

ARU Amarante

Operação de Reabilitação Urbana

Programa estratégico de reabilitação urbana



junho de 2018

Índice geral

I.	Introdução.....	7
II.	Programa estratégico de reabilitação urbana.....	11
1	Opções estratégicas de reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana de Amarante.....	15
1.1	Objetivos Gerais e Específicos.....	15
1.2	Enquadramento nas opções de desenvolvimento definidas pelo Município	16
2	Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana	17
3	Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	19
4	Objetivos da Operação de Reabilitação Urbana e Prioridades	21
5	Programa da Operação de Reabilitação Urbana	23
5.1	Aspetos Gerais da Morfologia do Centro Urbano de Amarante	23
5.2	Levantamento do estado de conservação e de ocupação do edificado. Custos estimados de reabilitação	25
5.3	Prioridades de intervenção no edificado	29
5.4	Definição de prioridades de intervenção nas 2ª e 3ª Fases da ORU.....	35
5.5	Valorização dos recursos paisagísticos.....	36
5.5.1	Reabilitação paisagística das margens ribeirinhas.....	36
5.5.2	Reabilitação dos espaços verdes de utilização coletiva	40
5.6	Sistema Viário, Estacionamento e Infraestruturas.....	44
6	Programa de Investimento Público e de financiamento da ORU.....	46
6.1	Projetos, estimativa de custos e financiamento	46
6.2	Faseamento da Operação e Cronograma Financeiro.....	51
6.3	Apoios e incentivos às ações de reabilitação	52
6.3.1	Conceitos:.....	52
6.3.2	IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	52
6.3.3	IMT (Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis).....	52
6.3.4	Outros benefícios fiscais relativos à reabilitação urbana.....	53
6.3.5	Incentivo Municipal por isenção e redução de taxas municipais em matéria de reabilitação Urbana.....	54
6.3.6	Outros incentivos	54
6.3.7	Procedimento e competência da Câmara Municipal.	54

6.4	Fontes de Financiamento	55
6.4.1	Portugal 2020 – acordo de parcerias até 2020	55
6.4.2	Outros incentivos de financiamento	57
7	Modelo de gestão e execução da ORU	59
8	Instrumentos de execução	61

Índice de Figuras

Fig. 1 - ARU Delimitação	9
Fig. 2 - Vista panorâmica da sede do concelho nos princípios do século XX (Arquivo do Colégio de S. Gonçalo, em http://csgontemehoje.blogspot.pt/2010_03_01_archive.html , visitado em 2014-08-27)	11
Fig. 3 - Centro Histórico de Amarante - conjunto classificado como Imóvel de Interesse Público e respetiva área de proteção (Decreto n.º 735/74 de 21.12, Direção Regional da Cultura do Norte, março de 2012)	12
Fig. 4 - Perfil longitudinal da Praça da República e Rua Teixeira Vasconcelos (5 de Outubro), GTL Amarante, fev. 94	13
Fig. 5 - Fotografia aérea do centro de Amarante e margens do Tâmega, C.M.A., 2005.....	14
Fig. 6 - Planta com a delimitação de unidades urbanas da Área de Reabilitação Urbana ..	25
Fig. 7 - Delimitação da Área de Intervenção Prioritária	29
Fig. 8 - Imagem aérea ortogonal com delimitação da Área de Intervenção Prioritária.....	30
Fig. 9 - Área de Intervenção Prioritária: estado de conservação das edificações.....	30
Fig. 10 - Área de Intervenção Prioritária: identificação das edificações a serem intervencionadas.....	31
Fig. 11 - Imagens de degradação do património edificado.....	32
Fig. 12 - Conjunto urbano da rua 5 de Outubro visto pelo tardoz das atuais construções	32
Fig. 13 - Edifícios em péssimo estado de conservação com identificação de intervenções urgentes	33
Fig. 14 - Intercetor do Tâmega	37
Fig. 15 - Parque Linear do Tâmega	38
Fig. 16 - Ínsuas do rio Tâmega	39
Fig. 17 - Ínsuas do rio Tâmega	39
Fig. 18 - Parque Florestal de Amarante.....	41
Fig. 19 - Parque de Manutenção da Costa Grande	41
Fig. 20 - Jardim Amadeo de Souza Cardoso	42
Fig. 21 - Praceta Dr. Falcão de Carvalho.....	42
Fig. 22 - Síntese da estrutura viária da cidade de Amarante	45

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Número de edifícios, ocupação e estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Amarante	27
Tabela 2 - Estimativa dos custos de reabilitação do edificado na ARU de Amarante.....	28
Tabela 3 - Estimativa dos custos de intervenção na área de intervenção prioritária do Núcleo Histórico de S. Gonçalo	34
Tabela 4 - Ações estruturantes de reabilitação paisagística das margens do Tâmega	36
Tabela 5 - Ações do programa da ORU	40
Tabela 6 - ORU de Amarante: Programa de Investimento Público e Faseamento	49
Tabela 7 - ORU de Amarante – Quadro de investimento global (10 anos).....	51

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Distribuição percentual do n.º de edifícios relativamente ao estado de conservação.....	28
Gráfico 2 - Área de Intervenção Prioritária: repartição percentual do estado de conservação das edificações	31
Gráfico 3 - Área de Intervenção Prioritária - intervenções urgentes e em péssimo estado de conservação (em % do total de edifícios)	33

I. Introdução

Na última década a reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante, deixando de ser entendida como a simples reabilitação do património edificado degradado mas também como ação imprescindível à revitalização social, económica, ambiental e cultural das cidades.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua redação atual, segundo o qual a reabilitação urbana consiste numa **“...numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado...”** que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza que visam tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, vivos e dinâmicos.

O presente documento constitui o programa da Operação de Reabilitação Urbana que, de acordo com o que se dispõe no n.º 3 do artigo 7º do RJRU, se sucede à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Amarante.

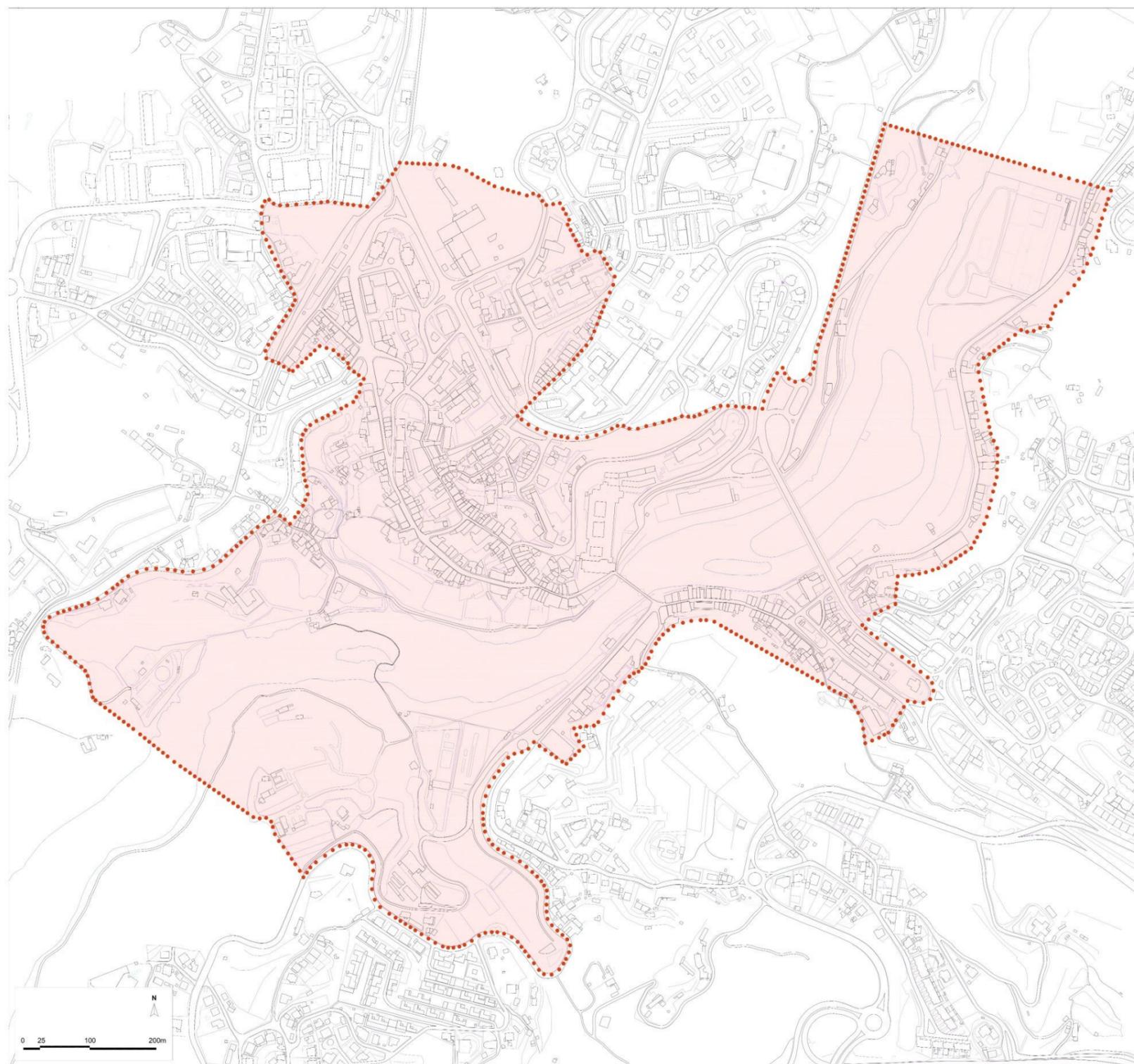
A área de reabilitação urbana já delimitada, com a extensão aproximada de 89 hectares, é um espaço privilegiado do ponto de vista da sua localização e relevância estratégica no contexto municipal e regional. Ela cruza as margens do Tâmega (no seu atravessamento pela cidade) à cota baixa, com a espinha dorsal do centro urbano, situado na cota alta, tendo como epicentro, a histórica ponte de S. Gonçalo. Integra o denominado Centro Histórico de Amarante bem como áreas imediatamente adjacentes mas que completam a estrutura morfológica do núcleo central da cidade, incluindo dois arruamentos históricos, a rua de Guimarães e a rua Nova (incluindo o antigo campo da Feira, atualmente largo de Sertório Carvalho). Incluiu-se a área urbana contígua entre estes dois últimos arruamentos por forma a contemplar a previsível reformulação de uma das atuais entradas no centro urbano, o nó viário do Salto, bem como a providenciar a resolução de problemas marginais, designadamente o destino a dar à área onde se situam as ruínas de uma antiga metalúrgica.

Integra ainda espaços de elevada qualidade ambiental que interagem de forma muito estreita com as margens ribeirinhas do Tâmega e que contribuem para a formação de um ecossistema paisagístico diversificado mas interdependente. Dada a sua vocação lúdica e de lazer, a delimitação espacial da ARU também integra a sudoeste o complexo de piscinas municipais e o parque florestal e, na extremidade oposta, a noroeste, o complexo desportivo Costa Grande bem como, na margem oposta, o manancial de águas sulfurosas das Murtas.

O programa integra orientações e medidas destinadas a promover a reabilitação e revitalização dos espaços, públicos e privados, contidos na área delimitada, bem como a promover a sustentabilidade do processo, orientado “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.”¹

¹ *In* alínea h), do artigo 3º do RJRU.



Delimitação da
Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Amarante

Área - 88,50 ha

Fig. 1 - ARU Delimitação

II. Programa estratégico de reabilitação urbana

O centro urbano de Amarante, município situado no espaço geográfico de transição entre o Douro Litoral e Trás-os Montes, ocupa um lugar privilegiado na transposição do rio Tâmega pelo corredor viário que liga, desde tempos imemoriais, aquelas duas regiões. Neste mesmo ponto converge ainda o eixo simétrico, a denominada Estrada Nacional n.º 101, ligando Braga a Viseu.

Estas circunstâncias geo-estratégicas, de indubitável importância no que respeita à coagulação de aglomerados urbanos, deram origem ao que hoje se denomina de centro histórico de Amarante, lugar de cruzamento de gentes e mercadorias e de realização de trocas. A monumentalidade e qualidade arquitetónica das suas edificações religiosas e civis, a qualidade dos espaços coletivos, a indubitável beleza e amenidade das margens ribeirinhas do Tâmega, mas também acontecimentos históricos, por vezes dramáticos, e tantos outros motivos distintivos, fizeram deste lugar um sítio de exceção, carregado de forte carga simbólica e identitária e, como tal reconhecido, não só pelas suas gentes mas igualmente pelos inúmeros forasteiros que a visitaram e visitam. Transposto para relatos de viajantes, gravuras e imagens fotográficas, este lugar é reconhecido muito para além das fronteiras regionais e até nacionais. Indubitavelmente, a sua conservação, valorização e projeção exterior, são imperativos de uma cidade que procura distinguir-se no panorama nacional e internacional, captando atenção e atraindo investimento.



Fig. 2 - Vista panorâmica da sede do concelho nos princípios do século XX (Arquivo do Colégio de S. Gonçalo, em http://csgontemehoje.blogspot.pt/2010_03_01_archive.html, visitado em 2014-08-27)

Mas o centro urbano de Amarante não foi nem está imune às profundas transformações e dinâmicas económicas e sociais da sociedade portuguesa, aí se refletindo tendências pesadas que, de forma mais ou menos profunda, afetaram tantos aglomerados urbanos. É o caso dos processos de suburbanização e dispersão que prevaleceram nas últimas décadas, com a proliferação de construções nas periferias da cidade e em anteriores áreas rurais, bem assim como, fruto de acessibilidades muito acrescidas e do repentino aumento da mobilidade individual, terem brotado do nada novos pólos regionais, de atração e concentração de atividades, que disputaram funcionalidades tradicionalmente estabelecidas em territórios formados ao longo da história.

Estas tendências, hoje mais atenuadas mas ainda vivas, tiveram efeitos com enorme impacto em áreas históricas consolidadas, contribuindo para a sua desvitalização do ponto de vista económico e social, com consequências severas na ocupação e conservação das edificações.

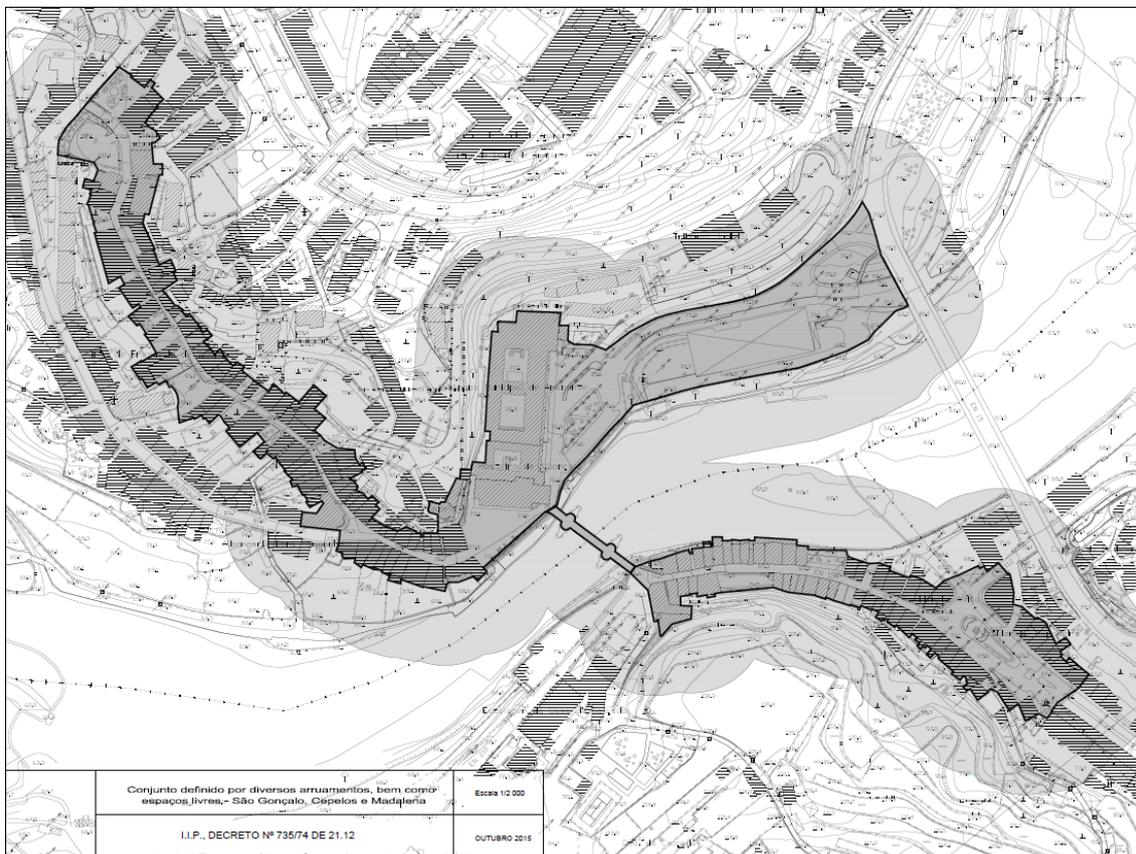


Fig. 3 - Centro Histórico de Amarante - conjunto classificado como Imóvel de Interesse Público e respetiva área de proteção (Decreto n.º 735/74 de 21.12, Direção Regional da Cultura do Norte, março de 2012)

A par daqueles fenómenos, o facto de o país, de forma generalizada, ter entrado numa fase de transição demográfica, com o duplo envelhecimento da sua população, quer na base, com a diminuição do número de novos nascimentos, quer no topo, com o prolongamento da esperança média de vida, não poderia deixar de se refletir também em Amarante, especialmente no seu núcleo urbano de carácter histórico.

Mais recentemente, a crise económica, o aumento do desemprego e o retorno do fenómeno emigratório, tendem a agravar a situação e, caso nada fosse feito para contrariar localmente os fenómenos adversos, muito provavelmente ir-se-ia assistir a um processo inexorável de degradação dos centros vitais dos nossos aglomerados urbanos.



Fig. 4 - Perfil longitudinal da Praça da República e Rua Teixeira Vasconcelos (5 de Outubro), GTL Amarante, fev. 94

É certamente por resultado deste intrincado processo causal que, pela primeira vez na sua história recente, o concelho de Amarante viu a sua população residente diminuir no decénio 2001-2011, passando de um total de 59.638 habitantes, na primeira daquelas datas, para 56.264 indivíduos, segundo o último Censo da População (INE, 2011), ou seja, um decréscimo de 5,7%. Em sentido contrário, evoluiu o conjunto das três ex-freguesias centrais (Cepelos, Madalena e S. Gonçalo), aí se registando um acréscimo de 3,4% do número de residentes, demonstrando a capacidade atrativa do centro urbano.

Ao contrário, para a Área de Reabilitação Urbana delimitada e para o mesmo período, observa-se um significativo decréscimo populacional, estimando-se que possa ter atingido 16% (1.634 indivíduos recenseados em 2001 e 1.373 indivíduos dez anos depois). Valores ainda mais elevados foram registados nas subsecções estatísticas do núcleo histórico da cidade, a rondar 25% da população residente recenseada em 2001. Face à dimensão destas quebras no centro de Amarante, com muita certeza ter-se-à traduzido num número significativo de mais fogos desocupados, pelo que urge pôr em prática políticas concretas que visem dar uma nova vida e utilização a um património edificado de inegável valor.

Para o mesmo período e segundo a mesma fonte (INE), cresceu o nº de edifícios clássicos registados no concelho, uma subida superior a 12% (2 512 edifícios), especialmente observável na periferia do centro urbano e outras áreas do município² já que, nas subsecções estatísticas da área central que integram a área de reabilitação urbana agora proposta, se registou mesmo uma diminuição (menos 27 edifícios).

Também do ponto de vista demográfico e social, há alterações muito significativas na área de reabilitação delimitada: se, em 2001, a população jovem, compreendida no escalão etário

² Num documento de trabalho de meados de 2009, este processo já fora assinalado para o decénio antecedente (1991-2001). Aí se diz que, *'Relativamente à ocupação do território, verifica-se que, apesar da persistência de um parque habitacional relativamente envelhecido, assim como da influência exercida por fatores externos, o penúltimo período intercensitário foi marcado por uma dinâmica intensa da construção, com um crescimento do edificado de 15%, traduzido num aumento de 3134 edifícios, com passagem de 17219 edifícios em 1991 para 20353 em 2001.* (Candidatura de Amarante ao Programa de Financiamento Comunitário "Parcerias para a Regeneração Urbana", Documento de trabalho, Julho de 2009, pg. 27)

inferior a 20 anos (26,0% do total de residentes), era superior à população idosa (22,6% do total), apenas dez anos depois, esta relação estava invertida, passando para 20,0%, no primeiro caso, e para 28,4%, no segundo.

Em contraste com as dinâmicas regressivas que se apresentaram, verificam-se saudavelmente fenómenos muito positivos, o crescimento do turismo, especialmente o turismo cultural, uma revalorização dos espaços históricos e de maior valor ambiental por parte das populações, em todos os escalões etários, e um rejuvenescimento da atração pelas tradições festivas, culturais e sociais que animam o centro urbano.

No que respeita ao alojamento turístico, a informação disponível indicia a necessidade de aumentar a oferta, seja de estabelecimentos de alojamento local, seja de estabelecimentos hoteleiros, podendo dar um contributo inestimável à reocupação e reabilitação do edificado.

Potenciando os seus recursos patrimoniais e ambientais e a sua localização estratégica, a cidade de Amarante possui condições para se tornar um destino desejável, quer para quem aí pretenda vir a residir ou a estabelecer o seu negócio, quer para quem simplesmente a queira visitar. A potenciação daqueles recursos, transformando-os em ativos geradores de riqueza e bem-estar é, pois, o caminho a seguir.



Fig. 5 - Fotografia aérea do centro de Amarante e margens do Tâmega, C.M.A., 2005

A delimitação da área de reabilitação urbana no centro de Amarante e o desencadeamento sucessivo de uma operação de reabilitação urbana que incide sobre esse rico património e sobre as margens ribeirinhas do Tâmega, são instrumentos de um processo que permitirá dotar o concelho de uma alavanca imprescindível para o seu desenvolvimento futuro.

1 Opções estratégicas de reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana de Amarante

1.1 Objetivos Gerais e Específicos

Gerais

G1. Reforçar a atratividade sustentável do centro urbano, valorizando e promovendo os seus principais recursos patrimoniais, culturais, ambientais e paisagísticos, materiais e imateriais,

G2. Apoiar e dinamizar a revitalização das atividades económicas, designadamente as relacionadas com o turismo cultural e o lazer, e contribuir para o incremento e qualificação do emprego local,

G3. Revalorizar e potenciar a componente residencial do centro urbano, designadamente através do estímulo à criação de um mercado de arrendamento habitacional, favorável ao rejuvenescimento da sua população e a um maior equilíbrio dos diferentes grupos etários presentes,

G4. Incrementar a acessibilidade ao centro da cidade e a mobilidade dos utentes.

Específicos

E1. Promover o processo de reabilitação e requalificação do património edificado e natural, público e privado, designadamente através da implementação de um quadro de medidas de benefício/incentivo fiscal,

E2. Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação do centro urbano, atraindo setores sociais diversificados, designadamente, as camadas jovens,

E3. Consolidar as intervenções já iniciadas, garantir o investimento público para as intervenções a planear e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos privados na reabilitação do edificado e na revitalização do tecido económico,

E4. Agilizar os procedimentos de licenciamento municipal, aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas e promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado,

E5. Mobilizar a comunidade dos interessados na operação de reabilitação urbana,

E6. Dotar o processo de reabilitação do centro urbano de Amarante de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados.

1.2 Enquadramento nas opções de desenvolvimento definidas pelo Município

A Área de Reabilitação Urbana de Amarante tem enquadramento nas opções de desenvolvimento definidas pelo Município para o Plano Diretor Municipal, constituindo uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, com os seguintes objetivos programáticos:

1- Programar a revitalização do espaço central, apoiando iniciativas de carácter local que permitam explorar sinergias existentes e potenciar o incremento funcional, dando resposta à necessidade urgente de promover a fixação de novos habitantes e a atração turística;

2- Definir as intervenções a efetuar nos edifícios existentes e no espaço público, e estabelecer uma estratégia de atuação assente na valorização do património arquitetónico, arqueológico, natural e cultural;

3- Garantir que as novas construções se harmonizem com o edificado existente do ponto de vista estético e de alturas de fachada, o que não exclui a utilização de linguagens e materiais contemporâneos;

4- Qualificar os espaços exteriores públicos ao nível paisagístico, de circulação pedonal e viária, de mobiliário urbano e de iluminação pública, prevendo áreas de estacionamento;

5- Promover os espaços verdes, articulando-os com a envolvente rústica e urbana, tendo como objetivo a sua fruição pela população.

2 Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

Atentas as necessidades de intervenção pública, a Área de Reabilitação Urbana de Amarante implica a realização de uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 8º RJRU.

3 Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Amarante será concluída no prazo de 10 anos, com possibilidade de prorrogação por 5 anos se necessário, conforme previsto nos nº 1 e 2 do artigo 20º do RJRU, prazo que se considera compatível para a execução do Programa da ORU, quer no que respeita ao investimento público, quer no que respeita ao investimento privado, necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

4 Objetivos da Operação de Reabilitação Urbana e Prioridades

Após a definição das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana, identificam-se de seguida os objetivos de intervenção e os projetos estruturantes que, pela sua natureza, localização e importância, serão capazes de gerar fenómenos de contaminação positiva para a regeneração e valorização da ARU e sua envolvente.

1. No que se refere ao edificado, o principal objetivo é estimular a reabilitação das edificações em **mau** estado de conservação e ruína (**péssimo** estado), situação em que se encontra cerca de 26% das edificações existentes na Área de Reabilitação Urbana. A sua reabilitação implica em muitos casos a reconstrução total e, de forma geral, a adaptação das mesmas edificações a usos que correspondam às atuais necessidades, valorizando a modernização dos espaços comerciais e dos espaços habitacionais, e dotando-os de condições de funcionalidade, conforto e segurança.
2. A reabilitação das edificações deverá conservar as características arquitetónicas e volumétricas das edificações existentes, pelo que quaisquer ampliações e/ou alterações pontuais não poderão criar desequilíbrios formais nos conjuntos urbanos em que se integram e, especialmente, na proximidade de monumentos e imóveis classificados patrimonialmente. O reaproveitamento de estruturas e elementos construtivos originais deverá ser estimulado e valorizado.
3. No programa de reabilitação da área de reabilitação urbana da Cidade de Amarante e tendo como objetivo qualificar a imagem da cidade, deverão ser preparadas operações que visem a requalificação de edificações e/ou conjuntos edificados de mais recente construção mas de grande impacto local, e que apresentam sinais de crescente degradação construtiva e estética.
4. O Município adotará medidas destinadas a captar apoios comunitários e outros para a preparação, lançamento e execução das operações de requalificação nas áreas problemáticas, com destaque para a operação de intervenção prioritária no Núcleo Histórico de S. Gonçalo, identificada em 5.3.
5. O centro urbano dispõe de recursos patrimoniais e paisagísticos, materiais e imateriais, com grandes potencialidades para atrair visitantes. É necessário que não seja apenas um sítio de passagem e de apressadas visitas, mas que possa oferecer motivos e equipamentos para estadias mais prolongadas, designadamente ampliando a oferta de alojamento turístico dirigida a diferentes públicos.
6. A componente de valorização paisagística e ambiental do centro urbano, a concretizar através de intervenções de requalificação ambiental nas margens do Tâmega, destina-se a incrementar o seu uso por residentes e visitantes. Deve ser dada uma importância especial à criação de travessias pedonais entre as duas margens, permitindo a criação de percursos contínuos, bem como aos acessos verticais entre diferentes cotas altimétricas, entre o rio e o tecido urbano consolidado.
7. Esta última componente não ficará completa sem a requalificação de alçados de edificações (nomeadamente dos tardozeiros) com presença proeminente nas margens do

Tâmega. De igual modo, qualquer nova construção ou reconstrução nestas áreas de grande sensibilidade paisagística deverá ser acompanhada por estudos de impacto visual que demonstrem a clara integração paisagística das operações urbanísticas em causa.

- 8.** Num quadro de relativo esgotamento de áreas para estacionamento, importa aumentar a capacidade de estacionamento na área central.

5 Programa da Operação de Reabilitação Urbana

5.1 Aspetos Gerais da Morfologia do Centro Urbano de Amarante

Caraterizada por acentuado relevo, a cidade de Amarante desenvolveu a sua estrutura urbana cruzando as margens do Rio Tâmega e gerando um tecido urbano único e estruturante da sua ulterior expansão. O eixo noroeste-sudeste da cidade marca a travessia Vila Real - Porto, sendo este o eixo principal da cidade.

Referência primordial na História da cidade de Amarante, o núcleo central está na génese da criação da "villa" de Amarante. Desenha, ainda hoje, rasgos e nichos da única rua que constituía o "rudimentar" concelho amarantino e cuja população surge mencionada nas Inquirições de 1220 e 1258 de D. Afonso II e D. Afonso III, respetivamente. É também por esta época que aquele que é considerado como impulsionador da fixação da população no concelho, o Beato Gonçalo, é atribuída a iniciativa de mandar edificar a primeira ponte a unir as duas margens.

Implantado no principal eixo da *Villa*, deparamo-nos com o Convento de S. Gonçalo e volumetria anexa, atualmente os Paços do Concelho, e abraçando este nobre conjunto, a igreja de S. Domingos.

“... pouco se pode reconstituir do povoado medieval, uma vez que durante as Invasões Francesas as tropas napoleónicas destruíram grande parte da cidade, nomeadamente os edifícios mais antigos. Mas este incidente não alterou o traçado urbano da povoação, mantendo-se os edifícios construídos a partir do século XVI. A malha urbana do centro da cidade apresenta uma estrutura de traçado irregular, que conflui de ambas as margens do Tâmega. O centro urbano é fortemente marcado pelo edifício monumental do convento que os dominicanos construíram dedicado a São Gonçalo, junto à saída da ponte.

Os edifícios apresentam uma estrutura muito comum na arquitetura habitacional nortenha dos séculos XVI e XVII, de dois e três registos, com loja no piso térreo e largas janelas de peito ou de sacada nos pisos superiores. No centro destacam-se ainda a igreja barroca de Nosso Senhor dos Aflitos, o templo de São Pedro, o Solar dos Magalhães e a Casa da Cerca, que reaproveitou parte da estrutura do antigo Convento de Santa Clara, servindo atualmente como biblioteca e arquivo local.”³

Com a fixação da população o burgo vai crescendo e sendo dotado de instituições que cimentam e credibilizam a criação do concelho. Nesta senda surgem, naquela que é hoje designada por Rua Miguel Bombarda, duas instituições, a Câmara e a Cadeia Comarcã.

Esta importância institucional chega até aos dias de hoje com as instalações aí localizadas da antiga Junta de Freguesia de S. Gonçalo e atualmente instalações pertencentes à União de

³ Descrição disponível no 'site' da Direção Geral Património Cultural:
<http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/74569> (texto de Catarina Almeida)

Freguesias de Amarante (S. Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão. Inserido ainda no núcleo e mais concretamente na Rua Miguel Pinto Martins, encontram-se edifícios que albergam serviços camarários e a Associação Empresarial de Amarante.

Alguns dos edifícios que compõem este núcleo foram praticamente aniquilados, aquando do incêndio provocado pelas tropas napoleónicas que o destruíram com a sua passagem após o memorável episódio da "Defesa da Ponte".

Na década de sessenta do séc. XX, o centro urbano da vila de Amarante apresentava um espaço físico muito próprio focando-se, principalmente, em redor do centro histórico, permanecendo o eixo de referência das qualidades paisagísticas e patrimoniais da cidade.

Amarante é hoje uma cidade que alastrou por arrabaldes e periferias a perder de vista, uma grande expansão num curto espaço de algumas dezenas de anos com virtualidades mas também evidentes sequelas. Entre elas uma relativa perda de importância, económica e social, do núcleo histórico original, mas felizmente sem a gravidade que se observou noutros centros urbanos. A manutenção de funções centrais, como a câmara, os serviços municipais e o mercado municipal, a persistência de um conjunto monumental de grande valor histórico e artístico, desde há muito alvo de medidas de proteção patrimonial, e a conservação do tecido histórico edificado, por força da classificação como Imóvel de Interesse Público⁴ em 1974, permitiram defender o carácter e a singularidade do centro urbano, preservando um dos seus mais importantes ativos para o processo de reabilitação e revitalização que se pretende operacionalizar.

⁴ Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público. Decreto n.º 735/74, DG, I Série, n.º 297, de 21-12-1974.

5.2 Levantamento do estado de conservação e de ocupação do edificado. Custos estimados de reabilitação

A Área de Reabilitação Urbana de Amarante tem cerca de 89 hectares e é composta por um tecido urbano e paisagístico com notável coerência morfológica mas que importa diagnosticar para a finalidade pretendida com a Operação de Reabilitação Urbana.

Para tal, foi realizado um levantamento do edificado existente, por unidades urbanas. Estas são constituídas por simples quarteirões, delimitados pelos eixos viários, ou, nalguns casos, por grupos de quarteirões.

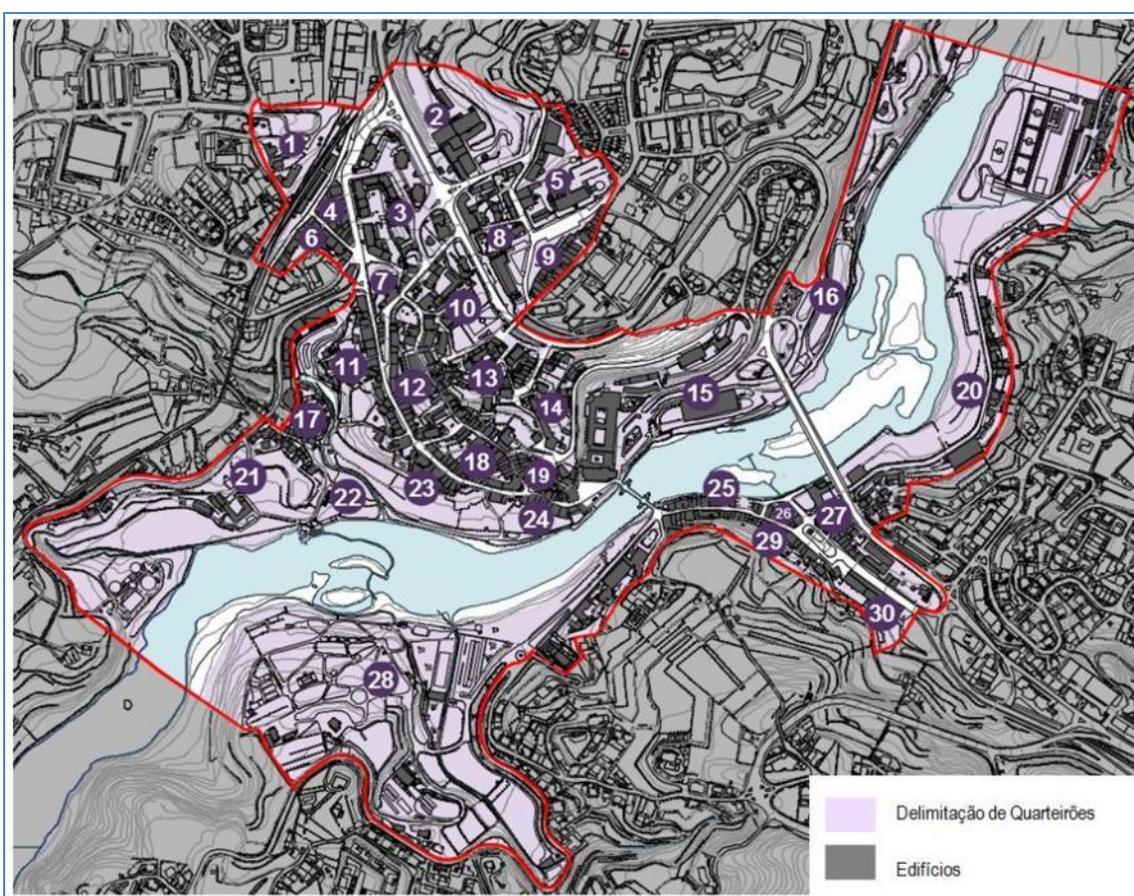


Fig. 6 - Planta com a delimitação de unidades urbanas da Área de Reabilitação Urbana

Na área de reabilitação urbana foram identificadas e constituídas 30 unidades urbanas, registando-se, no total, 411 edifícios. Estes edifícios têm uma área bruta de construção (A.B.C.) total de cerca de 219.600 m², verificando-se uma grande disparidade de valores por quarteirão.

No que respeita a usos funcionais, predomina a ocupação habitacional, frequentemente com ocupação comercial ao nível do R/C. Cerca de uma centena de edificações foram registadas

como “não ocupadas”. Contudo os principais arruamentos mantêm uma atividade comercial ou de serviços significativa.

Na sua grande maioria o edificado é do domínio privado.

O estado de conservação dos edifícios da ARU foi qualificado em 5 grupos (Tabela 1), assim caracterizados:

- **Excelente** (edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado); corresponde a 30% dos edifícios, não requerendo manutenção;
- **Bom** (edifício com anomalias que prejudicam o seu aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução); corresponde a 24% dos edifícios, necessitando de alguma manutenção;
- **Médio** (edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, o uso e o conforto, e que requerem trabalhos de média envergadura -limpeza, substituição e reparação - mas de relativamente fácil execução); corresponde a 20% dos edifícios, necessitando de obras de reabilitação não estruturais;
- **Mau** (edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto colocando em risco a saúde e segurança pública, podendo ocasionar acidentes de alguma gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução); corresponde a 10% dos edifícios, necessitando de obras de reabilitação profundas;
- **Péssimo** (edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança públicas ou dos próprios utilizadores, podendo motivar acidentes de gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução, sendo que pode haver ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica); corresponde a 16% dos edifícios, necessitando de obras de reabilitação profundas ou reconstrução.

Na Tabela 1 contabilizaram-se, ainda, por quarteirão e no total, o número de edifícios existentes, a ocupação e as áreas brutas de construção por estado de conservação.

QUARTEIRÃO	Nº DE EDIFÍCIOS	OCUPADOS	NÃO OCUPADOS	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO	A.B.C. (TOTAL)
1	6	4	2	2.007,40	0	562,66	787,39	428,84	3.786,29
2	1	0	1	0	0	0	0	3.582,86	3.582,86
3	11	9	2	357,60	10.670,20	8.376,99	0	100,46	19.505,25
4	14	4	10	0	2.751,18	865,88	705,86	954,58	5.277,50
5	4	0	4	5.193,42	0	1.800,94	0	0	6.994,36
6	16	16	0	2.099,86	3.791,04	596,60	0	0	6.487,50
7	10	8	2	426,39	1.101,00	0	371,80	602,99	2.502,18
8	10	8	2	502,38	4.275,21	928,98	7.337,15	509,80	13.553,52
9	19	15	4	3.026,15	1.302,69	643,98	0	693,26	5.666,08
10	15	15	0	7.568,03	476,40	0	0	173,03	8.217,46
11	20	15	5	1.674,61	2.095,24	846,48	3.381,74	1.645,41	9.643,48
12	22	22	0	3.941,59	2.277,98	4.745,40	0	0	10.964,97
13	50	40	10	2.124,76	3.067,41	4.918,56	1.177,36	1.086,42	12374,51
14	8	8	0	1.518,54	2.438,74	0	0	128,30	4.085,58
15	6	6	0	9.488,70	2.397,63	879,20	318,24	0	13.083,77
16	5	4	1	244,60	0	668,71	366,30	0	1.279,61
17	9	5	4	358,70	132,52	761,66	135,98	342,78	1.731,64
18	21	5	16	1.624,76	165,25	352,43	115,99	895,66	3.154,09
19	20	15	5	1.881,91	1.503,73	94,78	0	2.750,78	6.231,20
20	38	30	8	3.528,94	3.517,76	6.465,94	860,52	682,69	15.055,85
21	14	10	4	3.884,36	939,24	518,34	129,60	309,80	5.781,34
22	1	0	1	0	0	180,20	0	0	180,20
23	10	9	1	563,51	517,36	760,57	746,11	102,43	2.689,98
24	10	9	1	1.184,02	0	1.293,70	704,73	641,91	3.824,36
25	15	10	5	2.849,31	1.547,23	0	1.817,88	336,38	6.550,80
26	5	4	1	1.874,41	0	795,24	0	585,16	3.254,81
27	15	12	3	6.248,57	491,04	791,66	400,18	861,00	8.792,45
28	4	4	0	10.208,61	431,54	2.110,60	0	0	12.750,75
29	27	20	7	4.531,53	0	3.132,34	1.992,48	1.192,70	10.849,05
30	5	5	0	0	722,91	11.024,34	0	0	11.747,25
TOTAL	411	312	99	78.912,66	46.613,30	54.116,18	21.349,31	18.607,24	219.598,69

Tabela 1 - Número de edifícios, ocupação e estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Amarante

Em síntese, e no que respeita ao **estado de conservação**, o levantamento efetuado permitiu concluir que uma elevada percentagem de edifícios – 26% (107 edifícios), se encontra em *mau* ou *péssimo* estado de conservação, reclamando intervenções profundas para a sua reconstrução ou reabilitação. Numa situação classificada como *médio estado de conservação*, estão 20% das edificações, ou seja, cerca de oito dezenas de prédios. Os restantes 54% do total foram registados como estando num estado *bom* ou *excelente*.

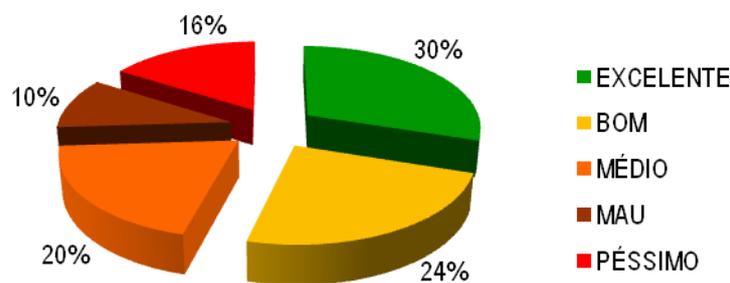


Gráfico 1 - Distribuição percentual do n.º de edifícios relativamente ao estado de conservação

Em termos de custos de reabilitação do edificado, estimou-se um custo global de quase 54,6 milhões de euros, abaixo distribuído (Tabela 2) em função do grau de conservação registado no levantamento efetuado.⁵

Estado de conservação	Custo unitário (€/m²)	a.b.c (m²)	Custo Estimado
Excelente	0	78.913	0
Bom	150	46.613	6.991.995€
Médio	350	54.116	18.940.663€
Mau	600	21.349	12.809.586€
Péssimo	850	18.607	15.816.154€
TOTAL	-	219.599	54.558.398€

Tabela 2 - Estimativa dos custos de reabilitação do edificado na ARU de Amarante.

O estado de conservação descrito no presente documento resultou da observação exterior do edificado e apenas tem em conta as patologias por essa forma detetáveis, não correspondendo, por isso, ao nível de conservação para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, cujo procedimento de determinação está regulado no DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

⁵ Os custos unitários utilizados referem-se em exclusivo aos custos de execução das obras de construção civil, não incluindo custos de projeto e fiscalização, taxas e impostos, custos financeiros, e outros custos envolvidos em obras de reabilitação urbana, como é o caso de custos de realojamento temporário, etc.

5.3 Prioridades de intervenção no edificado

Por forma a operacionalizar o processo de reabilitação é necessário delimitar uma área onde deverão ser concentrados os esforços de intervenção iniciais. A escolha da área apropriada para esse efeito obedece a critérios de importância relativa, bem como de exemplaridade no contexto geral da área de reabilitação urbana delimitada, por forma a dar um sinal claro da política de reabilitação urbana que o Município escolheu prosseguir.

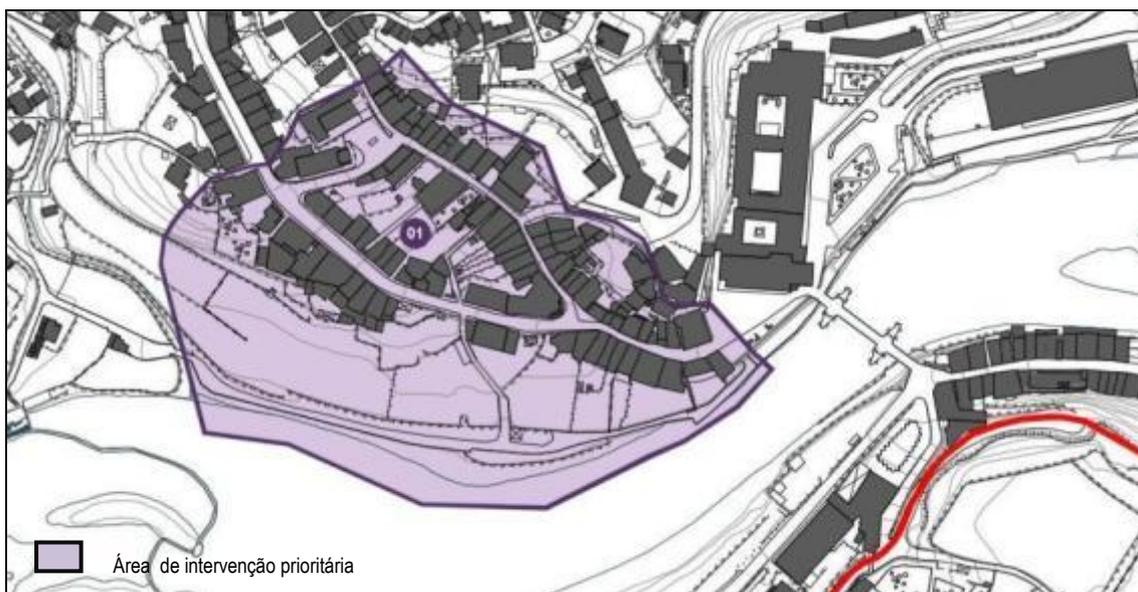


Fig. 7 - Delimitação da Área de Intervenção Prioritária

A área definida como **prioritária** (Figs. 7 e 8) é constituída pelo conjunto urbano que se desenvolve entre a praça da República e a rua de S. Pedro, facejando os arruamentos que o suportam, ruas de 5 de Outubro, Cândido dos Reis, Teixeira de Vasconcelos e Miguel Bombarda e inclui a faixa adjacente da margem do Tâmega.

Designá-lo-emos por **Núcleo Histórico de S. Gonçalo**, atendendo à sua proximidade espacial com o conjunto monumental da igreja, convento e ponte de S. Gonçalo. O quarteirão localiza-se entre três imóveis classificados: “Monumento Nacional” – Igreja de S. Gonçalo e claustro – pelo Decreto de 16/06/1910, DG, nº 136 de 23/06/1910; “Imóvel de interesse Público” – Igreja de S. Domingos, incluindo a obra de talha nela existente – Decreto nº 95/78, DR, I Série, nº 210, de 12/09/1978 e “Imóvel de interesse Público” – Igreja de S. Pedro, incluindo a sacristia, bem como os retábulos de talha e os azulejos que revestem o interior – Decreto nº 28/82, DR, I Série, nº 47 de 26/02/1982. Integra o denominado “*Conjunto definido por diversos arruamentos, bem como os espaços públicos livres que os mesmos ligam em Amarante (Praça da República, Rua 5 de Outubro, Rua Teixeira de Vasconcelos, Rua Miguel Bombarda) considerado “Imóvel de Interesse Público”* – Decreto nº 735/74, DG, I série, n.º 297, de 21/12/1974. Este conjunto dispõe das respetivas restrições de utilidade pública e servidões administrativas, estabelecidas pelas entidades tutelares do património nacional.



Fig. 8 - Imagem aérea ortogonal com delimitação da Área de Intervenção Prioritária

Em conjugação com o conjunto monumental, aquele núcleo urbano define uma das imagens mais persistentes e reconhecidas do centro urbano, pelo que a valorização arquitetónica e urbanística é de importância capital para os objetivos do programa estratégico da operação.



Fig. 9 - Área de Intervenção Prioritária: estado de conservação das edificações

O Núcleo Histórico de S. Gonçalo é um núcleo de ocupação mista, com significativa atividade comercial. Parte do seu edificado encontra-se muito degradado devido à ação de intempéries, ao abandono e desocupação, à falta de obras de conservação, com a conseqüente fragilização de caixilharias, de telhados e dos revestimentos das fachadas, com prováveis deformações dos elementos estruturais dos edifícios. Registou-se um número significativo de imóveis em péssimo estado de conservação e mesmo em estado de ruína, reclamando urgente reabilitação (Fig. 9, 10, 11 e 13). Mais de um terço do edificado apresenta um estado de conservação mau ou péssimo (vd. Gráfico 2).



Fig. 10 - Área de Intervenção Prioritária: identificação das edificações a serem intervenionadas

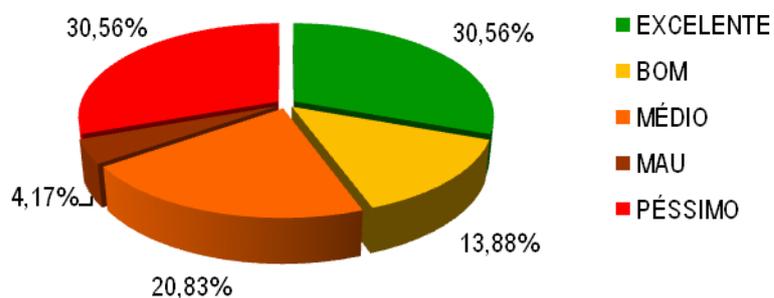


Gráfico 2 - Área de Intervenção Prioritária: repartição percentual do estado de conservação das edificações

Verifica-se, para além de um empobrecimento do património arquitetónico ‘menor’⁶ como resultado da falta de obras de conservação, alguma estagnação do comércio, escassez de estacionamento automóvel, e uma consequente degradação da imagem deste conjunto urbano.

⁶ Entende-se por ‘património arquitetónico menor’ o conjunto de edificações que define o contexto espacial envolvente de edifícios ou conjuntos monumentais de elevado valor patrimonial, ainda que nenhuma dessas edificações possua isoladamente atributos arquitetónicos distintivos.



Fig. 11 - Imagens de degradação do património edificado

Em sentido contrário, obras recentes de requalificação de espaços públicos bem como de infraestruturas viárias, hidráulicas e de telecomunicações, evidenciam o investimento público realizado em benefício desta área da cidade. Doravante é necessário apelar ao investimento no domínio privado, sem descurar a resolução de problemas subsistentes, como é o caso do estacionamento automóvel.

Através desta intervenção prioritária pretende-se também controlar e impedir a reabilitação adulteradora do carácter histórico e arquitetónico do conjunto urbano, outrora frequente. Importa conservar e valorizar as características morfológicas e construtivas dos imóveis que o compõem: manutenção das volumetrias existentes, conservação da identidade arquitetónica e construtiva das edificações e valorização de elementos distintivos, a par da eliminação de elementos dissonantes e descaracterizadores da imagem dos edifícios. Uma atenção especial deverá ser dada ao licenciamento de operações urbanísticas em edifícios com alçados de tardoiz voltados ao rio Tâmega (edificações das ruas de Cândido dos Reis e 5 de Outubro), dado o seu impacto visual sobre a imagem do conjunto.



Fig. 12 - Conjunto urbano da rua 5 de Outubro visto pelo tardoiz das atuais construções

A área delimitada, apesar do seu denso tecido construído, apresenta uma disponibilidade de espaços em imóveis desocupados que, com os mecanismos estratégicos e operacionais elaborados, poderá estimular uma intensa reabilitação e contribuir para a sua valorização

urbanística, paisagística e turística, com previsíveis efeitos de contágio: alastramento a áreas contíguas, geração de oportunidades para uma maior fixação de habitantes e de negócios, etc.

A área de reabilitação considerada prioritária possui 22 edifícios em péssimo estado, com elementos construtivos que se encontram muito deteriorados e suscetíveis de porem em risco a segurança de bens e pessoas, sendo que destes 22 edifícios, 3 reclamam intervenção urgente (Fig. 13).

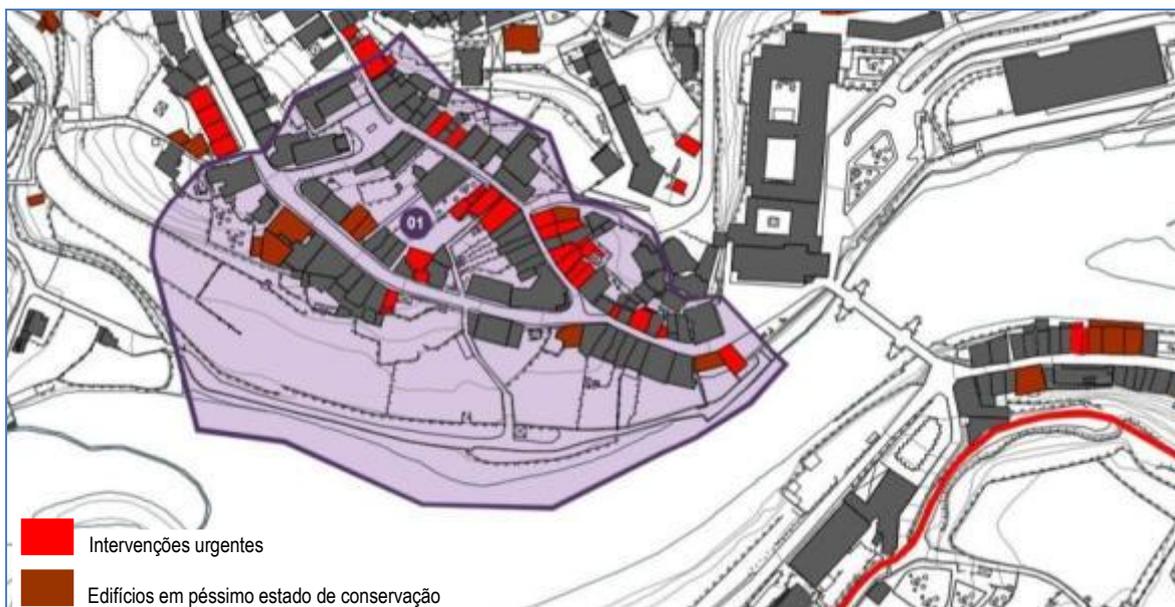


Fig. 13 - Edifícios em péssimo estado de conservação com identificação de intervenções urgentes

**Área de Intervenção Prioritária -
intervenções urgentes e edifícios em péssimo estado de conservação**

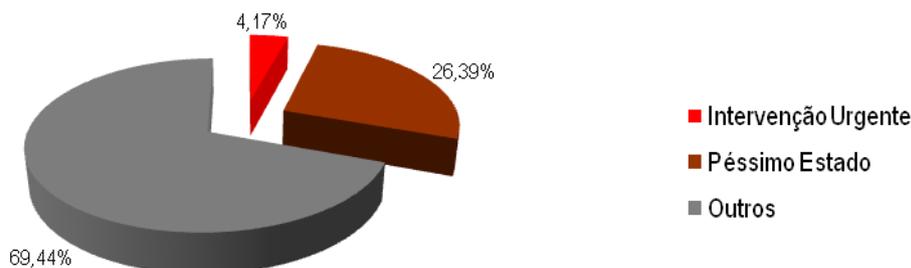


Gráfico 3 - Área de Intervenção Prioritária - intervenções urgentes e em péssimo estado de conservação (em % do total de edifícios)

Contudo a intervenção nos imóveis mais degradados não esgota as operações de recuperação e revitalização na área em causa: outras edificações, em médio estado de conservação, requerem igualmente obras de conservação e, eventualmente, obras de adaptação a novos usos (p.e. para alojamento turístico) ou, ainda, obras de modernização dos espaços interiores, especialmente para atender a novas exigências de conforto, funcionalidade e habitabilidade (p.e. para dotação de meios mecânicos de acesso vertical). Tais obras poderão ainda verificar-se em outros edifícios com níveis superiores de conservação.

A intervenção nesta área prioritária poderá ser apoiada na **definição de uma ou mais unidades de intervenção**, tal como são definidas no art.º 34º do RJRU, e consistindo “*na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos*” (art.º 34º, n.º 2), e adoção de um **programa de execução**, contemplando os requisitos enunciados no n.º 5 do mesmo artigo. A constituição de unidades de intervenção pode ser “*um pressuposto de recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemáticas em parceria com entidades privadas.*” (art.º 34º, n.º 3).

A intervenção prioritária no Núcleo Histórico de S. Gonçalo que, no conjunto, compreende 72 edificações com diferentes estados de conservação, apresenta as dimensões e custos estimados de obra resumidos no quadro seguinte (Tabela 3):

Estado de conservação	Nº de Edifícios	Custo €/m²	A.B.C (m²)	Custo Estimado (€)
Excelente	22	-	13.619,73	-
Bom	10	150	4.614,67	692.206,50
Médio	15	350	5.820,24	2.037.084,00
Mau	3	600	3.670,92	2.202.552,00
Péssimo	22	850	7.458,01	6.339.308,50
TOTAL	72	-	35.183,57	11.271.151,00

Tabela 3 - Estimativa dos custos de intervenção na área de intervenção prioritária do Núcleo Histórico de S. Gonçalo

5.4 Definição de prioridades de intervenção nas 2ª e 3ª Fases da ORU

A definição da área de intervenção prioritária – Núcleo Histórico de S. Gonçalo – obedeceu, como mais atrás (5.3) se referiu, a critérios de importância relativa e de previsível exemplaridade para o progresso da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Amarante. Coincide também com uma área com visíveis problemas de degradação do estado de conservação das edificações e carente de intervenções públicas de suporte infraestrutural para reanimar as atividades comerciais e de serviços e para dar resposta a um previsível crescimento da procura por parte de visitantes ocasionais ou de turistas. Prevê-se que seja o alvo principal das intervenções urbanísticas de índole privada durante a 1ª fase da Operação, cuja duração temporal é de um triénio, sem prejuízo da realização de outras iniciativas concorrentes, exteriores àquela área, destinadas a potenciar os fatores atrativos do centro da cidade, bem como de iniciativas imateriais que têm nesta área um lugar privilegiado de realização.

A escolha de outras áreas prioritárias de intervenção, em fases subsequentes, deverá ser estabelecida na sequência da já definida e no termo do período da sua execução, beneficiando da experiência e do conhecimento adquiridos entretanto, especialmente no que respeita à aplicação dos instrumentos de execução sistematizados no capítulo 8.

Atenta a estratégia geral já presente na delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Amarante e os objetivos gerais definidos, a programação das 2ª e 3ª Fases da Operação de Reabilitação Urbana será estabelecida respeitando um critério fundamental, o adequado balanço entre duas diretrizes de intervenção territorial: por um lado, o eixo urbano consolidado que percorre de lés a lés a área delimitada, no sentido NO/SE, situado à cota alta; por outro, o eixo NE/SO constituído pelo rio e suas margens, na cota baixa. Desta forma, a escolha de novas áreas prioritárias de intervenção, traduzida na delimitação de unidades de intervenção e na adoção dos correspondentes programas de execução, poderá assegurar um “*desenvolvimento urbano harmonioso*” e a “*coerência na intervenção*” (cfr. n.º 4, do art.º 34º do RJRU) no conjunto da Área de Reabilitação Urbana.

5.5 Valorização dos recursos paisagísticos

5.5.1 Reabilitação paisagística das margens ribeirinhas

De forma a transformar as margens ribeirinhas do Tâmega em espaços de lazer e de entretenimento de exceção, de elevada qualidade ambiental, que promovam a formação de um ecossistema diversificado, interdependente e que aproxime a população do rio, tornando-as simultaneamente mais atrativas ao desenvolvimento de atividades socioeconómicas, são identificadas as seguintes ações estruturantes:

	Ações de Reabilitação Paisagística
Reabilitação paisagística das margens ribeirinhas	1- Intercetor do Tâmega 2- Parque Multifuncional - Formalização e Criação de Espaços de Inundação Preferencial (EIP) nas margens do Tâmega e Reabilitação Reforço e Construção de Muros de contenção e muros de suporte. 3-Reabilitação e Recuperação do Açude dos Morleiros 4- Parque Linear e ínsuas do Tâmega - Consolidação e Renaturalização das Margens e Restauro das Galerias Ripícolas 5- Travessia pedonal sobre o rio Tâmega (A nascente - Costa Grande) 6- Percurso pedonal sobre o Rio Tâmega

Tabela 4 - Ações estruturantes de reabilitação paisagística das margens do Tâmega

1-Intercetor do Tâmega

Esta intervenção pretende aplicar um conjunto de ações que visam mitigar os impactos resultantes da inserção de condutas, aproveitando para implementar uma serie de acessos que vão permitir ligar diferentes zonas da cidade de Amarante entre si, tal como relacionar diferentes cotas da cidade, o que se traduz em maior mobilidade e na constituição de uma rede de percursos que envolve a zona histórica da margem esquerda e a linha de água.

Também se pretende introduzir um conjunto de vegetação, com objetivos distintos, possibilitando a orientação de vistas, cobrir tubagens e embasamentos de edifícios, consolidar margens do rio evitando que o processo de erosão progrida, aumentar a biodiversidade, consolidar o corredor verde que é estruturante para o município de Amarante.

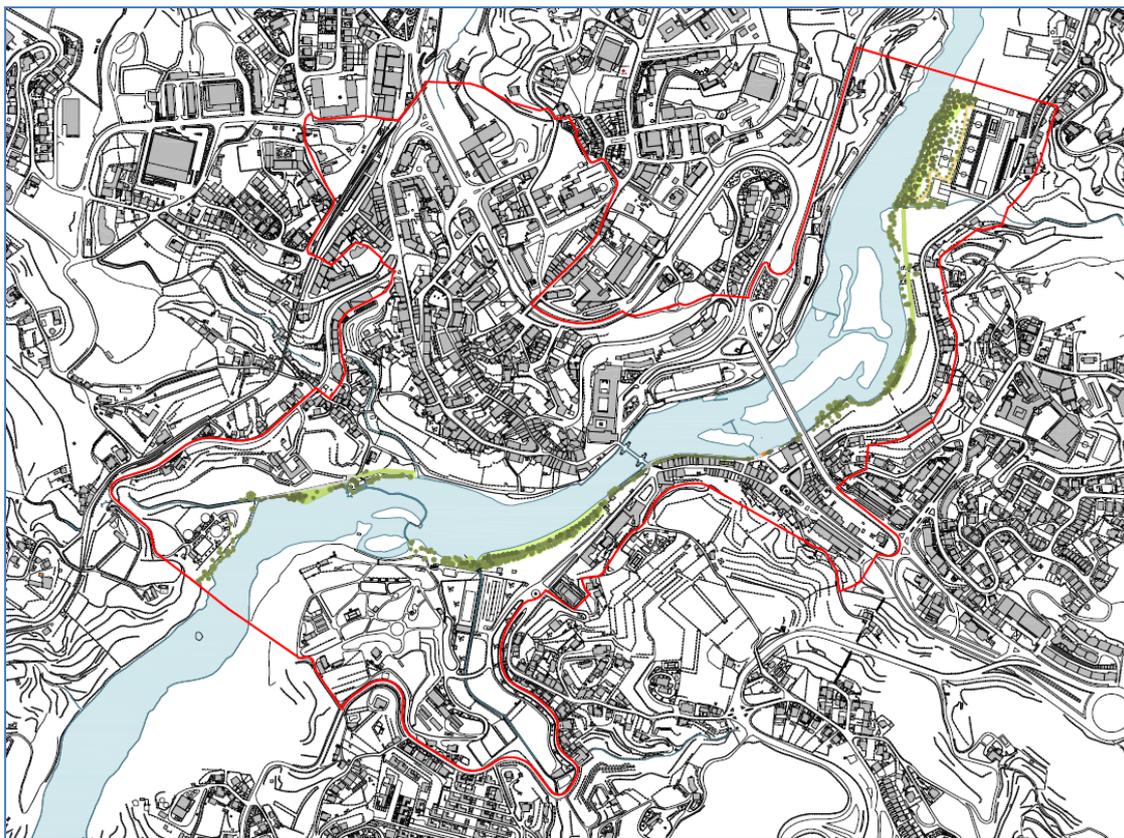


Fig. 14 - Intercetor do Tâmega

2- Parque Multifuncional - Formalização e Criação de Espaços de Inundação Preferencial (EIP) nas margens do Tâmega e Reabilitação Reforço e Construção de Muros de contenção muros de suporte

Pretende-se promover a regularização do escoamento na passagem pela cidade de Amarante, no sentido da diminuição da cota de cheia, atuando ao nível do controle de velocidades de escoamento, aumento da permeabilidade e aumento da capacidade de retenção;

Visa promover as boas práticas na contenção e gestão de cheias, privilegiando a definição e criação de Espaços de Inundação Preferencial, permeáveis e com aplicação de soluções ecológicas.

Desta forma estaremos a contribuir para a implementação das Diretiva Inundações e Quadro da Água, Lei da Água e minimização dos efeitos resultantes das alterações climáticas.

3-Reabilitação e Recuperação do Açude dos Morleiros

Na Açudes dos Morleiros serão realizadas ações de reabilitação de forma a garantir a diminuição da cota de cheia, atuando ao nível do controle de velocidades de escoamento. Na zona definida como as Azenhas, será feita a reabilitação do edifício ai existente de forma a garantir a sua conversão e aumentar a resistência aos efeitos das cheias.

4- Parque Linear e ínsuas do Tâmega - Consolidação e Renaturalização das Margens e Restaurom das Galerias Ripícolas

Tendo como principal objetivo a qualificação paisagística do Rio Tâmega, pretende-se com esta intervenção promover a criação de um parque linear estruturado ao longo de um percurso pedonal e ciclável na margem direita, a partir do centro da cidade ao longo de, aproximadamente 7,8km. Os percursos marginais serão pontuados por estadias com vistas panorâmicas sobre o Rio, explorando relações com os diversos lugares que ocorrem na proximidade e com a malha urbana do centro histórico de Amarante.



Fig. 15 - Parque Linear do Tâmega

As ínsuas do Tâmega, sendo outrora elementos naturais de elevado destaque no centro da cidade e com grande afluência da população, encontram-se atualmente praticamente abandonadas.

Assim, pretende-se com este projeto, devolver a estas áreas maior diversidade ecológica e melhorar os aspetos paisagísticos, através da eliminação das espécies invasoras e plantação de espécies ripícolas, bem como, criar percursos internos naturalizados e garantir a criação de acessos pedonais entre as ínsuas e as margens do rio Tâmega.



Fig. 16 - Ínsuas do rio Tâmega



Fig. 17 - Ínsuas do rio Tâmega

5- Travessia pedonal sobre o rio Tâmega (Costa Grande)

É pretensão do Município criar uma ponte entre a Costa Grande e a Praia da Aurora. Desta forma ficará assegurada uma fluidez de circulação complementando o Percurso Pedonal sobre o Rio Tâmega.

6- Percurso pedonal sobre o Rio Tâmega

Esta ação visa a construção de uma travessia sobre o Tâmega, tendo em vista favorecer a ligação pedonal e de bicicleta, em modo suave, entre o parque de estacionamento da Florestal, na margem esquerda do Rio (saída Norte da A4) e a zona comercial de Amarante, na margem direita.

5.5.2 Reabilitação dos espaços verdes de utilização coletiva

Os espaços verdes de utilização coletiva são as áreas enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Assim, o programa da ORU define as seguintes ações:

	Ações de Reabilitação Urbana
Reabilitação dos espaços verdes de utilização coletiva	1- Requalificação do Parque Urbano Florestal 2- Parque de Manutenção da Costa Grande 3- Jardim Amadeo de Souza Cardoso 4- Praceta Dr. José Falcão de Carvalho 5- Requalificação da área envolvente ao Solar Magalhães 6- Requalificação da área envolvente do edifício da GNR (Antigo quartel)

Tabela 5 - Ações do programa da ORU

1-Requalificação do Parque Urbano Florestal

Debruçado sobre o rio, o Parque Florestal de Amarante, é um dos ex-libris de Amarante. Em termos operacionais, a intervenção prevê a renovação dos equipamentos de lazer infantil, recuperação do parque de merendas, conservação do campo de ténis e melhoria da mobilidade dentro do parque. Por fim, também será criado o centro interpretativo da Floresta.

Este projeto tem por objetivo valorizar o Parque Florestal de Amarante devolvendo-lhe a importância que outrora teve. A intervenção no parque será dividida duas fases.

Na 1.ª fase pretende-se criar um centro interpretativo/museu florestal, áreas de lazer e repouso, campos de jogos, pistas de atletismo, edifícios de apoio e um parque de estacionamento.

Na 2.ª fase, prevê-se a reabilitação dos restantes edifícios atribuindo-lhes novos usos e funções, a introdução de novas áreas funcionais com vista à dignificação de espaços que atualmente se encontram degradados, melhorar das condições de habitabilidade dos animais e a reabilitação do património vegetal.

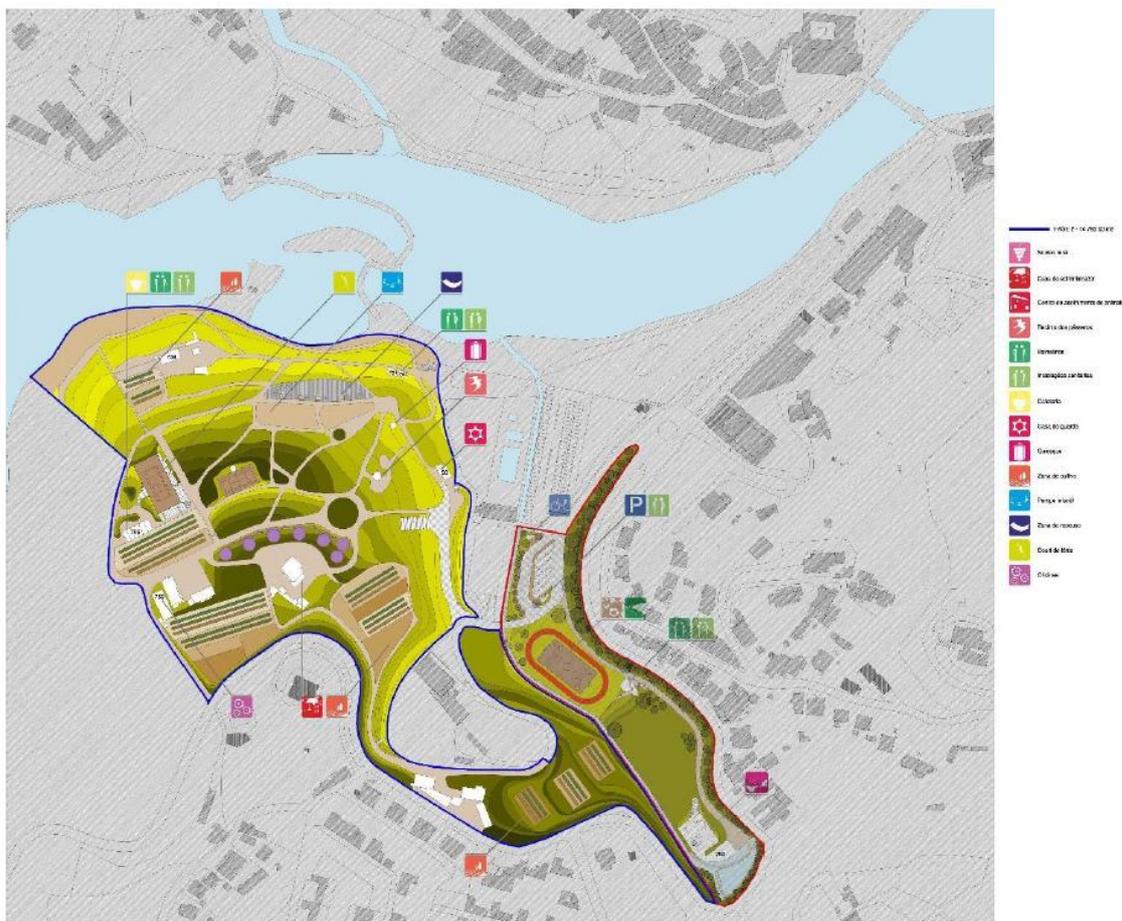


Fig. 18 - Parque Florestal de Amarante

2-Parque de Manutenção da Costa Grande

O projeto de reabilitação do Parque de Manutenção da Costa Grande tem por objetivo principal melhorar as suas condições atuais, nomeadamente ao nível dos pavimentos, mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e zona de estacionamento.



Fig. 19 - Parque de Manutenção da Costa Grande

Na tipologia de jardim/praceta as opções de reabilitação urbana baseiam-se na requalificação destes espaços através da melhoria das condições de mobilidades, do mobiliário urbano, da iluminação pública e da vegetação, prevendo-se intervenção no Jardim Amadeo de Souza Cardoso e Praceta Dr. José Falcão de Carvalho.

3-Jardim Amadeo de Souza Cardoso



Fig. 20 - Jardim Amadeo de Souza Cardoso

4- Praceta Dr. José Falcão de Carvalho



Fig. 21 - Praceta Dr. Falcão de Carvalho

5- Requalificação da área envolvente ao Solar Magalhães

A presente ação visa a requalificação do logradouro do Solar de Magalhães, no centro histórico de Amarante. O Solar é um edifício relevante do ponto de vista histórico, pois mantém-se como memória das Invasões Francesas, uma das casas senhoriais mais ricas de Amarante que nunca foi recuperada, desde que ardeu completamente, nesse episódio da nossa história. A intervenção no espaço público para a melhoria da qualidade do ambiente urbano é realizada através de arranjos urbanísticos, estruturas verdes, embelezamento cénico, mobiliário urbano contemporâneo e iluminação adequada e energeticamente eficiente. Assim, e na prossecução da melhoria da imagem urbana, das condições de mobilidade e no reforço da coesão socio-territorial, a intervenção apresentada é ainda determinante para a recuperação e qualificação do património construído e para o desenvolvimento da economia local. É de salientar que esta operação está interligada com a requalificação do Largo de Santa Luzia, lugar onde se situa o Solar dos Magalhães.

6- Requalificação da área envolvente do edifício da GNR (Antigo quartel)

A presente ação propõe a requalificação do espaço público entre o edifício da Câmara municipal e o edifício da GNR, o qual vai ser reabilitado. Trata-se de um jardim público que permite uma ligação pedonal entre edifícios, no entanto encontra-se desatualizado e não está adaptado a pessoas com mobilidade reduzida. Por isso a requalificação da sua envolvente é determinante, com o principal objetivo de adaptar o espaço às condições de mobilidade e acessibilidade e melhorar a qualificação ambiental, urbanística e paisagística do território e no sentido de permitir um espaço de permanência com qualidade. A intervenção no espaço público para a melhoria da qualidade do ambiente urbano é realizada através de arranjos urbanísticos, estruturas verdes, embelezamento cénico, mobiliário urbano contemporâneo e iluminação adequada e energeticamente eficiente. Assim, e na prossecução da melhoria da imagem urbana, das condições de mobilidade e no reforço da coesão socioterritorial, a intervenção apresentada é ainda determinante para a recuperação e qualificação do património construído e para o desenvolvimento da economia local.

5.6 Sistema Viário, Estacionamento e Infraestruturas

A área em estudo encontra-se, no essencial, bem infraestruturada e os diferentes subsistemas bem conservados, quer para o tempo presente, quer para o futuro próximo. Identificaram-se contudo alguns problemas e insuficiências que carecem de ser resolvidos, designadamente no que respeita a pontos de conflito de circulação e a estacionamento de viaturas automóveis.

Na ARU delimitada localizam-se quase uma centena de arruamentos, de diferentes tipologias, materiais e calibres, 1/3 dos quais na margem esquerda, e os restantes na margem oposta. A estrutura topográfica da área central da cidade, desenvolvendo-se numa área intermédia entre as margens do rio Tâmega e áreas limítrofes acidentadas, condiciona o desenvolvimento arterial do sistema de vias públicas e dificulta os atravessamentos transversais ao eixo natural de crescimento da cidade histórica. Verificam-se por isso fortes pendentes nos arruamentos que fazem transposição de cotas, dificultando a circulação pedonal, especialmente de indivíduos com mobilidade condicionada.

Melhorias substanciais na mobilidade de peões e utentes devem ser consideradas nos projetos de valorização paisagística das margens do Tâmega, incluindo atravessamentos entre margens.

Do ponto de vista da funcionalidade do sistema de circulação, identificaram-se dois pontos principais de conflito dos fluxos viários, o nó viário do Salto e, na outra margem, no entroncamento da avenida 25 de Abril com a E.N.15, pontos em que os sistemas viários local e exterior se tocam. A resolução adequada do nó viário do Salto é uma prioridade estratégica.

A acessibilidade à área central é ainda condicionada pelo estacionamento. Neste domínio a principal dificuldade prende-se com a acessibilidade e capacidade do estacionamento situado no Rossio onde se prevê um projeto integrado de suporte às atividades que se desenvolvem nos arruamentos urbanos na proximidade, especialmente à Rua 5 de outubro e Praça da República. Ainda neste domínio, verifica-se uma subutilização do estacionamento privado na proximidade do Hotel Navarras, devido a horários de abertura pouco consentâneos com as necessidades locais, o que deverá ser corrigido.

As restantes redes de infraestruturas cobrem a área delimitada e estão em estado adequado, identificando-se alguns problemas localizados na Rua 31 de Janeiro, e, de forma mais generalizada, o problema de ligação da drenagem de águas pluviais provenientes dos edifícios marginais aos arruamentos às redes coletoras dos mesmos.

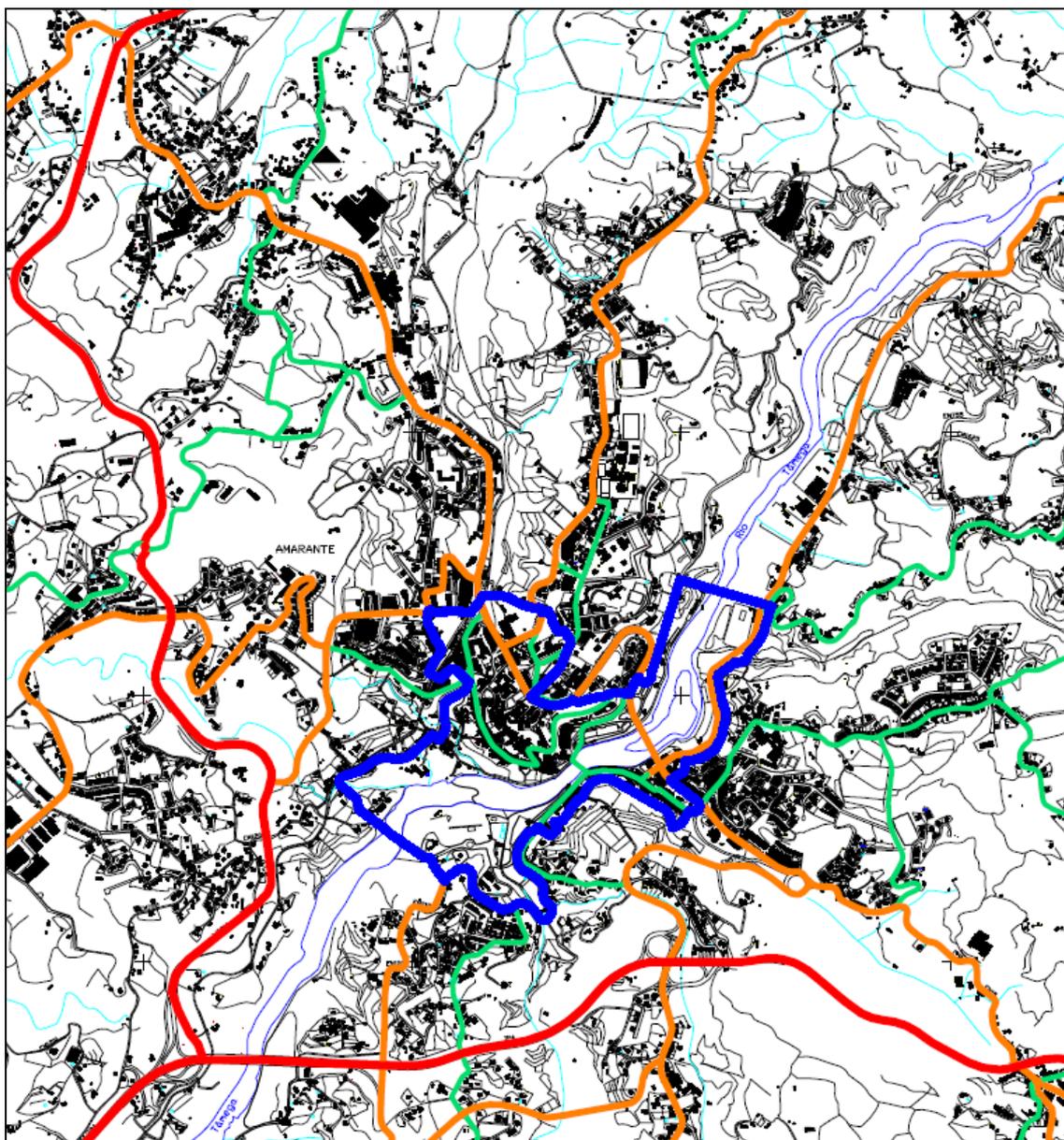


Fig. 22 - Síntese da estrutura viária da cidade de Amarante

A rede distribuidora de gás natural em serviço cobre a área, exceto no eixo constituído pelas ruas de Miguel Bombarda, Teixeira de Vasconcelos e 5 de Outubro. Nestas ruas a rede já se encontra executada, prevendo-se a sua entrada em serviço a breve prazo.

No que respeita, por último, à rede de comunicações, o centro urbano está servido, verificando-se a necessidade de enterrar alguns troços em que permanece aérea.

6 Programa de Investimento Público e de financiamento da ORU

6.1 Projetos, estimativa de custos e financiamento

No âmbito desta Operação de Reabilitação Urbana, o Município pretende desenvolver um conjunto de quarenta e um (41) projetos, cuja estimativa de custo total é da ordem de 32 milhões de euros. Os referidos projetos visam dar resposta a carências e insuficiências identificadas mas também a oportunidades de investimento em obras públicas com previsível repercussão no processo de reabilitação e revitalização do centro urbano.

Os projetos estão organizados de acordo com três subprogramas (tabela 6):

- **Infraestruturas**, compreendendo obras nas redes públicas, em arruamentos e na criação de estacionamento automóvel.

Total estimado: oito milhões, duzentos e setenta e três mil, setecentos e sessenta e nove euros.

Neste domínio, a obra mais significativa é o projeto de construção do Nó Viário do Salto, destinado a resolver os complexos fluxos intraurbanos de veículos e os conflitos com o tráfego periférico de atravessamento da área central da cidade, atenuando a falta de fluidez atual. São igualmente significativos a requalificação da área envolvente do pavilhão multiusos, a reabilitação, reforço e construção de muros de contenção e defesa nas margens do rio Tâmega e a requalificação da Avenida Alexandre Herculano e incremento da mobilidade.

- **Equipamentos**, compreendendo obras de criação de novos equipamentos, requalificação de outros e obras de conservação e requalificação energética em edifícios públicos existentes.

Total estimado: dezoito milhões, setecentos e noventa e oito mil e setecentos e noventa de sete euros.

Destes projetos é de salientar a reabilitação do Solar de Magalhães, a reabilitação do Cine-Teatro, a reabilitação do edifício da GNR e requalificação do Mercado Municipal, bem como a reabilitação do edifício industrial e alteração da utilização para Pavilhão Multiusos. Uma grande aposta deste sub-programa diz respeito à requalificação energética de 4 edifícios municipais e do complexo desportivo da Costa Grande.

- **Espaços Verdes**, compreendendo obras de requalificação paisagística das margens do Tâmega, incluindo atravessamentos pedonais do rio, e de outros espaços públicos urbanos.

Total estimado: cinco milhões, trinta e dois mil e oitocentos e vinte e sete euros.

Neste subprograma, merecem menção especial quatro projetos destinados a valorizar e potenciar os valiosos recursos paisagísticos nas margens do Tâmega, designadamente o Parque Linear e ínsuas do Tâmega - Consolidação e Renaturalização das Margens e Restauro das Galerias Ripícolas, o Intercetor do Tâmega, o Parque Multifuncional na componente de formalização e criação de espaços de inundação preferencial, e a reabilitação e recuperação do Acúde dos Morleiros.

A concretização dos projetos acima referidos, e ainda dos demais elencados na tabela 6 relativos a este subprograma, permitirá em conjunto com as travessias pedonais do Tâmega, criar um circuito ribeirinho de grande valor paisagístico e ambiental, enriquecendo a cidade com um contributo só comparável ao do magnífico conjunto histórico e monumental.

O custo estimado dos trinta e três projetos é um valor apreciável para um período de 10 anos, pelo que se torna indispensável recorrer a fundos comunitários que poderão atingir no máximo 85% do investimento total, ou a outras formas de financiamento público e/ou privado (concessões, parcerias público/privadas, etc.).

ORU de Amarante: Programa de Investimento Público e Faseamento

Domínio	Identificação	PROJETO	Estimativa de custo	Fonte(s) de Financiamento	Financiamento municipal	Fase ORU	Estimativa de custo total			Estimativa de Financiamento Municipal			Estimativa de Financiamento Externo			
							Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 1	Fase 2	Fase 3	
INFRAESTRUTURAS Arruamentos (viários, pedonais, estacionamento) e Redes																
Infraestruturas	I1	Intervenção na adutora de água e rede pluvial na Rua 31 de Janeiro	125.000 €		125.000 €	1	125.000,00 €			125.000,00 €			- €			
	I2	Nó Viário do Salto, incluindo rotunda na Av. 1º de Maio	1.275.000 €		1.275.000 €	1	1.275.000,00 €			1.275.000,00 €			- €			
	I3	Estacionamento para autocarros junto ao Parque Florestal / Piscinas Municipais	300.000 €		300.000 €	1	300.000,00 €			300.000,00 €			- €			
	I4	Elevador para peões entre a Praça da República e a Biblioteca Municipal	230.000 €	POSEUR - PAMUS	34.500 €	1	230.000,00 €			34.500,00 €			195.500,00 €			
	I5	Incremento das acessibilidades no Largo de S. Gonçalo - nivelagem dos passeios e acesso às casas-de-banho a pessoas com mobilidade reduzida	300.000 €	OE - Turismo Acessível	130.000 €	1	300.000,00 €			130.000,00 €			170.000,00 €			
	I6	Construção de Vias Mistas Cicláveis / Pedonais nas zonas caracterizadas como perigosas	275.000 €	PAMUS*	275.000 €	3			275.000,00 €			275.000,00 €			- €	
	I7	Percurso pedonal da Rua das Carvalhinhas	250.000 €	PAMUS*	250.000 €	3			250.000,00 €			250.000,00 €			- €	
	I8	Requalificação da área envolvente do pavilhão multiusos	2.595.015 €	PARU	2.595.015 €	2		2.595.015,00 €			2.595.015,00 €				- €	
	I9	Requalificação urbanística do Largo de Santa Luzia	202.611 €	PARU	202.611 €	2		202.611,00 €			202.611,00 €				- €	
	I10	Muros de suporte da zona ribeirinha e do Parque multifuncional - Reabilitação, Reforço e Construção de Muros de contenção e defesa nas margens do rio Tâmega	1.136.143 €	POSEUR	284.036 €	1	1.136.143,00 €			284.036,75 €			852.107,25 €			
	I11	Travessia pedonal sobre o rio Tâmega (A nascente - Costa Grande)	225.000 €		225.000 €	3			225.000,00 €			225.000,00 €			- €	
	I12	Requalificação da Av. Alexandre Herculano e incremento da mobilidade	400.000 €	PAMUS*	60.000 €	1	400.000,00 €			60.000,00 €			340.000,00 €			
	I13	Parque de Estacionamento na Rua Miguel Pinto Martins, frente à Santa Casa da Misericórdia	120.000 €		120.000 €	3			120.000,00 €			120.000,00 €			- €	
	I14	Elevador da quota do Parque multifuncional à Rua Cândido dos Reis - Beneficiação dos acessos e das acessibilidades existentes	130.000 €	PAMUS*	110.500 €	1	130.000,00 €			110.500,00 €			19.500,00 €			
	I15	Percurso pedonal sobre o Rio Tâmega	710.000 €	PAMUS*	106.500 €	1	710.000,00 €			106.500,00 €			603.500,00 €			
			8.273.769 €													
EQUIPAMENTOS e Requalificação Energética de Edifícios Públicos																
EQUIPAMENTOS	E1	Reabilitação da Casa Teixeira Pascoaes	343.394 €	PARU*	343.394 €	3			343.394,00 €			343.394,00 €			- €	
	E2	Reabilitação do Mercado Municipal	1.661.466 €	PARU*	1.661.466 €	2		1.661.466,00 €			1.661.466,00 €			- €		
	E3	Requalificação da área envolvente ao Mercado Municipal (inclui Alameda Teixeira de Pascoaes)	916.240 €	PARU*	916.240 €	2		916.240,00 €			916.240,00 €			- €		
	E4	Reabilitação do edifício da GNR	2.500.000 €	PARU*/PDCT**	2.300.000 €	1	2.500.000,00 €			2.300.000,00 €			200.000,00 €			
	E5	Reabilitação do Museu Municipal Amadeo de Souza Cardoso	407.670 €	PARU*	407.670 €	2		407.670,00 €			407.670,00 €			- €		
	E6	Reabilitação do edifício industrial e alteração da utilização para pavilhão multiusos	2.675.727 €	PARU*	2.675.727 €	2		2.675.727,00 €			2.675.727,00 €			- €		
	E7	Reabilitação da Casa da Cadeia	265.104 €	PARU	106.008 €	1	265.104,03 €			106.007,83 €			159.096,20 €			
	E8	Reabilitação do Solar Magalhães	2.563.661 €	PARU***	859.529 €	1	2.563.660,91 €			859.528,81 €			1.704.132,10 €			
	E9	Reabilitação do Cine-Teatro	4.859.889 €	PARU	2.407.517 €	1	4.859.889,09 €			2.407.517,09 €			2.452.372,00 €			
	E10	Requalificação energética de edifícios municipais	2.605.646 €	PDCT**	1.302.823 €	1	2.605.646,38 €			1.302.823,19 €			1.302.823,19 €			
			18.798.797 €													
ESPAÇOS VERDES																
ESPAÇOS VERDES	P1	Requalificação do Parque Urbano Florestal	125.000 €	PARU*	125.000 €	2		125.000,00 €			125.000,00 €			- €		
	P2	Intercetor do Tâmega	500.000 €		500.000 €	1	500.000,00 €			500.000,00 €			- €			
	P3	Parque de Manutenção da Costa Grande	500.000 €	PDCT**	375.000 €	3			500.000,00 €			375.000,00 €			125.000,00 €	
	P4	Jardim Amadeo de Souza Cardoso	25.000 €		25.000 €	1	25.000,00 €			25.000,00 €			- €			
	P5	Praceta Dr. José Falcão de Carvalho	25.000 €		25.000 €	1	25.000,00 €			25.000,00 €			- €			
	P6	Requalificação da área envolvente ao Solar Magalhães	273.000 €	PARU*	273.000 €	2		273.000,00 €			273.000,00 €			- €		
	P7	Requalificação da área envolvente do edifício da GNR (Antigo quartel)	108.000 €	PARU*	108.000 €	1	108.000,00 €			108.000,00 €			- €			
	P8	Intervenções estruturais de desobstrução, reabilitação fluvial e contenção de cheias, em zonas de inundações frequentes e danos elevados em Amarante (Parque Multifuncional, Reabilitação de Açudes e Margens com criação de Espaços de Inundação Preferencial (EIP))	3.476.827 €	POSEUR	869.207 €	1	3.476.826,98 €			869.206,75 €			2.607.620,23 €			
			5.032.827 €													
TOTALS	INFRAESTRUTURAS (arruamentos e redes)		8.273.769 €													
	EQUIPAMENTOS		18.798.797 €													
	ESPAÇOS VERDES		5.032.827 €													
	TOTAL		32.105.393 €				21.535.270 €	8.856.729 €	1.713.394 €	10.928.619 €	8.856.729 €	1.588.394 €	10.606.651 €	- €	125.000 €	

* - Investimentos sem financiamento garantido. Previstos como ação complementar

** - Investimentos elegível no âmbito do PDCT, ainda sem candidatura submetida

*** - Investimento previsto como principal no âmbito do PARU. Sujeito ainda a submissão de candidatura

Tabela 6 - ORU de Amarante: Programa de Investimento Público e Faseamento

6.2 Faseamento da Operação e Cronograma Financeiro

Consideraram-se três fases na execução do projeto estratégico da Operação de Reabilitação Urbana:

- Fase 1, com a duração de três anos,
- Fase 2, com a duração também de 3 anos,
- Fase 3, nos restantes 4 anos do projeto.

Para cada fase, quer o programa previsional do investimento privado (subcapítulo 5.3), quer o programa de investimento público (na página antecedente), permitem construir um quadro de investimento global, distribuído por fases e reunindo as duas componentes:

Tipo	Fase 1 (3 anos)	Fase 2 (3 anos)	Fase 3 (4 anos)	Total (10 anos)
Investimento privado*	11.271.151 €	18.551.677 €	24.735.570 €	54.558.398 €
Investimento público	21.535.270 €	8.856.729 €	1.713.394 €	32.105.393 €
Total por fases	32.806.421 €	27.408.406 €	26.448.964 €	86.663.791 €

Nota* - valores arredondados

Tabela 7 - ORU de Amarante – Quadro de investimento global (10 anos)

No final de cada fase será feito o balanço de execução do programa de ação, por forma a identificar e corrigir eventuais desvios às metas traçadas, bem como a programar a fase seguinte.

6.3 Apoios e incentivos às ações de reabilitação

6.3.1 Conceitos:

- a. Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 /prct. do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- b. 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
- c. 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

6.3.2 IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos ou frações autónomas localizados em áreas de reabilitação urbana ficam isentos de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, desde que:

- a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ou, porque localizados em áreas de reabilitação urbana, lhes seja aplicável o regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

6.3.3 IMT (Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis)

Os prédios urbanos ou frações autónomas localizados em áreas de reabilitação urbana que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ou, porque localizados em áreas de reabilitação urbana, lhes seja aplicável o regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, e que, em

consequência das intervenções supra referidas, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, ficam isentos de IMT:

- a. Na aquisição destinada a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- b. Na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

6.3.4 Outros benefícios fiscais relativos à reabilitação urbana.

6.3.4.1 IVA (imposto sobre valor acrescentado)

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 18º do CIVA, estão sujeitas à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.

6.3.4.2 IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)

6.3.4.2.1 Dedução à coleta

Os proprietários de imóveis localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF);

Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

6.3.4.2.2 Tributação à taxa de 5%

- a. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º5 EBF).
- b. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º6 EBF).

6.3.5 Incentivo Municipal por isenção e redução de taxas municipais em matéria de reabilitação Urbana

Nos termos previstos no artigo 559º do Código Regulamentar do Município de Amarante, tendo em vista a promoção da reabilitação urbana da Cidade de Amarante é reduzido:

- a. Em 80% o montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas em área de reabilitação urbana;
- b. Em 80% o montante das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas em área de reabilitação urbana;
- c. Em 80% do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com a reabilitação de edifícios localizados em área de reabilitação.

As reduções a que se refere o número um do artigo 559º a), do Código Regulamentar do Município de Amarante vigoram pelo período correspondente ao prazo de execução no respetivo título.

O montante das taxas devidas pelos licenciamentos ou comunicações anuais renováveis de publicidade e ocupação do domínio público, quando tenham por objeto locais em que ocorreram obras de requalificação urbana é reduzido no valor correspondente ao período de duração das obras.

Se as obras de requalificação urbana se tiverem iniciado no ano anterior ao do licenciamento ou comunicação e se mantiveram nesse ano por um período igual ou superior a seis meses, inviabilizando assim a utilização plena dos factos, há lugar a uma isenção total das taxas referidas no número anterior.

Há lugar à isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de reabilitação das obras ao abrigo dos programas de incentivo à reabilitação do património edificado promovidos pelo Município.

6.3.6 Outros incentivos

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação previsto no art.º 45.º n.º 1 al. b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

6.3.7 Procedimento e competência da Câmara Municipal

- a. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação;
- b. O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos da isenção de IMI deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de

20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

- c. O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos da isenção de IMT deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

6.4 Fontes de Financiamento

Com vista à implementação do Programa Estratégico apresenta-se uma estrutura de financiamento, com base no contexto atual. Efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor, as quais poderão vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

6.4.1 Portugal 2020 – acordo de parcerias até 2020

O acordo de parceria 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal.

No âmbito do acordo de parceria, e de acordo com o quadro de investimentos em anexo, foram já garantidos fundos para um conjunto de investimentos públicos que incidem na área da ARU de Amarante:

a. PAMUS Tâmega e Sousa

A construção de uma estratégia de mobilidade e transportes para o Município de Amarante encontra-se integrada na estratégia definida para CIM TS e pressupõe um alinhamento com as orientações enunciadas nas “Diretrizes Nacionais para a Mobilidade”, publicadas pelo IMT, bem como a visão estratégica preconizada:

- nos programas nacionais e regionais resultantes do Acordo Parceria celebrado com a União Europeia, de entre os quais se destaca o NORTE2020;
- nos instrumentos de política setorial dos transportes e respetivo quadro regulamentar, de que é exemplo o “Plano Estratégico de Transportes e Infraestruturas 2014-2020” (PETI3+);
- nos instrumentos de gestão territorial de nível supramunicipal, assumindo particular relevo, no caso em apreço, o “Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte” (PROT-N).

A estratégia de mobilidade e transportes a definir em sede do PAMUS TS não pode, de igual modo, ignorar o quadro estratégico de desenvolvimento integrado já estabelecido para sub-região do Tâmega e Sousa em documentos como o “Plano Estratégico de Desenvolvimento Integrado” (PEDI), o “Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial” (PDCT) ou, até mesmo, “Plano de Ação para a Definição e Estruturação do Sistema de Transportes Intermunicipal da Comunidade Intermunicipal do Tâmega e

Sousa”. No âmbito deste Plano, foi alocada, nesta fase, uma dotação FEDER de 1.389.750 €, a que corresponde um investimento mínimo de 1.635.000 €. No entanto, além deste conjunto de ações, definido como ações âncora, foram já definidos um conjunto de outras intervenções que constam do referido quadro em anexo, apesar de não estar ainda assegurado o financiamento.

b. PARU de Amarante

Através do Plano de Ação de Regeneração Urbana, a Câmara Municipal de Amarante, apresenta a sua estratégia para as ações a desenvolver no âmbito da prioridade de investimento, sendo que as tipologias de ação estão devidamente fundamentadas com a estratégia regional.

A prioridade de investimento 6.5 prevê a “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” (n.º 1 do artigo 121.º, da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro). Os objetivos específicos, afetos à PI 6.5, que terão efeito na Área de Reabilitação Urbana de Amarante, visam a promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos territórios de baixa densidade e de ocupação dispersa enquanto fator de diferenciação e afirmação regional.

De acordo com o n.º1 do artigo 121.º, da Portaria 57-B/2015, de 27 de fevereiro, as ações elegíveis a constar no PARU, podem assumir as seguintes tipologias:

- Reabilitação integral de edifícios, nomeadamente destinados a habitação, equipamentos de utilização coletiva, comércio ou a serviços, públicos ou privados, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;
- Reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, podendo envolver a demolição de edifícios para a criação de espaço público e recuperação e expansão de infraestruturas verdes;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas às tipologias de uso referidas nas alíneas anteriores;
- Desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação da área urbana, à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos e à mobilização das comunidades locais, desde que diretamente relacionadas com as ações previstas nas alíneas anteriores.

Assim, foi aprovado para o Município de Amarante um conjunto de ações prioritárias que correspondem a um montante de investimento mínimo de 5.399.419 € e montante FEDER de 4.589.506 €.

De acordo com a informação constante do quadro em anexo, foram ainda identificados um conjunto de investimentos necessários e enquadráveis nesta tipologia, mas sem qualquer tipo de financiamento ainda garantido.

c. IFRRU 2020

Importa referir o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. Estes apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis, sendo cofinanciáveis às seguintes operações, em áreas de reabilitação urbana, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidas pelos municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

6.4.2 Outros incentivos de financiamento

- a. **Programa Life+ 2014 – 2020**, constituído pelos subprogramas: Ambiente e Ação Climática. O programa LIFE contribuirá para o desenvolvimento sustentável e para a consecução dos objetivos e metas da Estratégia Europeia 2020, o 7.º Programa de Ação em matéria de Ambiente e outras estratégias e planos relevantes da UE em matéria de ambiente e clima. O subprograma ambiente tem três domínios prioritários: o ambiente e eficiência dos recursos, a natureza e biodiversidade e a governação e informação em matéria de ambiente. O subprograma relativo à ação climática prevê os domínios mitigação das alterações climáticas, adaptação às alterações climáticas e governação e informação em matéria de clima.
- b. **Fundo JESSICA** (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) como instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Council of Europe Development Bank que se constitui como forma inovadora de aplicar os fundos estruturais comunitários disponíveis aos Estados membros, a favor de projetos inseridos em intervenções integradas de desenvolvimento urbano.
- c. **Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE)**, para promoção da proteção ambiental e a segurança energética com uma relação custo-benefício favorável.
- d. **Fundos Ambientais** promovidos pela Agência Portuguesa do Ambiente e que correspondem aos seguintes:
 - i. **Fundo Português do Carbono**, o qual se destina a apoiar a transição para uma economia resiliente, competitiva e de baixo carbono, através do financiamento ou cofinanciamento de medidas que contribuam para o cumprimento dos compromissos do Estado Português no âmbito do Protocolo de Quioto e de outros compromissos internacionais e comunitários na área das alterações climáticas;
 - ii. **Fundo de Proteção dos Recursos Hídricos**, com a missão de contribuir para a utilização racional e para a proteção dos recursos hídricos, através da afetação de recursos a projetos e investimentos necessários ao seu melhor uso;
 - iii. **Fundo de Intervenção Ambiental**, com o objetivo de financiar iniciativas de prevenção e reparação de danos a componentes ambientais naturais ou humanas, sejam eles resultantes da ação humana ou produto das forças da

natureza, que exijam uma intervenção rápida ou para os quais se não possam mobilizar outros instrumentos jurídicos e financeiros.

7 Modelo de gestão e execução da ORU

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora, podendo revestir tal qualidade o Município ou uma empresa do sector empresarial local, nos termos do disposto nos artigos 9º, 10º e 36º do RJRU.

No âmbito da presente ORU, da ARU da Cidade de Amarante, a gestão da operação de reabilitação será assumida diretamente pelo Município, respondendo este como entidade gestora do processo.

O Município poderá estabelecer protocolos com outras entidades administrativas tendo em vista coordenar e simplificar procedimentos, designadamente no que respeita ao licenciamento das operações urbanísticas (Turismo, DGPC/DRCN, ANPC, etc.), nomeadamente a constituição da **comissão de apreciação** prevista no art.º 50º do RJRU.

A execução da operação de reabilitação urbana será realizada por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora, nos termos da lei, no que concerne à reabilitação dos edifícios de que sejam proprietários, podendo contar com a colaboração da entidade gestora, no que concerne ao estabelecimento de prazos, forma de execução e procura de soluções de financiamento, além da informação no que concerne a apoios e incentivos.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora, que também promoverá os projetos urbanísticos no espaço público.

Sempre que necessário, podem ser realizadas parcerias com entidades privadas.

8 Instrumentos de execução

Na execução da ORU, o Município na qualidade de entidade gestora, dispõe de instrumentos de execução das operações de reabilitação urbana.

Ao nível do controlo das operações urbanísticas:

- a) Controlo prévio de operações urbanísticas regulado no artigo 45º do RJRU;
- b) Inspeções e vistorias, reguladas no artigo 46º do RJRU;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, regulada no artigo 47º do RJRU;
- d) Cobrança de taxas e de compensações, regulada no artigo 48º do RJRU;
- e) Isenção de controlo prévio, regulada no artigo 49º do RJRU.

Ao nível dos instrumentos da política urbanística:

- f) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, regulados no artigo 55º do RJRU;
- g) Empreitada única, com vista à promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios, o Município, em representação dos proprietários, contrata e gere a empreitada, regulada no artigo 56º do RJRU;
- h) Demolição de edifícios, se estiverem em causa os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável, regulada no artigo 57º do RJRU;
- i) Direito de preferência, o Município tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana, regulado no artigo 58º do RJRU;
- j) Arrendamento forçado, quando o Município tenha tomado posse administrativa e executado as obras, após a sua conclusão, e caso o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Município, ou não dê de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode o Município arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil, regulado no artigo 59º do RJRU;

- k) Servidões, podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção, reguladas no artigo 60º do RJRU;
- l) Expropriação, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana ou se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados , regulada no artigo 61º do RJRU;
- m) Venda forçada, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação, nos termos dos artigos 62º e 63º do RJRU;
- n) Reestruturação da propriedade, o Município pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, através da expropriação por utilidade pública, regulada no artigo 64º do RJRU.

Ficha técnica

O documento foi elaborado por uma equipa multidisciplinar da Câmara Municipal de Amarante e da Porto Vivo, SRU, sendo a coordenação técnica assumida por dois técnicos da Porto Vivo.