

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MARINHAS



Índice

I.	INTRODUÇÃO	2
II.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE Marinhas	7
1.	ÁREA DE INTERVENÇÃO	7
2.	SITUAÇÃO ATUAL: ELEMENTOS ESTRUTURANTES	10
III.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	12
1.	VISÃO / DESÍGNIO	12
2.	EFEITOS ESPERADOS E SEUS DESAFIOS	13
3.	EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	17
IV.	PROPOSTA_PROGRAMA GERAL DA O.R.U.	21
1.	OPERAÇÕES E AÇÕES ESTRUTURANTES	21
2.	PROGRAMAÇÃO TEMPORAL E FINANCEIRA	33
V.	MODELO INSTITUCIONAL.....	36
1.	MODELO DE GESTÃO	36
2.	MODELO DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	38
VI.	QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E soluções de financiamento das ações	41
1.	BENEFÍCIOS FISCAIS	42
2.	INCENTIVOS MUNICIPAIS	45
3.	INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS	46
4.	OUTROS INCENTIVOS	47
5.	NOTA TÉCNICA SOBRE O ACESSO AOS INCENTIVOS E APOIOS	48

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 tecidos urbanos degradados ou em degradação;

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

- Assegurar as melhores condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano intervencionado e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas 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 socioeconómico 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 Urbano de Marinhas.

II. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MARINHAS

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 características da situação atual da área assim delimitada, apontam-se:

- As áreas de maior incidência de valor patrimonial coincidem, na sua maioria, com edifícios religiosos isolados e pontuados ao longo dos arruamentos que constituem parte do caminho de Santiago que atravessa as Marinhas. Destacam-se ainda o edifício do Centro Ambiental e a casa das Marinhas, da autoria do arquiteto Viana de Lima;
- Os eixos urbanos estruturantes identificados são a N13 que estabelece a ligação com os restantes aglomerados do conselho, e os eixos mais antigos que atravessam as Marinhas e fazem parte do caminho percorrido pelos peregrinos, nomeadamente a Rua Conde de Madimba e a Rua de S. João;

- As áreas críticas em termos de estado de conservação são dispersas e um pouco por todo o território, uma vez que a própria implantação do edificado é dispersa. O fenómeno deve-se também ao facto de grande parte da construção ser sazonal gerando alguma degradação no edificado, bem como a existência de muitas construções devolutas, principalmente ao longo dos arruamentos mais antigos.



Figura 1 - Delimitação da ARU de Marinhas

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) Existência, no núcleo histórico, de edifícios em mau e péssimo estado de conservação em percentagem significativa (22,3%);
- iv) 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.

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 carácter 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, considerando a especificidade das existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual do centro das Marinhas, incluindo a sua relação com 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):

Requalificar e reforçar a centralidade das Marinhas – Av. da Igreja, Rua Padre Francisco Dias Cubelo Soares e suas imediações, passando pela **valorização dos valores ambientais de “rururbanidade” de que este território ainda frui** e que o distingue de outros, **bem como dos valores culturais** - patrimoniais e equipamentos religiosos, **como potenciadores do turismo religioso** (caminho de Santiago) **e de lugar partilhado aprazível** devido ao equilíbrio “rururbano” que ainda é possível desfrutar nas Marinhas.

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

- Criar uma “praça” franca na centralidade principal, segregando-a do trânsito automóvel.
- Humanizar o espaço público/ de utilização coletiva, redesenhando-o e equipando-o com mobiliário urbano adequado;
- Gerir a mobilidade pedonal, ciclável e viária, bem como o estacionamento, conferindo acréscimo de segurança e conforto às pessoas, de modo a incrementar o uso dos modos suaves de deslocação;
- Propiciar 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 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 expectativas, 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 características 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 caracteriza por uma estagnação e, noutros, por uma ausência de atividade.

No caso de Marinhas, verifica-se que o comércio é escasso e a atividade económica com maior visibilidade é a dos lacticínios, havendo por explorar a atividade ligada ao Caminho de Santiago.

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, assinala-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 carácter 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 estacionamento automóvel são ações de enorme importância na atratividade turística da zona. No presente caso das Marinhas, uma situação merece particular atenção: independentemente do peso dos fogos sazonais no total, a existência de um albergue para peregrinos contíguo à Igreja Matriz e associado ao Caminho de Santiago que atravessa o aglomerado, exige investimento nos percursos pedonais e nas zonas de estadia e de lazer, potenciando a atratividade do local e o surgimento de atividades económicas complementares.

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. Nas Marinhas, destaca-se o albergue dos peregrinos, a que se associa a beneficiação do Centro Paroquial e do parque que lhe está associado

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 salvguarde 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, aumentando a qualidade de intervenção e procurando estabelecer algumas regras mínimas, tais como a manutenção dos elementos de valorização existentes que confirmam identidade e alguma harmonia a este tecido urbano;
- Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação e revitalização;
- Criar uma “praça” franca na centralidade principal de Marinhass, segregando-a do trânsito automóvel.

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 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 impactos das obras sobre as atividades económicas, entre outros 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 e Histórico 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 Dinamizar** o Centro Urbano/Histórico;
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/Histórico 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/Histórico: 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/Histórico, 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 38 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação, e considerando-se prioritários em termos de reabilitação os classificados como péssimos (7). 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. Renovação de edifícios dissonantes em mau e péssimo estado de conservação

Descrição da Ação: Reabilitação de vários edifícios localizados na área crítica, totalizando 6 edifícios privados em mau e péssimo estado de conservação. As intervenções de reabilitação integral 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.

Q3. Promoção e dinamização do mercado de arrendamento

Descrição da Ação: pretende-se mobilizar os edifícios devolutos não integrados em nenhuma das ações anteriores, proceder à sua reabilitação e disponibilização no mercado de arrendamento.

Q4. Demolição de edifícios para criação de espaço público

Descrição da Ação: Demolição de 5 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.

Q5. Requalificação das frentes viradas para o largo da capela de S. João do Monte

Descrição da Ação: A proposta de requalificação das frentes viradas para o largo da capela de S. João do Monte pretende dignificar este equipamento através de um enquadramento urbano mais coerente com a sobriedade e função do mesmo, tornando o espaço público mais agradável e atrativo para a vivência quotidiana da população.

➤ 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**, ou seja, evidênciação 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.

E1. Beneficiação do Centro Paroquial criando uma nova frente de parque de recreio e lazer

Descrição da Ação: A proposta de beneficiação deste equipamento tem como fim requalificar a imagem dissonante de uma edificação preexistente localizada na zona central de Marinhas, cujo espaço público envolvente se pretende também recuperar garantido continuidade no espaço de recreio e lazer existente.

E2. Requalificação da Junta de Freguesia criando uma nova frente de parque de recreio e lazer

Descrição da Ação: A proposta de requalificação deste equipamento tem como fim requalificar a imagem degradada e dissonante de uma edificação preexistente localizada na zona central de Marinhas, cujo espaço público envolvente se pretende também recuperar criando continuidade com o parque de recreio e lazer existente.

E3. Nova sede dos escuteiros em relação direta com a centralidade de equipamentos religiosos e o parque de recreio e lazer

Descrição da Ação: Reabilitação do edifício em mau estado de conservação existente na proximidade da Igreja Paroquial e do parque de recreio e lazer para instalação da nova sede dos escuteiros - Agrupamento 813 das Marinhas atualmente instalados de forma provisória na sede da Junta de Freguesia aproveitando a centralidade de equipamentos religiosos: Igreja Paroquial, Centro Paroquial e o Albergue de Peregrinos.

➤ **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 edifício 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.

A2. Animação de Rua no Centro das Marinhas

Descrição da Ação: Promoção de diversas dinâmicas de rua, de promoção do comércio tradicional à população residente e visitante, no Centro Urbano, 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.

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

Com esta operação procura-se criar **pólos 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, 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 atracção 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. Incremento do carácter pedonal através do nivelamento entre faixa de rodagem e passeios, assumindo carácter de Avenida Central

Descrição da ação: 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 Urbano, libertando assim espaço para os peões e para atividades não permanentes, nomeadamente esplanadas.

V2. Requalificação do Campo de S. Miguel

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.

O Campo de São Miguel constitui um espaço livre localizado no eixo viário que se pretende estruturante do espaço público da zona central de Marinhãs,

enquanto percurso ao longo do qual se distribuem equipamentos sociais e religiosos, com remate a norte na Igreja Matriz e a sul no Campo de São Miguel. Neste espaço pretende-se criar um parque urbano dotado de espaços para atividades ao ar livre e que sirvam ainda de prolongamento exterior do albergue de São Miguel, edificação integrada nos caminhos de Santiago, de apoio aos peregrinos.

V3. Recuperação e expansão dos espaços verdes – Parque de recreio e lazer

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 Central das Marinhãs, desde o existente junto à Igreja até ao Campo de S. Miguel, 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.

V4 – Implantação de alinhamentos arbóreos

Descrição da Ação: Introdução de alinhamentos arbóreos em vários pontos da área, enquadrando paisagisticamente os espaços e conferindo uma melhor leitura do espaço urbano. Adicionalmente, são obtidas melhorias no usufruto dos mesmos pelos residentes e visitantes através de maior conforto bioclimático propiciado pelos elementos arbóreos com benefícios ao nível da qualidade do ar.

V5 – Requalificação das ruas Conde de Mandimba e rua da Várzea através do tratamento dos acessos e muros de limite de propriedade

Descrição da Ação: Esta ação visa a obtenção de melhorias funcionais e paisagísticas do espaço público das ruas Conde de Mandimba e Várzea articulando

os acessos públicos e privados, eliminando barreiras e procedendo à requalificação dos muros de propriedade com melhorias significativas para a paisagem local.

➤ **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 direccionados 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 actividades, 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/Valorização dos Espaços Urbanos

Descrição da Ação: Qualificação dos espaços urbanos atravessados pelos diversos percursos, identificados como Cultural/Religioso (Caminho de Santiago, que atravessa toda a área de intervenção e se assume como um elemento estruturante desta), Cultural/do Património 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 – Parques de Estacionamento Público a Criar /Reformular

Descrição da Ação: Esta ação implica a criação de duas zonas de estacionamento público que sirvam as áreas onde se verifica maior procura, como a área central das Marinhas na envolvente à Igreja Paroquial e na área adjacente à Rua da Várzea junto ao Centro Social da Juventude Unida de Marinhas, onde atualmente o mesmo se faz de forma não controlada.

C3 – Alargamento das Vias de Acesso às Habitações

Descrição da Ação: Com esta ação pretende-se alargar duas vias de acesso que possuem dimensões claramente desadequadas ao uso que possuem. As propostas incidem numa perpendicular à rua Conde de Mandimba, onde o acesso às habitações está estrangulado entre construções e muros de propriedade e num acesso de ligação entre a Rua de S. João e a Rua da Branca só possível por via pedonal.

C4 – Sentidos de Trânsito

Descrição da Ação: Esta ação pretende melhorar o funcionamento da circulação automóvel dentro da área através da criação 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.

C5 – Requalificação do Espaço Público em Mau Estado de Conservação

Descrição da Ação: Pretende-se requalificar 2487m² de espaços públicos em mau estado de conservação, correspondente a áreas adjacentes a EN13, e outros espaços públicos no interior do aglomerado de Marinhas. 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.

C6 – 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/espço 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:	Área (m2, ml ou unidade)	Custo (m2, ml ou unidade)	Quadro Síntese do PERU para o Centro Urbano de Marinhãs		
			Estimativa Orçamental		Potenciais Promotores/Fundos de Financiamento
			Investimento Público	Investimento Privado	
Operação Qualificar e Dignificar Edifícios (Q)	m2		3.162,4	5.988.570,0	
Q1 - Reabilitação de Edifícios de Acompanhamento em Mau ou Péssimo Estado de Conservação	6802	750		5.101.500,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q2 - Renovação de Edifícios Dissonantes em Mau e Péssimo Estado de Conservação	1074	750		805.500,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q3 - Promoção e Dinamização do Mercado de Arrendamento (nos devolutos que não estão nas outras tipologias de intervenção)	179	450		80.550,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Q4 - Demolição de Edifícios para Criação de Espaço Público	344	20	3.162,4		Município / PARU
Q5 - Requalificação das Frentes Viradas para o Largo da Capela de S. João do Monte	102	10		1.020,0	Proprietários e/ou Arrendatários dos Edifícios em Causa / P2020 / IFRRU
Operação Animar e Dinamizar Atividades Económicas (A)			14.164,0		
A. - Animação de Rua no Centro das Marinhãs			14.164,0		Município / PARU
Operação Equipar e Atrair Equipamentos (E)	m2		1.851.727,0	-	
E1 - Beneficiação do Centro Paroquial criando uma Nova Frente de Parque de Recreio e Lazer	2564	500	1.282.000,0		Comissão Fabriqueira / P2020
E2 - Requalificação da Junta de Freguesia criando uma Nova Frente de Parque de Recreio e Lazer	836	550	459.591,0		Município / P2020
E3 - Nova Sede dos Escuteiros em Relação com a Centralidade de Equipamentos Religiosos e o Parque de Recreio e Lazer	169	650	110.136,0		Município / P2020
Operação Viver e Conviver Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)			1.320.244,9		
V1 - Incremento do Caráter Pedonal através do Nivelamento entre a Faixa de Rodagem e Passeios, assumindo Caráter de Avenida Central	4500	35	157.500,0		Município / PARU
V2 - Requalificação do Campo de S.Miguel	5536	100	553.620,0		Município / PARU
V3 - Recuperação e Expansão do Espaço Verde Central - Parque de Recreio e Lazer	9033	25	225.820,0		Município / PARU
V4 - Implantação de Alinhamentos Arbóreos	58	60	3.480,0		Município / P2020
V5 - Requalificação das Ruas Conde de Madimba e Rua do Várzea através do Tratamento dos Acessos e Muros de Limite de Propriedade	5426	70	379.824,9		Município / P2020
Operação Conetar e Comunicar Infraestruturas (C)			476.477,3		
C1 - Estruturação de Percursos Amigáveis / Valorização de Espaços Urbanos					Município / P2020
1. Percorso Cultural / do Património (Edifícios com Valor Patrimonial ou de Qualidade)	1556	20	31.125,0		Município / P2020
2. Percorso Cultural / Religioso - Caminho de Santiago	1235	20	24.700,0		Município / P2020
3. Percorso Ciclável / Ecovia do Litoral Norte	637	40	25.492,0		Município / P2020
C2 - Parques de Estacionamento Público, a Criar / Reformular	3654	80	292.285,6		Município / P2020
C3 - Alargamento de Vias de Acesso a Habitações	114	30	3.409,5		Município / P2020
C5- Requalificação do Espaço-Público em Mau Estado de Conservação	2487	40	99.465,2		Município / P2020
TOTAL			3.665.775,6	5.988.570,0	

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 Marinhãs**, 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, predominantemente, 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.

É ainda decidida a criação de um sistema de incentivos à reabilitação, que consiste na constituição de créditos de edificabilidade resultantes de obras de reabilitação urbana de iniciativa dos particulares nos seus prédios localizados em ARU, créditos esses que podem ser utilizados no local ou transferidos para outros locais da cidade, para proveito próprio ou venda a interessados.

A constituição destes créditos e a sua operacionalização devem ser devidamente reguladas em regulamento municipal a aprovar para o efeito.

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 “intervensões 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, assinala-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 Marinhas 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 abarcar não só os núcleos de fixação mais antiga, que no caso das Marinhas eram não contíguos e localizados em pontos específicos junto a cruzamentos de arruamentos, mas também áreas de novas expansões, com crescimento significativo a partir da década de 70, que vieram a ocupar novas áreas de expansão bem como os vazios que existiam entre as primeiras construções.

A peça desenhada nº A1, de agosto de 2016, denominada de “Evolução do Aglomerado Urbano” permite identificar e datar as áreas de expansão urbana, que neste caso se caracteriza por uma evolução atomizada, com alguma concentração ao longo dos arruamentos principais.

Foi neste contexto que a Área de Reabilitação Urbana Potencial, que perfaz uma área de 42,99 ha, foi inicialmente definida pelos seguintes limites:

- A norte, pela Rua 24 de Julho, e ainda pela frente edificada a norte desta via, de forma a incluir o aglomerado antigo junto á Capela de S. João do Monte;
- A nascente, pela Rua da Branca e Rua Monte Domingues até à ligação com o cruzamento a sul, e ainda pela frente edificada a nascente destas vias, sempre que as edificações evidenciavam potencial para intervenção;
- A sul, pela Avenida de S. Sebastião;
- A poente, pela N13.



Figura 1 – Ortofotomapa com o limite da área em estudo de Marinhas

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Marinhas, como refere o Padre António Gomes Pereira no livro das “Tradições Populares”, significa à beira mar, costa de mar, salinas.

Nas inquirições de 1202, esta freguesia era conhecida por Sancto Michael de Zopaes, da Terra de Neiva. Afirmava-se que o rei tinha ali o seu reguengo e existia uma leira reguenga. Ou seja, é uma terra própria de rei, real, património real e arrendada com a obrigatoriedade de certos tributos em géneros. Afirmava-se que o rei não é o padroeiro, que esta igreja tem sesmarias e quebradas.

No século XIII Espozende era lugar de São Miguel de Cepães, hoje denominado de Marinhas, mas que só no século XVI é que assume características de freguesia.

No século XIV, a ordem Cluniacense relacionada com o poder eclesiástico permitiu que unisse a esta freguesia de São Miguel de Cepães a Gandra (factos episcopais, tomo II, pág., 164, Ferreira, J. Augusto). Nesse tempo, a freguesia estava limitada desde S. Bartolomeu até ao rio Cávado e era caracterizada por possuir uma igreja Matriz de reduzidas dimensões, onde se localiza a atual igreja que foi reformulada em 1929.

O cemitério Paroquial localiza-se do lado oposto da estrada que efetua a ligação Viana/Porto e data de 1886.

O património religioso como a capela de São Bento, em Pinhote, do século XVII, é propriedade privada. A capela do Coração de Maria é do século XIX e é também particular, outrora pertencente à família Areias e atualmente à família Gonçalves Marques. Em Outeiro, encontramos a capela da S.^a da Saúde, do século XIX. A capela de S. Sebastião no lugar de Cepães, localizada próximo da estrada EN 13, é um lugar de culto com alguma importância local.

O ribeiro da Abelheira teve um peso significativo na economia local por possuir um conjunto de moinhos de vento, azenhas movidas a água e outros tipos de engenhos, relacionados com o ciclo do milho/pão, linho e serração.

De acordo com os dados históricos, a população no século XVI era de 90, no século XVII era de 250 moradores, século XVIII era de 318 e no século XIX de 1403.

Esta freguesia apresenta-se hoje distribuída pelos lugares de Goios, Outeiro, Pinhote, Cepães, Igreja, Monte, Abelheira, Rio de Moinhos e Estrada.

A edificação que se destaca com mais presença é as casas de habitação: de São Bento, do Marquez, da Gatanheira, do Patusco, do Alferes de Goiso, do Rego Velho, do Victorio e do Lourenço.

De uma forma geral, o aglomerado que hoje respeita ao lugar da Igreja é o resultado de uma estrutura edificatória que evoluiu em três momentos.

No primeiro momento e tal como confirmado pelos estudos realizados sobre o castro de Lourenço (1), localizado a nascente, até ao século XIV este espaço do

castro era habitado. Sabe-se que há ocupações de estruturas agrícolas a meia encosta das Marinhas e de um modo disperso. A confirmar esta ocupação podemos deparar com algumas construções em pedra a marginal os caminhos na freguesia. Algumas destas habitações chegaram aos nossos dias com algumas alterações.

Numa segunda fase as construções seguintes associam as primeiras e perduram na estrutura de mobilidade.

Numa terceira fase há a consolidação do povoado com características nervuradas.

(1) Fonseca, Teotónio, Espozende e o seu concelho, 1936; Espozende – a terra e o Homem, Anégia, edições Lda, 1998;

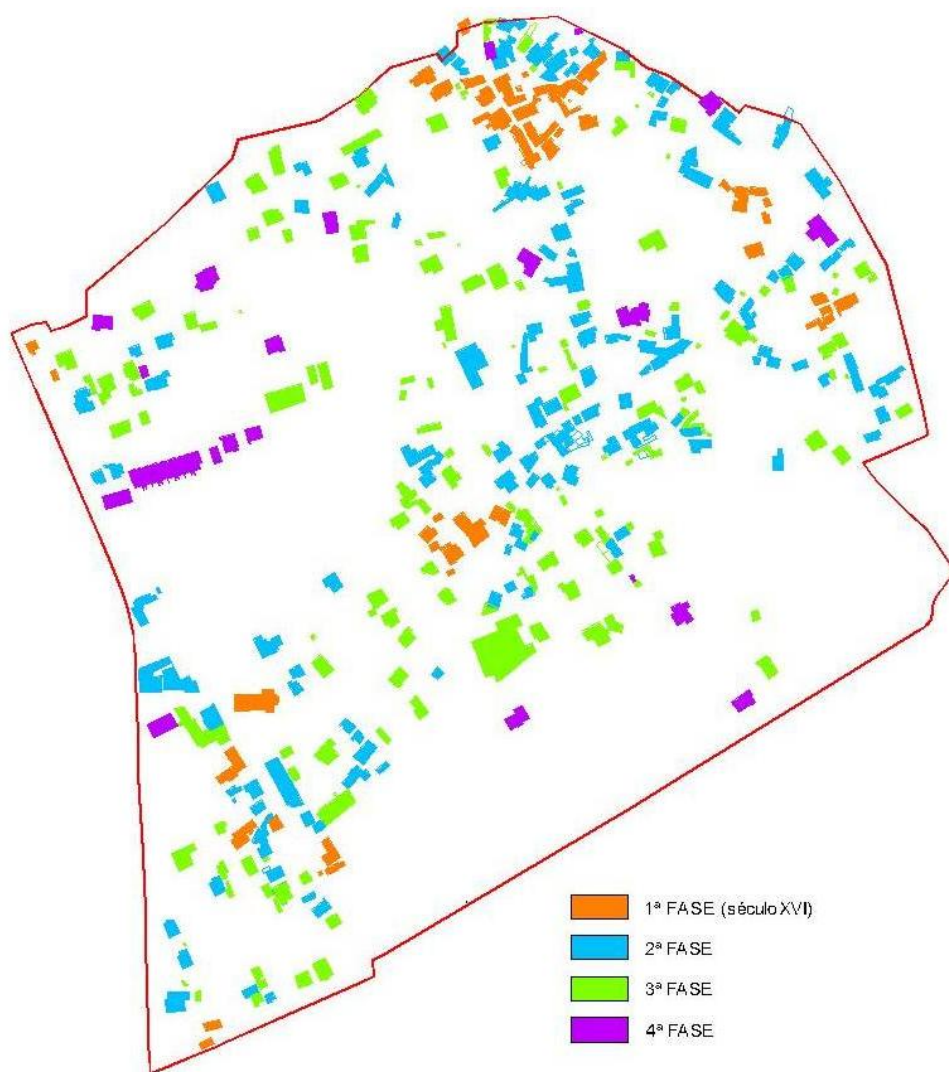


Figura 2 - Zonamento Temporal do Aglomerado

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 Marinhas abrange territórios da antiga freguesia de Marinhas, freguesia que atualmente se designa como União das freguesias de Marinhas, Esposende e Gandra. Para maior facilidade no tratamento dos dados, iremos manter a referência à freguesia de Marinhas, pois é assim que se apresentam as informações do INE, integrando 22 subsecções censitárias, por sua vez distribuídas por 3 secções estatísticas.

Quadro 1 – Divisões censitárias dos Censos 2011 abrangidas pela área em estudo das Marinhas

Freguesia/Código	Secções	Subsecções
Marinhas 030612	001	24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
	002	11
	004	01, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 14

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

- 285 edifícios que correspondem a 355 alojamentos familiares;
- 54,9% dos alojamentos familiares são de residência habitual e 1,5% dos alojamentos familiares estão vagos, podendo inferir-se que 43,7% são alojamentos com ocupante ausente ou de uso sazonal;
- Nesta área residem 195 famílias constituídas por 601 indivíduos;
- Nesta área identificaram-se alguns edifícios não residenciais como a Igreja Matriz, o Centro Social, a Cruz Vermelha, o Albergue de Peregrinos, a Junta de Freguesia e o Centro de Educação Ambiental das Marinhas.

2.1. Evolução demográfica

A análise dos dados da população na área de intervenção evidencia que a população residente na área em estudo representa apenas 6,1% da população da cidade e aproximadamente 1,8% da população do concelho (ver Quadro 2).

Na última década censitária (2001-2011), a área alvo de estudo viu a sua população diminuir significativamente (-13,6%), contrariando a tendência da cidade onde se integra (+7,0%), 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 na área em estudo (-3,5%) e um aumento significativo ao nível das unidades territoriais de hierarquia superior analisadas, com 22,8% ao nível da cidade e 16,9% ao nível do Concelho. Estes dados evidenciam uma tendência de perda populacional significativa na área em estudo.

		Área em Estudo	Cidade de Esposende	Concelho de Esposende
2001	População Residente	696	9197	33325
	Peso (%)	100	7,6	2,1
	Famílias clássicas	202	2727	9485
	Dimensão do agregado	3,4	3,4	3,5
2011	População Residente	601	9844	34254
	Peso (%)	100	6,1	1,8
	Famílias clássicas	195	3349	11087
	Dimensão do agregado	3,1	2,9	3,1

Fonte: INE, Dados Censitários 2001 e 2011

Quadro 2 – População residente, famílias e dimensão dos agregados

	Área em Estudo	Cidade de Esposende	Concelho de Esposende
População Residente	-13,6	7,0	2,8
Famílias clássicas	-3,5	22,8	16,9

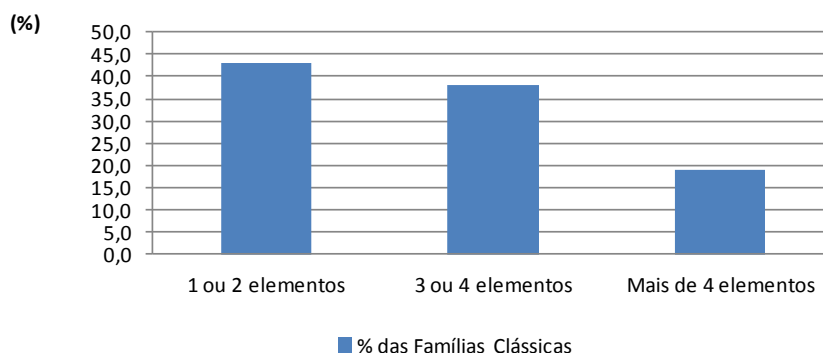
Fonte: INE, Dados Censitários 2001 e 2011

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

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

Na última década censitária verificou-se na área em estudo uma diminuição da dimensão média das famílias em 0,3, valor da mesma ordem de grandeza embora ligeiramente menor ao verificado ao nível da cidade 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 (43,1%), sendo que as famílias com mais de 4 elementos representam apenas (19,0%) do total das famílias.

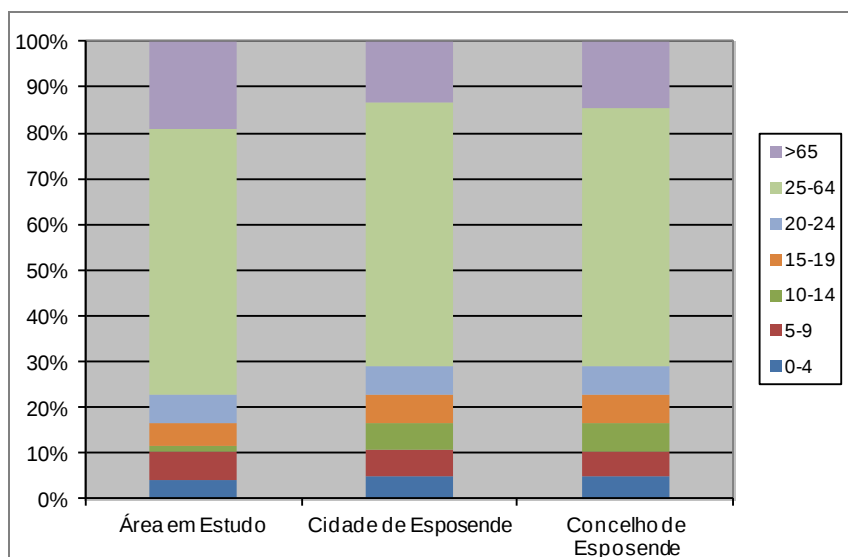


Fonte: Elaboração própria a partir dos dados censitários de 2011, INE

Figura 3 – Número de indivíduos nas famílias clássicas

Conjugando a informação da Figura 3 com a distribuição da população por faixas etárias (Figura 4), conclui-se que uma parte dos agregados será constituída por idosos, uma vez que estes constituem cerca de 18% da população residente.

A estratificação da população residente pelas diferentes faixas etárias revela uma proporção dos residentes em idade ativa (65,7%) inferior à média da cidade (70,2%) e do concelho (68,8%).



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

Figura 4 – 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 (18,1%) na área em estudo é superior à da população jovem (faixa do 0-14 anos), que é de 11,1%, o que revela uma população com tendência para o envelhecimento.

Analisando ainda 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 4). Por conseguinte o índice de dependência dos jovens é mais baixo que o das divisões administrativas de hierarquia superior e o índice de dependência dos idosos é superior.

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

	Área em Estudo	Cidade de Esposende	Concelho de Esposende
Índice dependência dos jovens	20,8	23,5	24,0
Índice de dependência dos idosos	27,6	18,9	21,4
Índice de envelhecimento	162,7	80,6	89,3
% População Ativa	65,7	70,2	68,8
Índice de dependência total	44,6	42,4	45,5

Fonte: Dados censitários de 2011, INE

2.2. Condições socioeconómicas

A distribuição dos indivíduos por atividade económica revela que a maior proporção (39,4%) dos residentes não tem atividade económica, seguindo-se a população está empregada (39,3%) e os reformados (23%), como os grupos de maior peso. A população desempregada representa 5,2% da totalidade da população residente.

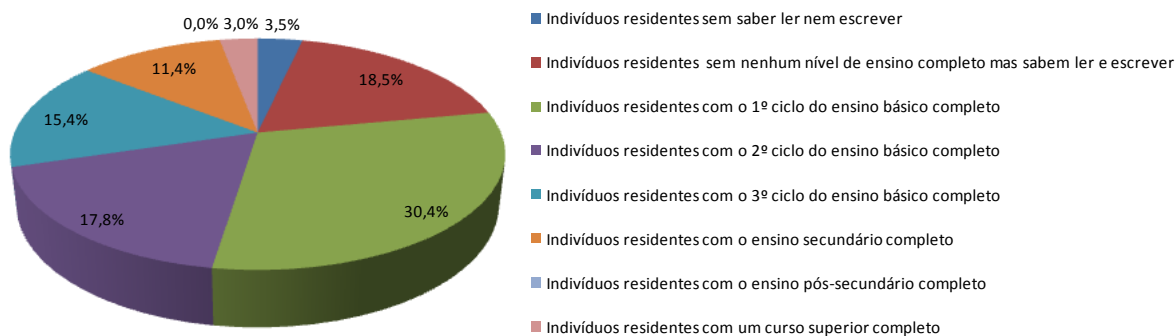
Quadro 5 – Distribuição da população residente perante a atividade económica

	N.º	%
População Empregada	236	39,3
Setor I	2	0,3
Setor II	106	17,6
Setor III	128	21,3
Reformados	138	23,0
Desempregados	31	5,2
à procura do 1º emprego	8	1,3
à procura de novo emprego	23	3,8
Sem atividade económica (domésticas, estudantes, pop.<14 anos)	237	39,4

Fonte: Dados censitários de 2011, INE

No que respeita aos **setores de atividade** que ocupam a população empregada, verifica-se uma distribuição, aproximada entre o setor terciário (54%) e o secundário (44,9%). O setor primário assume uma importância residual, representando cerca de 0,8% da população empregada refletindo o caráter urbano da área.

Os **níveis de instrução** de uma população constitui um importante indicador do potencial de desenvolvimento da mesma. Na área em estudo, verifica-se que a população que não sabe ler nem escrever representa cerca de 3,5% do total, sendo que o nível de escolaridade predominante é o 1º Ciclo do Ensino Básico, correspondente a 30,4% da população, revelando uma população pouco qualificada.



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

Figura 5 – Distribuição da população da área em estudo por nível de escolaridade mais alto completo

3. ANÁLISE URBANÍSTICA

Metodologia de Análise

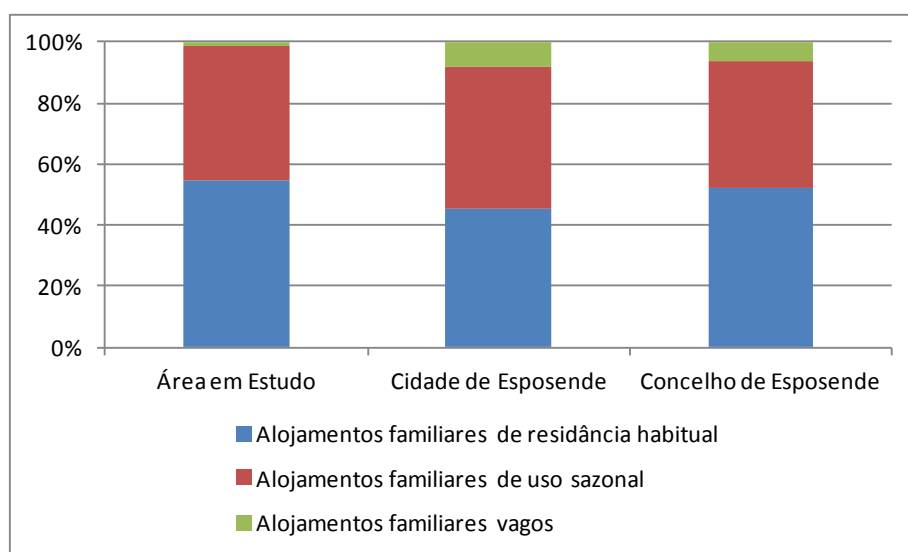
A caracterização do edificado do Centro Urbano/Histórico engloba duas componentes: uma abordagem mais global, baseada na informação disponibilizada pelos dados censitários de 2011; uma abordagem mais específica decorrente de trabalho de campo realizado por rua, de modo a fornecer uma leitura dos alçados 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.

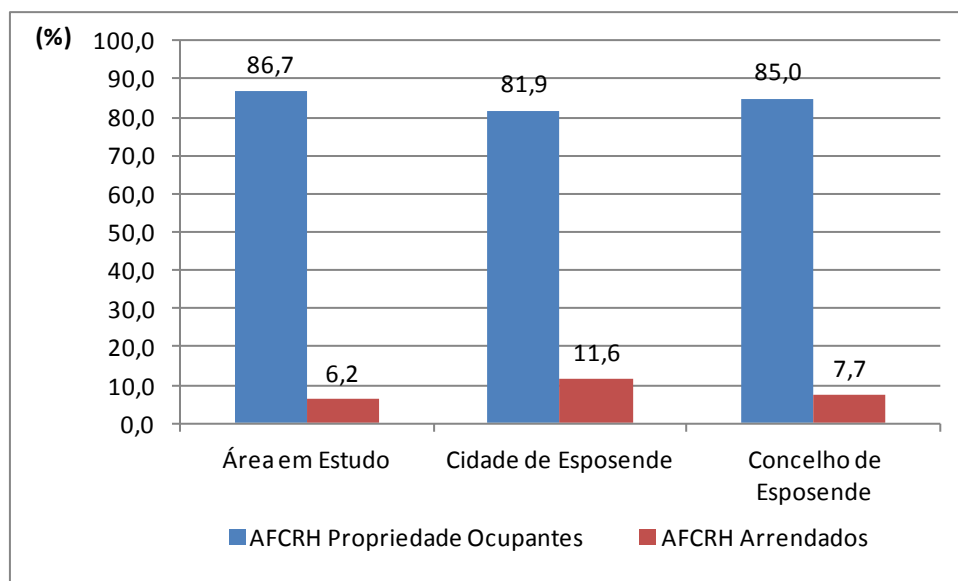
Proporcionalmente, a área em estudo é a que possui menor quantidade de alojamentos vagos e de uso sazonal, revelando um carácter mais residencial.



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

Figura 6 – Alojamentos familiares por tipo de utilização

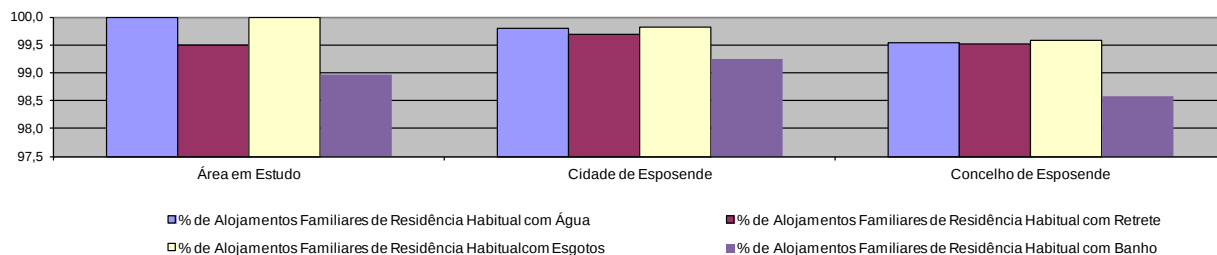
Dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 169 são propriedade dos ocupantes e 12 são arrendados. Da análise da Figura 7 conclui-se que na área em estudo é maior a proporção de alojamentos propriedade do ocupante e menor a proporção de alojamentos arrendados, face às percentagens verificadas ao nível da freguesia e do concelho.



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

Figura 7 – Alojamentos familiares por regime de ocupação

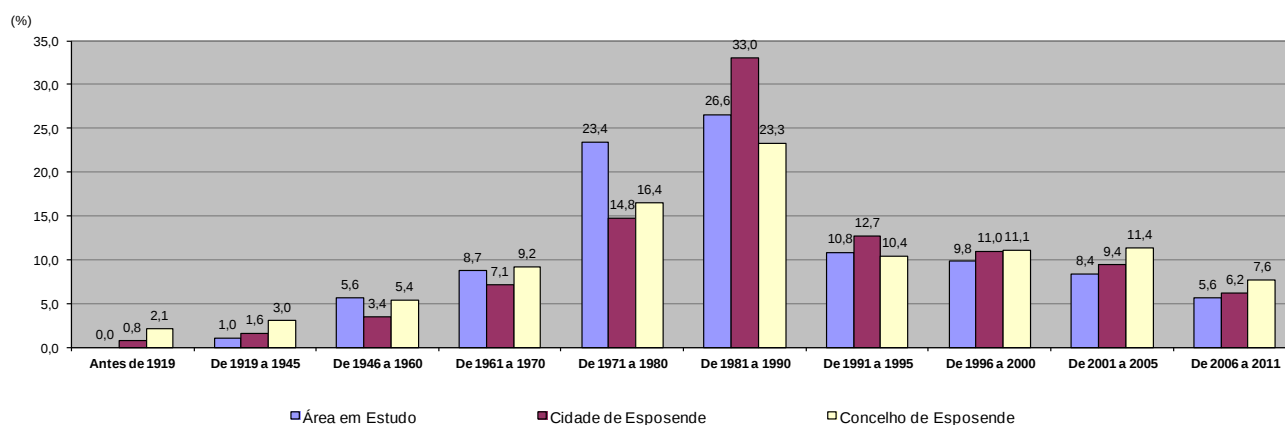
Ao nível de conforto, a grande maioria dos alojamentos familiares de residência habitual possuem as infraestruturas necessárias a boas condições de salubridade, nomeadamente, água canalizada e esgotos, na ordem dos 100%, alojamentos com retrete, na ordem dos 99,5% e alojamentos com banho, na ordem dos 99%.



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

Figura 8 – Infraestruturas existentes no edifício da área em estudo

Analisando agora o edificado da área em estudo, **por época de construção**, verifica-se que cerca de 15,3% dos edifícios tem mais de 46 anos, tendo esta área uma proporção menor de edifícios mais antigos face à cidade e ao concelho onde se integra.



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

Figura 9 – Edifícios por época de construção

O cartograma seguinte apresenta a proporção de edifícios anteriores a 1970 pelas subsecções estatísticas analisadas, evidenciando uma maior concentração de edifícios mais antigos na zona central da área em estudo constituído pela articulação dos eixos Avenida da Igreja/Rua Conde de Madimba/Travessa da Devesa e Rua da Várzea e Rua da Azenha Choca.

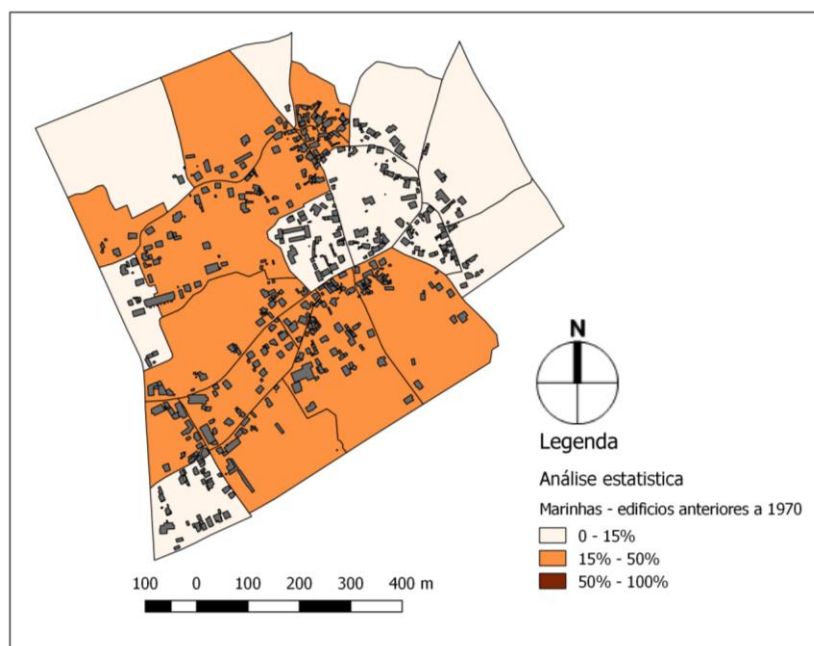


Figura 10 – Distribuição dos edifícios anteriores a 1970

b. Caraterização específica

Estado de Conservação

O estado de conservação dos 295 edifícios caracterizados é, na sua maioria, razoável (40%) e muito bom/ bom (36%). Em mau estado encontram-se 19% dos edifícios, e apenas 3% se encontra em péssimo estado. Deste total, em 1% estão a decorrer obras, que contribuirão para o aumento de edifícios em bom estado de conservação.

Os edifícios em mau e péssimo estado de conservação localizam-se essencialmente nas vias mais antigas do povoado encontrando-se muitos deles devolutos, razão que explica o seu estado de conservação atual.

O tecido urbano da área de intervenção caracteriza-se pela sua matriz rural, cujo cadastro tem servido de base à ocupação urbana através de operações urbanísticas isoladas. Esta matriz tem, todavia, suportado de forma relativamente eficaz a procura, que se caracteriza neste aglomerado por ser sobretudo para habitação unifamiliar, construída em parcela de dimensão variada mas muitas

vezes com possibilidade de manutenção de logradouro dedicado a uma atividade agrícola complementar e/ou de subsistência.

Os edifícios em razoável e bom/ muito bom estado de conservação não se encontram concentrados no espaço, facto que explica que a sua conservação não se prende com aspetos de centralidade espacial, mas com a idade do edificado e os cuidados de cada particular com a sua manutenção. O facto de muitos dos edifícios serem de utilização apenas sazonal terá também impacto no estado de conservação dos edifícios.

Nas moradias unifamiliares em lotes com área de logradouro, predomina a construção de anexos, a maior parte percetíveis da via pública uma vez que a habitação é implantada no meio do lote e os muros de vedação são, tendencialmente, baixos.

A carência de controlo da viabilidade e legalidade de algumas destas construções poderá ser a razão pela qual muitas vezes estas contribuem para a falta de qualidade estética e por vezes até insalubridade do edificado. A isto junta-se o facto dos materiais utilizados não serem muitas vezes os mais aconselhados, o facto de muitas vezes a obra ficar inacabada ou sem acabamentos finais ou o facto de os materiais não serem alvo de manutenção com o passar do tempo.



Figura 11 – Desqualificação dos elementos construídos

Número de Pisos do Edificado

Ao nível da média de número de pisos, atente-se que 50% dos 188 edifícios analisados têm 2 pisos, 43% tem 1 piso e apenas 7% tem 3 pisos. Dada a predominância habitacional, o aglomerado tem uma cêrcea baixa, tratando-se os edifícios de 3 pisos de construções mais recentes, como moradias em banda ou pequenos blocos, ou situações de moradia isolada com terceiro piso em águas furtadas.

Valor Patrimonial / Cultural

A ocupação do lugar das Marinhos remonta à época romana, tendo sido encontrados vestígios arqueológicos que colocam a hipótese de ter existido nesta área uma villa romana. A área em redor da Igreja Paroquial é especialmente importante, tendo sido encontrada uma grande diversidade de vestígios, que indiciam ter existido aqui uma ou mais habitações da época romana.

No entanto, não se pode também descartar a hipótese de alguns destes vestígios serem contemporâneos da fundação da villa-ecclesia de S. Miguel de Cepães (época pré-românica). Do cemitério que funcionou junto daquela igreja estão expostos, atrás da atual Igreja Paroquial, dois sarcófagos em pedra.

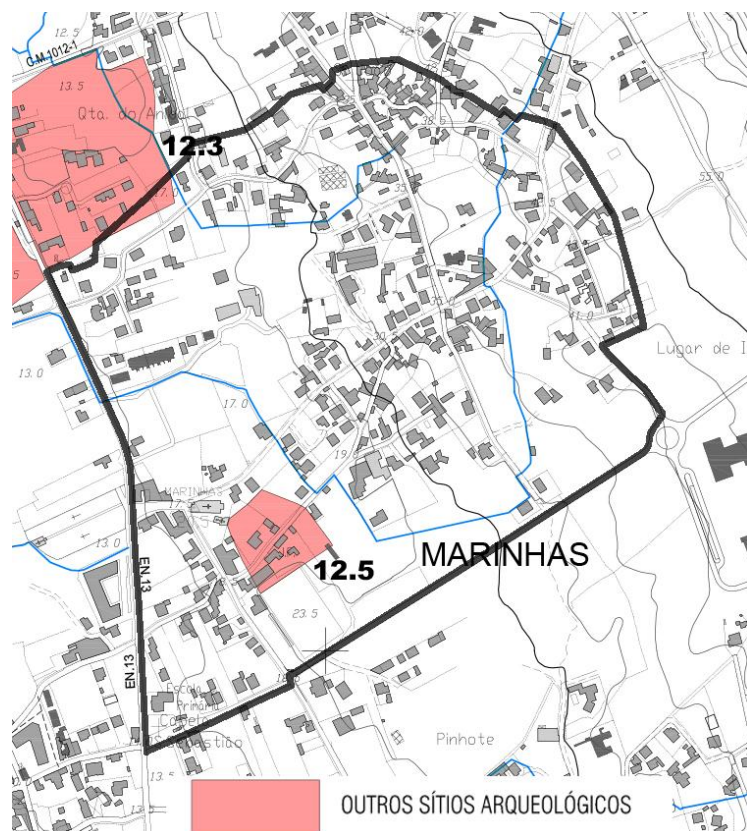


Figura 12 – Património arqueológico das Marinhas

12.5 – Vários elementos Igreja (ocupação romana/alti-medieval; sarcófagos, época românica; Cachorrada e porta quinhentista)

Nas imediações da área de intervenção, é ainda de registar a existência de azenhas e moinhos de vento no lugar da Abelheira, ao qual se acede através das Marinhas, cujo interesse patrimonial e paisagístico é de grande importância.

Na área de intervenção, destacamos os seguintes edifícios de valor patrimonial: a Igreja Paroquial das Marinhas, a capela de S. Sebastião, a capela de S. João do Monte e o edifício moderno Casa das Marinhas.

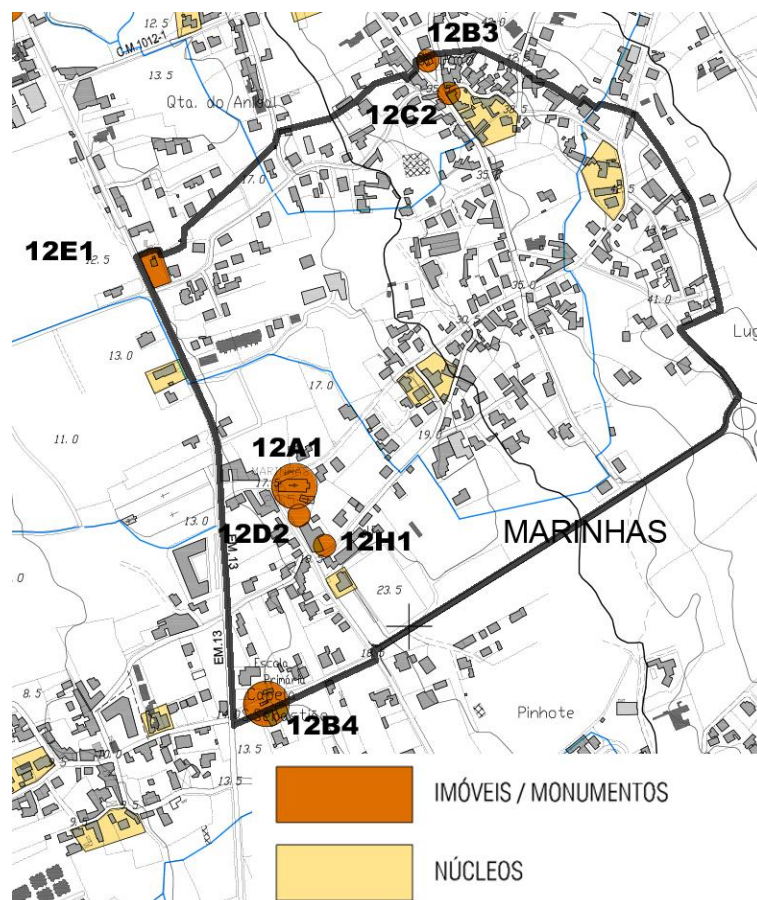


Figura 13 – Património edificado das Marinhãs

- 12 A1 – Igreja Paroquial das Marinhãs
- 12B3 – Capela de S. João do Monte
- 12B4 – Capela de S. Sebastião
- 12C2 – Alminhas de S. João
- 12D2 – Cruzeiro Paroquial
- 12E1 – Casa das Marinhãs
- 12H1 – Porta Quinhentista

Apesar de, na atualidade, a Igreja Paroquial das Marinhãs apresentar uma mescla de estilos resultante das diversas intervenções que foram feitas ao longo dos tempos, a sua origem remonta ao século XV.



Figura 14 – Igreja das Marinhas

Da capela de S. Sebastião, no limite sul da área de intervenção, sabe-se que existia já em 1715, tendo sido objeto de reforma em 1839.

Esta capela bem como a capela de S. João do Monte, mais a norte, fazem parte do Caminho de Santiago, tornando-se ponto de paragem para muitos peregrinos.

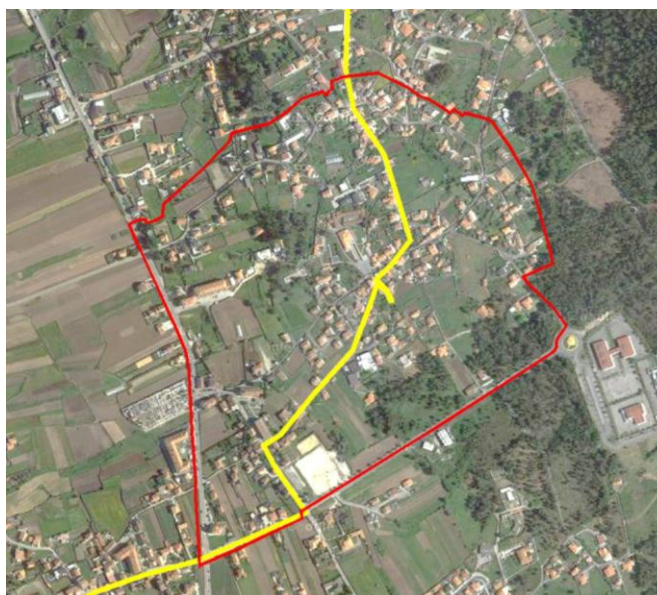


Figura 15 – Caminho de Santiago – atravessamento das Marinhas

De referir ainda, a norte, a existência de uma casa modernista do Arquiteto Viana de Lima, concluída em 1957, edifício denominado de “Casa das Marinhas”.

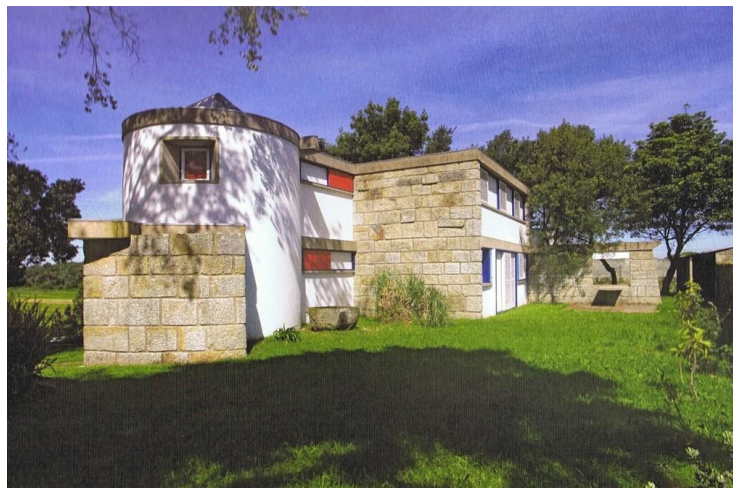


Figura 16 – Casa das Marinhas

Nas encruzilhadas de alguns caminhos, surgem as “alminhas”, padrões de culto aos mortos, que constituem parte do património artístico-religioso do local. São pequenos locais de paragem onde frequentemente se continuam a encontrar velas e flores, sinal de que prevalece a sua utilização.

Por se tratar de uma zona acima de tudo residencial, a maioria dos edifícios das Marinhas são de acompanhamento. Dada a predominância de habitação essencialmente unifamiliar, a arquitetura apresenta uma grande diversidade de estilos, sendo o único elemento comum a cêrcea média de 2 pisos.



Figura 17 – Diversidade do edificado

A esta diversidade junta-se o facto de uma grande parte do espaço público ser resultante da rede viária. Verifica-se a ausência de passeios em grande parte da área de intervenção, resultante das limitações impostas pelo edificado, que foi crescendo por somatório, e da própria matriz do aglomerado, de carácter rural. Assim, é apenas nas vias mais recentes (ou que tenham sofrido intervenções) que ocorre a existência de passeios.

No centro, o espaço público é já de carácter formal, com desenho de passeios, pequenas praças e áreas ajardinadas.



Figura 18 – Espaço público junto à Igreja das Marinhãs

Em geral, verifica-se que os espaços públicos são excessivamente fragmentados, o que reduz as possibilidades da sua utilização. A arborização é também limitada, reduzindo o conforto dos espaços e diminuindo as possibilidades de regulação bioclimática.

Verifica-se assim que existe um défice de espaços públicos estruturados e qualificados, que possam servir como polarizadores do aglomerado.

No que respeita aos materiais utilizados, verifica-se que há maior preponderância na utilização de cubo, em especial nos arruamentos que

apresentam características mais rurais. O estado de conservação geral dos materiais é razoável.



Figura 19 – Arruamento-tipo das Marinhas

Uso /Função do Edificado

É nítida a tendência de fixação para habitação unifamiliar nas Marinhas, muitas vezes constituindo segunda habitação de férias, junto à praia.

Em algumas situações de ocupação mais antiga, a implantação do edifício era feita à face do arruamento, conformando desta forma o espaço público e libertando mais área de logradouro para a atividade agrícola, mas esta tipologia tem vindo a ser preterida em relação ao edifício rodeado por terreno privado, o que indicia uma menor importância da agricultura no rendimento familiar. Esta tendência explica ainda a escassez de comércio e serviços ao nível do rés-do-chão do edificado, uma vez que nestes casos a confrontação com a via pública é feita pelo muro da propriedade e não pela construção. Nalguns casos de confrontação com a face da rua, o rés-do-chão é ocupado por um pequeno comércio ou serviço, embora este seja disperso e muito escasso, representando apenas 3% para o comércio e 1% para os serviços, em 188 dos edifícios caracterizados. Ainda assim, a sua localização é naturalmente mais comum na área central do aglomerado.

A área em estudo apresenta ainda 2% ocupação do rés-do-chão para indústrias, tratando-se de pequenas indústrias implantadas junto das habitações.

Por se tratar de indústrias artesanais de pequena escala, são compatíveis com a envolvente residencial. Porém, carecem de cuidados com a parte estética do edificado e com a limpeza dos logradouros, quase sempre visíveis da via pública.

Ao nível do rés-do-chão a habitação constitui 49% dos casos de ocupação, seguida naturalmente de áreas de garagem e arrumos complementares à função habitacional (23%). Por sua vez, ao nível dos pisos superiores, a habitação ocupa 80% do edificado.

Existem alguns casos de edifícios devolutos e em ruína, essencialmente nas áreas circundantes aos arruamentos mais antigos e na área central. O facto das tipologias em ruína não responderem à procura, poderá ser a causa do abandono destes edifícios.



Figura 20 – Casa em ruínas em Marinhas

No que diz respeito aos equipamentos (que representam 7% do aglomerado analisado), estes concentram-se na área central das Marinhas e são predominantemente de cariz religioso, social e administrativo.

Referem-se de seguida estes equipamentos e as suas valências:

Junta de Freguesia das Marinhas:

Valências: espaços de animação socioeducativa para o 1º Ciclo, Componente socioeducativa (prolongamento de horário/ cantina) para o Pré-escolar. A Junta de

Freguesia apoia ainda diversas associações que desenvolvem atividades culturais, recreativas e desportivas, como sejam os Escuteiros das Marinhos, o Clube Jovem das Marinhos, o Futebol Clube das Marinhos, entre outros.

Centro Social Juventude Unida das Marinhos:

Valências: Creche, Pré-escolar, Centro de Atividades de Tempos Livres, Centro de Dia (com serviço de lavandaria, cabeleireiro, enfermagem, refeições e transporte), Componente Socioeducativa (Prolongamento de Horário/Refeição).

Para além das atividades sociais, desenvolve ainda atividades de cariz cultural (Rancho Folclórico "As Moleirinhas das Marinhos" e Escola de Música "Alaúde") e desportivas (escola de BTT), articulando-se para tal com a Junta de Freguesia, a Câmara Municipal e outras instituições concelhias.

Junto a este edifício está em conclusão de obras o edifício para Jardim de Infância da Igreja das Marinhos.

APPACDM:

Valências: serviços à população portadora de deficiência, integrando um Centro de Atividades Ocupacionais com 25 utentes com idades entre os 16 e os 30 anos e um centro de Apoio Socioeducativo para utentes entre os 7 e os 16 anos.

Centro de Educação Ambiental:

Valências: Exposições, Compostagem, Horto Municipal, Hortas educativas, trilhos de educação ambiental.

Equipamentos religiosos:

No arruamento principal das Marinhos, destacam-se três equipamentos religiosos: a igreja paroquial, o centro paroquial de apoio às atividades da pastoral e o albergue dos peregrinos que atravessam as Marinhos rumo a Santiago de Compostela.

A componente social e religiosa e a concentração dos equipamentos poderá transformar o centro das Marinhos num polo mais atrativo e dinâmico nestas áreas, respondendo respetivamente nos seus habitantes e em todos os que atravessam as Marinhos, ponto de passagem obrigatório para quem se desloca em peregrinação.

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) Existência, no núcleo histórico, de edifícios em mau e péssimo estado de conservação em percentagem significativa (22,3%)

- iv) 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 de início, 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 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, foram elaborados 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:

- As áreas de maior incidência de valor patrimonial coincidem, na sua maioria, com edifícios religiosos isolados e pontuados ao longo dos arruamentos que constituem parte do caminho de Santiago que atravessa as Marinhãs. Destacam-se ainda o edifício do Centro Ambiental e a casa das Marinhãs, da autoria do arquiteto Viana de Lima;

- Os eixos urbanos estruturantes identificados são a N13 que estabelece a ligação com os restantes aglomerados do conselho, e os eixos mais antigos que atravessam as Marinhas e fazem parte do caminho percorrido pelos peregrinos, nomeadamente a Rua Conde de Madimba e a Rua de S. João;
- As áreas críticas em termos de estado de conservação são dispersas e um pouco por todo o território, uma vez que a própria implantação do edificado é dispersa. O fenómeno deve-se também ao facto de grande parte da construção ser sazonal gerando alguma degradação no edificado, bem como a existência de muitas construções devolutas, principalmente ao longo dos arruamentos mais antigos.