

PARECER

*A Consideração da Senhora  
Diretora Municipal de  
Urbanismo e Ambiente  
Eng.ª Luísa Aparício*  
*[Assinatura]*  
*30.11.17*

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 22/01/2018  
A DDAG [Assinatura]

**De:** Divisão de Projetos Estruturantes

**Para:** Diretora Municipal de Urbanismo e Ambiente, Eng.ª Luísa Aparício

**Data:** 29-11-2017

**N/ Ref.ª:** 47/2017\_P2-TR07.07\_ARU-ORU\_AreinhoAV

(Seguimento das n/ inf.s c/ ref. 04/2017 de 13-02-2017 e 16/2017 de 12-04-2017)

**ASSUNTO:**

- PROPOSTA DE APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS NO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA ENVOLVENTE AO AREINHO DE AVINTES,
- PROPOSTA DE APROVAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA ENVOLVENTE AO AREINHO DE AVINTES E DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
- PROPOSTA DE APROVAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ENCOSTAS DO DOURO

A área das Encostas do Douro na freguesia de Avintes, adjacente à Rua do Areinho e compreendida entre os lugares do Esteiro e de Espinhaço, adiante designada por "Área envolvente ao Areinho de Avintes", possui um elevado número de construções desocupadas e degradadas, muitas delas com valor histórico e ou patrimonial e algumas associadas às quintas do Douro, verificando-se um progressivo abandono da população residente, o que acentua ainda mais a evolução da degradação do edificado. Por outro lado existe um número significativo de construções ilegais e de terrenos abandonados que é necessário regularizar, contribuindo decisivamente para a degradação do ambiente urbano do local.

*[Assinatura]*



APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 22/01/2018  
A DDAG \_\_\_\_\_



Este espaço territorial encontra-se abrangido pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro, aprovada e publicada no Diário da República em 21 de março de 2016.

Devido às características e aos problemas específicos desta área, considera-se indispensável reunir condições especiais que facilitem o desenvolvimento de ações de reabilitação urbana pelos particulares e que o Município se envolva direta e determinadamente num esforço de devolver a identidade dos lugares abrangidos, promovendo a reabilitação urbana das construções e dos espaços públicos adjacentes, bem como a valorização ambiental e paisagística, tornando a área em questão atrativa para novos residentes e utentes, com o objetivo da regeneração urbana respetiva.

Para esse efeito foi desenvolvida uma proposta de 'Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana (PERU) da Área Envolvente ao Areinho de Avintes', a qual foi submetida e aprovada na reunião pública de Câmara em 21-04-2017 e esteve em discussão pública durante o mês de junho (de 1 a 30 de junho).

De seguida procedeu-se à ponderação das participações rececionadas, o que resultou na elaboração do 'Relatório de Ponderação das participações recebidas no período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da Área Envolvente ao Areinho de Avintes' em anexo, o qual terá de ser submetido à aprovação da Câmara Municipal<sup>1</sup>.

Simultaneamente o projeto de PERU foi remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHURU)<sup>2</sup> para emissão de parecer não vinculativo, o qual se prenunciou favoravelmente conforme cópia em anexo.

De salientar que em consequência da ponderação das participações resultantes da fase da discussão pública foram introduzidas algumas alterações na versão final do PERU que consistem em especificações, clarificações e correções à proposta inicial, não pondo em causa os pressupostos, a estratégia e os objetivos definidos para a área de intervenção da ARU.

Contudo como se verifica a necessidade de alterar os elementos disponibilizados nessa fase, o PERU da Área Envolvente ao Areinho de Avintes abrangendo agora uma área de intervenção de cerca de 69,7 hectares, deverá ser submetido à Câmara para aprovação e posteriormente à Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.

<sup>1</sup> De acordo com o nº3 e nº 4 do artigo 17º do RJRU, "O projeto de operação de reabilitação urbana é ... submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT)..."

<sup>2</sup> De acordo com o nº3 e nº 4 do artigo 17º do RJRU, "O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias..."



No âmbito do PERU da Área Envolvente ao Areinho de Avintes destacam-se os aspetos mais significativos:

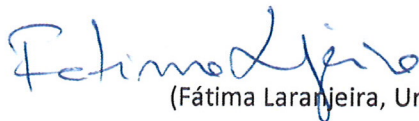
- A **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** é sistemática e desenvolvida através de instrumento próprio, com base no Programa Estratégico de Reabilitação Urbano (PERU) em anexo;
- A **Entidade Gestora é o Município**;
- A **criação de uma Equipa Técnica** com os objetivos, competências e constituição descritas no ponto 6.2 da proposta de PERU em anexo, que garanta a operacionalização da presente ORU;
- O **prazo de execução da ORU** vigorará por um período de **10 anos** a contar da data da sua aprovação (previsivelmente de 2018 a 2027), com possibilidade de prorrogação pelo prazo previsto na lei, identificado no ponto 6.1. da proposta de PERU em anexo;
- O **programa de ação** está identificado no ponto 5 e no desenho 7 do PERU em anexo. Em resumo estão previstas **77 ações de reabilitação urbana**.
- O **investimento global do Município é de cerca de 7.970.000€** e o investimento de outras entidades rondará os 5.130.000€. No capítulo 6.4 do PERU em anexo é apresentado o investimento parcial e global previsto para a ORU AV, distribuído pelas ações e pelos 10 anos da execução da ORU.
- Os **incentivos fiscais** – benefícios e agravamentos fiscais de incentivo à reabilitação urbana, indicados no ponto 7.4 e respetivo Quadro A da proposta de PERU;
- Os **incentivos financeiros** – regime especial de taxas municipais, indicado no ponto 7.5 e respetivo Quadro B da proposta de PERU.

Nestas circunstâncias propõe-se:

1. A **aprovação do Relatório de Ponderação das participações** recebidas no período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da Área Envolvente ao Areinho de Avintes em anexo;
2. A **aprovação da Área de Reabilitação Urbana da área Envolvente ao Areinho de Avintes e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** em anexo e o limite indicado no desenho 1;

**Complementarmente propõe-se ainda a aprovação da 'Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro',** representada no desenho A em anexo. Para efeito dos procedimentos necessários à aprovação desta alteração da delimitação, propõe-se também que se mantenham inalterados a memória descritiva e justificativa, o quadro de incentivos fiscais, bem como os incentivos financeiros considerados para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro, atualmente em vigor.

Após aprovação pela Câmara Municipal, a '**Área de Reabilitação Urbana da área Envolvente ao Areinho de Avintes e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**' e a '**Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro**', deverão ser remetidas à Assembleia Municipal para aprovação<sup>3</sup>, procedendo-se posteriormente à divulgação respetiva na página eletrónica do município e através de aviso na 2.ª série do Diário da República, conforme previsto no RJRU<sup>4</sup>.



(Fátima Laranjeira, Urbanista)



(Conceição Fernandes, Urbanista)

**Em anexo:**

- Cópia do parecer do IHRU (3 páginas)
- Relatório de Ponderação das participações recebidas no período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da Área Envolvente ao Areinho de Avintes (76 páginas)
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da área envolvente ao Areinho de Avintes (267 páginas)
- Desenho 1 – Limite da área de intervenção da ARU da área envolvente ao Areinho de Avintes (1 página)
- Desenho A – Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro (1 página)

<sup>3</sup> De acordo com o nº1 do artigo 17º do RJRU, "A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal."

<sup>4</sup> De acordo com o nº5 do artigo 17º do RJRU, "O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município."