



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E
SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

CÂMARA MUNICIPAL DE CELORICO DE BASTO

Setembro de 2011

Índice

I. Introdução	5
II. Opções de desenvolvimento do município	7
III. Enquadramento regional	9
1. O concelho de Celorico de Basto	9
2. Os quatro núcleos urbanos estratégicos para o desenvolvimento do município.....	15
IV. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da(s) área(s) de reabilitação urbana	20
V. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).....	21
1. ARU 1 - Parque Lúdico de Boques – vila de Celorico de Basto.....	21
2. ARU 2 - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Centro Tradicional	24
3. ARU 3 - Vila da Gandarela	28
4. ARU 4 - Vila de Fermil.....	31
5. ARU 5 - Centro Urbano da Mota	34
VI. Programa da operação de reabilitação urbana.....	38
1. Acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar.....	38
2. Prazo de Execução da operação de reabilitação urbana	40
VII. Operacionalização da operação da operação urbana.....	41
1. Modelo de gestão da ARU e de execução da operação de reabilitação urbana	41
2. Quadro preliminar de apoios e incentivos	43
3. Programa de financiamento da operação de reabilitação urbana:	44

I. Introdução

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana para o concelho de Celorico de Basto para efeitos de delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** através de instrumento próprio, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

A delimitação de Área de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A delimitação da Área de Reabilitação Urbana tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada. Para esta parcela vai definir-se uma “operação de reabilitação urbana” que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efectuar no seu interior e que é função do grau de intervenção pretendido.

O Município de Celorico de Basto entende que este é o momento oportuno para dar início a uma reflexão aprofundada e alargada dedicada à temática da reabilitação urbana, numa altura em que viu aprovado o Plano de Urbanização da Vila de Celorico de Basto em reunião de concertação de 17 de Agosto do ano em curso e quando a revisão do Plano Director Municipal se encontra em fase final de elaboração (aprovados na Comissão de Acompanhamento um vasto conjunto de documento, tais como: estudos de caracterização e diagnóstico, relatório de factores críticos e definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica, proposta da estrutura ecológica municipal, estudo da mobilidade no concelho de Celorico de Basto, carta educativa, carta social, relatório da execução do PDM, quadro prévio de ordenamento e proposta da carta da reserva ecológica).

O modelo territorial definido para Celorico de Basto no PDM em revisão determina uma estrutura espacial focalizada na articulação dos aglomerados urbanos da vila de Celorico, vila de Fermil, vila de Gandarela e Aglomerado da Mota, numa clara definição de hierarquia urbana que atende aos serviços prestados e que se pretende vir a prestar, tendo em consideração a realidade do território e da sua envolvente, abrangendo as dimensões da ocupação e gestão do território, da mobilidade e do acesso aos serviços de qualidade.

É nestes quatro centros urbanos concelhios que se têm vindo a concentrar a quase totalidade dos equipamentos e serviços públicos, por iniciativa do município ou pelos serviços desconcentrados do Estado. É também aqui que se tem concentrado grande parte da população do concelho e do edificado.

O presente documento propõe a delimitação de cinco áreas de reabilitação urbana: duas áreas na Vila de Celorico de Basto e uma área em cada um dos centros urbanos de Fermil, Gandarela e Mota. Para cada uma delas é proposta uma “**operação de reabilitação urbana sistemática**” através de uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. É neste sentido que se enquadra o presente **Programa Estratégico de**

Reabilitação Urbana.

A entidade gestora das operações de reabilitação urbana será o Município de Celorico de Basto.

Para a execução da reabilitação urbana, o Município poderá vir a celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante as quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução.

Este documento contém a fundamentação estratégica (sob a forma de Programa Estratégico) das intervenções que se pretendem levar a cabo, incluindo os prazos para cada uma delas.

O documento integra ainda os fundamentos de diagnóstico e de estratégia que justificam a opção municipal por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a fundamentação da delimitação da(s) Área(s) de Reabilitação Urbana a criar. Inclui-se igualmente neste documento os elementos componentes da proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com os termos definidos no artigo 33º do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

No capítulo segundo são abordadas as grandes opções estratégicas de desenvolvimento do município e apresentado o quadro resumo das operações a levar a cabo em cada uma das cinco áreas de reabilitação urbana propostas.

No capítulo terceiro é feito o enquadramento regional do concelho de Celorico de Basto e descrita a hierarquia dos lugares centrais e caracterização respectiva.

No capítulo quarto são apresentadas as opções estratégicas de reabilitação e as linhas estratégicas de reabilitação urbana

No capítulo quinto é apresentada a proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana tendo em linha de conta os diversos pressupostos que as fundamentam.

Finalmente no capítulo sexto é apresentada a operacionalização da operação de reabilitação urbana em causa, nomeadamente no que concerne ao modelo de gestão. Este capítulo engloba ainda as propostas de instrumentos de apoio à concretização das intervenções, o cronograma de execução das acções e investimentos, o programa de investimentos e estimativas globais de investimento público relativo às componentes espaciais e operativas de reabilitação.

II. Opções de desenvolvimento do município

A reabilitação urbana é actualmente um tema incontornável quer se fale de conservação e defesa do património, de desenvolvimento sustentável, de ordenamento do território ou de coesão social. No entanto, o conceito de reabilitação urbana sofreu uma enorme evolução desde os anos 60 até aos nossos dias, no que respeita aos seus objectivos, princípios, âmbito de actuação, metodologia e abordagem. Emerge da política de conservação do património arquitectónico mas rapidamente ultrapassa esse âmbito, em resposta a novos desafios de natureza social, económica, ambiental e cultural.

Neste contexto, o principal objectivo deste documento, que visa estabelecer o *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana* para o Concelho de Celorico de Basto, é definir os objectivos, os princípios, o âmbito e os instrumentos de actuação e os mecanismos de financiamento com vista aos vários processos de reabilitação urbana que se pretendem implementar nos próximos 10 anos. Pretende-se não só determinar em que consistem as várias intervenções de reabilitação urbana, como também apresentar já alguns estudos específicos, alguns deles já realizados e que serão apresentados sob a forma de projectos definitivos, e ainda outros estudos mais genéricos para os quais se apresentam nesta fase as suas grandes linhas de orientação estratégica. Estabelece-se ainda neste documento a matriz de referência cronológica das diferentes intervenções, onde são elencados os processos de reabilitação urbana que se pretendem propor para o futuro e o respectivo enquadramento com outras intervenções já realizadas.

No contexto dos novos paradigmas sociais e económicos será necessário encontrar respostas para um conjunto de “questões” com que o território de Celorico de Basto se depara. Uma das grandes mudanças que nos aparece nestes novos contextos prende-se com o primado da proximidade do Município (da acção) com o cidadão, que se tem traduzido num conjunto de acções que visam garantir uma melhor qualidade de vida. Aqui se inserem as iniciativas levadas a cabo no âmbito da acção social, no desenvolvimento desportivo e nas áreas do ensino e formação profissional.

Neste contexto de mudança reconhece-se a necessidade de garantir a fixação das camadas activas da população, situação que só pode ser alcançada com a existência de ofertas de emprego, de forma a evitar a migração da população e o gradual empobrecimento do concelho.

Todas as respostas a adoptar terão sempre de serem dotadas da flexibilidade para se adaptarem às realidades que o concelho nos apresenta. Um concelho com uma ruralidade que actualmente é caracterizada pelo abandono das terras, pela forte perda da importância do sector agrícola ao nível da ocupação da população activa, assim como, pelo seu envelhecimento, mas ao qual é reconhecido um forte potencial (agrícola e, em particular, nos sectores da pecuária, vinha e floresta). Atendendo a esta realidade, os objectivos estratégicos terão de acomodar e traduzir as questões que estas levantam, considerando as linhas de orientação que lhe possam dar resposta.

Outra realidade é a urbana que nos apresenta quatro núcleos urbanos “principais” e os quais, por sua vez, reflectem quatro situações distintas. São os casos da Vila de Celorico de Basto, a Vila de Gandarela, a Vila de Fermil e o Lugar da Mota que reflectem um quadro de realidades distintas e muito influenciadas pelo contexto da sua localização, não só face ao próprio concelho mas também pelas relações que estabelecem com os territórios vizinhos. Estas relações podem-se constatar através da análise das relações funcionais dos diferentes núcleos entre si e com os territórios vizinhos, quer com observação de indicadores, como é o caso das deslocações pendulares.

Se a Vila de Celorico de Basto, fruto do seu papel, em termos administrativos, tem um peso e uma importância central no concelho, já os outros três núcleos urbanos funcionam com base num conjunto de relações, intra e inter-concelhias que interessa explorar garantindo que estes assumem o seu papel de pólos de desenvolvimento concelhio e de áreas de influência e atractividade para os territórios vizinhos.

Quadro 1 – Enquadramento das diversas acções e projectos

Acção	Designação
ARU 1 – Parque Lúdico de Boques - Vila de Celorico de Basto	
Acção 1	Construção da 2.ª fase do Parque Lúdico de Boques e Piscina Recreativa ao ar livre
Acção 2	Requalificação dos acessos da zona poente da vila de Celorico de Basto
Acção 3	Construção da 1.aª fase do parque Lúdico de Boques e arruamentos de acesso ao Centro Escolar
Acção 4	Recuperação da casa e da quinta do Burguete
ARU 2 – Plano de Pormenor de Requalificação Urbana do Centro Tradicional Vila de Celorico de Basto	
Acção 1	Reabilitação do edifício do antigo ciclo preparatório
Acção 2	Requalificação urbana da rua Senador Magalhães Bastos
Acção 3	Requalificação urbana da rua de Camões
Acção 4	Reabilitação do edificado do Centro Tradicional
ARU 3 – Vila da Gandarela	
Acção 1	Arruamento de acesso ao Centro Escolar da Gandarela
Acção 2	Centro Cultural da Gandarela
Acção 3	Definição de novos espaços públicos de requalificação urbana da vila da Gandarela
Acção 4	Reabilitação Urbana da rua 1.ª Maio
Acção 5	Requalificação urbana do cruzamento da EN206 e EN204
Acção 6	Requalificação urbana do Largo do Tanque
Acção 7	Reabilitação do edificado
ARU 4 – Vila de Fermil	
Acção 1	Arranjo Urbanístico do Fundo da Feira de Fermil
Acção 2	Requalificação urbana do bairro do Fundo da Feira
Acção 3	Reabilitação Urbana da rua “trás-dos-quintais”
Acção 4	Reabilitação urbana da rua da Capela
Acção 5	Centro Cultural de Fermil
Acção 6	Pavilhão Desportivo do Centro Escolar de Fermil
Acção 7	Reabilitação do edificado
ARU 5 – Centro Urbano da Mota	
Acção 1	Reabilitação dos arruamentos de acesso entre o centro urbano da Mota e o novo centro escolar
Acção 2	Requalificação urbanística dos arruamentos do centro antigo da Mota
Acção 3	Centro Cultural da Mota
Acção 4	Reabilitação do edificado

III. Enquadramento regional

1. O concelho de Celorico de Basto

O Concelho de Celorico de Basto integra a NUT III do Tâmega e constitui, com os vizinhos concelhos de Mondim de Basto, Cabeceiras de Basto e Ribeira de Pena a muito antiga e característica área conhecida por Terras de Basto. O isolamento tradicional destas terras prolongou no tempo a sua estagnação sócio económica, para o qual muito contribuiu as más ligações com o exterior, as quais só agora começam a ser vencidas com a construção da A7/IC5 e com a Variante do Tâmega, ligando a Cidade de Amarante à Vila do Arco de Baúlhe.

Celorico de Basto é um concelho periférico no contexto do Distrito de Braga e da NUT III do Tâmega e está situado numa zona de transição entre o Minho e Trás – os – Montes. Esta posição geográfica favorece a construção de múltiplos cenários sobre o seu desenvolvimento, com diferentes perspectivas. As suas condições naturais e a sua dimensão humana, empresarial e cultural constituem um capital de extraordinária importância para estabelecer um plano estratégico que estimule um programa de acção para os próximos anos, numa lógica de desenvolvimento sustentado.

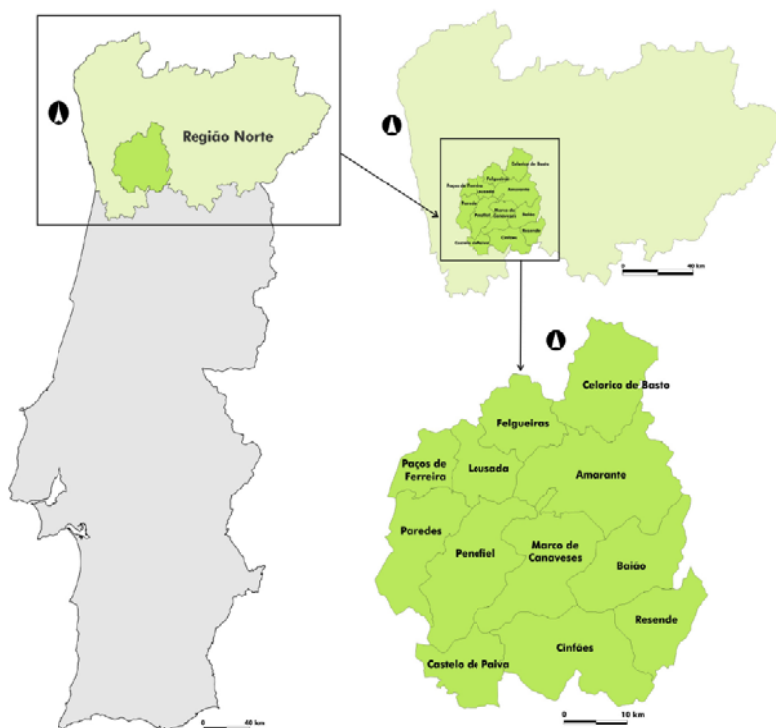
Celorico de Basto tem fronteira com os concelhos de Amarante, Mondim de Basto, Cabeceiras de Basto, Fafe e Felgueiras, os quais integram espaços de relação económica e social muito diferenciados. A ligação com os concelhos de Basto é muito antiga e de raiz cultural profunda, sendo mais tarde alargada ao Agrupamento do Baixo Tâmega. São também significativas as ligações às Terras do Ave, em especial com o concelho de Fafe e nomeadamente o quadrante Noroeste do concelho, assim como são muito fortes as ligações às Terras do Sousa, em especial com o concelho de Felgueiras e o quadrante Sudoeste de Celorico. Estas cinco fronteiras de ligação possibilitam a concepção de um plano estratégico que reforce a ideia de uma ligação económica e humana que produza mais valias para o desenvolvimento integrado de Celorico, num projecto que não pode ser de isolamento, nem de submissão.

O Concelho não está isolado, vive em interligação com os concelhos vizinhos, é influenciado e marcado pelas relações económicas, sociais e culturais daí resultantes, por isso, qualquer Plano Estratégico não pode esquecer esse enquadramento extremamente importante quando se analisa a temática do desenvolvimento sustentado. A abordagem ao posicionamento geográfico tem desde logo de considerar a plataforma natural do Concelho, a sua constituição sistémica original, os recursos naturais presentes no território e a sua influência no meio envolvente, com toda a

humanização já realizada através dos tempos e que condicionam toda e qualquer análise sobre um território, uma população e o conjunto de actividades que lhes dá vida

O Concelho de Celorico de Basto integra a NUT III do Tâmega sendo de destacar para este espaço as seguintes dinâmicas territoriais:

- O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) insere o território em estudo no “Arco Metropolitano do Porto”, onde o Porto emerge como capital e como núcleo de um novo modelo de ordenamento da *conurbação* do Norte Litoral.
- No âmbito do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROTN) (que aguarda ainda a sua entrada em vigor) e com vista à constituição de uma unidade territorial de planeamento - com critérios de ordenamento e de gestão específicos, o Tâmega enquadra-se no espaço sub-regional “Arco Metropolitano”, que engloba as NUTS III do Grande Porto, Cávado, Ave, Tâmega e Entre Douro e Vouga.
- A organização e a estruturação territorial são fortemente marcadas pela proximidade ao Porto e respectiva área metropolitana; mas é um território heterogéneo, de transição entre a AMP e o interior da Região Norte, parte integrante da “Região Urbana Metropolitana”, parte integrante das “Áreas de Intermediação” (Norte 2015 – Competitividade e Desenvolvimento, Uma Visão Estratégica).
- Um dos traços territoriais mais marcantes prende-se com a clara manifestação de processos difusos de urbanização: os principais centros urbanos, assim como outros espaços de especialização produtiva, organizam um território dinâmico, em transformação, mas cujos traços de ruralidade que também o caracterizam se vão mantendo.

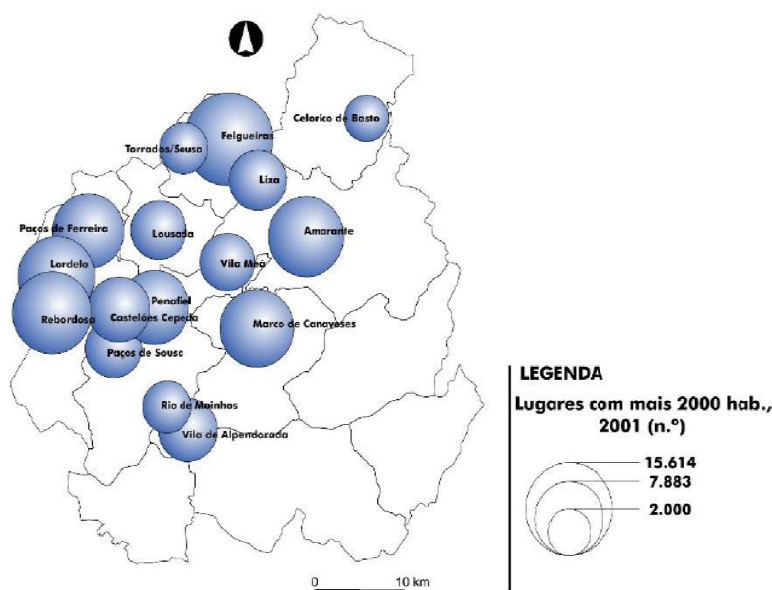


Figuras 1 – Inserção do Tâmega na NUTS II Norte e no Continente

- O Tâmega é caracterizado por uma tendência que tem marcado o sistema de povoamento nacional: concentração crescente da população nos centros urbanos e sedes de concelho; despovoamento das áreas rurais e mais periféricas.
- A população residente em pequenos lugares (com menos de 500 habitantes) representava, em 2001, 68% da população total; durante o último período intercensitário, diminuiu 5,8%.
- Os residentes em centros urbanos com mais de 5.000 habitantes representavam, em 2001, 14,6% do total populacional; num decénio, esse valor mais do que duplicou, pois em 1991 corresponderia a 7,0%.
- Em 1991, o centro urbano mais populoso era Amarante (7.639); durante o último período inter-censitário, cresceu 32,4% (10.113 em 2001). Neste ano, existiam no Tâmega três lugares com mais de 10.000 habitantes: Amarante, Felgueiras e Rebordosa (Paredes).
- Mesmo considerando a tendência para a concentração populacional, prevalece como característica do sistema de povoamento a sua dimensão rural, traduzida no significativo peso da população a residir em lugares com menos de 2.000 habitantes

(76,8%, em 2001), valor claramente superior ao do Norte (49,9%) e ao do continente (44,7%).

- A população residente em Áreas Predominantemente Urbanas (APU) era, em 2001, de 37,4%; no Norte, esse valor era de 65,8% e no continente de 68,0%.
- Em síntese, o Tâmega é marcado por problemas de coesão territorial, situação resultante da conjugação de diversos factores relacionados com as suas características intra-regionais: os processos difusos de urbanização e de industrialização resultam na dificuldade de afirmação de pólos que poderiam desempenhar um papel estruturador da globalidade do território, contribuindo assim para o fortalecimento de uma maior unidade funcional; e com factores supra-regionais, designadamente a proximidade ao Porto e da respectiva área metropolitana.
- O Tâmega deve assim procurar reforçar a sua coesão territorial, no contexto alargado do “Arco Metropolitano”, numa dupla perspectiva: i) afirmação dos principais pólos urbanos, de modo a melhor estruturarem a rede urbana; ii) requalificação das periferias urbanizadas.

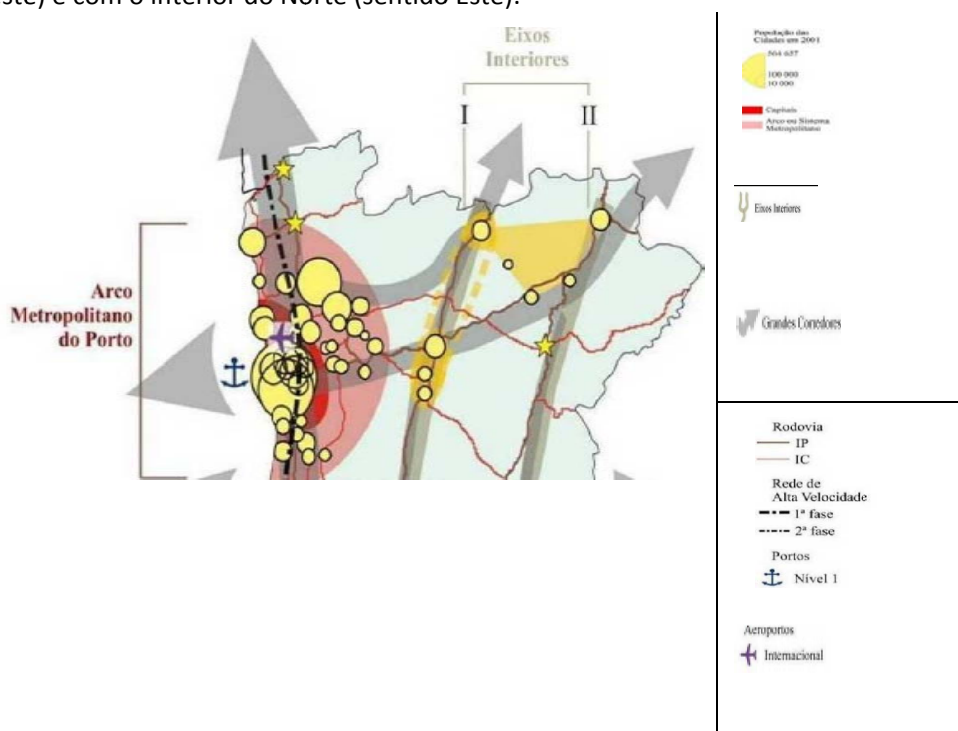


Figuras 2 – População em lugares com mais de 2000 habitantes, 2000 (n.) – Fonte:INE, 2001

- A inserção do Tâmega na Região Norte, na proximidade da AMP, confere-lhe um posicionamento privilegiado na rede de acessibilidades regional e de ligação ao restante país.
- A rede de acessibilidades encontra-se estruturada em torno de um corredor bimodal, orientado no sentido Este-Oeste, formado pela A4/IP4 e pela Linha do Douro. O eixo

rodoviário é a principal via de comunicação inter-regional: a Oeste, permite a ligação ao Porto, respectiva área metropolitana e à Auto-Estrada do Norte; a Este, possibilita a conexão ao interior Norte e à fronteira.

- Para além deste corredor bimodal, importa relevar a A42/IC25 (ligação à A3, no nó de Ermesinde) e a A11/IP9 (ligação à A7/IC5, no sentido de Felgueiras), ambas conectadas à A4/IP4; a Linha do Tâmega efectua a conexão a Amarante, a partir da Linha do Douro.
- Com a melhoria das acessibilidades rodoviárias, a Linha do Douro tem vindo a perder a sua relevância na conexão do Tâmega com o exterior; não obstante, tem beneficiado/irá beneficiar de diversas intervenções de modernização (electrificação e instalação de sistemas de sinalização electrónica e de controlo da velocidade), que permitem que se mantenha como uma ligação complementar com o Porto (sentido Oeste) e com o interior do Norte (sentido Este).

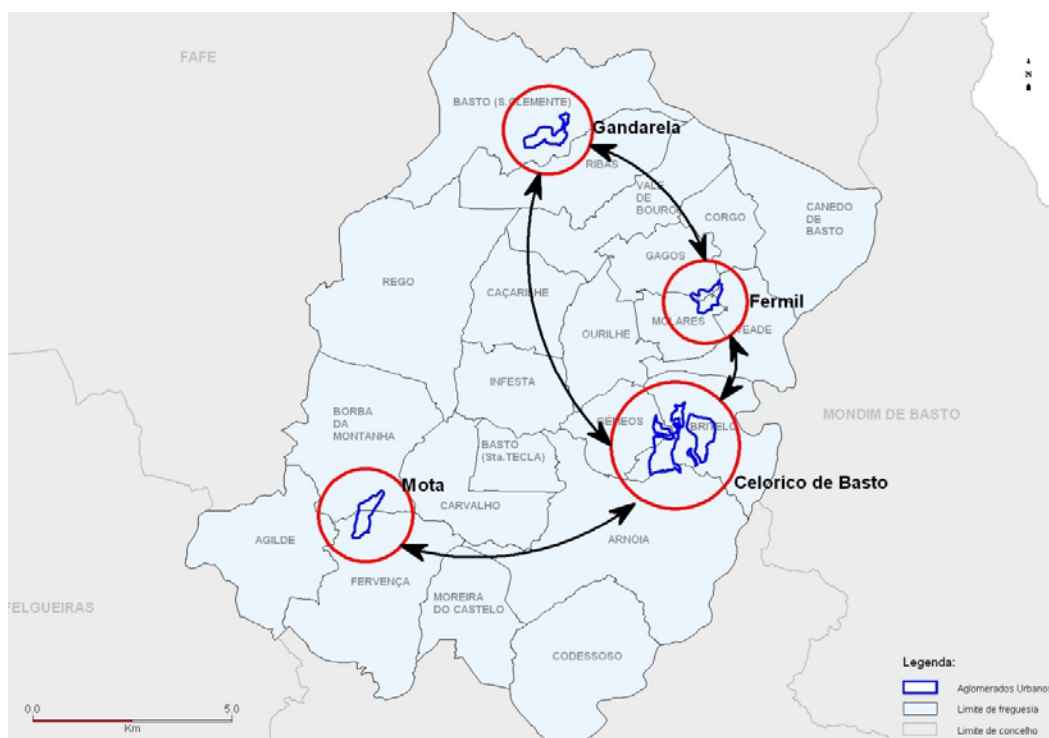


- Não existem, no Tâmega, aeródromos certificados. Mas na sua proximidade, a Oeste, para além do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, existe o Aeródromo de Vila da Luz (Maia); a Este, os Aeródromos de Pedras Salgadas (Minhéu) e de Vila Real.
- No que se refere às ligações rodoviárias intra-regionais, após os investimentos realizados na requalificação das principais estradas regionais, durante os anteriores períodos de programação comunitária, os constrangimentos mais relevantes prendem-se com a conexão entre as sedes de concelho e as freguesias rurais, bem como de articulação entre a rede regional e a rede municipal estruturante.

- A oferta de transportes públicos de passageiros em modo rodoviário à escala regional é suportada em serviços de carácter interurbano, operados por empresas com âmbito territorial limitado, resultando geralmente em dificuldades de articulação de horários e de coordenação de transbordos.
- Não existe, no Tâmega, qualquer serviço de transporte urbano rodoviário de responsabilidade directa ou indirecta das autarquias.
- A repartição modal das deslocações permite verificar que o transporte individual em carro próprio e o transporte a pé eram, em 2001, as soluções mais utilizadas; os anos anteriores foram marcados por uma diminuição de passageiros nos transportes públicos.
- Segundo o mesmo inquérito, mais de metade das deslocações eram feitas por automóvel/motociclo e a utilização dos transportes públicos correspondia a 7%; no primeiro caso, os valores eram superiores à média; no segundo caso, equivaliam a metade.
- Quando inserido no universo tratado no inquérito, o tempo médio gasto nas deslocações casa-trabalho-casa é elevado, resultado, em parte, das migrações diárias para a bacia de emprego do Grande Porto.
- A melhoria do acesso rodoviário das freguesias rurais às respectivas sedes de concelho e a adequação da oferta das soluções de transporte público são duas áreas para as quais devem ser direccionados esforços; paralelamente, e no contexto da Região Norte, parece-nos importante a implementação da Rede Regional de Estradas proposta no Norte 2015.
- A conclusão do PRN 2000 é também premente para o Tâmega: dos projectos ainda pendentes para a região (obra nova e reconversão de vias existentes), destaque-se a construção entre Amarante e Vila Real da A4 (40 km); a beneficiação/construção do IC26 entre Amarante (IP4) e Régua (IP3), no total de 30 km; e a construção do IC35 entre Penafiel (IP4) e Entre-os-Rios, no total de 15 km
- O ramal ferroviário do Tâmega que ligava Amarante a Arco de Baúlhe foi encerrado em 1990. O troço situado no espaço geográfico do concelho de Celorico de Basto tem cerca de 24 km de extensão e passa pelas seguintes estações e apeadeiros: Codesso, Lourido, Celorico de Basto, Mondim de Basto (situada em Veade), Padredo e Canedo de Basto. O espaço-canal da via-férrea encontra-se actualmente num profundo estado de degradação, encontrando-se algumas das obras de arte em muito mau estado, deslizamentos de terras obstruíram a passagem em alguns locais e a vegetação invadiu a linha que por vezes nem sequer é visível. Na passagem em povoações, é frequente a utilização da plataforma ferroviária como via de circulação automóvel. Esta plataforma encontra-se agora em fase de adaptação para uma ecopista que constará num “corredor verde” ou “via verde”, que consiste no aproveitamento das plataformas ferroviárias desactivadas para criação de vias destinadas a trânsito não motorizado, para fins de lazer e também para satisfazer necessidades diárias de deslocação.

2. Os quatro núcleos urbanos estratégicos para o desenvolvimento do município

Os 4 núcleos urbanos principais do concelho correspondem à estratégia implementada pelo Plano Director Municipal, conforme ficou descrito anteriormente, sendo que para cada um deles existe uma realidade urbana diferente para os quais importa agora traçar um conjunto de intervenções com o objectivo de ver executada a estratégia que tinha sido delineada para eles pelo Plano Director Municipal.



Figuras 4– Localização dos 4 núcleos urbanos principais no concelho de Celorico de Basto

A **Vila de Celorico de Basto**, com a aprovação do Plano Director Municipal, em 1994, passou a ter um instrumento de Planeamento que, em conjunto com as estratégias do Plano de Urbanização para a sede do Concelho, contém um conjunto de disposições que têm vindo a funcionar como linhas mestras para a afirmação do principal núcleo urbano deste Concelho.

Até ao ano de 1995/96 a vila de Celorico de Basto concentrava-se essencialmente num pequeno núcleo junto da Praça Albino Alves Pereira, tendo-se ainda desenvolvido ao longo de um eixo

viário que atravessa longitudinalmente a vila, formado pela Avenida da República, a Norte, pela rua José Falcão, ao centro, e pela avenida João Pinto Ribeiro mais a Sul que atravessa ainda a Praça Albino Alves pereira, já referida anteriormente.

Este núcleo mais antigo é ocupado essencialmente por construções do século XVIII, altura em que se procedeu a uma importante alteração administrativa no concelho, ao mudar-se a sede concelhia da “antiga vila de basto, junto do Castelo de Celorico (hoje designado Castelo de Arnóia por se localizar nessa mesma freguesia)” para o lugar de Freixieiro, junto ao rio do mesmo nome, que inicialmente se designou por Vila Nova de Freixieiro. Pretendia-se pois, melhores comodidades e uma maior centralidade em relação ao vasto concelho e, assim sendo, foi edificado um conjunto de edifícios públicos, ainda hoje em funcionamento e algumas das primeiras habitações particulares desta nova vila. Mas foi apenas a partir dos finais do século XIX e inícios do século XX, devido aos dinheiros provenientes do Brasil, à abertura da actual Avenida da República e à construção da linha férrea do Tâmega, que a vila de Celorico de Basto voltou a registar um importante incremento/impulso populacional e económico, tornando-o num dos mais importantes concelhos da Região de Basto.

O centro urbano da sede do concelho de Celorico de Basto abrange parte significativa da freguesia de Britelo e algumas franjas das freguesias de Arnóia e Gémeos. O Plano de Urbanização do perímetro urbano da Vila de Celorico de Basto foi recentemente aprovado em reunião de concertação, estando para breve a abertura do processo de consulta pública.

Nestas três freguesias concentra-se, aproximadamente, um quarto da população do concelho, sendo de registar que a freguesia de Britelo apresenta uma evolução positiva da sua população, contrariamente ao que se tem vindo a registar para a restante área do concelho.

O modo rodoviário constituiu sempre o principal meio de acesso a Celorico de Basto, embora a linha do caminho de ferro do Tâmega, tenha desempenhado um papel relevante na segunda metade do séc.XX.

O acesso viário à sede do concelho é feito por duas estradas nacionais, e pela Variante do Tâmega (Variante à E.N. 210), sendo que a sua conclusão é de capital importância para retirar o concelho de Celorico do Basto e a sua sede do seu tradicional isolamento a qual liga, já hoje, a sede do concelho à cidade de Amarante (IP4 e A4 com ligação ao Porto) e ligará futuramente ao concelho de Cabeceiras de Basto e à da auto-estrada A7/IC5, com ligação ao litoral e a Espanha.

A partir da década de 90 a vila volta a registar um importante crescimento. Impulsionado pelos novos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Plano de Urbanização da Sede do Concelho, embora não formalizado, este instrumento de planeamento serviu como orientação das mudanças que se adivinhavam e que importava implementar e controlar. Nesse sentido, as orientações traduziram-se na colmatação de espaços já construídos, na densificação de algumas

áreas urbanas e melhor aproveitamento racional das redes de infraestruturas existentes e a instalar, na criação de pólos de atracção, caracterizados pela requalificação dos espaços públicos e construção de novos equipamentos.

Assim, para além de reforçar o centro tradicional, privilegiou-se o crescimento em áreas servidas por infra-estruturas e equipamentos. A zona de expansão da vila registou um grande investimento em equipamentos colectivos e espaços públicos de vária natureza e dimensão que têm enriquecido a qualidade de vida dos seus habitantes.

A aposta por parte da Câmara Municipal de Celorico de Basto na expansão para a zona Noroeste da Vila inscreve-se numa estratégia global de desenvolvimento que privilegia a valorização urbana desta área.

Com efeito, a partir do momento em que foi implantada a Escola C+S na margem Norte do Rio Freixeiro, e construído o arruamento que lhe dá acesso, não fazia sentido abandonar o potencial de atractividades providenciado pela existência da escola. Pelo contrário, e muito acertadamente, o Município tem vindo a apostar no desenvolvimento desta zona, localizando aí vários novos equipamentos e elementos urbanos de qualificação. Na verdade, a localização da Piscina Municipal Coberta, o Mercado Municipal e da Nova Feira, o prolongamento do arruamento que passa junto à Escola e à piscina, para Norte, até à Estrada Nacional (EN 210), o tratamento das margens do Rio Freixeiro como espaços lúdicos, os novos Paços do Concelho confinantes com aquele arruamento e aproveitamento da “Casa do Prado”, bem como a abertura ao público das suas áreas exteriores, ou mesmo a localização do Pavilhão Desportivo junto à Escola C+S; a recuperação da casa, na “Quinta de S. Silvestre”, e respectiva adaptação para as instalações da Biblioteca Municipal, tudo concorre para fazer desta área uma zona que realocizará o centro vivo do aglomerado.

É pois neste contexto que se desenvolveu a ideia de continuar a criar novos equipamentos públicos e espaços de recreio e lazer, como forma de atrair mais população para a sede do concelho, promovendo ainda a qualidade de vida dessa população.

As preocupações que hoje se difundiram de acautelar o quadro de vida urbano, ultrapassadas as principais carências infraestruturais, implica e possibilita uma nova atenção à requalificação dos espaços públicos, que efectivamente consubstanciam um dos elementos mais importantes na afirmação da urbanidade de um qualquer aglomerado.

A sede de Concelho viu ainda chegar muito recentemente novos equipamentos urbanos, designadamente o Parque Urbano do Freixeiro que abrange as intervenções das duas margens do rio Freixeiro, o parque de Campismo, o Centro Bibliográfico Professor Doutor Marcelo Rebelo de Sousa e o Centro Comunitário. Ainda no decorrer deste ano, a vila de Celorico de Basto viu chegar um novo Centro Escolar com as valências do pré-escolar e do primeiro ciclo, e tem em construção

a 1.ª fase do Parque Lúdico de Boques em conjunto com os novos arruamentos de acesso ao referido centro escolar e que fará ainda a ligação a um outro equipamento de apoio social, de iniciativa da Associação de Solidariedade Social de Basto, que iniciará a sua construção brevemente.

A **vila da Gandarela** está classificada pelo Plano Director Municipal (PDM) como um aglomerado urbano de nível 2, sendo este grau de importância imediatamente inferior ao centro principal deste concelho - a Vila de Celorico de Basto. Assim constitui o aglomerado urbano da Gandarela um dos centros das áreas de influência subconcelhia que deverá exercer as funções correspondentes a esse nível, e para onde têm sido objecto preferencial de investimentos municipais destinados a reforçar a sua centralidade e dotação de equipamentos.

O ordenamento do espaço físico desta vila passará pela elaboração a curto prazo de um Plano de Pormenor cujos limites de intervenção deverão procurar integrar áreas que se encontram hoje fora do perímetro urbano. São áreas que integram já hoje os equipamentos de utilização colectiva que funcionam como os grandes impulsionadores do desenvolvimento dessa Vila -a Unidade de Saúde, a Escola C+S., o novo Centro Escolar (em construção), o parque lúdico / desportivo.

Este Plano de Pormenor deve por isso reflectir a nova estratégia de desenvolvimento, contrariando a actual tendência defendida pelo actual PDM, devendo ter este Plano como prioridade dar um novo impulso no sentido de dar continuidade para as zonas já infraestruturadas, com equipamentos, serviços, abastecimento de água, saneamento, etc., integrando-as numa mesma lógica e coerência formal e urbanisticamente correcto.

Por se tratar de uma zona particularmente sensível pensa-se que a elaboração de um Plano de Pormenor seria importante por forma a dar continuidade ao crescimento que lá se tem verificado, no entanto sob alguma pressão, já que o referido PDM não entrou em linha de conta com as áreas onde hoje se assiste a essa pressão urbanística. A actual tendência de crescimento e de desenvolvimento deste núcleo obriga-nos a repensar a delimitação do aglomerado urbano sendo um dos objectivos da revisão do PDM a inclusão de algumas áreas fora desse perímetro, mas onde se tem verificado um crescimento com alguma importância e que valerá a pena estudar e equacionar.

A **vila de Fermil** é um aglomerado urbano, tal como a Gandarela, de nível 2, que compreende já hoje um conjunto de serviços e equipamentos adequados tendo em conta a sua dimensão. Este aglomerado urbano foi tendo ao longo dos últimos 15 anos algumas intervenções de requalificação urbanística, que proporcionaram a este aglomerado a revitalização dos principais espaços públicos da vila, tendo contribuído todas estas intervenções para o bem-estar das pessoas, para a comodidade dos peões e a garantia de alguns espaços de estar de qualidade.

Fermil viu ainda chegar recentemente mais um equipamento público de grande importância: o novo centro escolar com capacidade para o 1º ciclo do ensino básico com educação pré-escolar. Esta área permite expandir o centro urbano tradicional para a zona Poente, na qual ficará localizado o futuro nó de acesso à Variante do Tâmega. Este espaço confina com o “Bairro de Fermil”. Este bairro encontra-se localizado em pleno centro desta vila, na sua área mais nobre. Nobre pela sua localização e relação com os espaços públicos e espaços construídos mais importantes do local. Nobre pelo carácter íntegro que as áreas, possuem possibilitando com alguma liberdade propor soluções facilmente enquadráveis com a envolvente. Nobre, ainda, pela responsabilidade que lhe cabe na estruturação de uma malha viária de extrema importância e eficaz para este aglomerado urbano, e na relação que possui com as áreas contíguas onde agora começam a aparecer novas infraestruturas urbanas com as quais será necessário estabelecer relações cuidadas.

O **aglomerado urbano da Mota** é actualmente um centro com alguma pressão urbanística, dada a sua proximidade com às cidades da Lixa e de Felgueiras e as oportunidades de trabalho que estas trouxeram à população da Mota. O lugar da Mota está integrado, na sua maior parte, na freguesia de Fervença e uma pequena parte na freguesia de Borba da Montanha, tendo registado um acréscimo significativo da população. Nos últimos anos aqui têm sido localizados um vasto conjunto de equipamentos e de serviços, dos quais se destacam o posto médico, a escola EB2e3, o novo Centro Escolar, o Lar de Terceira Idade, um núcleo dos bombeiros voluntários de Celorico, farmácia, agência bancária e um conjunto significativo de unidades comerciais diversas.

O sistema viário deste aglomerado é relativamente confuso, não se encontra hierarquizado e está desestruturado. Os espaços públicos são escassos, quer sejam passeios, áreas de estar e lazer, áreas de estacionamento ou outros. Faltam, por isso, espaços urbanos qualificados.

Importa clarificar o que é o centro urbano da Mota, devendo, de forma clara, hierarquizar as diversas morfologias urbanas existentes e a propor, devendo densificar-se algumas áreas de modo a tornar este aglomerado urbano mais confortável para quem usufrui diariamente dele.

IV. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da(s) área(s) de reabilitação urbana

A estratégia de reabilitação urbana a desenvolver para o concelho de Celorico de Basto deverá garantir uma boa articulação com outras estratégias e programas, de escala alargada, promovidos e adoptados pelo município, contribuindo dessa forma para a concretização e consolidação dos respectivos objectivos e a sua potenciação no quadro da estratégia de delineada não só pelo PDM em vigor, bem como da estratégia que figura nas principais opções do PDM que se encontra em revisão, e cuja elaboração se encontra numa fase bastante adiantada.

Esta articulação incide, no essencial, com a estratégia traçada em sede de Programa de Acção definido para a Parceria para a Regeneração Urbana elaborada em 2008, denominada “Qualificação do espaço público da vila de Celorico de Basto (Norte-04-0241-FEDER-000452), que conjuga um conjunto de objectivos no sentido de alcançar novos padrões de urbanidade para a vila de Celorico de Basto, constituindo-se como um projecto – modelo na promoção da qualidade ambiental, da saúde e bem-estar, da integração social no qual se inscreve também, pelo menos, a primeira fase do Parque Lúdico de Boques.

Considerando a escala territorial dos limites propostos para estas Áreas de Reabilitação Urbana e as diversas acções programadas para cada uma dessas áreas, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do concelho de Celorico de Basto assume a seguinte visão estratégica: **Consolidar uma política de renovação dos espaços públicos da área central dos principais aglomerados urbanos do concelho, tornando-as ambientalmente qualificadas, onde se venham a concentrar funções colectivas múltiplas, favoráveis à intensificação de dinâmicas urbanas vivenciais, de fruição ambiental e prática desportiva e de lazer.**

De acordo com a visão formulada, a estratégia de intervenção para a reabilitação destas áreas deverá assentar nos seguintes objectivos gerais:

1. A modernização das infra-estruturas urbanas no sentido de dar seguimento a outras intervenções que carecem de serem complementadas de forma a dar coerência a algumas acções já implementadas;
2. Melhoria do ambiente urbano, em especial a criação e qualificação de espaços verdes urbanos;
3. Melhoria da acessibilidade e mobilidade, promovendo os modos de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação ciclável e pedonal, a reestruturação da rede viária e a criação de estacionamento e a supressão de barreiras arquitectónicas;
4. Equipamentos colectivos de identidade e referência urbana;
5. Recuperação e qualificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano e equipamento estruturante;
6. Melhoria da qualidade visual da paisagem urbana;
7. Promoção da multifuncionalidade dos espaços urbanos.

V. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, tal como já foi referido, correspondem a cinco áreas distintas, duas delas localizadas na Vila de Celorico de Basto e uma área em cada um dos centros urbanos de Fermil, Gandarela e Mota.

As diversas acções que se pretendem desenvolver em cada uma dessas áreas visam consolidar uma política de renovação dos principais espaços públicos deste município com a vista a dignificar algumas áreas estratégicas, encontrando-se hoje algumas delas obsoletas para as quais será necessário programar algumas operações de requalificação de modo a torná-las ambientalmente qualificadas, sendo importante que nessas áreas se venham a concentrar funções colectivas múltiplas favoráveis à intensificação de dinâmicas urbanas vivenciais, práticas desportiva e recreativas.

De seguida apresentam-se as cinco Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para este município, as linhas estratégicas das diversas operações de reabilitação urbana prioritárias, bem como as acções estruturantes a desenvolver.

1. ARU 1 - Parque Lúdico de Boques – vila de Celorico de Basto

1.1. Breve descrição

As intervenções a levar a cabo nesta área enquadram-se numa estratégia de desenvolvimento da vila de Celorico de Basto, numa aposta clara na sua expansão para a zona Noroeste da Vila privilegiando a valorização de uma área onde se realizou a nova centralidade da Vila de Celorico de Basto, nas imediações da Quinta do Prado e da Escola EB 2 e 3/S, na margem esquerda do Rio Freixieiro.

Atendendo à relação de proximidade deste espaço com o Centro Tradicional, não fazia sentido abandonar o potencial de atractividade que este espaço encetava. O Município apostou há muito no desenvolvimento desta zona, localizando aí vários novos equipamentos e elementos urbanos de qualificação.

É pois neste contexto que a vila de Celorico de Basto viu aparecer no vale da Ribeira de Boques o novo Centro Escolar com as valências do pré-escolar e do primeiro ciclo, encontrando-se em construção o novo arruamento de acesso a este equipamento bem como a primeira fase do Parque Lúdico de Boques.

A primeira fase do Parque Lúdico de Boques conta apenas com a definição de alguns caminhos com vista a estruturação de uma rede de percursos pedonais que importa garantir na vila de Celorico de Basto.

A ribeira de Boques é a linha estruturante deste espaço, sendo que os novos equipamentos de utilização colectiva, tais como o novo centro escolar, e o Centro de Apoio Ocupacional (CAO) cujas obras se iniciaram recentemente, se localizam na sua margem direita. A margem esquerda desta ribeira contém alguns campos que serão reutilizados com fins lúdicos e recreativos, tendo como prioridade absoluta a manutenção das suas características naturais. Nesta primeira fase apenas se concretizaram dois percursos pedonais. Um, localizado na margem direita da ribeira de Boques, no limite Noroeste do centro escolar, que faz a ligação entre o parque de estacionamento localizado na rua Capitão Rodrigo Sousa e Castro e o novo arruamento junto do centro escolar. Neste ponto ficou previsto a construção de uma ponte de madeira de modo a garantir a continuidade desse percurso para a margem esquerda da ribeira. O segundo percurso iniciar-se-á nessa ponte de madeira, onde se fará o cruzamento dos diversos percursos que este projecto agora programa, e prolongar-se-á até um caminho existente que garante a ligação com a avenida Sá Carneiro. As margens destes percursos serão tratadas com zonas relvadas, prevendo-se o reforço da galeria ripícola como forma de estabilização das margens da ribeira.

Nesta zona, tal como referido, foi previsto a construção de um novo arruamento de acesso aos novos equipamentos urbanos que aqui se localizam. Face aos novos desafios que se têm colocado na zona envolvente do loteamento do “Monte-Alto de S. Silvestre”, importava ainda prever um novo arruamento que articule esses novos equipamentos de utilização colectiva já programados, sendo que o único que se encontra realizado nesta fase, é o novo Centro Escolar da sede do concelho.

1.2. Linhas estratégicas de reabilitação urbana

No seguimento da primeira fase de intervenção do parque Lúdico de Boques, em construção, importa implementar as restantes intervenções que contêm os seguintes princípios estratégicos:

- Continuação da estruturação de uma rede de percursos pedonais implementada com o objectivo de ligar os principais pontos de interesse da vila de Celorico de Basto;
- Tratamento e requalificação das margens da Ribeira de Boques;
- Implementação de equipamentos lúdicos e percursos de manutenção;
- Construção de uma piscina recreativa ao ar livre;
- Requalificação do desenho urbano de alguns arruamentos.

É pois neste contexto que se desenvolveu a ideia de repensar num dos espaços naturais com maiores potencialidades paisagísticas, turísticas e recreativas - os espaços marginantes da Ribeira de Boques - encontrando-se actualmente os respectivos terrenos subaproveitados em termos utilização colectiva e de qualificação da paisagem, devendo por isso, dar-se continuidade ao tratamento que tem vindo a ser efectuado, mais a Sul, ao longo do Rio Freixieiro, e que deu origem ao Parque Lúdico do Freixieiro.

Ao pretender valorizar o local, não se trata de promover uma transformação de fundo que desvirtue o espaço, mas antes intervir, no sentido de criar condições de utilização pública, mantendo no entanto o equilíbrio existente de modo a evidenciar essencialmente os seguintes aspectos:

1. Valorização do espaço em termos paisagísticos;
2. Criação de condições para a sua utilização como um espaço verde urbano - optimização das potencialidades recreativas e turísticas que tem vindo a ser dado, mais a sul;
3. Articulação desta área ribeirinha com o espaço urbano, funcionando como contínuo verde de utilização colectiva;
4. Espaço verde urbano de ligação e articulação entre os diversos equipamentos (existentes e previstos) e o centro urbano, através da promoção de percursos pedonais, áreas de estadia e arborizações.

O programa que se pretende implementar com o Parque Lúdico de Boques, tendo como suporte físico um equipamento colectivo (a piscina recreativa ao ar livre) aponta para a criação de um espaço de lazer exterior, integrado numa zona de expansão urbana, salvaguardada nos instrumentos de gestão territorial e dedicada maioritariamente a equipamentos de utilização colectiva. As premissas subjacentes a esta intervenção procuram promover a utilização destes espaços de forma contínua e consertada, valorizando a componente paisagística da intervenção, tratando toda a área como um espaço coeso, predominantemente verde e sem recurso a intervenções significativas no tratamento das condições topográficas do terreno.

As ligações formais com a envolvente estão salvaguardadas através de diversos percursos pedonais e ainda através de um arruamento que se encontra em construção, já anteriormente descrito, e que fará também a ligação ao novo Centro Escolar e que ligará, para além do Parque Lúdico de Boques, a um outro equipamento de apoio social que se encontra em início de construção: o Centro de Apoio Ocupacional (CAO).

A todo este suporte que esta autarquia pretende proporcionar, importa ainda salientar o papel importante de outros equipamentos públicos existentes que ajudarão a clarificar a definição de uma rede urbana coerente, reforçada ainda pelo aparecimento de outras iniciativas, nomeadamente com a construção do Centro Comunitário e de um futuro Hotel, ambos integrados no loteamento do Monte-Alto de S. Silvestre, que consagrarão ao visitante a possibilidade de usufruir de várias funções urbanas.

1.3. Acções estruturantes de reabilitação a desenvolver

- Acção 1** Construção da 2.ª fase do Parque Lúdico de Boques e Piscina Recreativa ao ar livre
- Acção 2** Requalificação dos acessos da zona poente da vila de Celorico de Basto
- Acção 3** Construção da 1.ª fase do parque Lúdico de Boques e arruamentos de acesso ao Centro Escolar
- Acção 4** Recuperação da casa e da quinta do Burguete

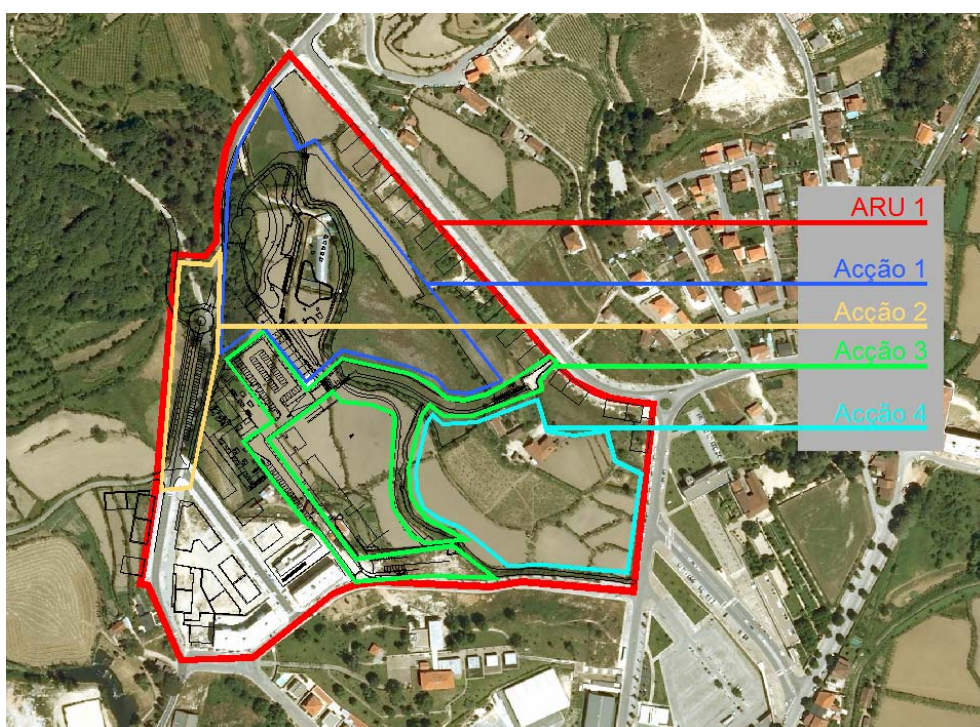


Figura 5– Delimitação da Área de Reabilitação Urbana n.º 1 – Parque Lúdico de Boques – vila de Celorico de Basto, e respectivas acções estruturantes de reabilitação urbana

2. ARU 2 - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Centro Tradicional

2.1. Breve descrição

A Área Central da Sede do Concelho de Celorico de Basto tem bem patente as marcas das sucessivas intervenções, da implantação das diversas funções urbanas (serviços públicos, comércio, habitação, ...), das linhas estruturantes artificiais (sistema viário) e naturais. Esta estrutura, por vezes desequilibrada e desarticulada, contrapõe-se a um espaço rural por tratar e

por isso com todo o seu potencial paisagístico ou ambiental. Evidenciando esta relação temos diversos elementos que podemos destacar, tal como o passeio marginal junto à Praça de S. Pedro e a própria relação das sucessivas frentes de construções. A malha linear, que aparece de forma natural, deu azo ao aparecimento de uma sequência concentrada de equipamentos urbanos que vieram provocar alguns estrangulamentos ao nível viário e mesmo da qualidade do ambiente. Em boa altura, o município se apercebeu desta situação e fez a transposição para áreas adjacentes à zona central, de diversos equipamentos (Paços do Concelho, Centro Cívico, ...) que foi sem dúvida a primeira e a melhor medida para provocar a reorganização formal e funcional do tecido urbano, premissas necessárias para uma intervenção que agora se pretende disciplinadora e, ao mesmo tempo, catalisadora de transformações algo profundas no sentido de proporcionar um maior conforto urbano e qualidade ambiental.

É pois neste contexto que surgiu a ideia de desenvolver o Plano de Pormenor do Centro Tradicional, tendo essencialmente três objectivos específicos: melhorar a imagem da vila, reforçar a requalificação os principais espaços públicos do Centro Tradicional e requalificar as áreas edificadas.

2.2. Linhas estratégicas de reabilitação urbana

As propostas do Plano de Pormenor visam reforçar o “Centro Tradicional” pela requalificação das características actuais e pelo seu natural alargamento a áreas vizinhas e contínuas, intensificando as perspectivas e os investimentos que a Câmara Municipal realizou aquando da execução da requalificação da Praça Albino Alves Pereira e ainda de outros espaços públicos localizados nesta zona, sendo estas intervenções importantes investimentos que pretendem constituir uma clara e importante acção no espaço público, sendo desta forma possível um conjunto de ligações mais coerentes entre a Praça Albino Alves Pereira, e outras áreas que ainda faltam tratar. Importa salientar que as intervenções levadas a cabo enquadraram-se no programa URBCOM, que tinha como objectivos a dinamização e requalificação das áreas comerciais, tendo proporcionado intervenções não só no espaço público como nos estabelecimentos comerciais, tendo, como tal, conseguindo assim renovar e recuperar algumas áreas e espaços que se encontravam obsoletos.

As intervenções que se preconizam têm como objectivo reorganizar formal e funcionalmente a malha urbana central de Celorico de Basto. O apontamento de uma “praça central”, conseguida com as intervenções levadas a cabo na referida Praça Albino Alves Pereira, é bem sintomático e deixa adivinhar as transformações que se avizinham, sendo um passo decisivo para a alteração da imagem que o território tem sofrido, com o aparecimento deste arranjo urbano e dos equipamentos que existem nesta zona.

2.3. Acções a desenvolver

Pretende-se intervir nalgumas áreas de modo a melhorar a imagem urbana da vila intervindo em quatro áreas distintas e que se consideram as linhas estratégicas deste centro tradicional.

Pretende-se reabilitar o edifício do antigo ciclo preparatório como forma de nele integrar serviços na área de ensino, cultura e ainda dinamizar algumas associações locais, passando também por restaurar todo o conjunto edificado de modo a melhorar a sua imagem que se encontra algo degradada.

Pretende-se ainda valorizar o espaço central através da reestruturação do espaço público de dois arruamentos que em conjunto com outros já intervencionados proporcionarão à vila uma rede viária qualificada, segura e mais confortável. As intervenções a levar a cabo seguirão as seguintes directrizes:

- Simplificar os traçados, privilegiando os percursos pedonais existentes e os “enfiamento visuais” das vias previstas. Alinhar e clarificar a leitura dos volumes.
- Reforçar toda a área de estacionamento, conjugando-a com a necessidade de arborização.
- Planear a envolvente. Conservar, melhorar, reforçar a situação dos elementos naturais: as margens; as ramadas e os prados naturais, aproveitando-os para uma utilização de lazer, passeios, convívio, jogos ao ar livre ou até de contemplação (referimo-nos também às áreas fora da zona de intervenção).
- Finalmente apontar-se-ão novos perfis dos arruamentos.

Finalmente pretende-se que todo o espaço edificado venha a ser reabilitado, encontrando-se agora a melhor forma de dinamizar alguns dos espaços edificados que já se encontram abandonados, apresentado alguns deles um grau de deterioração bastante acentuado.

Em suma, desenvolver-se-ão as 3 seguintes acções:

- Acção 1** Reabilitação do edifício do antigo ciclo preparatório
- Acção 2** Requalificação urbana da rua Senador Magalhães Bastos
- Acção 3** Requalificação urbana da rua de Camões
- Acção 4** Reabilitação do edificado do Centro Tradicional

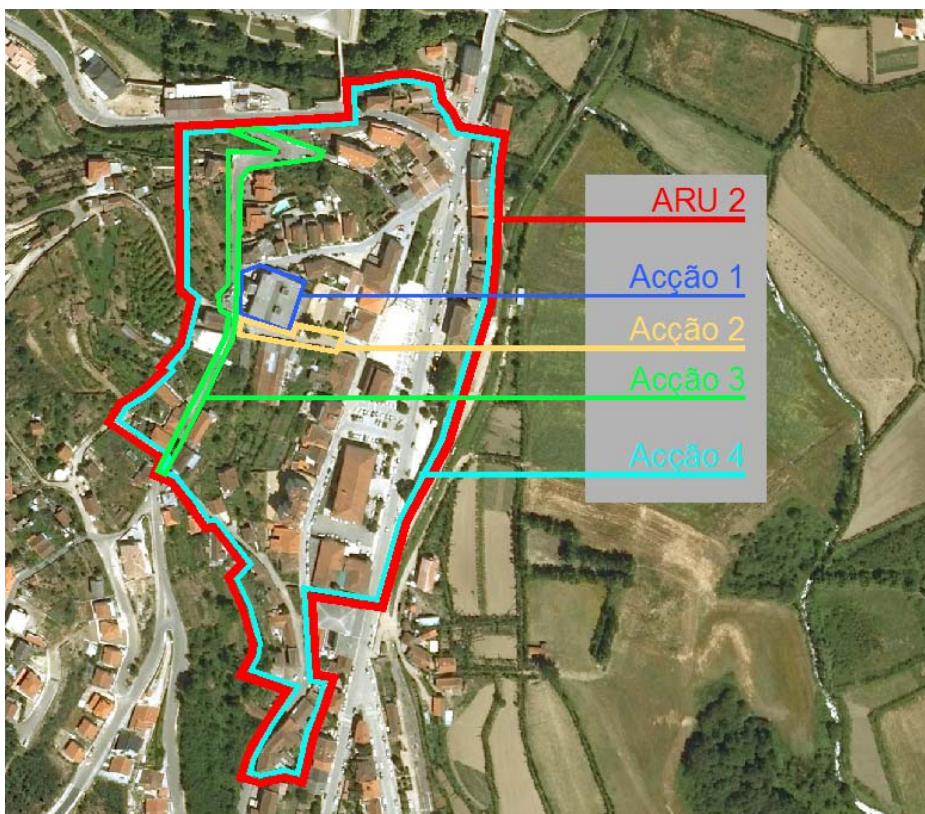


Figura 6– Delimitação da Área de Reabilitação Urbana n.º 2 – Plano de Pormenor de requalificação do Centro Tradicional – vila de Celorico de Basto, e respectivas acções estruturantes de reabilitação urbana

3. ARU 3 - Vila da Gandarela

3.1. Breve descrição

Este aglomerado urbano, tornada vila em Julho de 2007, tornou-se um importante centro de influência, tendo sido a rede viária o impulsionador principal do seu crescimento. O encontro da Estrada Nacional n.º 206 (EN 206) com a Estrada Nacional n.º 304 (EN 304), deram origem a este núcleo urbano. Ora esses eixos, além da passagem para as margens extra-concelhias, permitiram a paragem e por isso a fixação de pessoas, bem como a expansão do seu comércio, dos seus serviços e do assentamento de importantes equipamentos públicos, fontes também de crescimento, de desenvolvimento e de fixação da população.

Hoje, deverá entender-se a vila da Gandarela como um dos pólos de influência mais importantes, e que tem sido objecto preferencial de investimentos municipais destinados a reforçar a sua centralidade, dotação de equipamentos, bem como apoio às áreas rurais contíguas. Mas só é possível manter um nível de crescimento desejado para este aglomerado se se mantiverem capazes e adequadas as infra-estruturas que lhe deram origem.

O núcleo urbano da Gandarela, embora assumindo-se como um centro, detém no entanto algumas áreas conflituosas e que tornam esta vila difícil de gerir em termos de expectativas urbanas:

1. O aglomerado urbano está mal delimitado. A actual circunscrição deveria ter abrangido uma área mais a poente, hoje classificada como aglomerado rural, pois é nesta que se localizam os principais serviços e equipamentos públicos que justificam por si só a existência deste aglomerado urbano;
2. Por outro lado, estão incluídas áreas que se localizam à margem da E.N. 206, numa extensão demasiado vasta, criando, por isso, expectativas demasiado grandes para um aglomerado que se pretende contido, evitando assim a dispersão que por este motivo é já uma área propícia a esse tipo de ocupação.

3.2. Linhas estratégicas de reabilitação urbana

Pretende-se elaborar para esta área um Plano de Pormenor de modo a clarificar o centro urbano da Gandarela. É uma área que está grande parte dela classificada pelo actual Plano Director Municipal (PDM) como área agrícola, mas que deixou de fazer sentido face às últimas grandes alterações verificadas no local. Se por um lado a passagem da auto-estrada pelo centro da Gandarela é já uma razão suficiente para repensar o ordenamento dessa área, existem ainda três razões fundamentais que justificam a elaboração deste Plano:

1. Esta é a zona que permite “consertar” o hiato que actualmente existe entre o aglomerado rural e o aglomerado urbano;
2. Pela existência de construções nas zonas adjacentes a esse miolo, nomeadamente a unidade de saúde, é fácil adivinhar uma colmatação coerente entre essas diversas áreas;
3. Sendo o território da Gandarela difícil de gerir, devido, por um lado, a uma morfologia urbana desadequada, e, por outro lado, a uma tendência do seu alargamento ao longo da Estrada Nacional que originou alguma dispersão, esta zona de intervenção do Plano parece fundamental com o intuito de “centralizar” de uma forma clara e ajustada os serviços necessários e adequados a uma Vila com as pretensões que esta poderá vir a adquirir.

Assim, constituindo este aglomerado um dos centros das áreas de influência subconcelhia mais importantes, urge repensar o ordenamento do seu espaço físico, devendo passar pela proposta de um novo centro urbano qualificado onde fiquem integrados os grandes impulsionadores do desenvolvimento desta vila.

3.3. Acções a desenvolver

Os grandes objectivos das acções que se pretendem desenvolver passam pela:

- a) Criação de uma estrutura urbana capaz de ligar os dois grandes núcleos de desenvolvimento da zona, com claras características urbanas e onde se tem assistido a um grande crescimento, mas que se encontram divididos face a um vasto “cordão” verde, classificado como área agrícola, mas que, com a passagem da auto-estrada, perdeu de todo as aptidões que estiveram na origem dessa classificação;
- b) Hierarquização dos equipamentos e serviços que se encontram hoje sem conexão, e que dificultam uma coerência urbana desejável;
- c) Dotação de mais equipamentos de educação e cultura; religiosos; saúde e assistência social; desporto e lazer; comércio e serviços de qualidade;
- d) Criação de uma estrutura viária urbana adequada face às novas e rápidas alterações que se têm verificado no local, e que nos levam a repensar todas as ligações existentes, nomeadamente com o atravessamento da auto-estrada A7 no miolo desta vila. Importa hierarquizar os espaços, atribuindo-lhes funções claras e coerentes dentro de todo o sistema urbano onde se integram, por força da aplicação deste Plano de Pormenor, mas igualmente na articulação da sua área de influência concelhia e intra-concelhia.

Pensa-se que com a elaboração destas acções e enquadradas nos objectivos do Plano de Pormenor em desenvolvimento, poderá este centro apetrechar-se de uma área urbana de

qualidade devendo ser respeitado o valor paisagístico da área envolvente, onde o desenho de todo o espaço público deverá adoptar parâmetros de suporte às novas formas de estar e de viver.

A área de intervenção localiza-se numa área intacta do ponto de vista de intervenção humana, em terrenos com claras características agrícolas, mas onde a zona envolvente sofreu importantes modificações morfológicas, nomeadamente com a passagem da auto-estrada A7/IC5 que desvirtuou o carácter bucólico daquele local.

Assim, nesta área ficam previstas seis acções concretas:

Acção 1	Arruamento de acesso ao Centro Escolar da Gandarela
Acção 2	Centro Cultural da Gandarela
Acção 3	Definição de novos espaços públicos de requalificação urbana da vila da Gandarela
Acção 4	Reabilitação Urbana da rua 1.º Maio
Acção 5	Requalificação urbana do cruzamento da EN206 e EN204
Acção 6	Requalificação urbana do Largo do Tanque
Acção 7	Reabilitação do edificado

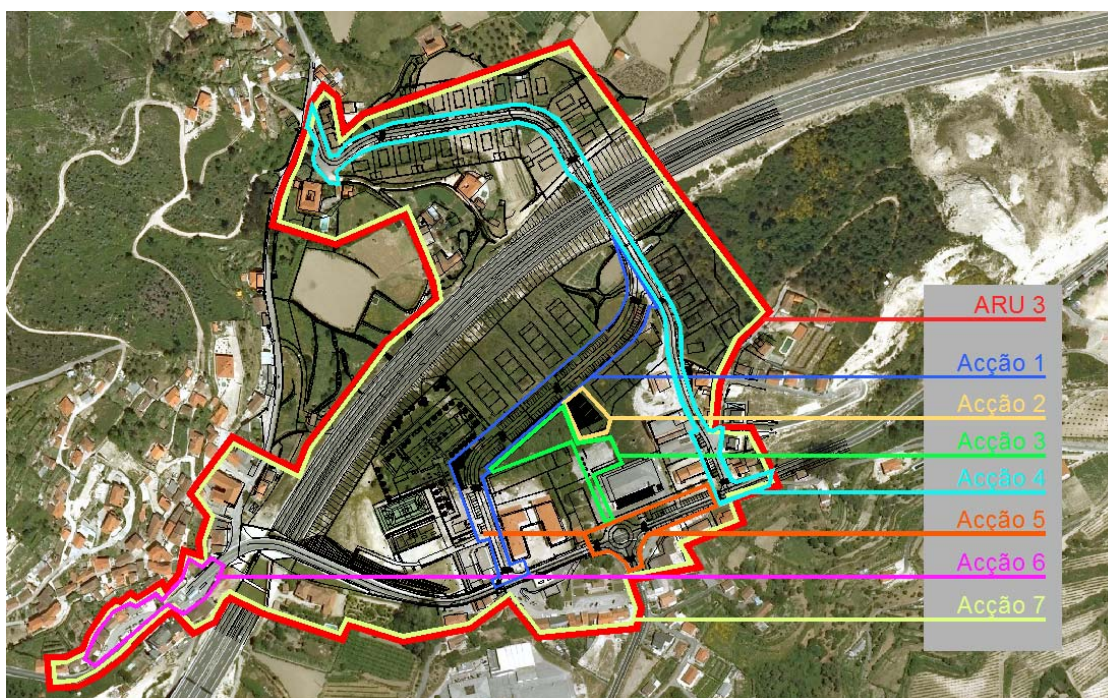


Figura 7– Delimitação da Área de Reabilitação Urbana n.º 3 – vila da Gandarela, e respectivas acções estruturantes de reabilitação urbana

4. ARU 4 - Vila de Fermil

4.1. Breve descrição

A vila de Fermil de Basto é um dos centros urbanos mais importantes do concelho de Celorico de Basto, tendo sido objecto preferencial de investimentos municipais destinados a reforçar a sua centralidade e dotação de equipamentos. De facto este centro tem sido objecto de algumas intervenções urbanísticas que tem possibilitado uma nova atenção à requalificação dos espaços públicos, que efectivamente consubstanciam um dos elementos mais importantes na afirmação da urbanidade deste aglomerado.

Os crescimentos que se estão a verificar nesta vila justificam a atenção que tem vindo a ser dada a este tema. Intervenções como as da requalificação do "Largo do Porcos" ou do "Largo do Lago", constituem já a demonstração da importância que este problema assume na constituição da oferta de equipamentos infantis e a definição de zonas de estar, lazer, descanso e maior comodidade para os peões.

Estas intervenções têm procurado, para além de uma melhoria das características de todo o espaço público, uma intervenção urbana integrada nas linhas estratégicas que irão ser delineadas para o Plano de Urbanização deste aglomerado urbano, que se pensa realizar a curto prazo.

Este aglomerado urbano tem assistido a algumas intervenções de ordem urbanística que tem privilegiado a colmatação dos espaços construídos, propondo mesmo a densificação de algumas áreas urbanas para um aproveitamento mais racional das redes de infra-estruturas existentes, por uma lado, mas também por forma a assegurar uma estrutura urbana que se tem vindo a afirmar de uma forma equilibrada e coesa.

4.2. Linhas estratégicas de reabilitação urbana

Importa nesta fase dar continuidade a algumas orientações estratégicas delineadas e passam essencialmente pelo seguinte:

- a) Criação de uma rede viária estruturante capaz de responder aos novos desafios urbanos da vila.
- b) Requalificar espaços urbanos degradados e obsoletos por forma a dotá-los de condições de urbanidade mais dignas, mais aprazíveis e mais seguras para as pessoas;
- c) Revitalizar alguns espaços edificados.

Com o aparecimento do novo centro escolar na vila de Fermil, conseguiu-se estruturar uma nova rede viária para o local, privilegiando os acessos ao complexo escolar desde o bairro antigo de Fermil com ligação à Estrada Nacional (EN 304). Estes arruamentos farão a ligação ao futuro nó viário da Variante à EN 210. O arruamento principal poderá funcionar como “porta de entrada” no espaço urbano onde se localiza o novo centro escolar, abrindo a hipótese futuramente de poder ser ampliada a zona urbana desta Vila.

Existem alguns espaços nesta vila que necessitam de ser requalificados. São áreas desqualificadas para as quais é necessário dotá-las de infraestruturas urbanas e que exigem intervenções de requalificação do seu desenho de modo a qualificar alguns dos espaços públicos fundamentais de estratégicos deste aglomerado urbano.

Os espaços do fundo da feira de Fermil localizam-se na intersecção entre quatro pequenos arruamentos, de contida escala e paralelos, que intersectam um arruamento principal maior, que é um dos principais acessos ao novo Centro Escolar. Estes espaços encontram-se na generalidade sem tratamento urbanístico, existindo, no extremo do alinhamento de duas das faixas de construções entre ruas e na intersecção entre estas e a principal, duas parcelas de terreno vazias. Na parcela situada a norte, existia, no passado, o denominado "Largo do Tanque", tanque esse com água corrente, que foi mudado de sítio, para o lado oposto, no limite da via principal e de uma propriedade privada, perdendo este espaço o carácter de pequena Praça de estar havido outrora, dedicado ao convívio e comércio dos habitantes.

Pelas características enunciadas e dada à contida escala da intervenção e das parcelas de terreno existentes, optar-se-á por intervir nos dois espaços livres, seguindo uma lógica de continuidade e complementaridade, que procura desencadear e potenciar uma eventual expansão, numa requalificação futura e de maior escala e abrangência, sem porém comprometer a sua validade e utilidade nos limites de intervenção actual.

Existem ainda outras áreas deste aglomerado onde os arruamentos não têm as condições urbanísticas adequadas para os quais importa prever passeios, áreas de estacionamento, mobiliário urbano e a respectiva arborização para que a rede viária urbana se consiga afirmar de forma clara e com as condições mínimas desejáveis.

4.3. Acções a desenvolver

Acção 1	Arranjo Urbanístico do Fundo da Feira de Fermil
Acção 2	Requalificação urbana do bairro do Fundo da Feira
Acção 3	Reabilitação Urbana da rua “trás-dos-quintais”
Acção 4	Reabilitação urbana da rua da Capela
Acção 5	Centro Cultural de Fermil
Acção 6	Pavilhão Desportivo do Centro Escolar de Fermil
Acção 7	Reabilitação do edificado

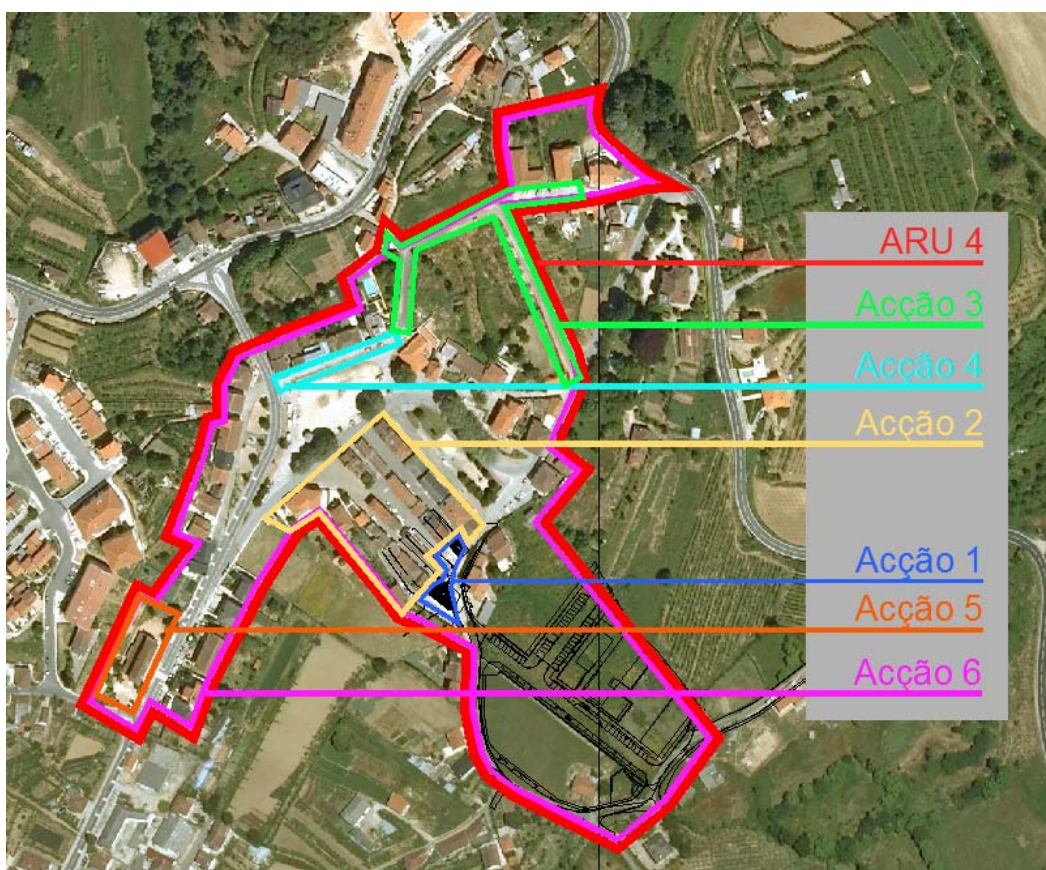


Figura 8– Delimitação da Área de Reabilitação Urbana n.º 4 – vila de Fermil, e respectivas acções estruturantes de reabilitação urbana

5. ARU 5 - Centro Urbano da Mota

1.1. Breve descrição

No núcleo urbano da Mota, face às recentes alterações, tal como o aparecimento do novo centro escolar e do pavilhão gimnodesportivo, carece de ver resolvida a principal necessidade para que este aglomerado urbano se torne coerente do ponto de vista da sua estrutura urbana.

Como principal exercício, foi feito um estudo das principais carências urbanísticas do local, concluindo-se facilmente que este centro foi crescendo pulverizando-se de pequenas iniciativas privadas, relacionadas na maioria dos casos com a construção de habitação própria, segundo uma tipologia de edifício isolado e associado a uma parcela de terreno bastante grande, que é demonstrativo que apesar da Mota estar assumido como um dos centros urbanos principais, os seus habitantes têm ainda comportamentos muito rurais e associados ainda a uma parcela de terreno agrícola agregada à habitação.

Importa que seja rapidamente encontrada uma estrutura urbana clara para a Mota, a fim de serem rapidamente encontradas as principais carências ao nível das infraestruturas necessárias ao local. Falamos, pois, de um aglomerado urbano constituído por um conjunto de espaços sem coerência entre si onde as instalações dos processos individuais de produção e reprodução, ao nível do uso do solo, não mantêm ainda as ligações e as relações necessárias com os equipamentos e os serviços de apoio fundamentais.

A estrutura urbana está em permanente mutação como resultado de processo de produção e de transformação do espaço, como requisito de sua adaptação às condições mutantes da reprodução social. É importante que se invista rapidamente na criação de novas estruturas físicas que componham todo o território e que se proceda a uma renovação de alguns elementos que se tornaram e desajustados da realidade.

Através do mapa temático que se apresenta de seguida, é fácil perceber a situação actual e os desajustes existentes, focalizado essencialmente na falta de uma coerência ao nível da rede viária, dos respectivos passeios e das áreas de estacionamento automóvel, por forma a tornar inteligível a malha urbana.

A base da vida económica das comunidades familiares da Mota, tal como já foi referido, centralizam-se no concelho vizinho (Lixa e Felgueiras), sendo que a ocupação no território se fez quase sempre pela ocupação de propriedades familiares tornando por isso inevitável, uma ocupação muitas vezes casuística e sem coerência urbanística. Só há muito pouco tempo é que surgiu o primeiro loteamento criando um princípio de ocupação territorial, associado a algumas infra-estruturas urbanísticas e alguns equipamentos.

Mais recentemente surgiram ainda alguns serviços, tal como as unidades comerciais, algumas instituições bancárias, entre outras, que enriqueceram a actividade económica local, mas que está ainda desgarrada e muito isolada.

Com o seu crescimento, a Mota deverá desenvolver-se e emergir como ponto central das comunidades vizinhas, com o seu mercado, com os seus equipamentos que se vão afirmando pela positiva, tal como o campo de jogos ao ar livre e o novo centro escolar, com centros comerciais, juntamente com o seu património. Deverá no entanto ter-se em conta que será uma população muito dependente ainda das suas actividades agrícolas e de alguns artigos manufacturados que se vão já produzindo no local.

1.2. Linhas estratégicas de reabilitação urbana

O vector estratégico com vista a reestruturação urbana do lugar da Mota deve antes de mais estabelecer os principais conceitos e orientações para uma boa prática, sistematizando um conjunto de intervenções subjacentes ao modelo de estruturação urbana e de ordenamento do local, à semelhança do que se tem vindo a fazer na vila de Celorico de Basto e ainda na vila de Fermil e da Gandarela.

Os principais conceitos para a reestruturação urbana da Mota são:

- **Estrutura urbana** formando uma rede sistémica no sentido de perceber a centralidade da Mota e os pólos de centralidades complementares, bem como a sua articulação entre si.
- **Prioridade à reabilitação urbana e à requalificação dos espaços urbanos** ainda pouco estruturados; contendo-se o alastramento do crescimento urbano para o exterior de modo a não fragmentar ou invadir os espaços naturais.
- **Densidade urbana** compatível com a qualidade e diversidade dos serviços e equipamentos e os diferentes usos do solo.
- **Áreas urbanas multifuncionais.** Integrar de forma equilibrada habitação, comércio, serviços e equipamentos, reduzindo a necessidade de deslocação e induzindo a vivência intensa do espaço urbano.
- **Espaços públicos** com desenho muito cuidado, adaptados à mobilidade pedonal, recriando ambientes de rua e de praça, proporcionando a interacção social.
- **Estrutura natural fundamental** devendo ser protegidas as áreas agrícolas e florestais para fins ecológicos e sempre que possível também para lazer e recreio, penetrando no urbano.

Este PERU procura ainda identificar as principais intervenções a levar a cabo:

- Identificação dos locais na Mota que se consideram mais importantes para que o sistema urbano ganhe coerência.
- Identificação dos locais públicos de lazer, de encontro e convívio onde se deverá intervir a curto e médio prazo.

- As várias funções urbanas e a sua articulação entre si.
- Identificação dos elementos únicos e distintivos que possam ser valorizados e reintegrados para que os mesmos possam ser vivenciados pela população da Mota ou ainda pelos seus visitantes.

1.3. Acções a desenvolver

Como prioridade absoluta e indo ao encontro das acções prioritárias que se devem rapidamente implementar na Mota ara que o sistema urbano se comece a desenhar de uma forma clara e coerente é importante que se intervenha numa primeira fase nas ligações viárias e pedonais entre os principais equipamentos e serviços de uso públicos existentes.

Assim, pensa-se que se deverá dar máxima prioridade à redefinição do desenho urbano entre a rotunda localizada no centro da Mota e o novo Centro Escolar de modo a garantir em condições de segurança as ligações pedonais e viárias entre o centro da Mota, onde se localizam hoje os principais estabelecimentos comerciais, serviços e alguns equipamentos, e os restantes equipamentos deste aglomerado, que foram ocupando algumas áreas mais distantes, fruto da oportunidade e da disponibilidade de terrenos disponíveis.

Deverá, por isso, rever-se o traçado viário entre esses dois pontos, devendo ser criados passeios e, sempre que possível, aumentar e melhorar as áreas de estacionamento automóvel. O apontamento do novo desenho urbano deverá redesenhar todo o espaço público, contrariando a actual situação que é completamente caótica, clarificando as áreas destinadas às faixas de rodagem automóvel, propor passeios confortáveis para as pessoas, cómodos e seguros, e, finalmente desenhar os espaços destinados ao estacionamento.

- Ação 1** Reabilitação dos arruamentos de acesso entre o centro urbano da Mota e o novo centro escolar
- Ação 2** Requalificação urbanística dos arruamentos do centro antigo da Mota
- Ação 3** Centro Cultural da Mota
- Ação 4** Reabilitação do edificado



Figura 9– Delimitação da Área de Reabilitação Urbana n.º 5 – Centro Urbano da Mota, e respectivas acções estruturantes de reabilitação urbana

VI. Programa da operação de reabilitação urbana

1. Acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar

Após se terem definido as componentes espaciais e operativas da estratégia de reabilitação urbana para o concelho de Celorico de Basto, importa agora definir de forma clara o programa de investimento público considerado como estruturante para a prossecução da estratégia desta operação de reabilitação urbana.

Como se pode constatar pela leitura do quadro seguinte, prevê-se para esta operação de reabilitação urbana um investimento estruturante de iniciativa pública de 6.947.567,00 € (seis milhões novecentos e quarenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete euros), que deverão ficar totalmente a cargo do Município de Celorico de Basto.

O quadro seguinte resume as diversas acções a levar a cabo, a estimativa orçamental de cada uma delas, bem como a distribuição do investimento em 10 anos.

Quadro 2– Programa de investimento público e privado da operação de reabilitação urbana do concelho de Celorico de Basto e respectiva distribuição temporal

Acção	Designação	Estimativa orçamental	Distribuição do investimento									
			2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ARU 1 – Parque Lúdico de Boques - Vila de Celorico de Basto												
Acção 1	Construção da 2.ª fase do Parque Lúdico de Boques e Piscina Recreativa ao ar livre	2.060.000,00		824.000	1.236.000							
Acção 2	Requalificação dos acessos da zona poente da vila de Celorico de Basto	200.000,00				50.000	150.000					
Acção 3	Construção da 1.ª fase do parque Lúdico de Boques e arruamentos de acesso ao Centro Escolar	512.825,00	310.000	202.825								
Acção 4	Recuperação da casa e da quinta do Burguete	600.000,00					100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
ARU 2 – Plano de Pormenor de Requalificação Urbana do Centro Tradicional Vila de Celorico de Basto												
Acção 1	Reabilitação do edifício do antigo ciclo preparatório	390.000,00						130.000	130.000	130.000		
Acção 2	Requalificação urbana da rua Senador Magalhães Bastos	100.000,00				50.000	50.000					
Acção 3	Requalificação urbana da rua de Camões	150.000,00						75.000	75.000			
Acção 4	Reabilitação do edificado do Centro Tradicional	3.000.000,00			375.000	375.000	375.000	375.000	375.000	375.000	375.000	375.000
ARU 3 – Vila da Gandarela												
Acção 1	Arruamento de acesso ao Centro Escolar da Gandarela	520.000,00		300.000	220.000							
Acção 2	Centro Cultural da Gandarela	400.000,00		100.000	300.000							
Acção 3	Definição de novos espaços públicos de requalificação urbana da vila da Gandarela	200.000,00		10.000	60.000	90.000	40.000					
Acção 4	Reabilitação Urbana da rua 1.ª Maio	300.000,00				60.000	60.000	90.000	50.000	40.000		
Acção 5	Requalificação urbana do cruzamento da EN206 e EN204	200.000,00						100.000	100.000			
Acção 6	Requalificação urbana do Largo do Tanque	60.000,00								10.000	25.000	25.000
Acção 7	Reabilitação do edificado	1.500.000,00			187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500
ARU 4 – Vila de Fermil												
Acção 1	Arranjo Urbanístico do Fundo da Feira de Fermil	280.000,00	200.000	80.000								
Acção 2	Requalificação urbana do bairro do Fundo da Feira	160.000,00				10.000	50.000	50.000	50.000			
Acção 3	Reabilitação Urbana da rua “trás-dos-quintais”	155.000,00			5.000	150.000						
Acção 4	Reabilitação urbana da rua da Capela	25.000,00			10.000	15.000						
Acção 5	Centro Cultural de Fermil	260.000,00							20.000	80.000	80.000	80.000
Acção 6	Pavilhão Desportivo do Centro Escolar de Fermil	324.742,00	324.742									
Acção 7	Reabilitação do edificado	1.500.000,00			187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500
ARU 5 – Centro Urbano da Mota												
Acção 1	Reabilitação dos arruamentos de acesso entre o centro urbano da Mota e o novo centro escolar	240.000,00		100.000	140.000							
Acção 2	Requalificação urbanística dos arruamentos do centro antigo da Mota	150.000,00				50.000	100.000					
Acção 3	Centro Cultural da Mota	260.000,00							20.000	80.000	80.000	80.000
Acção 4	Reabilitação do edificado	1.500.000,00			187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500	187.500
TOTAL do Investimento Público												
		6.947.567,00	834.742	1.616.825	1.971.000	475.000	450.000	445.000	445.000	340.000	185.000	185.000
TOTAL do Investimento Privado												
		8.100.000,00			937.500	937.500	1.037.500	1.037.500	1.037.500	1.037.500	1.037.500	1.037.500
TOTAL												
		15.047.567,00	834.742	1.616.825	2.908.500	1.412.000	1.487.500	1.482.500	1.482.500	1.377.500	1.222.500	1.222.500

VII. Operacionalização da operação da operação urbana

1. Modelo de gestão da ARU e de execução da operação de reabilitação urbana

Para efeitos de coordenação da operação de reabilitação urbana é o município de Celorico de Basto que assume esta tarefa. A coordenação caberá ao Presidente da Câmara, que poderá delegar. O acompanhamento será efectuado por um conjunto de técnicos municipais constituindo uma equipa multidisciplinar.

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adoptar é o da iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora.

O município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, através dos meios que julgar adequados, sensibilizando-os para a importância do projecto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos e para as vantagens de reabilitação do património edificado.

A opção em termos de modelo de Gestão para a Operação de Reabilitação Urbana deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana procura ter em atenção as condições de contexto a nível nacional, nomeadamente em termos de prioridades das políticas formuladas no que respeita à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de habitação.

No quadro da política urbana e da sustentabilidade das cidades, as consequências da grave crise económica internacional, dos problemas associados ao mercado imobiliário e de habitação, nomeadamente do segmento de crédito à habitação, vieram reforçar as prioridades em matéria de reabilitação urbana, de sectores muito diversos para além do próprio Governo.

As autarquias, que se vêm progressivamente confrontadas com uma extensão significativa de processos de degradação urbana, física e socioeconómica, tradicionalmente concentrados nas áreas centrais dos aglomerados urbanos e em zonas de urbanização recente e ainda mal consolidadas, onde o impacto da crise do sector do imobiliário e da construção vem acentuando factores de desestruturação desses espaços, sentem a necessidade de tomar medidas que conduzam à resolução dos problemas.

As vantagens decorrentes da opção por uma solução de integração da responsabilidade de gestão na estrutura organizativa da autarquia, ou seja, o município assumir directamente dentro da sua estrutura orgânica a gestão da Operação, são as seguintes:

- Atender às orientações que decorrem do Memorando de Entendimento da Troika (Maio de 2011) no sentido de delimitar por lei a criação de empresas de iniciativa local a partir do primeiro trimestre de 2012;
- Contenção de custos associados face a hipóteses alternativas de criação de uma nova empresa ou de alargamento de uma empresa já existente;
- Detenção por parte dos serviços da autarquia de conhecimento e experiência adquiridos no que respeita às problemáticas e à realidade existente em cada área proposta;
- Facilidade na articulação da gestão das operações com as unidades orgânicas da Câmara Municipal responsáveis pelos domínios do Planeamento urbano e pela gestão urbanística;
- Facilidade de um acompanhamento mais directo dos processos de elaboração e aplicação de regulamentos e taxas municipais.

2. Quadro preliminar de apoios e incentivos

Na operacionalização do programa de intervenção compete ao sector público diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de acções de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Neste capítulo sistematizam-se alguns dos mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação das diversas acções e projectos de intervenção propostos em cada uma das cinco áreas de reabilitação urbana. Estes mecanismos são de natureza diversificada, dirigindo-se tanto à acção dos agentes públicos quanto privados e, na generalidade dos casos, podem e devem ser aplicados de forma combinada.

Incentivos de natureza fiscal e administrativa

Este tipo de incentivos poderá ser mobilizado para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de actividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Do ponto de vista **fiscal** trata-se de aplicar taxas reduzidas ou mesmo isentar de alguns impostos (IVA, IMI, IMT, IRC e IRS) as transacções, intervenções ou actividades que concorram para a concretização da estratégia.

Instrumentos de apoio financeiro

Trata-se, neste caso, de mobilizar uma grande diversidade de instrumentos de natureza financeira: incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; programas de apoio ao investimento público do QREN; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas e fundos de desenvolvimento urbano.

