Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de S. João da Madeira

12 de Janeiro de 2016

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de S. João da Madeira

Promotor:

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Elaborado por:

strategy xxi

Mensagem do Presidente

(a inserir)

***Disclaimer*:**

Este relatório foi preparado pela Strategy XXI, no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de S. João da Madeira. O seu conteúdo é confidencial, sendo a sua divulgação e acesso ao mesmo da exclusiva responsabilidade da entidade promotora, a Câmara Municipal de São João da Madeira.

Porto, 12 de Janeiro de 2016

Strategy XXI

Índice

Capítulo 1. Introdução 1

Capítulo 2. ARU CCSJM 14

2.1. Pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU 14

2.2. Delimitação e caracterização da ARU 16

Capítulo 3. ORU relativa à ARU CCSJM 44

3.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos 44

3.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana 53

Capítulo 4. Modelo de execução e de gestão do PERU 58

4.1. Modelo de execução 58

4.2. Modelo de gestão 61

Anexos. Plantas 1:2 000 da ARU CCSJM 65

Índice de figuras

Figura 1. Processo para a aprovação da delimitação da ARU e da ORU 11
Figura 2. Estrutura e principais conteúdos do PERU 12
Figura 3. Delimitação da ARU CCSJM 14
Figura 4. Critérios para a delimitação da ARU 16
Figura 5. Limites da ARU CCSJM 17
Figura 6. Subsecções estatísticas da BGRI/INE, 2011 18
Figura 7. Estrutura etária da população residente na ARU em 2011 20
Figura 8. Habilitações literárias da população residente na ARU em 2011 20
Figura 9. Setores de atividade da população residente na ARU em 2011 21
Figura 10. Situação da população residente na ARU em matéria de emprego, em 2011 21
Figura 11. Classificação do solo da ARU CCSJM entre 1990 e 2007 22
Figura 12. Classificação do solo da ARU em 1990 e 2007 22
Figura 13. Volumetria do edificado da ARU: Nº de Pisos 25
Figura 14. Volumetria do edificado da ARU: dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. 26
Figura 15. Morfologia dos edifícios clássicos da ARU 27
Figura 16. Estrutura de construção do edificado da ARU 27
Figura 17. Usos ou funções do edificado na ARU 28
Figura 18. Épocas de construção do edificado na ARU 29
Figura 19. Nº de alojamentos por edifício na ARU 30
Figura 20. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com e sem estacionamento na ARU 30
Figura 21. Estado da ocupação dos edifícios da ARU CCSJM 31
Figura 22. Estado de conservação dos edifícios da ARU CCSJM 32
Figura 23. Carta da qualificação do solo da ARU CCSJM 33
Figura 24. Hierarquia da rede viária da ARU CCSJM 34
Figura 25. Estado de conservação das infraestruturas viárias da ARU CCSJM 35
Figura 26. Equipamentos públicos da ARU CCSJM 36
Figura 27. Biblioteca Municipal de S. João da Madeira 37
Figura 28. Casa da Criatividade de S. João da Madeira 37
Figura 29. Museu da Chapelaria de S. João da Madeira 38
Figura 30. OLIVA Creative Factory 39
Figura 31. Paços da Cultura 39
Figura 32. Torre da OLIVA 40
Figura 33. Mercado Municipal 41
Figura 34. Património imóvel da ARU CCSJM 42
Figura 35. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU 58

Índice de tabelas

Tabela 1. Densidade populacional na ARU CCSJM, em 1991 e 2011 19
Tabela 2. Agregação de tipologias de solo da COS de 1990 e de 2007 23
Tabela 3. Indicadores morfológicos incluídos na análise 23
Tabela 4. Densidade de edifícios clássicos na ARU entre 1991 e 2011 25
Tabela 5. Características dos alojamentos da ARU 29
Tabela 6. Programa de investimento e de financiamento 59
Tabela 7. Quadro de apoios e de incentivos municipais 59

Lista de siglas e abreviaturas

ARU | Área de Reabilitação Urbana

ARU CCSJM | ARU do Centro da Cidade de S. João da Madeira

BGRI/INE | Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística

COS | Carta de Ocupação do Solo

EDV | Entre Douro e Vouga

ERU | Estratégia de Reabilitação Urbana

IHRU | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT | Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IPSS | Instituições Particulares de Solidariedade Social

NRAU | Novo Regime do Arrendamento Urbano

ORU | Operações de Reabilitação Urbana

PARU | Plano de Ação de Regeneração Urbana

PEDEL | Plano de Desenvolvimento Económico Local

PDM | Plano Diretor Municipal

PEDU | Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PP | Plano de Pormenor

SCE | Sistema de Certificação Energética de Edifícios

Capítulo 1

Introdução

Capítulo 1. Introdução

As Cidades vão assistindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, dos seus edifícios e dos seus espaços exteriores, que decorre do próprio envelhecimento, da sobrecarga de usos e/ou do desajustamento dos desenhos da sua organização a novos modos de vida.

Desde meados da década de 80 do século passado, tem-se registado, na área central da Cidade de S. João da Madeira, um conjunto de constrangimentos relacionados, nomeadamente, com a mobilidade interna, com a coesão do tecido comercial aí existente e com a degradação dos espaços urbanos inseridos neste local, cuja área total é de aproximadamente 68 000 m² (dos quais 25 000 m² correspondem a espaço público).

Neste cenário, assume particular relevância a situação da Praça Luís Ribeiro (e ruas adjacentes). Neste local, as pessoas vivem e convivem, fruto da centralidade e das boas acessibilidades no contexto da Cidade, bem como da existência de estabelecimentos comerciais, desde sempre procurados por clientes de diferentes proveniências. Contudo, percorrendo as diversas artérias integradas nesta área, é notório o avançado estado de degradação de pavimentos, a destruição de que foi alvo o diverso mobiliário e equipamento urbano aí instalado e os espaços comerciais devolutos. Este estado contribui para a desqualificação desta importante área da Cidade (em confronto com a memória de vivências anteriores), registando-se uma deslocalização da população residente e visitante. Torna-se, assim, imperativo inverter este rumo, traçando novos caminhos, seja do ponto de vista físico, seja do ponto de vista imaterial.

Adicionalmente, atendendo aos desafios de competitividade e de inovação que S. João da Madeira assume na sua visão estratégica, conducente à constituição de uma região viva e empreendedora, ao serviço do conhecimento e da inovação tecnológica, é também fundamental a aposta na modernização da estrutura produtiva (aspeto característico dos modelos dos países mais desenvolvidos na qualificação do território), com destaque natural para a Zona Industrial da OLIVA. Note-se que este desígnio é, já hoje, uma aposta consubstanciada, por exemplo, na Proposta para a Elaboração do Plano de Pormenor (PP) da Zona Industrial da OLIVA, na reafirmação da "(...) tradição industrial da Cidade e o seu envolvimento pioneiro, em determinados momentos marcantes da sua evolução, nas tecnologias inovadoras do tecido produtivo (dos chapéus ao calçado, da fundição aos estofos, da metalomecânica aos têxteis, etc.) e na criação de zonas industriais, enquadrada em medidas como a criação do Centro Empresarial e Tecnológico e a Reconversão da Zona Industrial da OLIVA".

Neste contexto, é imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) que englobe os locais anteriormente referidos, com racionalização de recursos e evitação de intervenções dispersas, que possam revelar-se contraditórias.

A reabilitação não poderá, naturalmente, realizar-se sem a participação ativa e financeira dos particulares, numa perspetiva de sustentabilidade dos processos, concomitantemente com a participação das entidades públicas, enquanto agentes dinamizadores, potenciadores e multiplicadores de sinergias.

No âmbito do Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de S. João da Madeira – que integra o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) –, considerando a necessidade de promover políticas de reabilitação urbana, assim como de revitalizar, do ponto de vista socioeconómico, a zona central da Cidade, a Câmara Municipal deliberou sobre a necessidade de promover/aprovar a delimitação da ARU do Centro da Cidade de S. João da Madeira (ARU CCSJM), bem como de definir/aprovar a respetiva ORU sistemática, nos termos Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro (com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

De acordo com o referido Decreto-Lei, as ARU são áreas territorialmente delimitadas, que, *"em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada"*. Ainda de acordo com o mesmo Decreto-Lei, *"a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas (…), através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana"*. Acresce que os Municípios podem optar pela realização de Operações de Reabilitação Urbana (ORU):

a) **Simples** – dirigidas, primacialmente, à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadradas por um instrumento de programação designado Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU); ou
b) **Sistemáticas** – dirigidas à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associadas a um programa de investimento público e enquadradas por um instrumento de programação designado por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O processo para a aprovação da delimitação da ARU em questão e da respetiva ORU encontra-se sistematizado na Figura 1.

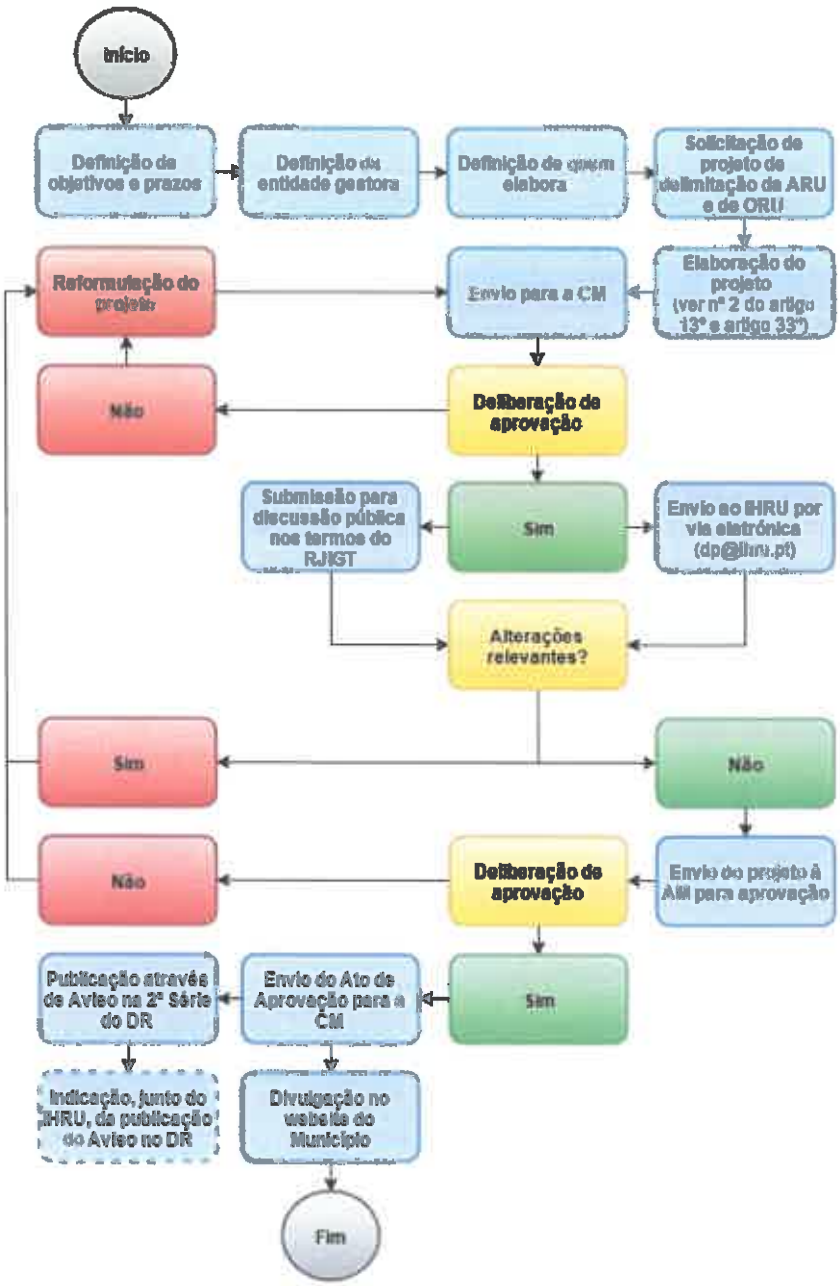

Figura 1. Processo para a aprovação da delimitação da ARU e da ORU

Fonte: Adaptado do Manual de Apoio ARU/ORU do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 2013

O presente documento constitui o PERU relativo à ARU CCSJM e à respetiva ORU, incluindo, de forma estruturada, os elementos necessários para a sua aprovação, os quais constam dos artigos 13º e 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Na Figura 2 é apresentada uma breve descrição dos diferentes capítulos que compõem o presente documento:

Capítulo 1. Introdução
No Capítulo 1 é efetuada uma breve descrição acerca do contexto em que se insere o PERU relativo à ARU CCSJM, tendo em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.
Capítulo 2. ARU CCSJM
No Capítulo 2 são identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU CCSJM, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.
Capítulo 3. ORU relativa à ARU CCSJM
No Capítulo 3 é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU CCSJM, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana.
Capítulo 4. Modelo de gestão e de execução do PERU
No Capítulo 4 é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU CCSJM e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.
Anexos
Em anexo são remetidas as plantas 1:2 000 do Centro da Cidade de S. João da Madeira apresentadas ao longo do presente documento, para uma melhor visualização das mesmas,

Figura 2. Estrutura e principais conteúdos do PERU

Capítulo 2

ARU do Centro da Cidade de S. João da Madeira

Capítulo 2. ARU CCSJM

Neste capítulo são identificados os pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU CCSJM, sendo também indicados os limites da área abrangida e efetuada uma caracterização da mesma.

2.1. Pressupostos e critérios subjacentes à delimitação da ARU

A delimitação da ARU CCSJM resultou da interceção entre um conjunto de pressupostos e um conjunto de critérios que constituíram a base de fundamento para a seleção da área abrangida, conforme mostra a Figura 3.

Figura 3. Delimitação da ARU CCSJM

Os pressupostos e critérios que serviram de base à delimitação da ARU CCSJM são apresentados de seguida.

2.1.1. Pressupostos para a delimitação da ARU

Constituíram pressupostos para a delimitação da ARU CCSJM os seguintes:

- Assentar numa análise das características patrimoniais, arquitetónicas, socioeconómicas, culturais e funcionais do Município de S. João da Madeira, numa perspetiva evolutiva;
- Assegurar a definição de uma estratégia compatível com as prioridades e opções de desenvolvimento do Município de S. João da Madeira, preconizadas em instrumentos de planeamento estratégico anteriores, particularmente, em matéria de reabilitação e revitalização urbana;
- Promover ações de iniciativa pública e privada que se revelem efetivamente estruturantes para o desenvolvimento do Município de S. João da Madeira e que contribuam para solucionar problemas de insuficiência, degradação e obsolescência de edifícios, infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva, espaços urbanos de utilização coletiva e atividades económicas, designadamente, no que concerne às condições de uso, solidez, segurança, estética, salubridade e dinamismo;
- Garantir a criação de condições para a adequada gestão e execução das ações definidas;
- Equilibrar o efeito da redução da receita municipal (decorrente do quadro de apoios e incentivos fiscais estabelecido para a ARU) com a rentabilização de oportunidades de cofinanciamento existentes, nomeadamente, no âmbito do Portugal 2020.

2.1.2. Critérios para a delimitação da ARU

Conforme anteriormente indicado, a par com os pressupostos para a delimitação da ARU CCSJM, foram definidos critérios para essa mesma delimitação, que são apresentados na Figura 4.

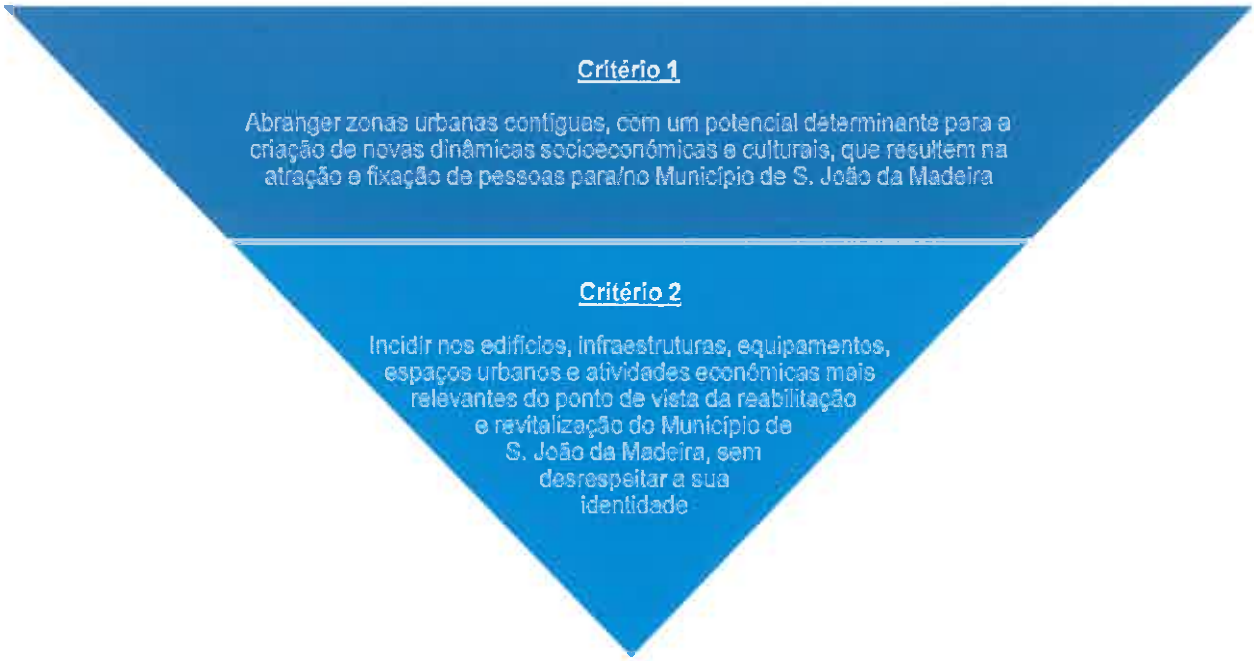

Figura 4. Critérios para a delimitação da ARU

2.2. Delimitação e caracterização da ARU

Neste subcapítulo é apresentado o enquadramento geográfico da ARU CCSJM, bem como, a caracterização geral desta Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente a caracterização demográfica, a classificação do solo, a caracterização do tecido urbano, a caracterização socioeconómica e a caracterização do património imóvel.

2.2.1. Limites da ARU

A ARU CCSJM engloba o Centro Histórico da Cidade (onde se destaca, a Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes), ligando-o à Zona Industrial abandonada da empresa OLIVA, que abrange uma área de 53,6 hectares. Esta ARU reclama a realização de intervenções médias e profundas em cerca de 30% da área pública, estimada em aproximadamente 50 000 m², direcionadas para a renovação de infraestruturas viárias, modernização e regularização de pavimentos, beneficiação de mobiliário urbano, qualificação ambiental dos espaços coletivos e criação de condições para uma maior segurança dos utilizadores.

Para perceção dos limites da ARU CCSJM, é apresentada, na Figura 5, uma Planta 1:2 000 onde estes são evidenciados.

Figura 5. Limites da ARU CCSJM
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

A ARU apresenta uma orientação Noroeste-Sudeste. A Noroeste está a Zona Industrial da OLIVA e o Conjunto Urbano da Rua Oliveira Júnior, incluindo a Zona das Corgas e o Calvário. A Sudeste, está situado o Núcleo Urbano da Praça Luís Ribeiro.

Em termos de limites, a ARU é delimitada pela Rua de Arrifana, pela Avenida da Buciqueira, pela Rua Oliveira Júnior, pelo Conjunto Urbano da Rua Guerra Junqueiro, pela Rua Frederico Ulrich, pela Rua Conde Dias Garcia, pela Rua Alão de Morais, pelo Conjunto Urbano da Rua Dr. Serafim Leite, pelo Conjunto Urbano da Avenida Benjamim Araújo, pela Avenida da Liberdade, pelo Conjunto Urbano da Rua João de Deus e Largo do Souto e pela Linha do Vouga.

2.2.2. Caracterização da ARU

De seguida, é apresentada uma caracterização da ARU CCSJM.

Face à não coincidência entre os limites das subsecções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística (BGRI/INE) e os limites definidos para a ARU, foi adotada a seguinte metodologia de análise: criação de uma rede regular de pontos com equidistância de 20 m para a área abrangida pela ARU e cálculo posterior de cada variável pelo número de pontos correspondente às áreas das subsecções inseridas na ARU (Figura 6).

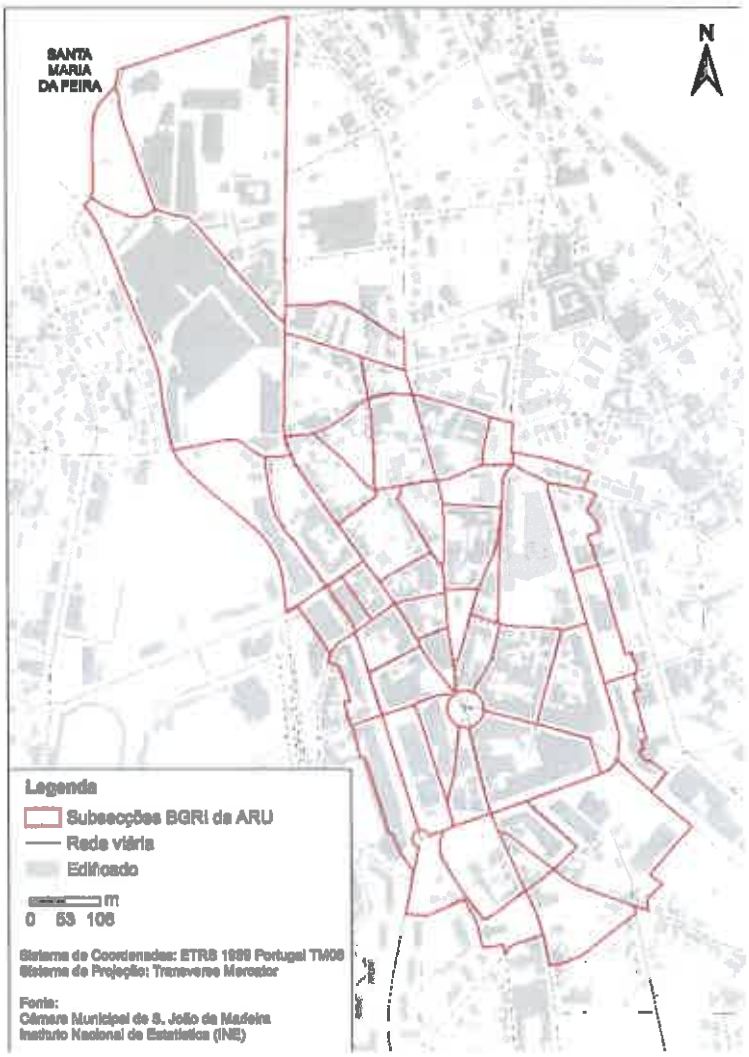

Figura 6. Subsecções estatísticas da BGRI/INE, 2011

Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira

A caracterização da ARU CCSJM é efetuada tendo por base:

- Características demográficas;
- Classificação do solo;
- Características do tecido urbano;
- Infraestruturas e equipamentos;
- Património imóvel.

Características demográficas

De acordo com dados dos Censos (Tabela 1), a ARU CCSJM tinha, em 1991, 4 064 habitantes e uma densidade populacional de 7 583,8 hab/km². Em 2001, o número de habitantes aumentou para 4 775 face a 1991 (aumento de 17,5%), correspondendo a uma densidade populacional de 8 910,6 hab/km². Entre 2001 e 2011, o número de habitantes sofreu um decréscimo de 19,5%, o que, em termos absolutos, se traduziu numa população de 3 845 habitantes (equivalente a uma densidade populacional de 7 172,5 hab/km²).

Tabela 1. Densidade populacional na ARU CCSJM, em 1991 e 2011

Censos	Nº	Área (km²)	Densidade populacional (hab/km²)
1991	4 064	0,5	7 583,8
2001	4 775	0,5	8 910,6
2011	3 845	0,5	7 172,5

Fonte: BGRI/INE, 1991; 2001; 2011

Em termos de estrutura etária (Figura 7), importa destacar que 56,9% da população residente na ARU CCSJM tinha, em 2011, uma idade que se situava na faixa etária compreendida entre os 25 e os 64 anos. No mesmo ano, cerca de ¼ da população residente tinha idade inferior a 25 anos.

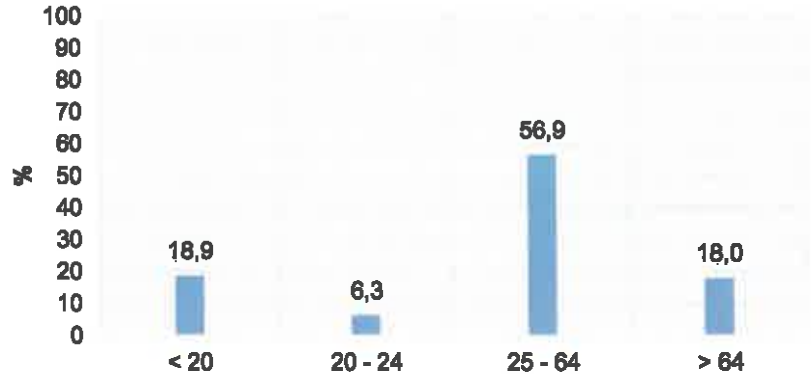

Figura 7. Estrutura etária da população residente na ARU em 2011
Fonte: BGRI/INE, 2011

No que respeita a habilitações literárias (Figura 8), em 2011, a maioria (59,9%) da população residente na ARU CCSJM tinha o Ensino Básico como nível de qualificação alcançado. Seguia-se o Ensino Superior, associado a 19,0% da população, o Ensino Secundário, associado a 18,2% da população, e, por último, o Ensino Pós-secundário, associado a apenas 1,2% da população. Nesse mesmo ano, 1,8% da população residente não sabia ler nem escrever.

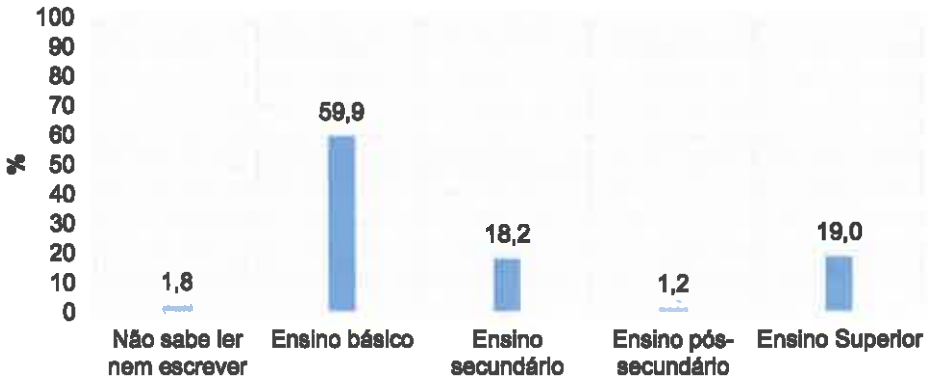

Figura 8. Habilitações literárias da população residente na ARU em 2011
Fonte: BGRI/INE, 2011

Relativamente à distribuição da população residente na ARU CCSJM por setor de atividade (Figura 9), importa referir que, em 2011, 63,0% dessa população integrava o setor terciário, confirmando-se a preponderância do comércio e serviços naquela zona do Município.

Figura 9. Setores de atividade da população residente na ARU em 2011
Fonte: BGRI/INE, 2011

Por último, no que concerne à população residente na ARU CCSJM em matéria de emprego (Figura 10), importa salientar que, em 2011, 46,4% das pessoas estavam empregadas e 19,7% eram pensionistas ou reformados. Apenas 4,7% da população estava desempregada à procura de novo emprego e 1,1% à procura do primeiro emprego.

Figura 10. Situação da população residente na ARU em matéria de emprego, em 2011
Fonte: BGRI/INE, 2011

Classificação do solo

A análise da evolução e expansão urbana (entre 1990 e 2007) apoiou-se na Carta de Ocupação do Solo (COS), na escala 1:25 000, elaborada pelo Instituto Geográfico Português (Figura 11).

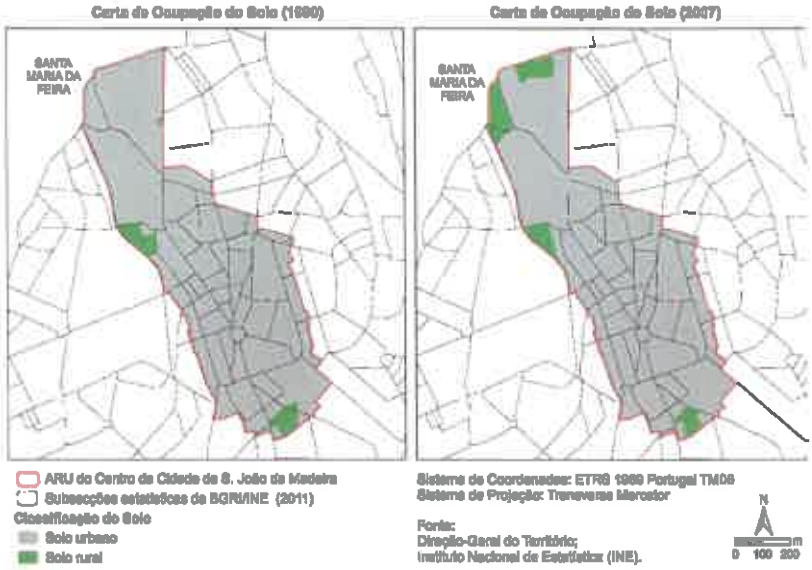

Figura 11. Classificação do solo da ARU CCSJM entre 1990 e 2007

Fonte: COS, 1990; 2007

No que respeita à classificação do solo da ARU CCSJM (Figura 12), é de salientar que, entre 1990 e 2007, não foram registadas alterações significativas em termos das percentagens de solo urbano e solo rural na zona em causa. De facto, em 1990, o solo urbano ocupava 96,6% da área da ARU, tendo este valor decaído 3 pontos percentuais até 2007. A tendência contrária registou-se, naturalmente, em relação à percentagem de solo rural na ARU, que passou de 3,4% para 6,4%.

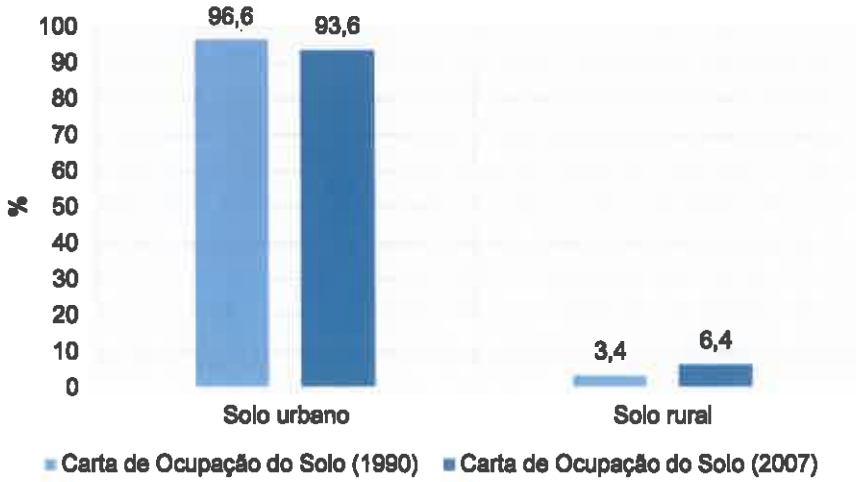

Figura 12. Classificação do solo da ARU em 1990 e 2007

Fonte: COS, 1990; 2007

É de notar que os dados que constam da Figura 12 foram determinados tendo em consideração as diferentes tipologias de solo que constam da COS de 1990 (i.e. espaço urbano; infraestruturas e equipamentos; sistemas culturais e parcelares complexos; terras aráveis) e de 2007 (i.e. tecido urbano; indústria, comércio e transportes; áreas agrícolas heterogéneas; culturas temporárias; florestas abertas e vegetação arbustiva e herbácea). A Tabela 2 mostra a agregação de tipologias considerada para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural nos anos referidos.

Tabela 2. Agregação de tipologias de solo da COS de 1990 e de 2007

Classificação do solo	Solo urbano	Solo rural
COS 1990	Espaço urbano Infraestruturas e equipamentos	Sistemas culturais e parcelares complexos Terras aráveis
COS 2007	Tecido urbano Indústria, comércio e transportes	Áreas agrícolas heterogéneas Culturas temporárias Florestas abertas e vegetação arbustiva e herbácea

Características do tecido urbano

Para a análise exploratória das características morfotipológicas da ARU CCSJM, foi implementada uma abordagem metodológica na qual foram definidos indicadores morfológicos a partir dos dados censitários (BGRI/INE, 2011), conforme se pode verificar através da análise da Tabela 3.

Tabela 3. Indicadores morfológicos incluídos na análise[1]

Indicadores	Variáveis incluídas (em %)
a) Densidade do edificado	1. Total de edifícios clássicos 2. Área das subsecções em hectares
b) Volumetria do edificado	1. Edifícios com 1 ou 2 pisos 2. Edifícios com 3 ou 4 pisos 3. Edifícios com 5 ou mais pisos 4. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m²

[1] Tabela adaptada de Magalhães, S. (2014). Morfologia, Forma e Sustentabilidade Urbana: Um Ensaio Metodológico Aplicado em Diferentes Contextos Territoriais. Dissertação de Mestrado. 2º Ciclo de Estudos em Riscos, Cidades e Ordenamento do Território. Faculdade de Letras. Universidade do Porto. p. 59.

Indicadores	Variáveis incluídas (em %)
	5. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 50 a 100 m²
	6. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 a 200 m²
	7. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área maior que 200 m²
c) Morfologia do edificado	1. Edifícios clássicos isolados
	2. Edifícios clássicos geminados
	3. Edifícios clássicos em banda
	4. Outro tipo de edifício clássico
d) Materiais de construção do edificado	1. Edifícios com estrutura de betão armado
	2. Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa
	3. Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa
	4. Edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta
	5. Edifícios com outro tipo de estrutura
e) Usos/funções do edificado	1. Edifícios exclusivamente residenciais
	2. Edifícios principalmente não residenciais
	3. Edifícios principalmente residenciais
f) Época de construção do edificado	1. Edifícios construídos antes de 1919
	2. Edifícios construídos entre 1919 e 1945
	3. Edifícios construídos entre 1946 e 1970
	4. Edifícios construídos entre 1971 e 1990
	5. Edifícios construídos entre 1991 e 2011
g) Número de alojamentos por edificado	1. Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos
	2. Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos
h) Alojamentos com e sem estacionamento	1. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para 1 veículo
	2. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para 2 veículos
	3. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para 3 ou mais veículos
i) Edificado com necessidades de reparação	1. Edifícios com necessidades de reparação

Fonte: BGRI/INE, 2011

A análise de cada um dos indicadores identificados na Tabela 3 é apresentada de seguida:

a) Densidade do edificado

A densidade do edificado caracteriza o espaço urbano e a sua ocupação, como por exemplo, a dispersão ou compactação urbana.

A ARU CCSJM possuía, em 1991, 564 edifícios, tendo, em 2001, sofrido um aumento para 621, numa área de aproximadamente 0,5 km². Entre 2001 e 2011, o número de edifícios tornou a aumentar para 1 014. Assim, a densidade de edifícios na ARU sofreu aumentos nos dois períodos referidos, de 1 052,5 (em 1991) para 1 158,8 (em 2001) e para 1 891,5 edifícios/km² (em 2011), conforme mostra a Tabela 4.

Tabela 4. Densidade de edifícios clássicos na ARU entre 1991 e 2011

Censos	Nº de edifícios	Área (km²)	Edifícios/km²
1991	564	0,5	1 052,5
2001	621	0,5	1 158,8
2011	1014	0,5	1 891,5

Fonte: BGRI/INE, 2011

b) Volumetria do edificado

A volumetria do edificado pode ser expressa pelo número de pisos do edificado e pela dimensão de cada alojamento (Figura 13 e Figura 14).

Como se pode verificar pela análise da Figura 13, os edifícios com 1 ou 2 pisos são aqueles que dominam na totalidade dos edifícios clássicos existentes na ARU (63,5%), seguidos dos edifícios com 5 ou mais pisos (36,8%) e dos edifícios clássicos com 3 ou 4 pisos (36,5%).

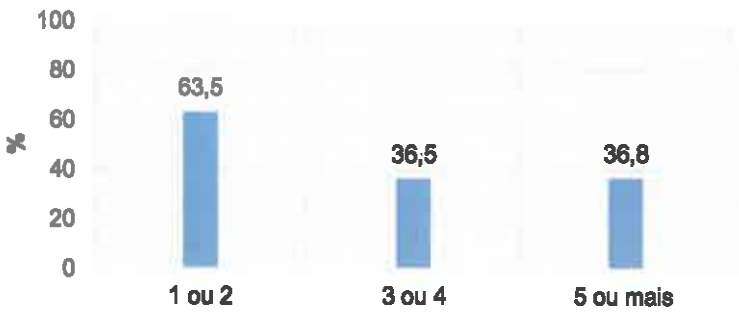

Figura 13. Volumetria do edificado da ARU: Nº de Pisos

Fonte: BGRI/INE, 2011

Por outro lado, a análise da Figura 14 permite verificar que a ARU CCSJM apresenta uma percentagem significativa de edifícios com uma dimensão entre 100-200 m² (63,8%), seguindo-se os edifícios entre 50-100 m² (24,7%), os edifícios superiores a 200 m² (7,0%) e, por último, os edifícios com uma área inferior a 50 m² (4,5%).

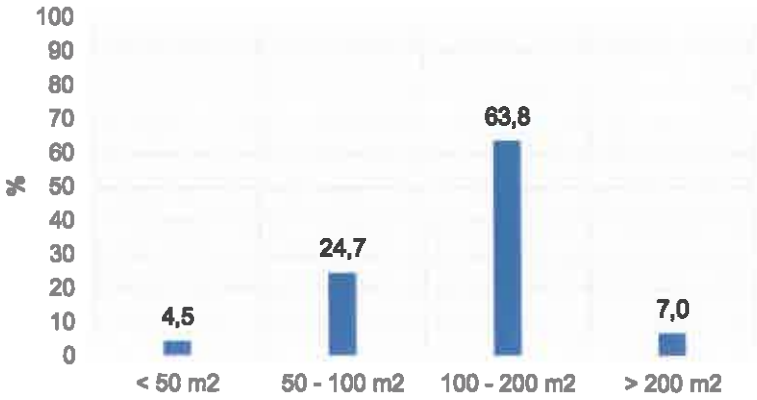

Figura 14. Volumetria do edificado da ARU: dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual.
Fonte: BGRI/INE, 2011

c) Morfologia do edificado

Para a análise da morfologia do tecido urbano da ARU, a análise da morfologia do edificado constitui um elemento-chave. De acordo com o INE, os edifícios podem ser classificados de acordo com as seguintes tipologias[2]:

- Edifício isolado – "edifício cujas paredes exteriores não encostam a qualquer outro edifício";
- Edifício geminado – "edifício com uma superfície das paredes exteriores encostado a outro edifício, normalmente por via da construção simétrica "dois a dois"";
- Edifício em banda – "edifício com uma ou mais superfícies das paredes exteriores encostadas a outros edifícios, perfazendo no mínimo um conjunto de três";
- Outros – "edifícios clássicos que não correspondem às tipologias anteriores, como por exemplo um edifício totalmente ocupado com um alojamento coletivo (hotel, lar de idosos, etc...), ou o caso de uma fábrica ou armazém que serve de alojamento a uma família".

Estas tipologias são analisadas na Figura 15, podendo verificar-se que os edifícios isolados e em banda são as tipologias dominantes na ARU, com 49,7% e 25,6%, respetivamente, seguindo-se os edifícios geminados com 19,6% e o outro tipo de edifícios com 5,1%.

[2] INE: Sistema de Metainformação.

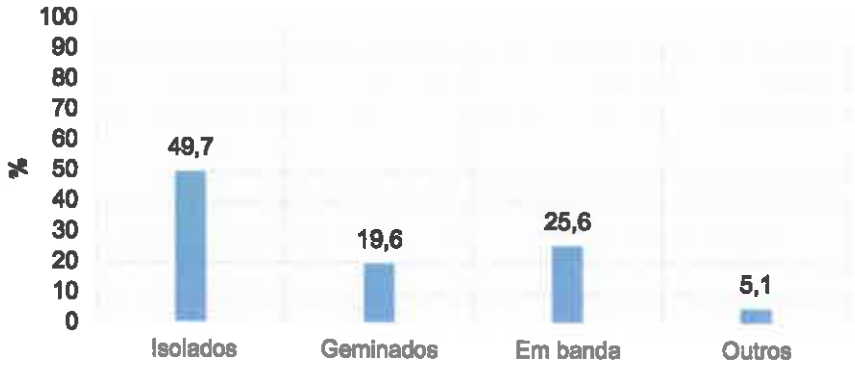

Figura 15. Morfologia dos edifícios clássicos da ARU

Fonte: BGRI/INE, 2011

d) Materiais de construção do edificado

A análise estatística do tipo de materiais de construção do edificado permite caracterizar as estruturas urbanas da ARU e identificar os materiais dominantes que serviram de base à estrutura de construção e de suporte dos pisos.

A Figura 16 permite efetuar uma caracterização estrutura de construção do edificado da ARU CCSJM, verificando-se que os edifícios com estrutura de betão armado e os edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa predominam na ARU, com 62,5% e 18,5%, nesta ordem. Quanto aos restantes, 16,4% dos edifícios são constituídos por estruturas de paredes de alvenaria sem placa, 1,6% dos edifícios são constituídos por outro tipo de estruturas e 1,0% dos edifícios são constituídos por paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta.

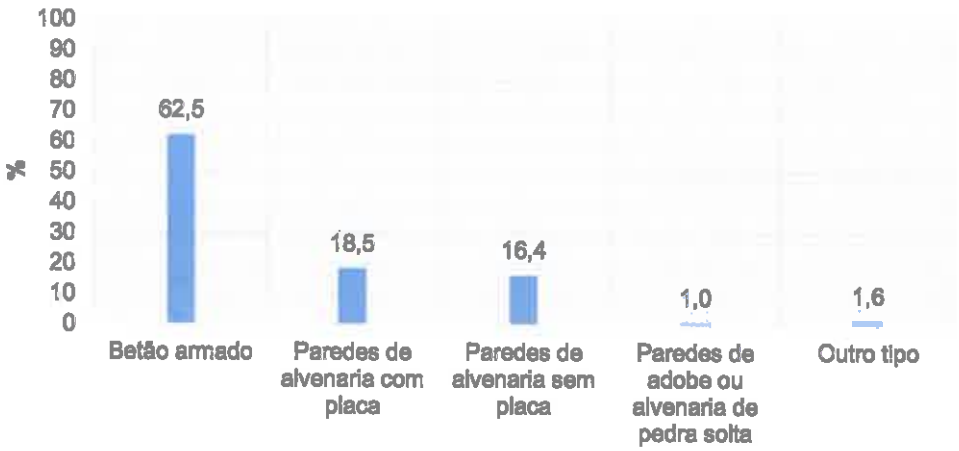

Figura 16. Estrutura de construção do edificado da ARU

Fonte: BGRI/INE, 2011

e) Usos/funções do edificado

Segundo o INE, os usos do edificado podem ser classificados da seguinte forma[3]:

- Edifício exclusivamente residencial – "edifício cuja área está afeta na totalidade à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais";
- Edifício principalmente residencial – "edifício cuja área está afeta na sua maior parte (50 a 99%) à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais";
- Edifício principalmente não residencial – "edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais".

A Figura 17 apresenta os usos/funções do edificado na ARU CCSJM, podendo verificar-se que predominam os edifícios principalmente não residenciais (51,7%), seguindo-se os edifícios exclusivamente residenciais (45,8%) e, por fim, os edifícios principalmente residenciais (2,6%).

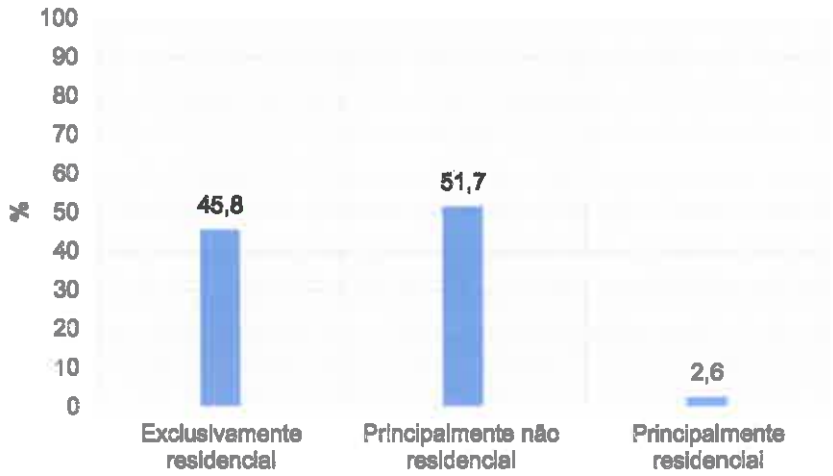

Figura 17. Usos ou funções do edificado na ARU
Fonte: BGRI/INE, 2011

f) Época de construção do edificado

Este indicador pode representar a época de construção do edifício propriamente dito, a época da construção da parte principal do edifício ou a época de reconstrução do edifício. A análise deste indicador permite obter uma visão sintética da evolução e expansão urbana da ARU CCSJM.

Pela análise da Figura 18, percebe-se que, em 1946 (pós 2ª Guerra Mundial), a percentagem de edifícios contruídos na ARU cresceu significativamente, sendo que antes desse ano haviam apenas sido construídos

[3] INE: Sistema de Metainformação.

17,4% dos edifícios da ARU. Entre 1946 e 1970, 42,4% dos edifícios foram construídos e, entre 1971 e 1990, foram contruídos 22,9% dos edifícios da ARU. Já entre 1991 e 2011, somente 17,4% dos edifícios foram construídos.

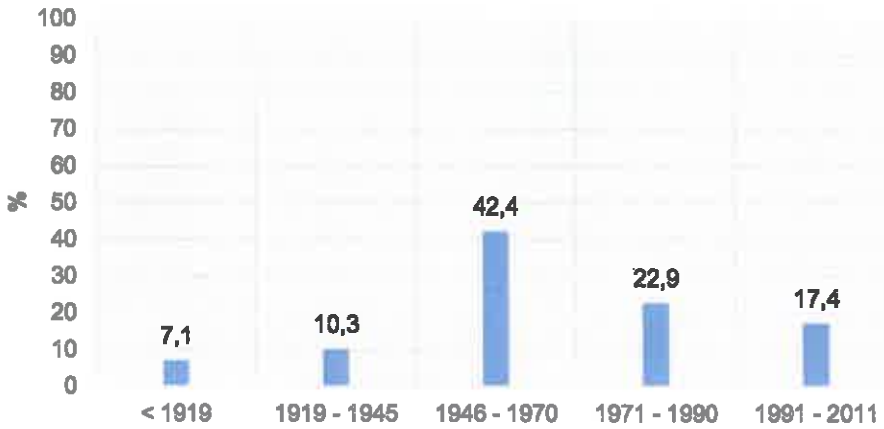

Figura 18. Épocas de construção do edificado na ARU
Fonte: BGRI/INE, 2011

g) Número de alojamentos por edificado

Segundo os Censos (2011), a ARU possui 2 076 alojamentos. Verifica-se que 2 073 alojamentos são classificados como familiares clássicos e os restantes 3, como alojamentos coletivos. É de salientar que 1 428 alojamentos são classificados como alojamentos familiares clássicos de residência habitual (1 048 com proprietário ocupante e 380 arrendados) e 285 alojamentos são classificados familiares vagos (Tabela 5).

Tabela 5. Características dos alojamentos da ARU

Alojamentos			Alojamentos clássicos de residência habitual	Alojamentos familiares de residência habitual	Alojamentos familiares vagos	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	
Familiares clássicos	Familiares não clássicos	Coletivos				Proprietário ocupante	Arrendados
2 073	0	3	1 542	1 542	285	1 048	380

Fonte: BGRI/INE, 2011

Relativamente ao número de alojamentos por edificado (Figura 19), conclui-se que os edifícios com 1 ou 2 alojamentos assumem grande importância na ARU CCSJM (60,3%).

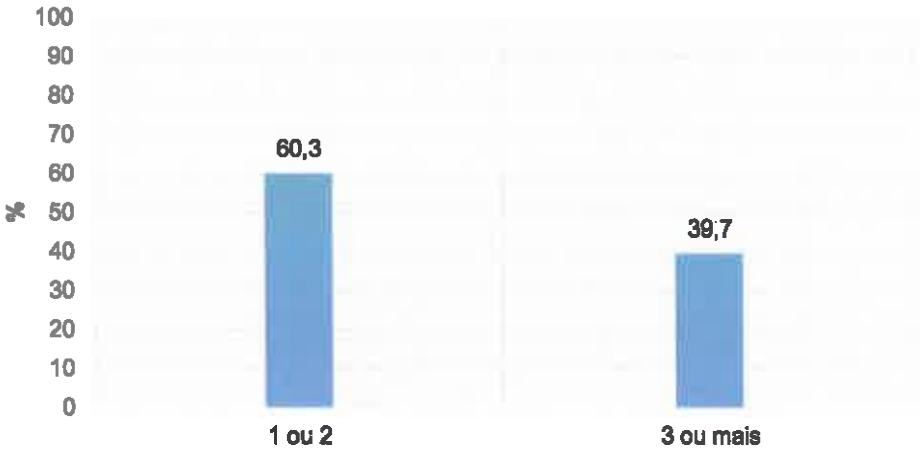

Figura 19. Nº de alojamentos por edifício na ARU

Fonte: BGRI/INE, 2011

h) Alojamentos com e sem estacionamento

Nos últimos 30/40 anos surgiu a necessidade de construção de garagem automóvel ou parqueamento em alguns edifícios. Este indicador constitui um elemento decisivo para o planeamento urbano, bem como para as intervenções urbanísticas.

A análise da Figura 20 permite verificar que, na ARU CCSJM, os alojamentos com estacionamento superam os alojamentos sem estacionamento (83,9% e 2,5%, respetivamente).

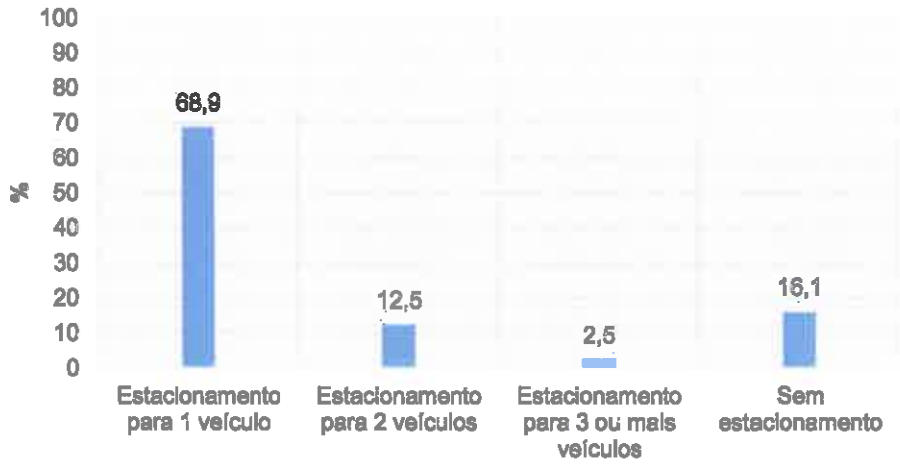

Figura 20. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com e sem estacionamento na ARU

Fonte: BGRI/INE, 2011

I) Edificado com necessidades de reparação

Analisando as plantas 1:2 000 (Figura 21 e Figura 22) relativas ao estado de ocupação e de conservação dos edifícios da ARU CCSJM, é possível concluir que esta área apresenta edifícios ocupados, edifícios parcialmente ocupados e diversos edifícios devolutos. Os edifícios em péssimo e mau estado de conservação correspondem naturalmente a edifícios devolutos e a alguns edifícios parcialmente ocupados.

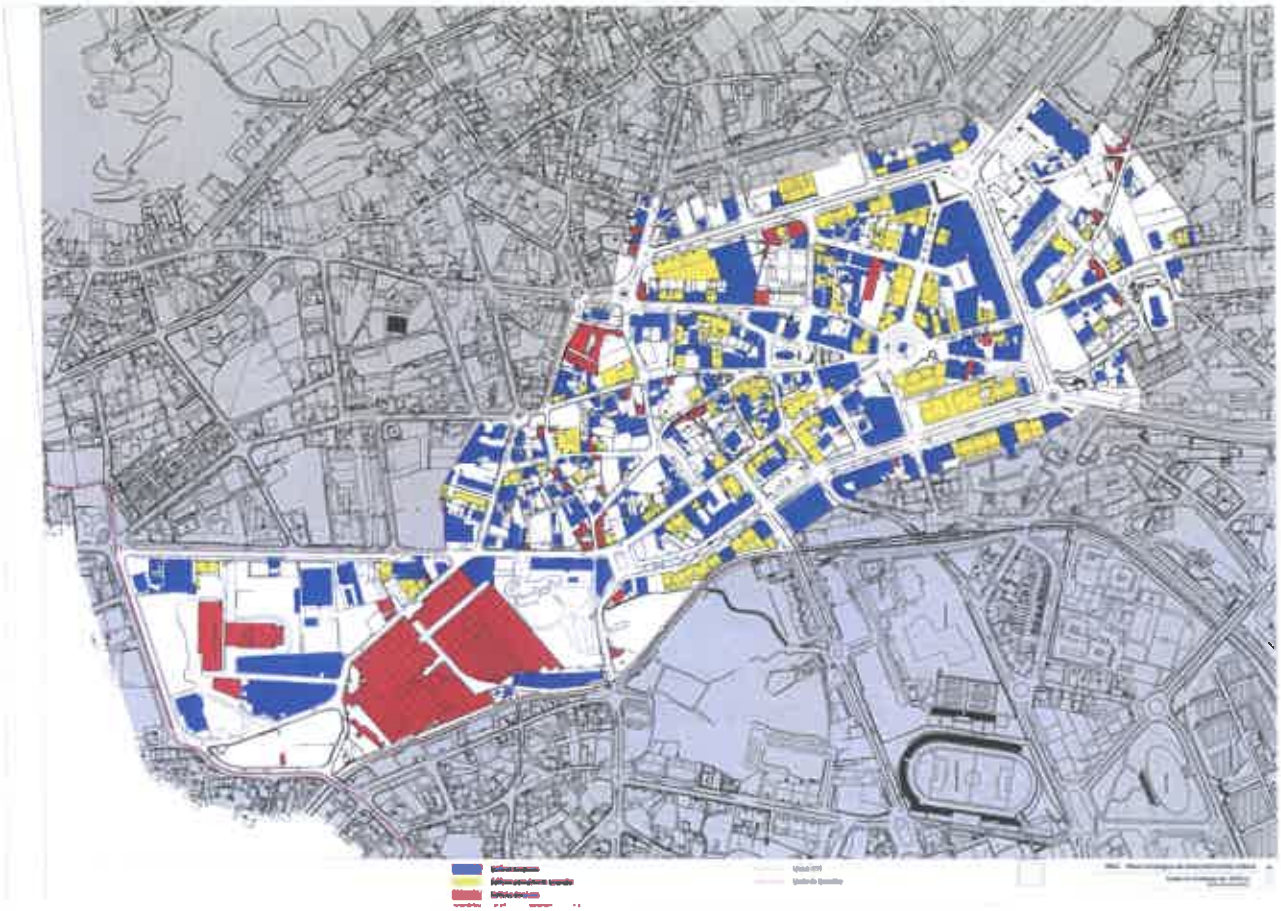

Figura 21. Estado da ocupação dos edifícios da ARU CCSJM
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

É de salientar que foram identificados edifícios devolutos em péssimo estado de conservação na Zona Industrial da OLIVA, no Calvário, no Largo do Souto e na Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes (Figura 22).

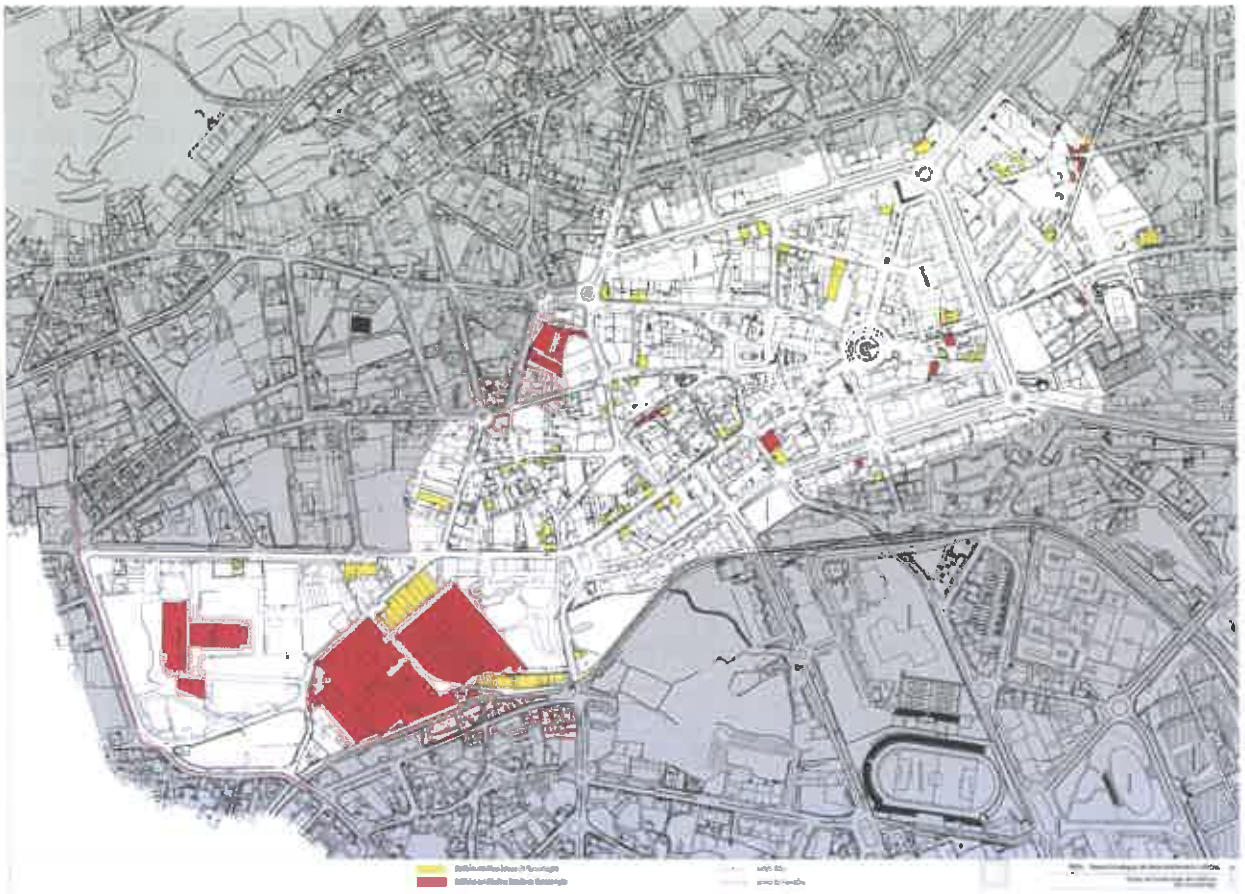

Figura 22. Estado de conservação dos edifícios da ARU CCSJM
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Infraestruturas e equipamentos

Conforme se pode verificar na Figura 23, a ARU CCSJM é constituída por:

- Espaço central – Praça Luís Ribeiro, Calvário, Rua dos Combatentes da Grande Guerra e ruas adjacentes;
- Espaço residencial – Zona Industrial da OLIVA, Corgas, Largo do Souto, Rua dos Combatentes da Grande Guerra e ruas adjacentes;
- Espaço urbano de baixa densidade – Zona Industrial da OLIVA, Calvário e ruas adjacentes;
- Espaço de atividade económica – Zona Industrial da OLIVA, Largo do Souto e ruas adjacentes.

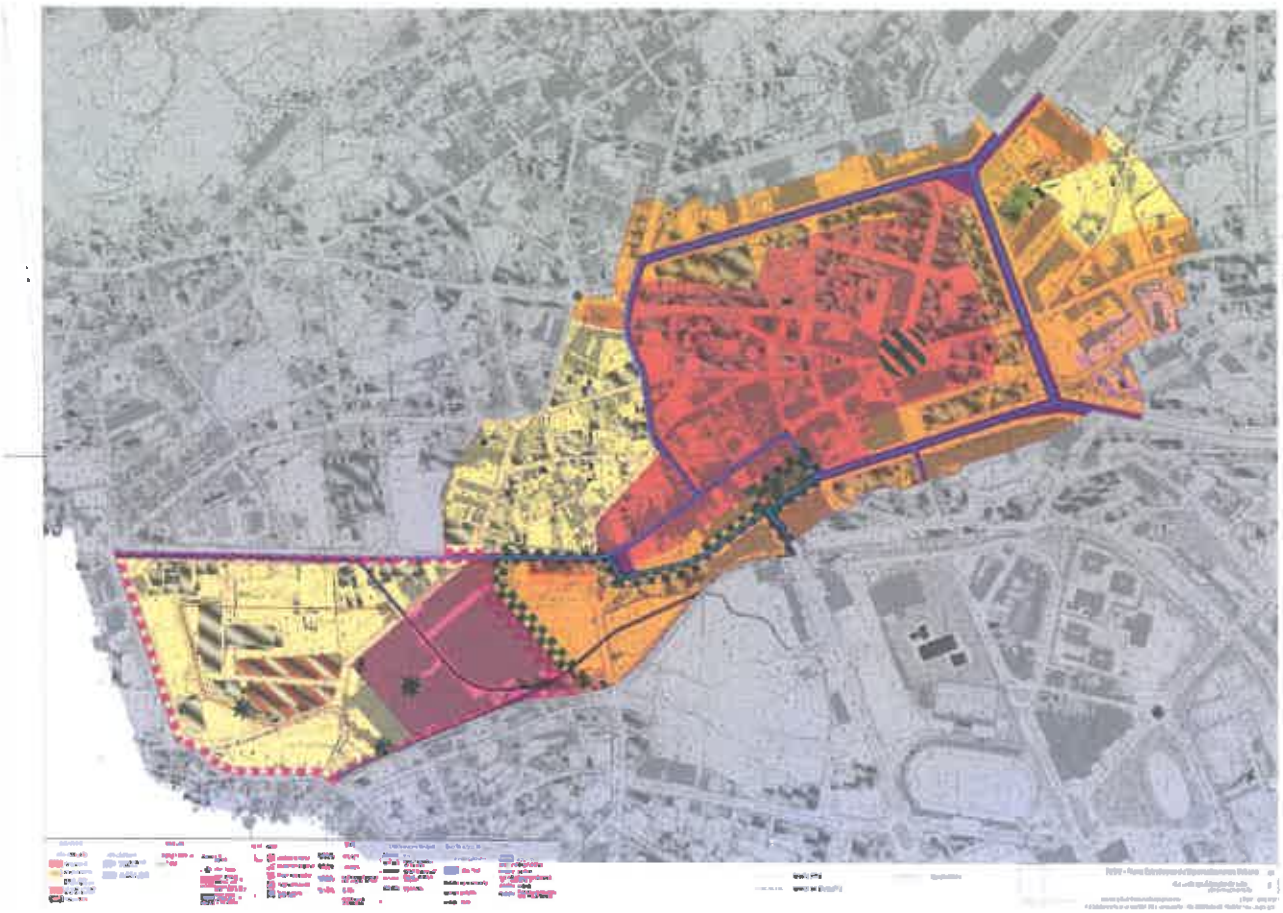

Figura 23. Carta da qualificação do solo da ARU CCSJM
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Adicionalmente, a ARU exibe 13 eixos urbanos estruturantes, designadamente: Avenida Benjamim Araújo; Avenida da Liberdade; Avenida Dr. Renato Araújo; Avenida Eng. Arantes e Oliveira; Rua 5 de Outubro; Rua Alão de Morais; Rua Combatentes da Grande Guerra; Rua D. Afonso Henriques; Rua do Calvário; Rua Dr. Serafim Leite; Rua João de Deus; Rua Oliveira Júnior e a Rua Padre Cruz (Figura 24).

Figura 24. Hierarquia da rede viária da ARU CCSJM
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Quanto ao estado de conservação das infraestruturas viárias, a ARU apresenta vias em mau estado de conservação na zona da Praça Luís Ribeiro, a saber: Rua 11 de Outubro; Rua Colégio Castilho; Rua da Liberdade; Rua do Dourado; Rua Dr. Maciel; Rua Oliveira Júnior; Rua Padre Oliveira e na Rua Visconde de S. João da Madeira (Figura 25).

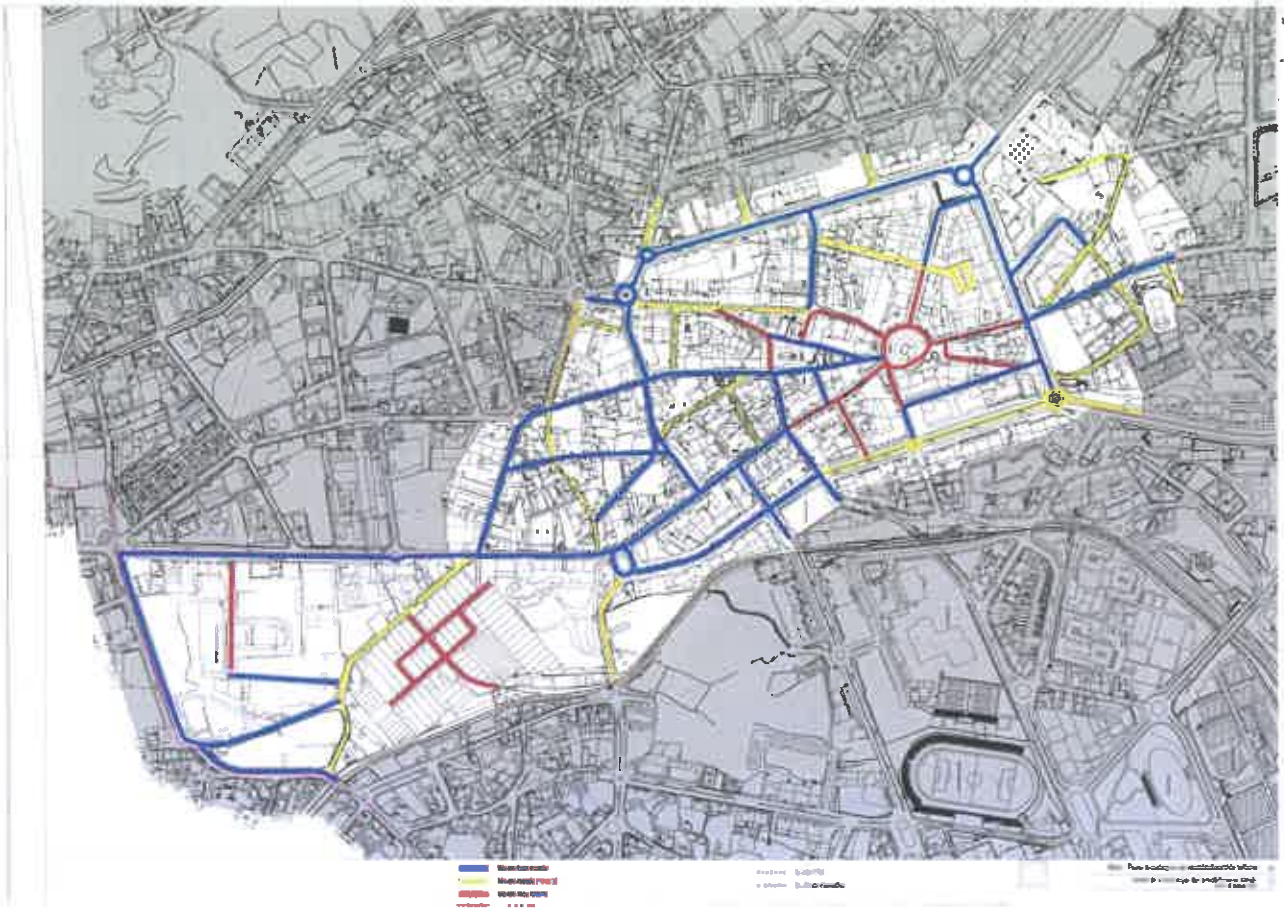

Figura 25. Estado de conservação das infraestruturas viárias da ARU CCSJM

Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Relativamente aos equipamentos públicos, a ARU CCSJM possui espaços culturais, entidades administrativas, equipamentos religiosos, equipamentos de apoio social, equipamentos de saúde, associações públicas e privadas, equipamentos comerciais e parques de estacionamento na Avenida Dr. Renato Araújo e na Rua João de Deus (Figura 26).

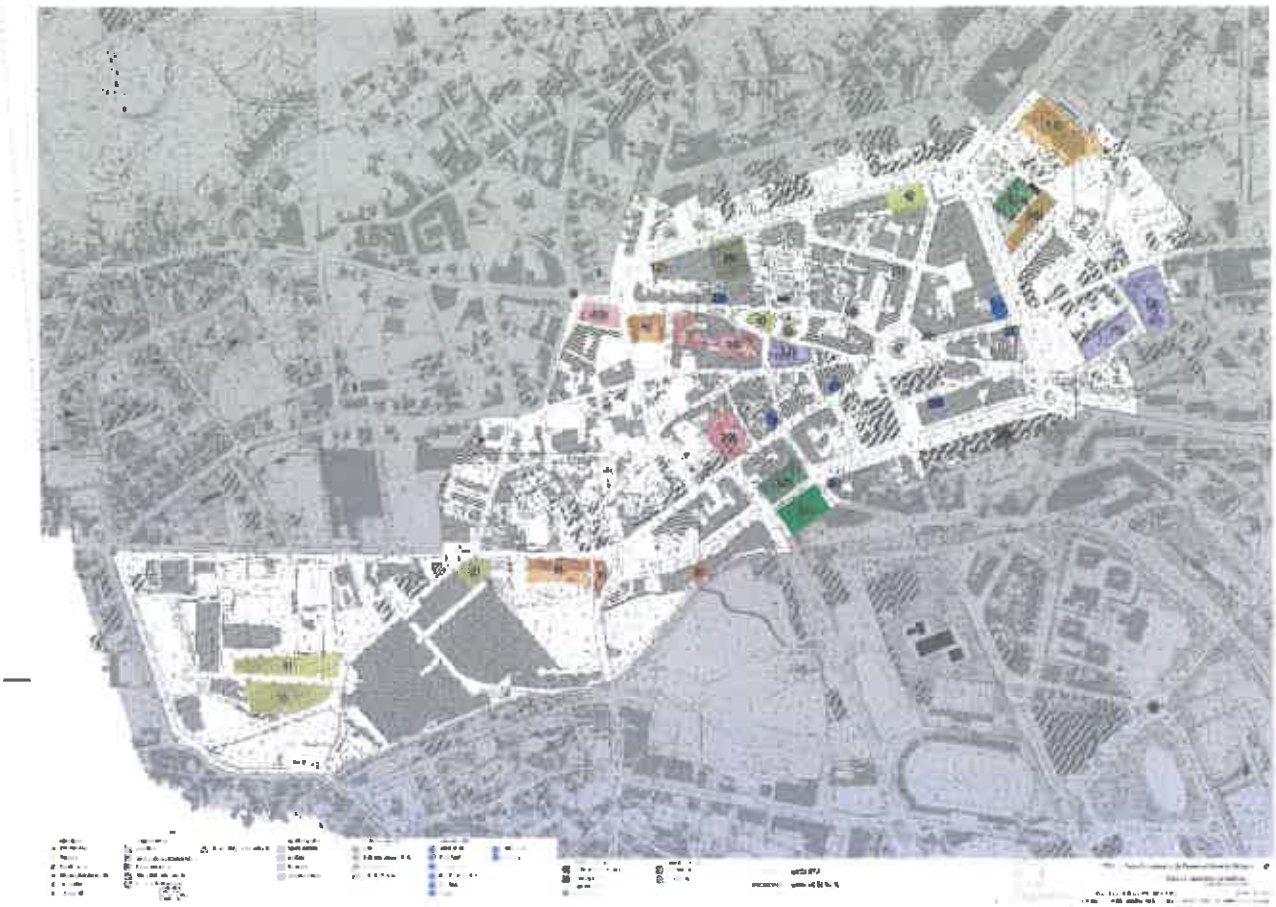

Figura 26. Equipamentos públicos da ARU CCSJM
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

É de destacar que os espaços culturais e os equipamentos comerciais localizam-se na Zona Industrial da OLIVA, na Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes, sendo eles: Biblioteca Municipal Dr. Renato Araújo; Casa da Criatividade; Museu da Chapelaria; OLIVA Creative Factory; Paços da Cultura; Torre da OLIVA e Mercado Municipal. De seguida é efetuada uma breve apresentação de cada um destes equipamentos:

Biblioteca Municipal Dr. Renato Araújo

Inaugurada no dia 11 de Outubro de 1961, a Biblioteca Municipal de S. João da Madeira (Figura 27) situa-se no Centro Histórico da Cidade, na proximidade da Praça Luís Ribeiro. O Edifício foi cedido pelo Dr. Renato Araújo à Câmara Municipal para a instalação de uma Biblioteca.

Este espaço cultural visa a difusão de informação à comunidade sanjoanense; a divulgação da história local, bem como, de atividades e de eventos culturais; a difusão de sugestões de leitura e promoção cultural; a disponibilização de informação de diversas matérias.

Figura 27. Biblioteca Municipal de S. João da Madeira
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Casa da Criatividade

Situada na área contígua à Praça Luís Ribeiro, no Centro da Cidade de S. João da Madeira, a Casa da Criatividade (Figura 28) é um equipamento das artes do espetáculo (teatro, dança e música), construído a partir do antigo Cine-Teatro Imperador, cujo projeto foi levado a cabo pelo Arquiteto Filipe Oliveira Dias.

Figura 28. Casa da Criatividade de S. João da Madeira
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Museu da Chapelaria

O Museu da Indústria de Chapelaria (Figura 29) é uma instituição de natureza permanente, com fins não lucrativos, fundada pela Câmara Municipal de S. João da Madeira.

Criado para o interesse coletivo da comunidade sanjoanense, salvaguarda o espólio cultural e informação inerente da Industria da Chapelaria local, como elementos materiais (máquinas, ferramentas, etc.), documentais e testemunhos diretos.

Esta instituição procura difundir o conhecimento e a memória do património industrial da cidade de S. João da Madeira, vislumbrando a "democratização da cultura" e a promoção da cidadania.

Figura 29. Museu da Chapelaria de S. João da Madeira
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

OLIVA Creative Factory

A OLIVA Creative Factory (Figura 30) é um centro de arte com vocação essencialmente empresarial e especialização nos setores do calçado, vestuário, têxtil e moldes, instalado na Zona Industrial da OLIVA.

Este centro provisiona uma incubadora de empresas do setor das indústrias criativas (design, moda, multimédia, entre outras) e um "business centre" destinado a empresas "maduras". O Centro dispõe ainda de um "Núcleo de Arte" com escola de dança, oficinas de restauro e salas de ensaios destinadas às artes performativas.

Figura 30. OLIVA Creative Factory
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Paços da Cultura

O edifício dos Paços da Cultura (Figura 31), antigo edifício dos Paços do Concelho de S. João da Madeira, é um marco de referência da emancipação administrativa de 1926. O edifício foi inaugurado no dia 21 de Maio de 2005 e, desde então, representa um espaço cultural de referência da cidade, albergando no Arquivo Histórico da Cidade um vasto património cultural sanjoanense.

Os Paços da Cultura visam o fomento da riqueza cultural de S. João da Madeira e, além do Arquivo Histórico, apresentam um auditório, um café-concerto, um espaço com Internet, um espaço reservado a eventos, galerias de exposições e a "sala da Memória".

Figura 31. Paços da Cultura
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Torre da OLIVA

O edifício da Torre da OLIVA (Figura 32) é um dos mais simbólicos do Concelho de S. João da Madeira. Classificado como património imóvel da cidade por ter pertencido à antiga metalúrgica OLIVA, este edifício foi adquirido e revitalizado pela Câmara Municipal de S. João da Madeira.

Neste edifício, a Câmara Municipal instalou em 2012 o "Welcome Center" do Turismo Industrial de S. João da Madeira e pretende desenvolver um espaço dedicado a um "Museu do Calçado". A Torre da OLIVA disponibiliza ainda salas designadas à dinamização de diversos eventos.

Figura 32. Torre da OLIVA
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Mercado Municipal

Localizado na Avenida Dr. Renato Araújo, o Mercado Municipal de S. João da Madeira (Figura 33) foi instituído nos anos 40 e alargado em 1981-1982.

Atualmente, representa um espaço comercial com boas condições de higiene e segurança alimentar (que asseguram a qualidade do serviço prestado ao público), requerendo, contudo, uma intervenção que contribua para a modernização deste equipamento.

Figura 33. Mercado Municipal
Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Património Imóvel

De acordo com a Figura 34, a ARU CCSJM apresenta o seguinte património imóvel:

- Casa de Rafael Lemos na Rua Visconde de S. João da Madeira;
- Edifício da Biblioteca Municipal Dr. Renato Araújo;
- Solar de Santo António na Rua Alão de Morais;
- Edifício do Museu da Chapelaria na Rua Oliveira Júnior;
- Edifício Paços da Cultura na Rua 11 de Outubro;
- Edifícios da Zona Industrial da OLIVA;
- Capela de Santo António e Edifício dos CTT no Largo de Santo António;
- Residência de António Correia no Conjunto Urbano do Pedaço;
- Residência de Augusto Pinho na Rua Visconde de S. João da Madeira;
- Residência do Dr. Rocha Coutinho na Rua Visconde de S. João da Madeira.

Figura 34. Património imóvel da ARU CCSJM

Fonte: Câmara Municipal de S. João da Madeira, 2015

Capítulo 3

ORU relativa à ARU CCJSM

Capítulo 3. ORU relativa à ARU CCSJM

Neste capítulo é efetuada uma descrição da ORU associada à ARU CCSJM, com identificação das prioridades/opções e objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização e das ações estruturantes de reabilitação urbana previstas.

3.1. Prioridades, opções e objetivos estratégicos

A ORU relativa à ARU CCSJM foi definida tendo em conta um conjunto de objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização que estão alinhados com as principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município. Essas prioridades, opções e objetivos estratégicos são descritos nas próximas secções deste subcapítulo.

3.1.1. Prioridades e opções de desenvolvimento do Município

Conforme referido anteriormente, a ORU associada à ARU CCSJM assenta em objetivos estratégicos de reabilitação e revitalização da área abrangida (e, por efeito de arrastamento, do Município) que estão alinhados com as prioridades e opções de desenvolvimento preconizadas em instrumentos de planeamento estratégico relevantes e anteriores ao presente PERU. Os principais instrumentos são:

- **Plano de Desenvolvimento Económico Local (PEDEL)** – elaborado em 2008, o PEDEL contém um diagnóstico da situação do Município de S. João da Madeira em matéria de desenvolvimento económico, propondo uma estratégia e um programa de atuação a este nível;

- **Plano Diretor Municipal (PDM) de S. João da Madeira** – aprovado a 26 de janeiro de 2012, o PDM estabelece, no seu regulamento (elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e articulado com as plantas de condicionantes e de ordenamento), as regras e orientações para uso, ocupação e transformação do uso do solo para o território do Município de S. João da Madeira.

- **PP em vigor** – em causa estão os seguintes PP, aprovados a 26 de janeiro de 2012, que se encontram dentro da ARU CCSJM e que estabelecem as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, bem como de todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas e as respetivas alterações de uso que ocorram nas áreas de intervenção em questão:
  - Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Dr. Maciel;
  - Largo do Souto;

- Rua dos Combatentes da Grande Guerra;
- Zona das Corgas.

- **PP em elaboração** – estão também em causa os seguintes PP (em fase de elaboração), que se encontram dentro da ARU CCSJM:
  - Calvário;
  - Zona Industrial da OLIVA.

- **PARU** – desenvolvido em 2015, no âmbito do PEDU de S. João da Madeira, o PARU define um conjunto de objetivos estratégicos de regeneração urbana para a ARU CCSJM, introduzindo considerações relevantes sobre a delimitação desta área, o modelo habitacional, o modelo económico, as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico e os principais investimentos a realizar.

As prioridades e opções associadas a cada um destes instrumentos no âmbito da reabilitação e revitalização do Município de S. João da Madeira são referenciadas de seguida:

PEDEL

O PEDEL de S. João da Madeira formula a seguinte visão:

> *"Em 2020, S. João da Madeira tem uma economia competitiva e diversificada, na qual aos sectores tradicionais de atividade – nos quais muitas empresas se mantêm competitivas graças à ocupação de nichos de mercado baseados na qualidade, flexibilidade e rapidez de resposta – se juntaram sectores baseados no conhecimento, na inovação e na tecnologia, num processo que beneficia das excelentes ligações da Cidade às redes de transportes, telecomunicações e internet. A Cidade reforçou a sua função de prestação de serviços a uma zona de influência ampliada e presta também alguns serviços de alto nível a uma área mais ampla, que ultrapassa os limites do EDV.*
>
> *Programas de formação flexíveis e bem coordenados garantem à população, mais do que somente emprego, altos níveis de empregabilidade. Um ambiente urbano atrativo e bem ordenado, com oferta diversificada de habitação e de oportunidade de lazer, combinado com serviços públicos de boa qualidade e um alto nível de acessibilidade ao EDV, Porto e Aveiro, faz de S. João da Madeira uma cidade cada vez mais atrativa do ponto de vista residencial."*

Esta visão está diretamente relacionada com um conjunto de objetivos estratégicos, de longo prazo, de entre os quais se destaca, do ponto de vista da reabilitação/revitalização, o objetivo OE III – Qualificar a Cidade, que se reparte nos seguintes objetivos específicos:

- Melhorar a oferta de habitação;
- Melhorar os serviços públicos;
- Melhorar os equipamentos de lazer;
- Melhorar a imagem da Cidade.

O objetivo OE III está ainda relacionado com duas linhas estratégicas definidas no PEDEL (as quais fornecem algumas pistas sobre ações/iniciativas a implementar), designadamente:

- **D. Qualidade Urbana** – visa valorizar os consideráveis ativos de que dispõe a Cidade, para melhorar a qualidade do ambiente e da vida urbana, o que, como a experiência de muitas cidades de diversas dimensões abundantemente demonstra, deverá também ter um impacto fortemente positivo sobre a competitividade. Neste contexto, parece útil acentuar a oportunidade que representa a possibilidade da reconversão da Zona Industrial da OLIVA. Bem pensada, planeada e executada, tal reconversão induzirá uma enorme revalorização de uma parte importante e muito central da Cidade, contribuindo para projetar uma imagem renovada da mesma no País e no estrangeiro;
- **E. Melhorar e Projetar a Imagem da Cidade** – visa contribuir para a melhoria da imagem da Cidade junto de atuais e potenciais residentes, visitantes e investidores, no sentido de atrair pessoas (nomeadamente, pessoas com bons níveis de qualificação). Para o efeito, esta linha estratégica prevê que seja tirado partido de equipamentos relevantes na Cidade, como a Casa da Criatividade. Prevê ainda a projeção da nova imagem da Cidade, através de ações dirigidas ao público que se pretende atrair (e.g. campanhas publicitárias, eventos, iniciativas culturais e desportivas).

PDM de S. João da Madeira

O PDM de S. João da Madeira abrange toda a área do território concelhio (cujos limites se encontram expressos nas plantas de ordenamento e de condicionantes).

Neste âmbito, destacam-se como aspetos mais relevantes do PDM objetivos nele definidos, a saber:

- Valorizar a identidade urbana da Cidade de S. João da Madeira no contexto da Área Metropolitana do Porto (AMP) e da Região do Entre Douro e Vouga (EDV), através da consolidação do tecido urbano existente e do desenho de novos tecidos coerentes e qualificados, do controle das densidades e volumetrias urbanas e ainda da salvaguarda do património edificado e da imagem da Cidade;
- Redesenhar o perfil de desenvolvimento da Cidade, tendo em conta a concretização de novos equipamentos estruturantes, designadamente, o Centro Empresarial e Tecnológico, a Casa da Criatividade, a OLIVA Creative Factory, o Centro Desportivo de Alto Rendimento das Travessas e o Golfe do Outeiro;
- Facilitar a recomposição das atividades económicas no espaço local e regional;

- Orientar os novos investimentos em infraestruturas;
- Adequar o território aos novos desafios económicos, ambientais, sociais e culturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável;
- Integrar e assumir estrategicamente, em sede de PDM, os vários estudos setoriais, designadamente: o PEDEL; o Programa para a Competitividade e Inovação; o Estudo do Sistema de Circulação e Transportes em S. João da Madeira; e os Planos Municipal e Local de Promoção da Acessibilidade;
- Agilizar os mecanismos de operacionalização da gestão urbana.

PP em vigor

Conforme referido anteriormente, incluem-se aqui os seguintes PP:

Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Dr. Maciel

A área de intervenção deste PP tem como limites a Rua António José Oliveira Júnior e a Rua Dr. Maciel. Para esta área de intervenção, o PP do Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Dr. Maciel tem como objetivo redefinir o tecido urbano com a colmatação do edificado.

Largo do Souto

Este PP tem os seguintes objetivos:

- Estender o Centro da Cidade, com incremento de uma imagem de modernidade;
- Redefinir o tecido urbano com a colmatação do edificado;
- Eliminar estrangulamentos viários;
- Reestruturar equipamentos existentes e viabilizar novos equipamentos.

Rua dos Combatentes da Grande Guerra

A área de intervenção deste PP está limitada pela Rua D. Afonso Henriques, a Norte, pela Rua Engenheiro Arantes e Oliveira, a Sul, pela Rua dos Combatentes da Grande Guerra, a Este, e pela Rua Oliveira Júnior, a Oeste. Para esta área de intervenção, o PP da Rua dos Combatentes da Grande Guerra tem os seguintes objetivos:

- Redefinir o tecido urbano com a colmatação do edificado;
- Eliminar estrangulamentos viários.

Zona das Corgas

Este PP tem os seguintes objetivos:

- Estender o Centro da Cidade, com incremento de uma imagem de modernidade;
- Redefinir o tecido urbano com a colmatação do edificado;
- Eliminar estrangulamentos viários;
- Reestruturar equipamentos existentes e viabilizar novos equipamentos;
- Reforçar o setor terciário à escala e imagem do Centro da Cidade;
- Potenciar a salvaguarda dos ecossistemas estratégicos na estruturação urbana;
- Viabilizar operacionalmente a proposta.

PP em elaboração

Conforme referido anteriormente, incluem-se aqui os seguintes PP (em fase de elaboração):

Calvário

A área de intervenção deste PP é delimitada pela Rua Oliveira Júnior, pela Rua de Santo António e pelas parcelas 1, 2, 3, 4, 10, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 44 e 45, numeradas em planta de cadastro original. Este PP procura a resolução de problemas de ordem arquitetónica e urbanística existentes nesta área de intervenção, estando a ele associados os seguintes objetivos:

- Alargar a leitura de espaço urbano de baixa densidade da cidade, à área de intervenção do PP;
- Construir um sistema urbano com elevados padrões de qualidade, no sentido de alcançar uma imagem de modernidade;
- Requalificar funções terciárias existentes na área de intervenção do PP, com vista à produção de um tecido urbano de caráter periférico;
- Eliminar dissonâncias e estrangulamentos urbanos, tais como a existência de diferentes escalas urbanas num mesmo território, a descontinuidade da malha construída, a inexistência de espaços públicos capazes de comportarem o crescimento urbano exposto na Cidade e os impasses que dizem respeito aos sistemas viários (e.g. necessidade de passeios, estacionamentos e alternativas viárias à saturação dos traçados existentes);
- Regular dinâmicas no contexto do crescimento urbano aleatório, descontinuidades espaciais, incompatibilidades do sistema de circulação viária e degradação da paisagem urbana.

Zona Industrial da OLIVA

A área de intervenção deste PP é delimitada pela Avenida da Buciqueira, a Norte, pelos limites norte da área abrangida pelo PP da Zona das Corgas, a Sul, pela Rua Oliveira Júnior, a Oeste, e pela Rua de Arrifana e pela Linha do Caminho-de-ferro do Vale do Vouga, a Este. A este PP estão associados os seguintes objetivos:

- Requalificar a Zona Industrial da OLIVA do ponto de vista ambiental;
- Identificar, preservar e valorizar o património de arqueologia industrial, integrando-o num projeto cultural em rede;
- Criar uma incubadora de empresas criativas, associada à economia da cultura e à articulação da cultura e da arte com as indústrias criativas, com a comunicação, com a ciência e com a tecnologia;
- Reforçar a competitividade empresarial local, pela criação de novas áreas de acolhimento devidamente infraestruturadas e dotadas de equipamentos de apoio à atividade produtiva;
- Criar um eixo de equipamentos culturais destinado ao suporte para a qualificação do potencial humano;
- Definir o completamento de tecido urbano construído na frente adjacente às Ruas da Arrifana, da Buciqueira e Oliveira Júnior;
- Qualificar os espaços públicos e de circulação do ponto de vista plástico, funcional, programático e arquitetónico, compondo uma rede integrada na temática da centralidade e da veiculação da imagem urbana da Cidade;
- Descontaminar os solos e despoluir/reabilitar a linha de água e margens da Ribeira da Buciqueira.

PARU

O PARU é o mais recente instrumento estratégico relacionado com a reabilitação e revitalização urbanas, incidindo, à semelhança do presente PERU, na ARU CCSJM e assentando nos seguintes objetivos estratégicos:

- Concluir a intervenção de reabilitação urbana da ARU CCSJM, tendo como horizonte o prazo máximo de 15 anos, promovendo a reabilitação do edificado, espaços públicos e respetivos equipamentos de acordo com as rotinas quotidianas da população;
- Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico, aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas, bem como promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado;
- Consolidar as intervenções já iniciadas, garantir o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos privados na reabilitação do edificado e na revitalização do tecido económico;
- Contribuir, a longo prazo, para a estabilização dos modelos de gestão do edificado e para o equilíbrio entre os custos de manutenção e as receitas, tanto ao nível do edificado como do espaço público;

- Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação do Centro da Cidade de S. João da Madeira com a escolha criteriosa das prioridades de execução das suboperações e de definição de novas unidades de intervenção;
- Adequar os serviços e equipamentos de apoio social às necessidades da população;
- Promover a coesão social através da capacitação dos indivíduos e das organizações locais como meio para a melhoria sustentável da qualidade de vida;
- Aperfeiçoar o regime fiscal/programas de financiamento, aplicáveis a áreas e edifícios classificados;
- Dotar a operação de reabilitação do Centro da Cidade de S. João da Madeira de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados;
- Criar uma identidade urbana positiva e moderna, exemplar em termos ambientais, associada à qualidade do ambiente urbano e ao dinamismo socioeconómico nas áreas da economia criativa e cultural;
- Desenvolver a atividade económica local através da modernização do tecido económico, do empreendedorismo e da captação de novos investimentos;
- Mobilizar a comunidade dos interessados nesta operação ("comunidade de acolhimento" da operação) para a prossecução deste objetivo. A entidade gestora promoverá:
  a) Uma auscultação organizada:
     - De entidades relacionadas com o sector social, económico e cultural, com reconhecida expressão no Centro da Cidade de S. João da Madeira, e de representantes de outras instituições, de carácter não sectorial, aqui sedeadas;
     - De organismos desconcentrados da Administração Central especialmente relevantes para as finalidades da operação, e de representantes da administração local;
     - E, ainda, por individualidades especialmente convidadas, atendendo a critérios relevantes para o objetivo da operação, cuja finalidade é a de dar um suporte de apoio público ao programa estratégico, potenciar as ações preconizadas e prestar contributos essenciais na avaliação dos resultados e no aperfeiçoamento da condução da operação.
  b) No início de cada suboperação prevista, um plano de comunicação dirigido aos residentes e utentes da área abrangida, sobre os objetivos, ações e metas da mesma;
  c) Uma ação pedagógica, persistente e continuada, no sentido de apelar ao incremento do empenhamento cívico das populações, à sensibilização para a defesa e conservação do espaço público e dos bens patrimoniais e ao desenvolvimento do espírito de solidariedade e da entreajuda entre vizinhos, especialmente, dos mais fragilizados.

Em linha com os objetivos anteriormente apresentados, é elencado, no PARU, um conjunto de ações, a saber:

- **PARU 1a e PARU 1b.** Projeto de requalificação da Praça Luís Ribeiro e áreas adjacentes, que pretende reavivar este espaço público emblemático da Cidade de S. João da Madeira, modernizando-o, mas preservando, simultaneamente, a sua identidade. Este projeto procura também a dinamização e modernização do comércio local. A componente PARU 1a compreende a dinamização dos espaços públicos. A componente PARU 1b compreende um projeto de reabilitação/refuncionalização de imóveis que se encontram dentro dos limites definidos pela ARU e que no final servirão como elementos de dinamização do tecido económico e habitacional da ARU;
- **PARU 2.** Projeto de requalificação do Mercado Municipal, que procura a reconversão deste equipamento num ponto de encontro entre as paternalidades tradicionais do mercado, conjugando as bancas tradicionais de vendas artesanais com um espaço de restauração inovador, em que se valorizam os produtos locais, as artes ancestrais do território gastronómico da Região e se invocam as fusões com as últimas tendências;
- **PARU 3a e PARU 3b.** Projeto de reconversão da Zona Industrial da OLIVA, que pretende promover a requalificação do espaço anteriormente ocupado pelas instalações industriais da Empresa, libertando esse espaço e devolvendo-o à Cidade e transformando-o numa zona com aptidão para o desenvolvimento de novas atividade económicas e produtivas. A componente PARU 3a corresponde ao projeto de reconversão de espaços e unidades industriais abandonadas, enquanto a componente PARU 3b compreende o esforço de reabilitação/refuncionalização do edificado;
- **PARU 4.** Projeto Animação e promoção da cidade (de cariz imaterial), que surge da necessidade do envolvimento dos comerciantes e do movimento associativo numa estratégia comum de dinamização e de comunicação promocional do comércio local e das ruas da cidade, enquanto espaços vivos. O projeto visa a dinamização do comércio local e a animação da cidade através da articulação entre agentes económicos e culturais;
- **PARU 5.** Projeto Hat Weekend (de cariz imaterial), que pretende reavivar a identidade de S. João da Madeira enquanto centro produtor da indústria chapeleira, impulsionando a economia local, bem como as vertentes social e cultural da cidade, por via da promoção da utilização do chapéu, da divulgação da história da indústria chapeleira e da realização de intervenções artísticas;
- **PARU 6.** Projeto Inspirações (de cariz imaterial), que pretende dinamizar a ARU, chamando a comunidade a transformar, ela própria, o seu espaço de convívio e o seu local de trabalho num lugar criativo;
- **PARU 7.** Projeto Poesia à Mesa (de cariz imaterial), o qual coloca na agenda social a importância da poesia como forma de expressão literária maior, o festival homenageia e dá a conhecer 6 poetas (nacionais e internacionais), é composto por uma grande variedade de atividades, sendo as mais importantes a Peregrinação Poética e o Serão Poético.

3.1.2. Objetivos estratégicos de reabilitação e de revitalização

Os objetivos estratégicos da ORU relativa à ARU CCSJM derivam, naturalmente, das principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município (apresentadas na Secção 3.1.1), as quais têm, por sua vez, em conta os problemas/necessidades existentes nesta área de intervenção, já identificados nos Capítulos 1 e 2 do presente documento e sistematizados de seguida:

- Existência de edifícios (entre os quais espaços comerciais) parcialmente ocupados e devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (muitos dos quais construídos há mais de 70 anos), designadamente, na Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes, na Zona Industrial da OLIVA, no Calvário e no Largo do Souto;
- Avançado estado de degradação de pavimentos/infraestruturas viárias, designadamente, na Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes;
- Deslocalização da população (nomeadamente, na Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes), que se refletiu num decréscimo de 5,7% do número de habitantes da ARU, entre 1991 e 2011, sendo que a maioria (59,9%) da população residente nesta área tinha alcançado apenas o Ensino Básico em 2011.

Os referidos objetivos estratégicos foram, assim, definidos de forma a contribuir para a supressão destes problemas/necessidades e são:

- **OE1.** Promover a reabilitação de edificado, espaço público e equipamentos existentes na ARU, consolidando as intervenções de reabilitação e revitalização iniciadas/realizadas no passado;
- **OE2.** Reforçar as dinâmicas sociais, económicas e culturais na ARU, como instrumentos de desenvolvimento e potenciadores da vivência urbana, procurando envolver/mobilizar a comunidade local e visitante;
- **OE3.** Criar uma identidade urbana positiva e moderna na ARU (e, por efeito de arrasto, em todo o Concelho de S. João da Madeira), associada à qualidade do tecido urbano e ao dinamismo social, económico e cultural;
- **OE4.** Assegurar o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos públicos e privados para a reabilitação e revitalização da ARU;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU.

Pretende-se que a consecução destes objetivos resulte numa melhoria da qualidade do tecido urbano e estímulo das vivências de proximidade, no desenvolvimento das dinâmicas sociais, económicas e culturais, potenciando, nomeadamente, a fixação de população, de investimento, o estímulo empreendedor do território com a criação de novos negócios e o desenvolvimento turístico de excelência. É, pois, essencial adotar um conjunto de ações estruturantes que prossigam os objetivos anteriormente referidos.

3.2. Ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana

A concretização dos objetivos estratégicos apresentados no Subcapítulo 3.1 passa, em grande medida, pela implementação de um conjunto de ações estruturantes de reabilitação e revitalização urbana. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto que abordam os seguintes aspetos: tipo de intervenção (i.e. material – edificado, espaço público, equipamentos; imaterial); zona de intervenção; descrição da ação; entidades envolvidas; e investimento previsto e respetiva natureza (i.e. público; privado).

Importa destacar que, enquanto documento que estabelece as regras e as orientações para uso, ocupação e transformação da utilização do solo no Município de S. João da Madeira, o PDM deve ser considerado para efeitos de implementação das ações estruturantes aqui apresentadas, sendo o mesmo válido para os PP identificados na Secção 3.1.1 nas áreas de intervenção a que dizem respeito.

3.2.1. AE1 – Requalificação dos edifícios da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes

Tipo de intervenção	Material – Edificado		
Zona de intervenção	Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes		
Descrição da ação	Esta ação tem como objetivo a requalificação da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes do ponto de vista da reabilitação/refuncionalização de um conjunto de 87 imóveis privados, alguns dos quais identificados como de interesse patrimonial municipal, afetos a serviços de caráter social e/ou educacional explorados por Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS), mas que, no conjunto, servirão à dinamização do tecido económico e habitacional da ARU, quer pela potenciação da atração de novos residentes, quer pela instalação de serviços e atividades económicas âncora na revitalização desta zona da Cidade de S. João da Madeira.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Município de S. João da Madeira; Proprietários de imóveis		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1; OE2; OE3; OE4; OE5		
Investimento previsto e respetiva natureza	**Público**	**Privado**	**Total**
	—	25 325 000 €	25 325 000 €

3.2.2. AE2 – Requalificação do espaço público da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes

Tipo de intervenção	Material – Espaço público		
Zona de intervenção	Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes		
Descrição da ação	Esta ação prevê a requalificação do espaço público da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes. Para o efeito, pretende-se realizar um concurso público de ideias que contribua para o reforço da centralidade da Cidade, com uma imagem reconhecida no exterior, com notoriedade e sedução, moderna, na vanguarda das novas tendência, e com respeito pela salvaguarda e valorização da sua identidade, pela preservação e memória dos valores patrimoniais. Assim, esta ação deverá contribuir para promover a abertura à inovação e modernização do tecido comercial de base local e de proximidade, aumentando a acessibilidade e assegurando a existência e compatibilização de vias de trânsito partilhado, favorecendo os modos suaves e o transporte público e criando condições para o aumento da oferta de estacionamento automóvel no interior da coroa do Centro Urbano, no sentido de privilegiar o espaço público à superfície como local de estadia e de complemento à fruição das funções urbanas.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Município de S. João da Madeira; Entidade concessionária de parques de estacionamento		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1; OE2; OE3; OE4		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	6 640 000 €	—	6 640 000 €

3.2.3. AE3 – Requalificação dos edifícios da Zona Industrial da OLIVA

Tipo de intervenção	Material – Edificado
Zona de intervenção	Zona Industrial da OLIVA
Descrição da ação	Com esta ação pretende-se promover a requalificação do edificado da Zona Industrial da OLIVA, que teve a sua génese na década de vinte do século passado, ocupando uma extensão aproximada de oito hectares. Pretende-se identificar, preservar e valorizar o património de arqueologia industrial, assim como reforçar a competitividade empresarial local, nomeadamente, por via da criação de novas áreas de acolhimento devidamente infraestruturadas, dotadas de equipamentos de apoio à atividade produtiva, integrando um eixo de equipamentos culturais destinado ao suporte para a qualificação do potencial humano, qualificação plástica, funcional, programática e arquitetónica dos espaços públicos de circulação. Esta ação deverá contribuir para a constituição de uma rede integrada na temática da centralidade e da veiculação da imagem urbana da Cidade de S. João da Madeira.

Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Município de S. João da Madeira; OLIVA 1925 Soluções de Fundição, S.A.; SANJIMO		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1; OE2; OE3; OE4; OE5		
Investimento previsto e respetiva natureza	**Público**	**Privado**	**Total**
	—	14 000 000 €	14 000 000 €

3.2.4. AE4 – Requalificação do espaço público da Zona Industrial da OLIVA

Tipo de intervenção	Material – Espaço público		
Zona de intervenção	Zona Industrial da OLIVA		
Descrição da ação	Em complemento da ação AE3, pretende-se, nesta ação, promover a requalificação do espaço público da Zona Industrial da OLIVA, no sentido de contribuir igualmente para a identificação, preservação e valorização do património de arqueologia industrial, assim como para o reforço da competitividade empresarial local.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Município de S. João da Madeira; OLIVA 1925 Soluções de Fundição, S.A.; SANJIMO		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1; OE2; OE3; OE4		
Investimento previsto e respetiva natureza	**Público**	**Privado**	**Total**
	1 500 000 €	—	1 500 000 €

3.2.5. AE5 – Requalificação do Mercado Municipal de S. João da Madeira

Tipo de intervenção	Material – Equipamentos
Zona de intervenção	Mercado Municipal de S. João da Madeira
Descrição da ação	Esta ação visa a requalificação do Mercado Municipal de S. João da Madeira, ao qual é necessário aportar uma imagem de contemporaneidade, recriando-o como espaço emblemático da Cidade e tirando partido da sua localização central, no sentido de transformá-lo num novo ponto de encontro que conjugue na perfeição a receita tradicional Portuguesa com as vantagens dos tempos modernos. Aos talhos e bancas tradicionais de legumes, fruta ou peixe pretende-se adicionar um espaço de exploração de serviços de restauração ("tasquinhas *gourmet*") com uma oferta muito variada – e.g. marisco, doces conventuais, vinhos, gelados, sushi, queijos, petiscos tradicionais ou hambúrgueres gourmet –, unidos por uma experiência única para o paladar e visão, proporcionando também o acolhimento de eventos de natureza diversa, que contribuam para a promoção e atratividade deste equipamento.
Ano previsto de conclusão	2018

Entidades envolvidas	Município de S. João da Madeira; Comerciantes locais		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1; OE2; OE3; OE4; OE5		
Investimento previsto e respetiva natureza	**Público**	**Privado**	**Total**
	1 290 000 €	1 165 000 €	2 455 000 €

3.2.6. AE6 – Animação e promoção da ARU

Tipo de intervenção	Imaterial		
Zona de intervenção	ARU CCSJM		
Descrição da ação	Esta ação prevê a realização de iniciativas de cariz imaterial, para a animação e promoção da ARU CCSJM, com vista ao reforço das dinâmicas sociais, económicas e culturais. Sem prejuízo de outras iniciativas, prevê-se a realização das seguintes: • Envolvimento dos comerciantes e do movimento associativo numa estratégia comum de dinamização e de comunicação promocional do comércio local e das ruas da Cidade, com enfoque na ARU, enquanto espaço vivo. Esta iniciativa visa, assim, a dinamização do comércio local e a animação da Cidade através da articulação entre agentes económicos e culturais; • Implementação do projeto "Hat Weekend", que pretende reavivar a identidade de S. João da Madeira enquanto centro produtor da indústria chapeleira, impulsionando a economia local, bem como as vertentes social e cultural da Cidade, com enfoque na ARU, por via da promoção da utilização do chapéu, da divulgação da história da indústria chapeleira e da realização de intervenções artísticas; • Implementação do projeto "Inspirações", que pretende dinamizar a ARU, chamando a comunidade a transformar, ela própria, o seu espaço de convívio e o seu local de trabalho num lugar criativo; • Implementação do projeto "Poesia à Mesa", o qual coloca na agenda social a importância da poesia como forma de expressão literária maior, homenageando e dando a conhecer 6 poetas (nacionais e internacionais). As atividades mais relevantes do projeto são a Peregrinação Poética e o Serão Poético, a desenvolver na ARU.		
Ano previsto de conclusão	2020		
Entidades envolvidas	Município de S. João da Madeira; Associação Comercial de S. João da Madeira; Clube de Empresários de S. João da Madeira; Associação de Jovens Ecos Urbanos; Comerciantes locais; Outros agentes locais (e.g. escolas, outras associações, academia de música)		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1; OE2; OE3; OE4		
Investimento previsto e respetiva natureza	**Público**	**Privado**	**Total**
	2 325 000 €	475 000 €	2 800 000 €

Capítulo 4

Modelo de execução e de gestão do PERU

Capítulo 4. Modelo de execução e de gestão do PERU

Neste capítulo é apresentado um modelo de execução e de gestão do PERU relativo à ARU CCSJM e à respetiva ORU, incluindo a apresentação do cronograma de execução, do programa de investimento e de financiamento e do quadro de apoios e incentivos municipais a aplicar, bem como a descrição dos métodos de gestão e organização e os mecanismos de acompanhamento e avaliação a implementar.

4.1. Modelo de execução

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de execução associado ao presente PERU, o qual integra um cronograma de execução, um programa de investimento e de financiamento e um quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana.

4.1.1. Cronograma de execução

A ORU relativa à ARU CCSJM vigorará pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação.

Na Figura 35, é apresentado um cronograma de execução das ações estruturantes previstas na ORU, que constam do Capítulo 3 deste documento.

Ações estruturantes / Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AE1. Requalificação dos edifícios da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes															
AE2. Requalificação do espaço público da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes															
AE3. Requalificação dos edifícios da Zona Industrial da OLIVA															
AE4. Requalificação do espaço público da Zona Industrial da OLIVA															
AE5. Requalificação do Mercado Municipal de S. João da Madeira															
AE6. Animação e promoção da ARU															

Figura 35. Cronograma de execução das ações estruturantes da ORU

4.1.2. Programa de investimento e de financiamento

O PERU assenta num programa de investimento e de financiamento que especifica as ações de iniciativa pública e privada necessárias ao desenvolvimento da ORU (i.e. ações estruturantes), bem como uma estimativa dos custos associados à execução da mesma, com identificação das fontes de financiamento (i.e. público ou privado). Este programa de investimento e de financiamento é sistematizado na Tabela 6.

Tabela 6. Programa de investimento e de financiamento

Ações estruturantes	Investimentos (€) e fontes de financiamento		
	Público	Privado	Total
AE1. Requalificação dos edifícios da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes	—	25 325 000	25 325 000
AE2. Requalificação do espaço público da Praça Luís Ribeiro e ruas adjacentes	6 640 000	—	6 640 000
AE3. Requalificação dos edifícios da Zona Industrial da OLIVA	—	14 000 000	14 000 000
AE4. Requalificação do espaço público da Zona Industrial da OLIVA	1 500 000	—	1 500 000
AE5. Requalificação do Mercado Municipal de S. João da Madeira	1 290 000	1 165 000	2 455 000
AE6. Animação e promoção da ARU	2 325 000	475 000	2 800 000

4.1.3. Quadro de apoios e incentivos municipais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização da ARU CCSJM, foi definido um quadro de apoios e de incentivos municipais, de acordo com o Orçamento de Estado e com o Estatuto de Benefícios Fiscais de 2015. Este quadro é apresentado na Tabela 7.

Tabela 7. Quadro de apoios e de incentivos municipais

Apoios e incentivos decorrentes do atual quadro legal
• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;
• Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras;
• Dedução à coleta, até ao limite de 500,00 €, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do artigo nº 27 do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);
• Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
• Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º do NRAU, e que sejam objeto de ações de reabilitação;
• Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos 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;

- Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.

Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU

- Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;
- Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.

Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados

- Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas;
- Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados;

Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana

- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito da reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em ARU;
- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar nas vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes, confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação;
- Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas ARU, para períodos de ocupação inferiores a 18 meses;
- Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas ARU, para períodos de ocupação interiores a 30 meses.

Para efeitos de aplicação dos apoios identificados na Tabela 7, considera-se:

- "Ações de reabilitação" 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 conservações do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

- "ARU" a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres, podendo abranger, designadamente, áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
- "Estado de conservação" o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.

Importa referir que, atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Por último, é de salientar que o procedimento para reconhecimento da isenção passará pela:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à Agência de Energia do Porto, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei n+ 118/2013);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação que compete à entidade licenciadora.

4.2. Modelo de gestão

Neste subcapítulo é apresentado o modelo de gestão associado ao presente PERU, o qual integra a identificação de métodos de gestão e organização, bem como de mecanismos de acompanhamento e avaliação deste programa estratégico.

4.2.1. Gestão e organização

A implementação do PERU pressupõe a existência de concertação estratégica e operacional entre os diferentes intervenientes (públicos, privados e associativos de base territorial e/ou setorial).

Assim, sob a liderança da Câmara Municipal de S. João da Madeira, a implementação do PERU deverá potenciar o envolvimento, a cooperação e concertação dos diferentes *stakeholders* e respetivas intervenções.

Constituindo o órgão executivo do Município (com as competências materiais e de funcionamento previstas na Secção III da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro), a Câmara Municipal de S. João da Madeira será, na figura do seu Presidente, a principal responsável pela gestão e implementação do PERU. O Presidente será, naturalmente, assessorado pelo corpo técnico da Câmara Municipal, destacando-se, neste contexto, os departamentos que desenvolvem trabalho na área da regeneração urbana.

A Assembleia Municipal terá também um papel importante na implementação do PERU. De facto, enquanto órgão deliberativo do Município (com as competências de apreciação, fiscalização e funcionamento, previstas na Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro), esta, representada pelo seu Presidente, coadjuvado pelos seus Secretários, deverá:

- Aprovar planos e demais instrumentos estratégicos necessários à prossecução das atribuições do Município, destacando-se, desde logo, todos os aspetos relacionados com a delimitação da ARU CCSJM e com a aprovação/alteração da respetiva ORU;
- Acompanhar e fiscalizar a atividade da Câmara Municipal no âmbito da implementação do PERU.

4.2.2. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

A implementação do PERU implica o desenvolvimento de um sistema de monitorização adequado à medição periódica das realizações concretizadas e dos progressos atingidos, à análise dos desvios e à formulação de correções de eventuais desvios. Para o efeito, deverá ser definido um sistema de acompanhamento de evolução de resultados.

Este sistema deverá incluir:

- A elaboração anual, por parte da Câmara Municipal, de um relatório de monitorização da ORU em curso;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Elaboração, a cada cinco anos, de um relatório de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Apreciação do relatório referido no ponto anterior pela Assembleia Municipal;
- Divulgação, na página eletrónica do Município, dos relatórios referidos nos pontos anteriores, bem como dos termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

O desenvolvimento e análise dos relatórios anteriormente referidos permitirá uma avaliação e um acompanhamento ativo por parte dos diferentes intervenientes e da população.

A avaliação assentará na medição e análise dos indicadores, destacando-se os seguintes (sem prejuízo de outros que possam vir a ser considerados pertinentes):

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²);
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m²);
- Número de habitações reabilitadas em áreas urbanas;
- Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano.

Anexos

Plantas 1:2 000 da ARU CCJSM

Anexos. Plantas 1:2 000 da ARU CCSJM

Para uma melhor visualização das plantas 1:2 000 do Centro da Cidade de S. João da Madeira apresentadas ao longo do presente documento, estas são remetidas em anexo pela seguinte ordem:

- Limites da ARU CCSJM (Figura 5);
- Estado da ocupação dos edifícios da ARU CCSJM (Figura 21);
- Estado de conservação dos edifícios da ARU CCSJM (Figura 22);
- Carta da qualificação do solo da ARU CCSJM (Figura 23);
- Hierarquia da rede viária da ARU CCSJM (Figura 24);
- Estado de conservação das infraestruturas viárias da ARU CCSJM (Figura 25);
- Equipamentos públicos da ARU CCSJM (Figura 26);
- Património imóvel da ARU CCSJM (Figura 34).