OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

SANTA EULÁLIA

Vizela
CÂMARA MUNICIPAL

Índice

1. INTRODUÇÃO 1
2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 2
2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA 3
2.2. ASPETOS DA PAISAGEM URBANA 4
2.3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO 5
2.4. OBJETIVOS 7
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 8
3.1. VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU 9
3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 10
3.3. COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL 11
3.4. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA 15
3.4.1. EDIFÍCIOS 17
3.4.2. EQUIPAMENTOS 17
3.5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS 19
3.5.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL 20
3.5.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA 24
3.5.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA 28
3.6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU 31
3.6.1. TIPOLOGIA 31
3.6.2. MODELO DE GESTÃO 33
3.6.3. MODELO DE EXECUÇÃO 37
3.6.4. PRAZO DE EXECUÇÃO 40
3.6.5. PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU 41
3.6.6. MONITORIZAÇÃO DA ORU 43

1. INTRODUÇÃO

Inserido num contexto de evidente degradação urbana das áreas mais antigas ao nível municipal, realidade que se extrapola a todo o País, o desenvolvimento de ações de reabilitação urbana assume-se como uma prioridade em matéria das políticas públicas, tanto a nível local, como nacional.

A reabilitação urbana assume-se, portanto, como uma "*componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem com os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e garantia, para todos, de uma habitação condigna*" (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

A legislação define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como uma área geograficamente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade), justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A cada ARU corresponde uma ORU, sendo que, quando uma ORU se dirige fundamentalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação e adota a designação de ORU Simples. Por outro lado, quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas, também, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um programa estratégico de reabilitação, adotando a designação de ORU Sistemática.

A delimitação de uma ARU surge da necessidade de congregar numa determinada área, um

conjunto de intervenções e investimentos integrados, garantindo a salvaguarda do património edificado, assim como o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Este é um instrumento dirigido à requalificação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

Tendo em conta os parâmeros do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), aprovada a ARU de Santa Eulália, torna-se necessário proceder à definição da proposta da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), enquanto instrumento de programação, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Em consonância com o preconizado no supracitado regime, e decorrente da republicação em 2012 do diploma legal, a "*reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.".* No seu artigo 7.º, é ainda indicada a possibilidade de os municípios optarem por uma tramitação simultânea ou faseada, nomeadamente no que concerne à aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e da correspondente operação de reabilitação urbana.

O presente documento consubstancia, portanto, o instrumento de programação da ORU de Santa Eulália, cuja aprovação caberá à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do artigo 17.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, sendo, posteriormente, publicado, através de aviso, na 2.ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município.

2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No referente à Área de Reabilitação Urbana de Santa Eulália, em conformidade com o quadro

legal em vigor, o Município de Vizela optou, primeiramente, por uma tramitação faseada, tendo sido aprovada a delimitação da ARU por deliberação da Câmara Municipal, datada de 12 de setembro de 2023, e da Assembleia Municipal, datada de 28 de setembro de 2023, publicada através do Aviso n.º ***, Diário da República n.º ***, Série II, de *** de 2023.

O âmbito temporal de vigência da ARU aprovada foi então estabelecido em três anos, condicionada à aprovação da correspondente ORU, que poderia então vigorar pelo prazo fixado no instrumento de programação que a enquadra.

2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA

Santa Eulália é uma das maiores freguesias do concelho de Vizela e, também, uma das que mais tem crescido, possuindo uma área de 5,64 km^2 e uma população superior a 5.389 pessoas.

A história de Santa Eulália está intimamente ligada à história do concelho de Vizela. Apesar de esta freguesia ter pertencido ao concelho de Lousada durante muitos anos, a sua história funde-se com a história de Vizela, daí que seria natural que esta freguesia optasse por pertencer ao novo município criado em 1998.

Os factos históricos relacionados com Santa Eulália são muitos, mas estão intrinsecamente ligados à história do resto do concelho. O facto que terá maior importância na sua história terá sido a passagem do Rei D. Sancho II por Santa Eulália. De acordo com os documentos existentes, este rei terá sido criado em Santa Eulália pela mulher de Martim Fernandes de Riba Vizela, que na altura seria o nobre de confiança de D. Sancho I, avô do rei que supostamente teria passado a infância nas terras de Santa Eulália, que, já nessa altura, teria duas casas de nobres fidalgos, a Casa da Torre, da família dos de Riba Vizela, e a Casa de Sá, da família de Sá.

A freguesia de Santa Eulália, em termos históricos, remete logo para a família de Sá. As primeiras inquirições referem-se aos casais da terra de *Saa*. Desde essa altura e até aos nossos dias, esta importante família vai estar envolvida em muitos episódios de extrema

importância para a história do concelho. Nesta família destacam-se homens visionários e empresários importantes na história da indústria portuguesa, como Francisco Moreira de Sá, o fundador da fábrica de papel da Cascalheira; ou liberais, como Miguel António Moreira de Sá ou Valentim Moreira de Sá Sottomayor, que fizeram frente ao regime miguelista e foram figuras da frente no combate ao absolutismo; ou escritores como Ana Amália Moreira de Sá, poetisa de Vizela e muito próxima de Camilo Castelo Branco.

O facto de ter crescido muito e de ser a segunda freguesia mais povoada do concelho dá a esta povoação um estatuto especial e maior prioridade para atender a algumas necessidades que precisam de ser supridas. A freguesia acolhe uma grande parte da população que trabalha em Vizela. A indústria continua a ser a principal atividade das pessoas que ali moram, mas houve um aumento muito grande do número dos que trabalham nos serviços, não só em Vizela, mas na própria freguesia de Santa Eulália, que conta com uma percentagem considerável de comerciantes de todas as áreas.

2.2. ASPETOS DA PAISAGEM URBANA

Santa Eulália não é apenas a maior freguesia do concelho no que à extensão diz respeito, mas, também, uma das mais povoadas e das que mais efetivos populacionais verifica, tendo assinalado um crescimento natural positivo nos últimos momentos censitários.

O aumento da povoação é feito ao longo dos principais eixos rodoviários, a partir dos equipamentos sociais.

A Casa de Sá, casa brasonada que terá sido construída no século XVII, ainda, resiste em Santa Eulália, continuando a ser habitada pelos descendentes da nobre família que não abandonaram a terra de origem. A Casa de Sá é muito discreta, sendo mesmo natural que não se dê conta da sua existência. No entanto, quem nela reparar certamente verá ainda a majestade que em tempos fez desta casa a mais importante da região.

Outra grande atração da freguesia é a igreja paroquial. Quem a vê por fora não imagina como é por dentro. Esta igreja foi construída no século XVIII, em 1722, em estilo maneirista. Por

dentro, o tom azul claro dá luz e alegria ao templo. A talha dourada do altar, vestígios ainda da arte barroca que prevaleceram, não é excessiva, assim como não o são as pinturas, nem os painéis de azulejos que decoram as paredes com motivos bíblicos. Representam a última ceia e o milagre da multiplicação dos pães.

No adro da igreja existe também um cruzeiro que, segundo indicações dos populares, terá sido mandado construir, no século XIX por um emigrante, para pagamento de uma promessa.

2.3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A zona envolvente à igreja foi já alvo de uma grande intervenção de regeneração urbana por parte do Município e pretende-se estender a intervenção a uma área mais alargada. Em anteriores projetos de reabilitação da zona envolvente à igreja, assim como na ligação ao cemitério e zona contígua ao mesmo, procedeu-se a uma reorganização deste espaço nevrálgico da freguesia. Assim como se criou um "fio condutor" entre a igreja e o cemitério com a recolocação do "cruzeiro" que funciona como marco de ligação entre estes dois importantes elementos da paisagem e que importa interligar com a restante área no sentido de unificar e reforçar a centralidade.

O crescimento imobiliário foi ditando indefinidamente o crescimento da povoação, tornando o centro da freguesia densamente povoado, mas profundamente carente de reestruturação objetiva. Verifica-se a necessidade de intervir estrategicamente, mas com operações bem estudadas, mudando, através de pequenas ações, as dinâmicas da população em contacto com o espaço público.

Importa diluir a barreira que a fachada das casas impõe na vivência da freguesia e promover a qualidade de vida em comunidade, sendo este um território com uma vida cultural muito rica e própria que convém, além de preservar, promover. Importa, aqui, entender a paisagem como uma construção cultural e não deve tentar-se dissocia-la dos seus usos, uma vez que esta se apresenta como suporte de práticas culturais que alimentam formas e contextos. Devemos, pois, aproveitar a valorização do fator "tempo" na construção do espaço urbano e

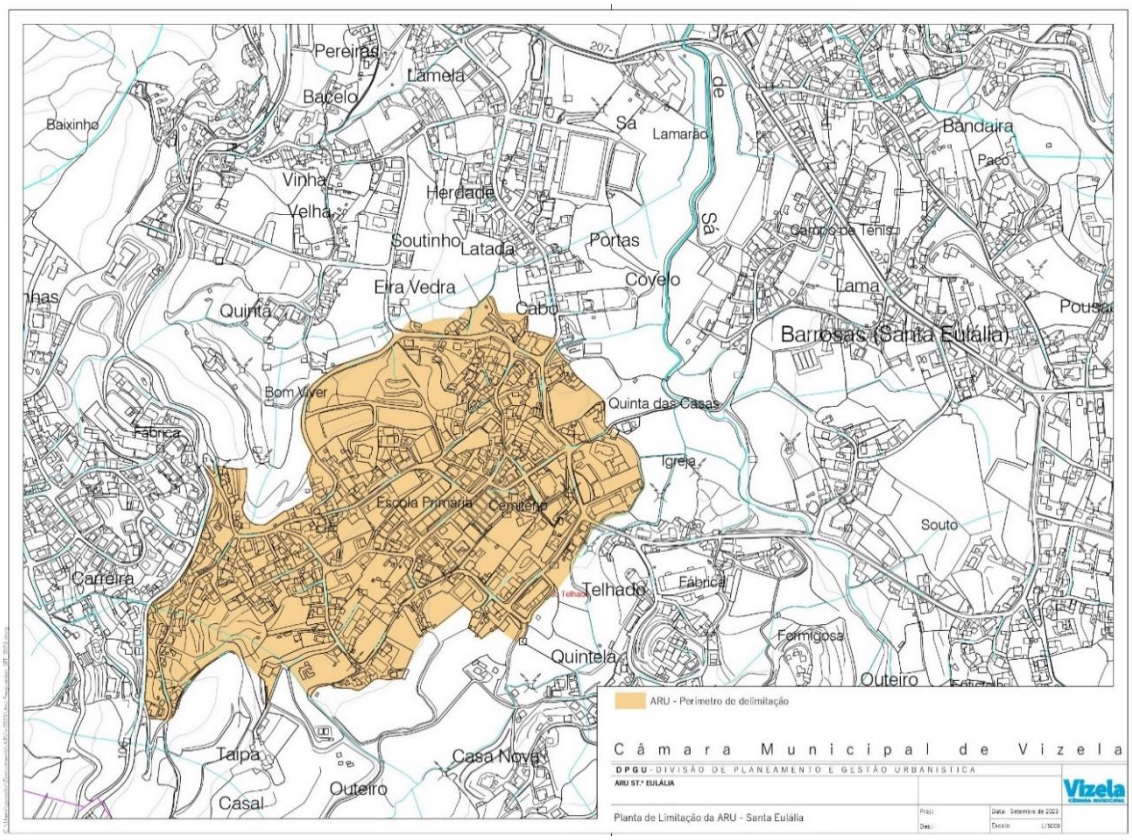
no sentido que este modela a população e a população o molda.

A área definida atualmente como área de reabilitação urbana (ARU), neste território periférico do concelho de Vizela resulta, em grande escala, da necessidade de consolidar e assumir os centros de freguesia como área nevrálgica da vida dos núcleos urbanos, mas tendo, sempre, em mente a preservação da identidade no lugar.

A estrutura desta área define claramente o núcleo mais antigo e central desta freguesia, núcleo esse que se define como centro urbano moderadamente compacto, mas com núcleos que evoluíram ao longo das principais artérias de comunicação sem que, no entanto, se denote uma intenção aglutinadora e organizacional. Embora construções mais recentes apareçam no seio deste espaço, nele predominam formações que carecem de reabilitação no sentido de melhorar o aspeto e a utilização deste espaço, bem, como de modo a atribuir-lhe um certo caráter identitário próprio e partilhado por todo este centro nevrálgico. Os esforços a fazer devem ir do sentido de inverter a tendência do progressivo abandono e consequente degradação física deste espaço, tentando revitaliza-lo.

Pretende-se, assim, estender a intervenção, bem como os efeitos benéficos daí procedentes, a uma área mais extensa, promovendo o desenvolvimento de um espaço urbano uniforme, apostando na reabilitação das construções mais degradadas. Importa, ainda, desenvolver esforços no sentido de melhorar os arruamentos, apostando na criação de passeios pedonais, a criação de espaços públicos de descanso e convívio através de mobiliário urbano adequado, assim como compreender a importância da organização das áreas de estacionamento, confinando-o a zonas específicas e que não incomodem o natural usufruto do espaço público, onde muitas vezes, os carros indevidamente estacionados se apresentam como barreiras consideráveis.

De igual modo, importa também, de forma assertiva, criar estratégias de modernização das atividades económicas e de atração de população e dinâmicas para Santa Eulália, afirmando a sua centralidade e, a partir daí, estender conexões com as áreas contíguas.



Mapa 1 – Área de Reabilitação de Santa Eulália

2.4. OBJETIVOS

A proposta de criação da ARU de Santa Eulália terá em conta a prossecução dos seguintes objetivos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética.
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (RJRU) indica que o Programa Estratégico de

Reabilitação Urbana deve, entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana, assim como enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana com as opções de desenvolvimento do Município, atestando o alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Neste sentido, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU de Santa Eulália, que suportam a operacionalização da respetiva ORU, alinham-se com a visão do que se pretende para o espaço da ARU a médio/longo prazo, integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando, cada vez mais, este local pelo reforço da sua atratividade.

3.1. VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A delimitação da ARU de Santa Eulália prevê, primeiramente, uma intervenção no plano urbanístico. Para além disto, pretende-se atuar ao nível dos equipamentos coletivos, atenuando situações de vazios urbanos prejudiciais à imagem urbana de uma freguesia que se quer inclusiva e heterogénea.

O centro da freguesia pretende definir-se como ponto de convergência de dinâmicas várias que poderão atuar num espaço físico melhorado e atrativo que, por isso, não sirva como obstáculo, mas antes como um estímulo ao desenvolvimento de novas forças e complementaridades.

A intervenção integrada na ARU deve por isso obedecer a critérios de democratização, promovendo um espaço marcado pela integração funcional e social, e de reabilitação, adicionando valor ao construído.

Pretende-se reforçar o perfil atrativo da área, captando o investimento privado e melhorando, assim, o espaço pelo reforço da competitividade, da valorização patrimonial e da sustentabilidade das intervenções realizadas.

Neste sentido, os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Santa Eulália devem refletir

a visão integrada de médio/longo prazo para toda a área a que se referem, bem como as metas a atingir com a implementação da ORU.

3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Como centro urbano, a área delimitada pela ARU encontra-se sujeita a dinâmicas de várias índoles, designadamente, e para além do investimento público, a dinâmicas de investimento privado. Sobre este fenómeno, considera-se que a densidade de aglomeração e de inter-relação não são já sinónimo de agrupamento físico do edificado, emprego, população ou infraestruturas. Esta evolução para uma pluralidade de contextos implica, no núcleo urbano de Santa Eulália, uma atuação concertada, tratando-se de abarcar os novos conceitos de forma inclusiva e concertada, de forma a manter a freguesia com uma identidade própria.

Com a ORU de Santa Eulália, o Município pretende promover uma intervenção integrada dos novos elementos com os valores paisagísticos existentes. Para tal, irá recorrer a um conjunto de intervenções e investimentos que criarão uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e convergência de interesses, com vista à renovação ou fixação do comércio e das funções centrais e à melhoria e modernização do parque habitacional e do desenho do espaço coletivo.

Considerando todas estas premissas, estabeleceram-se objetivos gerais que devem nortear a reabilitação urbana como melhoria da funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, e dinamização de um tecido urbano que, em alguns pontos, apresenta sinais de degradação. Plasmados nos pressupostos estabelecidos no RJRU, os objetivos estratégicos do Município de Vizela no desenvolvimento e operacionalização da ORU são os seguintes:

- Reforçar a centralidade da freguesia;
- Transformar a morfologia urbana em pontos estratégicos, reconvertendo os edifícios e/ou tecidos urbanos degradados ou em degradação e promovendo o seu potencial para atrair funções inovadoras e competitivas;

- Estruturar as principais zonas de expansão e requalificar o desenho urbano dos arruamentos das zonas residenciais emergentes, envolvendo-as no contexto urbano e aportando-lhes maior urbanidade e conforto;
- Envolver parceiros privados e associativos na estratégia de reabilitação, bem como na respetiva concretização, através da promoção dos incentivos às ações de reabilitação do edificado, por iniciativa de proprietários e investidores;
- Atenuar o impacto dos vazios urbanos no centro urbano e regiões periféricas;
- Rentabilizar o investimento público que, ao longo dos últimos anos, incidiu sobre esta área, qualificando a sua vocação urbana, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos equipamentos e espaços públicos;
- Apostar em padrões de mobilidade mais seguros e inclusivos no desenho do espaço público.

Desta forma, entende-se que a ORU de Santa Eulália deve contemplar, não só a integração de um conjunto urbano, como, também, a melhoria da qualidade de vida da população, tanto ao nível do edificado, como dos espaços públicos, potenciando este lugar como um espaço público de visita, de passagem e simultaneamente de residência, encontro e sociabilização.

Ao pretender valorizar o local, não se trata de promover uma transformação de fundo, que desvirtue o espaço, mas, antes, de intervir no sentido de criar condições de utilização pública, mantendo, no entanto, o equilíbrio e integrando algumas funções e a diversidade económica, social e cultural do tecido urbano.

3.3. COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

Em concordância com o que foi referido anteriormente, emerge a ideia de que a regeneração urbana no concelho de Vizela é pensada num prisma global, incluindo diversas temáticas e estendendo-se a todo o território concelhio, não se restringindo aos limites da ARU propriamente ditos ou ao edificado e às infraestruturas, mas integrando um conceito mais

vasto que concorre para o aumento da qualidade de vida dos residentes de todo o concelho e da atratividade para os visitantes.

Centrado em processos de consolidação da imagem urbana na senda da competitividade do concelho, a intervenção na ARU de Santa Eulália não pretende, apenas, melhorar o contexto interno da Freguesia, mas, também, favorecer a integração de uma multiplicidade de redes e parcerias locais e regionais que permitam o reforço da interação e das sinergias com os territórios envolventes.

O centro da freguesia tem sido palco de diversos investimentos num passado recente, sendo que a presente ORU visa dar continuidade a este processo de melhoramento deste núcleo.

Nos últimos anos, a reabilitação urbana tem sido reconhecida como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração.

A atenção dada a este tema é cada vez mais notória, já que os mais variados instrumentos procuram concretizar tais políticas, nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT).

A estrutura do sistema de gestão territorial assenta numa total e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes. Desta conceção resulta, por um lado, que cada instrumento de planeamento possui sempre uma reservada margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tem obrigatoriamente, desde que se verifique a referida compatibilidade, de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas.

Através da materialização de uma resposta integrada e articulada, pretende-se reforçar os núcleos estratégicos do território concelhio, enquanto pólos de atratividade, promovendo a inovação e a partilha de conteúdos, nomeadamente históricos, culturais e ambientais.

A valorização do sistema biofísico e patrimonial existente é um reflexo direto das estratégias nacionais patentes nos diversos Programas Operacionais, sendo exemplo disso a adoção de

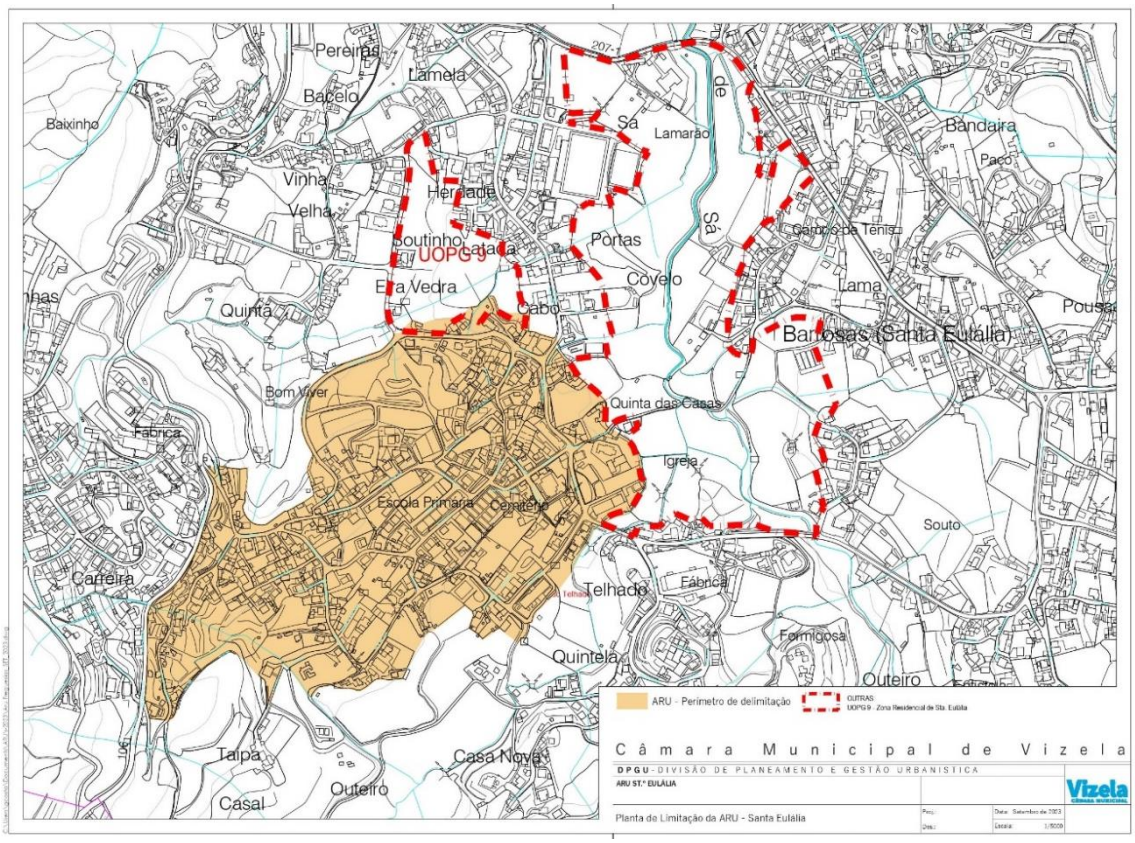
medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, a recuperar e descontaminar zonas industriais abandoadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído.

Neste seguimento, interessa, também, verificar de que modo a ARU de Santa Eulália se articula com o que dispõem para a área abrangida pela intervenção dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT).

Atualmente, existe um PMOT em vigor com incidência na área da intervenção, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de 2013. No Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vizela, encontram-se definidos um conjunto de objetivos para cuja prossecução da reabilitação urbana concorre ativamente, podendo PERU de Santa Eulália destacar-se, sem prejuízo de relevância dos demais: *"a) Reforço da coesão territorial, através da melhoria das acessibilidades externas e internas e da afirmação da rede de lugares centrais; b) Modernização e diversificação dos setores económicos, através da reestruturação e potenciação dos recursos endógenos existentes, da relocalização das atividades industrial e empresarial e da dinamização da atividade termal e complementar; c) Proteção e valorização ambiental e paisagística, salvaguardando e promovendo os valores naturais, a continuidade do sistema rural na lógica da sua sustentabilidade e da qualificação do sistema urbano".*

Ainda no Plano Diretor Municipal de Vizela em vigor, dentro dos limites territoriais propostos para a ARU, encontra-se definida uma unidade operativas de planeamento e gestão (Mapa 2):

– UOPG 9 – Zona residencial de Santa Eulália, com os seguintes objetivos programáticos: *" a) A disponibilização de áreas de expansão residencial; b) A disponibilização de área para polidesportivo; c) A consolidação de tecidos urbanos existentes; d) A continuidade para nascente do arruamento de distribuição secundária que permitirá a ligação entre a N106 e a N207-1".*



Mapa 2 – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão da ARU de Santa Eulália

Refira-se, ainda, como evidência da crescente relevância atribuída à reabilitação urbana no território concelhio, enquanto linha estratégica a prosseguir e a reforçar, as seguintes ações municipais:

- Regulamento de Atribuição do Prémio Municipal de Reabilitação Urbana — «Vizela Reabilita»: tem como objetivo: *"a) Distinguir as três melhores iniciativas de promoção de Reabilitação e Regeneração Urbana de Vizela numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para a cidade nas suas dimensões social, económica e cultural; b) A promoção e salvaguarda do património edificado"*;
- Regulamento Municipal de Reconhecimento de Estabelecimentos e Entidades de Interesse Histórico e Cultural ou Social Local — "Lojas com História": estabelece as regras relativas ao reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local que se destacam pelas suas caraterísticas únicas e reconhecido valor para a identidade do território do Município de Vizela.

Tais instrumentos atendem e reconhecem a necessidade de reforçar a reabilitação urbana de edifícios como forma de promover a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, através de obras de construção, reconstrução e ampliação, sem perder a identidade caraterística do edificado urbano e, assim, combater a degradação urbana, melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade e promover o património cultural e a recuperação de espaços urbanos de forma ambientalmente mais sustentável.

Deste modo, demonstra-se que a estratégia de reabilitação urbana a adotar na ARU de Santa Eulália se liga intimamente com as linhas mestras das estratégias e opções de desenvolvimento, tornando-se, também, evidente que as motivações que alavancaram o processo de criação da ARU e respetiva ORU de Santa Eulália confluem com a política de reabilitação urbana que vem sendo delineada pelo Município de Vizela.

3.4. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

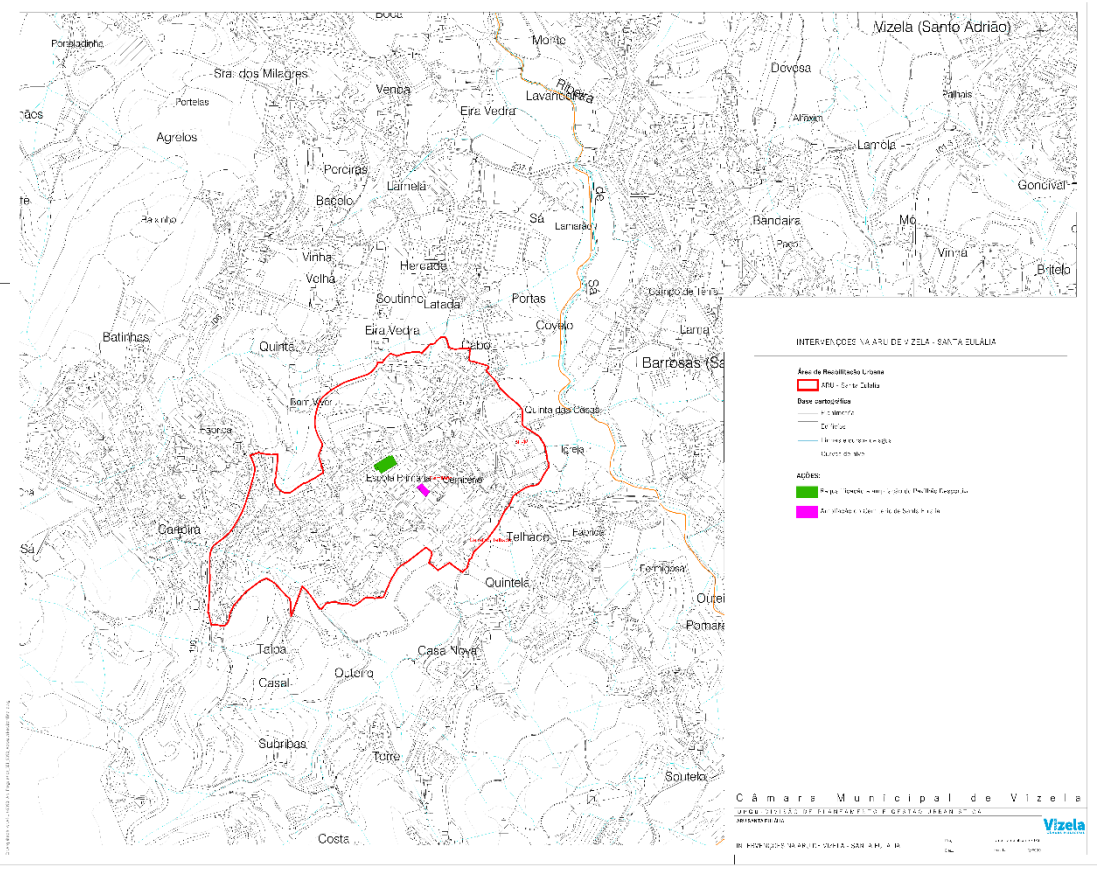
A construção de um ambiente urbano de excelência é um dos propósitos centrais da ação para a regeneração urbana no concelho de Vizela, convergindo para o aumento a atratividade do território e, consequentemente, para a criação de um contexto propício à fixação de pessoas e atividades económicas.

As ações que integram a presente ORU encontram-se, na sua maioria, preconizadas no Planos de Ação de Regeneração Urbana do concelho, instrumento que prevê para o Centro Urbano da Freguesia de Santa Eulália um conjunto de intervenções divididas em duas tipologias consoante a sua importância, nomeadamente as de cariz prioritário, que estão na linha da frente dos projetos concelhios, e as de caráter complementar, quando se referem a ações com menor destaque no computo do projeto municipal. Ressalve-se, ainda, o facto das ações descritas, e que integram a presente ORU, apresentarem, à presente data, diferentes fases de execução. Tais fases são fruto do processo evolutivo encetado pelo Município, no que respeita à primeira delimitação da ARU de Santa Eulália, enquadrando-se aqui todas as intervenções delineadas e previstas durante este processo.

O Centro Urbano da Freguesia vem sendo alvo de sucessivas melhorias, enquadradas por diversas linhas de investimento. Dando continuidade a outras intervenções que têm devolvido, cada vez mais, os espaços às gentes que os utilizam, as ações estruturantes a implementar no âmbito da ORU constituem, no seu todo, uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se à reabilitação do edificado, à qualificação das infraestruturas e dos equipamentos (Mapa 3).

Importa, ainda, salientar que as ações territoriais previstas para a ARU de Santa Eulália apresentam uma relação de sinergia e de complementaridade com outros investimentos públicos concretizados, em concretização e previstos para os outros núcleos urbanos estruturantes do concelho, cujo efeito conjugado se expecta confluir para o aumento da atratividade e para a requalificação e revitalização urbana do território concelhio.

As diferentes ações a executar no Centro da Freguesia foram divididas por setores temáticos, de acordo com a tipologia do objeto principal a intervir e obedecendo à separação estabelecida no artigo 33.º do RJRU.



Mapa 3 – Ações a realizar na ARU de Santa Eulália

3.4.1. EDIFÍCIOS

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico e das tipologias construtivas de cariz histórico são dos focos principais da reabilitação urbana, a par disso a dinamização e intervenção no património edificado surge como estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas.

Como linha central das políticas públicas, a reabilitação urbana tem nas entidades privadas um parceiro vital para o seu sucesso, pelo que é necessário envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana, alavancando o investimento privado, designadamente no que concerne à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Na área circunscrita pela ARU de Santa Eulália, as ações de reabilitação sobre edifícios incidem no edificado privado (Quadro 1), esperando-se que as mesmas decorram do esforço do Município na dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada.

Denominação	Descrição	Promotor
Reabilitação do Edificado Privado da ARU de Santa Eulália	Reabilitação da estrutura edificada de cariz privado, como complemento à requalificação do espaço público. Pretende dotar os espaços de melhores condições, quer ao nível das fachadas, coberturas e caixilharias, quer ao nível do conforto e eficiência energética. Objetivos: – Requalificação Urbana; – Regeneração do edificado; – Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Particulares e Entidades Privadas

Quadro 1 – Identificação das ações sobre edifícios privados na ARU de Santa Eulália

3.4.2. EQUIPAMENTOS

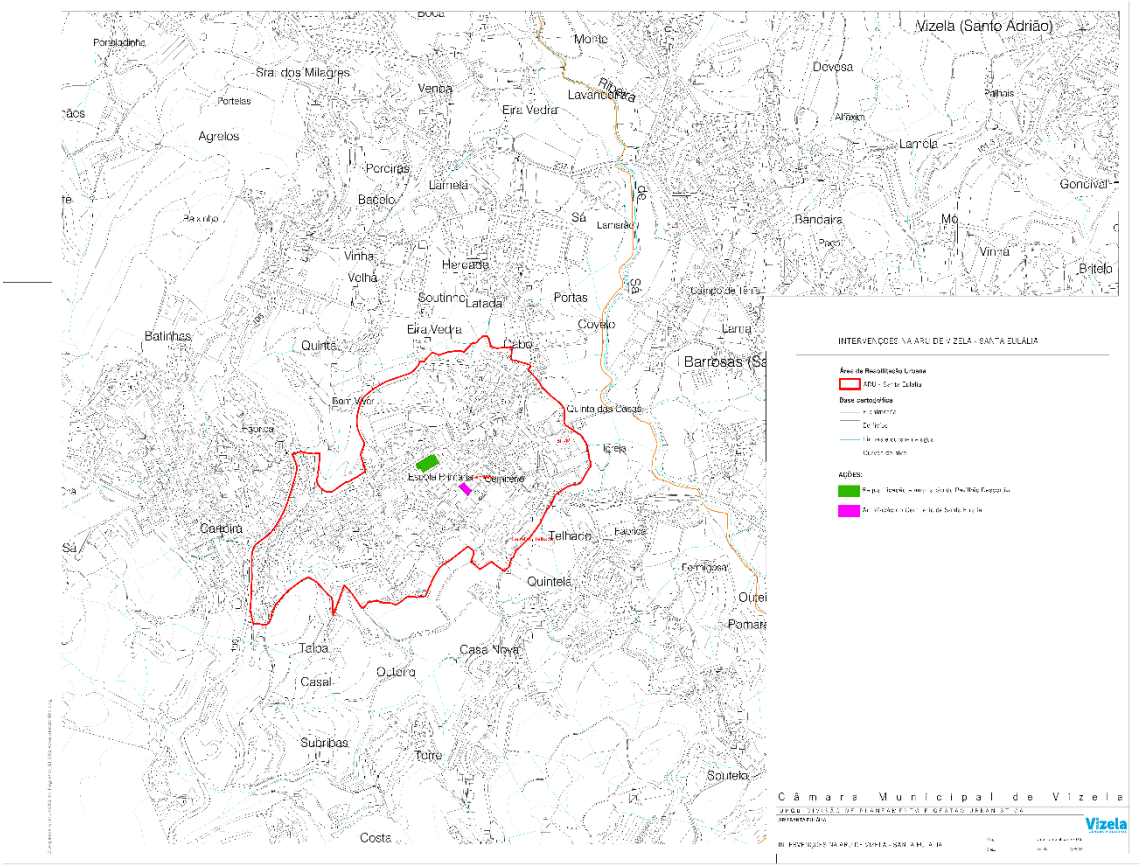
Com um efeito determinante no seio das dinâmicas urbanas, os equipamentos são muitas vezes percussores de novas centralidades, da revitalização de espaços ou do

recrudescimento de novas dinâmicas. A este respeito note-se que o artigo 3.º do RJRU reconhece como um dos objetivos a prosseguir no âmbito da reabilitação urbana *"requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva"*.

A intervenção de reabilitação urbana a levar a cabo na ARU de Santa Eulália, no que aos equipamentos se refere, inclui ações distintas que se esperam integradas e complementares (Quadro 2 e Mapa 4).

Denominação	Descrição	Promotor
Ampliação do Cemitério de Sta. Eulália	Pretende-se criar um conjunto de jazigos e capelas a serem construídos na extensão do Cemitério de Sta. Eulália, ampliando a sua área, através de: – Demolição do edifício devoluto existente; – Execução de escavação para criação de plataforma em concordância com a cota da plataforma já existente; – Execução de muro de suporte com gradeamento; – Execução de Campas e Jazigos; – Execução de corredores de acesso; – Reformulação da rede de drenagem das águas pluviais; – Execução da rede de abastecimento de águas para limpeza; – Reformulação da iluminação. – Objetivos: – Requalificação urbana; – Melhoria dos equipamentos de utilização coletiva e dos serviços prestados à comunidade; – Valorização do património edificado; – Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística.	Município de Vizela
Requalificação do Pavilhão Desportivo de Santa Eulália 2ª Fase	A segunda fase da requalificação do Pavilhão Desportivo de Santa Eulália contempla o seguinte: – Demolição, ampliação e reestruturação de espaços comuns; – Ampliação da área de jogo; – Construção de área de ginásio; – Construção de balneários e wc de apoio ao ginásio; – Construção de uma plataforma em perfil de aço revestida a caixilharia envidraçada, no alçado poente do edifício, criando um novo acesso ao piso 1 (bancada);	Município de Vizela

Quadro 2 – Identificação das ações sobre equipamentos na ARU de Santa Eulália



Mapa 4 – Ações sobre equipamentos na ARU de Santa Eulália

3.5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Como estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana.

O facto é que a aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRU).

Assim, na operacionalização do programa de intervenção, compete ao sector público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um

conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Neste ponto encontram-se sistematizados alguns mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a Área de Reabilitação Urbana de Santa Eulália.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU de Santa Eulália revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Os incentivos de natureza financeira, correspondem à atribuição das comparticipações pecuniárias com montantes variáveis em função da tipologia dos casos de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central e local ou, ainda, à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais, como por exemplo a isenção da taxa de licença de ocupação do espaço publico para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas ou isenção de taxa de reforço das infraestruturas urbanas, entre outras.

Os incentivos de natureza fiscal estão inscritos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e dependem de deliberação de Câmara e aprovação da Assembleia Municipal para as ações enquadráveis nas ARU's.

Os benefícios administrativos podem comportar medidas de apoio aos proprietários no sentido da celeridade processual, facilitação dos atos de inspeção e verificação da boa execução.

3.5.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

Nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana *"obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos*

municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável ".

Deste modo, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU de Santa Eulália, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade, enquanto entidade gestora, do Município de Vizela.

A aprovação da ARU de Santa Eulália habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro – introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se, ainda, beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU no ano de 2009, o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF, que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Efetivamente, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU.

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, conjugada com o artigo 45.º do EBF, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana exige

a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nos seguintes termos:

a) Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis 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;
b) Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis 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;
c) Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

Para aceder aos benefícios fiscais, de acordo com a alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o imóvel terá de se localizar na ARU e a ação de reabilitação do imóvel deve resultar numa subida de 2 níveis na conservação do imóvel em relação ao verificado antes do seu início, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Assim, o EBF determina que o acesso a estes benefícios decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. De acordo com a alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, o estado de conservação de um edifício ou habitação é determinado, pelos competentes serviços municipais, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 5.º do mesmo diploma legal. A análise do estado de Conservação terá de base o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC), publicado pela

Portaria nº 1192-B/2006, de 03 de novembro, segundo os níveis de conservação, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (Quadro 3).

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

Quadro 3 – Níveis de conservação

A aplicação dos incentivos fiscais depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal (n.º 24 do artigo 71.º do EBF).

De igual modo, nos termos estabelecidos nos n.os 4, 5 e 7 do artigo 71.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos que são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU de Santa Eulália, designadamente na realização de ações de reabilitação, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis para efeitos de penalização, são considerados, ainda, os seguintes benefícios fiscais:

a) IRS

i. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações

de reabilitação;

ii. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento;

iii. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação;

b) IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no artigo 112.º do Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

3.5.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Dada a complexidade que o processo de reabilitação urbana se reveste, torna-se vital a sua

dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Deste modo, o Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela poderá prever a possibilidade da Câmara Municipal dispensar do pagamento total ou parcial de Taxas Municipais de Urbanização, às pessoas singulares e coletivas que realizem:

a) Operações urbanísticas, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social ou interesse coletivo relevante, que a Câmara Municipal delibere dispensar total ou parcialmente do pagamento da taxa, estabelecendo que devem ser privilegiadas as operações que promovam a criação de novas polaridades e a reabilitação urbana e ambiental;
b) Obras de conservação, alteração ou reconstrução, que promovam a reabilitação dos edifícios, conjuntos edificados ou outras construções, integrados no inventário do Património Arquitetónico de Vizela, que acompanha o PDM em vigor, estabelecendo que a redução de taxas pode ir de 50% a 100% consoante a natureza da operação urbanística e o valor patrimonial dos imóveis a reabilitar, bem como, no caso da introdução de novas edificações, privilegiando a criação de novas polaridades, a requalificação do espaço público e a ambiental.

De igual modo, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de Operações de Reabilitação Urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas. Serão de seguida explanados alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU de Santa Eulália:

– Programas de apoio ao investimento público no âmbito do Quadro de Apoio Comunitário: no atual Período de Programação 2021-2027, o novo Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2030 – inclui o Objetivo Estratégico 5 (OP5) “Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos”, que prevê, entre outras áreas, as intervenções das entidades municipais, intermunicipais e metropolitanas para a “reabilitação e regeneração

urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética; autoconsumo e comunidades de energia renovável (OP2)". O Portugal 2030 será implementado através de 12 programas: quatro de âmbito temático; cinco Regionais; dois das Regiões Autónomas; e um de Assistência Técnica. Entre tais programas, os Programas Regionais, referentes a cada uma das NUTS II do Continente, mobilizam a generalidade dos Objetivos Estratégicos, com particular destaque para aqueles focados na dimensão territorial das políticas públicas/territorialização das políticas públicas, onde se incluí o OP5 supramencionado. Pelo contexto geográfico do presente PERU, importa destacar o Programa Regional do Norte 2021-2027, cuja programação inclui a Prioridade 5A "Norte mais Próximo dos Cidadãos", a qual, por sua vez, abarca o Objetivo Específico RSO5.1. " Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas (FEDER)", onde as ações de "reabilitação e regeneração urbanas" são preconizadas como tipos de ação a apoiar.

– Instrumento de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH): a NGPH é resultado da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, na qual se estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação. Os principais objetivos são garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público e criar condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas. Os instrumentos disponíveis organizam-se consoante os objetivos preconizados, sendo que relativamente à reabilitação do edificado destaca-se:

- Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, no âmbito do qual se referem os seguintes instrumentos:
  - Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA) 3: tem como objetivo "o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada";
  - Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU): incidindo diretamente nas ARU e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado, consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o Município de apoios financeiros a intervenções de regeneração urbana.
- No âmbito do Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional da NGPH, importa destacar o seguinte instrumento de política passível de mobilização para fins de reabilitação:
  - 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 6: passa por garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo especificamente no âmbito do presente documento: a reabilitação de prédios ou de frações para

habitação; a aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação; e a aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

- Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado da NGPH, a saber:
  - FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado7: pretende o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

3.5.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

Em 2017, iniciava-se o projeto Reabilitar como Regra (RcR) que teve como principal objetivo apresentar uma proposta de *"revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação"*, conciliando os *"atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato"* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro).

Neste âmbito, surge o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho que vem estabelecer o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, definindo três princípios fundamentais, designadamente: o princípio da proteção e valorização do existente, o princípio da sustentabilidade ambiental e o princípio da melhoria proporcional e progressiva.

O princípio da proteção e valorização do existente defende que a *"atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve*

sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação", a *"proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores (artísticos ou estéticos; científicos ou tecnológicos; e socioculturais)"*, e por fim, que os valores *"assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade"* (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O princípio da sustentabilidade ambiental preconiza que a *"atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos"*, a *"reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis"* e, por último, que *"no fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva"* (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O princípio da melhoria proporcional e progressiva indica que *"a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção"* e, ainda, que *"as intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes*

perspetivas", nomeadamente: i) Curto e longo prazo; ii) Financeira, social e cultural; iii) Individual e coletiva; iv) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

O novo regime propõe alterações regulamentares no domínio do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), da segurança contra incêndios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, das acessibilidades e instalações. Faz, ainda, a articulação com o domínio da segurança estrutural, incluindo a segurança sísmica, revogando inclusivamente os regulamentos nacionais de Estruturas que serão substituídos pelos Eurocódigos. Nestes termos, para a regulamentação destes domínios, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias, respetivamente:

- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro, que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;

– Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

O regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, esclarece, ainda, o entendimento de: a) «Operações de reabilitação» como as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual: i) Obras de alteração; ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável; b) «Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Com a criação deste regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, como tal, foi revogado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Neste âmbito, o Município de Vizela aprovou, ainda, o Regulamento de apoio a iniciativas empresariais e económicas de interesse municipal – "Via Verde Municipal", que, através da celeridade e a eficácia da tramitação dos procedimentos administrativos relacionados com iniciativas empresariais de interesse municipal, visa a desburocratização e simplificação dos mesmos.

3.6. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

3.6.1. TIPOLOGIA

Em concordância com o disposto na alínea j) do artigo 2.º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida como uma "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 através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios". Do mesmo modo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

A ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A ORU, que estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, é definida na alínea h) do artigo 2.º do RJRU, como *"conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área"*.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as Operações de Reabilitação Urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município.

As operações de reabilitação urbana simples consistem numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução e são enquadradas por instrumentos de programação designados por "estratégia de reabilitação urbana". Por outro lado, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são intervenções integradas de reabilitação urbana de uma área, dirigidas à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido urbano, associadas a um programa de investimento público e enquadradas por "programas estratégicos de reabilitação urbana".

Relativamente à ARU de Santa Eulália optou-se por uma ORU do tipo sistemático por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial

naquele local, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores associada a um programa de investimento público.

O desenvolvimento deste processo será contínuo e participativo, adotando soluções integradas em que as respostas dadas possam ir de encontro às aspirações não só do Município em si, mas também de todos os munícipes.

Merece referência o artigo 32.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU como causa de utilidade pública mais concretamente que "*a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana"*.

3.6.2. MODELO DE GESTÃO

O modelo de gestão e de execução tem como objetivo primordial agilizar todo o processo de reabilitação, nomeadamente ao nível de:

- Recursos Humanos: existência de uma estrutura mais operacional e mais eficiente no tratamento dos processos de licenciamento urbanístico de reabilitação;
- Especificidade de Atuação: equipa direcionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado presente na ARU;
- Contactos com os Agentes Intervenientes no Processo: enquanto entidade gestora, promover o contacto direto e privilegiado com os diversos intervenientes, nomeadamente proprietários, técnicos habilitados (engenheiros, arquitetos, …), empreiteiros, entidades governamentais, entre outros.

Note-se, ainda, que o modelo de governação a implementar partilha os objetivos com o modelo de governação do Acordo de Parceria e dos Programas Operacionais que inclui, de forma simplificada, quatro propósitos principais:

- A simplificação, privilegiando a segregação das responsabilidades para o exercício das

funções de orientação política e técnica e valorizando o envolvimento dos parceiros;

- A orientação para resultados, concretizada através da valorização dos resultados nas decisões de financiamentos e a sua avaliação, e consequências daí decorrentes nos pagamentos de saldo final dos projetos;
- O estabelecimento de regras comuns para o financiamento que garantam condições de equidade e de transparência;
- A simplificação do acesso dos beneficiários ao financiamento e a redução dos respetivos custos administrativos.

Constituindo a governação uma componente vital para o sucesso da operacionalização da ORU pretende-se que o modelo adotado promova a eficácia e eficiência na gestão financeira e do território, assente num processo ativo, comunicado e proactivo.

De acordo com o número 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a qualidade de entidade gestora pode ser assumida pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local.

Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se o tipo de entidade gestora que é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

No presente caso, o Município de Vizela assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Santa Eulália, garantindo a execução da ORU, assentando numa estrutura que assegure a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações.

Ao assegurar-se como entidade gestora de todo o processo, o Município de Vizela deve assegurar:

- Colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.);
- Normalização de procedimentos urbanísticos, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território;
- Implementação de métodos de avaliação e monitorização da situação atual e concretização do Programa Estratégico;
- Alterações normativas dependentes do município, através da aplicação de regulamentos

municipais a rever e/ou a elaborar para a área da ARU e outros instrumentos de gestão do território;

- Candidatura a apoios financeiros no quadro comunitário em vigor;
- Promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística, nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação;
- Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana;
- Dinamização e intervenção no património municipal;
- Disponibilização de informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes possam aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano;
- Assegurar a coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e muito especialmente à regeneração das infraestruturas urbanas.

Para tal, torna-se necessário que exista uma estrutura que assegure a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações. O modelo de governação proposto assenta em dois níveis que incluem os setores de coordenação política e técnica (Quadro 4).

Como forma de rentabilizar a estrutura já instalada e, respeitando o organigrama do Município, pretende-se utilizar um modelo simples que se enquadre na organização existente evitando complexificação de funções e duplicação de tarefas ou sobrecarga das equipas técnicas.

Estrutura	Execução
Gestão política e estratégica	Presidente da Câmara
Equipa estratégica-operacional	Vereadores e técnicos

Coordenador técnico e operacional do PERU	Vereador
Núcleos de gestão operacional	Dirigentes/técnicos das divisões da Câmara Municipal. Garantir o apoio técnico nas áreas funcionais dos Núcleos de Gestão Operacional através das seguintes unidades: – Administrativa, financeira e jurídica – Divisão de Gestão Financeira, Divisão de Administração Geral e Gabinete Jurídico; – Análise e Seleção, execução e acompanhamento de candidaturas – Divisão de Obras Municipais e Administração Direta, Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, Divisão de Serviços Urbanos e Divisão de Desenvolvimento Económico e Marketing Territorial; – Monitorização e avaliação – Divisão de Obras Municipais e Administração Direta, Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística e Divisão de Serviços Urbanos.

Quadro 4 – Modelo de governação e execução da ORU de Santa Eulália

A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Vizela, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU.

O nível da Gestão Política e Estratégica será assumido pelo Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por vogais a designar.

Em articulação com este nível estará a equipa estratégica e operacional, a qual será composta por um grupo de vereadores e técnicos do Município, dirigidos pelo coordenador técnico e operacional da ORU, titularidade atribuída a um vereador a indicar.

Esta comissão terá como responsabilidades principais: o acompanhamento da implementação do PERU, através da apreciação de relatórios de execução e resultados das operações; a monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados; e a emissão de recomendações e propostas de melhoria.

Os Núcleos de Gestão Operacional serão assumidos pelos dirigentes/ técnicos das divisões da Câmara Municipal que garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais que lhes competem. Desta forma, a função administrativa, financeira e jurídica caberá à Divisão de Gestão Financeira, à Divisão de Administração Geral e ao Gabinete Jurídico; a função de análise e seleção, execução e acompanhamento de candidaturas caberá à Divisão de Obras Municipais e Administração Direta, à Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, à Divisão de Serviços Urbanos e à Divisão de Desenvolvimento Económico e Marketing Territorial; e a função de monitorização e avaliação caberá à Divisão de Obras Municipais e Administração Direta, à Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística e à Divisão de Serviços Urbanos. A função de comunicação será assegurada através da disponibilização de informação via internet e canais convencionais, com a prestação regular de informação ao público, através da divulgação das ações e iniciativas da ORU, assim como dos progressos da sua realização e dos resultados.

Mais do que criar uma estrutura funcional de resposta à governação e gestão exigidas pela execução da ORU, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já instalados no Município, como de toda a sua estrutura organizacional, a qual se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da referida operação.

3.6.3. MODELO DE EXECUÇÃO

O RJRU estabelece para as Operações de Reabilitação Urbana dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras.

As intervenções tendentes à execução de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31.º RJRU).

No caso da ORU de Santa Eulália, o modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana a adotar prevê a execução das ações, preferencialmente, por iniciativa dos particulares, com

apoio da entidade gestora, que será o Município de Vizela.

Pretende-se, deste modo, que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

A inclusão dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além do exposto, considera-se, também, como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, prevendo-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais, considerando-se, a título excecional, que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Nos termos do número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Vizela poderá

utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva Operação de Reabilitação Urbana:

– Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: o Município de Vizela pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE. A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das caraterísticas de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.
– Empreitada única: na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Vizela terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização. A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliada casuisticamente, em conformidade com a análise das caraterísticas e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (caraterísticas do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.). O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia. Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.
– Demolição de edifícios: a utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

– Direito de preferência: o direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridas em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.
– Arrendamento forçado: o instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verifiquem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:
  - a entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executando as obras necessárias;
  - no prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas. Nos casos em que se verifiquem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

3.6.4. PRAZO DE EXECUÇÃO

Em concordância com o Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deverá estabelecer o período de intervenção da ORU com uma baliza máxima de duração de 15 anos (artigo 20.º).

Considerando esta possibilidade e dado o propósito de definir linhas de atuação territorial eficazes e de cariz duradouro neste território, prevê-se que a ORU de Santa Eulália vigore por um período de quatro anos, decorrendo entre 2023 e 2027, com possibilidade de prorrogação

por mais onze anos. Conforme previsto na legislação em vigor, a prorrogação *supra* referida é sujeita a aprovação pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (cf. artigo 20.º do RJRU).

3.6.5. PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

A definição do programa de investimento (evidenciando o investimento de caráter público e privado) e de financiamento da ORU é uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Com efeito, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana de Santa Eulália, é seguidamente apresentada a estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento (cf. artigo 33.º do RJRU).

Tendo já sido apresentadas as ações a realizar em cada um dos setores temáticos, importa agora apresentar a estimativa financeira para a sua concretização, bem como as entidades envolvidas na sua realização e as fontes de financiamento associadas.

Por outro lado, note-se que as ações de natureza imaterial, incluídas no eixo temático das atividades económicas e concernentes a iniciativas e eventos culturais, referem-se a ações promovidas pela autarquia de forma regular, obedecendo a uma periodicidade anual. Por esta razão, estas ações são igualmente consideradas como intervenções a concretizar. Não obstante, cada edição destas iniciativas ou eventos terá, naturalmente, uma execução orçamental individualizada. Assim, para efeitos de estimativa de investimento para a ORU, foram considerados os custos previstos com a realização destas iniciativas e eventos culturais, durante o período de seis anos associados à respetiva programação.

Do exposto, depreende-se que o programa de investimento a considerar para concretização no horizonte temporal de vigência da ORU de Santa Eulália prevê um investimento global de 825 000,00 €, a que corresponde um investimento público de 325 000,00 € e um investimento privado de 500 000,00 €.

Deste modo, o investimento global estimado para concretização no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Santa Eulália ronda os 825 000,00 €, com as maiores fatias a caberem às intervenções em edifícios (500 000,00 €) e infraestruturas (325 000,00 €).

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU de Santa Eulália, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções, às entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade que cada um deles assume.

Deste modo, no âmbito das intervenções em edifícios, designadamente reabilitação do edificado privado da Aru de Santa Eulália, prevê-se que a mesma seja efetuada por particulares e entidades privadas, com uma estimativa orçamental de investimento privado de 500 000,00 €, com início no ano de 2017 e enquadrada financeiramente no IFRRU.

Por outro lado, relativamente a intervenções em equipamentos, prevêem-se as seguintes ações:

- Ampliação do Cemitério de Sta. Eulália, cuja intervenção será efetuada pelo Município de Vizela, com uma estimativa orçamental de investimento público de 180 000,00 €, com início no ano de 2024 e enquadrada financeiramente no orçamento Municipal.
- Requalificação do Pavilhão Desportivo de Santa Eulália 2ª Fase, cuja intervenção será efetuada pelo Município de Vizela, com uma estimativa orçamental de investimento público de 145 000,00 €, com início no ano de 2024 e enquadrada financeiramente no orçamento Municipal.

Para além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas.

O RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de quatro anos considerado para execução da presente Operação (Quadro 5).

3.6.6. MONITORIZAÇÃO DA ORU

A Entidade Gestora elaborará um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Seguindo os ditames indicados no artigo 20.º-A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a cada cinco anos de vigência da Área de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da Operação de Reabilitação Urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

De igual modo, inerente ao sucesso de toda a operação, está a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, tornando-se uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território.

Servindo como estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que, findo este processo de definição da ORU de Santa Eulália, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento.

Intervenções a realizar	2023	2024	2025	2026	2027
I – Edifícios					
Reabilitação do Edificado Privado da Aru de Santa Eulália					
II - Equipamentos					
Ampliação do Cemitério de Sta. Eulália					
Requalificação do Pavilhão Desportivo de Santa Eulália 2ª Fase					

Quadro 5 – Cronograma das intervenções revistas para a ORU de Santa Eulália

Legenda:

»	Ação em processo de concretização
	Previsão de execução da ação