PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FÃO

PROPOSTA DA ORU

JUNHO 2017

ESPOSENDE
câmara municipal

planum
assessorias e projectos, lda.

Índice

I. INTRODUÇÃO 2

II. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FÃO 7

1. ÁREA DE INTERVENÇÃO 7

2. SITUAÇÃO ATUAL: ELEMENTOS ESTRUTURANTES 8

III. OPÇÕES ESTRATÉGICAS 11

1. VISÃO / DESÍGNIO 11

2. EFEITOS ESPERADOS E SEUS DESAFIOS 12

3. EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 16

IV. PROPOSTA_PROGRAMA GERAL DA O.R.U. 19

1. OPERAÇÕES E AÇÕES ESTRUTURANTES 19

2. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL E FINANCEIRA 32

V. MODELO INSTITUCIONAL 35

1. MODELO DE GESTÃO 35

2. MODELO DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO 37

VI. QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E soluções de financiamento das ações 40

1. BENEFÍCIOS FISCAIS 41

2. INCENTIVOS MUNICIPAIS 43

3. INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS 44

4. OUTROS INCENTIVOS 45

5. NOTA TÉCNICA SOBRE O ACESSO AOS INCENTIVOS E APOIOS 46

ANEXO_Delimitação da ARU

I. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[1] define **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) como sendo a *área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifica uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU)* aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de ORU. **A cada ARU corresponde uma ORU, que por sua vez é plasmada, para este caso concreto (operação sistemática), num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**, embora o pudesse ser também num plano de pormenor de reabilitação urbana.

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constitui uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU e nas orientações definidas pelo próprio município, os quais enquadrarão os objetivos mais específicos a estabelecer, sendo eles:

- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Estimular a reabilitação de tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Assegurar as melhores condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano intervencionado e dos espaços não edificados;

[1] D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

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

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área. Como se optou por esta via, o município tinha três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um PERU, no caso de ORU's sistemáticas, como já referido), prazo após o qual caducaria a delimitação. Deste modo, após 1 ano de delimitação da ARU (publicada em Diário da República, 2ª

Série, n.º 141, de 25 de Julho de 2016 através do Aviso n.º 9231/2016) é apresentada a proposta de ORU planeada neste PERU.

A metodologia adotada para a prossecução do trabalho desdobrou-se nas seguintes quatro fases:

1.ª Fase - Levantamento físico, funcional e socioeconomico da potencial Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Realizou-se uma análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, num processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas dessas áreas. Englobou:

- Caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico;
- Caracterização urbanística, nomeadamente a classificação do edificado quanto (i) ao estado de conservação (observação exterior) em péssimo, mau e razoável; (ii) ao uso dominante; (iii) ao número de pisos; e (iv) ao valor patrimonial/histórico ou arquitetónico (do todo ou das partes, identificando-as no último caso);
- Análise de documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou revisão, com impacto na área de intervenção e que se revelem importantes para a delimitação das ARU e posterior definição da estratégia a desenvolver.

2.ª Fase - Delimitação da ARU, incluindo os seguintes conteúdos:

- Memória descritiva e justificativa da ARU, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Definição, em estreita colaboração com o Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana;
- Planta com a delimitação da ARU.

3.ª Fase - Diagnóstico e Estratégia para a ARU, constituindo a primeira parte do PERU, que desenvolve e concretiza a ORU:

- Elaboração de um diagnóstico sob a ótica urbanística e socioeconómica, permitindo a sustentação de orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização;
- Definição da estratégia de desenvolvimento e do respetivo modelo territorial, harmonizado com a sua envolvente, que promova o seu desenvolvimento de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável.

4.ª Fase - Proposta da Operação de Reabilitação Urbana

Este PERU deve:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e indicar soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das potenciais fontes de financiamento;

- Identificar, caso não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Assim, o presente relatório e as plantas a ele associadas consubstanciam a formalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para o Centro Histórico e/ou Urbano de Fão.

II. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FÃO

1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Como é referido no respetivo relatório de fundamentação (Anexo I), a delimitação da ARU (representada na Figura 1) assentou nos seguintes critérios:

- Integrar o maior número possível de edifícios com necessidade de intervenção, seja devido ao seu estado de conservação ou ao seu estado de ocupação;
- Integrar os edifícios de valor patrimonial ou identitários mais relevantes;
- Abranger as áreas urbanas com maior incidência de fluxo de pessoas por força das atividades que aí se desenvolvem;
- Integrar espaços públicos contíguos ao centro com necessidade de intervenção;
- Respeitar, quando possível, a estrutura cadastral;
- Privilegiar a coerência territorial da ARU.

Como principais caraterísticas da situação atual da área assim delimitada, apontam-se:

- Existem extensas áreas de maior incidência de valores patrimoniais, integrando praticamente todo o tecido edificado compreendido entre a EN13 e o Rio Cávado, e ainda o conjunto na entrada sul do aglomerado;
- Os eixos urbanos estruturantes identificados são a EN13, a Av. Dr. Henrique Barros Lima, estendendo-se para a R. Azevedo Coutinho, a R. Prior Gonçalo Viana (ligando esta última à Igreja) e, a poente da EN13, a R. Capitão Jorge Larcher e a R. dos Veigas;
- As áreas críticas em termos de estado de conservação são bastante extensas, incluindo grande parte do centro histórico compreendido entre a EN13 e o Rio Cávado, e ainda algumas áreas isoladas ao longo da R. dos Veigas e da R. Capitão Jorge Larcher.

Figura 1 - Delimitação da ARU de Fão

2. SITUAÇÃO ATUAL: ELEMENTOS ESTRUTURANTES

A síntese que se apresenta em seguida, inspirada na metodologia de análise SWOT, pretende reunir os principais aspetos que caracterizam a atual situação territorial do centro histórico abrangido pela ARU.

Expõem-se os aspetos relevantes do diagnóstico situacional e prospetivo em quatro quadrantes: os "pontos fortes" e os "pontos fracos", que correspondem à análise do "ambiente interno", entendido neste caso como o conjunto de elementos respeitantes ao contexto territorial e que podem ser reforçados ou melhorados através de ações de política especificamente definidas pelo e para o município; e as "oportunidades" e as "ameaças", que constituem a caracterização do "ambiente externo", ou seja, o conjunto de elementos relacionados com o contexto regional, nacional ou internacional que influenciarão a evolução deste território.

Assim:

• **Pontos fortes**:

i) Reconhecimento crescente do papel da cidade de Esposende em termos de equilíbrio territorial enquanto nó de polarização dos diferentes subespaços concelhios;

ii) Menor percentagem de população desempregada na centralidade histórica face à média do concelho;

iii) Intervenções recentes ao nível do espaço público em alguns dos eixos centrais e frentes de mar, demonstrando uma estratégia de reabilitação que se pretende continuar a seguir.

• **Pontos fracos:**

i) Decréscimo demográfico acentuado do Centro Histórico, em contraciclo com o registado no Concelho;

ii) Tendência de envelhecimento da população residente bastante mais acentuada do que a registada no concelho;

iii) Forte peso (superior a 50%) das famílias com apenas um ou dois indivíduos;

iv) Existência, no núcleo histórico, de edifícios em mau e péssimo estado de conservação em percentagem significativa (15,6%);

v) Pouca arborização dos espaços públicos, que se apresentam fragmentados e pouco qualificados.

• **Oportunidades:**

i) Contexto favorável em termos de política urbana europeia, muito direcionada para a promoção e apoio eficaz a estratégias de desenvolvimento urbano sustentável e para o reforço do policentrismo;

ii) Existência de estruturas/planos/classificações que ligam os quatro núcleos históricos identificados e que podem potenciar ações conjuntas: Caminhos de Santiago, Rede Natura 2000, Parque Natural do Litoral Norte e EN13;

iii) Dinâmica demográfica positiva ao nível do concelho quer em população residente quer em número de famílias.

- **Ameaças:**

i) Declínio demográfico evidenciado pela desaceleração da taxa de crescimento efetivo ao nível da NUTIII Cávado.

III. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1. VISÃO / DESÍGNIO

No enquadramento dos objetivos principais estipulados na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Município estabeleceu linhas de orientação a prosseguir com a criação da Área de Reabilitação Urbana e subsequente programa de ações, já referidas no capítulo introdutório.

Para além desses objetivos de natureza abrangente, a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana tem ainda objetivos de caráter mais económico**, como sejam:

- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana;
- Integrar de forma mais clara e eficaz as diversas medidas de incentivo existentes;
- Conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, possibilidade de acesso a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis;
- Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

A articulação desses objetivos deve ter por base os seguintes princípios básicos:

- Sustentabilidade das intervenções;
- Manutenção da identidade local;
- Criatividade nas propostas que visem a revitalização e dinamização da área.

Deste modo, no caso concreto de Fão e tendo presente as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento mais abrangentes (europeus e nacionais), entende-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá assumir a seguinte **VISÃO** a longo prazo (10/15 anos):

Centro Histórico Habitado e Vivificado, o que deverá passar por uma "fusão" entre o aglomerado a nascente e a poente da EN13, devendo esta estrada assumir-se como uma avenida urbana que potencie essa interligação. Por outro lado, deve-se tirar partido da frente ribeirinha, privilegiando a relação com o rio Cávado, nomeadamente fomentando atividades económicas relacionadas com o mesmo.

Este desígnio geral consubstancia-se nos seguintes objetivos estratégicos de reabilitação urbana para a área de intervenção:

- Definir estratégias direcionadas para a fixação de residentes e de atividades, bem como para o reforço da sua atratividade;
- Reocupar /reutilizar o edificado existente, mantendo a morfotipologia e traça histórico-patrimonial do edificado em presença;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança;
- Libertar de estacionamento algum espaço público /de utilização coletiva, permitindo a sua humanização, redesenhando-o e equipando-o com mobiliário urbano adequado à sua apropriação;
- Gestão da mobilidade pedonal, ciclável e viária, bem como do estacionamento, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas de modo a incrementar o uso dos modos suaves de deslocação;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano/ atividades económicas, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação e revitalização.
- Eliminar as disfunções identificadas no espaço-público.

2. EFEITOS ESPERADOS E SEUS DESAFIOS

A evolução esperada ao nível da componente de **habitação** depende no essencial do sucesso que a Estratégia de Reabilitação Urbana venha a obter em termos de inversão da tendência para o esvaziamento populacional que se verifica

no Núcleo Histórico objeto da ARU, sendo que tal "retorno" populacional é por sua vez condição fundamental para a revitalização global desse território.

Trata-se de garantir uma nova atratividade, traduzida na prática na capacidade de atrair novos moradores e fixar os atuais residentes, ou seja, assegurar que a oferta a criar corresponderá, nos próximos anos, às expetativas, desejos e possibilidades dos atuais e futuros moradores.

Dada a alteração da estrutura demográfica ao nível da dimensão do agregado familiar que se vem generalizadamente observando (traduzida numa tipologia de famílias pequenas comum na população idosa, mas também nos jovens), é importante que a oferta de habitação resultante desta regeneração do território atenda às necessidades de ambos, nomeadamente do ponto de vista financeiro, já que ambos os grupos mostram hoje dificuldades acrescidas a este nível.

Nesse sentido, é indispensável um esforço de dinamização/promoção do mercado de arrendamento, acompanhado da diversificação da oferta de tipologias habitacionais, com uma ênfase especial nas tipologias mais pequenas, a que aliás a natureza de edifícios das áreas históricas responde muito bem.

Se a adaptação das caraterísticas dos antigos edifícios, normalmente desenquadradas dos padrões de qualidade que hoje em dia os potenciais moradores esperam, é condição *sine qua non* para o sucesso desta estratégia, tal passa também por dotar o Núcleo Histórico de níveis de infraestruturação idênticos - *e se possível superiores* - ao restante território, em particular nas redes de telecomunicações e internet, e na iluminação pública, associada à segurança dos moradores.

Espera-se ainda que a requalificação do edificado tenha um grande potencial do ponto de vista do seu impacto social. Primeiro, porque incentiva os moradores a receber e a partilhar vivências, outros modos de estar na vida, devido à diferença de idades e condições sociais, e por vezes também de região, uma vez que alguns dos novos moradores poderão vir de outras paragens; depois, porque dignifica e incentiva a auto-estima dos moradores, originando um movimento de melhoria da qualidade de vida nos edifícios habitados e na própria vivência do espaço público.

A evolução esperada ao nível das **atividades económicas** está muito dependente da capacidade concreta de atrair e fixar negócios, o que implica "mexer" com uma situação que, nalguns casos, se carateriza por uma estagnação e, noutros, por uma ausência de atividade.

Assim, em Fão, a questão está no fomento de atividades económicas geradas pela situação muito particular do aglomerado, encaixado entre o Rio e a estrada nacional que o serve e secciona e com um elevado valor patrimonial e cénico, que lhe conferem apetência para o turismo.

De entre os múltiplos fatores de que dependem as atividades económicas, aqueles que, em maior ou menor escala, influenciam o seu desempenho nos centros urbanos devem ser objeto de uma atenção especial em intervenções com desígnios estratégicos como a presente. Com efeito, a atratividade e a localização das atividades económicas em áreas urbanas são afetadas diretamente pelo estado de conservação dos edifícios e pela sua envolvente, pela existência de moradores nas proximidades, e até pela maior ou menor proximidade de serviços públicos, por exemplo, ou pela escala e dimensão destes.

Todas as atividades que se processam no espaço público ou em edifícios confinantes com esta são afetadas pelo desenho e qualidade do espaço público, que são muitas vezes determinantes para viabilizar um negócio.

Um espaço público dimensionado e desenhado em função do comércio e que privilegie o peão, confortável e seguro, é indutor da atratividade da zona, questão fundamental para o sucesso do comércio local. Deve pois ser dada uma particular atenção a este tipo de intervenções, procurando soluções que permitam utilizar o espaço público como uma extensão natural da atividade comercial.

Finalmente, assinale-se que o envolvimento ativo dos atores em presença na definição das prioridades de investimento é imprescindível para que a estratégia relativa à dinamização do comércio e dos serviços resulte.

Mas é também no espaço público que se trava uma outra batalha, a do **estacionamento**, fundamental para a viabilidade da maioria das atividades comerciais, independentemente da sua localização, mas que no caso dos centros

urbanos e históricos tem ainda maior impacto, face à exiguidade do espaço público, disputado para múltiplas funções.

O estacionamento deverá assim ser objeto de particular atenção, procurando assegurar uma distribuição e proximidade entre os lugares de cargas e descargas e as principais zonas de concentração de comércio e serviços, de modo a garantir um número que corresponda às necessidades das atividades comerciais.

Há outra dimensão estratégica que tem um peso significativo na economia local, embora com caráter fortemente sazonal. Trata-se da **atividade turística** durante a época balnear, sobretudo na componente associada ao arrendamento de alojamento

Nesta dimensão económica, a reabilitação do edificado a par da requalificação do espaço público e da dotação de serviços e do acréscimo de áreas de aparcamento automóvel são ações de enorme importância na atratividade turística da zona.

Às dimensões estratégicas de intervenção referidas anteriormente, necessárias para a revitalização económica, devemos adicionar ainda uma outra, dotando as áreas de intervenção de um leque de **acontecimentos** que funcionem como polo de atração local, ao promover uma plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer, na sua grande maioria realizadas no espaço público, que se pretende adaptar e requalificar para o efeito.

A estratégia de reconversão funcional e de revitalização económica passa ainda pela constituição de âncoras de atração no interior das áreas de intervenção, **criando ou melhorando equipamentos** que situados no seu interior sirvam uma população maior, do concelho e de fora dele, reforçando assim o seu papel de polo prestador de serviços.

Em Fão, a âncora é o espaço público, com a sucessão de praças e pracetas ligadas entre si e com o rio. Há propostas de aquisição de dois edifícios para instalação de equipamentos ou serviços dinamizadores da atratividade local, nomeadamente na dimensão cultural e social.

3. EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A articulação das opções de desenvolvimento do município para a presente área de intervenção com as opções estratégicas de reabilitação urbana definidas no documento de delimitação da ARU conduz ao estabelecimento dos seguintes Eixos e Objetivos Estratégicos:

EIXO 1: REGENERAR O ESPAÇO PÚBLICO

Visa a valorização e dinamização do espaço público, regenerando-o enquanto extensão e complemento das atividades funcionais do edificado, atuais e futuras, aumentando o conforto na sua utilização coletiva, libertando mais área para percursos pedonais e zonas de estadia, e melhorando a gestão do estacionamento e das cargas e descargas nas zonas centrais, enquadrando estas intervenções numa estratégia de regeneração urbana.

Objetivos estratégicos do Eixo 1

- Libertar de estacionamento algum espaço público /de utilização coletiva, permitindo a sua humanização, redesenhando-o e equipando-o com mobiliário urbano adequado à sua apropriação;
- Garantir a adequada gestão do espaço público ou de utilização coletiva, que salvaguarde o seu permanente funcionamento, qualidade e conforto para quem o utiliza;
- Gerir adequadamente a mobilidade pedonal, ciclável e viária, bem como o estacionamento, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas;

EIXO 2: REGENERAR O EDIFICADO

Pretende-se a regeneração e valorização das funções do Centro Urbano e Histórico, através de uma estratégia direcionada para o reforço da sua atratividade, visando a reabilitação e regeneração social do tecido urbano, a criação de equipamentos âncora, novos alojamentos e espaços comerciais, e a revitalização e diversificação das atividades, melhorando o ambiente urbano.

Objetivos estratégicos do Eixo 2

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano/atividades económicas, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Eliminar as dissonâncias ao nível do edificado e assegurar a compatibilidade entre as funções prestadas;
- Requalificar, reocupar e/ou reutilizar o edificado existente, aumentado a qualidade de intervenção e procurando estabelecer algumas regras mínimas, tais como a manutenção dos elementos de valorização existentes que confiram identidade e alguma harmonia a este tecido urbano;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação e revitalização.

EIXO 3: ANIMAR, VALORIZAR E REINVENTAR

Enquadrar o desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação da área urbana, à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos e à mobilização das comunidades locais que, em simultâneo, procurem estimular a incorporação do conhecimento e da inovação, relacionados com o impacto da regeneração urbana na qualidade do ambiente urbano, mostrando as virtudes de investir no Centro Urbano e Histórico e demonstrando que existe uma estratégia de médio prazo que não é errática e que será mantida, apesar dos ciclos políticos.

Objetivos estratégicos do Eixo 3

- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes e das atividades, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população e a revitalização/diversificação das atividades.

EIXO 4: GOVERNAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Visa assegurar a prossecução da estratégia de reabilitação urbana com eficácia e eficiência, nomeadamente no que respeita ao seu modelo de governação, aos mecanismos de acompanhamento e avaliação e ao envolvimento e responsabilidade dos parceiros, garantindo que o processo se desenvolve de forma transparente e participativa, facilitando e incentivando a participação dos cidadãos e dos vários atores do território.

Objetivos estratégicos do Eixo 4

- Criar as condições para o exercício eficaz e eficiente das competências e atribuições do município enquanto principal promotor das intervenções públicas, definindo e assegurando o enquadramento técnico, institucional e financeiro indispensáveis à prossecução e monitorização da estratégia;
- Assegurar, em conjunto com o IFRRU, o apoio aos potenciais beneficiários, auxiliando o esforço de capacitação daqueles que futuramente apresentem propostas concretas de intervenção que necessitem de financiamento para aquelas intervenções;
- Promover na fase de preparação das operações o envolvimento de atores cujas atividades ou áreas de intervenção sejam afetadas pela realização daquelas, nomeadamente as empresas concessionárias de infraestruturas, comerciantes e respetivas associações, procurando criar uma plataforma de entendimento sobre as soluções técnicas a implementar;
- Comunicar as bases para a decisão de forma transparente e inteligível para a população em geral, assegurando e intensificando a divulgação da informação aos cidadãos e às empresas, acompanhadas de ações de promoção, comunicação e sensibilização para uma nova cultura de sustentabilidade urbana.

IV. PROPOSTA_PROGRAMA GERAL DA O.R.U.

(ver plantas nº 2, 3 e 4)

Em função dos objetivos enunciados anteriormente e da análise e diagnóstico realizados nas fases anteriores do presente trabalho, foi definida uma terapêutica para a resolução ou, pelo menos, minimização dos problemas identificados, a qual se encontra dividida nas plantas nº2 e 3, designadas de terapêutica para o edificado e para o espaço-público, respetivamente. No essencial estas terapêuticas convertem-se em operações por objetivo e objeto de intervenção e constituem, juntamente com outras ações transversais, como sejam as de animação e dinamização das áreas a intervencionar, de modo a reduzir os impactes das obras sobre as atividades económicas, entre outro fatores de divulgação e mobilização da comunidade para o projeto.

O presente PERU é assim constituído por duas componentes programáticas: uma primeira, que é constituída por 5 (cinco) operações de reabilitação e revitalização do centro histórico (ver planta nº 4) e que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para as dimensões estratégicas referidas anteriormente, com a respetiva programação temporal e financeira (estimativa orçamental e potenciais entidades ou programas a mobilizar); e uma segunda que incide predominantemente sobre diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana (desenvolvidos nos capítulos seguintes), em que assentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados.

1. Operações e Ações Estruturantes

A presente estratégia de intervenção assenta nos pressupostos e objetivos anteriormente referidos, propondo-se dar cumprimento aos objetivos específicos, através de um **conjunto de operações integradas, cujas ações estruturantes** têm por objeto e objetivo **particular de intervenção:**

1. **Os Edifícios**, visando **Qualificar e Dignificar** o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais, mantendo o Centro Urbano como lugar Habitado e Visitado/Turístico;

2. **As Atividades Económicas**, apontando a revitalização funcional e o desenvolvimento de ações de gestão e animação da área urbana com vista à promoção da atividade económica, como motriz para **Animar e Dinamiza**r o Centro Urbano;

3. **Os Equipamentos**, assumindo-os como âncora de desenvolvimento social e cultural, assegurando o bem-estar dos residentes e visitantes – **Equipar para Atrair**;

4. **Os Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva**, de modo a que estes sejam os espaços polarizadores das vivências, tornando o Centro Urbano num espaço vivo, com pulsar constante de pessoas, isto é, num lugar partilhado e de convívio privilegiado – **Viver e Conviver**;

5. **As Infraestruturas Urbanas,** procurando com ações mais ou menos visíveis, criar um lugar acessível, com infraestruturas de ponta, com a mobilização das comunidades locais, com a interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior – **Conectar e Comunicar**.

Assim, passa-se a descrever, com mais detalhe, cada uma das operações através de uma breve descrição das especificidades dos projetos aí previstos:

➢ Qualificar e Dignificar | Edifícios (Q)

Colocar habitantes e visitantes no Centro Urbano: diversificar as tipologias habitacionais e de alojamento turístico no centro urbano, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, o que passa por uma **qualificação**/ adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturação. Deste modo, estamos em crer que se irá atrair população mais jovem, diversificando os grupos etários e até os estratos sociais.

Esta **requalificação do edificado** tem um grande potencial do ponto de vista social. Primeiro, porque incentiva os moradores a receber e a partilhar

vivências, outros modos de estar na vida, devido à diferença de idades e também de local, uma vez que se tratam de pessoas (turistas e jovens estudantes) que vêm de outras paragens, alguns de países distantes. Depois, porque **dignifica** e incentiva a auto estima dos moradores, em relação à qualidade das suas habitações, em particular, e ao Centro Urbano, em geral, originando um movimento de melhoria da qualidade de vida nos edifícios habitados.

Esta intervenção potencia efetivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade.

Q1. Reabilitação de edifícios de acompanhamento em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, num total de 64 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação, e considerando-se prioritários em termos de reabilitação os classificados como péssimos (27). As intervenções de reabilitação integral daqueles edifícios serão realizadas intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis; a regeneração do edificado e espaço envolvente implica mudar compartimentações, pavimentos e relocalizar infraestruturas, alterar e reconfigurar os espaços interiores, acabamentos e materiais existentes, introduzir ao nível do desenho soluções urbanas de design ambiental que conduzam à melhoria da eficiência energética, a melhorar a segurança no espaço envolvente, e introduzir novas acessibilidades externas e internas, mais seguras e adaptadas à mobilidade condicionada e à introdução de elementos de conforto climático, etc.

Q2. Restauro de edifícios patrimoniais ou de qualidade em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, totalizando 24 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação. As intervenções de reabilitação daqueles edifícios serão realizadas tendo em conta o seu caráter único e identitário, diferenciando-se da ação Q1 por se tratar de

intervenções mais associadas ao restauro, entendido como o conjunto de operações e de técnicas apropriadas à reabilitação de um edifício com valor histórico ou arquitetónico, mas com possibilidade de adaptação a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis.

Q3. Renovação de edifícios dissonantes em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, totalizando 7 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação. As intervenções de reabilitação daqueles edifícios serão realizadas de forma a retirar ou mitigar as dissonâncias arquitetónicas e/ou urbanísticas identificadas, intervindo no desenho do atual espaço edificado, adaptando-o a novas funções e retirando-lhe todas aquelas que atualmente não sejam compatíveis.

Q4. Promoção e dinamização do mercado de arrendamento

Descrição da Ação: pretende-se promover a reabilitação de 8 edifícios devolutos não integrados em nenhuma das ações anteriores, com vista à sua disponibilização no mercado de arrendamento.

Q5. Diversificação de tipologias turísticas

Descrição da Ação: Com esta ação pretende-se reabilitar 5 edifícios identificados como patrimoniais ou de qualidade para o uso turístico, disponibilizando alojamentos de excelência em alternativa às tipologias dominantes.

Q6. Demolição de edifícios para criação de espaço público

Descrição da Ação: Demolição de 3 edifícios para criação de espaço público, como contributo para a criação de condições de vida que se aproximem de um padrão de excelência, quer do ponto de vista da qualidade do ar e redução do ruído, quer do ponto de vista de proporcionar uma vida mais ativa e segura, com o reforço de zonas qualificadas de recreio, lazer, estadia e de socialização.

➢ Animar e Dinamizar | Atividades Económicas (A)

As intervenções propostas visam dotar a área de intervenção de um leque de acontecimentos que funcionem como polo de atração do aglomerado, ao promover uma plena integração das atividades socioeconómicas, desportivas, culturais, recreativas e de lazer. O conjunto de atividades proposto é capaz de gerar sinergias que potenciam num efeito de escala as atividades económicas, nomeadamente:

- Dinamização das atividades económicas nos espaços localizados nos pisos térreos para restauração e bebidas, especialmente no edificado confrontante com arruamentos pedonais, criando esplanadas e outras extensões funcionais no espaço-público, para que haja apropriação do mesmo;
- Criação de comércio Pop-Up, especialmente no núcleo comercial central, potenciando negócios ligados a este tipo de atividade, atraindo Parcerias/ novos atores, públicos e privados com os quais se pretende criar laços de cooperação estreitos;
- Promoção do comércio tradicional no núcleo central, o que passa por dá-lo a conhecer e por ações de melhoria do conforto do espaço-público, tais como colocação de bancos, toldos em algumas ruas, permitindo uma utilização mais frequente em qualquer época do ano (trazendo para este espaço o que de positivo existe nos centros comerciais);
- Constante animação de rua, com espetáculos musicais, teatrais, com oficinas de artes e ofícios tradicionais, entre outros, em parceria com entidades e associações locais.

A1. Promoção do Comércio Tradicional no Núcleo Central

Descrição da Ação: Promoção do comércio tradicional/de rua do Centro Histórico, o que passa pela Sensibilização e Comunicação – contempla o desenvolvimento de um conjunto de intervenções de promoção e comunicação com o objetivo de sensibilizar a população e potenciais investidores e promotores no que respeita à reabilitação urbana e ao seu potencial económico, tais como:

sensibilização nas escolas criando uma mascote, monitorização ambiental, passeios PARU, levantamento fotográfico e videográfico, campanhas publicitárias, eventos/apoios a intervenções de terceiros, e ligações à imprensa.

A2. Animação de Rua no Centro Histórico

Descrição da Ação: Promoção de diversas dinâmicas de rua, de promoção do comércio tradicional à população residente e visitante, no Centro Histórico e na Margem Ribeirinha de Fão, considerando animações de rua, incluindo as coletividades locais, com momentos de interação, valorizando a aproximação às crianças e à população local; Apresentação de momentos musicais e teatrais, de forma a dinamizar o núcleo urbano de maior densidade, nos momentos festivos; Apresentações públicas de campanhas de aconselhamento de boas práticas ambientais, de promoção de hábitos de sustentabilidade e valorização do espaço público e do respeito pelos equipamentos coletivos; Concurso de montras do comércio tradicional; Realização do Prémio de empreendedorismo e da inovação, que estipulando uma verba anual e mediante regulamento próprio se propõe atribuir um valor monetário e um evento público de reconhecimento público de negócio/empreendedor que no ano civil em causa tenha estabelecido/renovado atividade comercial ou cívica no perímetro territorial da intervenção; Realização de programas de "Comércio Tradicional em Horários Modernos", programando em conciliação com o comércio de proximidade, e com alguma regularidade, períodos em que o comércio alarga horários de funcionamento.

➢ Equipar e Atrair | Equipamentos (E)

Esta operação passa pela constituição de **âncoras de atração** no interior do Centro Urbano, criando ou melhorando equipamentos que situados no seu interior sirvam uma população maior, do concelho e do distrito.

A sua localização vai ao encontro da estratégia municipal de aquisição de imóveis de valor Patrimonial/Qualidade, que estejam em mau estado de conservação, para aí criar equipamentos.

De salientar que os usos/ destinos propostos para **equipamentos** devem ser encarados como indicativos, sendo que os mesmos refletem necessidades verificadas ou **oportunidades de concretizar a Visão delineada para o Centro Urbano/Histórico**, ou seja, evidenciação das suas vocações, num contexto mais alargado de atuação.

A adequação desses usos de equipamento a que chegamos, em virtude dos edifícios disponíveis para o efeito (pelo critério já mencionado) foi realizada analisando a sua localização específica e a história do local ou do edifício em concreto, resultando como a melhor opção para esse fim, face ao enquadramento do edifício.

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE OU PARA EQUIPAMENTOS COLETIVOS DE NATUREZA PÚBLICA

E1. Salão Paroquial

Descrição da Ação: A proposta de beneficiação da preexistência com funções de Salão Paroquial de Fão pretende reorganizar funcionalmente o interior da edificação, remodelar todas as redes prediais, tratar as patologias construtivas da preexistência sem alteração da volumetria e fenestrações.

E2. Junta de Freguesia (ampliação)

Descrição da Ação: A proposta consiste na beneficiação de uma edificação em ruínas localizada no centro histórico de Fão e contígua ao edifício da atual Junta da União de Freguesias de Fão e Apúlia, pretendendo-se a ampliação da Junta de Freguesia ao mesmo tempo que se eliminam as patologias construtivas da preexistência. Deste modo, visa-se dotar a Junta de Freguesia duma edificação acessível a todos, eliminando barreiras arquitetónicas e equipando-a de instalações sanitárias para pessoas com mobilidade condicionada.

E3. Casa da Cultura/Museu Medina

Descrição da Ação: Fão evidencia alguma carência de equipamentos de caracter cultural pelo que se propõe a reabilitação de um edifício central do aglomerado para desempenhar esta função – Casa da Cultura. A sua proximidade à praça proposta permitirá fomentar outra dinâmica de utilização.

E4. Centro de Artes e Ofícios e de Convívio

Descrição da Ação: Atendendo à proporção de idosos a residir na Vila, propõe-se com esta ação a reabilitação de um edifício que constitua um polo agregador de conhecimentos das artes e ofícios locais, detidos pelos mais velhos, como as artes da pesca ou cestaria, ao mesmo tempo que se promove a convivência fomentando o envelhecimento ativo.

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE OU PARA EQUIPAMENTOS COLETIVOS DE NATUREZA Privada

E5. Lar/Residências Assistidas

Descrição da Ação: A carência e procura de equipamentos de apoio à terceira idade levou à inclusão da proposta de residências assistidas/lar reabilitando edifícios atualmente em ruínas.

➢ Viver e Conviver | Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Coletiva (V)

Com esta operação procura-se criar **polos de convívio privilegiado**, geradores de fluxos de pessoas e bens. Melhorar a acessibilidade a estes locais e criar condições de utilização destes espaços pelos moradores e visitantes, através da existência de mobiliário confortável e funcional, bem como através de atividades e serviços dedicados às suas necessidades e vontades, nomeadamente criando alguns espaços de convívio, recreio e lazer de proximidade, são os desígnios desta operação.

Ao se qualificar, sob o ponto de vista físico, o espaço público do Centro Urbano /Histórico, promovendo a melhoria das suas acessibilidades e da sua urbanidade, possibilitando o seu desencravamento físico através de uma boa integração funcional na rede viária urbana e a melhoria da sua circulação interna, por diversos modos de transporte, destacando-se os modos suaves, consegue-se atrair mais pessoas ao Centro.

Esta operação potencia efetivamente a atração de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade. Ao estar previsto o ordenamento físico e urbanístico interno, com a introdução e/ou melhoramento da arborização, alargamento de passeios, criação de locais adequados para o estacionamento de viaturas/de bicicletas, e necessária remodelação/construção de infraestruturas, a apropriação destes espaços pelas pessoas está garantida, bem como ficam favorecidas as atividades comerciais e/ ou empresarias.

V1. Reconfiguração do largo da Igreja Paroquial, da Alameda do Bom Jesus e da Rua e Travessa Engº Losa Faria

Descrição da ação: Reabilitação e Reestruturação do espaço público das áreas críticas/prioritárias de intervenção, o que implica muitas vezes a sua reconfiguração. No caso de Fão, esta ação centra-se na Alameda do Bom Jesus.

Com estas ações pretende-se a requalificação das funções de andar e estar no espaço público, intervindo no desenho da estrutura viária, retirando-lhe o papel principal, prevendo, muitas vezes, que a faixa viária seja alteada para o nível dos passeios, retirando também algum estacionamento de superfície das zonas mais nobres do Centro Histórico, libertando assim espaço para os peões e para atividades não permanentes, nomeadamente esplanadas. A regeneração do espaço público implica mudar pavimentos e relocalizar infraestruturas (sendo que estas serão atividades realizadas pelos próprios operadores, públicos e privados), alterar e reconfigurar os espaços de arborização e as próprias espécies, assim como o mobiliário urbano existente, nomeadamente o associado à iluminação pública (cuja eficiência energética deverá também ser melhorada). Implica ainda, como já referido, alterar e reconfigurar a cota dos pavimentos nos espaços canais de circulação automóvel que ficarão à mesma cota dos restantes pavimentos, de modo

a evitar diferenças de alturas para a circulação em modos suaves, bem como compromete, ao nível do desenho, a assunção de soluções urbanas de design ambiental que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos e à melhoria da segurança no espaço público, o que passa também por introduzir nova sinalética, novos pavimentos, mais seguros e adaptados à mobilidade condicionada, bem como elementos de conforto climático e zonas de descanso, eliminando obstáculos à circulação pedonal para todos, entre outros.

V2. Condicionar ou eliminar o estacionamento e equipar com mobiliário adequado os Largos de Agrolongo e de Amândio Teixeira

Descrição da Ação: Pretende-se capacitar estas áreas para que constituam verdadeiros polos de vivência e convivência urbana de residentes e visitantes, dotando estas áreas de iluminação e mobiliário urbano adequado, arborização, quando possível, aumento o conforto e segurança dos utilizadores destas áreas.

V3. Valorização da função de estadia e contemplação, nomeadamente através da componente arbórea e arbustiva e do mobiliário urbano

Descrição da Ação: Pretende-se com esta proposta valorizar espaços públicos ribeirinhos, capacitando-os com estruturas arbóreas e arbustivas adequadas, iluminação pública e mobiliário urbano que tornem estes espaços atrativos e fomentem a sua vivência pelos residentes e visitantes.

V4. Recuperação e expansão de espaço verde ribeirinho

Descrição da Ação: Tomando como ponto de partida o epíteto de Esposende como um privilégio da natureza, pretende-se recuperar espaços verdes existentes e expandir a área destes espaços para utilização coletiva.

Será o caso da expansão do espaço verde ribeirinho confrontante com o rio Cávado em Fão, na Zona do Fojo, expandindo a marginal de Fão e, inclusive, o

percurso ambiental ao longo do rio que já existe para nascente, como contributo para a criação de condições de vida que se aproximem de um padrão de excelência, quer do ponto de vista da qualidade do ar e redução do ruído, quer do ponto de vista de proporcionar uma vida mais ativa e segura, com o reforço de zonas qualificadas de recreio, lazer, estadia e de socialização.

V5. Criação de Espaços Públicos/Praças

Descrição da Ação: Criação de praças/espaço público em dois locais distintos e centrais da Vila, sob os quais se propõe a construção de estacionamentos subterrâneos, melhorando as condições para a função estar e qualificando toda a envolvente, por um lado, e respondendo às necessidades de estacionamento, por outro. As áreas serão dotadas de mobiliário urbano, iluminação pública (cuja eficiência energética deverá também ser melhorada).

➢ Conectar e Comunicar | Infraestruturas (C)

As **Infraestruturas Urbanas** devem, numa primeira fase, canalizar para o Centro Urbano os investimentos nas infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios) e de **comunicação/transporte de ponta**, nomeadamente privilegiando os modos suaves e as soluções mais eficientes energeticamente e de baixo carbono (ciclovias e bicicletas de aluguer, locais para abastecimento elétrico de veículos,…).

Procurar aumentar as escolhas dos modos de transporte e as alternativas de conexão para as pessoas se poderem deslocar, através da criação de:

- Mais percursos direcionados para a deslocação a pé, criando melhores condições ao nível da qualidade dos espaços de circulação de peões, através da melhoria dos pavimentos, iluminação, sinalização, arborização e, quando possível, criação de circuitos mais curtos;
- Um circuito para o modo bicicleta, que permita ligar locais onde existam equipamentos e atividades, de carácter desportivo, de lazer, sociais, culturais e económicos, aumentando a escolha e reforçando as possibilidades de deslocação neste modo.

Na vertente das intervenções promotoras de comportamentos amigos do ambiente, a redução da emissão de CO2 e dos níveis de ruído produzidos pelos veículos automóveis, devido à transferência deste modo de deslocação para as deslocações a pé ou de bicicleta, ou mesmo para um Transporte Público Urbano (TPU) não poluente.

Percursos amigáveis /ambientais, através de uma sucessão de acontecimentos urbanos e de espaços verdes junto no centro urbano (Igreja Paroquial, Centro Paroquial, Albergue de Peregrinos, Parque de Recreio e Lazer) promovendo uma utilização recreativa e de lazer, desportiva e até paisagística/de contemplação.

Percursos amigáveis / culturais, criados através da sucessão de património cultural e/ou religioso existente, assumindo-se como fundamental ao visitante (e mesmo aos residentes) quer do ponto de vista cultural, quer recreativo e informativo.

C1 – Estruturação de Percursos Amigáveis

Descrição da Ação: Qualificação dos espaços urbanos atravessados pelos diversos percursos, identificados como Ambiental/de Recreio junto ao Rio Cávado (existente/ a criar), Cultural/do Património (edifícios com valor patrimonial ou de qualidade), Cultural/Religioso (Caminho de Santiago, que atravessa toda a área de intervenção e se assume como um elemento estruturante desta), e Ciclável/Ecovia do Litoral Norte. A estruturação dos percursos incluirá a colocação de sinalética adequada e diferenciada, indicando não só os percursos mas também os pontos de interesse em cada um deles, sinalética esta que poderá ser alvo de um concurso com as escolas e associações locais para a elaboração e/ou escolha do tipo de sinalética a utilizar.

C2 – Reperfilar a EN13/Av. Visconde de S. Januário, assumindo um caráter de Avenida Urbana criando uma fusão entre os dois lados do aglomerado

Descrição da Ação: Com esta ação pretende-se reperfilar a EN13 / Av. Visconde de S. Januário, conferindo-lhe um caráter urbano e garantindo, através de

uma linguagem arquitetónica coerente, a coesão dos territórios de ambos lados da via.

C3 – Incremento do caráter pedonal na Rua Prior Gonçalo Viana

Descrição da Ação: Através a intervenção em pavimentos, arborização, iluminação pública e dotação de mobiliário urbano adequado, pretende-se incrementar o caráter pedonal da Rua Prior Gonçalo Viana, aumentando a vivência do local pelos residentes e visitantes.

C4 – Parques de Estacionamento Público a Criar, Descoberto/ Subterrâneo

Descrição da Ação: Esta ação implica a criação de zonas de estacionamento público que sirvam as áreas onde se verifica maior procura, como a área ribeirinha ou o espaço público junto à Alameda do Bom Jesus, correspondendo aos locais que se pretendem dissuasores.

C5 – Sentidos de Trânsito

Descrição da Ação: Esta ação pretende melhorar o funcionamento da circulação automóvel dentro da área através da manutenção de vias de sentido único em vários acessos que atualmente possuem os dois sentidos. As condições das vias para as quais se propõe a alteração, vias demasiado estreitas ou com constrangimentos relevantes, justificam a opção apresentada com evidentes melhorias funcionais da circulação automóvel.

C6 – Requalificação do Espaço Público em Mau Estado de Conservação

Descrição da Ação: Pretende-se requalificar 885 m^2 de espaços públicos em mau estado de conservação no interior do aglomerado de Fão. Estas intervenções têm como fim a melhoria da imagem urbana contemplando a eliminação das barreiras arquitetónicas no desenho urbano, harmonização do mobiliário e da

iluminação pública, tratamento dos pavimentos e articulação com os espaços envolventes.

C7 – Correção de Disfuncionalidades identificadas no Espaço Público

Descrição da Ação: Com esta ação pretendem-se corrigir diversas situações identificadas no Espaço Público da área de intervenção que interferem com as funções urbanas do mesmo e a vivência quotidiana dos residentes e visitantes. Estas disfuncionalidades correspondem a um leque variado de situações: insegurança na circulação pedonal, dificuldades de acessibilidade, falta ou desorganização das áreas de estacionamento, degradação de pavimentos, desarticulação entre os espaços, mobiliário urbano inexistente, degradado ou mal localizado ou existência de obstáculos, entre outras situações identificadas.

2. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL E FINANCEIRA

(ver planta nº 5)

Apresenta-se de seguida a organização temporal e financeira das ações estruturantes de acordo com os respetivos âmbitos de intervenção e identificando, para cada uma delas, as áreas de intervenção, estimativa orçamental, possíveis fontes de financiamento e potenciais promotores responsáveis pela sua execução.

O **prazo global proposto para a execução deste programa de ação/ operação de reabilitação urbana** é de **10 anos**, tempo considerado eficaz para levar a cabo uma política ativa de reabilitação urbana, decorrendo **entre 2017 e 2026**.

Nos quadros que se seguem apresenta-se a distribuição temporal das ações por esses 10 anos e a sua interligação, sendo que **o primeiro ano (2017)** se destina a **estudos e projetos**, as ações a desenvolver a **curto prazo-prioridade 1** serão para decorrer entre o **2º e 4º ano** (**2018 a 2020**, coincidindo com as ações financiadas pelo PARU), as de **prioridade 2-médio prazo**, entre o **5º e o 7º ano** (**2021 a 2023**, coincidindo com as situações em mau e péssimo estado de conservação não abrangidas pelo PARU) e as de **prioridade 3-longo prazo**, entre

o **8º e 10º ano** (**2024 a 2026**, para as restantes intervenções assinaladas) do decorrer desta operação de reabilitação urbana.

AÇÃO/ ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Estudos e Projetos										
Ações Prioridade 1										
Ações Prioridade 2										
Ações Prioridade 3										

De salientar que as restantes ações propostas e não assinaladas na planta de prioridades de intervenção são contínuas, decorrem ao longo dos 10 anos da implementação desta Operação de Reabilitação Urbana, caso das ações da operação Animar e Atrair, que têm de ser constantes, e das ações de criação de percursos ambientais, culturais e cicláveis que são transversais no tempo, pois devem estar associados às intervenções que se vão efetivando no espaço-público, apesar de terem de ser pensados e projetados como um todo, com um só fio-condutor.

Na priorização e seleção dos investimentos foi ainda tida em conta a relação atual e desejada edifícios/espaço público, relação dialética que se entende dever ser avaliada através de uma leitura atenta de influências mútuas, mas assumindo um princípio estratégico de interdependências e, sobretudo, de concentração de prioridades e investimentos, quer em termos territoriais, quer do ponto de vista temporal.

ACÇÕES ESTRUTURANTES POR OBJETO:	Quadro Síntese do PERU para o Centro Urbano e Histórico de Fão				
	Área (m^2, ml ou unidade)	Custo (m2, ml ou unidade)	Estimativa Orçamental		Potenciais Promotores/Fundos de Financiamento
			Investimento Público	Investimento Privado	
Operação Qualificar e Dignificar | Edifícios (Q)	**m2**		**5.189,8**	**14.006.000,0**	
Q1 - Reabilitação de Edifícios de Acompanhamento em Mau e Péssimo Estado de Conservação	11455	750		**8.591.250,0**	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q2 - Restauro de Edifícios Patrimoniais ou de Qualidade em Mau e Péssimo Estado de Conservação	4296	750		**3.222.000,0**	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa/ P2020 / IFRRU
Q3 - Renovação dos Edifícios Dissonantes em Mau e Péssimo Estado de Conservação	1253	750		**939.750,0**	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa/ P2020 / IFRRU
Q4 - Promoção e Dinamização do Mercado de Arrendamento	1790	450		**805.500,0**	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa/ P2020 / IFRRU
Q5 - Diversificação de Tipologias Turísticas	895	500		**447.500,0**	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q6 - Demolição de Edifícios para Criação de Espaço Público	259	20	**5.189,8**		Município
Operação Animar e Dinamizar | Atividades Económicas (A)			**68.106,0**		
A1 - Promoção do Comércio Tradicional no Núcleo Central			**23.574,0**		Município / PARU
A2 - Animação de Rua no Centro Histórico			**44.532,0**		Município / PARU
Operação Equipar e Atrair | Equipamentos Coletivos (E)	**m2**		**393.288,0**	**1.311.229,0**	
Requalificação de Edifícios para Criação de Equipamentos de Natureza Pública					
E1 - Salão Paroquial	1782	500		**891.150,0**	Comissão Fabriqueira / PARU / IFRRU
E2 - Junta de Freguesia (Ampliação)	274	550		**150.700,0**	Município / PARU
E3 - Casa da Cultura / Museu Medina	477	650	**309.998,0**		Município / P2020
E4 - Centro de Artes e Ofícios e de Convívio	167	500	**83.290,0**		Município / P2020
Reabilitação de Edifícios para Criação de Equipamentos de Natureza Privada					
E5 - Lar / Residências Assistidas	490	550		**269.379,0**	Proprietários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Operação Viver e Conviver | Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)			**1.079.348,9**		
V1 - Reconfiguração do Largo da Igreja Paroquial, da Alameda do Bom Jesus e da Rua e Travessa Engº Losa Faria	7733	50	**386.650,0**		Município / PARU
V2 - Condicionar ou Eliminar o Estacionamento e Equipar com Mobiliário Adequado aos Largos de Acrolongo e de Amândio Teixeira	1220	50	**61.010,5**		Município / P2020
V3 - Valorização da Função de Estadia e Complementação, nomeadamente através da Componente Arbórea e Arbustiva e do Mobiliário Urbano	6985	50	**349.262,5**		Município / P2020
V4 - Recuperação e Expansão de Espaço Verde Ribeirinho	10765	10	**107.648,5**		Município / PARU
V5 - Criação de Espaços Públicos	2497	70	**174.777,4**		Município / P2020
Operação Conetar e Comunicar | Infraestruturas (C)			**2.480.002,1**		
C1 - Estruturação de Percursos Amigáveis					
1. Percurso Ambiental / de Recreio, junto ao Rio Cávado	285	20	**5.700,0**		Município / PARU
2. Percurso Cultural / do Património (Edifícios com Valor Patrimonial ou de Qualidade)	1414	20	**28.280,0**		Município / PARU
3. Percurso Cultural / Religioso - Caminho de Santiago	791	20	**15.820,0**		Município / PARU
4. Percurso Ciclável / Ecovia do Litoral Norte	796	40	**31.858,4**		Município / P2020
C2 - Reperfilar a EN13 / Av. Visconde de S. Januário, assumindo um Caráter de Avenida Urbana criando uma Fusão entre os Dois Lados do Aglomerado	7325	100	**732.466,0**		Município / P2020
C3 - Incremento do Caráter Pedonal na Rua Prior Gonçalo Viana	927	35	**32.446,1**		Município / P2020
C4 - Parques de Estacionamento Público a Criar					
Parque descoberto	4377	80	**350.134,4**		Município / P2020
Parque subterrâneo	2496	500	**1.247.910,0**		Município / P2020
C6 - Requalificação do Espaço Público em Mau Estado de Conservação	885	40	**35.387,2**		Município / P2020
TOTAL			**4.025.934,8**	**15.317.229,0**	

V. MODELO INSTITUCIONAL

1. MODELO DE GESTÃO

De acordo com o Artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana os municípios ou as empresas do setor empresarial local. No caso de se optar por uma empresa do setor empresarial local para entidade gestora, o município fica responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Dentro destas alternativas, cada município define, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, o modelo de gestão para a implementação das operações de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos e o modelo de execução da ORU, estabelecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados.

No caso específico do Município de Esposende, de entre os antecedentes que podem relevar para a opção quanto ao modelo de gestão a adotar, destacam-se:

a) Experiência e *know-how* acumulados pelo corpo técnico e político da Câmara Municipal em matéria de políticas urbanas e das dinâmicas de articulação/cooperação com os principais agentes privados instalados na cidade;

b) Experiência na promoção, coordenação e gestão de projetos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria;

c) Ausência de massa crítica relevante em termos da dinâmica de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão da ORU numa empresa do setor empresarial local.

Considerando ainda as perspetivas quanto aos atuais ou futuros recursos de financiamento de operações de reabilitação urbana, o modelo de execução a desenhar deve equacionar de forma adequada os termos da relação entre a iniciativa de entidades públicas, particularmente do município e a iniciativa dos particulares.

Em função deste enquadramento, **o Município de Esposende assume-se diretamente como entidade gestora da ORU de Fão**, devendo a respetiva estrutura operativa ser desenvolvida em completa articulação com o modelo organizativo a desenvolver para a execução do Plano de Ação de Regeneração Urbana, recentemente adotado.

O desafio que se coloca é o de assegurar as tarefas de gestão e governança, incluindo a liderança, prestação de contas, acompanhamento, monitorização e avaliação, bem como o envolvimento e participação dos demais atores relevantes.

Tal requer um sistema de governação eficaz, simples e direto, próximo dos proprietários, instituições, empresas e cidadãos, e por estes reconhecido para poder facilitar a interação, capaz de dar nomeadamente resposta às seguintes responsabilidades, funções e atividades:

- Gestão, dinamização, acompanhamento, controlo e avaliação da operação, e da aquisição de bens e serviços necessários àquelas tarefas, incluindo, por exemplo, a contratação de serviços externos à CM;
- Realização dos procedimentos necessários à contratação de todos os serviços e ações previstos, incluindo estudos e projetos, obras e outras intervenções e atividades;
- Comunicação e divulgação das oportunidades de financiamento, nomeadamente através do IFRRU, e apoio através da agilização dos processos de licenciamento necessários, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Publicitação e divulgação das medidas, intervenções e oportunidades previstas na operação, incluindo ações de sensibilização, divulgação e de promoção, edição de documentos, e orientação sobre procedimentos de natureza técnica;
- Realização de reuniões e sessões de trabalho indispensáveis à gestão, acompanhamento, monitorização, avaliação, divulgação e participação pública.

O **modelo de gestão** deverá integrar dois níveis:

- O primeiro será de carácter institucional e de direção, designado por Direção Executiva (DE), e corresponde ao executivo municipal, a quem compete assegurar a coordenação geral da operação e assumir a responsabilidade pela

sua implementação, bem como as funções de representação, decisão e aprovação vinculativas.

Esta Direção Executiva assume o controlo do cumprimento da programação, a procura de complementaridades e soluções inovadoras para potenciar os resultados das ações, a articulação com entidades públicas e privadas que sejam relevantes para o sucesso da intervenção, e a articulação com as entidades nacionais e regionais.

- O segundo nível técnico, deve materializar-se numa estrutura operativa de apoio à DE, que terá como missão a gestão operacional e execução da ORU, incluindo assegurar as condições necessárias e suficientes para a seleção das operações e para o acompanhamento da sua execução física e financeira, assegurar as funções de monitorização e avaliação global, e ainda assegurar as funções de sensibilização e divulgação a desenvolver no decurso da operação.

  Esta estrutura será organizada em função da natureza específica das atividades a desenvolver, do seu volume e da respetiva programação, atendendo à complexidade das mesmas, e será constituída por técnicos municipais das várias áreas de intervenção, nomeadamente técnica, jurídica, económica e financeira, devendo ainda integrar pelo menos um técnico que integre também a estrutura gestora das intervenções previstas no PARU, com vista a garantir uma atuação coordenada.

2. Modelo de Execução e Condições de Aplicação dos Instrumentos de Execução

O **modelo de execução** da operação de reabilitação urbana é o de iniciativa da entidade gestora, tal como dispõe a alínea b) do n.º1 do artigo 11.º do RJRU.

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, dominantemente, na modalidade de administração conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela ORU.

Contudo, admite-se que a execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio da entidade gestora, quando necessário.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora/município, que também promoverá as intervenções/operações urbanísticas preconizadas para o espaço público.

A CME, na qualidade de entidade gestora do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, possui os seguintes poderes referentes ao **controlo das operações urbanísticas** na respetiva área de reabilitação urbana:

- As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pelo decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Na qualidade de entidade gestora do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o Município possui os poderes necessários para o desenvolvimento dos seguintes **instrumentos de execução de política urbanística**, na respetiva área de reabilitação urbana:

- Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;

- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

Finalmente, há que atender a que o pleno sucesso de uma operação complexa e prolongada no tempo, como é o caso da presente ORU, pressupõe um conhecimento permanente da evolução das condições de contexto e um contínuo acompanhamento da execução das ações levadas a cabo. Torna-se pois altamente vantajosa a adoção de uma prática sistemática de **monitorização e avaliação** do desenvolvimento da operação.

Para o efeito, deve tirar-se o máximo partido da implementação do plano de monitorização previsto no âmbito da concretização do PARU, procurando sinergias que permitam a melhor rentabilização dos recursos humanos envolvidos, e a sistematização e compatibilização de metodologias de recolha e tratamento de dados e de produção de resultados.

VI. QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a aprovação da delimitação de uma ARU habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) localizados dentro dos seus limites a usufruir de um conjunto de apoios e benefícios, tendo em vista incentivá-los à participação nas intervenções de requalificação planeadas pelo município.

O Artigo 14.º daquele Regime estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação. De facto:

- Por um lado, "*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável"*;
- Por outro, "*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*".

O Município deve assim, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana.

Com a aprovação da ARU, ficam estabelecidos os seguintes incentivos fiscais, que englobem os que decorrem diretamente da Lei e aqueles que passam a vigorar por deliberação do Município:

Âmbito Fiscal	Benefícios
IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)	**Aplica-se a taxa reduzida de 6%** (alteração decorrente do art. 18º da Lei 12-A/2010, de 30 de junho): a) [Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)] As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro. b) [Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA] As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. c) [Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA] As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Âmbito Fiscal	Benefícios
IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)	**Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património (alteração decorrente do artigo 116º da Lei 55-A/2010, de 31 de dezembro):** a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável; b) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística de acordo com os requisitos dos números 2, 3 e 5 do art. 45º do EBF, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; **Alteração decorrente do art. 71.º, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro:** a) São isentas de IMT por deliberação da Assembleia Municipal no âmbito da aprovação da ARU as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (cf., art. 71º nº 8, 19, 20, 23 da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, sob epígrafe "Incentivos à Reabilitação Urbana").
IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	**EBF e Lei do Património:** a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural. b) Ficam isentos de IMI, os prédios objeto de reabilitação urbanística de acordo com os requisitos dos números 2, 3 e 5 do art. 45º do EBF, desde que, no prazo de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, art. 45º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização). c) Estão isentos de IMI por deliberação da Assembleia Municipal no âmbito da aprovação da ARU, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situadas na ACRRU, definida no Decreto Regulamentar nº 11/2000, de 24 de agosto, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020; d) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida na alínea anterior, pode ser renovada por igual período (5 anos), ficando porém tal renovação sujeita a confirmação de utilização/ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação.

Âmbito Fiscal	Benefícios
IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)	**Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):** a) Os proprietários de imóveis localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4); b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27 e seguintes do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/ 2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4); c) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º 5); d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação (Artigo 71.º n.º 6).

2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

No que respeita aos incentivos municipais, estabelece-se uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais nas ARU, compreendendo a Taxa de Ocupação do Domínio Público, as Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas, a Taxa de Licenciamento de Publicidade e a Taxa Municipal de Infraestruturas, sintetizada no quadro seguinte:

Âmbito (taxa)	Incentivos
Taxa de Ocupação do Domínio Público	Redução de 100% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de ampliação, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU.
Taxas de Licenciamento/ Autorização/Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	Redução de 100% nas operações urbanísticas localizadas nas ARU.
Taxa de Licenciamento de Publicidade	Redução de 100% do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar nos Centros Históricos das ARU.
Taxa Municipal de Infra -estruturas	Redução de 50% do montante da taxa devida, sem prejuízo de outros regimes mais favoráveis que estejam em vigor no Município.

3. INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Elencam-se de seguida os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, e se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento; programas de investimento público do Portugal 2020; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas; e fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro do IFRRU:

Tipologia	Instrumentos
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	- RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados - REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas - RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal - SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação - PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação - PORTA 65 JOVEM
Programas de investimento público do Portugal 2020	- POSEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos - PARU: Programa de Ação de Reabilitação Urbana - POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego - PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional - DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana - Protocolos Bancários
Fundos de desenvolvimento urbano	- JESSICA - Fundos de Desenvolvimento Urbano - IFRRU

4. Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros, deverão ser previstos incentivos de carácter técnico, a promover pela Loja de Reabilitação Urbana, com vista à agilização dos processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para a realização dos projetos e empreitadas de reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na área de intervenção, através, designadamente, da disponibilização de uma bolsa de projetistas, de uma bolsa de fornecedores de serviços de empreitada, e mesmo da elaboração de projetos.

5. NOTA TÉCNICA SOBRE O ACESSO AOS INCENTIVOS E APOIOS

O artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação, localizados em ARU, e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020 (art.º 71º, nos 1 e 2).

São abrangidas as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- Serem prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- Serem prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

De acordo com a alínea a) do número 22 do mesmo preceito legal, são "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 conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção".

O "estado de conservação" de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estando escalonados por níveis nos termos seguintes (art.º 5º, nº 2):

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

Foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana (desde que constituídos entre 2008 e 2013), a saber:

- Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71.º do EBF.

Importa referir que a adoção deste regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, nos termos do Artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Merece também referência o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (DL 53/2014, de 8 de abril) que prevê que as intervenções de reabilitação urbana a realizar até 2021 possam ser dispensadas do cumprimento de alguns requisitos constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e de outros diplomas com exigências técnicas relativas ao edificado, promovendo uma nova dinâmica quer ao nível procedimental, quer ao de custos e exigências para os proprietários.

Por último, assinale-se que cabe ao interessado iniciar o procedimento de obtenção dos benefícios fiscais, comunicando à entidade gestora as obras que pretende efetuar no âmbito da reabilitação dos prédios urbanos, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou da entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

A Câmara Municipal comunica, no prazo de 30 dias, o reconhecimento do direito à isenção ao serviço de finanças competente que deve promover, no prazo

de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI e de IMT sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

ANEXO

O procedimento para a definição da Área de Reabilitação Urbana de Fão iniciou-se com uma delimitação preliminar alargada da área objeto de atenção, a ser ajustada em função da análise e efetivo conhecimento do território, entendido nas suas diversas componentes: física, ambiental, urbanística e socioeconómica.

Significa isto que a delimitação inicial foi feita por exagero, procurando não só abarcar o que reconhecidamente é o núcleo do aglomerado anterior à década de 80, data a partir da qual se dá o "boom" expansionista, mas também as envolventes urbanizadas com edificações mais recentes onde se densificam os edifícios de habitação coletiva, havendo igualmente lugar a áreas de moradias unifamiliares isoladas ou em banda.

A peça desenhada nº A1, de agosto de 2016, denominada de "Evolução do Aglomerado Urbano" permite identificar e datar as áreas de extensão urbana, sendo mais evidentes a que se localiza a poente e sudoeste do Hospital da Santa Casa da Misericórdia e a que se estende para sudeste, até ao Rio Cávado.

Foi neste contexto que a Área de Reabilitação Urbana Potencial, que perfaz uma área de 28,62 ha, foi inicialmente definida pelos seguintes limites (ver imagem que se segue):

- A norte e nascente pela margem do rio Cávado, outrora início do povoado;
- A sudeste pela Avenida Visconde de S. Januário (antiga EN 13) e pela embocadura da Rua Serpa Pinto e seu prolongamento até ao rio Cávado, abarcando as construções senhoriais e rurais envolventes da Igreja do Bom Jesus;
- A sul, pelas Ruas dos Veigas e do Ramalhão, cujo edificado que as conforma também apresenta uma traça antiga;
- A poente e noroeste, pelas Ruas Comandante Augusto Teixeira e pela rua do Capitão Jorge Larcher, onde ainda existem edificações das origens deste aglomerado intercaladas com outras contemporâneas.

Figura 1 –Identificação da Área em Estudo sobre Ortofotomapa

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Fão, *Fanum*, templo.

É referido como possível a existência de deuses pagãos neste local e ser esta uma das principais fundamentações da sua denominação.

A sua génese perde-se no tempo, mas a ocupação romana ganha alguma importância e há alguma mistificação em torno de uma cidade denominada de Águas Celenas. No entanto, e devido à falta de vestígios expressivos que fundamentem tal facto, a dúvida permanece.

Independentemente de qualquer especulação sobre a origem do povoado de Fão, há uma tese que defende que o lugar deriva de um castro localizado entre Rio Tinto e S. Lourenço.

No século X, este lugar era pertença de D. Flâmula por herança da sua tia, a condessa Mumadona. Esta terra tinha como uma das principais fontes de rendimento o sal, devido à existência de salinas.

Nas Inquirições 1220, Fão é apelidado de "… Santo Pelagio de Fão, de terra de Faria.". "…diz que o rei tem 33 casais dos quais dão o terço do pão, do linho e sal."

O Senhorio de Fão esteve em poder de Rui Pereira, procurador do Mestre de Aviz e seu colaborador na morte do Conde de Andeiro.

Ora, sucedeu que Rui Pereira deu a terra de Fão, com todos os direitos e pertenças, a Gonçalo Nunes de Faria, o heróico defensor do castelo de Faria, por carta que foi presente ao rei D. João I. Estando Fão encravada na terra de Faria, era, porém, da jurisdição de Guimarães.

D. João I, por carta de 14 de outubro de 1409, transfere e incorpora Fão no julgado de Faria, doando-o a seu filho D. Afonso, conde de Barcelos, entrando assim o senhorio de Fão nesta casa.

Posteriormente, encontramos um desenho do **século XVIII** da costa desde Viana até Esposende e onde se pode observar a planta da foz do rio Cávado com o aglomerado da Vila de Esposende e de Fão.

Figura 2 – Carta do século XVIII, in "Topografia da Província entre o Douro e Minho, Biblioteca Publica Municipal do Porto

Neste mesmo período (ano de **1759**), podemos encontrar uma gravura muito interessante que nos revela algumas informações sobre os dois núcleos de Fão e de Esposende, do Ajudante de Infantaria e Engenheiro da Província do Minho, José Martins da Cruz.

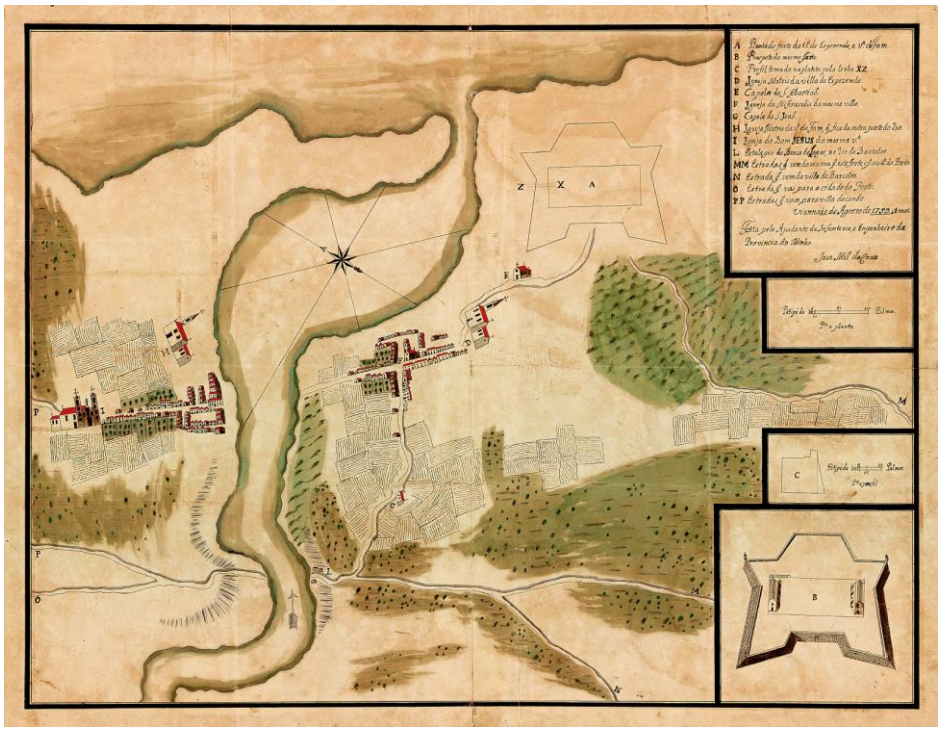


Figura 3 – Esposende e Fão em 1759

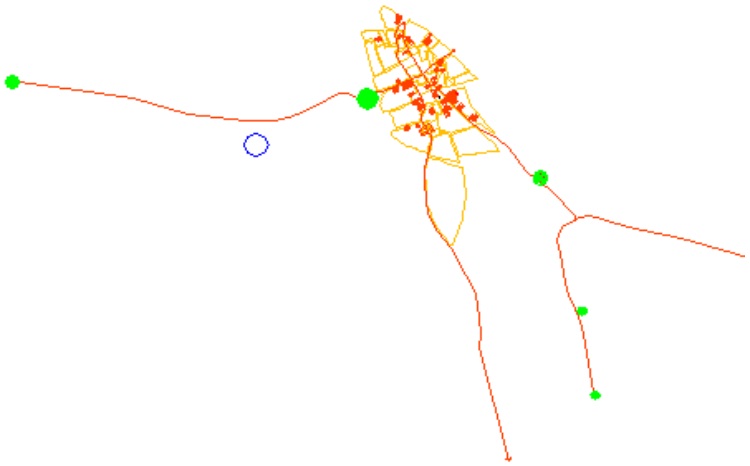
"Fão tinha juiz pedâneo…, e homens honrados com que se governava, por eleição anual do povo, a que vinha presidir a Câmara de Barcelos …".(1)

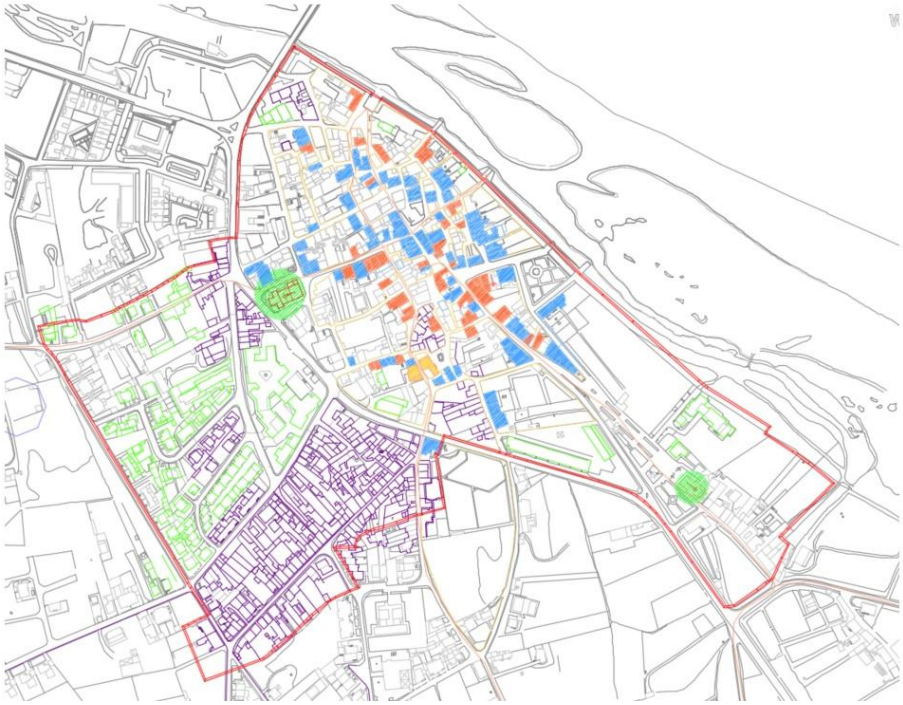
Fão nunca foi vila, embora a presença de equipamentos como uma Misericórdia e um hospital, desde o século XVI, confiram um estatuto especial ao aglomerado. O hospital será relocalizado quatro séculos depois, em 1908. A relocalização deste equipamento vai usufruir da localização da ponte de Fão, construída em 1892, e vai usufruir da ligação viária Viana do Castelo /Porto.

Para entender o crescimento de Fão, ensaiou-se um processo evolutivo do aglomerado associado à localização das capelas, da estrutura dos edifícios e da estrutura da mobilidade.

Deste modo, podemos relacionar as capelas posteriores ao século XVI, como a capela do St.º António e a da Boa Morte, a sul, a igreja do Bom Jesus, a igreja da Matriz e a capela da Bonança, a poente, passando pelo cemitério das Barreiras, e traçar uma linha de desenvolvimento. Associando os edifícios quinhentistas, pré-

pombalinos e pós-pombalinos, temos o zonamento temporal do aglomerado (ver imagem que se segue).





1.ª fase – Igrejas (círculo verde) e edifícios quinhentistas (amarelos)
2.ª fase – Edifícios prépombalino (vermelhos);
3.ª fase – Edifícios pombalinos e póspombalinos (azuis);
4.ª fase – Edifícios com limites pretos e sem preenchimento e com limites violetas;
5.ª fase – Edifícios com limites verde alface.

Figura 4 - Zonamento Temporal do Aglomerado

Depois, vem o processo de consolidação dos interstícios que assumem algum protagonismo com a entrada dos "torna viagens" capitalizados e dos ideais liberalistas e que conferem uma imagem moderna, ao estilo de Eça de Queirós.

Com a valorização das estruturas de mobilidade, a EN 13 assume cada vez mais um papel de ligação e dinamismo exógeno e em simultâneo de barreira endógena. Assim, o núcleo central de Fão fica separado em duas partes: uma a nascente, mais antiga e relacionada com o rio; e a outra, mais recente, relacionada com as dinâmicas florescentes do fenómeno balnear.

(1) Fonseca, Teotónio, Espozende e o seu concelho, 1936;
(2) Esposende – a terra e o Homem, Anégia, edições Lda.

2. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, analisada ao nível da subsecção estatística, complementada com as observações resultantes dos trabalhos de reconhecimento feitos no território em análise, bem como outros elementos fornecidos pela Câmara Municipal.

A área em estudo de Fão abrange territórios da atual União das freguesias de Apúlia e Fão. Para maior facilidade no tratamento dos dados, iremos manter a referência à freguesia de Fão, pois é assim que se apresentam as informações do INE, integrando 45 subsecções censitárias, por sua vez distribuídas por 5 secções estatísticas.

De acordo com os dados recolhidos, a área em análise é constituído por:

- 681 edifícios que correspondem a 907 alojamentos, dos quais 905 são alojamentos familiares e 2 coletivos;

Quadro 1 – Divisões censitárias dos Censos 2011 abrangidas pela área em estudo de Fão

Freguesia/Código	Secções	Subsecções
Fão 030606	003	02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09
	004	01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23
	005	03
	006	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12, 13
	008	02, 03, 04, 06

- 55,4% dos alojamentos familiares são de residência habitual e 7,8% dos alojamentos familiares estão vagos, podendo inferir-se que 36,8% são alojamentos com ocupante ausente ou de uso sazonal ;

- Nesta área residem 505 famílias constituídas por 1391 indivíduos;

2.1. Evolução demográfica

A análise dos dados da população na área de intervenção evidencia que a população residente na área em estudo representa cerca de 58% da população da freguesia e aproximadamente 5% da população do concelho (ver Quadro 2).

Quadro 2 – População residente, famílias e dimensão dos agregados

		Área em Estudo	Freguesia de Fão	Concelho de Esposende
2001	População Residente	1641	2843	33325
	Peso (%)	100	57,7	4,9
	Famílias clássicas	506	868	9485
	Dimensão do agregado	3,2	3,3	3,5
2011	População Residente	1391	3103	34254
	Peso (%)	100	44,8	4,1
	Famílias clássicas	505	1110	11087
	Dimensão do agregado	2,8	2,8	3,1

Fonte: INE, Dados Censitários 2001 e 2011

Na última década censitária (2001-2011), a área alvo de estudo viu a sua população diminuir significativamente (cerca de 15%), contrariando a tendência da freguesia onde se insere (+9,1%), bem como a evolução verificada ao nível do concelho de Esposende (+2,8%), conforme se pode verificar no Quadro 3.

Relativamente ao número de famílias clássicas verificou-se uma diminuição ténue na área de estudo (-0,3%) e um aumento significativo ao nível das unidades territoriais de hierarquia superior analisadas, com 27,9% ao nível da freguesia e 16,9% ao nível do Concelho. Estes dados evidenciam uma tendência de perda populacional acentuada na área em estudo.

Quadro 3 – Evolução da população e famílias (%) na área em estudo e divisões administrativas onde se insere

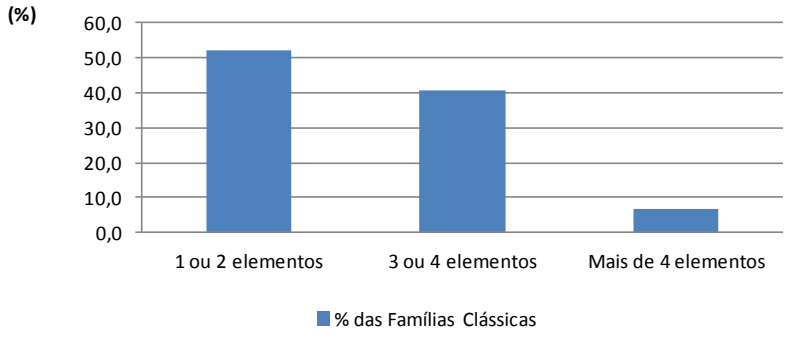
	Área em Estudo	Freguesia de Fão	Concelho de Esposende
População Residente	-15,2	9,1	2,8
Famílias clássicas	-0,3	27,9	16,9

Fonte: INE, Dados Censitários 2001 e 2011

Os dados apresentados no quadro anterior traduzem uma área em perda demográfica em contraciclo com o verificado ao nível da freguesia onde se insere. Esta freguesia apresenta, de resto um maior dinamismo demográfico quando comparada com a média do concelho, o que revela um maior dinamismo económico.

Na última década censitária verificou-se na área em estudo uma diminuição da dimensão média das famílias em 0,4, valor da mesma ordem de grandeza do verificado ao nível da freguesia e do concelho.

A figura seguinte corrobora os dados referentes à dimensão dos agregados, sendo que a maioria das famílias da área em estudo é composta por 1 ou 2 elementos (53,2%), sendo que as famílias com mais de 4 elementos representam apenas 6,9% do total das famílias.

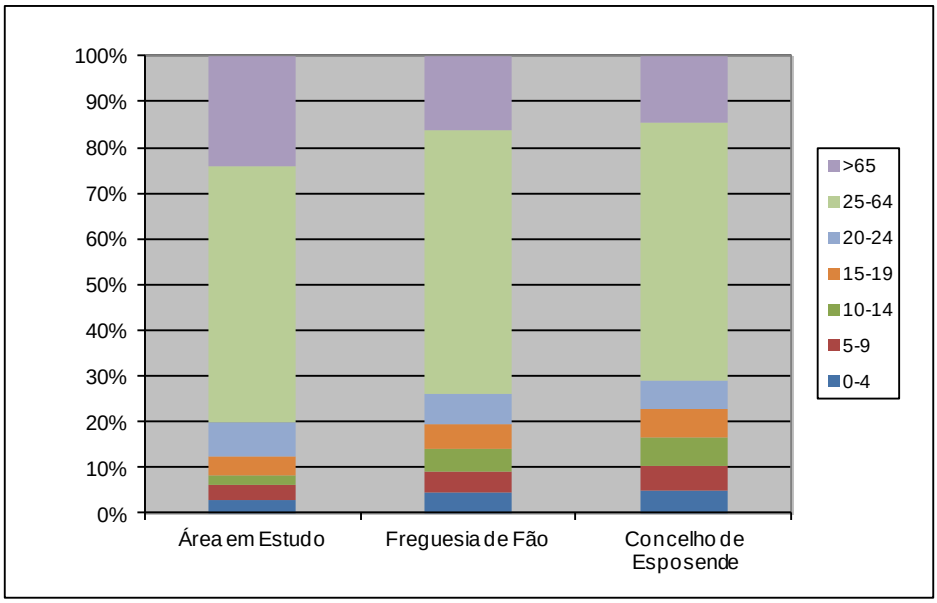


Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 5 – Número de indivíduos nas famílias clássicas

Conjugando a informação da Figura 5 com a distribuição da população por faixas etárias (Figura 6), conclui-se que uma parte dos agregados será constituída por idosos, uma vez que estes constituem cerca de 23% da população residente.

A estratificação da população residente pelas diferentes faixas etárias revela uma proporção dos residentes em idade ativa (66,1%) inferior à média da freguesia (69,4%) e do concelho (68,8%).



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 6 – Distribuição da população residente pelas faixas etárias em 2011

A figura anterior confirma ainda os dados existentes sobre as relações de dependência: verifica-se que a proporção da população idosa (23,3%) na área em estudo é bastante superior à da população jovem (faixa do 0-14 anos), que é de 7,9%, o que revela uma população com tendência para o envelhecimento.

Analisando as relações de dependência, verifica-se que o índice de envelhecimento na área em estudo é bastante superior ao verificado na freguesia e no concelho. Este valor justifica-se pelo menor número de jovens (faixa 0-14) existente e pela maior proporção de idosos (ver Figura 6). Por conseguinte o índice de dependência dos jovens é mais baixo que as divisões administrativas de hierarquia superior e o índice de dependência dos idosos é superior, sendo o índice de dependência total superior ao verificado nas unidades territoriais de hierarquia superior onde a área se insere.

Quadro 4 – Relações de dependência da população em 2011 nas diferentes unidades territoriais

	Área em Estudo	Freguesia de Fão	Concelho de Esposende
Índice dependência dos jovens	14,0	20,5	24,0
Índice de dependência dos idosos	35,3	23,4	21,4
Índice de envelhecimento	294,5	114,3	89,3
% População Ativa	66,1	69,4	68,8
índice de dependência total	47,2	44,0	45,5

Fonte: Dados censitários de 2011, INE

2.2. Condições socioeconómicas

A distribuição dos indivíduos por atividade económica revela que a maior proporção (42,4%) dos residentes não tem atividade económica, seguindo-se a população está empregada (39,7%) e os reformados (27,4%), como os grupos de maior peso. A população desempregada representa 7,3% da totalidade da população residente.

Quadro 5 – Distribuição da população residente perante a atividade económica

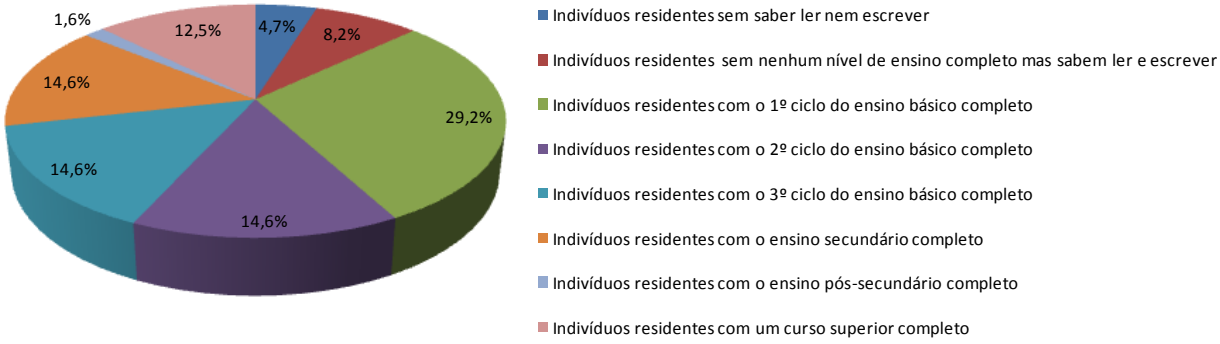
		N.º	%
População Empregada		552	39,7
	Setor I	6	0,4
	Setor II	156	11,2
	Setor III	390	28,0
Reformados		381	27,4
Desempregados		101	7,3
	à procura do 1º emprego	13	0,9
	à procura de novo emprego	88	6,3
Sem atividade económica (domésticas,		590	42,4

Fonte: Dados censitários de 2011, INE

No que respeita aos **setores de atividade** que ocupam a população empregada, verifica-se uma forte terciarização, com cerca de 71% da população empregada afeta a este setor. O setor primário assume uma importância residual, representando cerca de 1,1% da população empregada. Os restantes 28% da população empregada está afeta ao setor secundário.

Os **níveis de instrução** de uma população constituem um importante indicador do potencial de desenvolvimento dessa população. Na área em estudo, verifica-se qua a população que não sabe ler nem escrever representa cerca de 5% do total, sendo que o nível de escolaridade predominante é o 1º Ciclo do Ensino

Básico, que integra 29,2% da população, revelando uma população pouco qualificada.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 7 – Distribuição da população da área em estudo por nível de escolaridade mais alto completo

3. ANÁLISE URBANÍSTICA

Metodologia de Análise

A caracterização do edificado do Centro Urbano/Histórico engloba duas componentes: uma abordagem mais global, baseada na informação disponibilizada pelos dados censitários de 2011; uma abordagem mais específica decorrente de trabalho de campo realizado por rua, de modo a fornecer uma leitura dos alçados que conformam o espaço-público rua, abrangendo: (i) o estado de conservação, (ii) o número de pisos; (iii) o valor patrimonial/ cultural, (iv) o uso do r/chão, e (v) o uso dominante dos restantes pisos.

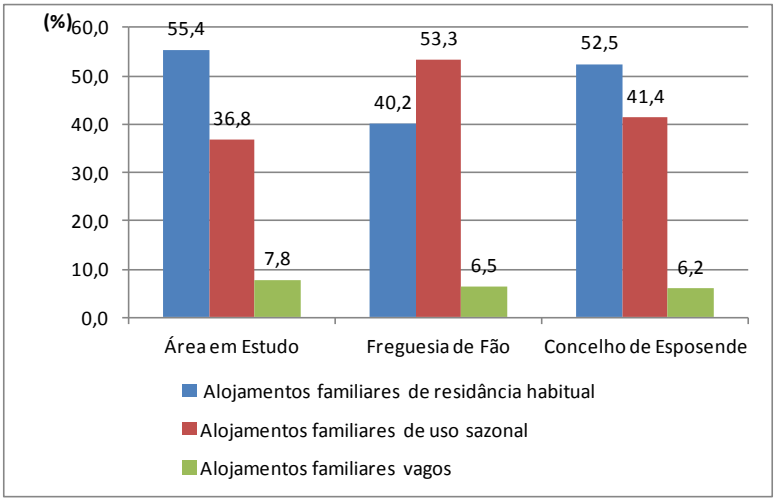
A caracterização urbanística específica, nomeadamente do edificado quanto ao n.º de pisos, uso dominante do r/c e dos restantes pisos, só se realizou para o edificado em péssimo, mau e razoável estado de conservação, ou seja, não incidiu sobre os bons e muito bons, porque não necessitam de intervenção, e não são sequer elegíveis para efeitos de benefícios. Exceção feita apenas no que respeita ao valor patrimonial/cultural, onde se assinalaram os edifícios de qualidade patrimonial, mesmo em bom ou muito bom estado de conservação, pois era importante ter uma ideia do conjunto do edificado com este valor para efeitos da delimitação da ARU. De salientar ainda que todos os edifícios foram caracterizados

pelo atributo dominante nesse edifício, bem como, que os edifícios de gaveto foram caracterizados apenas na rua da fachada principal do edifício em causa.

a. Parque edificado na sua globalidade

De acordo com os dados censitários, a área em estudo contabiliza 681 edifícios aos quais correspondem 905 alojamentos. Do total de alojamentos familiares clássicos estima-se que 501 (55,4%) sejam de residência habitual e 71 (7,8%) estejam vagos, presumindo-se que os restantes 333 (36,7%) alojamentos sejam de uso sazonal ou com ocupante ausente.

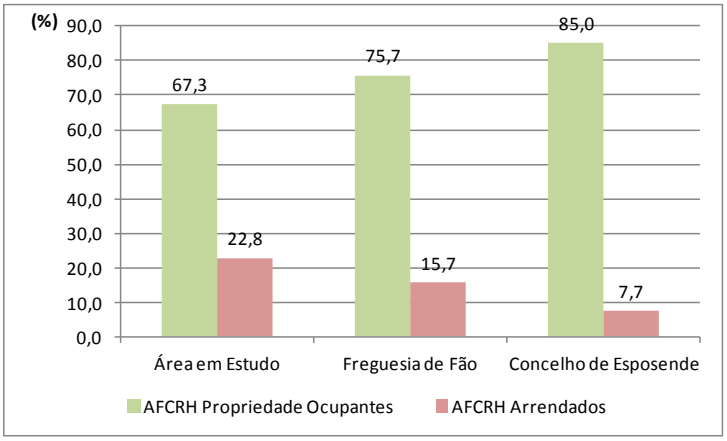
Proporcionalmente, a área em estudo é a que possui maior quantidade de alojamentos vagos, constituindo um ativo que, a ser mobilizado, poderá assegurar uma melhoria das condições de habitação e a dinamização do mercado de arrendamento.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 8 – Alojamentos familiares por tipo de utilização

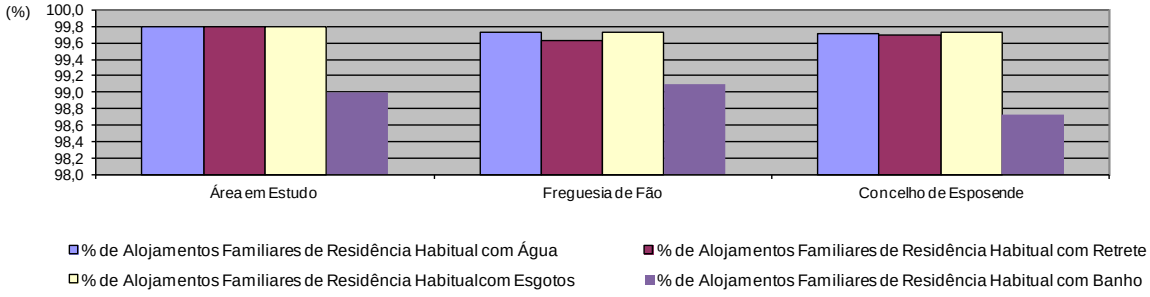
Dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 337 são propriedade dos ocupantes e 114 são arrendados. Da análise da Figura 9 conclui-se que na área em estudo é menor a proporção de alojamentos propriedade do ocupante e maior a proporção de alojamentos arrendados, face às percentagens verificadas ao nível da freguesia e do concelho.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 9 – Alojamentos familiares por regime de ocupação

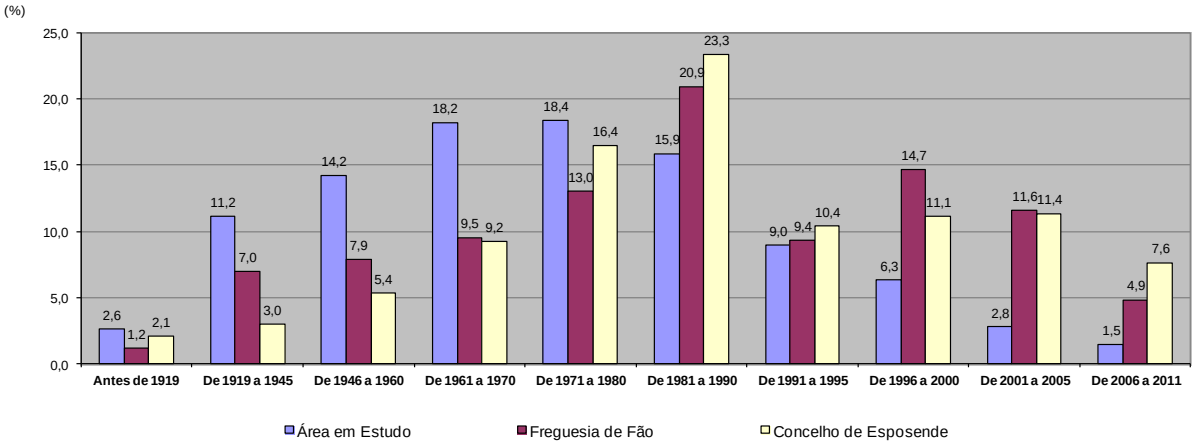
Ao nível de conforto, a grande maioria dos alojamentos familiares de residência habitual possuem as infraestruturas necessárias a boas condições de salubridade, nomeadamente, água canalizada, retrete e esgoto, na ordem dos 99,8% dos alojamentos e banho, na ordem dos 99%.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 10 – Infraestruturas existentes no edificado da área em estudo

Analisando agora o edificado da área em estudo, por época de construção, verifica-se que cerca de 28% dos edifícios tem mais de 56 anos, tendo esta área uma proporção maior de edifícios mais antigos face à freguesia e ao concelho onde se integra.



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 11 – Edifícios por época de construção

No cartograma seguinte apresenta-se a proporção de edifícios mais antigos (anteriores a 1970) por subseção estatística. A análise da figura evidencia que é no quadrante nordeste da área em estudo que se concentram os edifícios mais antigos, mais concretamente no território circunscrito pela Av. do Rio, EN13 e ainda o quarteirão delimitado entre esta última, a Rua de São José e Rua Artur Sobral.

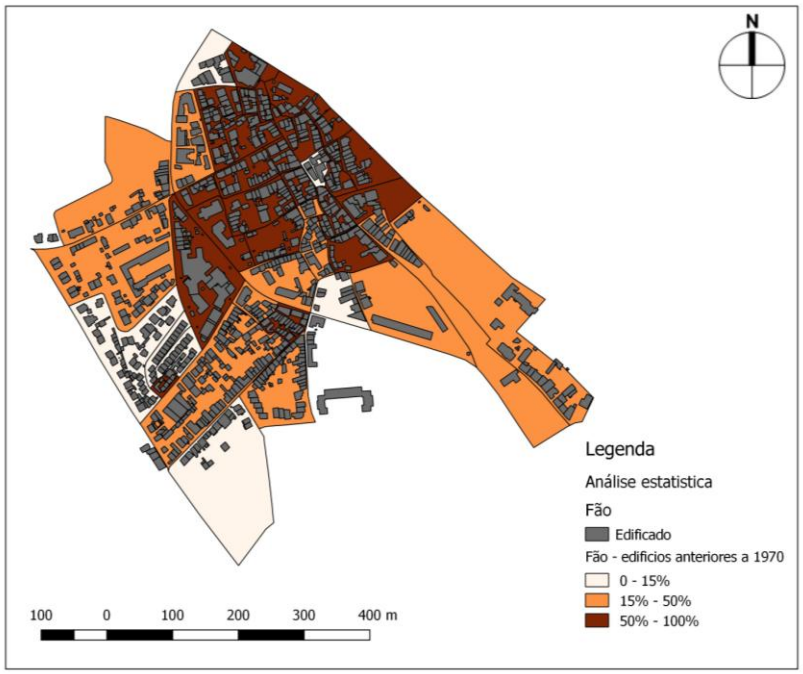


Figura 12 – Proporção de edifícios anteriores a 1970 por subsecção estatística

b. Caraterização específica

Estado de Conservação

O estado de conservação dos 713 edifícios levantados é, em geral, razoável 56% (201), isto no que se refere a uma leitura apenas do seu exterior e tomada a partir da via pública, sendo que 198 (28%) edifícios estão ainda em melhores condições, em muito bom ou bom estado de conservação e 4 estão em obras, donde se pode concluir **que 85% do parque edificado de Fão não tem necessidade ou tem apenas uma ligeira carência de intervenção**, o que é muito positivo face à realidade nacional.

No entanto, os 15% (111) de edifícios em mau (69) ou péssimo/ruína (42) estado de conservação conferem um impacte elevado de degradação ao aglomerado, uma vez que há muitos edifícios de grandes dimensões, acrescendo que 20% (22) têm valor patrimonial, factos que deverão estar na origem do seu estado, uma vez que exigem um avultado investimento para a sua reabilitação.

Por conseguinte, a ARU é, já por si, muito pertinente para aliviar a carga de taxas e impostos sobre estes edifícios quando intervencionados, funcionando como um estímulo à sua reabilitação.

A maior concentração de edifícios em mau e péssimo estado de conservação acontece no enfiamento das Ruas António de Morais, de Macau e Travessa do Patronato, com 11 edifícios, seguindo-se a R. Prior António Nogueira (10 edifícios), R. dos Irmãos Soares Estanislau e Largo Armando Teixeira (10 edifícios), R. dos Veigas (8 edifícios) e Av. Dr. Henrique Barros Lima (com 7 edifícios em mau ou péssimo estado de conservação, dos quais 3 envolventes à Igreja do bom Jesus, como ilustram as fotos).

Número de Pisos do Edificado

Quanto ao número de pisos foram levantados 473 edifícios, pois para além dos Bons e Muito bons que não se caracterizavam, como já explicado, ainda temos os péssimos e em obra que não se conseguiram caracterizar devido ao seu estado, sendo que apenas em 7 destes 46 conseguimos identificar a cércea.

Assim, ao nível da média de número de pisos, a grande maioria (86%) dos edifícios levantados tem 1 (32%) a 2 (54%) pisos, seguindo-se os restantes 14% com 3 pisos e ainda 2 edifícios com 4 pisos, estes últimos já na área de transição entre o núcleo antigo de Fão e o Bom Jesus, não apresentando grande intrusão urbanística.

No que respeita aos edifícios de 3 pisos, mais disseminados pela área em estudo, são os que assumem individualmente um carácter dissonante na paisagem do Centro Histórico/ Antigo de Fão, 13 ao nível urbanístico e 6 ao nível arquitetónico.

Valor Patrimonial / Cultural

É dentro desta área de intervenção que se encontra o maior número de edifícios com valor patrimonial (26) ou de qualidade (61) da Vila de Fão (ver figura que se segue), assumindo estes 17% do total de edifícios caracterizados neste item (494), sejam eles inventariados ou não – destacando-se as Igrejas Paroquial e da Misericórdia, o Templo do Bom Jesus, a Capela de Nª Sª de Fátima, no património religioso, e as casas Quinhentistas, a casa do Didier e a casa dos Carneiros no património civil (os quais se ilustram de seguida com algumas fotos); bem como, edifícios de acompanhamento que conformam o conjunto urbano de forma coesa e harmoniosa, revestindo maior notoriedade da EN13 para nascente.

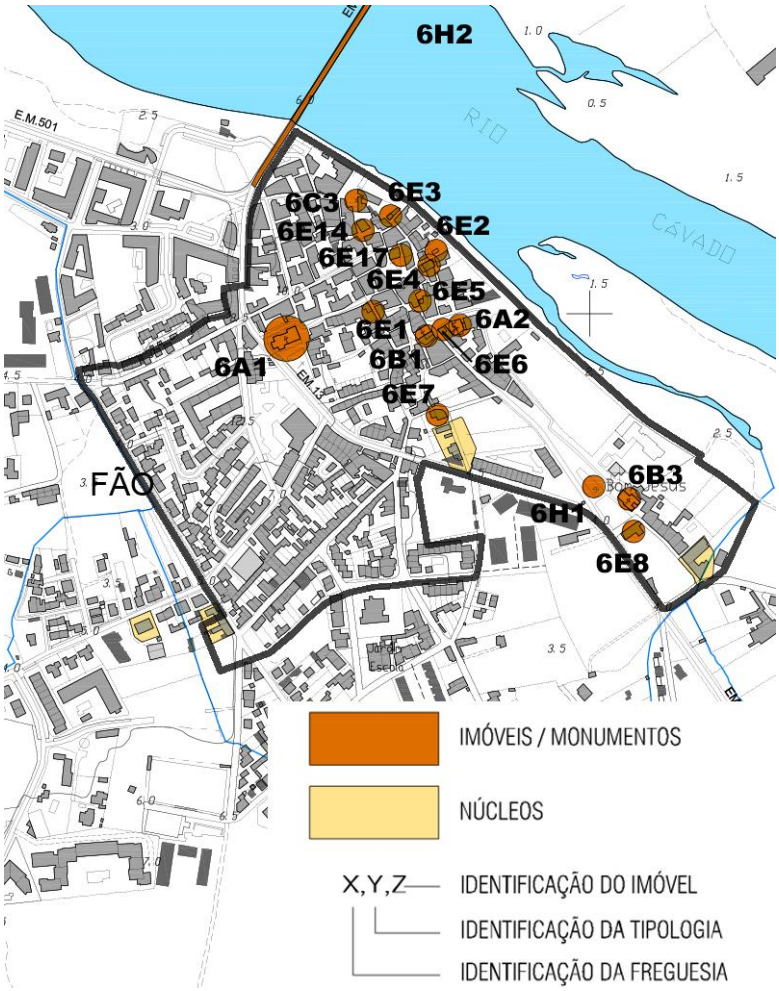


Figura 13 – Extrato da Planta de Património Edificado do PDM para a Área-Estudo

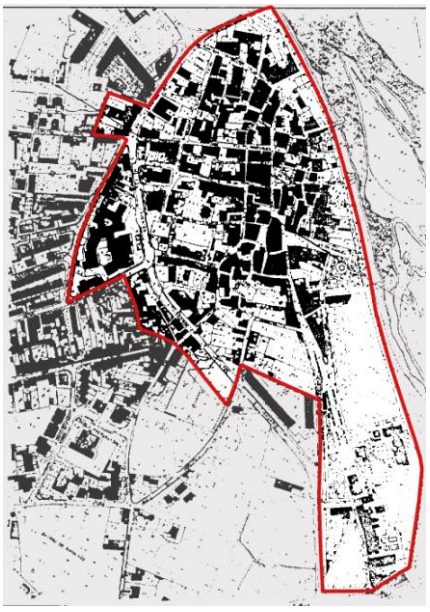
Dentro desta área, destacam-se as ruas Prior António Nogueira e Campos Morais, bem como o Largo Conde de Agrolongo, com maior frequência de edifícios patrimoniais, uma vez que eram as artérias antigas principais da Vila.

id	DESIGNAÇÃO	LUGAR
6. A1	Igreja Paroquial	Rua Prior Gonçalo Viana
6. A2	Igreja da Misericórdia de Fão	Av. Dr. Manoel Paes
6. B1	Capela de Nª Sª de Fátima	Av. Dr. Manoel Paes
6. B3	Templo do Bom Jesus	Largo do Bom Jesus
6. C3	Alminhas de S. Paio	S. Paio/Ramalhão
6. E1	Casa Quinhentista	Rua Prior António / Rua da Igreja
6. E2	Casa Quinhentista	Rua da Madeira
6. E3	Casa Quinhentista I	Rua Padre Alaio
6. E4	Casa Quinhentista II	Rua Padre Alaio/ Rua da Madeira
6. E5	Casa Quinhentista	Travessa da Moura nº 2
6. E6	Casa dos Carneiros	Rua Azevedo Coutinho
6. E7	Casa do Didier	Rua Poeta Vinhas dos Santos
6. E8	Casa tipo brasileiro	Bom Jesus
6. E14	Moradia projeto Arq.º Pádua Ramos	Trav. das Alminhas do Cais, n.º 42
6. E17	Moradia projeto Arq.º Alcino Soutinho III	Trav. do Rio/ Rua Padre Alaio, n.º 26
6. H1	Coreto	Largo Bom Jesus
6. H2	Ponte Luís Filipe/ Ponte metálica de Fão (IIP-Dec.1/86, de 03 de Janeiro)	EN 13 sobre o rio Cávado

Tabela 1 – Extrato da Listagem do Património Edificado do PDM para a Área-Estudo

RESTAURANTE
SNACK-BAR

No entanto, os edifícios que imperam na área em estudo são os de acompanhamento – 71% (350 edifícios), ou seja, os que não têm valor patrimonial isoladamente, mas que, neste caso concreto da vila de Fão, têm valor de conjunto. Estes edifícios são geralmente simples, de arquitetura popular, mas formalmente muito equilibrados. Este facto não deve ser alheio da imposição do Governo, pelo Ministro do Planeamento e da Administração do Território, sob proposta da Câmara Municipal de Esposende, de na área antiga da vila de Fão (tal como delimitada na imagem que se segue) ser obrigatória a intervenção de arquitetos nos projetos de novos edifícios e nos de alteração em edifícios existentes que modifiquem a sua expressão plástica.



No que respeita ao espaço-público de Fão, este apresenta também valor patrimonial no centro antigo da Vila, não só pelo valor arqueológico do seu subsolo (ver imagem que se segue), mas porque tem uma excelente qualidade funcional e plástica, está bem dimensionado e conservado, existindo apenas pontualmente necessidade de uma intervenção ligeira.

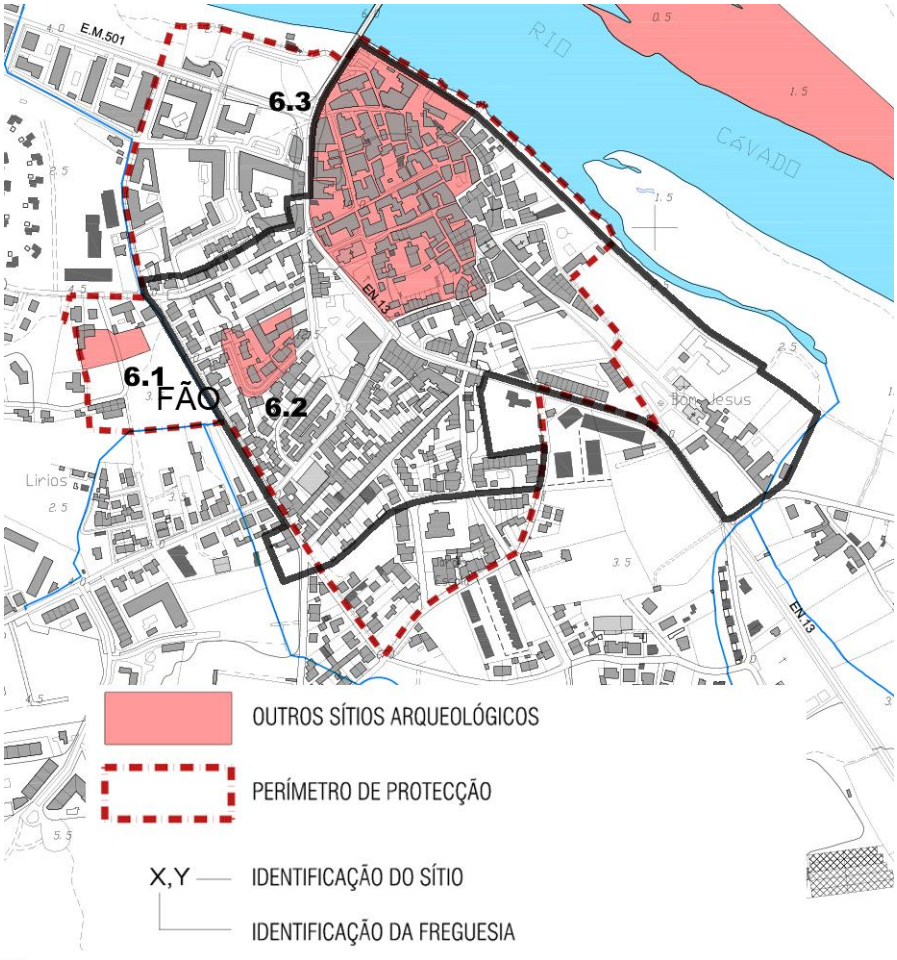


Figura 14 - Extrato da Planta de Património Arqueológico do PDM para a Área-Estudo

id	DESIGNAÇÃO	LUGAR
6.1	Necrópole/ Cemitério Medieval das Barreiras	Barreiras
6.2	Instrumentos Líticos	Cordas
6.3	Vários Fão	Centro da Vila

Tabela 2 - Extrato da Listagem do Património Arqueológico do PDM para a Área-Estudo

Uso /Função do Edificado

É nítida a prevalência da função habitacional dentro da área-estudo, assumindo 62% (318) do uso funcional dos edifícios ao nível do piso térreo e 84% (270) ao nível dos pisos superiores.

Contudo, há uma tendência de abandono nas principais artérias da Vila, com maior expressão a nascente da EN13, revestindo os devolutos ao nível do r/chão 19% (96) do total de edifícios caracterizados (512 ao nível do piso térreo e 321 edifícios nos restantes pisos) e 12% (37) nos restantes pisos, assumindo-se os devolutos como a 2a categoria mais representativa na área-estudo, pelo que urge uma intervenção de reabilitação urbana.

Ao reunir grande parte dos equipamentos (13 edifícios) e serviços (4 edifícios) públicos, bem como diversos estabelecimentos comerciais (28 edifícios), assume o papel de centralidade da Vila, apesar de representarem, no total, apenas 9% do edificado da área de intervenção, mas em área apresentam muito mais significado, pois são, geralmente, edifícios de grandes dimensões. Destaca-se ainda a presença de grande número de restaurantes e cafés que funcionam como importante fator de atração e de dinamização do centro antigo.

No que concerne ao comércio, para além da restauração, concentra os principais estabelecimentos do comércio tradicional, apresentando uma panóplia rica e variada de atividades, desde a mercearia, papelaria, florista, pronto-a-vestir, arranjos de costura, até diversos cafés, pastelarias e restaurantes, resultando numa procura por parte dos residentes na vila e mesmo das populações das áreas envolventes, conferindo-lhe uma área de influência de escala supralocal.

Relativamente aos serviços contém relevantes serviços públicos de grande procura, geradores de importantes fluxos diários de pessoas, como são os correios, a pousada da juventude, alojamentos locais e os balcões dos principais grupos bancários; para além destes, reúne algumas atividades de apoio a empresas e ao público em geral, dos quais destacamos os escritórios dos médicos, advogados e de seguros.

No que respeita aos equipamentos de uso coletivo, a oferta é variada, encontrando-se aí sedeado o Hospital, algumas igrejas e capelas, o centro paroquial, Jardim de Infância, Centro de Actividades de Tempos Livres, Centro de Dia e Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia, escolas (primária e profissional)

e os bombeiros, entre outros, facto que vem reforçar a atratividade, movimento, animação e importância social do centro histórico e cívico numa escala não apenas da vila, mas supralocal.

O Centro Histórico não é todo homogéneo do ponto de vista da estrutura e morfologia urbana, existem zonas onde se lê a história antiga da Vila e outras de estrutura mais regular e de construção mais moderna, nomeadamente na zona poente da área de estudo. Os espaços públicos refectem essa diversidade e apresentam soluções urbanas e vivências diferenciadas, tais como um parque infantil e jardins e praças formais e informais.

4. SÍNTESE CONCLUSIVA

A síntese que se apresenta em seguida, inspirada na metodologia de análise SWOT, pretende reunir os principais aspetos que caracterizam a atual situação territorial do centro histórico abrangido pela ARU. Expõem-se os aspetos relevantes do diagnóstico situacional e prospetivo em quatro quadrantes: os "pontos fortes" e os "pontos fracos", que correspondem à análise do "ambiente interno", entendido neste caso como o conjunto de elementos respeitantes ao contexto territorial e que podem ser reforçados ou melhorados através de ações de política especificamente definidas pelo e para o município; e as "oportunidades" e as "ameaças", que constituem a caracterização do "ambiente externo", ou seja, o conjunto de elementos relacionados com o contexto regional, nacional ou internacional que influenciarão a evolução deste território.

Assim:

• **Pontos fortes**:

i) Reconhecimento crescente do papel da cidade de Esposende em termos de equilíbrio territorial enquanto nó de polarização dos diferentes subespaços concelhios;

ii) Menor percentagem de população desempregada na centralidade histórica face à média do concelho;

iii) Intervenções recentes ao nível do espaço público em alguns dos eixos centrais e frentes de mar, demonstrando uma estratégia de reabilitação que se pretende continuar a seguir.

• **Pontos fracos:**

i) Decréscimo demográfico acentuado do Centro Histórico, em contraciclo com o registado no Concelho;

ii) Tendência de envelhecimento da população residente a níveis bastante mais acentuados do que os registados no concelho;

iii) Forte peso (superior a 50%) das famílias com apenas um ou dois indivíduos;

iv) Existência, no núcleo histórico, de edifícios em mau e péssimo estado de conservação em percentagem significativa (15,6%);

v) Pouca arborização dos espaços públicos, que se apresentam fragmentados e pouco qualificados.

• **Oportunidades:**

i) Contexto favorável em termos de política urbana europeia, muito direcionada para a promoção e apoio eficaz a estratégias de desenvolvimento urbano sustentável e para o reforço do policentrismo;

ii) Existência de estruturas/planos/classificações que ligam os quatro núcleos históricos identificados e que podem potenciar ações conjuntas: Caminhos de Santiago, Rede Natura 2000, Parque Natural do Litoral Norte, EN13;

iii) Dinâmica demográfica positiva ao nível do concelho quer em população residente quer em número de famílias.

- **Ameaças:**

i) Declínio demográfico evidenciado pela desaceleração da taxa de crescimento efetivo ao nível da NUTIII Cávado.

5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

a. Critérios subjacentes à delimitação

Tal como referido no ponto do primeiro capítulo relativo à metodologia geral do trabalho, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana foi precedida de um levantamento físico, funcional e socioeconómico de uma potencial área com características para integrar a ARU.

Esse levantamento, que se apresenta nos capítulos anteriores e respetivos anexos, teve como principal objetivo fazer um primeiro reconhecimento da área, de forma a definir com maior clareza e objetividade os critérios de delimitação da Área de Reabilitação Urbana face à realidade do território em causa.

Em função dos levantamentos de campo efetuados e apresentados na 1ª fase, foram realizados cartogramas síntese, apresentados na Planta n.º 1, e que identificam:

- As **áreas de maior incidência de edificado com valor patrimonial**, compreendendo os edifícios identificados como de valor patrimonial, como de qualidade, e ainda o edificado anterior a 1977;
- **Os eixos urbanos estruturantes**, identificando os edifícios com atividades de maior geração de fluxos de pessoas (comércio, serviços e equipamentos);
- As **áreas críticas ao nível do estado de conservação**, identificando os edifícios em mau estado e em péssimo estado (ruínas), bem como os edifícios total ou parcialmente devolutos.

A delimitação da ARU teve assim em conta o cruzamento destas sínteses, adotando os seguintes critérios:

- Integrar o maior número possível de edifícios com necessidade de intervenção, seja devido ao seu estado de conservação ou ao seu estado de ocupação;
- Integrar os edifícios de valor patrimonial ou identitários mais relevantes;
- Abranger as áreas urbanas com maior incidência de fluxo de pessoas por força das atividades que aí se desenvolvem;
- Integrar espaços públicos contíguos ao centro com necessidade de intervenção;
- Respeitar, quando possível, a estrutura cadastral;
- Privilegiar a coerência territorial da ARU.

b. Delimitação espacial da ARU

A delimitação da ARU, representada na Planta n.º 1, teve por base os critérios atrás referidos, que se materializam, no presente caso, nas seguintes áreas:

- Existem extensas áreas de maior incidência de valores patrimoniais, integrando praticamente todo o tecido edificado compreendido entre a EN13 e o Rio Cávado, e ainda o conjunto na entrada sul do aglomerado;
- Os eixos urbanos estruturantes identificados são a EN13, a Av. Dr. Henrique Barros Lima, estendendo-se para a R. Azevedo Coutinho, a R. Prior Gonçalo Viana (ligando esta última à Igreja) e, a poente da EN13, a R. Capitão Jorge Larcher e a R. dos Veigas;
- As áreas críticas em termos de estado de conservação são bastante extensas, incluindo grande parte do centro histórico compreendido entre a EN13 e o Rio Cávado, e ainda algumas áreas isoladas ao longo da R. dos Veigas e da R. Capitão Jorge Larcher.