MACEDO DE CAVALEIROS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL

MACEDO DE CAVALEIROS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

MACEDO DE CAVALEIROS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Estratégia Territorial e Operacional

Em conjunto com o relatório referente à "Caracterização e Diagnóstico", o presente documento, constitui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da cidade de Macedo de Cavaleiros, documento enquadrador da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Dezembro 2015

Fotografia da capa: http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt

MACEDO DE CAVALEIROS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

A imagem gráfica adotada para o presente programa foi inspirada no pequeno painel de azulejos colocado na empena lateral da antiga estação ferroviária de Macedo de Cavaleiros, alusiva à obtenção do 1º prémio relativo a jardins na "semana da janela florida" de 1967. Atendendo ao significado da estação no imaginário e na identidade macedense, assim como à importância atribuída à respetiva reabilitação, entendeu-se que esta seria uma forma interessante de lhe fazer a devida referência.

MACEDO DE CAVALEIROS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Índice

1 INTRODUÇÃO 2
1.1 Objetivos do trabalho 2
1.2 Síntese da metodologia adotada 4
1.3 Definições e procedimentos 5
2 APRESENTAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE MACEDO DE CAVALEIROS 8
2.1 Delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros 8
2.2 Síntese dos trabalhos de diagnóstico 11
2.3 Desafios e fatores críticos de sucesso 13
3 ESTRATÉGIA TERRITORIAL 16
3.1 Visão 16
3.2 Linhas de orientação estratégica 17
3.3 Modelo Territorial 22
4 PROJETOS ESTRUTURANTES 28
4.1 Identificação dos projetos 28
4.2 Centro 31
4.3 Eixo sul 43
4.4 Perímetro interno 52
4.5 Programas imateriais 60
5 MODELO INSTITUCIONAL 71
5.1 Modelo de gestão e de execução 71
5.2 Gabinete de reabilitação urbana 71
5.3 Envolvimento e mobilização de parceiros 72
6 PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO 75
6.1 Prazo de execução 75
6.2 Estimativa de investimento 75
6.3 Financiamento 77
7 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS 85
7.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património 85
7.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais 86
7.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação 88
7.4 Outros benefícios e incentivos 88
ANEXO. PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO 90

Índice de figuras

Figura 1. Delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros....8

Figura 2. Elementos relevantes da ARU....10

Figura 3. Níveis de definição estratégica....16

Figura 4. Linhas de orientação estratégica....22

Figura 5. Representação do Modelo Territorial proposto....26

Figura 6. Visualização de conjunto da intervenção proposta....69

Índice de tabelas

Tabela 1. Etapas e Tarefas da Metodologia Proposta....4

Tabela 2. Identificação dos Projetos Estruturantes Propostos....29

Tabela 3. Estimativa orçamental dos projetos estruturantes por eixo estratégico....76

Tabela 4. Síntese do Eixo 5 do NORTE 2020....79

Tabela 5. Estrutura de financiamento das componentes do PEDU....83

1. INTRODUÇÃO

1 INTRODUÇÃO

1.1 Objetivos do trabalho

O objetivo geral do presente trabalho é a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) focado na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Macedo de Cavaleiros. Este documento tem em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[1] por forma a poder constituir-se como o instrumento legal de suporte à respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Pretende-se, assim, definir uma estratégia integrada de reabilitação para a cidade de Macedo de Cavaleiros, que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e que permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Partindo da referência que constitui o esforço até aqui desenvolvido pelo Município, o trabalho procede à identificação da área de intervenção, à sua caracterização e diagnóstico e à sua relação funcional com toda a freguesia sede de concelho. São assim desenvolvidas as condições para a realização da operação de reabilitação urbana, considerando as tendências de desenvolvimento e potenciando as oportunidades conferidas pela aplicação dos instrumentos associados ao período de programação do financiamento comunitário 2014-2020.

O trabalho tem por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), tendo envolvido os agentes locais e identificado as oportunidades de investimento na conceção de apostas estratégicas, indicadores de sucesso e uma carteira de projetos estruturantes.

Sinteticamente, este trabalho deverá permitir ao Município de Macedo de Cavaleiros dotar-se de um novo instrumento de natureza estratégica e operacional, que:

- Identifica e aproveita as oportunidades políticas, económicas e territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- Define uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, focada no período 2014-2020, assente numa visão de futuro e centrada na regeneração urbana, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanísticas e ambientais, produzir a revitalização do território de intervenção e contribuir para uma maior afirmação de Macedo de Cavaleiros no contexto regional;
- Valoriza o caráter integrado das intervenções (materiais e imateriais), procurando soluções coerentes que atuem articuladamente nos diferentes planos de intervenção;

[1] Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

- Envolve uma estratégia integrada de reabilitação urbana focada no edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos, espaços verdes, atividades económicas, eficiência energética e mobilidade, bem como na valorização do património fundiário e imobiliário existente e disponível;
- Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património histórico, focada no aproveitamento do património civil e religioso (reabilitação, acesso e abertura), de modo a responder à procura turística especializada, nacional e internacional;
- Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património natural e paisagístico que visa assegurar a qualidade ambiental no território de intervenção e o seu usufruto pela população e visitantes;
- Integra uma estratégia de localização, instalação e desenvolvimento das atividades económicas que explora as articulações e complementaridades e compatibiliza o equilíbrio urbano e ambiental com a criação de oportunidades de emprego e a correta distribuição de usos e funções no território;
- Estimula a partilha de recursos públicos e otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum;
- Define, com clareza, um modelo de cooperação e as condições de articulação e de mobilização dos agentes públicos e privados;
- Estabelece um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento do Portugal 2020.

A conceção deste instrumento compreende o desenvolvimento dos seguintes aspetos fundamentais:

- Identificação dos objetivos e linhas estratégicas para a condução do processo;
- Delimitação e fundamentação dos limites territoriais da ARU;
- Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- Enquadramento do território de intervenção no contexto das políticas, programas, planos e projetos, locais, regionais, nacionais e europeus;
- Diagnóstico com identificação das oportunidades e riscos para o desenvolvimento do território de intervenção;
- Conceção do programa estratégico de reabilitação urbana para a ARU, com a identificação dos projetos/ações, a sua caracterização detalhada, a sua territorialização, as articulações e interdependências, a estimativa de investimento, o planeamento físico previsional, o quadro de fontes de financiamento e a indicação dos agentes envolvidos;
- Fundamentação do enquadramento dos projetos/ações no contexto das prioridades estratégicas do Portugal 2020, bem como noutros instrumentos relevantes;

- Proposta de modelos de implementação de projetos/ações, articulados com os novos instrumentos regulamentares para aplicação do financiamento comunitário.

1.2 Síntese da metodologia adotada

O enquadramento legal assumido como base para a abordagem metodológica proposta neste projeto encontra-se apresentado no RJRU. Deste modo, a metodologia adotada organiza-se nas seguintes 5 etapas:

Tabela 1. Etapas e Tarefas da Metodologia Proposta.

Etapas	Tarefas
ETAPA 1 Preparação	1.1. Consolidação metodológica 1.2. Programação dos trabalhos 1.3. Definição do quadro de intervenção
ETAPA 2 Formalização da ARU	2.1. Descrição do território 2.2. Identificação dos critérios de delimitação e objetivos 2.3. Delimitação territorial da ARU 2.4. Definição do quadro de benefícios fiscais (IMT e IMI)
ETAPA 3 Caracterização e Diagnóstico	3.1. Reconhecimento do território – levantamento de campo 3.2. Caracterização do território 3.3. Diagnóstico do território
ETAPA 4 Estratégia Territorial e Operacional	4.1. Visão de futuro 4.2. Projetos estruturantes 4.3. Masterplan
ETAPA 5 Definição da ORU	5.1. Identificação das opções estratégicas 5.2. Definição de âmbito da ORU 5.3. Identificação das ações 5.4. Estimativa de investimento 5.5. Identificação das fontes de financiamento 5.6. Planeamento físico previsional 5.7. Definição do modelo institucional

As Etapas 3 a 5 foram definidas tendo em vista a concretização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que suporta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) proposta para a Área de Reabilitação Urbana, definida nas Etapas anteriores.

Elaborado a partir do aprofundado diagnóstico previamente realizado (R1.3: Caraterização e Diagnóstico, Etapa 2), o presente documento apresenta os resultados das Etapas 4 e 5, correspondendo aos relatórios R1.4: Estratégia Territorial e Operacional e R1.5: Definição da ORU.

1.3 Definições e procedimentos

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo "uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana" (Art.2.º).

Designadamente, uma ARU pode abranger "áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas" (Art.12.º).

Nos termos deste diploma, as razões que determinam a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana.

A definição da ARU foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Segundo o RJRU, uma ORU é "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área" (Art.8.º).

No caso da cidade de Macedo de Cavaleiros, atendendo à complexidade das questões abrangidas e à perspetiva integrada que será necessário obter, a ORU que se propõe é de natureza sistemática. Uma ORU Sistemática é uma "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", que articule e alavanque o investimento privado associado (RJRU, Art.8.º).

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades e poderes para o Município, que são acrescidas quando se trata de uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para a cidade de Macedo de Cavaleiros. Após aprovada, uma ORU Sistemática passa a constituir "uma causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão" (Art.32.º).

Além disso, obriga que o Município defina os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que serve de base à definição de uma ORU Sistemática, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores (Art.33.º), sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra -estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma ORU Sistemática devem ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora, neste caso, o Município de Macedo de Cavaleiros.

2. APRESENTAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE MACEDO DE CAVALEIROS

2 APRESENTAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE MACEDO DE CAVALEIROS

2.1 Delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros

De acordo com a metodologia adotada, foi apresentada no relatório 1.2 a proposta de delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros e a respetiva fundamentação. Esta proposta foi aprovada na Assembleia Municipal realizada no dia 24 de agosto de 2015.

A ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros incide nos cerca de 130 hectares cujos limites são apresentados na Figura 1. Esta área integra um conjunto de 920 edifícios, a que corresponde uma população residente de 3.020 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011.

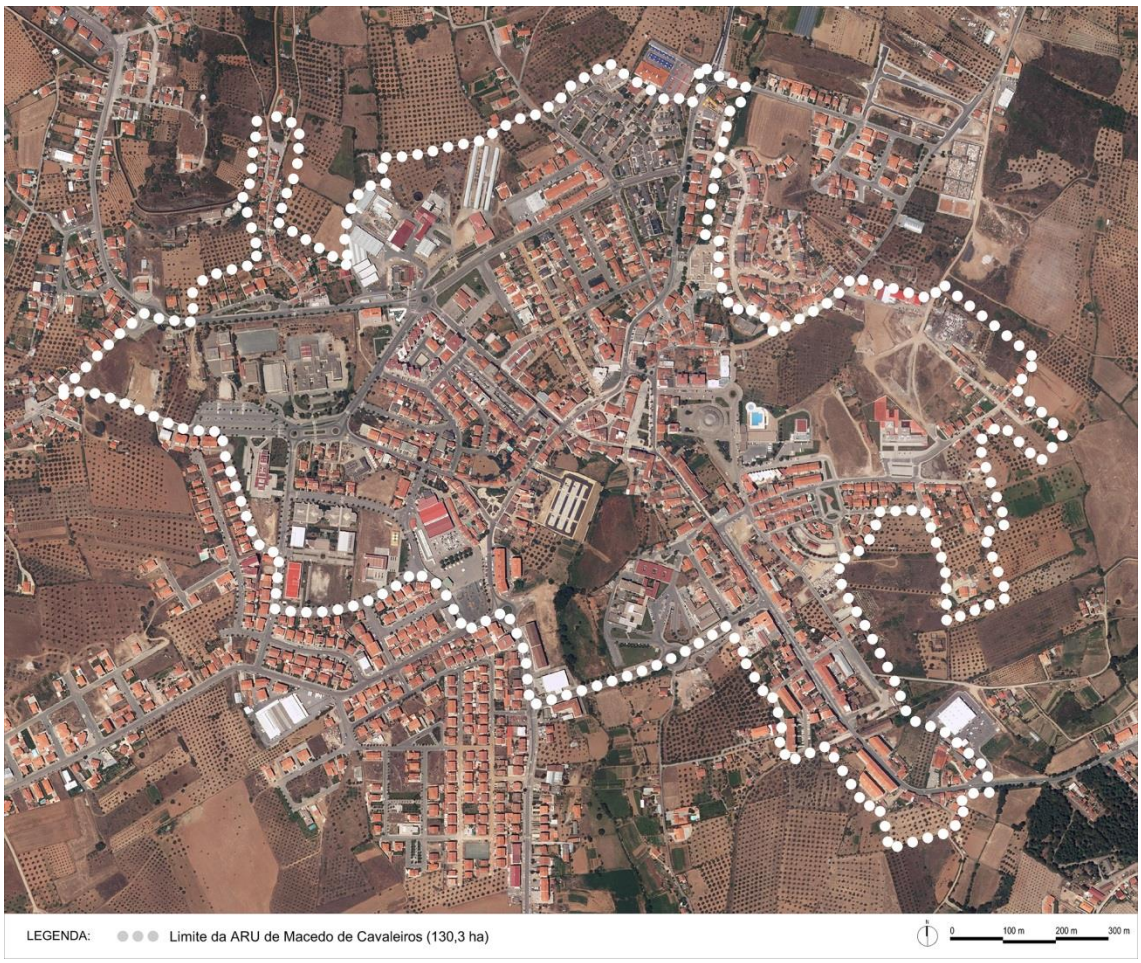


Figura 1. Delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros

A ARU contempla as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana em Macedo de Cavaleiros, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas da cidade, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

A delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros teve como base a análise detalhada das caraterísticas e dinâmicas de toda a área de 473 hectares englobada pelo perímetro urbano da sede do concelho de Macedo de Cavaleiros, definido de acordo com a proposta de revisão de Plano Diretor Municipal de 2015. Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Foram assim identificados e caraterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento operações de reabilitação urbana. Podem, neste caso, ser evidenciados:

- Prado de Cavaleiros: Núcleo primordial de Macedo de Cavaleiros que apresenta sinais evidentes de degradação e ruina do edificado;
- Bairro de S. Francisco de Assis: Bairro de natureza social, que concentra alguns dos principais focos de atenção relacionados com a inclusão social;
- Bairros do Padrão e Lamela: Zona de crescimento “espontâneo” da cidade de Macedo de Cavaleiros, com carências ao nível do edificado e da inclusão social;
- Bairro da Bela Vista: bairro de crescimento orgânico e desorganizado, também com alguns problemas de integração social e ao nível do estado de conservação do edificado.
- Envolvente à Igreja de S. Pedro: área territorialmente contida, com problemas de desqualificação urbanística e de degradação do edificado;
- Envolvente à estação: área com problemas de articulação e integração urbana, acentuados com o encerramento da Estação e da linha do Tua;
- Terreno da Feira de S. Pedro: território central da cidade, com necessidades de integração e articulação urbana com os espaços envolventes;
- Envolvente ao Mercado Municipal: espaço público central, com necessidade de qualificação e integração nas vivências urbanas de Macedo de Cavaleiros;
- Ribeira de Macedo: curso de água que atravessa o centro da cidade entubada e, quando à superfície se encontra manifestamente desqualificada.

De uma forma abrangente, procurou-se também integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa critica à

intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se todo o núcleo central da cidade que concentra grande parte da atividade e do dinamismo comercial de Macedo de Cavaleiros.

No sentido contrário, evitou-se a integração de áreas descontínuas e heterogéneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos.

Assume-se que este equilíbrio na composição da ARU se revela fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

Figura 2. Elementos relevantes da ARU.

2.2 Síntese dos trabalhos de diagnóstico

Considerados como a base fundamental para a elaboração da estratégia, os trabalhos de Caraterização e Diagnóstico realizados envolveram a recolha, compilação e análise de informação relevante, tendo como base diferentes fontes documentais e estatísticas e um conjunto diversificado de estudos, planos e projetos realizados nos últimos anos em Macedo de Cavaleiros. Este trabalho foi complementado com um conjunto alargado de visitas ao terreno, um profundo levantamento de campo e reuniões técnicas que contribuíram para uma visão multifacetada das realidades. O trabalho foi acompanhado permanentemente pela Câmara Municipal, em todas as suas fases e decisões fundamentais.

As análises efetuadas envolveram diferentes escalas territoriais (local, municipal, regional, nacional e transfronteiriça), abrangendo diferentes focos e perspetivas: economia, sociedade, urbanismo, ambiente, sustentabilidade, cultura e património, entre outras.

Sendo essas análises apresentadas de forma exaustiva e sistemática em volume autónomo, importará evidenciar alguns aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a definição da visão para o núcleo central de Macedo de Cavaleiros.

Com base na análise SWOT apresentada em seguida, são posteriormente apresentados os principais pontos considerados como base das reflexões sobre o futuro deste território, que permitiram encaminhar para a definição da estratégia.

PRINCIPAIS PONTOS FORTES

- Centralidade geográfica na sub-região;
- Acessibilidades rodoviárias existentes;
- Orografia favorável ao uso de modos suaves de circulação;
- Presença da Ribeira de Macedo como elemento ecológico estruturante;
- Valor identitário do território considerado;
- Presença de equipamentos e serviços relevantes;
- Prevalência de núcleos de comércio tradicional ativo;
- Oferta educativa diversificada;
- Qualidade de algumas áreas do espaço público, algum dele recentemente requalificado.

PRINCIPAIS PONTOS FRACOS

- Falta de articulação e ligação entre as diferentes áreas da cidade e dispersão de equipamentos;
- Existência de núcleos urbanisticamente desqualificados e de focos de degradação do edificado e património edificado devoluto
- Falta de integração da estrutura ecológica, acentuada ao nível da rede de espaços verdes
- Existência de barreiras físicas que dificultam a articulação funcional;
- Inexistência de rede adequada de ligações pedonais e cicláveis
- Envelhecimento progressivo da população, traduzido num aumento acentuado do índice de envelhecimento do concelho.

PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

- Afirmação de Macedo de Cavaleiros como cidade regional, estruturante e polarizadora do território envolvente;
- Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014-2020);
- Aumento do dinamismo económico na área da agricultura e das agroindústrias;
- Tendências na área do turismo de natureza e aumento da visibilidade dos elementos diferenciadores do território:
- Potencial de aproveitamento da Ribeira de Macedo e toda a envolvente, no centro da Área de Intervenção, como elemento estruturante de toda a cidade.

PRINCIPAIS AMEAÇAS

- Debilidades económicas do país;
- Concorrência de outras cidades e regiões;
- Centralização de algumas funções do estado;
- Dependência dos serviços públicos;
- Esvaziamento demográfico e envelhecimento da população.

2.3 Desafios e fatores críticos de sucesso

O COMBATE AO ENVELHECIMENTO E À PERDA DE POPULAÇÃO RESIDENTE

Apesar do ligeiro crescimento populacional observado na freguesia de Macedo de Cavaleiros entre 2001 e 2011 (cerca de 2,8%), o concelho não está alheio às tendências do acentuado envelhecimento populacional (com perspetivas reais de esvaziamento) com que se depara todo o território envolvente, e mesmo todo o interior de Portugal. O aumento progressivo do índice de envelhecimento da população e a consequente diminuição da população ativa do concelho, apresentam-se como potenciais entraves às futuras intervenções de reabilitação de Macedo de Cavaleiros e, como tal, devem ser considerados na elaboração futura dos planos de ação.

As intervenções previstas no âmbito deste Plano deverão antecipar a necessidade de criar condições para fixar a população de Macedo de Cavaleiros e, dentro do possível, reforçar a sua capacidade de atrair novos residentes.

O REFORÇO DA PRESENÇA DE EQUIPAMENTOS DE USO COLETIVO E A ATRAÇÃO DE NOVAS FUNÇÕES DE ESCALA REGIONAL

Numa situação de perda de população ativa, o envolvimento de entidades que apresentem dinamismo e capacidade de fixação e geração de fluxos populacionais, será um fator essencial para o sucesso do processo de revitalização que se pretende promover. A cidade de Macedo de Cavaleiros, na qual se insere a ARU, concentra um elevado número de serviços e equipamentos, dos quais se destacam o Hospital e o Centro de Saúde, a maioria das escolas do concelho, o Centro de Emprego, entre outros que, devido à sua localização e aos serviços que prestam, desempenham um papel essencial nesta zona.

A PROMOÇÃO DA COESÃO E A ARTICULAÇÃO ENTRE DIFERENTES EQUIPAMENTOS E ÁREAS DA CIDADE

A expansão da ocupação urbana de Macedo de Cavaleiros deu-se à custa de novas construções estabelecidas maioritariamente por operações de loteamento, criando novos quarteirões e "quadrículas" em função da disponibilidade de terrenos e das acessibilidades existentes. Este processo originou uma ocupação desordenada do espaço, dificultando a articulação entre as diferentes zonas homogéneas no interior da cidade. Torna-se importante salientar a presença de barreiras físicas como as estradas que cruzam o centro da cidade ou o recinto da Feira de S. Pedro que, em dias em que esta não se realiza, encontra-se complemente fechado e isolado da população geral.

Finda a época de expansão dos perímetros urbanos, importa que o PEDU contemple a respetiva contenção e a consolidação da coesão interna, promovendo articulações e ligações fluidas entre as diferentes componentes da cidade.

A INVERSÃO DOS FENÓMENOS DE DEGRADAÇÃO URBANA E A PERSISTÊNCIA DE EDIFICADO MENOS QUALIFICADO

É possível identificar, no interior da ARU, uma concentração considerável de edifícios em mau estado de conservação ou em ruína. Apesar da proximidade de equipamentos de uso coletivo, bairros como o do Prado de Cavaleiros, apresentam uma elevada desqualificação urbana. A sua estrutura funcional pouco se adequa aos dias de hoje, o que tem levado ao abandono destes espaços e, por consequência, à degradação do património edificado.

A QUALIFICAÇÃO DA RIBEIRA DE MACEDO E DA ESTRUTURA ECOLÓGICA

A Ribeira de Macedo, com as suas margens e vegetação ripícola, constitui uma estrutura verde ribeirinha que assume um papel estruturante na consolidação da estrutura ecológica municipal. Devido à escassa distribuição dos espaços verdes presentes no interior do concelho, e à falta de articulação existente entre estes e os espaços urbanos circundantes, torna-se essencial potenciar esta estrutura natural como elemento orgânico de ligação entre os espaços natural, rural e urbano. De salientar a influência positiva da Paisagem Protegida do Azibo que, aliada à crescente procura do turismo de natureza, se apresenta como um elemento turístico diferenciador, capaz de influenciar positivamente o centro urbano caso se estabeleça uma ligação funcional entre ambos.

Importa que as intervenções integradas neste Plano permitam reforçar a ligação entre a cidade e a ribeira, consolidando uma estrutura ecológica que apresenta um enorme potencial de qualificação e integração nas vivências da cidade.

O REFORÇO DA VISIBILIDADE E DO POTENCIAL TURÍSTICO

A presença de um património cultural e natural único colocam o concelho de Macedo de Cavaleiros numa posição de destaque no plano turístico. A oferta de hotelaria e restauração tem vindo a reforçar a sua posição dominante neste sector que, em conjunto com o seu potencial turístico, representam um recurso essencial para a revitalização de todo o território.

Os investimentos realizados no âmbito deste Plano deverão ter em consideração o aumento significativo da atividade turística e a forma como Macedo de Cavaleiros deverá tirar partido desse crescimento, aumentando as mais-valias económicas sociais daí decorrentes.

3. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

3 ESTRATÉGIA TERRITORIAL

3.1 Visão

Tendo por base o enquadramento estratégico apresentado, a elaboração da estratégia territorial para a cidade de Macedo de Cavaleiros assenta na definição de uma visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a visão corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para a ARU.

Da visão decorrem diferentes linhas de orientação que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes objetivos específicos que enquadram os projetos estruturantes.

Figura 3. Níveis de definição estratégica

Como elemento enquadrador de referência, dá-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no Plano Regional de Ordenamento do Território da Região do Norte (PROT Norte), onde se estabelece que, no âmbito do sistema urbano policêntrico da Região Norte, Macedo de Cavaleiros deve assumir o seu papel de cidade regional, relevante na estruturação do território envolvente, a partir de um impulso na concertação intermunicipal de infraestruturas, de equipamentos e de funções urbanas, consubstanciando uma polaridade estruturante para amarrar e qualificar o espaço rural e para consolidar especializações funcionais.

Este destaque foi vertido no objetivo central que norteou a formalização da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros, focado na "dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Macedo de Cavaleiros para a estruturação do sistema urbano regional".

Pretende-se por isso contribuir para a consolidação e valorização da cidade de Macedo de Cavaleiros procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Deste modo, no quadro da definição da estratégia territorial, propõe-se como Visão que sintetiza a materialização da estratégia:

"Macedo de Cavaleiros: uma polaridade regional qualificada e dinâmica"

Nesta curta expressão pretende-se condensar o objetivo supremo de contribuir para que a cidade de Macedo de Cavaleiros reforce o seu papel no sistema urbano policêntrico proposto para a Região Norte, e em particular em Trás-os-Montes, com capacidade para atrair vivências urbanas qualificadas numa escala territorial alargada.

3.2 Linhas de orientação estratégica

A visão apresentada encontra-se assente num conjunto de quatro linhas de orientação estratégica, relacionadas com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar na cidade de Macedo de Cavaleiros, tornando-o um território atrativo para viver, trabalhar, visitar e investir:

- Promover a densificação, a consolidação e a qualificação urbanística (URB);
- Fomentar a integração e a qualidade ambiental, evidenciando o papel estruturante da Ribeira de Macedo (AMB);
- Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas (ECO);
- Consolidar as atividades de turismo e lazer, tirando partido do património cultural e natural envolvente (TUR).

Saliente-se que, atendendo à dimensão diversificada dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Macedo de Cavaleiros se mostram de caráter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de caráter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

3.2.1 PROMOVER A DENSIFICAÇÃO, A CONSOLIDAÇÃO E A QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA

Finda a fase de expansão do perímetro urbano importa densificar e qualificar o núcleo central da cidade de Macedo de Cavaleiros, tornando-a mais coesa e coerente.

De acordo com o diagnóstico realizado, hoje em dia é possível identificar, dentro da ARU, um conjunto de espaços urbanos que apresentam sinais evidentes de degradação. Destacam-se, neste caso, a zona do bairro social de S. Francisco de Assis e as zonas da Bela Vista ou do Padrão / Lamela, esta última com problemas de qualidade e segurança construtiva, principalmente ao nível estrutural e da qualidade dos materiais utilizados, sendo que algumas das edificações têm na sua génese a autoconstrução. Nalguns destes casos manifestam-se efeitos acumulados (e interativos) de fenómenos de degradação física, de vulnerabilidade social e de fragilidade económica, que dificultam a inversão das tendências instaladas.

Paralelamente, mesmo em edifícios mais recentes, das décadas de 70 e 80 do séc. XX, começam a denotar-se sinais evidentes de degradação, aos quais se deverá desde já prestar a devida atenção.

Este fenómeno de desqualificação é também notório ao nível de alguns equipamentos e espaços coletivos. Identificam-se no núcleo da ARU espaços onde a intervenção é urgente, como será o caso do Mercado Municipal e respetiva envolvente, da Feira de S. Pedro, ou da antiga estação dos caminhos-de-ferro e espaço contíguo.

Entende-se que será através da qualidade urbana que se poderá contribuir globalmente para a fixação de população e para a instalação de atividades económicas diferenciadas, contribuindo desta forma para a consecução da visão proposta de consolidar Macedo de Cavaleiros como uma polaridade regional qualificada e dinâmica.

Neste sentido a intervenção definida preconiza uma linha de orientação particularmente direcionada para a qualificação urbanística, ambiental e paisagística de toda a ARU, que contempla os seguintes objetivos específicos:

- Criar condições para a atração e fixação de população, reforçando a função residencial;
- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, como S. Francisco, Lamela, Bela Vista ou Prado de Cavaleiros;
- Qualificar, valorizar e articular o sistema de espaços públicos;
- Promover a integração e a coesão social.

3.2.2 FOMENTAR A INTEGRAÇÃO E A QUALIDADE AMBIENTAL, EVIDENCIANDO O PAPEL ESTRUTURANTE DA RIBEIRA DE MACEDO

Apesar de na ARU ser possível identificar um conjunto de equipamentos relevantes para o funcionamento da cidade, como o Hospital, o Mercado, as Escolas, o Centro Cultural, a Feira de S. Pedro, entre outros, na maioria dos casos estes não conseguiram desempenhar o papel de organizar e estabilizar o desenho e a forma do espaço urbano, e de contribuir na sua plenitude para o equilíbrio do funcionamento da cidade.

Além disso, também no que concerne à função residencial, a prevalência do crescimento por via de loteamentos gerou, nalguns casos, alguns problemas de ligação e articulação entre as diferentes partes que constituem a cidade. Finda a fase de expansão do perímetro urbano importa articular e interligar estes espaços, tornando-a mais coesa, coerente e conectada.

Paralelamente, identifica-se a presença central da Ribeira de Macedo, um curso de água que atravessa o centro da cidade parcialmente entubado e que, quando à superfície, se encontra manifestamente desqualificado. Pela sua centralidade a Ribeira de Macedo e toda a sua envolvente poderão assumir-se como um elemento estruturante, não só da estrutura ecológica e da paisagem, mas de toda a articulação da cidade, aproximando as suas diferentes componentes e mitigando as barreiras que atualmente prejudicam as vivências fluidas deste território.

De salientar que esta articulação estará diretamente relacionada com a promoção da mobilidade urbana sustentável em toda a cidade, adotando lógicas de continuidade e de integração com a envolvente. Numa cidade de distâncias próximas e declives relativamente suaves, entende-se que estão reunidas as condições de base para estimular a mobilidade pedonal e a adoção de meios suaves de circulação, nomeadamente da circulação ciclável.

Merecem assim destaque questões como a eliminação de barreiras arquitetónicas e visuais, a arborização, a criação de ligações contínuas, a criação de uma rede de corredores dedicados ou de outras formas alternativas que aumentem a sensação de conforto e de segurança para o peão e para o ciclista. Inclui-se na tipologia de intervenção preconizada o reperfilamento de ruas, alargamento de passeios, sombreamento, arborização, mobiliário urbano adequado, entre outros.

Deste modo, no âmbito da intervenção preconizada, propõe-se uma linha de orientação relacionada com a promoção da contenção e com o fomento da integração dos diferentes espaços da cidade, que enquadre os seguintes objetivos específicos:

- Consolidar a estrutura ecológica local (em particular a Ribeira de Macedo como elemento estruturante da ecologia, da paisagem da cidade e da sua história);
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem a cidade;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação e diminuir o impacto do tráfego rodoviário;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da cidade.

3.2.3 FIXAR E DINAMIZAR ATIVIDADES ECONÓMICAS E FUNÇÕES URBANAS DIFERENCIADAS

A cidade de Macedo de Cavaleiros assume um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades que extravasam o contexto concelhio. Em particular na zona central da ARU, destaca-se uma forte presença de estabelecimentos comerciais, denotando-se que Macedo de Cavaleiros prevalece, desde a sua génese, como um centro de comércio relevante com uma área de intervenção significativa.

Tirando partido deste dinamismo, mas também da sua centralidade e da proximidade de um conjunto alargado de equipamentos e serviços, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades que contribuam para a atração de população e para a geração de emprego. Este tipo de intervenção mostra-se particularmente pertinente, tendo em conta que se denotam já alguns sinais de decréscimo da atividade comercial, nomeadamente nas zonas centrais da cidade

Num contexto de forte competitividade entre territórios, será fundamental a adoção de medidas e iniciativas pró-ativas que permitam a afirmação e consolidação de Macedo de Cavaleiros, na sua componente económica. Desta forma, entende-se que se poderá contribuir ativamente para a consecução da Visão proposta, de tornar Macedo de Cavaleiros uma polaridade regional qualificada e dinâmica.

É possível especificar desde já que esta dinamização do tecido económico local, promovida no âmbito deste plano, irá ser desenvolvida através da ação em diferentes eixos, complementares e interdependentes, podendo incluir: dinamização do comércio tradicional, promoção e consolidação das atividades de lazer e turismo, promoção do empreendedorismo urbano, promoção externa da atividade económica, qualificação do setor da construção e valorização do mercado imobiliário.

Assim sendo, propõe-se que a linha de orientação “Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas” enquadre os seguintes objetivos específicos:

- Reabilitar e valorizar os equipamentos de suporte da atividade económica;
- Qualificar os espaços públicos, como elemento catalisador do comércio tradicional e dos serviços de proximidade;
- Realizar a promoção integrada das atividades económicas instaladas no concelho;
- Incentivar o empreendedorismo urbano, atrair e fixar atividades económicas diferenciadas.

3.2.4 CONSOLIDAR AS ATIVIDADES DE TURISMO E LAZER, TIRANDO PARTIDO DO PATRIMÓNIO CULTURAL E NATURAL ENVOLVENTE

Também na área do lazer, Macedo de Cavaleiros apresenta um destaque significativo. Com uma presença considerável de restaurantes, cafés / bares e unidades hoteleiras, o concelho assume-se como uma polaridade regional com capacidade de atração de visitantes dos concelhos limítrofes, nomeadamente de Bragança e de Mirandela.

Nesta área, o dinamismo gerado em torno da Albufeira do Azibo e do Geoparque Terras de Cavaleiros ou a recente classificação destes espaços como Reserva da Biosfera da Unesco serão, por si só, fatores de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial, dos quais a cidade de Macedo de Cavaleiros será o principal motor. Esta riqueza e diversidade do património cultural e natural relacionam-se diretamente com os segmentos de turismo que mais têm crescido nos últimos anos (turismo cultural, turismo de natureza). Este facto, aliado ao número crescente de turistas captados pelo país e pela Região Norte e às novas condições de acessibilidade que nos últimos anos têm vindo a encurtar significativamente as distâncias temporais para os principais centros urbanos do país, abre perspetivas significativas na área do fomento da atividade turística em Macedo de Cavaleiros.

Assim sendo, a componente de Lazer e Turismo é assumida como fundamental para o desenvolvimento de Macedo de Cavaleiros, implicando a definição de uma Linha de Orientação específica. Merece aqui destaque a interação desta Linha de Orientação com as restantes linhas propostas, tendo em conta as intervenções preconizadas, que irão ter impacto significativo na melhoria da imagem do centro da cidade e no reforço da sua identidade.

Importa por isso que a estratégia territorial proposta para a cidade de Macedo de Cavaleiros contribua para a definição de uma oferta turística estruturada, e potencie o proveito socioeconómico das mais-valias daí decorrentes, tendo naturalmente em consideração a conciliação com as vivências diárias e as memórias dos cidadãos macedenses.

Assim sendo, propõe-se que a linha de orientação "Consolidar as atividades de turismo e lazer, tirando partido do património cultural e natural envolvente" enquadre os seguintes objetivos específicos:

- Reforçar a identidade, através da reabilitação e valorização do património edificado;
- Estruturar a visitação da cidade e do território envolvente;
- Aumentar a atratividade e a visibilidade externa do território, em articulação com o Geoparque de Macedo e, em particular, com a Albufeira do Azibo;
- Maximizar o aproveitamento das mais-valias económicas, socias e culturais daí decorrentes.

Figura 4. Linhas de orientação estratégica

3.3 Modelo Territorial

Na sua aplicação ao território, a estratégia definida assenta, numa primeira aproximação, na delimitação e consolidação do núcleo urbano central, dentro dos limites da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros, e na contenção da dispersão.

Deste modo, pretende-se definir e consolidar o núcleo urbano central, determinando uma área que possua características e funções marcadamente urbanas, onde irá ser conduzida grande parte dos investimentos. A definição desta área a consolidar traduz-se na inversão da lógica de crescimento urbano disperso, possibilitando a qualificação e o fortalecimento da cidade de Macedo de Cavaleiros.

Contudo, antes de se proceder à identificação individual destes investimentos prioritários, importa sistematizar as grandes ideias estratégicas que os sustentam. Com efeito, o planeamento estratégico deverá ser muito mais do que a mera soma de ações avulsas.

Deste modo, foram identificados três eixos estruturantes que unificam a estratégia, e que correspondem a intervenções integradas sobre locais específicos, com efeitos multiplicadores sobre toda a cidade:

- **Centro,** que se foca no núcleo central, nos seus equipamentos, elementos identitários e na Ribeira de Macedo que e um elemento fundamental da estrutura ecológica urbana de Macedo de Cavaleiros;
- **Eixo urbano sul,** que considera o território desde o Jardim 1º de Maio (Câmara Municipal) até à Estação de caminho-de-ferro, incluindo equipamentos relevantes para a cidade, designadamente o Mercado Municipal;
- **Perímetro interno,** que inclui a cintura próxima do centro tradicional, onde se localizam algumas zonas com fortes necessidades de intervenção ao nível da qualificação dos espaços públicos e da melhoria da qualidade de vida da população.

Tendo em conta as suas características, dimensão e efeitos potenciadores no conjunto do território, estes Eixos ganham uma particular relevância na alavancagem da estratégia, podendo ser considerados verdadeiros motores do processo global de regeneração do território.

3.3.1 CENTRO

Este eixo foca-se no centro tradicional e identitário de Macedo de Cavaleiros, recuperando e afirmando o valor do seu património, equacionando os seus usos e promovendo a sua articulação com novas realidades da cidade.

Este Eixo é tanto mais importante, quanto dela depende que a cidade se desenvolva como uma urbe unificada, centrada na sua identidade.

A qualificação desta área da cidade, é reforçada pela intervenção na sua área mais central – o parque urbano e sua envolvente direta – criando aqui um polo de lazer, local privilegiado de contacto com a natureza e de suporte às atividades lúdicas, dinamizador e com capacidade atrativa e de articulação com as restantes áreas da cidade.

O desenvolvimento do parque urbano assenta diferentes óticas, todas elas interligadas:

i) Contribuir para a articulação dos diferentes núcleos urbanos de Macedo de Cavaleiros;

ii) Qualificar a zona verde envolvente à linha de água (Ribeira de Macedo), fundamental para a consolidação de uma verdadeira estrutura ecológica;

iii) Contribuir, através do lançamento de corredores verdes, para aproximar e potenciar a utilização de outras áreas da cidade, como a zona das escolas e o novo polo escolar, a zona da câmara municipal e mercado/piscinas e os bairros periféricos, da vivência urbana;

iv) Contribuir, quer pela construção do parque urbano, quer pelos corredores verdes a ele associados, para a melhoria e qualidade ambiental da cidade.

Em simultâneo, é fundamental fomentar a ocupação do centro e criar novas condições para a fixação das pessoas e, com elas, das funções tradicionais do centro (habitação, comércio e

serviços) e, assim, valorizar o centro tradicional como elemento de identidade da cidade. Para tal, importa desincentivar a edificação nova, e definir medidas necessárias à proteção, conservação e reabilitação do edificado existente. Desta forma é possível criar uma nova dinâmica de conservação do edificado, incidindo, em particular, nos imóveis atualmente em mau estado de conservação, em ruína ou devolutos, e nos edifícios notáveis.

Ainda importa reabilitar e articular diferentes zonas da cidade criando condições para a aproximação e integração de territórios atualmente desconexos, designadamente: a envolvente à igreja de S. Pedro através da sua qualificação e desafogo e da ligação à cota baixa do parque urbano; a zona poente da cidade através do atravessamento pedonal do Terreno da Feira de S. Pedro.

3.3.2 EIXO SUL

Este eixo urbano assume-se como uma alavanca de revitalização do centro tradicional e como um símbolo da imagem que se pretende projetar para a cidade. Na sua conceção teve-se em consideração a reabilitação do mercado municipal e sua envolvente, articulando-o com a Praça da Câmara Municipal, e terminando num novo polo urbano definido em torno da refuncionalização da estação ferroviária e da criação da ecopista de ligação à barragem do Azibo.

O fortalecimento do carácter institucional e cívico, manifesta-se através do reforço da centralidade existente na cidade resultante da ligação do jardim 1º de Maio (Câmara Municipal) ao espaço envolvente do mercado municipal, integrando este espaço e o edificado envolvente, devidamente requalificado, nas vivências urbanas de Macedo de Cavaleiros. Paralelamente, manifesta-se também através da afirmação de um grande polo de lazer e de atratividade turística a sul, na envolvente à Estação, considerado como necessário para a regeneração urbana desta parte da cidade.

O mercado municipal deverá ser objeto de uma intervenção que permita a reorganização do espaço interior e requalificação da imagem exterior, apresentando-se com um conceito mais adequado às exigências atuais, de modo a torna-lo compatível com os requisitos das novas funções a incorporar, dotando-o da dignidade e sobriedade, tornando-o ideal para compras de qualidade num ambiente descontraído, de forma a permitir a instalação de novos conceitos de utilização do mercado. Assim para além do mercado de frescos, deverá ser promovida a oferta de gastronomia variada da região (pontos de degustação e de restauração) e a animação cultural do espaço e o acesso a uma série de serviços compatíveis.

De igual forma, torna-se fundamental o projeto de requalificação da estação de caminho-de-ferro e da área envolvente (e a criação do Welcome Center nestas instalações, com forte relação com a Paisagem Protegida da Albufeira do Azibo, o Geoparque Terras de Cavaleiros, e a Biosfera Transfronteiriça), atualmente devolutas e inseridas numa área com problemas de articulação e integração urbana, acentuados desde o encerramento e da linha do Tua. Esta operação deverá

articular-se com a projetada criação da ecopista de ligação à barragem do Azibo, aproveitando o espaço canal existente e o percurso favorável à sua utilização por um modo clicável e pedonal.

Neste contexto, e em articulação com projeto de renovação do centro urbano já implementado, assumem particular relevância o reperfilamento da Avenida D. Nuno Alvares Pereira e da rua Eça de Queirós, privilegiando ao acessos pedonais e cicláveis, e as suas articulações a norte através da criação do espaço público correspondente ao largo do cemitério velho e a sul no novo desenho urbano do Largo da Estação.

3.3.3 PERÍMETRO INTERNO

Dentro da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros, numa cintura próxima do centro tradicional, localizam-se algumas zonas com fortes necessidades de intervenção ao nível da qualificação dos espaços públicos e da melhoria da qualidade de vida da população. Podem evidenciar-se os casos do Bairro de S. Francisco de Assis, a zona da Bela Vista e da Lamela. No limite imediato da ARU localiza-se também o Bairro da Alegria, que evidencia também a mesma tipologia de necessidades.

Estas zonas, que concentram uma população considerável, apesar de serem inicialmente zonas periféricas, foram sendo absorvidas pelo crescimento da cidade, tornando-se menos isoladas e mais integradas. No entanto mantêm algumas disfuncionalidades na sua articulação e integração no funcionamento urbano de Macedo de Cavaleiros que importará enfrentar, numa lógica de promoção da coesão urbana.

Mostra-se por isso fundamental a qualificação (e criação) do espaço público (reperfilamento das vias existentes e arborização) e a promoção de uma completa integração destes espaços nas vivências diárias da cidade.

3.3.4 REPRESENTAÇÃO ESQUEMÁTICA

Os conceitos e ideias apresentados encontram-se refletidos no modelo territorial, que representa de forma esquemática as opções fundamentais adotadas na cidade de Macedo de Cavaleiros, tendo em vista a materialização da estratégia preconizada.

A figura da página seguinte apresenta graficamente as opções apresentadas anteriormente, representando o Modelo Territorial para a reabilitação urbana da cidade Macedo de Cavaleiros.

Figura 5. Representação do Modelo Territorial proposto

Fonte: SPI

4. PROJETOS ESTRUTURANTES

4 PROJETOS ESTRUTURANTES

4.1 Identificação dos projetos

A materialização da Estratégia Territorial preconizada irá assentar na implementação de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana.

A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas à ORU Sistemática, que está defina como um conjunto de ações destinadas 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, associadas a um programa de investimento público" [2], e que articule e alavanque o investimento privado associado.

É por isso proposto um programa que contempla um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana da cidade de Macedo de Cavaleiros, tendo em consideração os seus contributos para os diferentes níveis estratégicos definidos, assim como a sua integração no modelo territorial adotado.

Propõe-se, assim, um conjunto de projetos estruturantes, que incidem de forma abrangente em diferentes pontos do território da ARU, abarcando elementos físicos ou imateriais, e envolvendo componentes também elas diversificadas: culturais, ambientais, sociais, económicas, de lazer, etc.

Para facilitar a sua leitura, os projetos encontram-se organizados de acordo com os três eixos estratégicos definidos no âmbito do modelo territorial, tendo-se acrescentado uma quarta componente, que engloba as iniciativas de cariz imaterial:

- CEN: relacionado com o eixo estratégico "Centro tradicional", que se foca no núcleo central, nos seus equipamentos e elementos identitários, dando destaque à Ribeira de Macedo, como elemento fundamental da estrutura ecológica urbana e como elemento de articulação entre diferentes espaços da cidade;
- SUL: focado no eixo estratégico "Eixo urbano sul", que considera o território desde o Jardim 1º de Maio (Câmara Municipal) até à Estação de caminho-de-ferro, incluindo equipamentos relevantes para a cidade, designadamente o Mercado Municipal;
- PER: que incide no eixo estratégico "Perímetro interno" e inclui a cintura próxima do centro tradicional, onde se localizam algumas áreas com fortes necessidades de como o bairro de S. Francisco, a Bela Vista ou a Lamela;

[2] Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Artigo 8.º

- **PRO:** referente às iniciativas de cariz imaterial a implementar, que deverão focar aspetos como a promoção da atividade económica, a programação cultural, a atratividade turística, ou mesmo os programas de incentivo à reabilitação urbana por particulares.

Sublinha-se que, não obstante cada projeto poder estar mais identificado com uma determinada linha de orientação estratégica, ou mesmo objetivo específico, a sua maioria apresenta alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia territorial proposta.

Tabela 2. Identificação dos Projetos Estruturantes Propostos

#	IDENTIFICAÇÃO	OBJETIVO
	CENTRO TRADICIONAL	
CEN.1.	PARQUE URBANO / RIBEIRA DE MACEDO	Concretizar o parque urbano em torno da Ribeira de Macedo, consolidando a estrutura ecológica do centro da cidade e estabelecendo ligações e permeabilidades com a sua envolvente.
CEN.2.	MULTIUSOS	Requalificar os pavilhões do parque municipal de exposições, criando um espaço multifuncional, capaz de albergar uma grande diversidade de eventos, de acordo com as exigências atuais.
CEN.3.	PARQUE MUNICIPAL DE EXPOSIÇÕES	Valorizar o espaço onde se realiza a feira de Macedo de Cavaleiros, promovendo a sua multifuncionalidade, o seu uso regular e a sua articulação e integração com os diferentes espaços que constituem a cidade.
CEN.4.	IGREJA DE S. PEDRO	Valorizar a envolvente da Igreja de S. Pedro, promovendo a integração deste espaço na dinâmica da cidade, contribuindo para reforçar a identidade e o sentimento de pertença da população.
CEN.5.	POUSADA ESTUDANTIL	Reabilitar o edifício do Ministério da Educação para instalação de uma pousada direcionada para acolher alunos de fora do concelho, frequentadores das escolas de Macedo de Cavaleiros.
	EIXO SUL	
SUL.1.	ESTAÇÃO / WELCOME CENTER	Reabilitar a antiga estação de caminho-de-ferro, permitindo a instalação de um *Welcome Center* que se assuma como um novo polo de lazer de Macedo de Cavaleiros e estruture a visitação da cidade e do território envolvente.
SUL.2.	MERCADO MUNICIPAL	Requalificar o Mercado Municipal e do seu espaço exterior, criando condições para a dinamização de novos usos e para a existência de uma articulação melhorada com a envolvente.
SUL.3.	LARGO DA ESTAÇÃO / RUA EÇA DE QUEIRÓS	Redesenhar o espaço público do Largo da Estação e da Rua Eça de Queirós, tendo em vista a criação de um eixo urbano qualificado que permita a articulação entre a Estação e a zona central de Macedo de Cavaleiros.
SUL.4.	AVENIDA D. NUNO ÁLVARES PEREIRA	Qualificar a Avenida D. Nuno Álvares Pereira, criando condições melhoradas de conforto e de circulação, tendo em conta nomeadamente a mobilidade pedonal e ciclável.

#	IDENTIFICAÇÃO	OBJETIVO
	PERÍMETRO INTERNO	
PER.1.	S. FRANCISCO	Reabilitar o edificado e o espaço público do Bairro de S. Francisco, tendo em vista a sua qualificação urbanística e a sua maior integração na malha urbana de Macedo de Cavaleiros.
PER.2.	LAMELA	Reabilitar o espaço público da zona da Lamela, tendo em vista a qualificação das vivências da população residente e a sua maior integração na Cidade de Macedo de Cavaleiros.
PER.3.	BELA VISTA	Implementar um novo espaço público/arruamento na zona da Bela Vista, que permita o estabelecimento de uma ligação qualificada deste bairro com a restante malha urbana.
PER.4.	CAMINHOS DAS ESCOLAS / REDE DE CICLOVIAS	Redesenhar os acessos aos estabelecimentos escolares de forma a permitir o acesso pedonal e ciclável com elevados padrões de conforto e segurança, criando as bases de uma rede urbana de ciclovias.
	PROGRAMAS IMATERIAIS	
PRO.1.	PROGRAMA DE APOIO À REABITAÇÃO URBANA	Criar e implementar um programa integrado de apoio à reabilitação urbana, que possa estruturar um conjunto inovador de iniciativas a desenvolver pelo município, de incentivos a aplicar e de instrumentos financeiros adequados à reabilitação urbana de Macedo de Cavaleiros.
PRO.2.	PROGRAMA DE APOIO AO COMÉRCIO TRADICONAL / CENTRO COMERCIAL SEM PAREDES	Criar e implementar um programa de dinamização do comércio tradicional, focado na elaboração de ações concertadas e em rede, que permitam propiciar aos clientes e visitantes do núcleo urbano de Macedo de Cavaleiros uma experiência completa, numa lógica de verdadeiro centro de comercial sem paredes.
PRO.3.	PROGRAMA DE EMPREENDEDORISMO URBANO	Criar e implementar um programa direcionado para facilitar e promover a atração, criação e fixação de empresas no centro da cidade de Macedo de Cavaleiros.
PRO.4.	PROGRAMA DE MARKETING URBANO	Criar e implementar um programa de marketing urbano, capaz de promover externamente a cidade de Macedo de Cavaleiros, aumentando a sua visibilidade e a sua atratividade, em diferentes vertentes relevantes para o seu desenvolvimento urbano.

Os projetos propostos têm neste momento diferentes níveis de maturação. Enquanto alguns se encontram numa fase muito próxima da sua implementação, outros corresponderão a propostas de consolidação de um conjunto de intenções identificadas no decorrer dos trabalhos.

Para cada um dos projetos apresenta-se, neste documento, uma ficha-síntese que inclui a sua identificação, planta de localização, descrição, relação com as linhas de orientação e estimativa orçamental. Em casos específicos, mais relacionados com intervenções no espaço público, avança-se com esboços que mais não pretendem ser que contributos para uma melhor perceção dos objetivos pretendidos.

4.2 Centro

CEN.1. PARQUE URBANO / RIBEIRA DE MACEDO

OBJETIVO

Concretizar o parque urbano em torno da Ribeira de Macedo, consolidando a estrutura ecológica do centro da cidade e estabelecendo ligações e permeabilidades com a sua envolvente.

DESCRIÇÃO

O centro da cidade de Macedo de Cavaleiros apresenta algumas carências no que concerne à existência de uma estrutura ecológica urbana significativa e passível de ser utilizada para qualificar as vivências dos cidadãos. Porém, esta zona apresenta o potencial significativo de conter no seu perímetro, com uma substancial proximidade da Câmara Municipal, um conjunto de terrenos expectantes, ao longo do qual corre a Ribeira de Macedo que, depois de entubada em parte do seu percurso, aqui volta à superfície.

Uma intervenção integrada sobre a cidade terá necessariamente que valorizar e consolidar a estrutura verde urbana, potenciando os recursos naturais e paisagísticos existentes e, simultaneamente, promover a criação de uma rede de espaços públicos de referência. Esta intervenção sobre o espaço público e as áreas verdes deve conferir unidade ao tecido urbano,

contribuindo para contrariar as características de organização espacial da cidade difusa observadas em Macedo de Cavaleiros.

Com este projeto, pretende-se concretizar o Parque Urbano de Macedo de Cavaleiros, procurando qualificar o espaço verde localizado no coração da cidade, que se desenvolve nas margens das águas superficiais da Ribeira de Macedo (curso de água hoje em dia manifestamente desqualificado) e se encontra "escondido" nas traseiras do edificado que o circunscreve: a Rua Almeida Pessanha (norte), a Rua Dr. Luís Olaio (este), a Rua D. Joana Alexandrina da Costa e a Unidade Hospitalar (sudeste), a Rua Pereira Charula e parque de estacionamento (oeste), a Av. Comendador António Joaquim Ferreira (sudoeste) e a Estrada Nacional 216 (sul).

O seu posicionamento central permite ao Parque Urbano assumir-se como um elemento de qualificação ambiental e elemento agregador que facilitará a ligação fácil e confortável entre diferentes áreas da cidade, hoje em dia algo desarticuladas e desconectadas. Deste modo, a concretização do Parque urbano assenta em óticas complementares:

- Qualificar o centro da cidade, através de uma zona verde envolvente à linha de água (Ribeira de Macedo);
- Contribuir para a articulação dos diferentes núcleos urbanos, através do lançamento de corredores verdes, para aproximar e potenciar a utilização de outras áreas da cidade, como a zona das escolas e o novo polo escolar, a zona da camara municipal e mercado/piscinas e os bairros periféricos, da vivência urbana;
- Contribuir para criação de corredores verdes de dimensão alargada que assegurem o interface urbano / rural na sua componente ambiental.

O parque urbano tem potencial para se transformar no centro agregador das vivências da cidade. Além da requalificação do espaço verde existente e das águas da Ribeira de Macedo, o Parque Urbano será concebido dentro de uma estrutura funcional que irá proporcionar a liberdade de movimentação aos utentes por toda a área disponível, constituindo-se como espaço aprazível de lazer e de incentivo à prática desportiva. O parque será equipado com circuitos de manutenção, espaços desportivos informais, espaços de estadia e lazer.

Do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, a construção do parque urbano possibilitará a regularização microclimática e depuração atmosférica numa cidade e num Município com uma envolvente rica em elementos naturais de referência.

Para além de suportar a existência de ciclovias, será promovida a criação de percursos pedonais e zonas de estadia implantadas de modo a "interagir" com a ribeira. Estes percursos serão suportados por um conjunto de equipamentos anexos, nomeadamente parques de bicicletas e circuitos de manutenção, pequenas unidades de apoio (pontos de informação, bebedouros, instalações sanitárias) e mobiliário urbano (bancos, papeleiras, sinalética). A criação destes percursos pedonais garantirá a sua plena ligação com as zonas de comércio, restauração e serviços que abundam à sua volta. Esta articulação, ao garantir um alargamento óbvio dos elementos de interesse oferecidos, permitirá multiplicar a sua atratividade junto da população.

Como forma de maximizar a utilização de um espaço desta natureza, será ponderada a sua inclusão em percursos temáticos que promovam a sua fruição por parte dos turistas, bem como a definição de uma agenda cultural que promova a realização de atividades e eventos regulares (concertos de música clássica ou jazz, peças de teatro ou feiras de produtos endógenos).

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
●●●	●●●	●	●●

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo D[3]

[3] Conforme se explicitará no Capítulo relativo ao investimento e financiamento, atendendo à prevalência de alguns elementos de incerteza associada à maturidade dos projetos e aos pressupostos assumidos, a estimativa orçamental encontra-se apresentada em intervalos de valores da seguinte forma: Tipo A: inferior a 250.000 Euros; Tipo B: de 250.000 a 500.000 de Euros; Tipo C: de 500.000 a 1.500.000 de Euros; Tipo D: superior a 1.500.000 de Euros.

CEN.2. MULTIUSOS

OBJETIVO

Requalificar os pavilhões do parque municipal de exposições, criando um espaço multifuncional, capaz de albergar uma grande diversidade de eventos, de acordo com as exigências atuais.

DESCRIÇÃO

Os dois pavilhões (Nave I e Nave II), localizados no Parque Municipal de Exposições, são duas infraestruturas que se prestam à realização das mais diversas atividades, pelos mais variados utilizadores integrados em coletividades, funcionando como espaço de lazer e ocupação de tempos livres, através da prática de atividades lúdicas e desportivas e recreativas, representando os únicos equipamentos vocacionados para este fim em todo o concelho.

Para além das atividades realizadas no âmbito do lazer e da prática desportiva, é também neste local que decorrem grande parte dos eventos culturais de maior importância e dimensão do concelho, com destaque para a Feira da Caça e Turismo e para as Festas e Feira de S. Pedro, de carácter anual que, devido ao fluxo de pessoas que geram, representa um importante ponto de atração da região.

Apesar do seu papel essencial na dinamização da cidade de Macedo de Cavaleiros, estes equipamentos têm sido alvo, nos últimos anos, de um processo de degradação acelerado, com particular incidência ao nível das suas condições térmicas e sustentabilidade energética que, associado a uma crescente inadequação à realização de eventos de maior dimensão e considerando as estratégias de desenvolvimento socioeconómico definidas pela Câmara Municipal, justificam uma intervenção integrada.

Com este projeto pretende-se desenvolver um processo integrado de requalificação dos dois pavilhões existentes num único Pavilhão Multiusos, com condições estruturais adequadas e que possibilite, para além da prática desportiva regular por parte da população residente, a realização de uma grande diversidade de eventos, desde feiras de promoção das atividades económicas e produtos regionais, como congressos, concertos, competições desportivas suscetíveis de serem realizadas em recinto coberto, entre outros. Esta intervenção será alicerçada por princípios de sustentabilidade e conformidade ambientais, projetando um edifício energeticamente otimizado e adequado às necessidades atuais.

A sua localização central, com ligações pedonais e clicáveis fluidas com a restante cidade (previstas no projeto Feira de S. Pedro), contribuirá para a dinamização do centro da cidade e criará, na prática, uma nova centralidade com condições ideais para o acolhimento de iniciativas económicas. Este pavilhão será uma infraestrutura fundamental no processo de afirmação económica e cultural do concelho a nível regional e nacional.

Em articulação com os restantes projetos previstos, deverá ser ponderada a instalação de espaços de incubação de empresas, de restauração e de apoio à realização dos eventos, promovendo uma maior abertura do espaço à população e fomentado a integração funcional do espaço com as zonas envolventes.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••		•••	••

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo D

CEN.3. PARQUE MUNICIPAL DE EXPOSIÇÕES

OBJETIVO

Valorizar o espaço onde se realiza a feira de Macedo de Cavaleiros, promovendo a sua multifuncionalidade, o seu uso regular e a sua articulação e integração com os diferentes espaços que constituem a cidade.

DESCRIÇÃO

Este projeto tem como propósito encetar um processo de valorização do espaço onde se realiza a Feira de Macedo de Cavaleiros. De uma forma abrangente, com a implementação deste projeto pretende-se contribuir para a melhoria das condições para a realização da feira; a promoção da apropriação do espaço pela população; a promoção da multifuncionalidade: a estruturação do território e para a melhoria da qualidade ambiental do espaço.

Este projeto não se dedicará exclusivamente a valorizar este espaço através da implementação de melhorias físicas, senão também e sobretudo em enquadrá-lo na dinâmica do município e assumi-lo como parte integrante de uma cidade territorialmente mais coesa e interligada. Pretende-se assim criar um novo espaço de socialização, ponto de encontro da população local, palco não só da feira, mas de acontecimentos diversos, com equipamentos que potenciem novos usos.

Deve ficar claro que, ao invés do que aconteceu em muitos outros locais, esta requalificação não terá como objetivo a transferência da feira para locais periféricos, mas precisamente o oposto: a

melhoria das suas condições no local onde presentemente se realiza. Para além da qualificação do espaço público (em termos de desenho e de materiais) será promovida com este projeto a introdução de equipamentos e infraestruturas de apoio que permitam a realização da feira com as melhores condições de conforto, higiene e segurança.

Pretende-se dar um sinal claro de apoio ao mundo rural e as suas vivências (feiras, produtos tradicionais, animais, produções agrícolas), contribuindo para que o território de Macedo de Cavaleiros se continue a afirmar como um interface entre o Rural e o Urbano.

Merecem um particular destaque as questões do sombreamento, da arborização e da iluminação, pois serão elementos fundamentais para o conforto e para a segurança no espaço, potenciadores da apropriação do espaço pela população. Será também dada atenção ao mobiliário urbano, incluindo bancos, papeleiras, candeeiros, contentores, elementos lúdicos, etc. Incluem-se aqui elementos que potenciem a apropriação do espaço pela população, procurando fazer do Largo da Feira um local de encontro e convivência qualificado, urbano e confortável.

Em articulação com o multiusos anexo, serão criadas condições e infraestruturas que permitam a atribuição de novos usos ao local, nomeadamente para realização de outros eventos temporários (concertos, festas, feiras e grandes exposições, por exemplo, relacionadas com o mundo rural).

Este espaço assumir-se-á como uma verdadeira praça multiusos e um espaço de excelência urbana. Pretende-se criar uma imagem forte de referência que contribua para a visibilidade da intervenção de regeneração urbana (e do próprio Município) e para a atratividade de Macedo de Cavaleiros.

Atendendo ao seu posicionamento central, este projeto mostra-se de extrema importância para a estruturação urbana do território de Macedo de Cavaleiros, articulando diferentes espaços centrais. Deste modo, a partir de uma zona vazia e algo disfuncional, tem-se a intenção de consolidar as funções de centro urbano, qualificando um território central da cidade e potenciando o seu crescimento equilibrado.

O que é hoje em dia um recinto fechado e com um pórtico de entrada e saída, será aberto à cidade de forma a estimular a sua ligação em rede com outras zonas da cidade, nomeadamente com o previsto Parque Urbano e a nova Igreja de Santa Maria Mãe da Igreja, minimizando os constrangimentos existentes provocados pela rigidez atual do uso do espaço.

No que se refere particularmente à ligação com o Parque Urbano de Macedo de Cavaleiros, situado no enquadramento do principal pórtico de entrada e saída deste recinto, propõe-se desde já a criação de um corredor urbano pedonal acompanhado por um alinhamento arbóreo e por um conjunto ajardinado, que permita estabelecer um elemento de continuidade visual entre ambos os espaços, promovendo a deslocação por modos suaves, a continuidade natural e uma ligação mais eficiente com os espaços comerciais existentes na interseção entre ambos.

Este espaço deverá ser visto em complementaridade ao Pavilhão Multiusos, devendo prever-se a sua articulação e o uso integrado, sempre que necessário.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
•	••	••	•

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo B

CEN.4. IGREJA DE S. PEDRO

OBJETIVO

Valorizar a envolvente da Igreja de S. Pedro, promovendo a integração deste espaço na dinâmica da cidade, contribuindo para reforçar a identidade e o sentimento de pertença da população.

DESCRIÇÃO

Macedo de Cavaleiros é caraterizado por um notável património natural, histórico e cultural, que é protegido, valorizado e dinamizado pelo Geoparque Terras de Cavaleiros, dando especial destaque ao seu património geológico e cultural. Mas na cidade de Macedo, são limitados os elementos patrimoniais de relevo, o que obrigada a qualificar os elementos existentes, contribuindo para reforçar a identidade e o sentimento de pertença das populações

A Igreja de S. Pedro, cuja origem do edifício atual remonta à segunda metade do século XVII, é um dos elementos patrimoniais, históricos e culturais mais importantes da cidade de Macedo de Cavaleiros. Além da singularidade da massa edificada, onde pontuam elementos estruturais e características arquitetónicas maioritariamente no estilo barroco nacional, a Igreja de S. Pedro detém ainda um elevado valor simbólico e identitário na cidade, tendo sido um elemento estruturante no crescimento da mesma e no povoamento do seu núcleo central.

Em função da antiguidade e irregularidade do povoamento que se desenvolveu em seu redor, a Igreja de S. Pedro apresenta alguns problemas de desqualificação urbanística e de ligação com os demais pontos estruturais da cidade, pese embora a sua centralidade e elevada importância para o seu funcionamento orgânico.

Estes problemas resultam da presença de habitações abandonadas ou em mau estado de conservação nas imediações da Igreja de S. Pedro e que, devido ao seu estado atual e ao seu

posicionamento geográfico de contenção, atuam como uma barreira física e social à articulação funcional deste espaço com os demais núcleos urbanos.

Este projeto tem, assim, como finalidade desenvolver uma solução urbanística que permita a requalificação da envolvente da Igreja de S. Pedro, contribuindo para a sua melhor articulação com a dinâmica da cidade e, também, para a diferenciação e relevo deste importante elemento patrimonial enquanto uma das referências maiores do imaginário macedense.

Nesta medida, propõe-se um projeto urbanístico que proceda, em primeiro lugar, à eliminação do edificado precário que envolve a Igreja de S. Pedro e contribua para a "libertação" e autonomização físicas deste espaço. Além de concorrer para a eliminação de imóveis degradados de uma das faces mais visíveis da cidade, este processo possibilitará a criação de uma cintura em torno da Igreja de S. Pedro, contribuindo para a sua distinção visual dentro da unidade homogénea em que se insere.

Ademais da criação de uma cintura, sugere-se ainda a demolição dos muros que contornam a Igreja de S. Pedro, de forma a contribuir para a sua conceção enquanto espaço aberto e para o reforço da sua vivência diária como local por excelência de afluência de locais e visitantes.

O projeto em apreço deverá ainda contemplar a definição de formas de articulação com a dinâmica citadina de Macedo de Cavaleiros, emergindo a ligação com o parque urbano como a mais imediata, face à proximidade existente. Esta deverá ser processada através de uma ligação direta, à cota mais baixa, entre a envolvente da igreja ao parque urbano.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••	••		•

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo C

CEN.5. POUSADA ESTUDANTIL

OBJETIVO

Reabilitar o edifício do Ministério da Educação para instalação de uma pousada direcionada para acolher alunos de fora do concelho, frequentadores das escolas de Macedo de Cavaleiros.

DESCRIÇÃO

O edifício do Ministério da Educação, localizado na rua Almeida Pessanha, encontra-se instalado num espaço privilegiado de Macedo de Cavaleiros, em pleno centro da cidade e com elevada proximidade com alguns dos espaços e equipamentos mais relevantes. Apesar da sua localização central no interior da cidade, o edifício encontra-se atualmente praticamente desativado, constituindo um imóvel com grande potencial para reconversão funcional.

Aliado à sua localização, o edifício apresenta um traçado interessante e uma fachada visualmente apelativa, encontrando-se em bom estado de conservação, o que permitirá a concretização de um projeto simbólico e de grande utilidade numa boa relação qualidade-custo, favorecendo a sua reconversão numa unidade turística.

O projeto atual prevê a reconversão funcional deste edifício para uma Pousada da Juventude de modo a, por um lado atrair um novo segmento turístico, visto que Macedo não dispõem de nenhum equipamento desta natureza, e por outro complementar a extensa oferta existente nos setores da hotelaria e restauração. Este novo segmento poderá ter um peso significativo no desenvolvimento do turismo cidade, tendo em conta a sua proximidade com os elementos

naturais de referência do concelho, i.e. Albufeira do Azibo e Geoparque Terras de Cavaleiros, e o aumento da procura do turismo de natureza nos últimos anos.

Visto que a cidade de Macedo de Cavaleiros detém a única escola com nível secundário de toda a envolvente, é também possível que este novo equipamento possa funcionar como local de residência escolar para alunos de fora do Concelho que pretendam frequentar o ensino secundário, providenciando uma estrutura de apoio e estimulando a sua permanência posterior na cidade. A inclusão desta medida terá um grande impacto na sustentabilidade futura da cidade, não só no que toca à fixação de população jovem.

Tendo em conta o estado atual do edifício, sugere-se que a intervenção proposta mantenha a traça estrutural e a fachada de origem (apenas com intervenção de manutenção e pintura exterior), procedendo-se a alterações organizacionais de maior relevância no seu interior.

Para além dos benefícios mencionados, é necessário salientar as possíveis sinergias positivas resultantes da proximidade dos restantes projetos deste Plano com maior relevância para os casos da rede de ciclovias, da Estação, da Feira de S. Pedro e do Mercado Municipal.

O projeto em apreço não contribuirá apenas para a revitalização do edifício do Ministério da Educação, dotando-o de uma nova funcionalidade e importância no interior da cidade, como também concorrerá para o aumento do seu dinamismo e vivência urbanas, proporcionando-lhe um equipamento de hotelaria e lazer com caraterísticas únicas e diversas dos demais existentes.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••		••	•

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo C

4.3 Eixo sul

SUL.1. ESTAÇÃO / *WELCOME CENTER*

OBJETIVO

Reabilitar a antiga estação de caminho-de-ferro, permitindo a instalação de um Welcome Center que se assuma como um novo polo de lazer de Macedo de Cavaleiros e estruture a visitação da cidade e do território envolvente.

DESCRIÇÃO

A Estação do caminho-de-ferro de Macedo de Cavaleiros apresenta um elevado valor simbólico e identitário para a população local, sendo parte integrante das vivências do concelho durante grande parte do séc. XX.

Outrora porta de entrada e local de concentração das principais atividades e movimentações quotidianas de Macedo de Cavaleiros (com destaque a para prestação de serviços e o comércio), a zona envolvente da Estação ressentiu-se do encerramento do troço ferroviário, no ano de 1991, tendo-se assistido à progressiva "fuga" das dinâmicas e estabelecimentos ali sedeados para zonas mais centrais da cidade.

Atendendo à degradação que hoje apresenta o edifício e a sua envolvente, urge a sua requalificação. No entanto, valorizar o património arquitetónico, arqueológico e natural existente não passa só pela adoção de medidas de proteção, conservação, beneficiação, reabilitação ou

reconversão, mas também pela efetiva afirmação do património enquanto âncora do desenvolvimento urbano de uma cidade.

Justifica-se assim uma intervenção que qualifique e enriqueça o seu espaço físico e a envolvente, tornando-o mais atrativo esteticamente, mais funcional e agradável, e com maior capacidade de atrair as populações locais e turistas. Nesta medida, no que se refere ao próprio edifício, sugere-se que este se assuma como *Welcome Centre*, após uma intervenção estrutural que mantenha, todavia, a sua traça original.

Note-se que esta intervenção será valorizada e potenciada com a implementação da Ecovia do Azibo, que se prevê estabelecer ao longo do canal da linha do caminho-de-ferro e que permitirá a ligação, por modos suaves, a Vale da Porca e à albufeira (e, a médio-prazo, a Bragança). Esta ecovia encontra-se proposta no Plano de Marketing Territorial de Macedo de Cavaleiros.

Este espaço de receção e de grande visibilidade será importante na estruturação da oferta turística da cidade, do Município e da região, disponibilizando informação completa sobre o atrativo turístico relevante, como espaços naturais, monumentos e património histórico, bem como sobre as tipologias turísticas abrangidas pela cidade e pelo Município (turismo de lazer, turismo de bem-estar, turismo rural, turismo de natureza, entre outros), atuando como porta de ligação com os elementos turísticos diferenciadores (i.e. Albufeira do Azibo). Deverá, também, providenciar informação complementar acerca de zonas de acolhimento e hotelaria, restauração e gastronomia e zonas comerciais, além da compra de bilhetes para transportes locais, eventos ou visitas guiadas.

A sua função principal como *Welcome Centre* poderá ser complementada com a criação de um centro interpretativo do património e da cultura da cidade e região, que preserve a memória coletiva da população, podendo incluir a exposição de algum espólio (videográfico, fotográfico e físico).

Numa perspetiva macro, além da intervenção física, importará valorizar todo o espaço urbano adjacente, nomeadamente através da reabilitação do edificado existente e da revitalização da sua dimensão comercial, e em particular da vertente da restauração e lazer, passíveis de serem dinamizados pelos segmentos etários mais jovens residentes nesta zona.

Prevê-se que, em conjunto com a intervenção física e redefinição funcional do edifício da Estação, esta ação tenha um impacto significativo sobre a dinamização da economia local, essencialmente por via da criação de emprego, da atração de visitantes e turistas e, consequentemente, do incremento do volume de negócios.

Esta será, pois, uma forma de reforçar e alargar as dinâmicas e funcionalidades do núcleo central, dotando-o de espaços renovados e reestruturados, munidos de valências e serviços complementares, que lhe permite contrabalançar as realidades urbanas existentes noutros quadrantes da cidade. Para a criação de uma sinergia alargada com o núcleo mais central da cidade, muito contribuirá o projeto referente à criação de uma rede de ciclovias, que terá no Largo da Estação um dos pontos de articulação mais relevantes e emblemáticos.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
●●	●●●	●●	●●●

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo D

SUL.2. MERCADO MUNICIPAL

OBJETIVO

Requalificar o Mercado Municipal e do seu espaço exterior, criando condições para a dinamização de novos usos e para a existência de uma articulação melhorada com a envolvente.

DESCRIÇÃO

O Mercado Municipal de Macedo de Cavaleiros encontra-se localizado espaço num central da cidade. Apesar dessa centralidade, apresenta algum isolamento funcional, resultante de se localizar num plano elevado relativamente à envolvente, que limita a ligação do Mercado com outros núcleos importantes da cidade, impedindo a sua plena integração na vivência urbana.

O Mercado Municipal patenteia também alguns problemas do ponto de vista da estrutura, essencialmente em virtude da evidente desatualização arquitetónica e dos materiais usados. Acresce, ainda, que a função para a qual foi originalmente concebido se encontra em progressivo desuso, em virtude do surgimento, desde há alguns anos a esta parte, de algumas superfícies comerciais que têm contribuído para a redução drástica da afluência popular. Esta situação tenderá a agravar-se ainda mais em função da grande superfície (i.e. Continente) que se instalará a escassos metros do Mercado Municipal.

Face à sua situação atual, o mercado municipal deverá ser objeto de uma intervenção que permita a reorganização do espaço interior e requalificação da imagem exterior, apresentando-se com um conceito mais adequado às exigências atuais, de modo a torna-lo compatível com os requisitos das novas funções a incorporar, dotando-o da dignidade e sobriedade, tornando-o ideal para compras de qualidade num ambiente descontraído, de forma a permitir a instalação de novos conceitos de utilização. Assim para além do mercado de frescos, deverá ser promovida a oferta de gastronomia variada da região (pontos de degustação e de restauração) e a

animação cultural do espaço e o acesso a uma série de serviços compatíveis. Deverá também incentivar-se cada estabelecimento a dispor a sua própria esplanada, contribuindo para reforçar a vivência de toda a zona exterior ao mercado e suas adjacências, por via da disponibilização de um espaço aprazível de lazer e convívio para as populações locais e visitantes.

Ainda no que se refere ao interior do edifício, tendo em consideração a presença de vários espaços comerciais desocupados, poderá considerar-se ainda a sua utilização como incubadora de empresas. Esta medida pressuporá a adoção de um conjunto de incentivos, tais como o estabelecimento de um preço simbólico para o arrendamento, a disponibilização de infraestruturas essenciais (i.e. internet *wifi* gratuita, receção, central telefónica, etc.) e serviços (i.e. apoio na elaboração de planos de negócios, estratégias e políticas de marketing) entre outros. Deverão incentivar-se sobretudo as empresas cujas ideias de negócio tenham como finalidade a criação de valor acrescentado para o território de Macedo de Cavaleiros.

Em termos da articulação com a restante malha urbana da cidade, é prioritário encontrar soluções que permitam a criação de dinâmicas e sinergias com os demais núcleos cívicos de Macedo de Cavaleiros, com particular destaque para o jardim 1º de Maio e a Câmara Municipal, devido à sua importância funcional e estrutural. Sugere-se assim uma solução urbanística de articulação de cotas e que promova uma fácil ligação pedonal entre os espaços públicos envolventes a estes dois pontos centrais da cidade.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
●●	●●	●●●	●●

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo D

SUL.3. LARGO DA ESTAÇÃO / RUA EÇA DE QUEIRÓS

OBJETIVO

Redesenhar o espaço público do Largo da Estação e da Rua Eça de Queirós, tendo em vista a criação de um eixo urbano qualificado que permita a articulação entre a Estação e a zona central de Macedo de Cavaleiros.

DESCRIÇÃO

Em articulação com o projeto requalificação da estação, assume particular relevância a requalificação do espaço envolvente (Largo da Estação) e o reperfilamento da rua Eça de Queirós, privilegiando os acessos pedonais e cicláveis, e as suas articulações a norte através da criação do espaço público correspondente ao largo do cemitério velho e a sul no novo desenho urbano do largo da estação.

Por seu turno, tendo em conta a requalificação do Mercado Municipal e da Estação, a Rua Eça de Queiroz ganhará uma nova relevância que importará considerar,

Uma nova repartição do espaço, na qual os peões e outros modos suaves e amigos do ambiente sejam privilegiados em detrimento do tráfego automóvel, tornará esta zona mais amigável e melhorará a qualidade de vida das pessoas. Pretende-se a reconversão destes arruamentos em corredores seguros e contínuos onde peões e ciclistas convivam harmoniosamente com outros modos.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••	•••	••	••

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo D

SUL.4. AVENIDA D. NUNO ÁLVARES PEREIRA

OBJETIVO

Qualificar a Avenida D. Nuno Ávares Pereira, criando condições melhoradas de conforto e de circulação, tendo em conta nomeadamente a mobilidade pedonal e ciclável.

DESCRIÇÃO

A Avenida Nuno Álvares Pereira sobrepõe-se à Estrada Nacional 216, na sua ligação a Macedo de Cavaleiros, por sul. Trata-se de uma via de significativa dimensão, que estruturou o crescimento da cidade nesta direção e que se assumiu como a principal ligação desde o centro da cidade à estação do caminho-de-ferro.

Assumindo esta importância, mesmo após o encerramento da linha férrea, esta avenida manteve uma importância assinalável ao nível da oferta comercial, e mesmo de lazer, encontrando-se nela localizados, diferentes estabelecimentos de restauração e hotelaria.

Atendendo à proposta de requalificação realizada para a estação e toda a sua envolvente, entende-se que será adequado acompanhar essa intervenção, com a requalificação da Avenida Nuno Álvares Pereira, facilitando a ligação da estação ao núcleo central da ARU.

O projeto proposto assenta por isso no redesenho urbano propondo-se um novo perfil, tendo em vista contribuir para dinamizar o comércio e os serviços de proximidade e, por outro lado, facilitar a fluidez e o acesso a diferentes pontos dentro da ARU.

Este projeto poderá ser realizado com intervenções de dimensão limitada, tendo por base o objetivo de tornar esta via mais confortável, com um perfil mais adequado, arborização e mobiliário urbano próprio, que permita a sua maior apropriação pelo peão e, sobretudo, facilitar a dinamização da atividade comercial.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••	•••	••	••

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo B

4.4 Perímetro interno

PER.1. S. FRANCISCO

OBJETIVO

Reabilitar o edificado e o espaço público do Bairro de S. Francisco, tendo em vista a sua qualificação urbanística e a sua maior integração na malha urbana de Macedo de Cavaleiros.

DESCRIÇÃO

O Bairro de S. Francisco de Assis é o maior bairro social de Macedo de Cavaleiros, sendo o único localizado no interior da ARU. Em termos orgânicos, o Bairro é um conjunto arquitetónico residencial unifamiliar de média dimensão, organizado em quarteirões e composto por duas tipologias de edificado. Na sua maioria, o bairro é constituído por edifícios térreos em banda de 1 ou 2 pisos, com alojamentos unifamiliares com logradouro junto à fachada principal. No limite a norte do bairro, foram construídos quatro edifícios com 3 ou 4 pisos em banda, com alojamentos unifamiliares.

Além destas características de foro infraestrutural, a composição social dos bairros sociais, frequente e maioritariamente constituída por populações mais vulneráveis aos riscos sociais e, em algumas situações, deslocadas das suas origens (nomeadamente a 1ª geração de residentes), potenciou a concentração de famílias com poucas, ou nenhumas, condições para financiar processos de regeneração do edificado, mesmo considerando apenas os alojamentos.

Considerando este enquadramento, este projeto visa intervir num edificado no sentido de melhorar as condições físicas da habitabilidade, nomeadamente a sua salubridade e higiene, a segurança, o conforto térmico e a eficiência energética.

Além das intervenções previstas para os alojamentos o projeto também visa uma regeneração das infraestruturas dos vários edifícios que compõem o bairro. Neste caso, pretende-se reforçar a segurança do edificado, a sua eficiência energética, a substituição de materiais degradados, e a correção dos problemas de infiltrações e humidade.

Nos bairros sociais é frequente a existência de casos em que o espaço público é o principal móbil de estruturação dos sentimentos de pertença e da autoestima dos residentes. No entanto, é também aí que ocorrem com mais frequência os fenómenos de delinquência, dos comportamentos de risco e dos conflitos comunitários.

Com efeito, entende-se que um processo de regeneração do Bairro de S. Francisco contribui para melhorar as relações e interações sociais e diminuir a incidência de situações de insegurança pública e os comportamentos ilícitos (danificar, usurpar). Ampliando os seus efeitos ao nível urbano e territorial, a intervenção nos espaços de utilização pública e coletiva contribui, muito substancialmente, para minimizar a situação periférica de uma área e comunidade localizada na malha urbana da cidade, e potenciar a dinamização e revitalização das atividades económicas, sociais e culturais, que ali se poderão instalar.

Nos edifícios, o projeto poderá contemplar: reparação de fachadas, aplicação de camada de película solar nas fachadas para redução dos ganhos de calor, substituição de caixilharias e de vidros, conforto térmico e acústico dos espaços interiores dos edifícios, resolução de problemas generalizados de infiltrações, que provocam perdas térmicas, problemas de conforto e a degradação do edifício, substituição integral do sistema de sombreamento.

Já em relação ao espaço público, este projeto poderá contemplar as seguintes ações concretas no edificado: realizar o reperfilamento e pavimentação as redes viárias, abolir as barreiras arquitetónicas relativas às acessibilidades e à mobilidade, reconstruir vias pedonais, intervir sobre infraestruturas (abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e residuais, rede de gás natural, rede de fibra ótica), ampliar a oferta de mobiliário urbano, requalificar os espaços de verdes de repouso e lazer degradados, requalificar a iluminação pública ou a arborização.

A capacidade de reabilitação urbana deste projeto é ainda mais intensa e efetiva, se for contemplado a participação dos moradores, através de programas específicos de partilha da tomada de decisão, de ações coletivas de regeneração, entre outras iniciativas, a definir.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
●●●	●●●	●	

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo D

PER.3. LAMELA

OBJETIVO

Reabilitar o espaço público da zona da Lamela, tendo em vista a qualificação das vivências da população residente e a sua maior integração na Cidade de Macedo de Cavaleiros.

DESCRIÇÃO

Na malha urbana de cidade de Macedo de Cavaleiros é possível identificar zonas residenciais de crescimento espontâneo, não planeado e decorrente, sobretudo, de uma necessidade emergente de aumentar a oferta habitacional na cidade. Como objeto de intervenção deste projeto destaca-se o Bairro da Lamela, que tem origem num processo de autoconstrução de habitações unifamiliares.

O modo como decorreu a definição da malha urbana desta zona habitacional determinou muito a relação entre o edificado e espaço público, bem como o nível de conservação das infraestruturas, o tipo de materiais de construção utilizados, caracterizados pela durabilidade limitada e cura, e ainda a dificuldade de definir políticas de planeamento / ordenamento urbano, e a implementação de intervenções de reabilitação urbana.

Face a este enquadramento, dá-se conta de como é sensível e uma necessidade a intervenção no espaço público, por um lado, porque nele se constroem uma parte significativa das interações sociais, e por outro, porque a sua composição engloba todas as áreas exteriores como ruas, praças, largos, jardins, parques, as quais, como um todo integrado, definem as infraestruturas de mobilidade e acessibilidade, os lugares de lazer / contemplação, bem como o ordenamento dos bairros. Acresce que, em conjunto com o edificado, o espaço público é, do ponto de vista do visitante, o "cartão-de-visita" que identifica as suas comunidades residentes.

Ampliando os seus efeitos ao nível urbano e territorial, entende-se que ao intervencionar espaços de utilização pública e coletiva de comunidades desfavorecidas se está a contribuir, muito substancialmente, para minimizar a situação periférica de uma área e comunidade localizada na malha urbana da cidade, e potenciar a dinamização e revitalização das atividades económicas, sociais e culturais, que ali se poderão instalar.

Por estas razões, entende-se que este projeto é fundamental no desenvolvimento da coesão social, tendo em conta a promoção dos sentimentos de pertença comunitária. Também deve ser contemplada a importância deste Projeto para reforçar as condições de resiliência e a eficiência energética de componentes urbanas que estão mais expostas aos processos de deterioração provocados pelas condições atmosféricas.

O projeto deverá contemplar as seguintes ações concretas: realizar o reperfilamento e pavimentação as redes viárias, abolir as barreiras arquitetónicas relativas às acessibilidades e à mobilidade, reconstruir vias pedonais, intervir sobre infraestruturas, ampliar a oferta de mobiliário urbano, requalificar os espaços de verdes de repouso e lazer degradados, requalificar a iluminação pública e introduzir elementos de arte pública.

Esta intervenção ainda contempla a introdução de espaços multifuncionais que aproveitem a área envolvente, como um parque de repouso bem arborizado e com bancos e mesas de jardim,

um parque infantil devidamente equipado e atrativo, uma zona para a realização de jogos populares tradicionais, uma zona polivalente para realizar eventos culturais ao ar livre, e por fim, lugares de estacionamento.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
●●●	●●●	●	

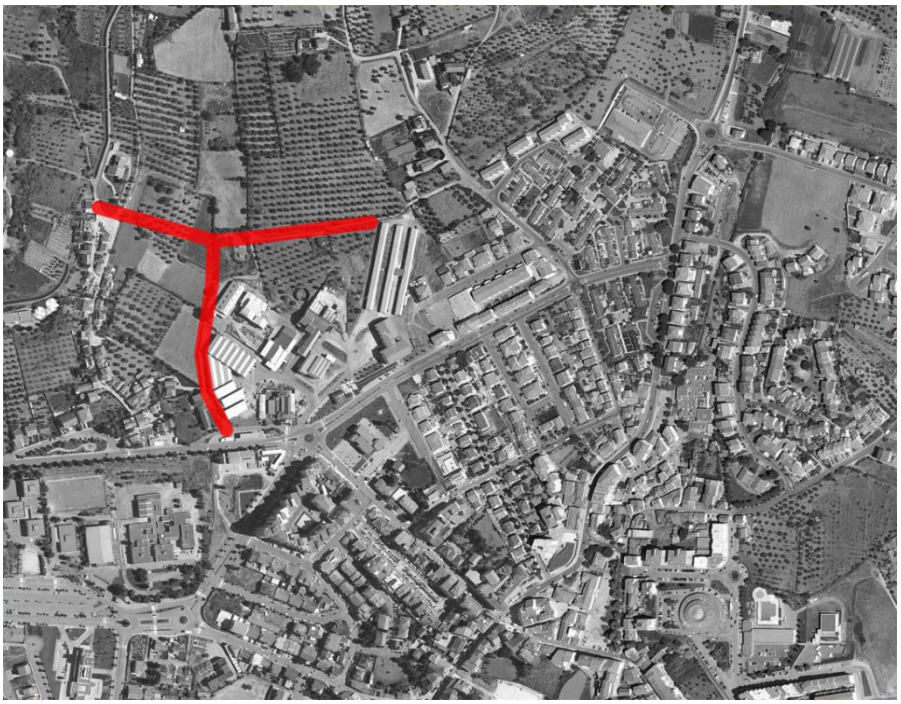
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo B

PER.3. BELA VISTA

OBJETIVO

Implementar um novo espaço público/arruamento na zona da Bela Vista, que permita o estabelecimento de uma ligação qualificada deste bairro com a restante malha urbana.



DESCRIÇÃO

A zona da Bela Vista é uma das zonas residenciais de crescimento espontâneo, não planeado e decorrente, sobretudo, de uma necessidade emergente de aumentar a oferta habitacional na cidade. Neste caso, a zona da Vela Vista resultou sobretudo de um processo de autoconstrução ao longo de uma única rua sem saída, a Rua da Bela Vista.

Apesar da proximidade a importantes equipamentos de índole económica, educativa e social (Cooperativa, Tribunal, Agrupamentos de Escolas), a Bela Vista caracteriza-se por ter um perfil periférico, devido à sua posição num limite da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros e à ausência de uma saída ou ligação do bairro à restante cidade.

No ano de 2010, inserido no programa de Requalificação Urbana de Macedo de Cavaleiros comparticipado pelo Programa Operacional Regional do Norte (ON.2), a Rua da Bela Vista foi objeto de uma requalificação que permitiu o reperfilamento e a pavimentação da rua, e a reformulação das infraestruturas. Também foram introduzidos dois parques de estacionamento (um a meio e outro no final da rua), um jardim e dois ecopontos embutidos no solo.

Apesar deste esforço, ficaram por resolver os problemas da integração e da articulação com a restante cidade, tendo em conta que a rua carece de ligações com o resto da malha urbana de Macedo de Cavaleiros. Com efeito, este Projeto Estruturante quer reforçar a conetividade da rua

com a construção de novas ligações, considerando já um perfil facilitador da utilização de modos suaves de deslocação, designadamente o incremento de vias pedonais e cicláveis.

Face ao exposto, dá-se conta de como é uma necessidade intervir no reforço da conetividade entre esta zona habitacional e a restante malha urbana, o que decerto contribui para (i) minimizar a situação periférica de uma área e comunidade inserida já na malha urbana da cidade, (ii) dinamizar atividades económicas, sociais e culturais, que ali se podem instalar, (iii) diminuir a incidência de situações de insegurança pública e de exclusão (iv) reforçar as infraestruturas de suporte dos meios suaves de circulação.

Por estas razões, entende-se que este projeto é fundamental no desenvolvimento da coesão social e urbana, tendo em conta a promoção dos sentimentos de pertença comunitária e a ligação da malha urbana de Macedo de Cavaleiros. T

Este projeto deverá assim contemplar as seguintes ações concretas: movimentos de terras e terraplenagens, drenagens, reperfilamento e pavimentação das rodovias, instalação de vias pedonais e clicáveis, bem como acessibilidades para pessoas de mobilidade reduzida, introdução de infraestruturas (abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e residuais, rede de gás natural, rede de fibra ótica), instalação de mobiliário urbano, arborização e espaços de verdes de repouso e lazer degradados, e iluminação pública.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••	•••	•	

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo C

PER.4. CAMINHOS DAS ESCOLAS / REDE DE CICLOVIAS

OBJETIVO

Redesenhar os acessos aos estabelecimentos escolares de forma a permitir o acesso pedonal e ciclável com elevados padrões de conforto e segurança, criando as bases de uma rede urbana de ciclovias.

DESCRIÇÃO

A cidade de Macedo de Cavaleiros aglutina as escolas e centros de ensino existentes no concelho, nos seus diferentes níveis. Todos eles se constituem como polos geradores de deslocações e de movimentos pendulares, criando focos de congestionamento. Denota-se um volume de tráfego significativo junto de alguns polos escolares que, em alguns casos, coloca em causa a condições de acesso pedonal seguro e confortável por parte dos muitos estudantes e respetivos acompanhantes que diariamente fazem estes trajetos.

Esta realidade é particularmente visível em zonas residenciais que se encontram nas proximidades de centros escolares, que, segundo a análise realizada, são locais de residência permanente de um número elevado de alunos dessas instituições. Neste específico, ganha particular relevância o Bairro da Lamela, cuja atual configuração da rede viária de ligação ao Polo I do Centro Escolar de Macedo de Cavaleiros enquanto via exclusivamente rodoviária, não

lhe permite reunir as condições mínimas de segurança de deslocação por modos suaves a esta infraestrutura.

Neste sentido, cumpre implementar neste local uma solução de mobilidade que, sendo útil para o funcionamento da cidade e descongestionamento rodoviário junto destes equipamentos, contribua para implementar uma solução definitiva que permita sustentar, com todas as condições de comodidade e segurança e o fluxo diário que se gera entre as zonas escolares e residenciais em apreço, incentivando a mobilidade suave e pedonal.

Tirando partido de Macedo de Cavaleiros apresentar, em geral, declives suaves, o presente projeto pretende levar a cabo um processo de reestruturação das redes viárias de ligação aos diferentes centros escolares e instituições de ensino, proporcionando um espaço dedicado à mobilidade de peões e à mobilidade cíclica, com elevados padrões de conforto e segurança. Esta operação poderá envolver o reperfilamento de vias, por forma a integrar de forma harmoniosa as vias rodoviárias, pedonal e cíclica, assim como a devida arborização, iluminação e instalação de mobiliário urbano adequado.

Paralelamente, serão também realizadas ações de informação, sensibilização e formação, das crianças e dos adultos responsáveis, de modo a promover as melhores práticas na sua utilização.

Estas vias de mobilidade pedonal e ciclável (os "caminhos das escolas") serão o ponto de partida do processo de criação de uma rede de ciclovias, que seja um elemento de articulação e coesão territorial na cidade de Macedo de Cavaleiros, promovendo a universalização da deslocação por meios suaves e sustentáveis por todo o núcleo urbano da cidade.

A materialização desta rede de ciclovias deverá contemplar criação de um sistema de disponibilização e partilha de bicicletas, tradicionais elétricas.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••	•••	•	•

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo C

4.5 Programas imateriais

PRO.1. PROGRAMA DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

OBJETIVO

Criar e implementar um programa integrado de apoio à reabilitação urbana, que possa estruturar um conjunto inovador de iniciativas a desenvolver pelo município, de incentivos a aplicar e de instrumentos financeiros adequados à reabilitação urbana de Macedo de Cavaleiros.

DESCRIÇÃO

Em Macedo de Cavaleiros as matérias concernentes à reabilitação urbana do centro da cidade são da competência da estrutura interna do Município, sem que exista uma divisão ou departamento que se ocupe exclusivamente destes processos. Contudo, tendo em consideração a relevância que regeneração urbana e a complexidade das questões, pretende-se, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana despoletar o processo de criação de um Gabinete de Reabilitação Urbana dedicado a dinamizar e acompanhar o processo relativo à regeneração de Macedo de Cavaleiros.

A ideia é criar, no quadro do município uma unidade multidisciplinar, responsável por definir, gerir e monitorizar as ações de intervenção preconizadas em Macedo de Cavaleiros, garantindo o seu bom progresso, segundo uma lógica coerente e articulada, com objetivos, orçamentos e calendários claramente definidos. A estrutura de apoio será também a entidade responsável por interagir com todos os *stakeholders* relevantes no que à reabilitação urbana diz respeito, desde os residentes aos investidores privados, passando por empresas e comerciantes.

Da sua incumbência será, pois, todo o processo administrativo, envolvendo, a título exemplificativo: (i) convite à apresentação de propostas e respetivo processo de seleção; (ii) processo de contratualização e estipulação dos termos das operações de reabilitação; (iii) identificação de imóveis em estado devoluto; (iv) priorização das operações de reabilitação; (v) registo de reclamações; (vi) fiscalização das operações; (vii) requisição de serviços; (viii) criação e gestão de uma bolsa de pequenas e médias empresas especializadas em trabalhos de reabilitação, conservação, fornecimento de materiais e o estabelecimento de parcerias.

Deve ser destacado que esta estrutura deverá ser promotora da criação de instrumentos inovadores de apoio que contribuam para facilitar e acelerar a realização de ações de reabilitação urbana em Macedo de Cavaleiros, disseminando estes instrumentos junto da população e investidores. Deverá ser promovido um conjunto alargado e completo de instrumentos, que poderão incluir nomeadamente:

- Promoção de medidas específicas de apoio ao arrendamento, nomeadamente a criação de uma bolsa de habitação para arrendamento;
- Iniciativas reabilitar para arrendar, promovido pelo município;
- Incentivos à recuperação de edifícios para habitação;
- Incentivos à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento;
- Criação e apoio à implementação de instrumentos financeiros direcionados para a reabilitação.

A combinação deste conjunto de medidas contribuirá decisivamente para a dinamização da reabilitação urbana no centro de Macedo de Cavaleiros, atuando tanto ao nível da dinamização do mercado de arrendamento como ao nível dos incentivos às operações de reabilitação.

No que se refere particularmente à questão da promoção de iniciativas de reabilitar para arrendar, será merecedor de particular atenção o caso do Prado de Cavaleiros, núcleo primordial de Macedo de Cavaleiros, que apresenta uma concentração relevante de problemas de degradação e ruina do edificado.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
●●●	●	●	●

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo C

PRO.2. PROGRAMA DE APOIO AO COMÉRCIO TRADICONAL / CENTRO COMERCIAL SEM PAREDES

OBJETIVO

Criar e implementar um programa de dinamização do comércio tradicional, focado na elaboração de ações concertadas e em rede, que permitam propiciar aos clientes e visitantes do núcleo urbano de Macedo de Cavaleiros uma experiência completa, numa lógica de verdadeiro centro de comercial sem paredes.

DESCRIÇÃO

A cidade de Macedo de Cavaleiros assume um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades que extravasam o contexto concelhio, sendo que é em particular na sua zona central que se destaca uma forte presença de estabelecimentos comerciais, denotando-se que Macedo de Cavaleiros prevalece, desde a sua génese, como um centro de comércio relevante com uma área de intervenção significativa.

Contudo, acompanhando as tendências generalizadas do restante tecido urbano português, nos últimos anos tem-se vindo a denotar um abrandamento da atividade e um decréscimo do dinamismo comercial no centro da cidade.

Considerando esta realidade, vêm sendo preconizadas intervenções ao nível da qualificação do espaço público e dinamização de equipamentos, acompanhadas da criação de percursos confortáveis e seguros, que se conjugam numa imagem atual e atrativa para o centro da cidade de Macedo de Cavaleiros.

A criação destas condições qualificadas contribuirá para aproximar um conjunto alargado de equipamentos e serviços geradores de fluxos, e, por conseguinte, para a criação de condições tendentes à fixação e dinamização de atividades que contribuam para a atração de população e para a geração de emprego. Pretende-se assim contribuir para promover, ao ar livre, um espaço confortável, de fácil acesso e aprazível para realizar compras, passear e ocupar os tempos livres.

Complementando as intervenções infraestruturais, o projeto aqui proposto contempla a elaboração e implementação de um programa integrado de promoção e dinamização das zonas comerciais de Macedo de Cavaleiros. Deste modo, prevê-se a realização de ações concertadas e em rede, envolvendo os comerciantes e proprietários, tendentes à dinamização do comércio tradicional, numa lógica de “centro de comercial urbano”.

Apesar de este projeto atribuir um papel o papel ativo do sector privado, cabe à Câmara Municipal a responsabilidade de desempenhar o papel de agente facilitador e coordenador em muitas das iniciativas propostas. A esse nível, serão dinamizadas sinergias entre os comerciantes e o município para a programação do espaço público e da oferta cultural, não só ao nível de eventos, mas também da criação de pacotes que combinem, com desconto, alguns serviços diferenciadores, o que poderá passar, por exemplo, por pacotes integrados (i.e. refeição, bilhete de um determinado evento).

Este conceito de "centro comercial urbano" extravasa a mera vertente comercial, mas integra as vertentes de lazer e de atividades do foro cultural e social. Nesta medida, em estreita colaboração com os comerciantes locais, deverão levar-se a cabo algumas iniciativas que visem:

- Assegurar o bem-estar dos clientes, forjando estruturas e equipamentos que lhes proporcionem a necessária comodidade, mesmo num contexto urbano aberto;
- Fidelizar os consumidores locais, por via da criação de uma tipologia de oferta que cubram as suas necessidades;
- Atrair consumidores externos, essencialmente através da criação de uma proposta de valor agregada que integre elementos diferenciadores.

Enquanto projeto imaterial estruturante que se pauta integração de uma tipologia de oferta comercial inovadora que abrange todo o núcleo central da cidade, ele deverá mostrar-se capaz de acrescentar à função comercial outras mais-valias complementares. Disto poderá ser exemplo a definição de um plano anual de animação cultural, que englobe um rol alargado de atividades de diversas índoles, que podem potenciar um forte envolvimento da comunidade (e.g. através de concertos, exposições, mostras, feiras de produtos locais, eventos desportivos, peças de teatro, desfiles).

Sugere-se que algumas destas atividades possam realizar-se em espaços adjacentes e/ou equipamentos urbanos de apoio que funcionam como ligação entre zonas comerciais, existentes ou a criar (e.g. Mercado, Multiusos, Parque Urbano da cidade, espaço da Feira de S. Pedro), como forma de promover a circulação de pessoas e clientes entre os espaços e vias comerciais que se encontram nas proximidades. Esta realidade permitirá aos transeuntes experienciar tipologias comerciais tão distintas como aquelas que se situam em zonas nobres como as Ruas Almeida Pessanha, Dr. Luís Olaio, Pereira Charula, sendo que, para este efeito, muito contribuirá uma sinalização urbana acurada e eficiente.

Sugere-se, também, que a interação entre comércio e cultura não se reflita apenas em questões como a flexibilização dos horários, mas também em outras matérias operacionais como a criação de pacotes que combinem, com desconto, alguns serviços, o que poderá passar, por exemplo, por pacotes integrados (i.e. refeição, bilhete de um determinado evento e estacionamento a preços atrativos). O sucesso destas ações, juntamente com a programação e difusão apropriadas, contribuirão decisivamente para a atração de visitantes para o território de forma continuada, reduzindo os efeitos da sazonalidade associada a Macedo de Cavaleiros.

É de salientar o envolvimento que se pretende ter do setor privado, quer a nível individual, quer através da Associação Comercial e Industrial de Macedo de Cavaleiros.

REGISTO DA SITUAÇÃO ATUAL

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
•	•	•••	••

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo B

PRO.3. PROGRAMA DE EMPREENDEDORISMO URBANO

OBJETIVO

Criar e implementar um programa direcionado para facilitar e promover a atração, criação e fixação de empresas no centro da cidade de Macedo de Cavaleiros.

DESCRIÇÃO

Desde sempre a grande referência socioeconómica da cidade, onde pontuam a grande maioria do comércio e dos serviços públicos e administrativos do concelho, o centro da cidade tem vindo a perder vigor no que diz respeito à atração e captação de novas empresas.

Neste sentido, revela-se da maior importância inverter esta situação e iniciar um processo que facilite a atração de novas empresas, que tenha um caráter alavancador na geração de novas oportunidades em áreas como o comércio, o lazer, as novas tecnologias, a restauração, a construção civil, a prestação de serviços, entre outras.

Será, pois, necessário que sejam criadas as condições para que estas oportunidades sejam indutoras da criação de novas empresas e fomentem o empreendedorismo na ARU, prevendo-se que a Câmara Municipal possa articular com diferentes entidades a disponibilização de serviços, estruturas e incentivos às empresas que se instalem na ARU, de forma que sejam apoiadas na fase crucial do seu lançamento e implantação.

Este tipo de apoio está previsto em alguns dos projetos estruturados avançados, caso do edifício do Mercado Municipal, onde se sugere que o piso superior (onde grande parte dos espaços comerciais estão desocupados) funcione parcialmente como incubadora de empresas. Ademais, existem outros edifícios e espaços em estado devoluto no centro da cidade de Macedo de Cavaleiros que poderão ser reabilitados e utilizados como espaço de incubação numa lógica urbana, tendo, simultaneamente uma função simbólica (i.e. enquanto exemplos do aproveitamento do espaço urbano) e uma função económica (i.e. como exemplo do vigor e da capacidade de imprimir novas dinâmicas económicas no centro da cidade).

Em geral, este projeto de cariz imaterial contribuirá efetivamente para o sucesso das novas empresas, reduzindo os chamados “custos de contexto” e ajudando na elaboração de planos de negócios e estratégias, na definição de políticas de marketing e em outros aspetos

necessários. Poderão ser disponibilizados serviços de diferentes tipologias, onde se poderá incluir o apoio técnico, jurídico e financeiro, mas também outros, de maior valor acrescentado.

Note-se que, para além destes serviços, de cariz mais "imaterial", a Câmara Municipal poderá equacionar a disponibilização de espaços e instalações, quer na ótica da realização de reuniões, sessões de formação, workshops ou outros eventos, quer na perspetiva da própria instalação das empresas, em espaços a elas destinado, sejam individuais, ou em sistema de partilha do tipo "co-working". Nestes casos, os serviços poderão ser complementados com a possibilidade de usufruto de uma rede de Internet wireless e de serviços administrativos e de secretariado partilhados.

Estas salas para uso empresarial poderão ser instaladas em diferentes locais dispersos na ARU, devidamente reabilitados para o efeito (desde logo, estando previstos no quadro da reabilitação do Mercado Municipal). Como dinamizadora deste projeto, a Câmara Municipal poderá incluir nos serviços a prestar um conjunto de medidas que permita a existência de uma "via verde" destinada a agilizar os processos municipais relacionados com os negócios a apoiar. Poderá, ainda, o Município auxiliar na identificação de entidades (como *business angels* e entidades de capital de risco) que possam ajudar a financiar ideias de negócio interessantes.

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
••	•	•••	•

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo A

PRO.4. PROGRAMA DE MARKETING URBANO

OBJETIVO

Criar e implementar um programa de marketing urbano, capaz de promover externamente a cidade de Macedo de Cavaleiros, aumentando a sua visibilidade e a sua atratividade, em diferentes vertentes relevantes para o seu desenvolvimento urbano.

DESCRIÇÃO

Macedo de Cavaleiros apresenta um dinamismo assinalável na área do lazer e do turismo. Com mais de 40 restaurantes e mais de 100 cafés / bares e uma presença significativa de unidades hoteleiras, o concelho assume uma polaridade regional com capacidade de atração de utentes dos concelhos limítrofes.

O dinamismo gerado em torno da Albufeira do Azibo, do Geoparque Terras de Cavaleiros, ou a recente classificação destes espaços como Reserva da Biosfera da Unesco serão, por si só, fatores de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial, da qual a cidade de Macedo de Cavaleiros será o principal motor.

A riqueza e diversidade existentes no território são, por si só, elementos de grande potencial no aumento da notoriedade exógena de Macedo de Cavaleiros, que devem, contudo, ser complementados com um plano estruturante capaz de, por um lado, imprimir na cidade o dinamismo socioeconómico desejado e, por outro, atrair pessoas para a cidade, incentivando-as a ali permanecer com base numa programação atrativa e organizada associada a um conjunto de equipamentos de relevo para esse fim.

O Plano de Marketing deverá, numa primeira instância, ser capaz de criar uma imagem de marca do território, que traduza visualmente aquelas que são os elementos e valores caraterísticos e intrínsecos da cidade e que deverão estar presentes em todos os elementos de comunicação e promoção de Macedo de Cavaleiros. Depois da definição da imagem, a estratégia de marketing assentará no desenvolvimento de um conjunto de ações, de entre as quais se incluem:

- A criação e dinamização de um sítio *online* e de perfis nas redes sociais (*Twitter*, *Facebook*, *Google*);
- A disseminação de materiais promocionais (folhetos, guias, outdoors, mapas, vídeos);

- O desenvolvimento de uma aplicação móvel, onde conste um mapa georreferenciado com as principais elementos do território, com informação detalhada sobre cada um deles e sobre como lá chegar;
- O estabelecimento de parcerias com o *touring* turístico;
- A organização e participação em feiras e *workshops*;
- A realização de ações de marketing pontuais (marketing de guerrilha) que quebrem a rotina com algo surpreendente.

Alguns dos projetos estruturantes previstos terão um papel fundamental na realização do plano de marketing. Um desses casos é o Pavilhão Multiusos, cuja reabilitação possibilitará a realização de uma grande diversidade de eventos, como feiras de promoção das atividades económicas e produtos regionais, congressos, etc.

Também o Parque Urbano da cidade representará um *upgrade* significativo neste sentido, em virtude das suas funções de lazer e desporto, mas também bem como espaço central, de grande visibilidade, passível de possuir uma agenda cultural própria, onde tenham lugar a atividades e eventos regulares (i.e. concertos de música clássica ou jazz, peças de teatro ou feiras de produtos endógenos).

De igual modo, também o edifício da estação, enquanto porta de entrada por excelência da cidade, terá um papel importante a este nível, destacando-se a sua utilização como *Welcome Center* albergando informação completa acerca dos atrativos turísticos existentes no território, sobre as taxonomias turísticas caraterísticas e respetivas zonas de hospedagem, bem como sobre as zonas de restauração e comércio existentes.

Além da sua funcionalidade enquanto porta de entrada, o edifício da estação consubstanciará um espaço de ligação e encaminhamento entre os visitantes que chegam à cidade e outros elementos patrimoniais relevantes (Albufeira do Azibo ou do Geoparque Terras de Cavaleiros).

Tidos com um conjunto, e organizados e disseminados de forma articulada e integrada em várias plataformas, o património e equipamentos existentes na cidade e no concelho de Macedo de Cavaleiros poderão contribuir decisivamente para a atração de visitantes para o território de forma continuada, reduzindo os efeitos da sazonalidade.

RELAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

URB.	AMB.	ECO.	TUR.
•	•	••	•••

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Tipo B

Figura 6. Visualização de conjunto da intervenção proposta

Fonte: SPI

5. MODELO INSTITUCIONAL

5 MODELO INSTITUCIONAL

5.1 Modelo de gestão e de execução

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora[4]. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município[5].

Neste caso, será o Município de Macedo de Cavaleiros a assumir diretamente as funções de entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da ARU.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

5.2 Gabinete de reabilitação urbana

Atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder apresentar um Gabinete de Reabilitação Urbana.

A este propósito importa referir que, de acordo com o RJRU, "*quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7o e dos artigos 8o e 10o do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro*".

O RJRU refere ainda que "*a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis*". Nesse sentido, propõem-se que a nova unidade

[4] RJRU, Artigo 9. º
[5] RJRU, Artigo 10. º

orgânica possa incorporar técnicos da estrutura orgânica atual da Câmara, nomeadamente da Divisão de Gestão Territorial e da Unidade de Recursos Operacionais, no sentido de facilitar e agilizar todos os processos inerentes às novas funções.

Adicionalmente, "*o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia*".

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.

Procurando otimizar os recursos existentes, este Gabinete de Reabilitação Urbana estará integrado na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no município numa lógica matricial.

Este Gabinete de Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que o Gabinete de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Será obrigatório que a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da execução da operação, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

5.3 Envolvimento e mobilização de parceiros

No quadro de uma ORU de natureza sistemática, o envolvimento, mobilização e efetiva participação de diferentes atores deverá tornar-se charneira dos investimentos previstos e de outros que poderão ser propostos durante a execução da operação de reabilitação.

Dentro deste enquadramento, caberá ao Município a ponderação sobre as entidades que terão um papel fundamental na operação de reabilitação, assim como dos diferentes atores que nela deverão ser envolvidos para a materialização dos vários projetos estruturantes. Neste processo de

ponderação, é fundamental uma postura de negociação ativa com as entidades e atores a envolver, no sentido de clarificar as vantagens de uma operação de reabilitação com a natureza daquela que é proposta.

Desde já, considerando os projetos estruturantes propostos, podem ser identificados algumas entidades privadas relativas a atores sociais com uma presença fundamental na cidade e Município de Macedo de Cavaleiros. São eles:

- Infraestruturas de Portugal (ex-REFER);
- Agrupamentos de Escolas;
- Instituto Piaget;
- Associação Comercial e Industrial de Macedo de Cavaleiros;
- Santa Casa da Misericórdia de Macedo de Cavaleiros;
- IPSS da cidade;
- Associações.

Ainda se deverão destacar todos os proprietários ou detentores de direitos sobre o edificado ou áreas não edificadas, que são, desde logo, potenciais interessados na participação da presente ORU.

6. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

6 PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

6.1 Prazo de execução

A ORU proposta foi definida como tendo um prazo de execução de 10 anos, estimando-se que as intervenções propostas ocorram entre 2016 e 2026.

Este prazo poderá ser prorrogado até um máximo de 15 anos a contar da data da respetiva aprovação.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral da ORU, deverá ser promovida a monitorização e o acompanhamento da execução da operação, designadamente no que concerne à prossecução dos objetivos estratégicos. Esta monitorização deverá estar a cargo da Unidade de Reabilitação Urbana anteriormente proposto.

6.2 Estimativa de investimento

Nesta secção são apresentados os principais aspetos orçamentais relativos à implementação dos Projetos Estruturantes. Estes aspetos serão relevantes na subsequente análise das possíveis fontes de financiamento, a partir do seu provável enquadramento nas diretrizes estratégicas regionais para o próximo quadro comunitário.

A elaboração das estimativas orçamentais foi realizada de forma diferenciada de acordo com a informação disponível e o estado de maturação dos projetos.

Assim, se nos projetos com um estado de maturação mais avançado, foi possível à Câmara Municipal fazer uma estimativa orçamental mais detalhada (por vezes baseada em projetos de execução disponíveis), noutros casos foi necessário estabelecer um conjunto de pressupostos com base em elementos indicativos e apoiados em informação financeira disponível em projetos semelhantes, considerando os custos unitários ou por adição das várias componentes dos projetos. As estimativas apresentadas são meramente indicativas.

Atendendo à prevalência de alguns elementos de incerteza associada à maturidade dos projetos e aos pressupostos assumidos, a estimativa orçamental encontra-se apresentada em intervalos de valores que permitem classificar os projetos da seguinte forma:

- Tipo A: inferior a 250.000 Euros;
- Tipo B: de 250.000 a 500.000 de Euros;
- Tipo C: de 500.000 a 1.500.000 de Euros;
- Tipo D: superior a 1.500.000 de Euros.

Tabela 3. Estimativa orçamental dos projetos estruturantes por eixo estratégico.

#	IDENTIFICAÇÃO	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL
	CENTRO TRADICIONAL	
CEN.1.	PARQUE URBANO / RIBEIRA DE MACEDO	TIPO D
CEN.2.	MULTIUSOS	TIPO D
CEN.3.	FEIRA DE S. PEDRO	TIPO B
CEN.4.	IGREJA DE S. PEDRO	TIPO C
CEN.5.	POUSADA ESTUDANTIL	TIPO C
	EIXO SUL	
SUL.1.	ESTAÇÃO / WELCOME CENTER	TIPO D
SUL.2.	MERCADO MUNICIPAL	TIPO D
SUL.3.	LARGO DA ESTAÇÃO / RUA EÇA DE QUEIRÓS	TIPO C
SUL.4.	AVENIDA D. NUNO ÁLVARES PEREIRA	TIPO B
	PERÍMETRO INTERNO	
PER.1.	S. FRANCISCO	TIPO D
PER.2.	LAMELA	TIPO B
PER.3.	BELA VISTA	TIPO C
PER.4.	CAMINHOS DAS ESCOLAS / REDE DE CICLOVIAS	TIPO D
	PROGRAMAS IMATERIAIS	
PRO.1.	PROGRAMA DE APOIO À REABITAÇÃO URBANA	TIPO C
PRO.2.	PROGRAMA DE APOIO AO COMÉRCIO TRADICONAL / CENTRO COMERCIAL SEM PAREDES	TIPO A
PRO.3.	PROGRAMA DE EMPREENDEDORISMO URBANO	TIPO A
PRO.4.	PROGRAMA DE MARKETING URBANO	TIPO A

De uma forma sumária, verifica-se que o conjunto projetos proposto envolverá, nos 10 anos de execução da ORU, um investimento total próximo dos 17,5 milhões de Euros.

Este é o investimento associado ao programa de investimento público proposto no âmbito desta ORU, que se pretende tenha um efeito multiplicador, articulando e alavancando o investimento privado associado

6.3 Financiamento

O novo ciclo de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para o período 2014-2020 estabeleceu diretrizes estratégicas e operacionais que estão alinhadas com os desafios e necessidades identificadas e que se traduzirão em oportunidades de financiamento e de concretização dos projetos estruturantes deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Desde logo refere-se a territorialização das intervenções apoiadas pelos FEEI em Portugal, referida no ponto 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/2013 (RCM 33/2013[6]) como um dos domínios transversais do Acordo de Parceria (Portugal 2020). Verifica-se, assim, que a aplicação dos FEEI em Portugal privilegiará o financiamento de estratégias, operações e projetos fortemente vinculados ao território, à sua valorização, promoção e abordagem integrada.

Neste contexto de abordagem territorial das prioridades de intervenção, o trabalho junto dos sistemas urbanos ganham relevância, por se tratar de espaços privilegiados para a dinamização do crescimento e do emprego, da competitividade e da inovação, da qualidade de vida e da coesão social, conforme afirma a RCM 33/2013 e o Portugal 2020[7].

Mais especificamente, o novo ciclo de programação dos FEEI – a nível comunitário e nacional – enfatiza o desenvolvimento urbano sustentável, a ser materializado através de estratégias e instrumentos de abordagens integradas como as Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentado (AIDUS) ou a iniciativa comunitária Ações Inovadoras no Domínio do Desenvolvimento Urbano Sustentável[8].

No presente caso é particularmente relevante mencionar que a territorialização das intervenções mencionada pelo Portugal 2020, do ponto de vista da estruturação dos sistemas urbanos, refere-se ao desenvolvimento de uma política de promoção da regeneração e revitalização urbana focada nos centros urbanos de nível superior – e com particular incidência nas Áreas de Reabilitação Urbana, tal como definidas na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que altera o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro.

O Portugal 2020 esclarece que são considerados centros urbanos de nível superior as Áreas Metropolitanas e os dois níveis seguintes da hierarquia do sistema urbano (definidos no âmbito do PNPOT e PROT).Macedo é classificado no PROT Norte como cidade regional, encontrando-se no terceiro nível hierárquico do sistema urbano, o que lhe permite ser um território privilegiado e prioritário para intervenções de reabilitação, regeneração e revitalização urbana.

---

[6] Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/2013, que define os pressupostos do Acordo de Parceria

[7] Conforme versão de julho de 2014.

[8] Esta iniciativa comunitária destina-se a fomentar a implementação de soluções de desenvolvimento urbano inovadoras, envolvendo estudos-piloto e projetos de demonstração. Estas ações serão financiadas pelo FEDER e encontram-se fundamentadas no art.8º do Regulamento UE 1301/2013, art.92º, nº8, do Regulamento UE nº 1303/2013 e no Regulamento Delegado UE 522/2014.

Tomando como ponto de partida estas considerações sobre os pressupostos da intervenção no território e nos sistemas urbanos, importa agora analisar, a um nível mais operacional, as possíveis oportunidades de financiamento para as operações a executar na ARU.

6.3.1 Eixo 5 do Programa Operacional Regional do Norte (Norte 2020)

A versão final do Norte 2020 considerou a criação de um eixo prioritário próprio "Eixo Prioritário 5 – Sistema Urbano", que incide nos centros urbanos de nível superior do PROT e que visa a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, elemento chave da consolidação e qualificação do sistema urbano, e, por esta via, da estratégia regional de desenvolvimento e ordenamento do território.

De acordo com o mesmo documento "a autonomização deste eixo prioritário, em linha com os princípios orientadores da estratégia cidades Sustentáveis, constitui a solução adequada à implementação de programas integrados e concentrados no tempo, com vista à regeneração e revitalização urbana e ao reforço da atratividade das cidades".

Para o efeito, serão mobilizados três objetivos temáticos correspondentes às Prioridades de Investimento respeitantes a:

- Mobilidade urbana sustentável (PI 4e);
- Ambiente urbano (PI 6e);
- Regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9b).

De acordo com o documento, as propostas a apresentar no âmbito deste eixo e integrando estas prioridades de investimento exigem uma visão e uma estratégia de intervenção multidimensionais e a forte articulação das operações a financiar.

Tabela 4. Síntese do Eixo 5 do NORTE 2020.

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	4E	6E	9B
	Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação	*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*	*Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*
Objetivo Específico	5.1.1 Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional	5.2.1 Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional	5.3.1 Promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social
Tipologia e exemplos de Ação a financiar	As estratégias territoriais de intervenção para organizar as acessibilidades e gestão da mobilidade promovem um ambiente urbano com baixa emissão de carbono, traduzindo-se na elaboração e implementação, à escala sub-regional e/ou municipal, de planos integrados de mobilidade sustentável. Observando os princípios comunitários de integração, participação e avaliação preconizados pelo guia para o desenvolvimento de PMUS e as orientações nacionais constantes do guia para a elaboração de Planos de Mobilidade e Transporte (PMT), serão apoiadas as seguintes tipologias de ação: ▪ O incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer); ▪ O reforço da integração multimodal dos transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada;	A tipologia de ações a privilegiar é diversificada face às diferentes problemáticas que caracterizam os territórios-alvo e às estratégias de desenvolvimento urbano a prosseguir em cada espaço territorial, como centros históricos, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas. As ações a desenvolver com vista à melhoria da qualidade do ambiente urbano são as seguintes: ▪ Reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços; ▪ Reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas, designadamente destinadas à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços;	Regeneração socioeconómica e física de comunidades e áreas críticas, designadamente ações integradas e multidisciplinares de regeneração social e urbana que envolvam: ▪ A reabilitação e qualificação urbanística (incluindo habitação, arranjo do espaço público, eliminação de barreiras físicas condicionantes da mobilidade de população portadora de deficiência, programas de higiene e salubridade urbana); ▪ A refuncionalização de equipamentos públicos (com potencial elevado de acolhimento de funções sociais ou económicas) e de áreas urbanas degradadas.

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	4E	6E	9B
	▪ A melhoria da rede de interfaces, tendo em especial atenção a qualidade do serviço prestado, as suas acessibilidades aos peões e às bicicletas, a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território, e ainda a articulação com a utilização do transporte público e dos modos suaves não motorizados; deverão considerar-se as categorias sugeridas no Pacote da Mobilidade, e.g. pontos de chegada e correspondência (PCC) ou pequenas e médias interfaces (ECC); ▪ A estruturação de corredores urbanos de procura elevada, nomeadamente a priorização do acesso à infraestrutura por parte dos transportes públicos e modos suaves, através da criação de corredores específicos "em sítio próprio", designadamente os corredores BUS convencionais ou os que permitam serviços de autocarro rápido – BRT – ou de veículos elétricos – LRT); ▪ A adoção de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real; ▪ O desenvolvimento e aquisição de equipamento para sistemas de gestão e informação para soluções inovadoras e experimentais de transporte adequadas à articulação entre os territórios urbanos e os territórios de baixa densidade populacional, incluindo para as soluções flexíveis de transporte com utilização de formas de energia menos poluentes.	▪ Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e de infraestruturas verdes; ▪ Reabilitação de espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente; ▪ Qualificação do espaço público; ▪ Demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente; ▪ Desenvolvimento de experiências inovadoras e de ações-piloto no âmbito do desenvolvimento urbano sustentável; ▪ Elaboração de estudos e planos de qualidade do ar e de redução do ruído à escala urbana; ▪ Sistemas de monitorização da qualidade do ar e do ruído, (apoio à aquisição de equipamentos, com integração e disponibilização no sistema nacional de informação (QualAr)).	

6.3.2 PEDU. Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

De acordo com o enunciado, os Municípios que são centros urbanos de nível superior podem contratualizar com os Programas Operacionais Regionais um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

Assim, de acordo com o NORTE 2020 os PEDU "*são selecionados em função de princípios de seleção comuns que ponderam a proporcionalidade do investimento proposto, a capacidade administrativa das autoridades urbanas, as caraterísticas sociofuncionais do espaço a intervir, a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana, e assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactes relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística. Os planos estratégicos de desenvolvimento urbano selecionados são implementados pelas autoridades urbanas, incluindo a seleção das operações que dão concretização à estratégia*".

Para a prossecução dos PEDU (e de outros instrumentos), os Programas Operacionais Regionais contemplam um eixo autónomo para as ações de regeneração e revitalização urbana (Eixo 5 no Norte 2020). Conforme estabelecido pelo Portugal 2020, do ponto de vista temático, esse eixo deverá incidir sobre as 3 prioridades específicas de investimento já referidas:

- Objetivo Temático 4, Prioridade de Investimento alínea e): promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente para as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação (para aplicação do FEDER);
- Objetivo Temático 6, Prioridade de Investimento e): 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 (para aplicação do FEDER);
- Objetivo Temático 9, Prioridade de Investimento b): a concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais (para aplicação do FEDER e o FSE).

Para mobilizar estas Prioridades de Investimento para investir na mobilidade sustentável, na regeneração urbana e na regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas, os Municípios deverão concretizar um PEDU, que é o instrumento de governação que suportará essa contratualização, e que está dividido nas seguintes componentes (as quais correspondem a cada Prioridade de Investimento):

- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS): componente de apoio a intervenções que pretendam promover o baixo teor de carbono, a mobilidade urbana multimodal e sustentável, a redução das emissões de gases com efeito de estufa, a redução da intensidade energética, aumentar o uso do transporte público e incentivar modos suaves de circulação; esta componente coloca-se, apenas, no âmbito das NUT III, pelo que deverá usar-se o mesmo PAMUS para todos os Municípios que integrem a mesma NUT;

- Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU): componente de apoio a intervenções de âmbito municipal e urbano, que pretendem promover a reabilitação urbana (edificado, espaço público, equipamentos, infraestruturas) em centros históricos, zonas ribeirinhas, zonas industriais abandonadas, que estejam enquadradas numa ARU, como estipulado no RJRU (Lei nº 32/2012 e Decreto-Lei nº 136/2014);
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD): componente de apoio a operações de regeneração física, económica e social em zonas críticas do território municipal, tendo as intervenções de nível físico ser acompanhadas por intervenções de natureza social; esta componente coloca-se no âmbito de pequenas áreas inframunicipais, que não são circunscritas à ARU, de acordo com as características sócio-funcionais do espaço e poderá mobilizar o FSE (PI: 8.4; 9.1; 9.3; 9.6; 9.10; 10.1)

As intervenções com vista à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível superior deverão ser apresentadas à Autoridade de Gestão (AG) sob a forma de uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano. Esta estratégia deverá seguir uma abordagem coerente e focalizada na respetiva região, e uma adequada articulação com os instrumentos de ordenamento do território e as restantes abordagens territoriais previstas para o território.

Na Tabela seguinte, apresenta os tipos de intervenção financiadas por cada componente, assim como os fundos estruturais a mobilizar.

Tabela 5. Estrutura de financiamento das componentes do PEDU.

Componente do PEDU	PAMUS *Plano de Mobilidade Urbana Sustentável*	PARU *Plano de Ação de Regeneração Urbana*	PAICD *Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas*
Tipologia de intervenções	▪ Planos de Mobilidade ▪ Interfaces multimodais ▪ Reabilitação de corredores de elevada procura ▪ Introdução de ciclovias ▪ Introdução de modos suaves de circulação	▪ Reabilitação do espaço público ▪ Reabilitação do edificado ▪ Reconversão de espaços e de unidades industriais abandonadas ▪ Ações de gestão e animação da área urbana ▪ Ações de promoção da atividade económica	▪ Reabilitação do espaço público e edificado ▪ Reabilitação de equipamentos de utilização coletiva ▪ Iniciativas de apoio ao empreendedorismo ▪ Intervenções para a integração da população ▪ Combate ao insucesso e abandono escolar ▪ Formação profissional de jovens NEET ▪ Ocupação de tempos livres ▪ Formação e inclusão de desempregados de longa duração ▪ Integração de imigrantes e comunidades ciganas
Objetivo Temático	OT.4. Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os setores	OT.6. Promover a adaptação às alterações climáticas e a prevenção e gestão de riscos	OT.9. Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação
Prioridade de Investimento	PI.4.5. A promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação	PI.6.5. Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído	PI.9.8. A conceção de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais NOTA: *poderá incluir outras PI a financiar pelo FSE: 8.4; 9.1; 9.3; 9.6; 9.10; 10.1*
Objetivo específico (NORTE 2020)	Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional	Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional	Promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social
FEEI a mobilizar	FEDER	FEDER	FEDER / FSE
Financiamento (Total Região Norte)	209.277.052,00 €	102.868.742,00 €	72.608.789,00 €

7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

7 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

7.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais[9]. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o 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 Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)
Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação: *Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos*

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)
Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. *São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.*

[9] Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Redação mais recente disponível em: http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

7.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)
Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos: ▪ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional ▪ Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU *Informação adicional: Código do IVA*

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

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.

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 imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

7.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo as "*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*".

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente.
- 4 Bom.
- 3 Médio.
- 2 Mau.
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

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. A Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

7.4 Outros benefícios e incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação.

ANEXO

ANEXO. PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O projeto de operação de reabilitação urbana, materializado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei no 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.os 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.os 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, 2/2011, de 6 de janeiro e 80/2015, de 14 de maio.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

O procedimento apresentado pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Fonte: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana