

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MESÃO FRIO

MEMÓRIA DESCRITIVA



CÂMARA MUNICIPAL DE MESÃO FRIO

Colaborações	Expediente
Data 20 / 05 / 2021	Of. / P.º
L.º 59 F.º 39-v.º 4.º	Of. / P.º
Data	Of. / P.º
L.º F.º 2.º	Of. / P.º

Maio/2021

(Handwritten signatures and initials)

1-ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

A reabilitação urbana enquanto instrumento de intervenção das políticas públicas tem sido a forma encontrada para dinamizar, recuperar e revitalizar os núcleos urbanos e de acordo com a definição do Dec-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro é *"a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial e modernizado através de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifício"* tendo esta um papel fundamental e que tenderá a aumentar nos próximos anos com incentivos financeiros e apoios no quadro das políticas europeias, como foi o caso do Portugal 2020.

Por sua vez, quanto ao enquadramento legal dado às áreas de reabilitação urbana (ARU) pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aí definidas de forma bastante abrangente no artigo 2.º, alínea b) como áreas territorialmente delimitadas que *"... em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada."*

Como a delimitação destes espaços urbanos pode abranger, nos termos do artigo 12.º do RJRU, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas, incumbindo, entre outros, aos municípios assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação dessas áreas.

2-RELAÇÃO COM AS POLITICAS NACIONAIS E MUNICIPAIS

Neste capítulo tem de ser abordada a Estratégia Nacional para a Habitação, que já foi aprovada e a qual refere expressamente que *"O novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria "Portugal 2020" vêm abrir pela primeira vez a possibilidade de financiar projetos habitacionais, em torno de operações de reabilitação urbana. Finalmente, após quase 30 anos de integração europeia, é possível afirmar que a habitação passa a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana."*

Por sua vez, nesse mesmo documento a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a habitação, uma vez que tal como ali é referido, *"A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia."*

Considera-se ainda que a estratégia de intervenção a propor para a ARU deve ser enquadrada e coerente com a de desenvolvimento territorial deste município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- *Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal e o Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro;*
- *As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional;*
- *O aproveitamento dos apoios à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos bem como dos incentivos municipais que têm como objetivo alavancar a iniciativa dos privados;*

A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, indicam a necessidade da reabilitação do edificado privado, bem como o recurso a incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos.

3-CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO E OBJECTIVOS

3.1- Justificação

Nos termos do disposto no Dec-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro a reabilitação urbana para ser promovida pelo município, terá de ser antecedida da delimitação e aprovação da Área de Reabilitação Urbana seguida da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver através de instrumento próprio ou de um Plano de Pormenor de Reabilitação

Urbana. Assim, propõe-se que a aprovação da delimitação da ARU seja realizada nos termos do artigo 13.º, antecedendo a Operação de Reabilitação Urbana que poderá ser desenvolvida e função dos objetivos que se pretendam vir a atingir e que poderá ser aprovada oportunamente no âmbito temporal fixado pelo artigo 15.º que são 3 anos, aprovação essa que se propõe desde já ser realizada através de instrumento próprio. Esta justifica-se no sentido de simplificar e operacionalizar as intervenções, eliminando procedimentos desnecessários e complexos, mas assegurando contudo o envolvimento e participação de todos, quer através dos processos de consulta pública previstos no diploma já referido, quer por via da sua obrigatória aprovação em Assembleia Municipal.

Assim, a definição desta ARU é essencial para continuar garantido o acesso aos benefícios e apoios previstos para a reabilitação urbana e ainda para representar o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas. Por sua vez, também é fundamental para obter-se o envolvimento de outros atores, públicos e privados, em projetos de reabilitação urbana e de revitalização.

Por sua vez a delimitação utilizada, cuja definição obedeceu a alguns critérios e objetivos, dos quais salientamos a inclusão das zonas urbanas claramente consolidadas, nomeadamente as mais antigas a que corresponde o centro histórico, ou núcleo primitivo como o PDM o designou, abrangendo o património histórico e cultural relevante, mas com sinais claros de degradação e obsolescência de edifícios

3.2- Caracterização

Pelas características e na análise efetuada ao edificado, concluiu-se que a delimitação deve ser muito próxima da utilizada para definir o aglomerado urbano uma vez que praticamente em todas as ruas existe necessidade de intervenção no domínio público ou privado, a qual se apresenta na planta anexa.

Assim, a linha de delimitação a nascente segue para norte entre a variante à EN. 101 e o casco urbano, atravessa a rua da picota, segue paralela a norte da rua da Carreira até ao Ribeirinho onde continua paralela à rua do Ribeirinho. Atravessa esta rua para poente antes do início da rua do Barrocal, abrange as edificações existentes na quinta de S. José e segue paralela a sul à variante da EN.101 até ao início da Av. Nova. Segue a Av. dos Combatentes até à antiga escola primária, incluindo-a bem como a uma edificação aí existente, segue a direção poente de forma a abranger o núcleo de edifícios das Lavras, regressando de forma a abranger a zona industrial. Da zona industrial, desce paralela a poente da rua da sobreira, atravessa a rua da Portela e sobe novamente de forma paralela mas a nascente.

Nesta ARU de Mesão Frio, com cerca de 20 ha, encontram-se diversos equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a Câmara Municipal, a Junta de Freguesia, A Santa Casa da Misericórdia com os seus lares e atividades afins, o jardim-de-infância, a antiga escola primária, o Centro Escolar, a escola EB2,3 e Secundária, a GNR, as piscina Municipais, os CTT, o Auditório Municipal e outros de valor patrimonial, a que se podem ainda juntar outros edifícios de natureza religiosa e civil mas com elevado valor patrimonial, histórico e cultural. Esta área é ainda dotada de uma forte componente habitacional, de comércio e serviços, caracterizada por uma grande densidade. Apresenta, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela ausência de ações de conservação, pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação ao nível das edificações.

Quanto aos arruamentos urbanos que integram esta área, no núcleo histórico, a faixa de rodagem é constituída predominantemente por calçadas de granito e os passeios em lajedo do mesmo material. Nas restantes áreas, os pavimentos são em betuminoso que se apresentam em bom estado, apesar de em alguns locais serem já evidentes sinais de alguma degradação e deformação. Os passeios, quando existentes, independentemente do seu estado de conservação, não estão preparados para facilitar a deslocação dos peões, em parte por causa do tipo de pavimento e/ou da sua geometria, sendo de realçar que nas zonas de travessia com os espaços de circulação rodoviária, existe necessidade de reforçar a segurança dos peões, em especial dos mais idosos. O mobiliário urbano existente nestes arruamentos é escasso, necessitando também as zonas verdes e de estadia de uma requalificação a esse nível.

Na zona de Matos, o arruamento principal e estruturante também se apresenta em bom estado de conservação, mas os paralelos que se localizam a nascente e a poente apresentam fortes constrangimentos em dimensões, pavimentos, infraestruturas e acessibilidades tanto pedonais como automóveis, estando nesta zona a forte aposta do município pois concentra as maiores carências, os menores investimentos dos últimos anos e franja da população de menores recursos e nível social. Os passeios, os peões, o estacionamento automóvel e o mobiliário urbano são uma prioridade para o executivo municipal com a requalificação do espaço público, associado à requalificação dos elementos patrimoniais mais relevantes e que potenciem a dinamização da zona e a sua valorização, dotando-a de condições de acessibilidade e diversidade funcional, impulsione a reabilitação do parque edificado e, de um modo global, impulsionar o movimento de requalificação e revitalização com carácter mais permanente e duradouro.

Quanto a infraestruturas de telecomunicações, iluminação pública, fornecimento de energia elétrica e de gás, na área localizada a norte da área delimitada onde houve investimentos

nas últimas décadas onde se foram realizando intervenções nos passeios e espaços verdes, houve a sua passagem para subterrâneas. Mas na zona de Matos, estas desenvolvem-se por via aérea, de forma irregular e a sombrear o edificado.

3.3- Objetivos estratégicos

Os objetivos estratégicos a prosseguir com a ARU de Mesão Frio, são a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da área de intervenção e a definição dos princípios que garantam um justo equilíbrio entre a sua sustentabilidade económica e financeira, a promoção da coesão social do tecido humano e a defesa de valores ambientais e culturais de alcance universal, designadamente com as seguintes medidas:

- As intervenções no espaço público e nos bens de propriedade pública são intervenções estruturantes no desenvolvimento e na reabilitação dos tecidos urbanos, pelo que estas devem guiar e servir de estímulo ao investimento privado;
- Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;
- É da competência da administração pública criar condições que facilitem o investimento privado, nomeadamente no licenciamento célere das operações urbanísticas, na adequada satisfação das necessidades em termos infraestruturais e, de um modo geral, na criação de um clima de confiança entre todos os intervenientes;
- Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
- A intervenção pública em bens do domínio privado terá sempre um carácter excecional, e limitada, tanto quanto possível, à salvaguarda de bens patrimoniais em risco de ruína, à segurança de pessoas e bens e à prossecução da utilidade pública da reabilitação urbana;

- Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável;

Este programa estratégico concretiza-se a partir dos objetivos estratégicos que passamos a descrever e têm como principal prioridade prosseguir e fomentar a reabilitação dos edifícios, das infraestruturas degradadas, dos edifícios devolutos, a fixação de novos moradores, eliminando as zonas degradadas e devolutas e criando condições para a sua dinamização económica e social, sendo:

a) Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;

b) Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico, aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas e promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado;

c) Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;

d) Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis a áreas e edifícios classificados;

e) Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos, e de mobilização das comunidades locais;

f) Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana do Centro Histórico de Mesão frio com a escolha criteriosa das prioridades de execução das suboperações e de definição de novas unidades de intervenção;

g) Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais, e promoção da sua valorização, em especial através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;

h) Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

