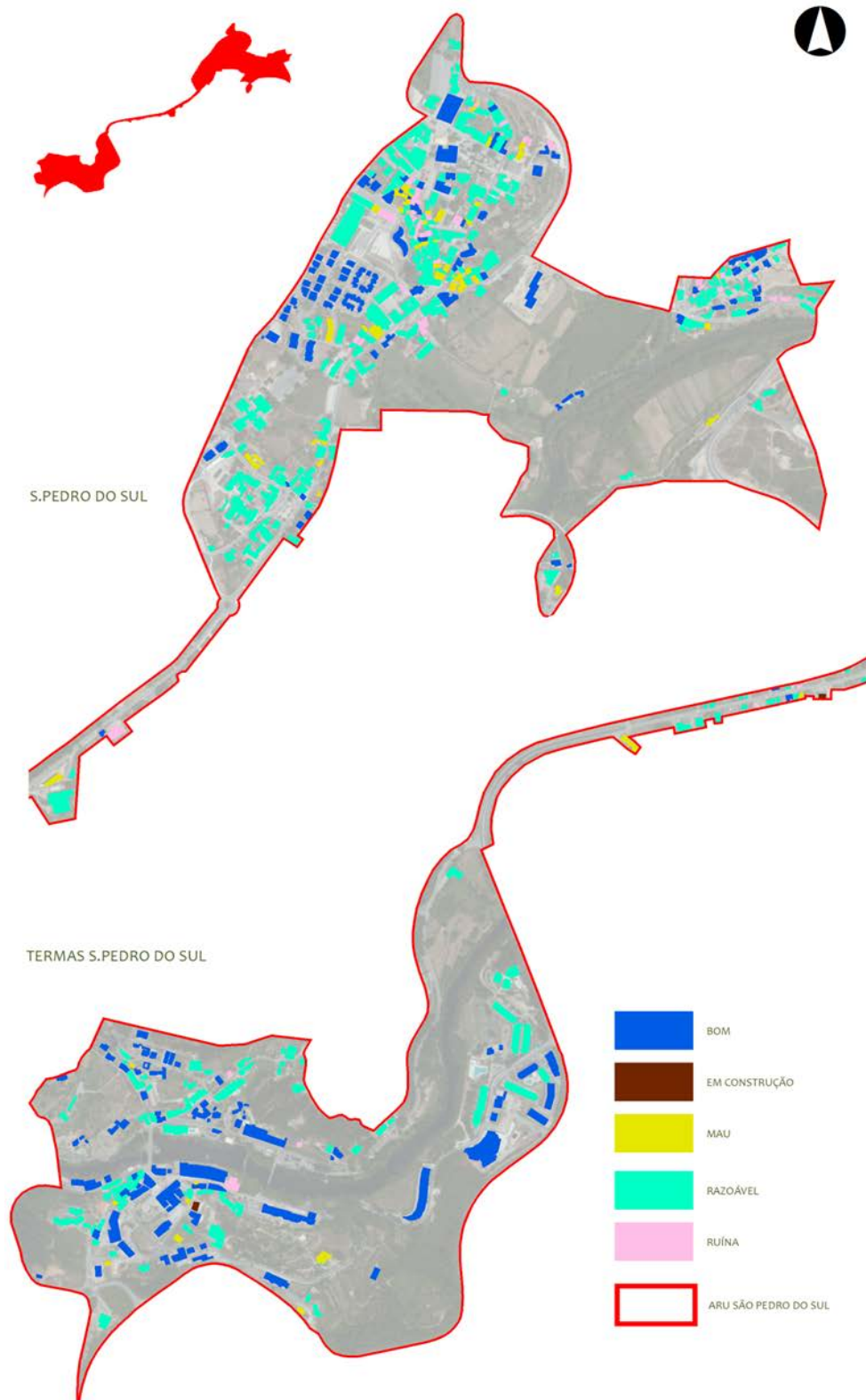


Figura 15 - Estado de Conservação do Edificado da ARU

1.3_ CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

A visibilidade turística de São Pedro do Sul está ligada à notoriedade que as Termas foram adquirindo como referência patrimonial da história da romanização na Península Ibérica. As Termas são o *ex-líbristurístico* do concelho.

Podemos considerar que os centros urbanos de São Pedro do Sul e das Termas, para além dos equipamentos e espaços públicos, são onde a função habitacional coexiste com a função comercial e de serviços. Estes apresentam efetivas necessidades de reavivamento, otimizando o facto de se tratar de áreas multifuncionais caracterizadas por serem os núcleos de identidade da Cidade, por razões distintas, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano. O núcleo de São Pedro do Sul encontra-se associado a razões sociais, económicas ou culturais, enquanto que, ao núcleo das Termas acrescem as razões associadas ao lazer e ao turismo.



Figura 16 – Centro Urbano da São Pedro do Sul

Como se pode verificar pela figura 16, a estrutura funcional do edificado da ARU do Centro Urbano da Cidade de São Pedro do Sul é um polo de diversidade de funcionalidades/utilizações que criam sinergias de articulações com outras atividades económicas e funcionalidades.

Além de que esta estrutura funcional do edificado do centro urbano da cidade é um organismo vivo e em transformação, que através da Reabilitação Urbana vai revitalizando ou alterando funcionalidades/utilizações do edificado, para o adaptar às necessidades contemporâneas e dando resposta ao surgimento da procura de diferentes e diversas funcionalidades e à evolução, crescimento e desenvolvimento de São Pedro do Sul e da região. Refira-se a título de exemplo, ao nível da procura de unidades habitacionais e de unidades de funcionalidades públicas e privadas a nível cultural, serviços e diferentes atividades económicas em zonas centrais.

Resumidamente, a reabilitação urbana do edificado é um mecanismo e instrumento urbanístico para a (re)integração dos edifícios na vida da cidade, tornando-se objetivo primordial para travar a expansão urbanística em termos de perímetro urbano, evitando-se assim um desperdício de esforços das entidades e da economia, bem como a dispersão urbana de equipamentos e serviços e o despovoamento do centro urbano.

Com a atual conjuntura urbanística, fruto de uma anarquia construtiva dispersa e de expansão, tornou-se emergente reaproveitar o edificado dado o seu valor patrimonial. Neste sentido, urge a necessidade de reabilitação dos espaços do edificado da ARU, na medida em que que já não se encontram funcionais por falta de adaptação da atividade ao contexto socioeconómico, levando à degradação e abandono.

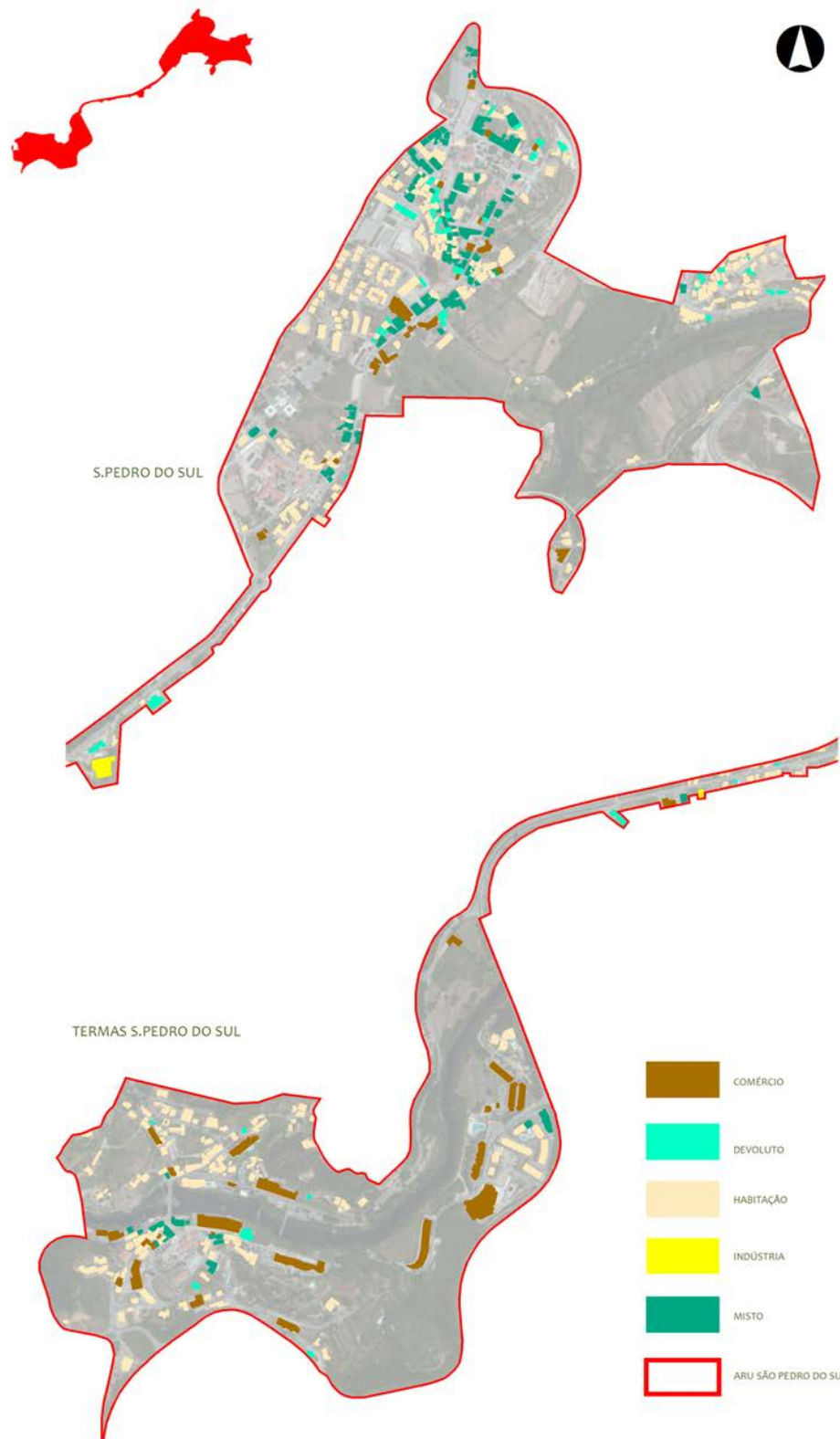


Figura 17 - Estrutura funcional da ARU

1.4_ EQUIPAMENTOS

Podemos considerar que os núcleos urbanos de São Pedro do Sul e das Termas se encontram razoavelmente dotados de equipamentos, sendo que estes constituem um vetor fundamental para a organização espacial do território, em termos urbanos.

A multiplicidade de oferta de equipamentos, serviços públicos e instituições estão presentes. Se, por um lado, o núcleo de São Pedro do Sul oferece uma variedade de equipamentos e serviços associados maioritariamente à vivência urbana do quotidiano – Câmara Municipal, Conservatória e Finanças, Tribunal, Escolas, Bombeiros, Centro de Saúde, Santa Casa da Misericórdia –, no núcleo das Termas concentram-se os equipamentos e serviços, em grande medida, ligados ao setor do turismo – Unidades hoteleiras (hotéis, residenciais, pensões), Correios. Os eventos como a festa de São Pedro, a festa de Santo António, a festa de Nossa Senhora do Livramento, a festa de São Bartolomeu, a festa de São Paio, a festa de Santa Apolónia, bem como a Feira, entre outros, são vetores fundamentais de dinamização dos espaços e equipamentos públicos, que devem ser mantidos e promovidos. A Biblioteca Municipal, o Cineteatro, e o Pavilhão Municipal representam, neste aspeto, uma valência fundamental na dinamização de atividade cultural, recreativa e desportiva.



Figura 18 – Câmara Municipal de São Pedro do Sul

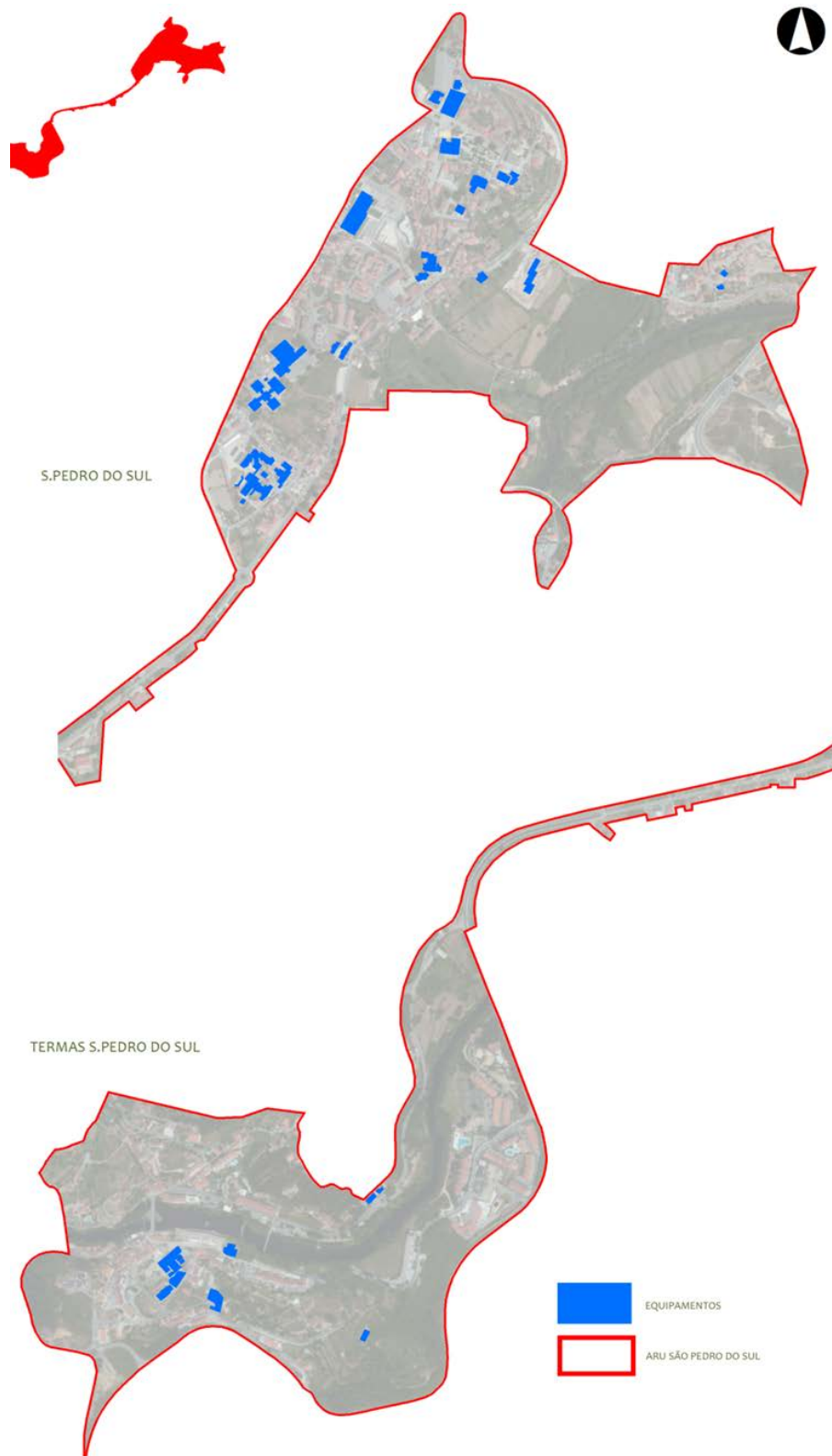


Figura 19 - Equipamentos da ARU

1.5_ PATRIMÓNIO

A projeção turística do concelho surge associada à notoriedade das Termas, uma vez que são a maior estância termal nacional, estando o seu crescimento urbano associado à criação de infraestruturas de apoio ao turismo termal. As suas origens remontam à era romana com o aproveitamento que estes fizeram das nascentes de águas sulfurosas para fins terapêuticos. Dos valores em presença salientam-se: o Balneário Rainha D. Amélia, o Balneário D. Afonso Henriques, as ruínas do Balneário Romano, o Hotel Inatel Palace, a Capela de São Martinho, o rio Vouga e o conjunto de fontes e chafarizes.

A herança patrimonial não se esgota nesta que é a referência patrimonial da história do concelho, existindo no núcleo de São Pedro do Sul um conjunto composto pelo Convento Franciscano de S. José e Largo de S. Sebastião e o Palácio dos Marqueses de Reriz (ambos classificados como Imóveis de Interesse Público), a Capela de Santo António, o Adro da Igreja Matriz e Casa Quinhentista, a Quinta e Casa dos Viscondes de Mira-Vouga, o Solar dos Condes da Lapa, o Solar dos Viscondes, o Solar dos Barões de Palme, o Solar da Família Cunha e Melo, a antiga Casa Paroquial e as paisagens naturais. Devem ser integrados e devidamente enquadrados outros edifícios históricos, que pelo seu valor arquitetónico carecem de valorização e proteção.



Figura 20 – Palácio dos Marqueses de Reriz



Figura 21 - Património arquitetónico da ARU

1.6_ ESPAÇOS VERDES

A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. As praças, os largos e os espaços verdes oferecem, neste lugar, condições para conferir à Cidade essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Associado a estes espaços de caráter lúdico inseridos na malha urbana, surge a oportunidade de consolidar uma conexão urbano-rural, através da valorização ambiental das parcelas agrícolas existentes na envolvente da área de intervenção, interpretadas para fins económicos, turísticos, recreativos, informativos e didáticos.

Os espaços verdes na área de intervenção surgem na sua maioria associados à linha de água - rio Vouga.



Figura 22 – Rio Vouga

Estes espaços verdes urbanos são também ponto de convergência de encontro e socialização para toda a população, nos quais é a mobilidade e acessibilidade sustentável que permite a abrangência do usufruto de todos os habitantes e visitantes destes espaços verdes. Desta forma, promove-se a eficácia das interligações entre as vias, percursos e espaços da malha e tecido urbano envolvente.



Figura 23 - Espaços verdes da ARU



Capítulo III - Estratégia de Intervenção

- 1_ Estratégia de Reabilitação Urbana
- 2_ Objetivos Gerais da ARU e prioridades
- 3_ Objetivos Estratégicos
 - 3.1_ Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado
 - 3.2_ Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público
- 4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

1_ ESTRATÉGIA DA REABILITAÇÃO URBANA

Anteriormente a esta fase foram analisados e caracterizados dados fornecidos por documentos executados pelo município e referentes ao território e às suas estratégias, que permitiram perceber a evolução deste território e quais os desafios que se apresentam nos próximos anos, a nível das suas esferas que se interligam, ou seja, ao nível do território, envolvente social e económico.

Esta estratégia territorial tem por eixo estrutural contrariar o abandono dos centros urbanos, criando objetivos estratégicos fortes para a reabilitação e qualificação do sistema urbano, mas sempre estabelecendo um princípio estratégico obrigatório de sinergias, integração e articulação entre todos os elementos do sistema urbano, sejam eles do domínio público ou privado.

PROBLEMAS	POTENCIALIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema Urbano Público e Privado Degradado e desatualizado • Falta de iniciativa e investimento no Turismo • Falta de iniciativa e investimento empresarial, industrial e comercial • Malha urbana com falta de estacionamento e equipamentos e mobiliário urbano 	<ul style="list-style-type: none"> • Proximidade a Viseu • Localização geográfica e centralidade da área de intervenção no Distrito de Viseu • Oferta de diversidade empresarial, industrial e comercial • Atratividade cultural, arquitetónica, e turística, quer de natureza termal e outras (hotelaria, gastronomia, história, cultura e outras) • Atratividade natural e paisagística • Crescimento da população residente • Custo de aquisição da habitação atrativo • Capacidade de diversidade de equipamentos escolares e de tempos livres

DESAFIOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Dinâmicas empresariais, industriais e comerciais • Reestruturação e articulação de zonas diversificadas: equipamentos e espaços públicos, comerciais, turísticas, culturais, históricas e outras • Promoção do turismo • Promoção do turismo termal e de natureza • Promoção da Cultura e Património 	<ul style="list-style-type: none"> • Dinamização do turismo e da oferta cultural articuladas com as redes turísticas distritais e nacionais • Atração de população para residir • Promover e valorizar a vivência e a imagem urbana com criação e/ou qualificação de espaços públicos, praças, espaços verdes contínuos e de equipamentos estruturantes • Organizar e valorizar o potencial para o policentrismo • Promoção, articulação e sinergias com entidades e empresas • Portugal 2020

Figura 24 – Problemas, Potencialidades, Desafios e Oportunidades

Ainda neste ponto do presente documento deve aqui ficar frisado e apontado, e que se aplica a este município, o princípio das novas diretrizes urbanas do policentrismo, que devem ter como objetivo a articulação da estruturação e reabilitação urbana de outros polos do concelho de São Pedro do Sul em coesão e criando sinergias com o polo da ARU do centro urbano de São Pedro do Sul.

Esta diretriz permite o desenvolvimento de uma rede urbana de polos articulados com um polo central, de forma a combater o modelo urbano desfragmentado e disperso, para se passar a ter um modelo urbano articulado e policentrado, que permite o desenvolvimento integrado do território a nível económico, social, demográfico, cultural e a outros níveis também.

Neste sentido tanto os atores públicos como os privados, devem analisar as potencialidades destas diretrizes urbanas do princípio do policentrismo, percebendo que devem investir e intervir criando polos complementares de funcionamento em rede e em diferentes dimensões, numa lógica de interligação em conjunto.

2_ OBJETIVOS GERAIS E PRIORIDADES

Os objetivos e as prioridades são definidos em estreita ligação com a estratégia traçada para o PERU do Centro Urbano de São Pedro do Sul, perspetivando-se a sua prossecução através de ações concretas.

A aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano da Cidade de São Pedro do Sul determinou a necessidade de se promover nesta área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com medidas que visam incentivar a iniciativa privada na melhoria do parque habitacional, do comércio e serviços e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A operação de reabilitação urbana do Centro Urbano tem assim como estratégia global a revitalização e potencialização económica, social e cultural do núcleo urbano de São Pedro Sul, contribuindo para essa estratégia global a criação de polos de atração populacional e turística numa Cidade Sustentável.

Neste sentido, os objetivos gerais e prioridades da ARU do Centro Urbano, aprovados em Reunião de Câmara e Assembleia Municipal, são os seguintes:

1. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
2. Promover a reabilitação dos tecidos urbanos degradados ou em degradação;
3. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
4. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural existente integrando-o no sistema urbano;
5. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
6. Modernizar as infraestruturas urbanas; acabar com as ligações aéreas às redes elétricas e telecomunicações; criar uma rede subterrânea eliminando a passagem de fios nas fachadas dos edifícios;

7. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
8. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
9. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
10. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções inovadoras e competitivas;
11. Adotar modelos de mobilidade saudáveis, numa cidade acessível a todos, sem barreiras arquitetónicas;
12. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
13. Criação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis interligando os núcleos urbanos das Termas e São Pedro do Sul, as margens do rio Vouga e a futura Ecopista do Vouga, a construir sobre a antiga linha de caminho de ferro;
14. Requalificação das margens do rio Vouga, com áreas de lazer e recreio interligadas com jardins e parques urbanos, aproximando a cidade ao rio; Intervenções paisagísticas vocacionadas para atividades ligadas à natureza e educação ambiental;
15. Potenciar o desenvolvimento turístico das Termas de São Pedro do Sul, alargando a oferta na área da Saúde e Bem-Estar a outros setores de atividade ligados à cultura, ao turismo de natureza, recreio e desporto;
16. Valorização do património cultural arquitetónico, arqueológico e ambiental das Termas, requalificando o Balneário Romano das Termas (Monumento Nacional), requalificando as margens do rio Vouga, melhorando o ordenamento turístico do território e qualificando a oferta hoteleira;
17. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Estes objetivos gerais e prioridades refletem-se nos dois objetivos estratégicos delineados pelo PERU do Centro Urbano da Cidade de São Pedro do Sul descritos no ponto 3 do Capítulo III, os quais se identificam e definem pelo Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado e pelo Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público.

Face aos objetivos a prosseguir na execução da ORU do Centro Urbano, as prioridades devem centrar-se na:

- a) Qualificação do espaço público e do ambiente urbano, através de intervenções no âmbito da mobilidade e da qualidade urbana e ambiental;
- b) Requalificação de edifícios públicos como suporte de novas funcionalidades atrativas e indutoras de novas dinâmicas;
- c) Promoção da reabilitação do edificado privado;
- d) Promoção da requalificação do comércio tradicional e atração de funções urbanas inovadoras;
- e) Preservar a identidade local através da valorização do património cultural.

3_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

3.1_ OBJETIVO ESTRATÉGICO 1: VALORIZAÇÃO DO SISTEMA URBANO DO EDIFICADO

O crescimento de São Pedro do Sul descentralizou o centro histórico, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro histórico não deixou de ser identificado como o centro da cidade, mantendo o seu papel simbólico, imagem social coletiva, assim como não deixou de constituir o principal polo multifuncional. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que em muito contribuem para a dinâmica que ainda vai persistindo.



Figura 25 - Centro histórico de São Pedro do Sul | Fonte: CMSPS

A estratégia de valorização e qualificação passa, invariavelmente, pela reabilitação do edificado. E, quanto ao edificado, quando falamos do centro histórico de São Pedro do Sul, falamos de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade da oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos existentes (Câmara Municipal, Centro de Saúde, o Tribunal, o Quartel de Bombeiros, o Quartel da GNR, Centro

escolar e Centro desportivo, entre outros) e na fixação de serviços inovadores. A promoção das atividades económicas em meio urbano deve constituir uma prioridade, reciclando as antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita entre o universo empresarial local.

Como tal, é considerado estruturante o projeto de reabilitação da antiga cadeia comarcã de São Pedro do Sul para instalação de um Centro Municipal de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social. O programa definido tem como objetivo a concentração num espaço único aberto à comunidade, para a promoção de projetos de criatividade e inovação social na cidade de São Pedro do Sul, a partir da dinamização de sinergias da sociedade civil, dos agentes económicos e dos parceiros sociais, estimulando o diálogo e a cooperação entre as estruturas locais para reforço das redes estratégicas promotoras de desenvolvimento, empreendedorismo e inovação social.

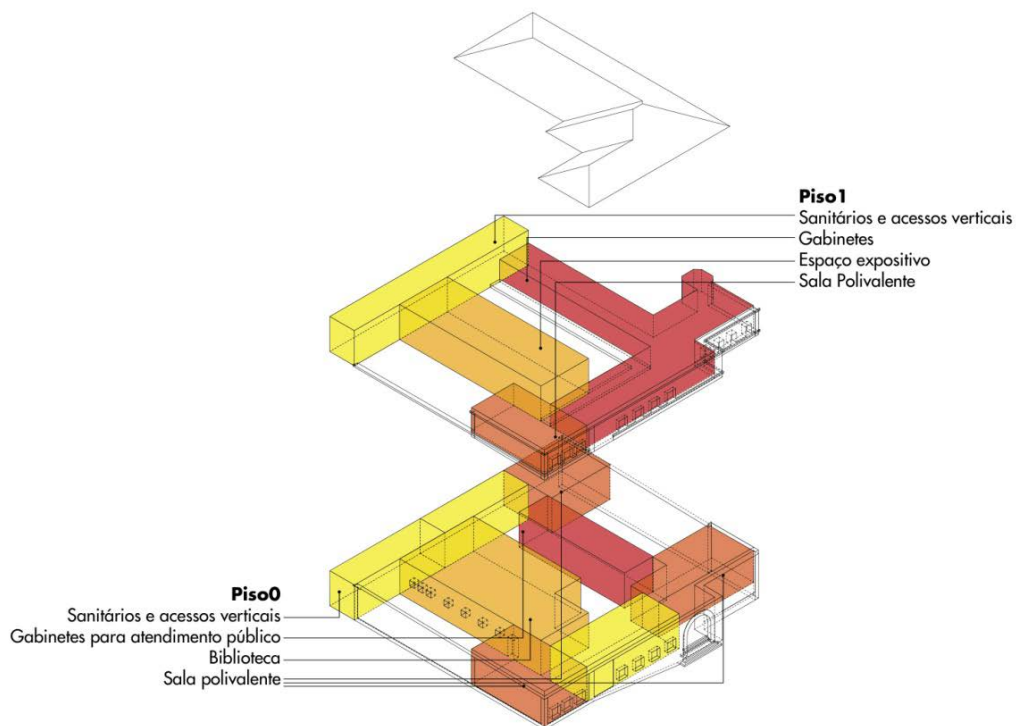


Figura 26 – Proposta de distribuição de funções no edifício existente e nas áreas ampliadas | Fonte: CMSPS

A reabilitação deste edifício insere-se na lógica da criação de um polo multifuncional integrado no eixo estruturante que abraça diversos equipamentos, programas e valências, promovendo a regeneração integrada do edificado. No quadro desta estratégia é fundamental assinalar o investimento municipal no espaço público expresso na obra de requalificação do centro histórico de São Pedro do Sul, incidindo sobre os espaços públicos e infraestruturas locais, reabilitando praças, ruas e largos. Ao valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitacional, comercial, cultural e turística), pretende-se criar uma rede hierarquizada que permita uma leitura contínua e coerente da cidade e das diferentes tipologias de espaço que a formam.



Figura 27 - Polo multifuncional | Fonte: CMSPS

Em conclusão, a reabilitação da cadeia para instalação do Centro Municipal de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social, assim como outros projetos estruturantes, constituem uma prioridade estratégica, dada a sua importância na qualificação geral da imagem da cidade, da dinamização e atratividade para as atividades económicas locais e para a fixação da população e, mais incisivamente, como base para induzir e promover o investimento privado no parque edificado, segundo um processo de “contaminação positiva”.

3.2_ OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: VALORIZAÇÃO DO SISTEMA URBANO DO ESPAÇO PÚBLICO

Este Objetivo Estratégico encontra-se articulado com estratégia da cidade de São Pedro do Sul em potencializar ao máximo um dos seus maiores atrativos que é, a nível nacional, uma das raras paisagens urbanas ribeirinhas, estabelecendo a ligação entre as áreas naturais localizadas a jusante e montante da cidade, o Vouga viabilizando uma articulação fundamental da estrutura ecológica municipal.

Essa zona de espaços públicos ribeirinhos ao interligarem-se com os outros espaços do centro urbano criam uma relação cidade-rio que se expressa com maior intensidade. Elemento determinante do urbanismo de São Pedro do Sul, o Vouga constitui um espaço simbólico e de grande representatividade na memória da cidade. Apesar das suas características próprias, tal complementaridade encontra-se potenciada nas Termas, exemplificando como é natural que a redefinição do modelo urbano de São Pedro do Sul deverá privilegiar o Vouga enquanto elemento central de estruturação e da requalificação do centro urbano.

Neste sentido, a criação de um parque ribeirinho, em articulação com o centro urbano da cidade e com os seus espaços públicos centrais (eixo natural), que permita a natural conexão com as Termas, integrando os espaços agrícolas e florestais, afirma-se como uma prioridade estratégica. E o património único constituído pela memória da unidade agrícola do Solar de Palme (nogueiral e sistema hidráulico) assume-se como o ponto de partida ideal para esta operação.



Figura 28 – Projeto do Parque das Nogueiras | Fonte: CMSPS

Com o objetivo geral de criar uma dinâmica social de encontro entre gerações, multicultural e congregadora de dinâmicas económicas locais de alcance regional, pretende-se concentrar num mesmo espaço um conjunto de estruturas capazes de acolher todas as atividades identificadas, nomeadamente, artesanato local, produção hortícola, desporto para as várias faixas etárias, recreio juvenil e infantil, espetáculos de música e teatro ao ar livre, feira quinzenal, feiras e festividades municipais, educação ambiental, entre outras. Assim, pretende-se criar um parque de lazer e recreio que sirva a população residente, habitantes das freguesias e concelhos limítrofes, assim como, visitantes com especial destaque para aquistas, utilizadores da futura pista ciclável (a construir na antiga via férrea da linha do Vouga), e turistas itinerantes (autocaravanas).

As estratégias de intervenção para este espaço passarão por:

- 1) Criação de uma frente urbana para o parque, relacionando o centro urbano e a entrada na cidade;
- 2) Manutenção do património arbóreo existente, tirando partido do seu bom estado de conservação;
- 3) Manutenção da estrutura geral do terreno, preservando a memória agrícola e uma leitura parcial da unidade agrícola que constituía o Solar de Palme;
- 4) Preservação dos muros que limitam a propriedade, preservando este património edificado que ajudará a delimitar os contornos do parque;
- 5) Reabilitação do sistema hidráulico antigo, recuperando e preservando o património edificado e contribuindo para o uso de energias limpas na manutenção do parque (como sejam a rega periódica);
- 6) Estabelecimento de ligações pedonais e clicáveis entre cotas, privilegiando os modos de circulação suaves e a mobilidade sustentável, ligando o centro da cidade ao rio;
- 7) Estabelecimento de um sistema de vistas com os espaços envolventes que possam promover a imagem que se tem a partir do parque.



Figura 29 – Simulação fotográfica do projeto para o Parque do Nogueiral | Fonte: CMSPS

Numa visão integrada, a área de intervenção é enquadrada na dimensão mais alargada do território, segundo uma estratégia que pretende integrar e valorizar as dinâmicas que articulam o eixo urbano-rural-florestal, aqui entendidos como realidades complementares de uma paisagem global. A serra de São Macário, serra da Arada e serra da Freita com as suas paisagens florestadas, revelam contornos marcados, quer pelo seu relevo, quer pelos acentuados declives, quer ainda pelo vigoroso encaixe e adaptação de rede hidrográfica constituindo um potencial único para o turismo “verde”. A preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística.



Figura 30 – Parque florestal do Pisão | Fonte: Turismo de Portugal

Em conclusão, toda a estratégia se estrutura a partir do sistema urbano-rural-florestal, assumindo o Vouga e seus afluentes como elemento unificador e concretiza-se através dos seguintes princípios:

- 1) Consolidar um contínuo verde através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- 2) Introduzir mecanismos de permeabilidade e articulação do contínuo verde com a malha urbana;
- 3) Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da ARU;
- 4) Requalificar, articular e conectar os espaços verdes lúdicos e os espaços agrícolas;
- 5) Reforçar a centralidade do rio Vouga e promover a requalificação ambiental das suas margens.

4_ AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do RJRU, o PERU do Centro Urbano deve estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU).

As ações estruturantes de reabilitação urbana, definidas para a ORU do Centro Urbano, são as apresentadas no quadro seguinte:

	Objetivo Estratégico	Ação
ORU CENTRO URBANO DA CIDADE DE SÃO PEDRO DO SUL	<p>OE1 Valorização do Sistema Urbano do Edificado</p>	<p>1.1 _ Fase 01 - Reabilitação da antiga cadeia para instalação do Centro de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social – ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE 1.2 _ Fase 02 - Reabilitação da antiga cadeia para instalação do Centro de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social – EDIFÍCIO</p>
	<p>OE2 Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público</p>	<p>2.1 _Parque Urbano do Nogueiral</p>

Figura 31 - Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

<p>Ação 1.1 _Fase 01 - Reabilitação da antiga cadeia para instalação do Centro de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social – ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de São Pedro do Sul</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro Urbano da cidade São Pedro do Sul</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este edifício localizado no centro urbano, “coração” da cidade de São Pedro do Sul, goza de facilidades de acesso viário e de estacionamento, centralidade com outros serviços públicos essenciais, de cariz emblemático e cujo programa terá um âmbito de desenvolvimento económico urbano, ao possibilitar a entidades externas parceiras do município a utilização deste espaço para formação e divulgação de projetos no âmbito da empregabilidade e do desenvolvimento económico. Incluirá também: 1) Uma nova Biblioteca Municipal com vista a realizar atividades coordenadas de promoção do conhecimento; 2) Uma Sala com equipamento informático para melhoria no acesso às TIC; 3) Uma sala interativa na vertente arqueológica; 4) Espaço museológico para albergar o espólio do Castro da Nossa Sr.ª da Guia; 5) Centro Interpretativo da Rota dos Castros (o concelho dispõe de seis castros e um projeto para a criação da Rota dos Castros) como um espaço científico de desenvolvimento e inovação arqueológica na região.</p>
<p>Investimento</p>	<p>187.870,15€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM de São Pedro do Sul Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2019</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>

Figura 32 – Ação 1.1

<p>Ação 1.1 _ Fase 02 - Reabilitação da antiga cadeia para instalação do Centro de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social – EDIFÍCIO</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de São Pedro do Sul</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro Urbano da cidade São Pedro do Sul</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este edifício localizado no centro urbano, “coração” da cidade de São Pedro do Sul, goza de facilidades de acesso viário e de estacionamento, centralidade com outros serviços públicos essenciais, de cariz emblemático e cujo programa terá um âmbito de desenvolvimento económico urbano, ao possibilitar a entidades externas parceiras do município a utilização deste espaço para formação e divulgação de projetos no âmbito da empregabilidade e do desenvolvimento económico. Incluirá também: 1) Uma nova Biblioteca Municipal com vista a realizar atividades coordenadas de promoção do conhecimento; 2) Uma Sala com equipamento informático para melhoria no acesso às TIC; 3) Uma sala interativa na vertente arqueológica; 4) Espaço museológico para albergar o espólio do Castro da Nossa Sr.ª da Guia; 5) Centro Interpretativo da Rota dos Castros (o concelho dispõe de seis castros e um projeto para a criação da Rota dos Castros) como um espaço científico de desenvolvimento e inovação arqueológica na região.</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.643.640,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM de São Pedro do Sul Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2019</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>

Figura 33 - Ação 1.2

<p>Ação 2.1_ Parque Urbano do Nogueiral</p> 	
Promotor	Município de São Pedro do Sul
Área de intervenção	ARU do Centro Urbano da cidade São Pedro do Sul
Objetivos específicos	<p>Criação de um parque de lazer e recreio que sirva a população, aqúistas e visitantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervenção no Parque das Nogueiras, que inclui a manutenção do manto arbóreo existente, construção de espelho de água e circuito de água, anfiteatro ao ar livre e circuitos pedonais; - Criação de parque Infantil e <i>skate park</i>, rede de percursos pedonais com equipamentos e de fitness ao ar livre; - Criação de parque multifunção para realização de eventos (feira quinzenal, mercado tradicional e outros eventos); - Criação de Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA) fluvial, apostando na educação ambiental relacionada com o rio.
Investimento	2.045.793,22€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM de São Pedro do Sul Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2016 - 2017
Maturidade	Estudo prévio

Figura 34 - Ação 2.1



Capítulo IV - Operacionalização

- 1_ Modelo de Gestão e Execução
- 2_ Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana
 - 2.1_ Benefícios e incentivos fiscais e financeiros
 - 2.2_ Outros incentivos à reabilitação urbana
- 3_ Programa de Investimento e Financiamento
 - 3.1_ Programa de Investimento
 - 3.2_ Financiamento
- 4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5_ Modelo de Governação

1_ MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O município assumirá as funções de entidade gestora da ORU de São Pedro do Sul, fazendo uso de todas as competências e utensílios que lhes são conferidos e ao seu dispor, e no âmbito da lei nomeadamente atribuídas pelo RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), a serem aplicadas na agilização da execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A ORU do Centro Urbano da Cidade de São Pedro do Sul terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, quando entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta da ORU ou através da modalidade de administração conjunta;
- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se o apoio da entidade gestora ou através de administração conjunta.

A reabilitação do edificado privado será assim promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos, não obstante o município de São Pedro do Sul, enquanto entidade gestora da ORU, possa apoiar a sua execução e/ou mesmo associar-se com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos (administração conjunta).

O município enquanto entidade gestora, dispõe de um conjunto de poderes previstos pelo RJRU, que lhe permitem atuar ao nível do controlo das operações urbanísticas e da execução de política urbanística.

À entidade gestora da ORU do Município, nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, é-lhe conferido os seguintes poderes:

1. 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, na sua atual redação, sejam da competência da câmara municipal ou do seu Presidente;

2. 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;
3. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;
4. Cobrança de taxas;
5. Receção das cedências ou compensações devidas.

O Município enquanto entidade gestora pode utilizar os seguintes Instrumentos de Execução de política urbanística de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, previstos no artigo 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas, em caso de os proprietários terem capacidade financeira para suportarem os encargos da operação urbanística de reabilitação urbana, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para esta tipologia de operação urbanística, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 55.º do RJRU;
2. Execução de empreitada única, quando esta constituir uma forma rentável e eficiente de execução das intervenções, nos termos do estabelecido no artigo 56.º do RJRU;
3. Ordem de demolição de edifícios, nos termos do estabelecido no artigo 57.º do RJRU;
4. Exercício do Direito de preferência, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 58.º do RJRU;
5. Ordem de arrendamento forçado, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 59.º do RJRU;
6. Constituição de servidões, tendo em conta nos termos do estabelecido no artigo 60.º do RJRU;
7. Exercício de ações de expropriação, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 61.º do RJRU;

8. Ordem de venda forçada, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 62.º do RJRU;
9. Promoção de reestruturação de propriedade, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 64.º do RJRU.

Com efeito, à entidade gestora da ORU do Município, nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, é-lhe conferidas as seguintes competências:

1. Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa ARU, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
2. Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
3. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
4. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
5. Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
6. Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

2_ QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

2.1_ BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS

Com a aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano da Cidade de São Pedro do Sul, o Município definiu o quadro dos benefícios e incentivos fiscais e financeiros aplicáveis aos prédios urbanos localizados na referida ARU, objeto de obras de reabilitação.

Os benefícios e incentivos fiscais e financeiros estabelecidos pelo Município para promover a reabilitação de edifícios na ARU do centro urbano incidem sobre:

- Benefícios fiscais associados a impostos municipais - De acordo com o enquadramento efetuado e indo ao encontro dos objetivos plasmados no mencionado regime jurídico, a ARU de São Pedro do Sul confere, aos proprietários ou titulares de direitos sobre edifícios ou frações, os seguintes benefícios:
 - Isenção de IMI, aplicável aos prédios ou frações reabilitadas, por um período de 5 anos a contar do ano da conclusão da reabilitação, inclusive;
 - Isenção de IMT aplicável à primeira transmissão onerosa efetuada após conclusão de intervenção em prédio ou fração objeto de intervenção, desde que destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.
- Outros incentivos financeiros municipais - Em complemento aos benefícios fiscais descritos, relativos a impostos, a ARU de São Pedro do Sul confere, ainda, os seguintes incentivos associados a taxas municipais:
 - Redução de 50% do valor das taxas associadas a operações de reabilitação, anexas ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Fiscalização e Taxas Urbanísticas;
 - Redução de 50% do valor das taxas relativas a ocupação de via pública decorrente das obras de reabilitação, definidas na Tabela de Taxas Municipais.
- Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais - A delimitação da ARU de São Pedro do Sul confere, ainda, aos proprietários ou titulares de direitos dos prédios ou frações, um conjunto de benefícios e incentivos previstos

no Estatuto dos Benefícios Fiscais ou em legislação associada, dos quais se destacam:

- Aplicação de IVA à taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis, desde que cumpridos os requisitos previstos na legislação;
 - Dedução à coleta, para efeitos de IRS, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação dos imóveis, até ao limite de 500 euros;
 - Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias resultantes da alienação de imóveis reabilitados;
 - Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, dos rendimentos prediais com origem no arrendamento de imóveis reabilitados.
- Condições de acesso aos benefícios e incentivos - Os benefícios e incentivos referidos nos pontos anteriores aplicam-se a intervenções que se enquadrem nas definições de operação de reabilitação urbana, reabilitação de edifícios e reabilitação urbana, constantes no art. 2.º do regime jurídico referido anteriormente, e sejam identificadas como obras para operações urbanísticas de reabilitação em ARU, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – devendo, a instrução dos respetivos processos, cumprir os seguintes procedimentos:
 1. Apresentação da candidatura e projeto;
 2. Visita técnica;
 3. Relatório técnico, aprovação do relatório e comunicação ao requerente;
 4. Apresentação da licença;
 5. Início dos trabalhos e requerimento de isenção de taxas;
 6. Conclusão das obras;
 7. Visita técnica final e verificação da subida de níveis de conservação do edificado;
 8. Autorização de Utilização;
 9. Emissão de certidão para efeitos de benefícios fiscais;
 10. Apresentação nas finanças.

O enquadramento das operações depende de confirmação efetuada pelos serviços do Município de São Pedro do Sul.

2.2_ OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros supra apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana dispõem ainda dos seguintes incentivos à reabilitação urbana:

- Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU são de âmbito fiscal e financeiro, sendo também concedido apoio ao nível dos procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, mas também na formalização e controlo prévio de cada operação urbanística de reabilitação urbana programada a realizar.
- Em caso de solicitação desses apoios e incentivos, terá o interessado que fazer prova da titularidade do imóvel e dos seus limites cadastrais e, em certos casos, proceder à apresentação do levantamento topográfico e de edificado com áreas retificadas do imóvel, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira “ação de reabilitação” integrada na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.
- O acesso aos benefícios fiscais atribuídos à execução de obras de reabilitação urbana, pelo Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), determina uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade, e ainda a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, assim como do estado dos imóveis, antes e após as obras descritas no mapa de trabalhos da ação de reabilitação urbana (através de vistorias), de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.
- Apesar de o RJRU estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se também um quadro mais alargado de benefícios que advém do

enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

- No seguimento e sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação urbana adaptar-se a alterações ou subseqüentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, numa lógica de processamento automático e sem necessidade de revisão, nomeadamente quanto ao EBF, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município.

Benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação urbana do edificado integrado em ARU, assim como a situação e o estado de conservação em que se encontram os imóveis, será cruzada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável, e que no caso específico dos benefícios no âmbito do IMI e IMT, dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais), que são os seguintes:

- IMI - Isenção por um período de 5 anos aos prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, a contar do ano da conclusão da reabilitação (inclusive), podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- IMI - agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);
- IMI - Majoração em 30% à taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de

degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou que coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

- IMT – isenção de pagamento na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU (ou suas frações) destinado exclusivamente a habitação própria e permanente (n.º8 do artigo 71º do EBF);
- IMT – isenção de pagamento na aquisição de prédios destinados a reabilitação urbanística, desde que a respetiva obra seja iniciada no prazo de dois anos (artigo 45º do EBF);
- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (n.º4 do artigo 71º do EBF);
- IRS - Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis recuperados à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (n.º5 do artigo 71º do EBF);
- IRS - tributação à taxa de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (n.º6 do artigo 71º do EBF);
- IVA - Taxa reduzida em obras de reabilitação urbana (empreitadas a 6%).

Outros Incentivos

A aplicação de condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, em sede de apresentação de pedido requerido pelo interessado, destinado à reabilitação urbana e valorização do edificado, promovendo uma renovação e revitalização das dinâmicas

urbanas, das atividades económicas e da coesão social, com o objetivo de atração de novos habitantes e rejuvenescimento da população.

Deverá ser criada uma equipa de técnicos do Município, que preste um serviço de apoio aos procedimentos administrativos e instrução dos processos de controlo prévio de execução. No caso de obras isentas de controlo prévio de operações urbanísticas ou de candidaturas destinadas à reabilitação urbana, será conferido apoio no fornecimento de suportes gráficos e digitais, orientações técnicas, legais, regulamentares e metodologias e opções construtivas de Reabilitação Urbana.

O Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (RERU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, escabele uma série de incentivos à reabilitação urbana no domínio das exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), controlando assim os elevados custos e necessidade de adequação das regras ao edificado pré-existente em operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Neste sentido, a partir da entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Este regime estabelece também exceções ao nível dos projetos de especialidades, ou seja, as obras de reabilitação urbana ficam isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de

telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

3_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

A implementação do PERU terá como eixos condutores e executantes o investimento Público e o Investimento Privado.

O investimento público reflete-se nas ações estruturantes deste PERU, supra referenciadas, que envolve a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

O investimento privado será maioritariamente destinado à reabilitação urbana do património edificado, devendo ser atribuída e alocada uma verba a campanhas promocionais e de marketing dirigidas a este público e tipologia de reabilitação urbana, com o fim de perceberem as vantagens, incentivos, apoios, rentabilização e segurança e melhoria de qualidade de vida impulsionadas pela Reabilitação urbana.

3.1_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO

Investimento Público

As ações de investimento público são estruturantes para objetivar e capitalizar os objetivos estratégicos, podendo também estes representar uma verdadeira alavanca ao investimento privado. Deste modo, objetiva-se um dinamismo e interligação entre todos os elementos que constituem o sistema urbano.

Os objetivos estratégicos só se conseguem concretizar fisicamente com a implementação das ações estruturantes que serão impulsionadoras das novas dinâmicas e de transformação do sistema urbano. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operacional, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos.

Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de “contaminação positiva”. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações, com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

	Objetivo	Ação	Investimento
	Estratégico		
ORU CENTRO URBANO DA CIDADE DE SÃO PEDRO DO SUL	OE1 Valorização do Sistema Urbano do Edificado	1.1_ Fase 01 - Reabilitação da antiga cadeia para instalação do Centro de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social – ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE	187.870,15€
		1.2_ Fase 02 - Reabilitação da antiga cadeia para instalação do Centro de Desenvolvimento Cultural e Inovação Social – EDIFÍCIO	1.643.640,00€
	OE2 Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	2.1_Parque Urbano do Nogueiral	2.045.793,22€
TOTAL			3.877.303,37€

Figura 35 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU do Centro Urbano de São Pedro do Sul

Investimento Privado

O investimento privado é importantíssimo para uma regeneração urbana em escala significativa. Portanto, o envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana a par de uma consistente política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto aos meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, é essencial e fundamental para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana.

Se por um lado, as concretizações das iniciativas de natureza municipal conduzirão a um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da Cidade de São Pedro do Sul, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra uma efetiva captação e mobilização dos promotores. Este processo resulta numa estratégia de crescimento integrada, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

No sentido de sustentar e mobilizar o investimento privado, procedeu-se à identificação dos principais processos de obra inseridos na ARU, submetidos à apreciação entre 2010 e 2015, desagregados entre as principais obras concluídas e aquelas com processo formalizado ou obra a decorrer.

Na análise elaborada e já apresentada, foi referenciado e identificado, tendo em conta a sua localização dentro da ARU e as suas tipologias de utilização, o edificado privado a regenerar, a reabilitar, a requalificar, a conservar e adaptar. Procedeu-se também à sua classificação tendo em conta o seu processo e a sua importância para a estratégia urbanística prevista.

De acordo com o Decreto lei 266-B/2012 de 31 de Dezembro são estabelecidos os diferentes níveis de conservação, aos quais se atribui valores estimados de reabilitação para cada um dos diferentes níveis de conservação do edificado.

Níveis de Estado de Conservação			Custo de obra Estimativa/m ²
5	Excelente	Edifício sem anomalias ou anomalias de pouca relevância.	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias de má aparência, mas de simples reparação.	150,00€
3	Médio	Edifício com anomalias de má aparência, com nível significativo de dificuldade de reparação e execução de trabalhos / com anomalias que põem em causa o uso e conforto e que exigem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.	350,00€
2	Mau	Edifício com anomalias de má aparência e que põem em causa o uso e conforto, ao qual acresce um nível significativo de dificuldade de reparação e execução dos trabalhos / com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, e que podem desencadear acidentes sem grande gravidade, mas com trabalhos de simples reparação e execução.	600,00€€
1	Péssimo	Edifício em ruínas com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, que podem desencadear acidentes sem grande gravidade, mas com trabalhos de difícil reparação e execução / com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, e que podem desencadear acidentes graves ou muito graves / com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.	850,00€

Figura 36 – Tabela de custo de obra estimativo por nível de estado de conservação

Ao custo estimativo de obra por m² apresentado na tabela anterior, não se inclui a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Os valores indicados na

tabela 34 são valores médios e indicativos, a retificar por parte dos promotores privados da obra, após elaboração do projeto de execução (arquitetura e especialidades), em sede de elaboração dos cadernos de encargos com as especificações dos respetivos mapas de quantidades e medições e orçamento detalhados e discriminados.

No seguimento dos níveis de estado de conservação do edificado encontra-se referenciado o investimento privado associado a edificados com um estado de conservação razoável, mau ou péssimo. Os investimentos que se encontram assinalados infra já se encontram com o processo formalizado, sendo de relevante importância para a estratégia urbanística do município.

Edificado Privado a Intervir	Investimento
Investimento Privado_Concluído (2010-2015) de Reabilitação de edifícios para unidades habitação/comércio	833.778,18€
Investimento Privado_Processo formalizado de Reabilitação de edifício para unidade habitação/comércio e unidade de armazém	630.449,06€
Reabilitação do edifício “Hotel Vouga”	1.200.000,00€
Reabilitação da Adega Cooperativa para comércio e serviços	1.000.000,00€
Reabilitação do edifício da Pousada da Juventude	2.000.000,00€
TOTAL	5.664.227,24€

Figura 37 - Estimativa dos custos de reabilitação de edificado privado

A tabela de estimativa dos custos de reabilitação do edificado privado, é o reflexo da análise dos edifícios dentro da ARU, e que se encontram em médio, mau e péssimo estado de conservação, tratando-se de edificado que transmite a necessidade de desencadear um conjunto de intervenções de reabilitação urbana. A estas operações de reabilitação urbana integral, corresponde um custo total de 5.664.227,24€.

3.2_ FINANCIAMENTO

Ao abrigo da alínea h) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento das operações de reabilitação urbana respeitantes a promotores privados encontra-se associado um montante de 5.664.227,24€, sendo este da responsabilidade dos respetivos proprietários. Por sua vez, o programa de investimento público estima-se em 4.104.193,22€.

Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no presente período de programação (2014-2020), continuam a promover e realçar a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

- I. Estratégias de investimento integradas, com abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) apoia o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentam os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (artigo 7.º, n.º 1 da regulamentação do FEDER); tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
- II. Desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria devem estabelecer

objetivos e mecanismos que garantam e facilitem uma abordagem integrada na utilização dos fundos para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;

- III. Ferramentas aperfeiçoadas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridade e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC);
- IV. Oportunidades para dar resposta aos desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER); recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (artigo 7.º, n.º 1 da regulamentação do FEDER);
- V. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam um amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável, uma vez que, estes abrangem uma vasta extensão de objetivos temáticos, prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades. Por sua vez, o Acordo de Parceria do Portugal 2020 estabelece que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada.

Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro (CENTRO2020), refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a

respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável.

Neste quadro, o Município de São Pedro do Sul, elaborou o respetivo PARU, tendo em conta as características socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística).

O PARU integra as operações enquadradas na seguinte Prioridade de Investimento (PI):

- *PI 6.5. Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;*

Neste âmbito prevê-se que a maior parte dos investimentos serão realizados através de financiamento público, com recurso a fundos próprios do Município e com cofinanciamento comunitário (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional). Neste âmbito, o CENTRO2020 será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, podendo, em casos específicos ser complementado com recurso ao instrumento financeiro criado para o efeito (IFRRU 2020). Também no caso dos investimentos privados, importa mobilizar os apoios financeiros disponibilizados pela Administração Central direcionados para a reabilitação dos edifícios degradados.

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado a partir do Portugal 2020, financiado pelos Programas Operacionais Regionais e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção

da eficiência energética. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições atuais do mercado, sendo financiadas as operações localizadas dentro das ARU definidas e aprovadas pelos municípios, que se aplicam a casos devidamente definidos:

- Reabilitação integral de edifícios, que se encontrem dentro da ARU, e com idade igual ou superior a 30 anos, e no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com o objetivo de reconversão.

Registe-se que a utilização a atribuir aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo e que, complementarmente, poderão ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação.

O instrumento destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. Note-se que, estas operações, no caso do edificado destinado a atividades económicas, devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

Registe-se ainda, a criação do Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020), no âmbito do Portugal 2020, que entre outras, apoiará intervenções de eficiência energética em habitações (particulares). Estas operações procuram promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos (isolamentos, sombreamentos, entre outros), sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior da habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (solar térmico residencial). Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Centro, como importante fonte de apoio financeiro.

O apoio referente à eficiência energética encontra-se enquadrados na PI 4.3:

- *Promoção e apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.*

No que diz respeito à mobilidade, estes apoios encontram-se previstos na PI 4.5:

- *Promoção e apoio as estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.*

Financiamento enquadrado noutros programas

Foram já definidos os principais instrumentos de financiamento do Portugal 2020, (designadamente o PO Centro e o POSEUR), mas além destes pode-se recorrer a outros existentes atualmente e em vigor:

- I. IHRU - Reabilitar para Arrendar – programa de financiamento destinado a criar Habitação Acessível. Este programa tem como objetivo proceder à reabilitação do património, pressupondo a devolução do empréstimo a longo prazo com períodos de carência (haverá um período de 6 meses de carência de capital após o termo da empreitada). Procedendo ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos (de preferência localizados em ARU), preconiza-se que, após a reabilitação, os edifícios deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. O programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros (apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa), podendo candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. O empréstimo pode ascender a 90% do custo total da operação de reabilitação; podendo ter uma maturidade de até 15 anos, correspondendo a 180 prestações mensais iguais; com uma taxa de juro fixa, durante todo o período de amortização, cujo valor base neste momento é de 2,9%;

- II. IHRU - Reabilitar para Arrendar – Programa de financiamento destinado à Reabilitação Urbana, com uma dotação inicial de 50 milhões de euros, os empréstimos são concedidos pelo Banco Europeu de Investimento e aplicam-se prioritariamente às seguintes tipologias de intervenções: i) Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; ii) Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana

sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto; iii) Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; iv) Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo. Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana. As intervenções deverão localizar-se em ARU, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do art.º 77.º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. As intervenções deverão estar concluídas até 15 de dezembro de 2016. O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos (10 anos de carência de capital e uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%), sendo financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção;

- III. PROHABITA – Sob gestão do IHRU, este programa tem como objeto a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. As situações de grave carência habitacional referem-se a casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA concretiza-se através da celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o IHRU;
- IV. ADENE – Fundo de Eficiência Energética, promove e apoia projetos de eficiência energética no domínio dos transportes, dos edifícios, da prestação de serviços, da

indústria e dos serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia. São beneficiários dos apoios as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

4_ PRAZO GLOBAL DO PROGRAMA E CRONOGRAMA DE AÇÃO

Ao abrigo do artigo 20.º do RJRU a operação de reabilitação urbana não poderá ter um prazo superior a 15 anos, que entrará em vigor a partir da sua publicação em Diário da República.

Ao abrigo do ponto 1 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, a entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização da reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da assembleia municipal, e obrigatoriamente divulgado na página eletrónica do município.

Ao abrigo do ponto 2 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, o Município a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação de execução dessa operação, acompanhado, se houver justificação para isso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (ao abrigo do artigo 20.º-B do RJRU), e obrigatoriamente divulgado na página eletrónica do município.

5_ MODELO DE GOVERNAÇÃO

A adoção de um modelo organizacional orientado para a gestão da reabilitação urbana do centro histórico e frente ribeirinha de São Pedro do Sul, que promova uma articulação institucional, operacional e relacional eficaz, permitirá ao município dotar-se das condições ideais para maximizar a eficácia da intervenção proposta, assegurando:

- 1) A coordenação das ações/intervenções e a garantia da prossecução da Visão;
- 2) O rigor do processo de decisão e de gestão das intervenções;
- 3) A otimização dos resultados através da redução dos tempos necessários para a conclusão das ações, em favor dos agentes económicos e dos cidadãos.

Tal objetivo exigirá da parte do município um esforço organizativo, no sentido de estabelecer uma “arquitetura” institucional baseada numa distribuição equilibrada e objetiva de responsabilidades e numa gestão partilhada que canalize os esforços segundo um objetivo comum, que é o de garantir a eficácia e o sucesso da reabilitação urbana. Para tal, será fundamental tirar partido das valências e das potencialidades de cada unidade orgânica envolvida neste processo, com uma missão definida e tendo presente um conjunto de fatores fundamentais:

- 1) Grande interação com os decisores políticos (linha aberta);
- 2) Autonomia na promoção e gestão das intervenções;
- 3) Forte articulação com os diferentes atores institucionais;
- 4) Forte atividade junto dos proprietários, inquilinos e promotores, públicos e privados;
- 5) Comunicação ativa dos programas e iniciativas;
- 6) Gestão de proximidade, com acompanhamento imediato e permanente dos potenciais investidores locais e habitantes (sistema de “porta a aberta”);
- 7) Celeridade nos processos de licenciamento e/ou autorização das ações de reabilitação urbana;
- 8) Realização de inspeções técnicas periódicas que atestem o estado de conservação dos edifícios;

- 9) Conhecimento sistemático e atualizado do território nas suas múltiplas dimensões (urbanística, económica, social e cultural).

A interação e articulação institucional deve apoiar-se num sistema eficaz de comunicação, interna e externa, assente numa ferramenta de base tecnológica que permita divulgar e partilhar a informação relacionada com as ações de reabilitação urbana. De igual forma, o conhecimento sistemático e atualizado do território e a gestão dos processos deve suportar-se num sistema de informação geográfica, uma ferramenta indispensável à tomada de decisão.

Propõe-se, assim, a criação de uma estrutura com a responsabilidade de promover e implementar a estratégia de reabilitação urbana do centro histórico de São Pedro do Sul, constituído por:

- 1) Unidade de Gestão: Presidida pelo Presidente da Câmara Municipal e integrada por dois outros membros (vogais), devendo um deles ser Presidente da Junta de Freguesia de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões (território em que incidem as intervenções) e um outro membro, a designar, enquanto representante da Comunidade Associativa. Compete à UG assegurar a gestão da execução do PARU, designadamente a seleção das operações através da aplicação dos critérios de seleção aprovados e emitir parecer sobre o enquadramento no PARU das intervenções apoiadas através de instrumento financeiro;
- 2) Comissão de Acompanhamento: Presidida pelo Presidente da Autoridade Urbana (Presidente da Câmara) e integrada por representantes da CIM e dos atores estratégicos locais, de natureza associativa, pública e empresarial, com um número máximo de 10 membros. Terá como funções acompanhar a implementação do PERU, nomeadamente através da apreciação dos Relatórios de Execução e Resultados das operações, examinar os progressos realizados face aos objetivos e metas fixados, e emitir recomendações e propostas suscetíveis de contribuir para melhorar a execução e os resultados do PERU. A CA reúne ordinariamente duas vezes por ano e extraordinariamente quando convocada pelo Presidente ou por solicitação da maioria dos seus membros.

- 3) Unidade de Apoio Técnico: Dirigida por gestor habilitado e capacitada para o desempenho das funções técnico-administrativas exigidas pela execução do PERU, prevendo-se que disponha de dois técnicos – um para instrução dos processos de candidaturas e outro para o acompanhamento e a instrução das ações – e de apoio administrativo adequado. Esta UAT será ainda responsável pelas ações de divulgação do PERU, pela análise e avaliação das candidaturas, pela instrução dos pedidos de pagamento, pelo registo das operações no sistema de informação, pelo acompanhamento da execução das intervenções e pelo sistema de monitorização com elaboração de relatórios sobre a execução e resultados do PERU;
- 4) Unidade de proximidade (balcão de atendimento especializado): Microestrutura de proximidade que se constitui como o “rosto” das operações de reabilitação urbana junto da população local, prestando um serviço de proximidade quer na divulgação quer no acompanhamento das intervenções quer no encaminhamento das solicitações efetuadas pelos residentes e promotores locais para a reabilitação urbana. Trata-se de uma estrutura muito ligeira, com uma afetação mínima de recursos, que visa agir como um elemento de contacto direto com a área de intervenção e um facilitador das iniciativas.

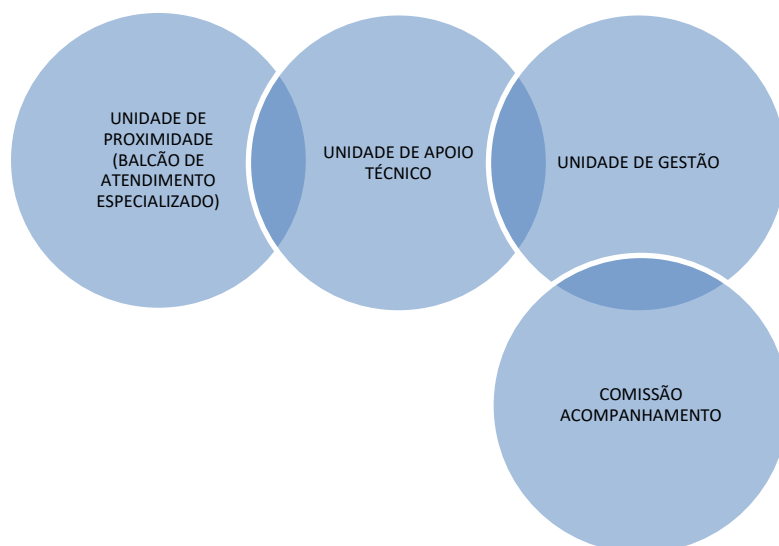


Figura 38 - Estrutura do modelo organizacional