



BRAGA
MUNICÍPIO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA

PROJECTO DE DELIMITAÇÃO DE ARU

RELATÓRIO FINAL



Agrupamento de empresas

Rui Passos Mealha
A r q u i t e c t o s



22 de Agosto de 2011

EQUIPA TÉCNICA

Quatenaire Portugal:

Artur Costa

Daniel Miranda

Elisa Pérez Babo (**coordenação global**)

Marta Coto

SOPSEC:

Hipólito Sousa (**coordenação da componente de engenharia**)

Jerónimo Botelho

Rui Passos Mealha, Arquitectos, Lda.:

Helena Castro

Rui Passos Mealha (**coordenação da componente de arquitectura**)

Tádzio Mealha

Contributos:

António Figueiredo (Quatenaire Portugal)

Alberto Manuel Miranda (Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto)

Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga

ÍNDICE

Equipa Técnica	2
Índice	3
Índice de figuras	4
Índice de tabelas	4
1. Introdução	5
2. Diagnóstico	7
2.1. Enquadramento urbano	7
2.2. A ACRRU do Centro Histórico de Braga	9
2.3. Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	49
3. Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga	52
4. Opções estratégicas de reabilitação	54
4.1. Visão para o Centro Histórico de Braga	54
4.2. Compatibilização com PDM e opções de desenvolvimento municipal	54
4.3. Eixos centrais da estratégia de Reabilitação Urbana	56
4.4. Quadro de referência estratégico espacial (QREE)	68
5. Linhas programáticas preliminares	100
5.1. Componentes espaciais e operativas de reabilitação	101
5.2. Instrumentos de política de reabilitação urbana	115
6. Proposta preliminar de Modelo de operacionalização	122
6.1. Modelo de gestão	122
6.2. Medidas para adequação interna da estrutura orgânica	129
6.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	134
6.4. Prazo global do Programa e cronograma de execução	142
6.5. Programa de investimento e de financiamento da operação	146

DOCUMENTO ANEXO – *Programa de acção preliminar (projectos estruturantes, complementares e instrumentos de política de reabilitação urbana). Critérios gerais de intervenção urbanística.*

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Enquadramento do Centro Histórico na cidade	8
Figura 2 ACRRU do Centro Histórico da cidade de Braga	10
Figura 3 Morfologia urbana do centro histórico	11
Figura 4 Levantamento funcional do Centro Histórico – Planta de Síntese.....	19
Figura 5 Levantamento funcional do Centro Histórico – função residencial.....	20
Figura 6 Número de fogos por edifício	21
Figura 7 Número de pisos por edifício.....	22
Figura 8 Estado de conservação do edificado no Centro Histórico da cidade.....	25
Figura 9 Cartografia do património classificado pelo IGESPAR (<i>fonte: igespar.pt</i>)	27
Figura 10 Exemplos de disposição irregular das redes de infra-estruturas eléctricas	35
Figura 11 Rede de fibra-óptica de dados ONI	36
Figura 12 Equipamentos estruturantes e espaços públicos polarizadores	38
Figura 13 Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico da cidade de Braga	53
Figura 14 Nível A do QREE.....	73
Figura 15 Nível B do QREE.....	77
Figura 16 Nível C do QREE.....	82
Figura 17 Zonas de maior concentração de edifícios degradados	84
Figura 18 Nível D do QREE	85
Figura 19 Nível E do QREE.....	88
Figura 20 Nível F do QREE	93
Figura 21 Nível G do QREE	96
Figura 22 Nível H do QREE	99
Figura 23 Planta de síntese estratégica dos principais elementos de proposta do QREE	102
Figura 24 Proposta de alteração do Organigrama da Câmara Municipal de Braga.....	132

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 Lista do património classificado pelo IGESPAR (<i>fonte: igespar.pt</i>)	26
Tabela 2 Evolução da população, alojamento e edificado, no concelho de Braga e freguesias, 1981 a 2001.....	40
Tabela 3 Alojamentos por freguesia e na ACRRU do centro histórico, em 2001.....	41
Tabela 4 Indicadores de População residente, no concelho e por freguesia, em 1991 e 2001	44
Tabela 5 Indicadores de População residente, na ACRRU, por freguesia, em 2001	46
Tabela 6 Análise SWOT das condições de contexto com implicações no modelo de gestão	125
Tabela 7 Competências actuais da DRU e proposta de reforço	133
Tabela 8 Cronograma global do PERU do Centro Histórico de Braga (PIE e PIC)	143
Tabela 9 Cronograma global do PERU do Centro Histórico de Braga (IPRU)	144
Tabela 10 Estimativa de investimento global do Programa Estratégico de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Braga (apenas PIE e PIC)	146
Tabela 11 Estimativa orçamental dos projectos de intervenção estruturantes (PIE) e complementares (PIC) que compõem os oito níveis do Quadro de Referência Estratégico Espacial (QREE)	147
Tabela 12 Fontes de financiamento para os diversos Projectos de Intervenção (PIE e PIC)	149

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Braga, em conformidade com o estipulado no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, tomou a decisão de encetar o processo de transformação da ACRRU do Centro Histórico da cidade de Braga em Área de Reabilitação Urbana e, neste sentido, de proceder à elaboração do respectivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O presente documento agrega o conjunto de elementos de fundamentação da proposta de conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico da cidade de Braga (Decreto Regulamentar n.º 13/96 de 13 de Novembro) numa Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga, da consequente proposta de Operação de Reabilitação Urbana, do tipo sistemática, e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O documento integra para além dos fundamentos de diagnóstico e análise e de estratégia que justificam a opção municipal por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a fundamentação dos ajustamentos introduzidos nos limites da ACRRU existente e que configuram uma nova delimitação para a Área de Reabilitação urbana a criar. Inclui-se igualmente neste documento os elementos componentes da proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com os termos definidos no artigo 33º do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

Segue-se uma descrição abreviada das partes integrantes deste documento.

O capítulo 2 inclui um diagnóstico estratégico da área de intervenção abrangida pela ACRRU existente, do seu enquadramento na cidade e na estratégia de política para a cidade, bem como uma análise dos instrumentos urbanísticos e de gestão territorial e urbana que interferem com a área do Centro Histórico da cidade de Braga. Importa destacar o contributo relevante que a equipa da Divisão de Renovação Urbanística do Município emprestou ao longo de todo o processo, destacando-se no entanto na fase de diagnóstico estratégico, uma vez tratar-se da unidade orgânica do município com mais evidente conhecimento da área em causa, tendo acompanhado todas as intervenções no centro histórico da cidade desde a criação da ACRRU e estando a par dos projectos em curso e em carteira (sejam de iniciativa municipal, mas também de natureza privada).

O capítulo 3 integra a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana a criar (fruto da conversão da ACRRU existente) fundamentada no diagnóstico traçado.

Em face do diagnóstico traçado e da proposta de delimitação da ARU, o capítulo seguinte (capítulo 4) descreve a estratégia de intervenção de reabilitação para a ARU do Centro Histórico, incluindo a formulação da visão e objectivos estratégicos de intervenção e a sua consequente expressão espacial, traduzida num Quadro de Referência Estratégico Espacial (QREE). A estratégia formulada, que aparece devidamente integrada nas actuais opções de desenvolvimento urbano do município de Braga, é traduzida em quatro eixos estratégicos de intervenção que, em conexão com o QREE formulado, são a base da elaboração das linhas programáticas preliminares de reabilitação, descritas no capítulo seguinte.

Por seu turno, no capítulo 5 apresentam-se as linhas programáticas preliminares deste Programa incluindo dois tipos de componentes: uma primeira componente referente a projectos e prioridades de intervenção de reabilitação, devidamente

especializadas e incluindo um programa de investimentos de iniciativa pública e de promoção privada e, uma segunda componente, constituída por um conjunto articulado e complementar de linhas de política de reabilitação que consubstanciam, de forma material e imaterial, os eixos de intervenção estratégica definidos.

O último capítulo deste documento (capítulo 6) inclui a análise e propostas de modelo de gestão e de solução para a Operação de Reabilitação Urbana que enforma o presente programa, para além das propostas de adequação da orgânica municipal a esta nova realidade e dos instrumentos de apoio e incentivos financeiros a criar pelo município de Braga no sentido de estimular e intensificar o processo de reabilitação, designadamente, junto dos agentes privados.

Este último capítulo inclui ainda as propostas de prazo global da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, bem como outras componentes temporais e financeiras referentes ao respectivo Programa – quadro de engenharia de financiamento, cronograma de execução de acções e investimentos, programa de investimentos públicos e estimativas globais de investimento público e privado relativo às componentes espaciais e operativas de reabilitação.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Enquadramento urbano

A formulação da estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Braga pressupõe um conhecimento estratégico ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas da cidade de Braga e do seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

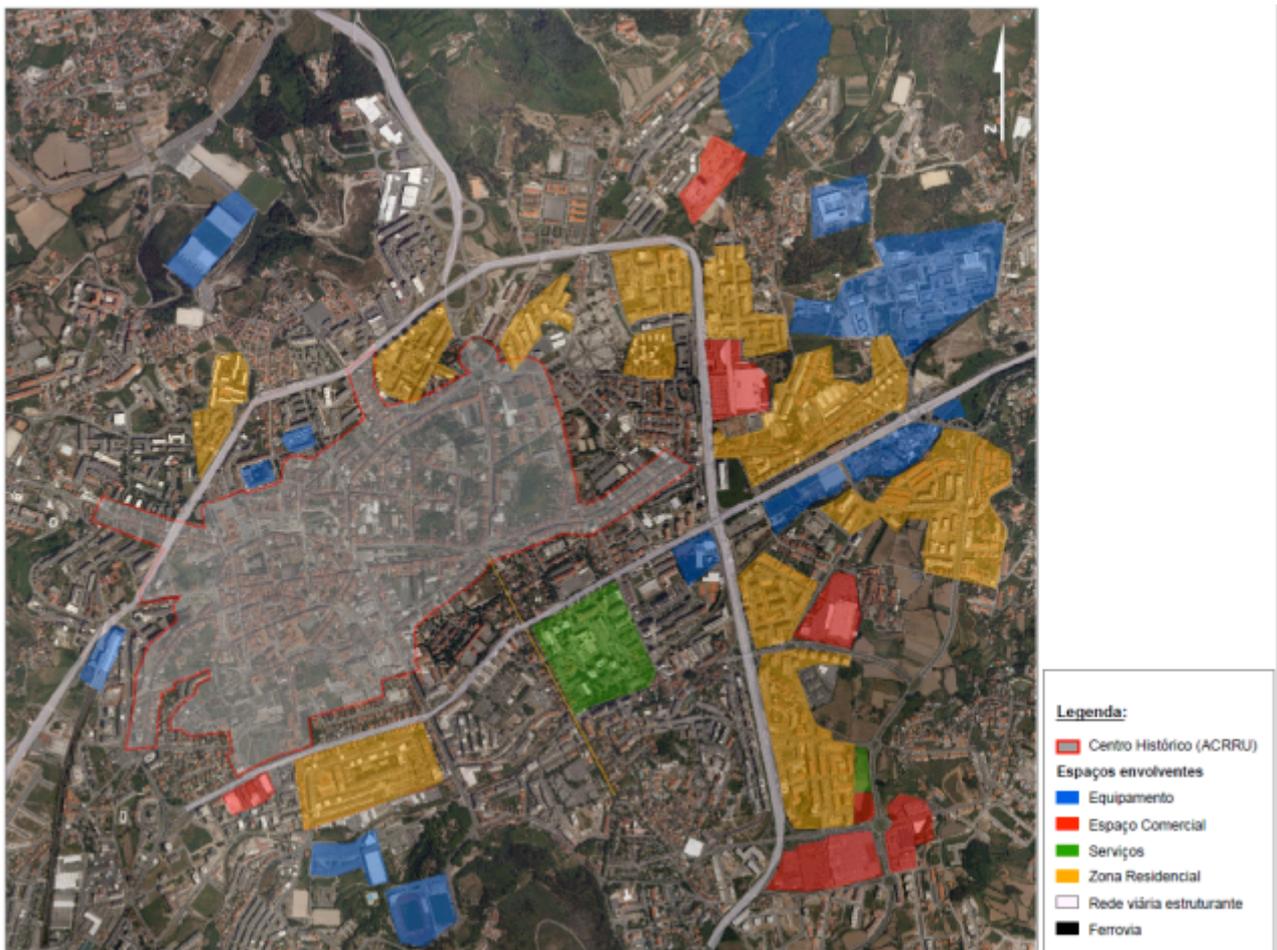
Neste sentido a equipa técnica desenvolveu um trabalho de análise da performance de desenvolvimento da cidade nas últimas décadas bem como de diagnóstico prospectivo. Deste trabalho importa reter alguns aspectos de relevância em termos de **enquadramento urbano** que passamos a referir:

- Braga é actualmente um dos municípios com taxa de crescimento mais elevada a nível nacional, sendo mesmo o segundo município da Região Norte com maior taxa de variação populacional entre 2001 e 2011, logo a seguir ao concelho da Maia. Os resultados preliminares do Censo 2011 apontam para mais de 181 mil residentes no concelho de Braga, o que corresponde a um acréscimo populacional superior a 10% nesta última década. Já ao nível das famílias, Braga revela-se como o concelho da Região Norte que mais cresce neste período, com um acréscimo superior a 25% (passa de cerca de 50 mil famílias para quase 65 mil);
- A informação estatística mais recente à escala da freguesia e da subsecção estatística (referente a 2001, face à ainda indisponibilidade de informação do último Censo de 2011 que permita aferir a dinâmica de crescimento populacional ao nível da cidade de Braga) permitia concluir que mais de 75 mil indivíduos residiam nas freguesias do perímetro urbano. Será possível, para além disso, considerar que a dimensão funcional (residencial, comércio, serviços) da cidade ultrapassa actualmente as 110 mil pessoas (o volume de emprego no centro urbano é superior ao volume de população residente);
- A cidade distingue-se dentro do território regional, seja pela sua dimensão e qualidade da estrutura urbana seja pelo facto de possuir uma estrutura económica mais avançada, assumindo-se como pólo central do sub-sistema urbano do Cávado e como um dos vértices da Região Metropolitana Policêntrica (a qual concentra 1/3 da população nacional) e do Quadrilátero urbano;
- A cidade, devido ao seu perfil económico e à rede de infra-estruturas ligada ao ensino superior, I&D&I (de que se destaca a localização mais recente do Laboratório Ibérico de Nanotecnologia) e de interface com o tecido empresarial, tem vindo a consolidar o seu posicionamento no quadro do sistema regional de inovação e destaca-se, no contexto regional e apesar das ameaças que sofre em virtude da polarização da Área Metropolitana do Porto, em termos da capacidade de integrar redes de inovação e competitividade internacionais;
- Dentro do tecido empresarial, a cidade tem conseguido reforçar um sector empresarial de excelência nos domínios da informática e software, dos sistemas de informação e da electrónica industrial, a que se associa a emergência de um sector empresarial associado às nanotecnologias e às

biomedicinas (alavancados pela referido Laboratório Ibérico e pela construção de um novo Hospital Central);

- O desenvolvimento destes sectores empresariais e a crescente massa crítica ao nível do sistema regional de inovação têm contribuído para uma boa performance da cidade no que respeita à atracção de investimentos em sectores tecnológicos e de conhecimento intensivo, bem como para a expansão dos níveis de empreendedorismo;

Figura 1 | Enquadramento do Centro Histórico na cidade



Fonte: CMB – Ortofotomapas. Tratamento QP.

- A cidade apresenta vantagens comparativas evidentes em termos de atracção e fixação de recursos humanos qualificados e altamente qualificados;
- Associado a alguns desses sectores e reportando-se a um conjunto de activos culturais e históricos de grande relevância nacional e internacional, a cidade configura hoje algumas vantagens comparativas no que respeita à atracção e reforço das actividades artísticas e das indústrias culturais e criativas, apesar do baixo número de profissionais que hoje trabalham no sector cultural e de algumas barreiras entre os sectores mais tradicionais e os novos segmento das indústrias culturais e criativas;

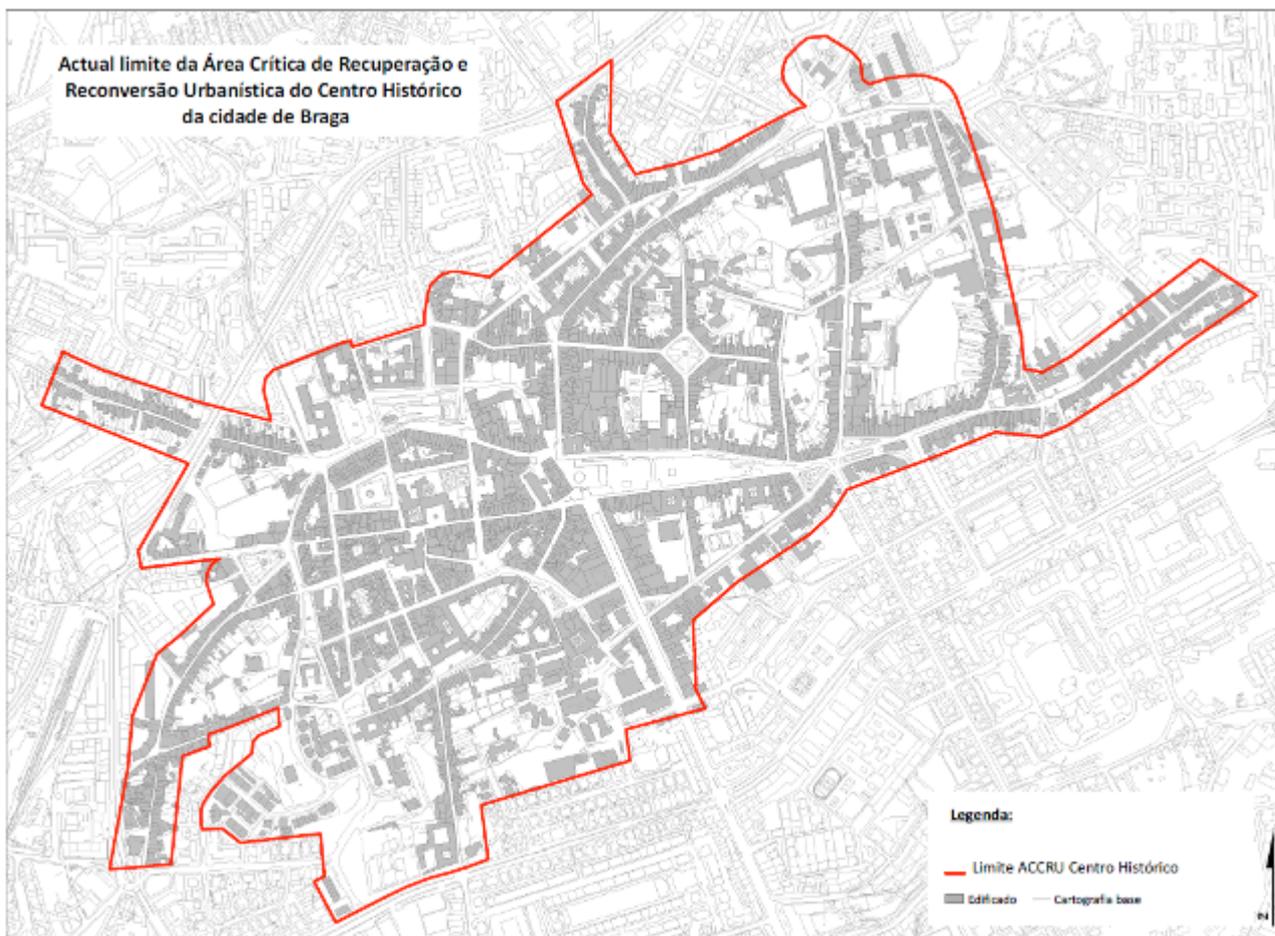
- Braga é a cidade que concentra dentro da região do Norte dos maiores volumes de emprego em actividades do sector terciário, incluindo as áreas de hotelaria, de comércio e de restauração, de serviços turísticos e de terciário superior (actividades imobiliárias, financeiras e de serviços às empresas);
- A cidade tem afirmado e consolidado o seu perfil comercial e turístico, continuando a atrair fluxos importantes, dentro do território regional envolvente (alcançando também zonas da Galiza), de procura comercial, associada principalmente ao aparelho comercial tradicional existente, e de procura turística, concentrada essencialmente nos segmentos de turismo cultural, turismo religioso e circuitos turísticos;
- O concelho mantém um sector da construção significativo, com capacidade potencial de alargamento da sua intervenção na cadeia de valor (com participação crescente nos segmentos do imobiliário) e de inovação.

2.2. A ACRRU do Centro Histórico de Braga

Após este breve enquadramento “macro” das principais tendências ao nível do concelho e da cidade de Braga, importa agora aprofundar o conhecimento da área de intervenção deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que como já foi referido, tem por base a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico da cidade de Braga.

No ano de 1979, por via de um Decreto Regulamentar, ficaram definidos os limites da primeira Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) da cidade de Braga, na altura correspondendo à zona compreendida pelo perímetro medieval da cidade. Porém, e com o sentimento de que os níveis de degradação do património construído no centro histórico (área que se estende para além do perímetro da cidade medieval) se vinham a densificar, considerou a autarquia oportuno proceder ao alargamento da referida ACRRU. Desta forma foi declarada em 1996 a ACRRU do Centro Histórico da cidade de Braga (Decreto Regulamentar n.º 13/96 de 13 de Novembro) alargando a anterior área possibilitando a “*expedita intervenção da Câmara Municipal de Braga, com vista a obviar eficazmente aos inconvenientes de ordem urbanística e habitacional existentes*” (cf. figura seguinte).

Figura 2 | ACRRU do Centro Histórico da cidade de Braga



Fonte: CMB. Tratamento QP.

2.2.1. História e Morfologia urbana

Dicotomias e diatomia

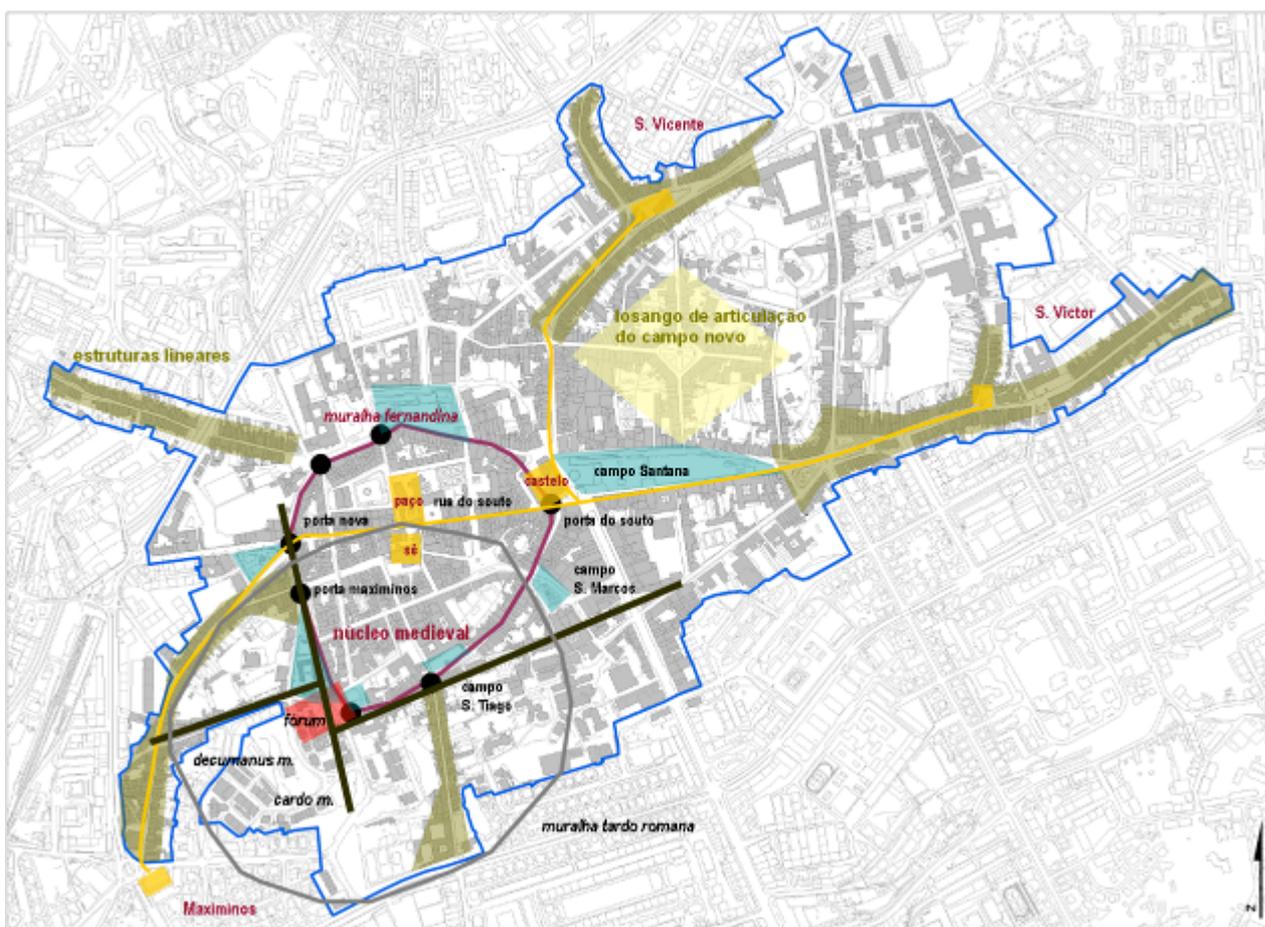
O estudo da morfologia urbana de Braga revela múltiplas dicotomias. A primeira é a que se estabelece entre o traçado irregular do núcleo medieval, sobretudo o decorrente da assimilação da cerca medieval, e a trama regular da expansão barroca do conjunto do Campo Novo, entre a cidade orgânica resultante de um crescimento que se multiplica por acções atomizadas e a cidade planificada resultado de uma acção fundadora a que se submete a ocupação urbana.

A constatação dessa dicotomia fundamental da morfologia urbana poderá ser relevante para a configuração diatómica das componentes que estruturarão a estratégia territorial do presente programa, principalmente no que respeita às duas estruturas singulares que se destacam pela escala (o núcleo medieval e o conjunto barroco do Campo Novo) e pelos dois eixos que os articulam (um eixo linear e regular, perfeitamente consolidado, composto pelos espaços urbanos da racionalidade renascentista e barroca, desde o Campo das Hortas, passando pela Porta Nova, Rua do Souto, Campo de Santana até ao antigo núcleo extra-muros de S. Vítor; o outro eixo, irregular e serpenteante, que será necessário reforçar e

explicitar, que engloba espaços fragmentados, descontínuos, resultantes do crescimento orgânico ou da acção planificadora, que se adossa ao perímetro do núcleo medieval seguindo o trajecto determinado pelas antigas muralhas, desde o campo de S. Sebastião e Porta da Cidade, provável localização do fórum romano, englobando os Campos de S. Tiago e de S. Marcos, cruzando com o outro eixo nas arcadas e continuando pela fachada poente do conjunto do Campo Novo até ao antigo núcleo extra-muros de S. Vicente).

Um segundo nível de dicotomia é patente no interior do núcleo medieval e estabelece-se entre a sua configuração irregular e a ortogonalidade de parte do sistema viário que terá incorporado os *cardos* e *decumanus* da cidade romana. Tal como no primeiro nível também resulta da tensão entre a racionalidade da acção planificadora (neste caso, de forma indirecta, por aproveitamento ou condicionamento de estruturas pré-existentes) e a organicidade das ocupações espontâneas.

Figura 3 | Morfologia urbana do centro histórico



Fonte: CMB. Tratamento QP.

Outras dicotomias são encontradas entre a racionalidade das aberturas da cerca medieval através dos "campos" quinhentistas e a incorporação que estes efectuem das formas tentaculares com que a cidade assimila os antigos núcleos rurais extra-muros. Entre o dimensionamento das ruas mais antigas do núcleo medieval e o dimensionamento das ruas (Av. Afonso Henriques e Frei Caetano Brandão) com que este é rasgado nas primeiras décadas do séc. XX. Ou ainda, descendo ao nível da

escala de análise, as dicotomias entre as condições de edificação determinadas pela perenidade do parcelamento medieval e os programas urbanos contemporâneos.

A cidade contemporânea é desenhada por essas partes de cidade, e ideias de cidade, diversas, descontínuas, frequentemente em conflito de escala e de forma, que não devem perder o seu valor identitário mas que é necessário articular e relacionar. As relações dicotómicas que estabelecem geraram-se e só podem ser entendidas numa perspectiva diacrónica, recorrendo a fontes historiográficas que assinalam a evolução urbana de Braga.

Nessa abordagem diacrónica da morfologia urbana interessou sobretudo destacar os momentos de rotura entre conceitos de cidade e a sua importância enquanto génese de formas urbanas significativas para a estratégia de intervenção no Centro Histórico.

Fossilização da estrutura e afloramentos da cidade invisível

Na cidade de Braga, em resultado de uma história de contínua ocupação urbana, existem várias cidades, visíveis nas formas dicotómicas já referidas. Para além dessas estruturas físicas em que se continua a desenvolver a cidade contemporânea, existem camadas de cidades invisíveis, cujas componentes físicas não são imediatamente percepcionáveis, mas que fossilizaram nas estruturas que as substituíram ou afloram pontualmente sempre que novas intervenções põem a descoberto achados arqueológicos.

A cidade de Bracara Augusta foi implantada *ex novo* no séc. I A.C., segundo o plano canónico das cidades romanas, organizada por uma malha de *cardus* e *decumanus*, com o *forum* numa posição central, formada por *insulae* e *domus*, dotada de equipamentos civis e religiosos, como descreve Vitruvius ser a norma em todas as cidades do império.

Segundo as hipóteses propostas por M. Martins¹ e M. Ribeiro² o plano da cidade era regular e ortogonal, com o forum situado no actual Largo Paulo Orósio onde convergiam o *cardo* e *decumanus maximus*, com orientação NO/SE.

Mais tarde, no séc. III, decorrente das necessidades de defesa e concomitantes reformas de Diocleciano, a cidade foi dotada de uma muralha, que altera significativamente a rigidez do plano ortogonal³.

A partir do séc. IV ocorre o terceiro momento marcante da cidade romana, com a apropriação da basílica pelo templo cristão, que surgia como o modelo arquitectónico disponível mais adequado ao novo culto. A adopção dessa tipologia da arquitectura civil (em Bracara Augusta com o templo paleocristão que precede a Sé) é um momento basilar para a transformação e influência da cidade romana sobre a cidade medieval.

O declínio urbano que afectou toda a Europa ocidental após a desagregação do império, só começou a ser invertido em Braga a partir do séc. XI, com a

¹ Martins, M. (2006) "Bracara Augusta: a Roman town in Atlantic area", Early Roman Towns in Hispania Tarraconensis

² Ribeiro, M. (2008) Braga entre a época romana e a Idade Moderna. Uma metodologia de análise para a leitura da evolução da paisagem urbana

³ Martins, M., "Urbanismo e Arquitectura em Bracara Augusta. Balanço dos contributos da Arqueologia Urbana", Simulacra Romae

reconquista e consequente restauração da arquidiocese e construção da Sé (séc. XII).

A cidade medieval desenvolve-se inicialmente sobre o quadrante nordeste da Bracara Augusta, estabelecendo-se como uma área fortificada que aproveita segmentos da parte norte da muralha tardo romana⁴. A malha viária terá em certa medida decorrido da estrutura romana, embora tenha pressuposto a reestruturação das *insulae*, através da sua fragmentação em unidades muito reduzidas, bem como a apropriação do espaço público que se exerce particularmente sobre os *decumanus*, que em alguns casos desaparecem para dar origem a quarteirões alongados, e de uma forma geral sobre todas as vias que passam a ter uma dimensão de perfil substancialmente reduzida⁵.

A par dessa fossilização da estrutura viária romana nas ruas medievais, com maiores ou menores desvios nos traçados, verifica-se a fossilização do elemento fundador da cidade medieval, com a Sé a ocupar o sítio de um templo paleocristão e basílica civil romana (mercado).

Os afloramentos desta cidade invisível, romana, ocorrem por todo o Centro Histórico, nomeadamente a *Domus de Santiago* (Museu Pio XII - Cividade), Fonte do Ídolo (São Lázaro), Ruínas romanas das Carvalheiras (Sé), Termas romanas de Maximinos (Alto da Cividade), Teatro romano do Alto da Cividade, Balneário Pré-Romano de Bracara (Maximinos), Mosaico Romano no Museu de D. Diogo de Sousa, *Insula* no exterior do Museu de D. Diogo de Sousa, *Insula* sob a Escola da Sé, cloaca romana e pórtico no edifício da *Bibliópolis*, Ruínas Romanas do edifício das "Frigideiras do Cantinho" e de outro edifício na Rua Frei Caetano Brandão (acolhendo espaço comercial de mobiliário), Troço de muralha do Baixo Império na base da Torre da Capela de Nossa Senhora da Glória, Mercado romano e basílica paleocristã (sob a capela da Sé Catedral), Tramo da muralha romana da Quinta do Fужacal, Edifício romano de Santo António das Travessas e ainda memória histórica no Largo de São Paulo (marcação da muralha romana no pavimento).

A cidade invisível é sobretudo Bracara Augusta. Mas existem outras, como os elementos da cidade medieval completamente assimilados pelas intervenções subseqüentes, e que afloram nas partes da muralha incorporadas nas edificações ou fossilizaram através da perenidade do parcelamento fundiário, mais ou menos alterado pelas intervenções dos séc. XIX e XX.

Os afloramentos da cidade invisível, existentes ou futuros, mais do que impasses da renovação urbana devem ser entendidos como oportunidades para a potenciação da imagem identitária da cidade, com os achados arqueológicos a ser incorporados em roteiros culturais/ turísticos, sempre que a sua relevância o justifique. Nomeadamente, integrando o interior do quarteirão das Carvalheiras no circuito de espaços pedonais, ou promovendo a visibilidade dos achados em espaços privados, como o caso do edifício "Frigideiras do Cantinho" demonstra ser frutífero.

⁴ Ribeiro, M. (2008)

⁵ Ribeiro, M. (2008)

A cidade medieval, fortificação e saturação do espaço

O crescimento da cidade medieval culminou com a extensão do perímetro da muralha para norte, em finais do séc. XIV, sensivelmente duplicando a área amuralhada inicial e abandonando a muralha tardo romana. Com esta ampliação da muralha a planta da cidade recentra-se relativamente ao seu elemento mais simbólico, a Sé, consolidando definitivamente o deslocamento do assentamento urbano em relação à cidade romana centrada no fórum.

A Sé, o paço Arquiepiscopal, o castelo, a muralha, com as suas funções de defesa, administração e religiosas, bem como os mercados, as praças e as ruas irregulares em que se implantam as tipologias edificadas urbanas que suportam as actividades comerciais e artesanais, constituem os elementos identitários da cidade medieval.

As portas da muralha estabelecem as relações com o espaço exterior, aproveitando caminhos e antigas estradas romanas, com especial destaque para a porta de Maximinos pelo enfiamento e ligação à Sé.

As necessidades de defesa e a conseqüente escassez de espaço conduzem a um processo de saturação do espaço que é comum à maioria das cidades medievais. Essa saturação do espaço manifesta-se através da adopção de um perfil reduzido de via (frequentemente com menos de 3 m) e um parcelamento fundiário baseado numa frente estreita e ocupação em profundidade, que visa otimizar a quantidade de frentes para a rua, que é escassa. A frente de rua é particularmente importante para a edificação da cidade medieval que, por concentrar funções comerciais e oficiais, depende dessa relação com o espaço público.

É nesse contexto que surgem as tipologias urbanas medievais, com uma planta que se desenvolve perpendicularmente à rua, num processo extensível a todas as cidades medievais europeias⁶, distintas da edificação rural por simultaneamente dependerem duma relação intensa com a rua e sofrerem da escassez de espaço disponível dentro de muralhas.

A frente estreita é compensada pela ocupação em profundidade do lote, frequentemente em toda a sua extensão, dando origem a quarteirões muito densos sem espaços livres. A saturação do espaço em planta também se verifica no plano volumétrico através do crescimento em altura, por acréscimo de pisos, podendo atingir 3 pisos acima do piso térreo.

Apenas a habitação dos estratos sócio-económicos superiores, ou os edifícios do poder político e religioso, podiam desenvolver-se paralelamente à rua, apresentando frentes de lote maiores.

As sucessivas intervenções no centro medieval, desde o séc. XVI ao séc. XX alteraram a configuração dos traçados viários, impondo novos alinhamentos, substituindo edificações, alterando profundamente a traça arquitectónica de outras, mas não substituíram completamente a matriz fundiária, que em muitos casos ainda apresenta a mesma frente estreita do lote medieval corrente.

O principal desafio da revitalização urbana destas áreas decorre da permanência da estrutura fundiária e edificada, e das possibilidades da sua adequação a novos programas e/ou padrões de habitabilidade de nível superior (nomeadamente, acesso aos pisos superiores dos edifícios de r/c comercial, níveis de conforto, áreas

⁶ Pounds, N. (2005), The Medieval City

da compartimentação, adequação a normas arquitectónicas e funcionais, necessidades de estacionamento automóvel).

As outras permanências da cidade medieval são menos problemáticas porque se apresentam como factos singulares e consensuais no seu papel identitário da cidade.

Para os vestígios mais significativos da cidade medieval, nomeadamente a Sé, o Paço Arquiepiscopal, a Torre de Menagem do antigo Castelo, as torres da muralha existentes no Largo da Porta Nova, no Largo Paulo Orósio e no Largo de Santiago, a principal questão coloca-se ao nível da protecção de enfiamentos e enquadramentos visuais evitando acções que os desqualifiquem.

Os "campos" quinhentistas, rompimentos da cerca medieval e "sinecismo" dos núcleos rurais

O primeiro momento de retoma da racionalidade da cidade planificada, perdida desde a cidade romana, ocorre no séc. XVI com as intervenções de carácter renascentista do arcebispo D. Diogo de Sousa.

O rompimento da cerca medieval e a abertura de novos espaços urbanos extra-muros - os "campos" - promovem e constituem os alicerces da construção e expansão da cidade moderna, como afirma D. Diogo de Sousa quando escreve "(...)por eu fazer de hua aldeia cidade à custa do meu trabalho e fazenda (...)"⁷

Com uma malha urbana medieval "estrangulada por apenas quatro portas, tantas quanto os pontos cardeais, a cidadeurgia expandir-se. D. Diogo ordenou a abertura de novas ruas, portas e praças"⁸.

O anel de Campos, numa sucessão espacial que segue o traçado da muralha, estabelece o rompimento da cidade medieval sobre o exterior, através dos novos espaços urbanos associados às portas, existentes ou novas, Campo das Hortas / Porta Nova, Campo da Vinha / Porta de S. António, Campo de Santana / Porta do Souto, Campo de S. Marcos / Porta de S. João, Campo de Santiago / Porta do Colégio, Campo de S. Sebastião / Porta da Cividade, Porta de S. Miguel Anjo / Porta Maximinos.

"Quando não lhe era possível estruturar na totalidade os espaços da cidade em que intervinha, a estratégia adoptada por D. Diogo de Sousa consistia na marcação desses espaços através de edifícios, monumentos e elementos arquitectónicos suficientemente significativos e estruturantes do seu desenvolvimento futuro (...) "⁹

A intervenção racionalista incide também sobre o interior do núcleo medieval, com a abertura de vias e regularização de traçados, em especial da Rua do Souto, que, com um desenho rectilíneo entre portas opostas da muralha, se constitui como o

⁷ Arq. Distrital de Braga "Razoes do Arcebispo Dom Diogo de Sousa a El-Rei, 11 de Março de 1528, cit. Bandeira, M. (1993), "O espaço urbano de Braga em meados do séc. XVIII", Revista da Faculdade de Letras - Geografia I, Série, Vol IX, Porto, 1993, pp. 101-223

⁸ Bandeira, M. (1993), "O espaço urbano de Braga em meados do séc. XVIII", Revista da Faculdade de Letras - Geografia I, Série, Vol IX, Porto, 1993, pp. 101-223

⁹ Teixeira, M., Valla, M., (1999), O urbanismo português, séculos XIII-XVIII Portugal-Brasil

seu principal eixo estruturador, marcando igualmente "a 'fronteira' entre os domínios eclesiásticos da Mitra a norte e da 'cidade civil' a sul" ¹⁰.

Ao contrário da estrutura espacial da cidade medieval, que se fecha sobre si própria, os espaços renascentistas abrem a cidade para o exterior ao mesmo tempo que garantem uma maior articulação interna ligando as partes da cidade com vias adaptadas ao trânsito de veículos. Esta oposição conceptual é particularmente visível no eixo rua do Souto / Campo de Santana que, desde o Campo das Hortas e Porta Nova até à porta do Souto e Campo de Santana, rasga a cidade medieval e prolonga os seus espaços para o exterior, por comparação com o anterior eixo estruturador medieval que desenhava os espaços sinuosos que conduziam ao centro simbólico e geométrico da cidade, a Catedral.

À abertura dos Campos associa-se o processo de expansão urbana em forma tentacular, por sinecismo dos núcleos rurais extra-muros, particularmente os de Maximinos, S. Vicente e S. Vítor, num crescimento apoiado nas respectivas estradas de ligação.

A cidade começa a adquirir a forma radiocêntrica e tentacular que ainda a caracterizava nos séculos XVIII e XIX. "A cidade que vamos encontrar em 1750 é ainda, e apesar de tudo, a cidade rasgada por D. Diogo"¹¹, cujo crescimento tentacular é confirmado em 1890 "(...) o aspecto exterior, fora dos seus muros, é semelhante ainda, como fica notado, a uma aranha, por ter pequeno corpo e grandes pernas" ¹².

Essas estruturas tentaculares iniciadas pelo processo de abertura da cidade no séc. XVI e que constituíram um dos principais suportes do crescimento urbano até ao séc. XX, são reconhecíveis nos conjuntos urbanos de matriz linear da Rua da Cruz da Pedra, Rua Direita e Rua S. Sebastião (Maximinos), da Rua de S. Vicente e Rua Dr. Artur Soares (S. Vicente), da Rua de S. Vítor e Rua de Dom Pedro V (S. Vítor) e da Rua da Boavista.

As praças renascentistas, os "campos" de D. Diogo, constituem ainda hoje os principais elementos de articulação e espaços significantes da relação do núcleo de génese medieval com as outras partes da cidade na zona histórica.

O caso do Campo de Santana (hoje Praça da República) é onde a vontade racionalista de ordenar o espaço da cidade através do estabelecimento de eixos de ordenamento urbano é mais conseguida. Com uma forma aproximadamente triangular e com uma escala em rotura com os espaços públicos medievais, prolonga a rua do Souto segundo um alinhamento rectilíneo rematado pela igreja de Senhora-a-Branca. Mais tarde consolidado, no período barroco, com edificações de lote grande e erudição arquitectónica, e com a criação de um grande eixo visual com o Bom Jesus de Braga, este espaço é ainda hoje o principal centro cívico da cidade.

Os campos quinhentistas continuam a apresentar as mesmas potencialidades de articulação entre as partes diversas da cidade, permitindo-lhes estabelecer conexões mesmo quando adquirem um carácter pontual e descontínuo por oposição ao eixo monumental Rua do Souto/Campo de Santana.

¹⁰ Bandeira, M. (1993)

¹¹ Bandeira, M. (1993)

¹² Senna Freitas, B.J., Memórias de Braga 1890, tomo I, p23, cit. Bandeira, M. (1993), "O espaço urbano de Braga em meados do séc. XVIII", Revista da Faculdade de Letras - Geografia I, Série, Vol IX, Porto, 1993, pp. 101-223

A estratégia espacial proposta preconiza o estabelecimento de eixos de articulação que se apoiam precisamente nos espaços renascentistas de D. Diogo de Sousa, através de um eixo longitudinal rectilíneo (Campo das Hortas, Rua do Souto, Campo de Santana até ao antigo núcleo extra-muros de S. Vítor) e outro sinuoso (desde o campo de S. Sebastião e Porta da Cidade, englobando os Campos de S. Tiago e de S. Marcos, até ao antigo núcleo extra-muros de S. Vicente).

Eixos barrocos, jardins e formação de grandes quarteirões urbanos

A tentativa seguinte de ordenar o crescimento da cidade dá-se com o conjunto do Campo Novo, iniciado em 1725.

Localizado entre duas estruturas tentaculares do crescimento linear espontâneo (Rua de S. Vicente e Rua de S. Vítor, na parte em se integra no Campo de Santana) esta peça do urbanismo do período barroco pretenderia constituir-se como alternativa à expansão da cidade que se realizava por urbanização das estradas. Tal intuito é indiciado pela dimensão do conjunto dos arruamentos desenhados, com uma escala que se aproxima da cidade consolidada então existente.

Consistindo em dois eixos viários que se cruzam nos vértices de uma praça quadrangular central, o modelo urbano proposto impõe uma ordem geométrica evidente na planimetria mas também nas formas da edificação, "*o ritmo uniforme das fachadas obedece sem margem para dúvidas a posturas condicionadoras, designadamente no tipo de aberturas, das linhas niveladoras dos pisos e até da sua contingentação*"¹³.

Contudo, o modelo urbano aplicado, embora filiado nos mesmos conceitos, distancia-se dos modelos barrocos mais grandiloquentes de exaltação das perspectivas e da cidade como vista, que, em Braga, encontram maior expressão na arquitectura religiosa e em conjuntos como o escadório do Bom Jesus.

A imposição dos dois grandes eixos viários determina a formação de grandes quarteirões urbanos cujos perímetros foram ocupados por edifícios, frequentemente de grande erudição arquitectónica, criando amplos espaços livres no interior do quarteirão. Nesses espaços interiores dos quarteirões, associados a edifícios com programas variados, surgiram uma série de jardins com assinalável interesse ambiental.

O tema do jardim semi-público é uma das particularidades mais interessantes deste conjunto urbanístico, desde o jardim associado à Capela de Guadalupe (1725) que constitui o remate do eixo viário E/O, até aos jardins interiores de acesso mais ou menos condicionado a partir da rua.

Nas propostas do quadro estratégico espacial identificam-se esses jardins semi-públicos como espaços de interesse urbano que devem ser articulados com os espaços públicos da cidade, criando ligações e estabelecendo circuitos que promovam a fruição dos ambientes diferenciados da cidade.

¹³ Bandeira, M. (1993)

Roturas nos tecidos urbanos históricos

No séc. XIX e primeiras décadas do séc. XX realizaram-se uma série de intervenções na área do Centro Histórico que resumidamente consistiram em acções públicas de abertura ou regularização de arruamentos e intervenções privadas de substituição de edificações ou ocupação de lotes vagos.

A abertura / regularização de arruamentos que rasgaram o centro medieval (Av. Afonso Henriques e Frei Caetano Brandão) insere-se num quadro de princípios higienistas que marcaram as intervenções nos centros históricos europeus no séc. XIX, frequentemente introduzindo grandes roturas de escala com os espaços públicos existentes e destruindo a malha medieval e edificação associada. A mesma vontade de modernização do espaço da cidade em rotura com os tecidos pré-existentes encontra-se na demolição dos vestígios da muralha e particularmente do Castelo de Braga, de que só foi conservada a Torre de Menagem.

Este tipo de intervenção justifica-se num contexto teórico do urbanismo que não concedia especial importância à preservação da memória da cidade histórica e portanto ainda muito distante dos consensos gerados a partir da década de 60 do séc. XX relativos à protecção do património.

Quanto à intervenção privada, no lote, regulada por normas urbanísticas que se inserem nesse mesmo quadro teórico, desenvolveu um processo de alteração da edificação (novas construções, alteração e substituição das existentes) que, não tendo introduzido grandes roturas no séc. XIX, por utilizar tipologias filiadas nas pré-existentes, começa a causar quebras na homogeneidade tipológica e volumétrica dos tecidos com programas de habitação colectiva baseados em modelos arquitectónicos contemporâneos.

Os processos urbanos das últimas décadas do séc. XX, com menor pertinência para o entendimento da morfologia urbana, estão descritos noutras partes do relatório.

Em síntese, a morfologia urbana de Braga pode-se caracterizar por um núcleo de génese medieval que constitui o centro da Zona Histórica, onde se exerceram múltiplas transformações de diferentes tipos (rasgamentos viários e substituições da edificação), que continua a ser o principal centro das dinâmicas urbanas e de polarização das funções terciárias; bolsas urbanas, com destaque para o losango de articulação do Campo Novo, cujos quarteirões de grande dimensão gerados pelos eixos barrocos do séc. XVIII evidenciam grandes potencialidades ao nível da qualidade tipológica e ambiental; estruturas lineares que, irradiando a partir do núcleo medieval, correspondem ao crescimento por urbanização das estradas num processo que ocorreu até ao séc. XX, e que apresentam os maiores problemas de degradação do edificado devendo ser consideradas como áreas prioritárias de reabilitação física e social.

2.2.2. Edificado e Património

Aproximações a uma caracterização tipológica do edificado

A caracterização tipológica do edificado é um instrumento importante para a fixação das estratégias de regulação da renovação urbana, por permitir tipificar as formas e modos da intervenção arquitectónica.

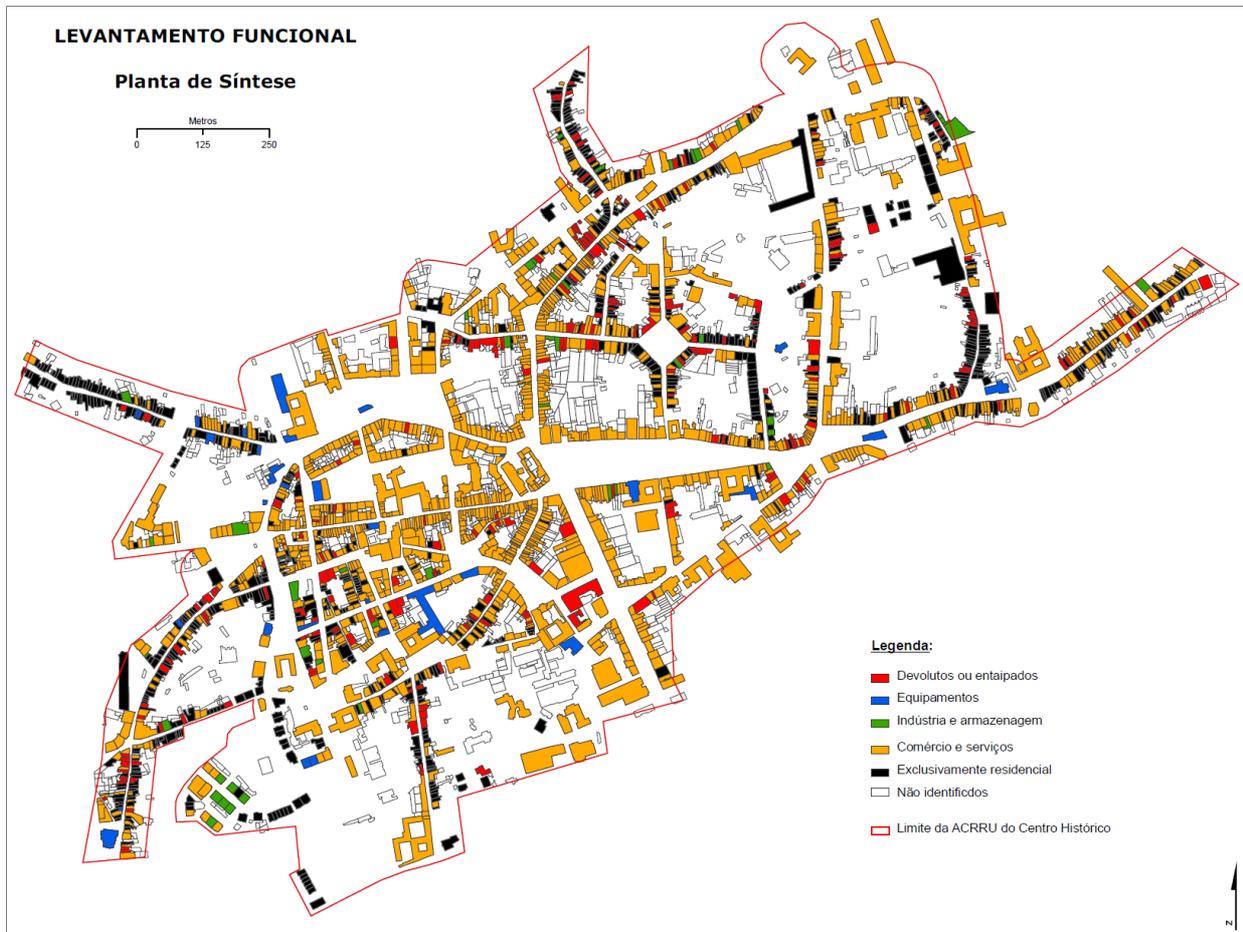
Na análise do edificado do Centro Histórico procurou-se realizar uma aproximação a essa caracterização tipológica, sobretudo no que concerne às problemáticas centrais da recuperação de edifícios inseridos em malhas históricas e do seu potencial para instalação de novos programas e alojamento de qualidade.

Ocupação funcional do edificado

O Centro Histórico apresenta um perfil residencial relativamente expressivo, com um número significativo de edifícios exclusivamente ou predominantemente residenciais, embora de características diferenciadas.

Entre os factores que determinam essa diferenciação destaca-se a morfologia urbana e as suas tipologias edificadas específicas, bem como os processos de transformação exercidos pelo mercado imobiliário desde as construções em rotura com os tecidos históricos até às dinâmicas recentes de reabilitação.

Figura 4 | Levantamento funcional do Centro Histórico – Planta de Síntese

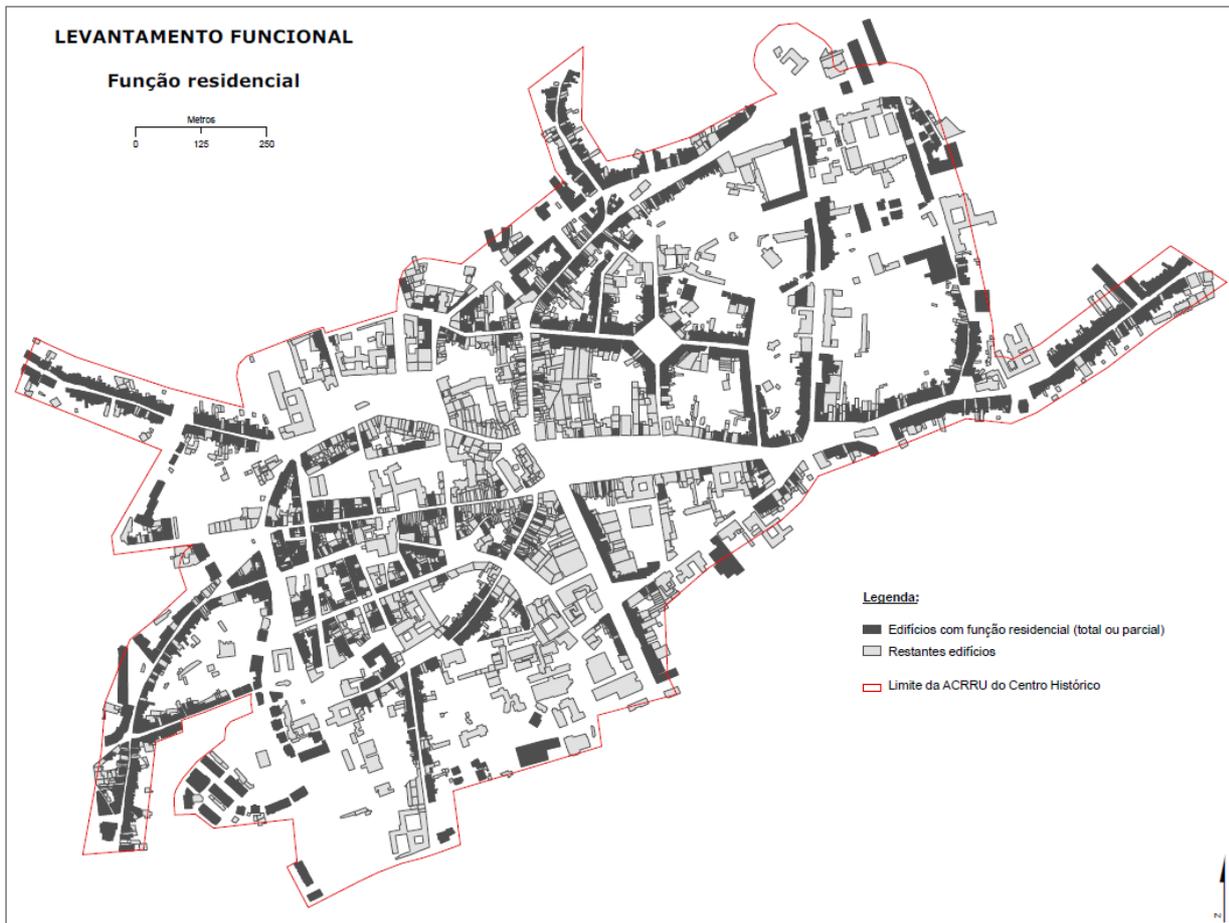


Fonte: CMB, 2010 – levantamento de terreno preliminar no âmbito do Plano Municipal de Emergência. Tratamento QP.

Outra das características da estrutura funcional do edificado é a prevalência das actividades terciárias no núcleo medieval, verificando-se que, a par dos edifícios com programas institucionais/direccionais, existe uma dinâmica assinalável ao nível do comércio local e especializado.

Pelo contrário, nas estruturas lineares periféricas e nos grandes quarteirões/bolsa predominam os edifícios exclusivamente residenciais, e algum comércio de proximidade.

Figura 5 | Levantamento funcional do Centro Histórico – função residencial



Fonte: CMB, 2010 – levantamento de terreno preliminar no âmbito do Plano Municipal de Emergência. Tratamento QP.

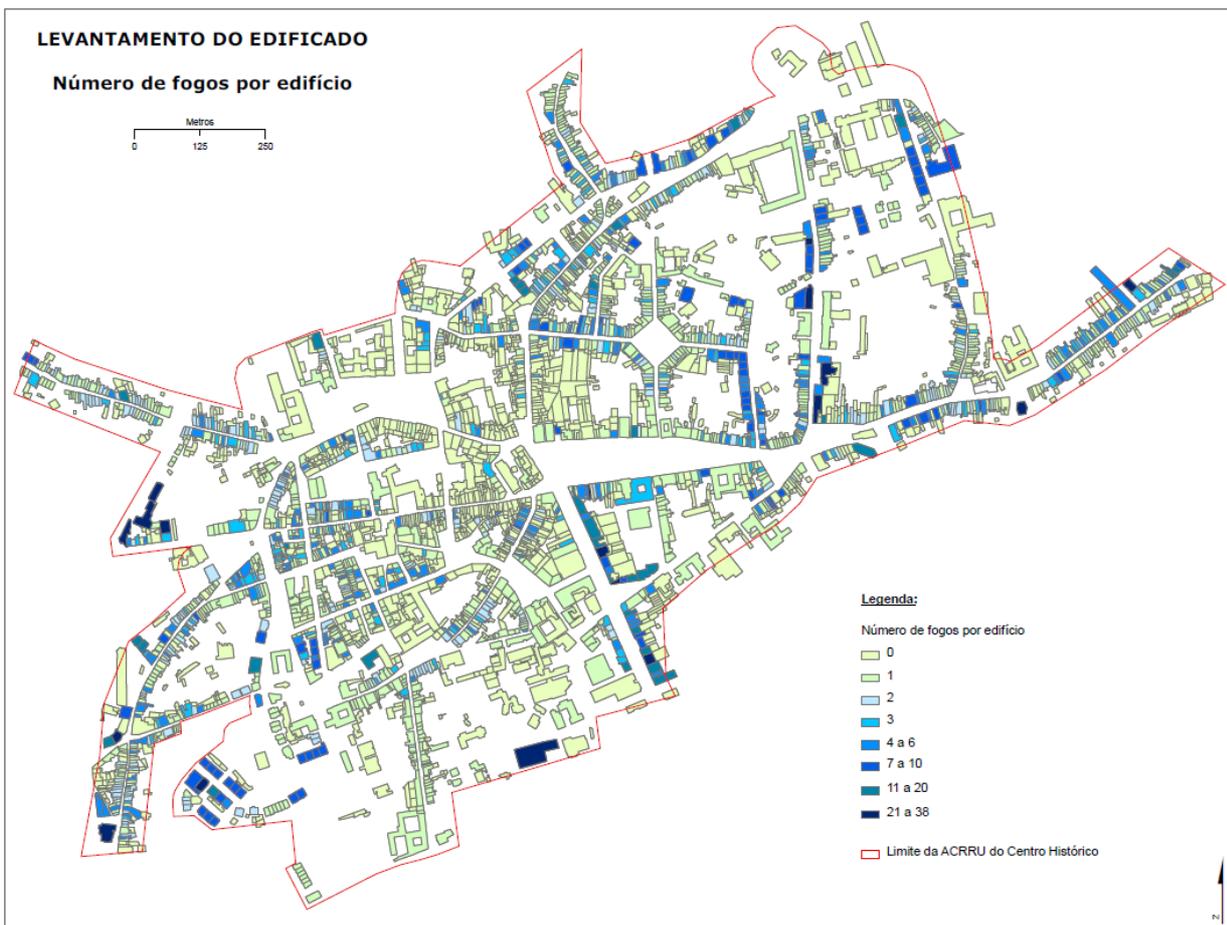
As actividades comerciais implantam-se predominantemente no r/c de edifícios cuja matriz tipológica se insere no processo evolutivo da parcela urbana de génese medieval. Esta circunstância será responsável por uma eventual desadequação tipológica para a ocupação dos pisos superiores por habitação ou serviços, nos casos em que a frente reduzida da parcela inviabiliza acessos independentes. Outros factores que podem influir na reduzida componente habitacional das dinâmicas de renovação urbana são os constrangimentos tipológicos relacionados com o estacionamento, custos da construção, cumprimento de normativa da edificação, etc.

Considerando que a consolidação da função residencial no Centro Histórico de Braga é um objectivo estratégico, a resolução destes constrangimentos deve ser objecto de uma experimentação que explore novas hipóteses de ocupação da parcela/edificado, sugerindo inovações tipológicas e programáticas que, embora enquadradas morfológica e tipologicamente, não excluam posicionamentos contemporâneos no que respeita à organização e conforto dos espaços residenciais.

Tipo de alojamento (nº de fogos / edifício)

Os edifícios de alojamento multifamiliar correspondem a tipologias de habitação colectiva, resultantes de substituições do edificado ou de ocupações de parcelas vagas, frequentemente por agregação das mesmas, ou ao fraccionamento do alojamento, que passa a autonomizar-se por pisos, no caso das tipologias de matriz unifamiliar primordial. Quando o edifício apresenta até 4 fogos poderá tratar-se desse fraccionamento por pisos, verificando-se que terá ocorrido de forma significativa em partes do núcleo medieval e nas estruturas lineares da sua periferia.

Figura 6 | Número de fogos por edifício



Fonte: CMB, 2010 – levantamento de terreno preliminar no âmbito do Plano Municipal de Emergência. Tratamento QP.

A transformação tipológica subjacente à mudança do tipo de alojamento é uma questão a aprofundar na formulação das estratégias de reabilitação urbana, pelas implicações sobre a coerência tipológica e funcional do edificado, explorando igualmente as possibilidades de inovação tipológica e integração de programas com novos tipos de alojamento (residências para estudantes, "lofts", estúdios, etc.)

Volumetria

A nível volumétrico, o Centro Histórico apresenta bastante diversidade, com predominância dos edifícios entre 3 e 4 pisos, mas também com um número significativo de edifícios com 2 pisos.

Considerando que os edifícios com mais de quatro pisos correspondem frequentemente a tipologias implantadas na segunda metade do séc. XX, pode-se inferir que o Centro Histórico foi objecto de processos de substituição do edificado que se estendem a toda a sua área, embora predominem francamente os edifícios enquadrados nas famílias tipológicas de matriz medieval, desenvolvidas e consolidadas até às primeiras décadas do séc. XX.

Figura 7 | Número de pisos por edifício



Fonte: CMB, 2010 – levantamento de terreno preliminar no âmbito do Plano Municipal de Emergência. Tratamento QP.

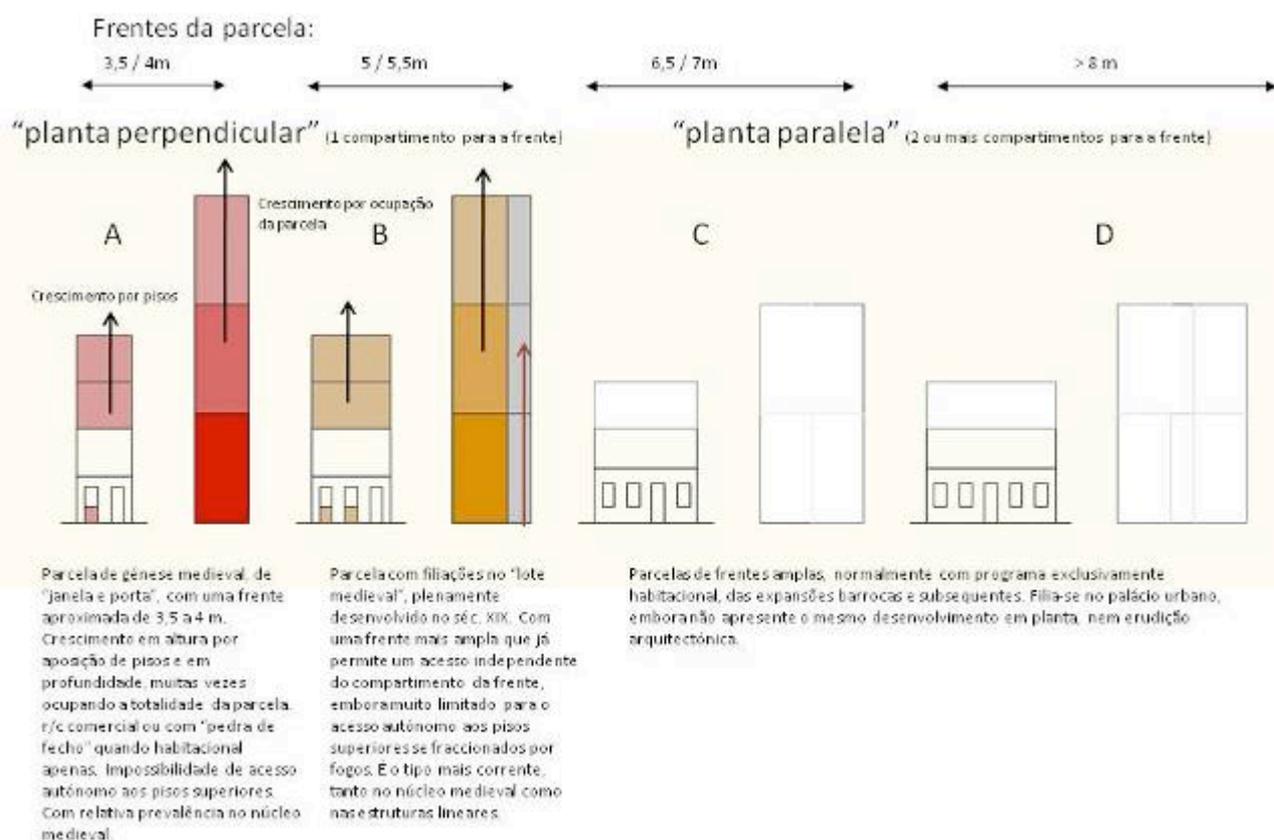
A diversidade volumétrica que se regista será, por si, factor de identidade se devidamente enquadrada, sendo de evitar processos de homogeneização que tendam a descaracterizar as morfologias diversas e os perfis descontínuos que marcam a imagem da cidade e são testemunhos do seu processo de formação, crescimento, densificação e consolidação. Exceptuando situações de extrema rotura de escala que contaminam a imagem identitária dos conjuntos urbanos, essa diversidade deve ser promovida, admitindo variações volumétricas,

aproveitamentos do desvão da cobertura, etc., segundo parâmetros de enquadramento a estudar.

Tipologia edificada e morfologia parcelar

A tipologia edificada é formatada pela morfologia parcelar que, sobretudo pelas relações frente/profundidade da parcela, define as possibilidades de desenvolvimento da planta arquitectónica/tipológica do edifício.

No quadro seguinte pretende-se fixar, de forma aproximada e sujeita a verificação e desenvolvimento, as famílias tipológicas básicas existentes nos tecidos urbanos do Centro Histórico. Estas tipologias estão estreitamente relacionadas com os processos históricos de formação/transformação da morfologia urbana.



O reenquadramento tipológico do edificado é uma das questões mais sensíveis para as estratégias de renovação urbana por ser frequentemente condição necessária para a instalação de programas contemporâneos e simultaneamente poder conter componentes conflitantes com a continuidade das qualidades identitárias dos tecidos históricos.

O dimensionamento das frentes das parcelas, frequentemente demasiado reduzido para o desenvolvimento de determinados programas pretendidos e aplicação dos standards de conforto e outros condicionamentos regulamentares, é um dos principais constrangimentos tipológicos à reabilitação do edificado.

No entanto, desde que definidos critérios orientadores, não são de excluir soluções de agregação de parcelas/edifícios, através de conexões pontuais pelas meações, que permitam serventias autónomas aos pisos altos, obtenção de determinados standards ou instalação de programas especiais.

A análise e experimentação tipológica podem apontar uma série de outras soluções para ultrapassar as limitações funcionais/espaciais do edificado, sendo uma das estratégias a privilegiar para a adaptação das estruturas tipológicas originais dos edifícios às condições e exigências de conforto e de modos de vida contemporâneos, sendo a morfologia urbana e parcelar um dos principais factores de enquadramento das modificações a empreender pelos processos de reabilitação das estruturas edificadas presentes na malha observada.

Estado de conservação do edificado

As situações de maior degradação física do edificado (estado muito grave e ruína) ocorrem pontualmente e de forma disseminada em toda a área do Centro Histórico, mas apresentam-se como mais problemáticas quando afectam conjuntos urbanísticos com localizações que propiciam a sua franca exposição e visibilidade, por indiciarem problemas de estruturação dos correspondentes lugares, podendo, de resto, desencadear processos catalíticos de desqualificação urbana.

É o caso das estruturas lineares das Rua da Cruz da Pedra, Rua Direita e Rua S. Sebastião (Maximinos), da Rua de S. Vicente e Dr. Artur soares (S. Vicente), da Rua de S. Vítor e Rua de Dom Pedro V (S. Vítor) e da Rua da Boavista, em que se observa um estado geral de degradação dos edifícios bastante significativo. Por resultarem de processos de crescimento urbano relativamente espontâneo, pouco qualificados em termos de espaciais e tipológicos, essas áreas integram-se mais dificilmente nas dinâmicas de renovação urbana que se registam no núcleo do Centro Histórico, devendo por isso ser objecto de medidas específicas de intervenção.

Apesar de, na maioria dos casos, as situações de degradação corresponderem a edifícios de arquitectura corrente, apresentam interesse urbanístico significativo devido ao seu valor de conjunto, e adquirem relevância pela posição estratégica nos eixos de aproximação ao Centro Histórico e/ou proximidade a imóveis classificados com manifesto valor patrimonial.

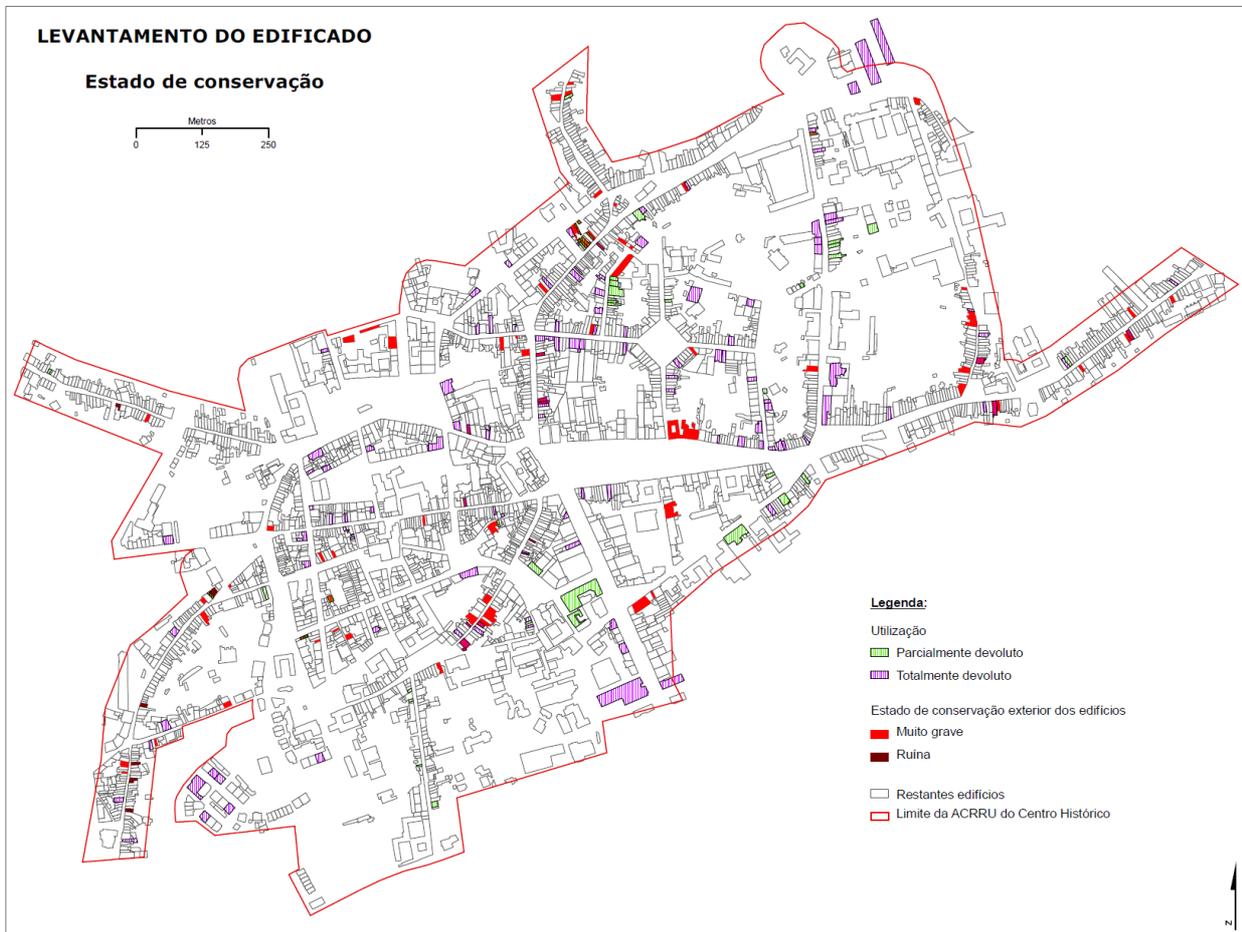
O facto das situações de degradação física do edificado se verificarem tanto em tipologias de frente muito estreita, condicionadas na sua recuperação por eventuais incompatibilidades com novos conteúdos programáticos, como em edifícios com grande frente de parcela, e portanto com menores constrangimentos tipológicos, pressupõe processos de degradação urbana desencadeados por factores diversos que deverão naturalmente ser reconhecidos pelas estratégias de intervenção e projectos a desenvolver.

Por outro lado, o número considerável de edifícios devolutos (total ou parcialmente) que se regista em áreas de matriz histórica e tradicional com elevado potencial de modificação, particularmente no losango de articulação do Campo Novo, deve ser objecto de avaliação, tendo em conta os efeitos que podem provocar sobre o estado de conservação do edificado, especialmente tratando-se de edifícios de interesse patrimonial.

Finalmente, deverá ser avaliada a influência que os sistemas construtivos tradicionais exercem sobre as condições de conservação do edificado, delineando

estratégias que explorem os modos com que seja possível manter/replicar/modernizar técnicas e materiais.

Figura 8 | Estado de conservação do edificado no Centro Histórico da cidade



Fonte: CMB, 2010 – levantamento de terreno preliminar no âmbito do Plano Municipal de Emergência. Tratamento QP.

Património

O Centro Histórico de Braga possui um elevado número de edifícios e espaços com interesse patrimonial, muitos dos quais estão classificados pelo IGESPAR (ver tabela seguinte)

Os valores patrimoniais classificam a malha urbana estabelecendo uma rede de lugares significantes e desenhando uma estrutura topológica que é necessário estudar/reconhecer para referência da estratégia de intervenção urbana a desenvolver. Destacam-se a importância dos enfiamentos visuais e das relações espaciais-simbólicas entre edifícios religiosos, o enquadramento e envolventes directas dos imóveis com valor significativo, os espaços de articulação correspondentes a percursos entre os "sítios" e integrantes dos circuitos culturais/temáticos existentes ou a evidenciar.

Tabela 1 | Lista do património classificado pelo IGESPAR (fonte: igespar.pt)

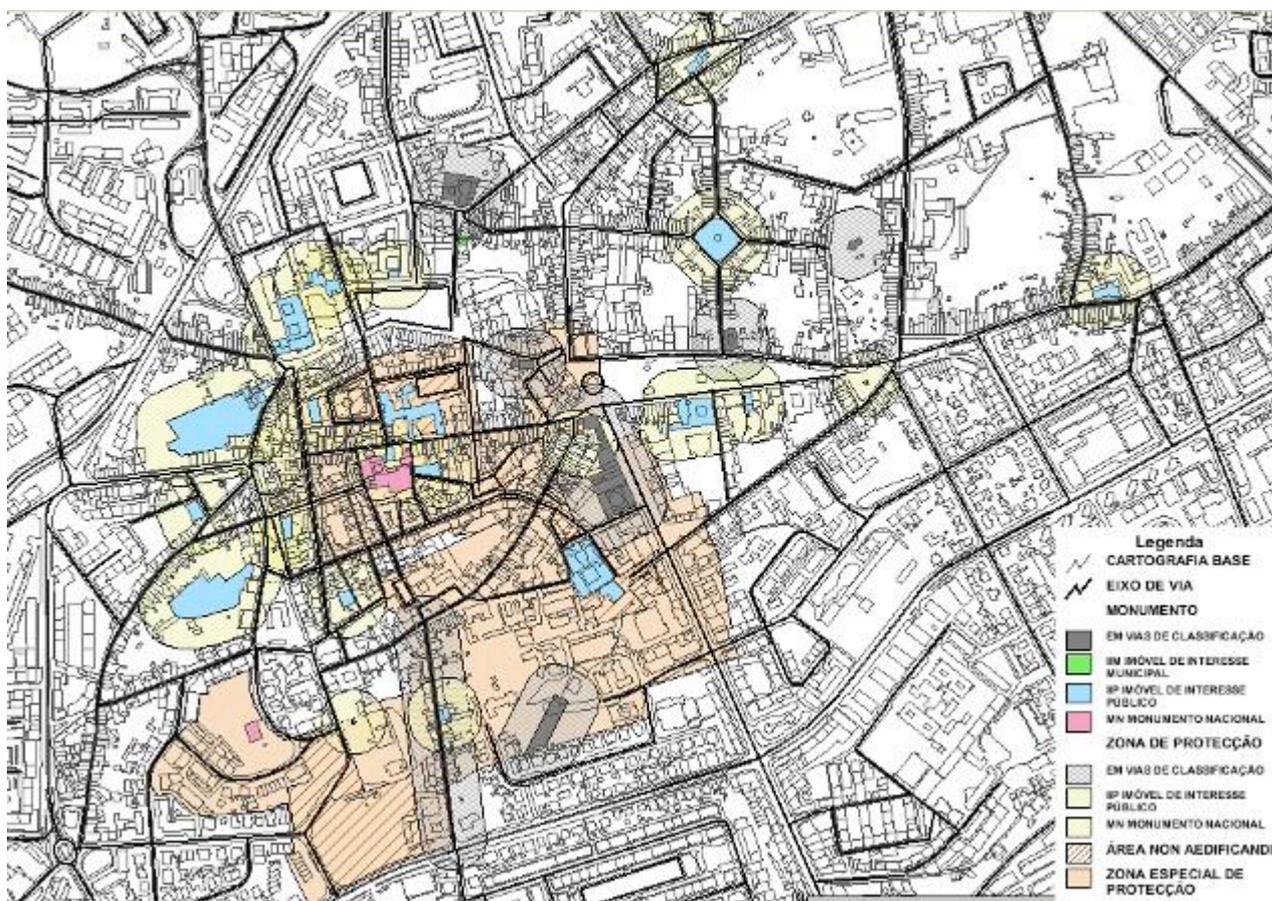
DESIGNAÇÃO	SITUAÇÃO ACTUAL	CATEGORIA DE PROTECÇÃO	CATEGORIA / TIPOLOGIA
Termas romanas de Maximinos	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arqueologia / Termas
Cruzeiro de Tibães	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Religiosa / Cruzeiro
Capela de São Frutuoso	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Religiosa / Capela
Cruzeiro do Campo das Hortas e Cruzeiro de Sant' Ana	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Religiosa / Cruzeiro
Arco da Rua do Souto (Porta Nova)	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Civil / Arco
21 marcos miliares (incerta via)	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arqueologia / Via
Sé de Braga	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Religiosa / Sé, Catedral
Tanque do Quintal do Ídolo	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arqueologia / Fonte
Capela de Nossa Senhora da Conceição (Casa dos Coimbras)	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Religiosa / Capela
Castelo de Braga (restos da Torre de Menagem)	Classificado	Classificado como MN - Monumento Nacional	Arquitetura Militar / Castelo
Capela e Recolhimento da Caridade	Classificado	Classificado como IM - Imóvel de Interesse Municipal	Arquitetura Religiosa / Capela
Conjunto de construções do séc. XX em Braga	Em Vias de Classificação	Em Vias de Classificação (Homologado como IIP)	Arquitetura Civil / Conjunto Urbano
Praça Mouzinho de Albuquerque	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Praça
Casa da Pereira	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Troço de muralha, Quinta do Fajal	Em Vias de Classificação	Em Vias de Classificação (Homologado como IIP)	Arqueologia / Muralha
Igreja de São Victor, paroquial	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Igreja
Igreja da Misericórdia de Braga	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Igreja
Paço Episcopal Bracarense	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Paço
Pelourinho de Braga	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Pelourinho
Ruínas romanas das Carvalheiras	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arqueologia / Cidade
Casa Grande	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Solar
Casa Oitocentista	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Casa dos Biscaínhos	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Igreja de São Vicente	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Igreja
Casa de Ínfias	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Convento, Colégio e Igreja dos Congregados	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Conjunto
Casa da Avenida Central (Casa Rolão)	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Palácio do Raio	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Solar
Hospital de São Marcos	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Hospital
Igreja e Convento do Pópulo	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Convento
Residências (2) anexas à Casa dos Maciéis Aranhas	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Conjunto Urbano
Capela do antigo Convento do Salvador	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa / Capela
Casas das Gelosias	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Conjunto Urbano
Casa dos Maciéis Aranhas	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Solar
Casa dos Paiva Marinhos	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Edifícios (2), na Rua de Santo António das Travessas	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Conjunto Urbano
Casa da Rua dos Pelames (São ...)	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Casa
Edifício da Câmara Municipal de Braga	Classificado	Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil / Câmara Municipal
Edifício do Recolhimento de Santa Maria Madalena	Em Vias de Classificação	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	Arquitetura Civil / Edifício
Igreja dos Terceiros	Em Vias de Classificação	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	Arquitetura Religiosa / Igreja
Igreja do Carmo e Edifício do Antigo Convento Carmelita	Em Vias de Classificação	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	Arquitetura Religiosa / Conjunto
Capela de Nossa Senhora de Guadalupe	Em Vias de Classificação	Em Vias de Classificação (com Despacho de Abertura)	Arquitetura Religiosa / Capela

Por outro lado, considerando uma escala que ultrapassa o nível do interesse singular da peça arquitectónica, são de referir os conjuntos urbanísticos com uma identidade própria, nem sempre bem reconhecida porque contaminada por elementos dissonantes, mas que apresentam qualidades que devem ser valorizadas. Cabem neste âmbito as medidas de natureza regulamentar que preservem características identitárias da edificação (frentes, volumetrias, coberturas, estruturas portantes, sistemas construtivos), ou ainda a relevância morfológica dos gavetos notáveis, enquanto ancoragens de enquadramentos dominantes e intervenções exemplares.

A reabilitação pretendida não se circunscreve ao nível das fachadas, incidindo antes sobre a totalidade do objecto edificado, atendendo a sistemas construtivos adequados, preservação de estruturas meirais, soluções adequadas de (re)organização tipológica, consonância de coberturas, e outras componentes arquitectónicas importantes para a definição do projecto.

Estas possibilidades de enquadramento das acções de reabilitação deverão ser exploradas tendo em conta também as experiências recolhidas pela Câmara Municipal e organismos que têm intervindo no Centro Histórico, responsáveis por processos de reabilitação e requalificação que geraram um fenómeno de indução do processo de reabilitação do edificado.

Figura 9 | Cartografia do património classificado pelo IGESPAR (fonte: igespar.pt)



2.2.3. Infra-estruturas, espaço público e mobilidade

Mobilidade

O presente sub-capítulo pretende uma muito breve caracterização do fenómeno de mobilidade, na cidade de Braga e na articulação com a região envolvente, tendo por base e sintetizando os resultados e conclusões de alguns estudos efectuados nos últimos anos, dos quais se destacam os seguintes:

- Relatório da Avaliação da Execução do Plano Director Municipal de Braga – Maio 2008;
- Termos de referência da Revisão do Plano Director Municipal de Braga – Maio 2008;
- Parecer Técnico sobre o “Estudo de Mobilidade da População Residente no Concelho de Braga – 2007” – António Pérez Babo - Março 2008;
- Estudo de Mobilidade da População Residente no Concelho de Braga – 2007;
- Inquérito à Mobilidade da População Residente 2000.

O fenómeno de mobilidade é fortemente influenciado por factores sociais e económicos singulares de cada objecto de análise, bem como pelas acessibilidades existentes e formas de estruturação e articulação com o espaço urbano.

A análise seguinte terá um enfoque principalmente na caracterização das acessibilidades e transportes públicos da cidade de Braga, uma vez que o contexto social e económico que sustenta este fluxo de mobilidade foi já abordado nos sub-capítulos introdutórios e de caracterização das questões centrais de diagnóstico.

Práticas de mobilidade

Os estudos de Mobilidade promovidos pelo INE e pela Câmara de Braga permitiram identificar que os habitantes da região se constituem na grande maioria como população móvel (78%, segundo fonte [1], de 2000), estabelecendo fluxos de mobilidade médios e moderados, no interior do Concelho e do Distrito, os quais são maioritariamente realizados com recurso ao veículo automóvel (cerca de 43%, segundo fonte [2], de 2005). Refira-se ainda que este meio de transporte é usado, em grande percentagem, apenas pelo condutor.

As deslocações a pé apresentam-se como outro modo privilegiado de deslocação (na ordem dos 26%, segundo fonte [2], de 2005), sendo que o recurso a transportes públicos é adoptado por uma percentagem mais pequena da população móvel (aproximadamente 24%, segundo fonte [2], de 2005), em especial estudantes não universitários e idosos.

Os estudos realizados permitem ainda verificar a existência uma grande interacção entre os concelhos vizinhos, tendo particular relevância a definição de uma lógica de “centralidades múltiplas” apoiada na capacidade polarizadora exercida pelos concelhos de Braga, Guimarães, e Vila Nova de Famalicão (Quadrilátero Urbano) e de “contiguidade espacial” nas relações de mobilidade da população móvel da região de Braga.

Rede Viária

A implantação da rede viária de acessibilidades regionais caracteriza-se por uma densa articulação de vias regionais de disposição radial, com orientação para o centro histórico de Braga, estabelecendo pois um subsistema radiocêntrico de articulação com os concelhos vizinhos.

A rede viária regional ou estrutura viária complementar integra as Estradas Nacionais e Variantes Inter-urbanas, das quais se destacam:

- EN14 (Braga - Porto) e respectivas variantes;
- EN101 (Braga – Guimarães; Braga - Vila Verde – Monção);
- EN103 (Braga – Póvoa de Lanhoso - Chaves; Braga - Barcelos);
- EN201 (Braga - Ponte de Lima - Valença);
- EN205-4 (Braga – Barcelos; Braga - Amares);
- EN309 (Braga – Famalicão e Braga - Guimarães);
- Variantes à EN101-201 – Vila Verde.

À escala da cidade de Braga existe ainda um eixo de mobilidade transversal, composto pela via circular urbana externa, a qual estabelece um papel bastante

importante na interligação entre as diversas vias regionais e na articulação com a estrutura viária fundamental de ligação aos eixos nacionais e internacionais (auto-estradas A3 / IP1 – Braga – Porto; A11 / IP9 / IC14 – Braga – Guimarães / Braga – Barcelos - Esposende).

Esta disposição viária garante um grande número de eixos de mobilidade intra e extra-região, fornecendo, na generalidade dos casos, céleres e eficazes condições de acessibilidade aos itinerários principais e complementares mais próximos, o que contribui sobremaneira para o papel central e polarizador da cidade de Braga na região do Cávado e na respectiva articulação intra-concelhos.

Ao nível do centro Histórico verifica-se a existência de uma rede viária definida essencialmente pelos grupos compactos de edifícios (quarteirões), surgindo da manutenção de alguns eixos medievais da cidade, os quais foram no entanto sofrendo diversas manutenções e alterações ao longo dos séculos, no sentido de se melhorar a mobilidade e salubridade urbana.

Nesta linha de actuação, são exemplos, entre outras, a forte intervenção urbanística empreendida, entre o final do século XIX e início do séc. XX, de abertura da Av. Afonso Henriques e Frei Caetano Brandão no Centro Histórico, “rasgando” a malha medieval existente, e a pedonalização de várias ruas na zona do Souto, de forma a estimular e fomentar a prática comercial nesta área do Centro Histórico.

Em sentido oposto, poderão ser encontradas algumas intervenções mais descaracterizadoras associadas ao brusco crescimento urbano dos últimos 30 a 40 anos, em especial fora do denominado Casco Medieval.

Apesar da boa acessibilidade rodoviária ao Centro Histórico da cidade, persistem alguns problemas de trânsito em alguns pontos localizados das freguesias da Cividade, S. Vicente, S. João do Souto e S. Vítor, muito relacionados com tráfego gerado a partir de equipamentos escolares localizados nestas freguesias.

Acessibilidades ferroviárias

A cidade de Braga encontra-se servida pela Rede Nacional Ferroviária da CP, através de circuitos Regionais, Urbanas e Alfa-Pendulares.

Segundo a fonte [5], em 2008 a Estação de Comboios, situada na zona em estudo, tinha uma afluência diária de 24 comboios Urbanos e 3 Alfa-Pendulares.

As melhorias efectuadas sobre a rede ferroviária, nos últimos anos, permitiram uma diminuição considerável da distância-tempo das viagens de ligação ao Porto, a qual se encontra agora a uma curta distância de aproximadamente 45 minutos de viagem.

Transportes Públicos Municipais

A TUB – Transportes Urbanos de Braga é uma empresa municipal que gere a rede de transportes públicos do concelho, cujos principais serviços prestados aos utentes assentam essencialmente no modo rodoviário colectivo, o autocarro.

Tal como as redes viárias regionais, a disposição da rede de transportes públicos tem uma orientação radial, desde a periferia rural ao centro da cidade de Braga, garantindo uma cobertura integral da totalidade das freguesias do concelho com tempos de frequência bastante aceitáveis (na ordem dos 30 minutos).

No entanto, a taxa de ocupação desta rede de transportes revela-se baixa, representando custos necessariamente altos para a entidade gestora, e consequentemente, para os utentes, sendo mais um factor de decisão pelo uso individual do automóvel.

A ineficácia dos transportes públicos estende-se ao interior do Centro Urbano, não só pela sua orientação essencialmente radial, mas igualmente pelo facto da procura potencial mais elevada não ser compatível com a frequência de transporte garantida pela rede.

Segundo o Estudo de Mobilidade da População Residente no Concelho de Braga, de 2007 [1], verifica-se que os principais utilizadores são jovens de níveis de escolaridade baixa (não universitários), pessoas do sexo feminino (65% dos utilizadores) e idosos. Observa-se igualmente a utilização preferencial por pessoas de perfil socioeconómico "inferior", ou seja, de menores rendimentos.

Perante o exposto, e de acordo com Babo, A. [4], a oferta dos transportes públicos tem sido incapaz de inverter o forte domínio do uso rodoviário, tendo inclusive, perante o modelo do sistema de transportes em vigor, esgotado a margem de progressão relativamente à captação de novos clientes.

Existe uma vontade da entidade gestora para um forte reformulação dos serviços de transporte público, no sentido de vitalizar e dinamizar o uso do transporte público no Centro Histórico, sobre a qual se espera que os eixos estratégicos que serão propostos pelo presente estudo possam ser um contributo importante.

Parques de Estacionamento

O Centro Histórico de Braga possui actualmente um vasto número de opções de estacionamento, quer em parques públicos pagos, quer directamente na via pública, sendo estes últimos, na generalidade, igualmente pagos.

Para esta situação muito contribuíram as grandes intervenções urbanas associadas à criação das infra-estruturas subterrâneas de viadutos e parques de estacionamento da Bragaparques, no Centro Histórico, com especial desenvolvimento na década de 90.

Como os mais importantes parques de estacionamento (pagos) situados na área do Centro Histórico de Braga, podem indicar-se:

- Campo da Vinha (Bragaparques), com capacidade aproximada para 1.300 viaturas;
- Avenida Central (Bragaparques);
- Granjinhos (Bragaparques);
- Granjinhos (Granjiparque);
- Rua Marcelino Sá Pires, junto à Clínica de São Lázaro;
- Rua de Santo André, pertença do Bragashopping, dispendo de cerca de 300 lugares;
- Rua Dom Afonso Henriques;
- Estação de Comboios de Braga, com cerca de 560 lugares;
- Rua do Raio (CM Braga);

- Praça da Galiza, junto à Central de Camionagem (Bragaparcas), com cerca de 220 lugares.

Um dos equipamentos de maior capacidade e funcionalidade para o Centro Histórico é o parque do Campo da Vinha / Av. Central, o qual está implantada de forma subterrânea numa área bastante extensa, entre o Campo da Vinha e a Avenida Central, fazendo a ligação subterrânea a um dos principais eixos da cidade, a Avenida da Liberdade.

A articulação existente entre os parques de estacionamento do Centro Histórico (e das suas zonas periféricas, como o Parque da Praça Galiza, Parque da Av. da Liberdade, entre outros) e os eixos viários de acesso à cidade, apresenta-se como um dos motivos que sustentam a persistência da mobilidade urbana com recurso ao automóvel, em detrimento dos transportes públicos.

Espaço Público

O presente sub-capítulo pretende a breve identificação e diagnóstico das principais áreas de espaço público do Centro Histórico da cidade de Braga, sendo que as questões associadas à génese e ao desenvolvimento da malha urbana e do espaço público foram já previamente abordadas.

Das praças, jardins e largos mais emblemáticos que se podem encontrar no interior da área em estudo, destacam-se:

- Alameda da Liberdade;
- Campo das Hortas;
- Campo Novo (Praça de Mouzinho de Albuquerque) – classificada IIP - Imóvel de Interesse Público;
- Jardim de Santa Bárbara;
- Largo da Senhora-a-Branca;
- Largo de Santiago
- Largo do Paço;
- Largo Paulo Orósio;
- Largo S. João do Souto;
- Largo S. Paulo;
- Praça da República;
- Praça do Município;
- Rossio da Sé;
- Praça Conde de Agrolongo (Campo da Vinha);
- Largo da Estação de Caminhos-de-ferro.

Em especial nos últimos 20 anos, foi possível observar um conjunto de intervenções sistemáticas de renovação e regeneração do espaço público de jardins, praças e largos, o qual se encontrava generalizadamente degradado, abandonado e obsoleto, não apenas em termos urbanísticos, mas igualmente sob ponto de vista social, cultural e económico.

Conforme já abordado nos sub-capítulos anteriores de caracterização dos antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana, a Câmara Municipal de Braga contribuiu activamente para esta corrente de regeneração, nomeadamente pela criação do estatuto de Área Crítica de Recuperação e Reconversão no Centro Histórico (1979, tendo sido alargado em 1996); pela criação da de uma Divisão de Renovação Urbana (1991) e de um Gabinete de Arqueologia (1992) na estrutura orgânica da Câmara Municipal; pela aprovação de um Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga (1987), com alteração em 1998 para ajustamento às condições sociais, económicas, culturais e urbanísticas; pela gestão promovida pelo Plano Director Municipal, entre outros.

Para além da renovação da imagem do espaço público, as intervenções efectuadas promoveram igualmente a conservação e reestruturação das suas infra-estruturas e a dotação de equipamentos que se vieram a revelar importantes e polarizadores para o funcionamento do Centro Histórico, como parques de estacionamento (Parque do Campo da Vinha, AV. Central, entre outros), zonas comerciais (são exemplos o Bragashopping, equipamentos de serviços do Campo da Vinha, entre outros) e equipamentos culturais (como principal exemplo, indique-se a reabilitação do Teatro Circo e respectiva remodelação da sua frente urbana).

É possível constatar que esta corrente de valorização do espaço público contagiou o processo de reabilitação do edificado, quer promovido pela Câmara Municipal, quer por privados, associado a um fenómeno crescente de procura do Centro Histórico enquanto área habitacional, de comércio e de serviços.

Como principais intervenções efectuadas no espaço público nos últimos anos, destacam-se:

- Rua Dr. Justino Cruz e Rua Francisco Sanches (1989) – pedonalização;
- Largo S. João do Souto (1990) – pedonalização;
- Terreiro do Castelo (1991) – pedonalização;
- Praça da República e Largo Barão de S. Martinho (1995) – pedonalização;
- Rua de S. Marcos e Rua do Castelo (1996) – pedonalização;
- Rua dos Capelistas (1997) – pedonalização;
- Colina do Alto da Cidade (1997) – renovação urbanística;
- Largo da Praça Velha (1998) – pedonalização;
- Rua de Eça Queirós e Rua D. Paio Mendes (1999) – pedonalização;
- Largo de S. Paulo (1999) – renovação urbanística e intervenção arqueológica;
- Rua do Forno (2000) – pedonalização;
- Largo das Carvalheiras (2000) – renovação urbanística;
- Praça Conde de Agrolongo – Campo da Vinha (1997 – Concurso Publico de Ideias concluído em 1989) – pedonalização e renovação urbanística;
- Largo de Santiago (2000) – renovação urbanística
- R. D. Afonso Henriques (2009)
- Prolongamento do Túnel da Av. da Liberdade (2010) – renovação urbanística

Do estudo efectuado conclui-se ainda a falta de espaços verdes e jardins no Centro Histórico, bem como a sua insuficiente integração no espaço de uso público, quer devido a delimitações físicas muito marcadas, quer pelo desenquadramento nos circuitos pedonais dos cidadãos.

Como os mais emblemáticos espaços verdes e de potencial acrescentado para a valorização do espaço público e da regeneração ambiental do Centro Histórico, destacam-se o jardim de Santa Bárbara, o jardim do Campo das Hortas, os jardins da Avenida Central e o jardim da Praça Mousinho de Albuquerque.

Por fim, refira-se que, em geral, o espaço público apresenta hoje um estado de conservação bastante digno e aceitável, ao nível da sua imagem arquitectónica e infra-estruturas urbanas, fruto das intervenções recentes e acções de manutenção da Câmara de Braga. Como principais necessidades de intervenção ao nível do espaço público, poderão destacar-se o Jardim do Campo das Hortas e a Praça do Município, sendo que nos capítulos seguintes se fará uma abordagem mais sustentada e enquadrada com os principais eixos de intervenção estratégica que serão propostos.

Infraestruturas

A cidade de Braga está dotada das infra-estruturas mínimas e adequadas para o nível dos serviços requeridos actualmente, sendo que se apresentam como as mais relevantes:

- Abastecimento de Água (AGERE)
- Drenagem de Águas Residuais (AGERE)
- Drenagem de Águas Pluviais (C.M. Braga)
- Rede de Distribuição de Energia (EDP)
- Iluminação Pública (C.M. Braga)
- Telecomunicações (PT, Bragatel, Novis, ONI)
- Redes de Gás (PortGás)

O presente estudo promoveu a consulta às entidades gestoras das redes de infra-estruturas indicadas, para uma análise enquadrada das principais características e configurações das redes existentes, das necessidades de intervenção e das perspectivas de investimento nos próximos anos, para cada uma das entidades gestoras.

Em geral, os elementos fornecidos (cadastros de infra-estruturas) foram insuficientes para a uma análise global e rigorosa, pois, invariavelmente, incluíam informação de zonas muito localizadas que haviam sido alvo de intervenção recente.

O contacto directo com os gestores das respectivas entidades foi pois decisivo, sustentando e contribuindo para uma caracterização desta temática, em determinadas especialidades, com base principalmente impressiva.

Refira-se que, no que se relaciona com esta temática, o âmbito do presente trabalho assenta principalmente na caracterização e diagnóstico geral do nível de infra-estruturação existente no Centro Histórico, para eventual avaliação de

necessidades de intervenção mais urgente e articulação com as opções estratégicas de reabilitação e revitalização que serão propostas pelo presente estudo.

Abastecimento de água pública e Saneamento Básico

Decorrente da análise dos elementos fornecidos pela C. M. Braga e da reunião havida com representantes da AGERE, retém-se como principais aspectos relevantes:

- Em 2005, 98,5% da população residente estava ligada à rede de abastecimento pública, abastecendo um total de 161730 indivíduos. A extensão total da rede era de aproximadamente 885Km;
- Segundo indicações verbais da AGERE, têm sido desenvolvidas operações de manutenção e substituição da rede de distribuição, no entanto, grande parte ainda carece de reformulação, no sentido de se proceder à substituição de materiais e minimização de perdas de carga;
- As pressões instaladas na rede permitem, em geral e em edifícios correntes inseridos nas tipologias predominantes do Centro Histórico (até 3-4 pisos), garantir abastecimento de água pública de forma directa, ou seja, dispensando a necessidade de se recorrer ao uso de reservatórios prediais. Refira-se que a obrigatoriedade de se preverem estes equipamentos encarece as intervenções e cria situações de dificuldade de enquadramento arquitectónico nas tipologias de edifícios mais antigos existentes no Centro Histórico;

No que respeita à caracterização do Saneamento Básico, refira-se:

- Em 2005, 86% da população residente estava ligada à rede de saneamento público (142000 indivíduos servidos). A extensão total da rede era de aproximadamente 500Kms;
- Em 2005 existiam 14 ETARs em pleno funcionamento, assegurando o tratamento de todos os afluentes urbanos e industriais do concelho;

Rede de Distribuição de Energia

Decorrente da análise dos elementos fornecidos pela C. M. Braga, retém-se como principais aspectos relevantes:

- Existem redes de distribuição de energia (média e baixa tensão) na generalidade da zona em estudo;
- A generalidade das redes dispõem-se de forma enterrada, porém existem algumas zonas da cidade em que ainda se verifica a disposição aérea das redes de infra-estruturas eléctricas, implantadas de forma bastante desorganizada e quase aleatória nas fachadas dos edifícios, desvalorizando a sua leitura arquitectónica. São exemplos evidentes desta situação a generalidade das fachadas dos edifícios da Rua da Boavista, da Rua Direita, do Campo das Hortas, da Rua Cruz de Pedra, entre outras;

Figura 10 | Exemplos de disposição irregular das redes de infra-estruturas eléctricas



- Verifica-se a existência de muitas antenas de recepção de TV, identificáveis ao nível da rua.

Rede de Telecomunicações

Decorrente da análise dos elementos fornecidos pela C. M. Braga, retém-se como principais aspectos relevantes:

- Não foi possível obter um cadastro global da cidade, mas apenas em algumas zonas localizadas que foram alvo de intervenções recentes (por exemplo, a requalificação recente da Av. da Liberdade);
- Existem redes de telecomunicações correntes na generalidade da zona em estudo;
- Existe uma rede de fibra-óptica de dados digitais, a qual tem uma incidência ainda pouco extensa no Centro Histórico, fazendo o seu atravessamento através dos eixos principais que foram alvo de intervenções recentes de requalificação do espaço público (eixo Av. da Liberdade/ Rua do Souto/ Câmara Municipal/ Estádio Municipal), incluindo ligações menos significativas a determinados equipamentos (ligações à Estação Ferroviária, Museu Nogueira da Silva, Museu Termas Braga Digital, entre outras);

Figura 11 | Rede de fibra-óptica de dados ONI



Rede de Iluminação Pública

Situação Actual:

- O Centro Histórico está dotado de iluminação pública adequada para o nível dos serviços requeridos actualmente;
- Elevada diversidade e heterogeneidade de mobiliário urbano com a função de iluminação pública (desde candeeiros antigos suspensos nas fachadas, a tipologias muito diversificadas de postes de iluminação em intervenções recentes sobre o espaço público).

2.2.4. Equipamentos estruturantes do tecido urbano

No que se refere aos equipamentos estruturantes interessa aqui abordar os que se inserem na ACRRU do Centro Histórico, e relativamente a estes fazer uma distinção entre os equipamentos estruturantes capazes de gerar fluxos importantes e centralizadores de outros equipamentos e serviços e entre os equipamentos importantes no Centro Histórico, mas que se assumem essencialmente como equipamentos de proximidade.

Desta forma, ao nível dos equipamentos estruturantes geradores de grandes fluxos, podemos referir o Teatro Circo, principal equipamento cultural e de lazer, e o Liceu Sá de Miranda, o Colégio D. Diogo de Sousa e a Escola EB2/3 Francisco Sanches, principais equipamentos de Ensino.

O Theatro Circo para além de ser o equipamento cultural com mais relevância no concelho de Braga, é também o que maiores fluxos gera, não só de população do concelho como a nível regional. Contudo os fluxos gerados por estes equipamentos são variáveis e pontuais, estando sempre relacionados com a programação cultural que o Theatro Circo oferece.

O Liceu Sá de Miranda, em conjunto com o Colégio D. Diogo de Sousa e a EB2/3 Francisco Sanches, completa o grupo dos equipamentos mais importantes no centro de Braga, em termos de geração de fluxos e de áreas de influência, considerados portanto como estruturantes. Os dois primeiros equipamentos de ensino ganham relevo e importância pelo facto de se encontrarem muito próximos geograficamente, gerando fluxos de população significativos, principalmente ao início da manhã, hora de almoço e final de tarde, horários coincidentes com o início e fim das aulas. Estes equipamentos fazem com que na circundante se localizem diversos serviços e comércio que servem a população destes estabelecimentos escolares. Contudo, estes fluxos, muito concentrados em determinados períodos originam também complexos problemas de trânsito na zona.

Como foi referido no início importa ainda destacar e identificar outros equipamentos existentes no Centro Histórico que se configuram como pólos geradores de fluxos menos significativos e/ ou de cariz eminentemente de proximidade. Estamos a falar de equipamentos de administração pública, de cultura e lazer, de saúde, ensino, desportivos e religiosos.

No que se refere aos equipamentos de administração pública mais relevantes no Centro Histórico de Braga, temos a Câmara Municipal e a Loja do cidadão, como os que mais população atraem a esta zona da cidade, principalmente a Loja do Cidadão. Existem naturalmente outros equipamentos de administração pública no Centro Histórico, tais como a Reitoria da Universidade do Minho, a ARS Norte e outros serviços desconcentrados da Administração Central, mas que têm pouca relevância em termos dos fluxos gerados.

Relativamente aos equipamentos de cultura e lazer existem no centro histórico uma rede de museus que atraem alguma população, de forma pontual, dos quais importa talvez referir o Museu dos Biscainhos, o Museu da Imagem e o Museu de Arqueologia D. Diogo de Sousa. As bibliotecas que se situam no centro histórico, bem como o arquivo municipal são também equipamentos de cultura e lazer que se encontram no centro histórico.

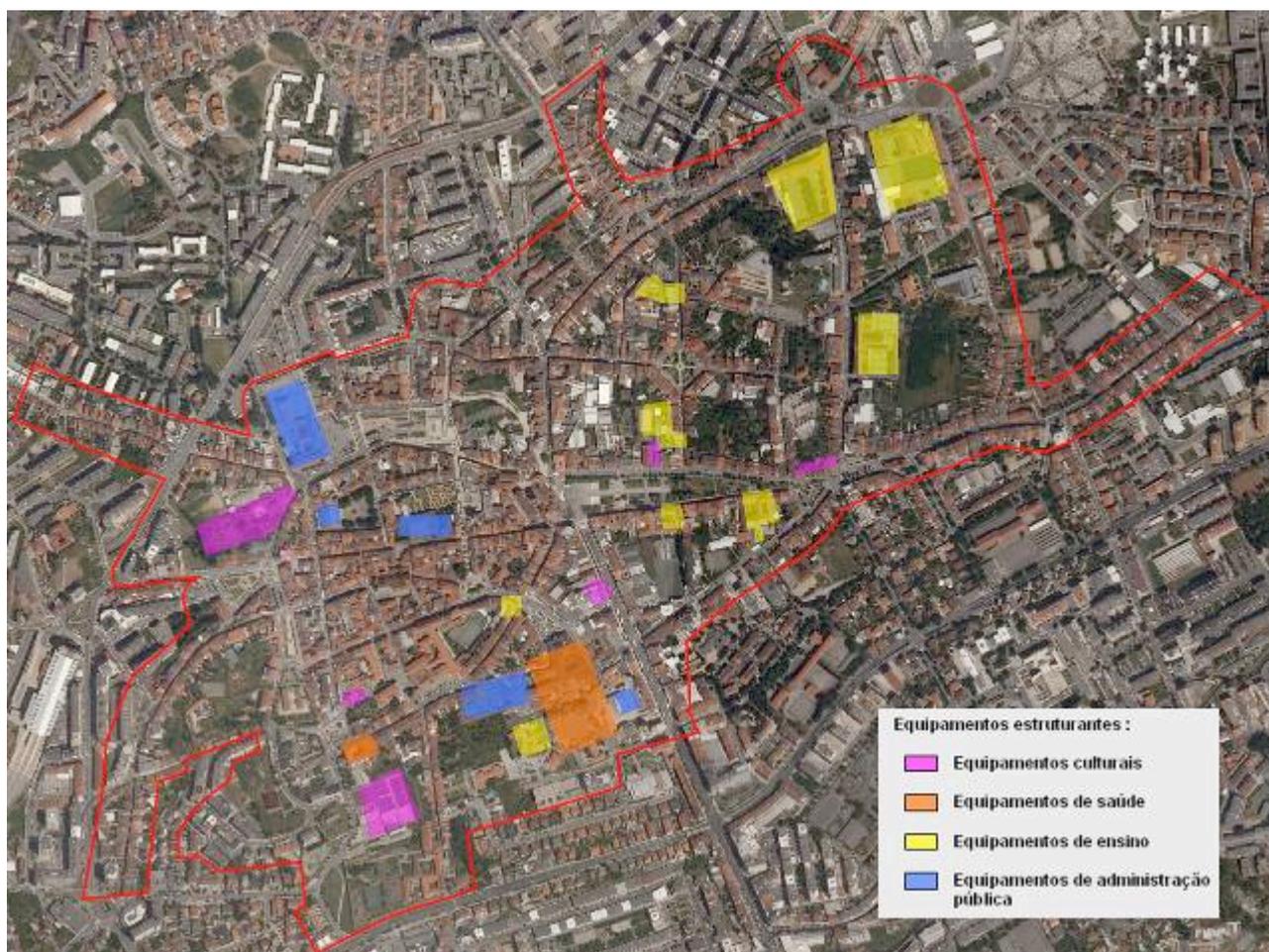
Como equipamentos de saúde, no centro histórico, importa referir o centro de saúde de Maximinos, único localizado nesta zona da cidade, atraindo bastante população, como equipamento de proximidade.

Os equipamentos de ensino no centro histórico são ainda muito significativos, atraindo muita população, tanto escolar, alunos e professores, como os encarregados de educação das crianças, sendo que muitas destas necessitam ainda dos pais para os levar à escola. Podemos referir aqui a Colégio Paulo VI, a Escola Básica D. Pedro V, a Escola Básica S. João de Souto, a Escola Básica da Sé, a Creche de Braga e o Patronato Nossa Senhora da Torre. Dentro dos equipamentos de ensino temos ainda no Centro Histórico a Escola de Musica e a Faculdade de Filosofia da Universidade do Minho, que trazem um fluxo populacional relevante à cidade, sendo que, no caso da faculdade de filosofia, este gera alguns problemas, nomeadamente de trânsito e estacionamento, por esta de localizar numa zona muito "encravada" no centro da cidade.

A nível de equipamentos desportivos, estes no centro histórico não são muito relevantes, sendo que os que existem são essencialmente polidesportivos e gimnodesportivos localizados nas escolas.

Aqui importa ainda as igrejas do Centro Histórico, nomeadamente a Sé, como equipamentos religiosos, pois estes atraem um fluxo algo relevante de população, residente no centro histórico como na restante cidade, principalmente à hora das missas.

Figura 12 | Equipamentos estruturantes e espaços públicos polarizadores



Fonte: CMB – Ortofotomapas. Tratamento QP.

2.2.5. Habitação e mercados de arrendamento e imobiliário

No Centro Histórico de Braga é crescente a vontade que é percebida para aqui vir residir, tanto por parte de jovens oriundos das freguesias do Centro Histórico, que saem de casa dos pais e querem habitação própria, como por parte de população que gostaria de morar no Centro Histórico, por tudo o que este representa, como por exemplo, o facto de se estar próximo de comércio e serviços e de se residir na parte histórica da cidade. Esta procura por habitação no Centro Histórico é verificada principalmente, junto dos presidentes das Juntas de Freguesia da Sé, S. João de Souto e Cividade.

Contudo, existem alguns constrangimentos, que impedem, que, de uma forma geral, tal aconteça.

Em primeiro lugar, para os jovens oriundos do Centro Histórico, as rendas, ou mesmo o preço de venda das habitações disponíveis é demasiado elevado para poder ser suportado por este tipo de população.

Por outro lado, muitos dos alojamentos e edifícios que se encontram vagos, e que poderiam ser habitados por quem deseja e pode pagar, não se encontram à venda, por diversos motivos, mesmo existindo procura para comprar os imóveis e para os recuperar.

De acordo com os executivos das Juntas de Freguesia do centro histórico da cidade existem ainda outros motivos que levam a população a não procurar de forma mais vinculada o Centro Histórico para habitar, tais como a inexistência de estacionamento disponível junto às habitações, e a dificuldade em se construir garagens (em profundidade) em grande parte dos edifícios desta área, principalmente devido à proximidade a elementos patrimoniais classificados. Estes motivos são verdadeiros constrangimentos, principalmente para casais com filhos, bem como o facto de existirem horários predefinidos para se poder levar o veículo até à porta das habitações.

A procura de novas residências no centro histórico traduz-se não só na aquisição de habitação própria, mas também na dinâmica do mercado de arrendamento, apesar deste mercado não estar apenas orientado para a habitação, uma vez que a procura de espaços destinados a escritórios, comércio e outros serviços assume importância relevante. Somente uma procura crescente e estruturada poderá induzir e alavancar de forma decisiva a dinâmica da reabilitação urbana no centro das cidades.

Do levantamento impressionante elaborado no âmbito do presente estudo, constata-se que a dinâmica da reabilitação urbana já está presente no centro histórico de Braga (apesar de ainda estar longe da dimensão desejada), apesar de mais direccionada para a aquisição de habitação própria do que para o mercado de arrendamento. A título exemplificativo podem citar-se os casos das ruas D. Afonso Henriques (e quarteirões envolventes), S. Marcos, St.^a Margarida como aqueles onde é notória alguma dinâmica mais acentuada. Importa referir que nos dois primeiros exemplos, a dinâmica da reabilitação do edificado se seguiu a intervenções de requalificação do espaço público levadas a cabo pelo município. Como já foi referido, este fenómeno não é exclusivo destes arruamentos, expandindo-se a todo o centro histórico, mas de forma mais dispersa e pontual.

Este tipo de intervenções caracterizam-se, de uma forma geral, pela reabilitação de um a três edifícios contíguos, não se pautando pelo modelo de intervenção ao nível do quarteirão. A única excepção neste território foi o recente projecto que o Grupo Regojo levou a cabo no quarteirão dos CTT, intervenção de grande escala e que concentra uma oferta de espaços comerciais, de serviços e residencial, esta última fruto de um ajuste, uma vez que não constava do projecto inicial e que revela a importância que o Executivo Municipal está a dedicar às questões da reabilitação urbana e à dinamização do mercado residencial no centro histórico.

De seguida será feito um breve retrato do parque edificado do concelho de Braga e freguesias que integram o centro histórico da cidade, fundamentado com dados estatísticos, sendo importante referir contudo que estes têm já quase uma década de desfasamento face à actualidade. Apesar de estarem já disponíveis os primeiros dados de Censo 2011, eles estão disponíveis unicamente à escala do concelho,

manifestamente insuficiente para esta análise, embora os dados da evolução global concelhios permitam equacionar que a tendência de evolução positiva se acentuaram nesta última década.

O parque habitacional do concelho de Braga, no período compreendido entre 1991 e 2001, medido pelos alojamentos familiares, aumentou cerca de 50%, contudo aumentaram também os alojamentos vagos cerca de 87,8% no mesmo período. Este facto está relacionado com a grande oferta de alojamentos que se tem assistido nas últimas décadas. Em 2001, existiam 10.121 alojamentos vagos, correspondendo a 14,4% dos alojamentos familiares clássicos. Destaque-se ainda, que, em Braga, cerca de 13,7% (+2,9% que em 1991) dos alojamentos familiares eram de uso sazonal ou segunda habitação. A evolução dos alojamentos por família, entre 1991 e 2001, podemos verificar que têm evoluído no mesmo sentido. Em 2001, existiam, em média 1,4 alojamentos familiares para cada família (em 1991, era de 1,2). Existiam no concelho, em 2001, um total de 49.782 alojamentos que albergavam apenas uma família, representando um acréscimo de 38% em relação a 1991. Assim, cerca de 99% dos alojamentos familiares, albergavam apenas uma família (em 1991, este valor era de cerca de 97%).

Tabela 2 | Evolução da população, alojamento e edificado, no concelho de Braga e freguesias, 1981 a 2001

ZONA GEOGRÁFICA	População Residente			Alojamentos Familiares				Alojamentos Colectivos	Edifícios	
				Total		Clássicos				
	1981	1991	2001	1991	2001	1991	2001	2001	1991	2001
Norte	3410099	3472715	3 687 293	1284120	1 611 843	1278948	1 605 157	1 938	978155	1 100 329
Braga	125472	141256	164 192	47813	70 268	47742	70 035	121	28.312	32 668
<i>Cidade</i>	2945	2032	1 884	705	736	705	736	5	303	243
<i>Maximinos</i>	6174	7720	10 030	2972	4 656	2965	4 629	4	993	1 025
<i>São João do Souto</i>	2166	1198	932	503	493	503	493	10	314	335
<i>Lázaro</i>	10839	14891	14 830	5855	6 713	5846	6 693	28	1.538	1 554
<i>São Vicente</i>	6802	8447	12 162	3249	5 835	3243	5 824	12	1.254	1 337
<i>São Vítor</i>	14594	18870	25 407	7006	14 591	7001	14 570	21	2.177	2 648
<i>Sé</i>	2932	4468	3 587	1837	1 784	1837	1 776	5	577	530

Fonte: INE, 1981-2001

Em 2001 era na freguesia de São Victor, que se concentravam o maior volume de alojamentos vagos do concelho, 31% dos mesmos (3131), o que poderá ter aumentado até à data, se a tendência da década anterior se verificar (aumento de 8% dos alojamento vagos no período 1991-2001). Contudo observando o peso dos alojamentos vagos sobre o total de alojamentos familiares em cada freguesia, podemos destacar, São João do Souto, como a freguesia que registava, em 2001 41% dos seus alojamentos sem ocupação. A freguesia de São Victor, por sua vez, apresentava igualmente, na mesma época, percentagens significativas de alojamentos familiares sem ocupação, 21,4%.

Se no caso de São João de Souto, a existência de uma grande quantidade de alojamentos vagos, deve-se a problemas inerentes ao despovoamento do centro histórico, sendo que, no caso de São Victor os principais motivos são, aparentemente, a incapacidade do mercado da procura absorver todos os alojamentos existentes para venda; a existência de uma grande quantidade de edifícios de desenvolvimento vertical nestas freguesias; o facto de existirem muitos edifícios de habitação colectiva de construção recente que ainda não estavam ocupados na altura dos Censos; a existência de alojamentos vagos, que não se encontra no mercado, pertencentes a emigrantes que investiram no imobiliário.

Apesar do elevado número de edifícios vagos, ainda existia, em 2001, uma quantidade considerável de famílias que partilhavam o mesmo alojamento e de vários alojamentos com mais do que uma família residente. Confrontando os “alojamentos clássicos de residência habitual” com os de “famílias residentes”, existia um défice no concelho de 910 fogos, sendo que, é em São Vítor que este valor é mais expressivo (364).

Tabela 3 | Alojamentos por freguesia e na ACRRU do centro histórico, em 2001

Freguesias (ACRRU)	Cidade	Maximinos	São João do Souto	São José de São Lázaro	São Vicente	São Vítor	Sé	ACRRU	
Total de Alojamentos	677	1881	503	243	4120	774	1328	9526	
Aloj familiares	673	1879	493	236	4111	767	1324	9483	
Aloj familiares de residência habitual	TOTAL	545	1376	248	153	2723	493	856	6394
	c/ electricidade	545	1376	248	153	2723	493	856	6394
	c/ água	544	1374	248	153	2720	493	855	6387
	c/ retrete	536	1318	240	151	2665	467	832	6209
	c/ esgotos	545	1374	248	153	2721	493	856	6390
	c/banho	529	1358	236	153	2693	470	812	6251
Aloj clássicos de residência habitual	TOTAL	545	1368	248	153	2715	487	849	6365
	com 1 ou 2 divisões	22	72	19	4	87	47	63	314
	com 3 ou 4 divisões	202	571	82	42	962	178	371	2408
	com proprietário ocupante	341	820	96	86	1842	261	514	3960
	arrendados	190	516	135	63	788	203	315	2210
Aloj familiares vagos	66	285	204	73	542	175	282	1627	
Alojamentos familiares colectivos	673	1871	493	236	4103	761	1317	9454	
Alojamentos colectivos	4	2	10	7	9	7	4	43	
Aloj familiares não clássicos	0	8	0	0	8	6	7	29	

Fonte: INE, Censos BGRI 2001

Realizando um enfoque agora na área das freguesias que integra a ACRRU, e partindo da análise dos dados de 2001, visto não existirem dados mais recentes ao nível da subsecção, bem como da informação obtida nas reuniões realizadas com o Gabinete de Acção Social, a BragaHabit e as Juntas de freguesias passamos a fazer algumas considerações.

A área da freguesia de S. Vicente que está integrada na ACRRU, que representa menos de metade da área da freguesia, era a que apresentava mais alojamentos familiares bem como aquela com mais população presente.

Em termos de alojamentos vagos o maior número é verificado na freguesia de Cidade, seguida pela freguesia de S. Vicente. As freguesias de S. João do Souto (41%) e S. José de São Lázaro (30%), na área da ACRRU constituíam as que mais alojamentos vagos apresentavam, situação que se manteve até ao presente, visto ter sido referido pelos Presidentes das respectivas Juntas, em particular pelo da junta de freguesia de S. João do Souto que se encontra praticamente desertificada, possuindo residentes graças aos 2 lares de idosos que se localizam na freguesia, o que traz cerca de 600 residentes para a mesma.

Relativamente às condições habitacionais, era nas freguesias de S. Vítor, Sé e S. João do Souto que existia, em 2001, um maior número de alojamentos sem as

mínimas condições básicas, como sendo a ausência de banho e de retrete, cerca de 5%. No entanto nas outras freguesias a cobertura a estes níveis não era também total (à excepção de São José de S. Lázaro).

O facto de grande parte dos alojamentos ser arrendados, muitos deles, provavelmente com rendas antigas e por isso baixas, pode constituir um dos motivos que leva a que não seja possível ao proprietário proceder a obras de reabilitação e melhoria do edificado e alojamentos.

Estas percentagens, revelavam-se ainda elevadas, percebendo-se que existiam ainda no Centro Histórico, em 2001, pessoas a residir em habitações sem as condições mínimas de habitabilidade, existindo uma necessidade premente de intervir ao nível destas habitações. Há partida estes alojamentos deveriam coincidir com os edifícios mais antigos e em piores condições de conservação.

No que concerne ao mercado de arrendamento, este era ainda, em 2001, significativo, sendo que cerca de 35% dos alojamentos familiares de residência habitual estavam arrendados, sendo as percentagens mais elevadas de alojamentos arrendados verificadas nas freguesias de S. João do Souto (54%) e S. José de S. Lázaro (41%). A freguesia com menos alojamentos arrendados era a freguesia de S. Vicente (29%).

O maior número de alojamentos com proprietário ocupante verificava-se nas freguesias de S. Vicente (68%) e Cidade (63%).

Quanto aos alojamentos vagos, na ACRRU do Centro Histórico 17% dos alojamentos familiares encontravam-se vagos, em 2001, sendo a sua maioria localizados nas áreas pertencentes às freguesias de S. João do Souto (41%) e S. José de S. Lázaro (31%). Em Cidade (10%) e Maximinos (15%) eram as freguesias onde existiam menos alojamentos vagos.

2.2.6. Estruturas e dinâmicas sociais, económicas e institucionais

O Centro Histórico de Braga concentra serviços, comércio, equipamentos de saúde, ensino, culturais, sendo por esses motivos, o Centro Histórico muito dinâmico e activo, durante o dia. É intensa e é acentuado o número de população que este suporta, numa base diária.

Em termos comerciais, o centro de Braga continua fazer jus ao facto de ser conhecida como um dos maiores centros comerciais ao ar livre da Região norte. Embora a maior parte do comércio existente seja comércio tradicional, existem ruas fortes em termos comerciais, nas quais se acentua a presença de lojas âncora, nomeadamente a Rua do Souto, a Avenida da Liberdade, a Rua dos Capelistas, a Rua Justino Cruz e a Rua de São Marcos. Começa já a aparecer de forma dispersa, mas com alguma relevância nos últimos anos, algumas lojas orientadas para um segmento de população diferente, mais alto e mais alternativo, nomeadamente lojas de decoração, lojas gourmet, lojas de estilistas.

No se refere às instituições presentes no centro histórico, neste estão presentes algumas das entidades com maior relevância do concelho de Braga, nomeadamente a Câmara Municipal de Braga, a Universidade do Minho, a Arquidiocese de Braga, a Associação Comercial de Braga, as Juntas de Freguesia e outras Associações e colectividades de carácter social, cultural e desportivo.

Contudo, analisando a população residente no mesmo, e as suas características, o panorama é bem diferente.

Como se tem vindo a verificar de uma forma geral, nos Centros Históricos a nível nacional, também o Centro Histórico de Braga tem vindo a sofrer acentuadas perdas de população, sendo a maioria da população que aqui resiste, população envelhecida, que vai ficando no centro histórico. Esta população envelhecida contribui para que o retrato do Centro Histórico não seja muito favorável, sendo caracterizado por baixos níveis de instrução, por exemplo.

A restante população, crianças e jovens e população em idade activa, tem vindo a diminuir.

No Centro Histórico persistem alguns problemas sociais, que se registam também noutras áreas da cidade de Braga, mas que devem ser assinalados. O desemprego no Centro Histórico é algo significativo, associando-se a este problema questões como o alcoolismo e situações de desestruturação familiar. Associados ao desemprego e ao envelhecimento populacional no Centro Históricos, importa ainda salientar os problemas relacionados com as dificuldades financeiras de muitas famílias, sendo muitos destes casos difíceis de identificar (pobreza envergonhada). Dos levantamentos impressionantes de terreno e das reuniões com a estrutura técnica do Município foi possível identificar algumas zonas do centro histórico onde estes fenómenos assumem alguma escala: rua da Boavista (Sé), rua Direita e Cruz de Pedra (Maximinos), rua de S. Domingos (S. Vicente/S. Vítor) e ruas de S. Vicente/ Dr. Artur Soares (S. Vicente).

Recorrendo às estatísticas oficiais, pode perceber-se que algumas das freguesias centrais de Braga têm vindo ao longo dos anos a apresentar uma importância crescente, nomeadamente S. Vítor, S. José de São Lázaro, e Maximinos, no que concerne à concentração populacional. Deste modo, em 1970, cerca de 33% da população residia nas 7 freguesias do núcleo central (cidade), aumentando para cerca de 42%, em 2001. A freguesia de São Victor, em 2001, registava 25.407 residentes (+6537 indivíduos do que em 1991), sendo a mais populosa do município, seguida por São Vicente, São Lázaro e Maximinos com 12.162, 14.830 e 10.030 habitantes, respectivamente.

Contudo esta situação apenas se verificou nesta década (1991-2001) ao nível destas freguesias centrais, sendo que nas restantes freguesias que constituem em parte o Centro Histórico, a população residente registou, na mesma década, uma diminuição considerável. Deve ainda referir-se que apesar do aumento populacional registado nas quatro freguesias acima referidas, este deu-se na área das mesmas que se encontra fora dos limites da ACRRU.

Tabela 4 | Indicadores de População residente, no concelho e por freguesia, em 1991 e 2001

Variáveis	FREGUESIA	BRAGA		Cidade		Maximinos		Sao Joao do Souto		Sao Jose de Sao Lazaro		Sao Vicente		Sao Vitor		Sé	
	ANO	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
População residente	Total	141256	164192	2032	1884	7720	10030	1198	932	14891	14830	8447	12162	18870	25407	4468	3587
	00 a 14	33459	28541	410	192	1721	1896	106	45	3387	2312	1737	2269	4235	4231	1134	627
	15 a 24	27483	54206	359	359	1470	1645	168	65	2460	2602	1598	1879	3512	4427	698	597
	25 a 64	68016	155566	1014	1006	3920	5497	497	316	7832	8076	4089	6691	9469	14314	2276	1910
	65 ou +	12298	32048	249	327	609	992	427	506	1212	1840	1023	1323	1654	2435	360	453
Pop Empregada	PEmpTot	64058	79298	862	845	3557	4795	421	258	6877	6878	3695	5910	8625	12664	2053	1686
	sector primário	1628	893	1	3	30	16	2	2	25	34	15	19	41	39	5	4
	sector secundário	30376	31374	249	198	1227	1652	107	50	1854	1866	1209	1529	2709	3241	610	517
	sector terciário	32054	47031	612	644	2300	3127	312	206	4998	4978	2471	4362	5875	9384	1438	1165
Indivíduos residentes segundo a situação perante o emprego	pensionistas ou reformados		22464		387		1231		503		2267		1571		3070		558
	desempregados à procura do 1º emprego		1172		30		100		3		169		81		214		28
	desempregados à procura de novo emprego		4724		56		386		15		546		337		794		133
	sem actividade económica		78998		953		4749		656		7237		5834		11735		1740
Indivíduos residentes segundo o nível de ensino	sem saber ler nem escrever		40223		155		1234		121		1346		1595		2861		440
	com o 1º ciclo do ensino básico completo		24916		441		2243		252		3048		2335		4601		864
	com o 2º ciclo do ensino básico completo		65139		210		1424		82		1777		1562		2917		540
	com o 3º ciclo do ensino básico completo		24690		278		1719		118		2515		1978		3967		628
	com o ensino secundário completo		20880		367		1459		113		2544		1969		4670		506
	com um curso médio completo		1438		40		109		51		292		138		379		20
	com um curso superior completo		14433		275		909		96		2023		1550		4170		235
	a frequentar o 1º ciclo do ensino básico		9226		68		608		20		793		696		1237		204
	a frequentar o 2º ciclo do ensino básico		4949		54		337		7		496		326		672		113
	a frequentar o 3º ciclo do ensino básico		6393		59		399		14		553		426		905		123
	a frequentar o ensino secundário		7435		80		447		19		826		541		1175		189
	a frequentar um curso superior		9084		184		506		38		1119		828		2401		200
Indivíduos residentes	a trabalharem no concelho de residência		63371		676		3766		196		5386		4531		9504		1369
	a estudarem no concelho de residência		27779		298		1691		59		2710		1977		4203		595

Fonte: INE, Censos 1991 e 2001

Se analisarmos as freguesias do Centro Histórico que maior representatividade têm na ACRRU do Centro Histórico (Sé, Cidade e S. João do Souto), percebe-se que as freguesias que ganharam população de 1991 a 2001, se tratam de freguesias que apenas têm uma pequena área integrada na ACRRU do Centro Histórico, não sendo portanto representativas do mesmo. Já no caso da Sé, S. João do Souto e Cidade, o decréscimo de residentes de 1991 a 2001, 881 residentes, 266 residentes e 148 residentes, respectivamente, constitui um retrato mais fiel do Centro Histórico e pode ajudar a justificar a perda da função residencial do Centro Histórico, actualmente.

Em termos de concentração populacional, era nas freguesias da Sé com (9.695 hab/km²), São José de São Lázaro (6803 hab/km²), Cidade (6280 hab/km²), São Victor (6.227 hab/km²) que esta era maior em 2001.

As freguesias do Centro Histórico da cidade, para além de estarem a ver a sua população residente diminuir, enfrentam também problemas de envelhecimentos da mesma. Em 2001, a área central e histórica, nomeadamente nas freguesias de São João do Souto e Cidade, das mais representativas da ACRRU do Centro Histórico, apresentava os índices de envelhecimento populacional mais elevados do concelho (1033% e 154%, respectivamente).

O peso dos idosos em 2001, na ACRRU (tabela 5) era de 16% (tabela 4), inferior ao verificado no concelho de Braga (20%), atingindo-se, contudo, ao nível da freguesia, valores muito elevados em S. João do Souto (54%), S. José de São Lázaro (29%) e S. Vítor (22%), em 2001 (tabela 4)

Estando o Centro Histórico a perder população residente e a envelhecer, tal pode significar que está igualmente a perder população activa – de 1991 a 2001 principalmente na freguesias de São João do Souto (36,7% devido à perda 160 activos) e Sé (14,8% - perda de 321 activos) (tabela 4), das mais representativas da ACRRU do Centro Histórico. Em contrapartida, as freguesias de São Victor (+4.547 que em 1991), São Lázaro (aumento de 4,6% em relação a 1991), São Vicente (+ 62,4%) e Maximinos (+ 39,6%), viram, em 2001, a sua população activa aumentar.

A maioria da população residente no Centro Histórico encontrava-se empregada no sector terciário, comércio e serviços (74% da população empregada), sendo a principal actividade económica do mesmo. As freguesias que registam mais população residente empregada no sector secundário são as freguesias da Sé (32%) e de Maximinos (30%), num total da população da ACRRU a trabalhar neste sector (tabela 5).

Para além da desertificação e do envelhecimento, o aumento do desemprego é outros dos problemas que assolavam em 2001, segundo os dados estatísticos disponíveis, o Centro Histórico da cidade, sendo a tendência para estas problemas se terem acentuado até ao presente.

Em 2001, Braga apresentava um total de 5.896 desempregados, representando um aumento de 78,7%, em relação a 1991. A maior parcela de desempregados, é constituída por indivíduos à procura de novo emprego. A maioria dos desempregados e as taxas de desemprego mais elevadas, concentravam-se, em 2001, na área central da cidade. São Victor, apresentava, em 2001, a maior quantidade de desempregados, concentrando 17% dos desempregados do concelho (1008 indivíduos), seguido por São Lázaro com 12% e Maximinos, com 8%, respectivamente (tabela 4). Este facto, deve-se a estarmos perante as freguesias mais populosas, contribuindo para que a quantidade de desempregados seja maior.

Tabela 5 | Indicadores de População residente, na ACRRU, por freguesia, em 2001

Freguesias (ACRRU)	Cividade	Maximinos	São João do Souto	São José de São Lázaro	São Vicente	São Vitor	Sé	ACRRU	
Total pop residente	1636	3997	932	512	8064	1388	2514	19043	
Total pop presente	1547	3858	1339	506	7931	1471	2416	19068	
população residente segundo grupos etários	entre 0 e 4 anos	59	280	10	16	595	53	118	1131
	entre 5 e 9 anos	53	284	18	19	508	65	161	1108
	entre 10 e 13 anos	60	184	17	22	318	37	116	754
	entre 14 e 19 anos	124	267	25	45	632	74	204	1371
	entre 20 e 24 anos	165	296	40	38	647	112	198	1496
	entre 25 e 64 anos	890	2237	316	225	4378	745	1336	10127
Famílias clássicas	com 65 ou mais anos	285	449	506	147	986	302	381	3056
	com 1 ou 2 pessoas	235	586	156	87	1156	271	355	2846
	com 3 ou 4 pessoas	256	686	73	55	1396	191	427	3084
	sem desempregados	474	1222	232	143	2541	453	762	5827
	com 1 desempregado	63	157	17	11	219	48	85	600
	com pessoas com menos de 15 anos	128	541	35	30	1060	115	286	2195
Núcleos familiares residentes	com pessoas com 65 ou mais anos	185	318	151	76	605	202	276	1813
	TOTAL	434	1138	165	112	2198	381	706	5134
	com 1 filho não casado	149	435	55	47	863	153	273	1975
	com 2 filhos não casados	134	358	33	16	693	84	230	1548
	com 1 neto não casado	0	4	4	1	9	2	4	24
	com 2 netos não casados	1	0	0	0	1	0	2	4
Indivíduos residentes segundo nível ensino	com filhos de idade inferior a 6 anos	54	290	13	14	598	49	136	1154
	com netos de idade inferior a 6 anos	0	0	0	0	0	0	0	0
	Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	129	484	121	38	969	131	294	2166
	1º ciclo do ensino básico completo	378	835	252	104	1462	314	646	3991
	2º ciclo do ensino básico completo	161	466	82	49	995	122	361	2236
	3º ciclo do ensino básico completo	252	709	118	58	1312	185	398	3032
	ensino secundário completo	336	617	113	102	1383	246	365	3162
	curso médio completo	35	55	51	24	114	27	18	324
	curso superior completo	239	465	96	103	1178	250	171	2502
	a frequentar o 1º ciclo do ensino básico	51	228	20	21	450	59	129	958
	a frequentar o 2º ciclo do ensino básico	35	114	7	18	202	21	77	474
	a frequentar o 3º ciclo do ensino básico	35	136	14	23	268	33	70	579
	a frequentar o ensino secundário	72	143	19	27	371	46	122	800
a frequentar um curso superior	168	213	38	52	652	128	152	1403	
Indivíduos residentes presentes	a trabalhar no concelho de residência	600	1481	196	141	2931	470	935	6754
	a estudar no concelho de residência	229	595	59	92	1331	173	388	2867
Indivíduos residentes empregados	TOTAL	754	1948	258	189	3904	615	1152	8820
	sector primário	2	7	2	4	9	4	3	31
	sector secundário	186	576	50	38	952	118	366	2286
	no sector terciário	566	1365	206	147	2943	493	783	6503
Indivíduos residentes	pensionistas ou reformados	338	559	503	142	1126	323	463	3454
	desempregados à procura do 1º emprego	28	43	3	6	48	18	20	166
	desempregados à procura de novo emprego	51	141	15	12	211	44	91	565
	sem actividade económica	803	1865	656	305	3901	711	1251	9492

Fonte: INE, Censos BGRI 2001

Atendendo apenas à área integrada na ACRRU, é nas freguesias de S. Vicente e Maximinos que se registava, em 2001, o maior número de desempregados.

A questão do desemprego não atinge só a população com menos instrução, tendo aumentado em 2001 face a 1991, o número de desempregados com o ensino superior completo, representando, no concelho de Braga 8% da população desempregada (tabela 4).

Em termos do nível de ensino da população em 2001, era ainda bastante elevado o número de indivíduos sem qualquer nível de ensino, na área da ACRRU (10%), o mesmo que no concelho de Braga (tabela 4), sendo a maioria destes indivíduos residentes na freguesia de S. Vicente e Maximinos (tabela 5). Este valor ainda era à data bastante significativo sendo que era necessário envidar esforços para reduzir este tipo de exclusão social, não só na população mais jovem mas também na mais idosa. Quanto aos residentes que possuíam ou frequentavam o ensino superior, em 2001, se no concelho eram cerca de 14% dos residentes no concelho (tabela 4), na área da ACRRU este valor revela-se um pouco superior (15%) (tabela 5).

O Centro Histórico de Braga enfrenta presentemente diversas fragilidades, visto estar a perder população, sendo a que fica, maioritariamente envelhecida. A taxa de desemprego é elevada, o nível de instrução da população residente não é muito elevado.

Desta forma, a solvência destes problemas devem passar por um incentivo ao retorno da população para o Centro Histórico de cidade, de forma a travar o envelhecimento e a desertificação, dinamizando a zona. Claro está que a solução para tal, passa em parte pela reabilitação dos edifícios e alojamentos.

2.2.7. Factores de centralidade urbana e relações intra-urbanas

A estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Braga pretende ser mais do que uma intervenção física no edificado ou no espaço colectivo, transformando não apenas a paisagem, mas também de forma sustentada a dinâmica e os factores sociais, culturais e económicos que são o núcleo de vitalidade da área.

Resulta daqui que as escolhas estratégicas e operacionais devem ser feitas com um conhecimento que ultrapassa o do diagnóstico interno, avaliando (ainda que de forma sintética) o posicionamento e a centralidade do Centro Histórico no contexto global da cidade de Braga.

Importa, portanto, reconhecer os principais factores de centralidade que são específicos do Centro Histórico, mas confrontando-os com outros factores de centralidade urbana que, em última análise, têm sido, em Braga como em muitas cidades, responsáveis pelo declínio das áreas centrais tradicionais.

Mais do que isso, é importante incorporar na estratégia de intervenção algumas linhas que contrariem esses elementos de ameaça, seja intervindo directamente no Centro Histórico para atenuar debilidades, seja pelo estabelecimento de factores de relação que transfiram para o Centro alguns benefícios das dinâmicas de outras áreas ou sistemas urbanos de Braga, concorrentes ou complementares.

Em primeiro lugar, numa visão muito pragmática, identificam-se os seguintes factores de centralidade específicos do Centro Histórico:

- O simbolismo associado à História e ao Património. O Centro Histórico concentra alguns dos principais ícones e elementos de visibilidade a este nível, ultrapassando a escala da cidade e afirmando-se no espaço nacional e internacional.
- A concentração de uma oferta comercial de imagem externa muito positiva, frequentemente apontada como um exemplo a seguir na revitalização do comércio tradicional em simbiose com a qualidade e a funcionalidade do espaço público, e onde continuam a ocorrer dinâmicas de renovação e inovação.
- A manutenção nesta área da estrutura administrativa e de decisão principal, seja ao nível da administração autárquica, seja a outros níveis do Estado ou outras instituições.
- Acresce aos dois elementos anteriores a presença muito significativa de oferta de serviços de natureza pública e privada, justificando ainda o afluxo de massas significativas de pessoas à área integrada na ACRRU.
- Deve também reconhecer-se a vitalidade de alguns equipamentos e programação cultural, pública ou privada que continua a privilegiar esta área da cidade (teatro, música, cinema, fotografia, tertúlia literária, etc).
- A estes elementos de centralidade podem ainda associar-se outros que, não se situando estritamente nos limites da ACRRU, lhe são praticamente adjacentes. Referimos, por exemplo, a estação de caminhos-de-ferro, a central de camionagem, algumas áreas residenciais de grande densidade, equipamentos escolares ou culturais.

Estes factores de centralidade concorrem, no que respeita à capacidade de atracção (de funções, de residentes, de utentes, de investimento, ...) com fortíssimos competidores, com os quais importa estabelecer laços de complementaridade. Exemplos:

- Áreas comerciais periféricas (Minho Center, Braga Parque, Braga Retail Park e futuro Dolce Vita), que são potentes atractores de consumo, lazer e dinâmicas imobiliárias, por aparecerem normalmente associados também a áreas de desenvolvimento residencial e de serviços.
- Campus de Gualtar da Universidade do Minho, principal pólo da UM e que concentra a maior parte dos alunos, docentes e serviços académicos.
- Alguns equipamentos colectivos de forte capacidade de atracção (novo Hospital Central de Braga, Estádio AXA, futuro Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologias, entre outros), que não apenas criam novas áreas de desenvolvimento urbano, concorrendo na atracção de investimento imobiliário, de residentes e de visitantes.
- Um centro cívico alternativo e autónomo, na zona de Santa Tecla (tribunal, segurança social, clínica médica, densidade residencial, equipamentos educativos e desportivos, banca, comércio, serviços pessoais, restauração e cafetaria), que embora integrado numa zona central da cidade concorre com o Centro Histórico na prestação de serviços privados e públicos e portanto na captação de fluxos.
- Área de concentração de equipamentos desportivos e de lazer da Rodovia (parque urbano, manutenção, piscinas, courts de ténis, campos de jogos), que atrai grandes massas de residentes nos seus períodos de lazer.

2.3. Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

Neste ponto procura-se sintetizar a política urbana mais recente na cidade de Braga, traduzida em quer em instrumentos mais operacionais de actuação, quer ao nível dos instrumentos de gestão territorial. :

- Como forma de solucionar os problemas entretanto gerados, foi criado em 1978 o **Plano Geral de Urbanização de Braga**, procurando ordenar e planear as intervenções feitas na cidade em termos de urbanismo, sendo em 1979 o Centro Histórico classificado como “Área Crítica de Recuperação e Reversão urbanística”
- As fragilidades geradas no Centro Histórico, resultantes do rápido crescimento da cidade foram de uma forma geral as seguintes: o crescente abandono dos seus edifícios numa primeira fase no que diz respeito à sua função residencial, pisos superiores, e numa segunda fase do progressivo abandono das funções de comércio e serviços, no rés-do-chão dos edifícios; a progressiva degradação do edificado, resultante do seu abandono; aumento dos factores de insegurança; envelhecimento do Centro Histórico, entre outros.
- Apesar das fragilidades apresentadas, o Centro Histórico de Braga apresenta, como todos os Centros Históricos, inúmeras potencialidades, não bastasse apenas possuir um forte carácter simbólico e identitário, das quais importa referir as seguintes: existência de inúmeros edifícios de valor patrimonial em especial património arquitectónico de carácter religioso; a existência de espaços públicos pensados para os hábitos e actividades de sociabilização, o fácil acesso do exterior ao Centro.
- O Centro Histórico de Braga tem sido alvo de iniciativas privadas de investimento, nomeadamente no que diz respeito à recuperação de edifícios, e mantém funções de Centro Cívico e administrativo.
- Hoje, constata-se com satisfação que são mais as obras (sobre imóveis), desenvolvidas pelos privados do que pela edilidade, constituindo esta a única via para a efectiva salvaguarda integral do conjunto edificado do Centro Histórico.
- A área tem sido objecto de intervenções estruturadas no quadro dos **Programas de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) e de Reabilitação Urbana (PRU)**, a partir do meio da década de 1990, com apoio do Estado Português e da União Europeia e nela foram desenvolvidos dois **Programas de Urbanismo Comercial (PROCOM e URBCOM)** em parceria entre a Câmara Municipal (Divisão de Renovação Urbana) e a Associação Comercial de Braga.
- Estes programas, embora actuassem em áreas específicas, visavam, de uma forma geral, contribuir para a reabilitação do Centro Histórico, atenuando as suas fragilidades, através de acções de renovação urbanística, subordinada a programas de natureza cultural a social, acções de revitalização dos espaços públicos; acções de reabilitação dos espaços comerciais e da actividade comercial em si.
- A Câmara Municipal de Braga tem desenvolvido uma intervenção sustentada e sistemática de reabilitação do Centro Histórico, materializada através da atribuição, já em 1979, do estatuto de Área Crítica de Recuperação e

Reconversão Urbanística, cujos limites foram alargados em 1996; da instituição, em 1985, de um Gabinete Técnico Local; da criação de uma Divisão de Renovação Urbana (1991) e de um Gabinete de Arqueologia (1992) na estrutura orgânica da Câmara Municipal; da aprovação de um **Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga** em 1987, com alteração em 1998 para ajustamento às condições sociais, económicas, culturais e urbanísticas, bem como à entrada em vigor do Plano Director Municipal. A Divisão de Reabilitação Urbana tem assumido um papel central na dinamização de todos os processo de reabilitação desta área da cidade, liderando todos os projectos municipais e orientando e fiscalizando as intervenções privadas.

- Hoje constata-se que o processo de reabilitação e requalificação, no espaço urbano de que o Centro Histórico foi alvo, gerou um fenómeno de indução do processo de reabilitação do edificado, que se reflectiu no incremento das acções de reabilitação sobre imóveis, associadas também ao aumento da procura do Centro Histórico, enquanto área habitacional mas também de comércio e serviços.
- A salvaguarda e a reabilitação do património cultural em geral e do Centro Histórico em particular, tem vindo a revelar-se uma tarefa morosa, complexa e sempre inacabada. Por muito que haja iniciativas privadas fica sempre muito por reabilitar. Contudo, é uma acção muito gratificante e de grande nobreza que importa construir paulatinamente de forma discutida, comparada e permanentemente actualizada, na perspectiva de desenvolver uma acção rigorosa, coerente e eficiente que contribua para a efectiva salvaguarda de um legado cultural de capital importância para os povos e que a todos os cidadãos diz respeito.
- Recentemente o Município viu aprovada uma candidatura ao instrumento Parcerias para a Regeneração Urbana, ao abrigo da Política de Cidades POLIS XXI, contendo diversos projectos de cariz infraestrutural (essencialmente de requalificação de espaço público) e imaterial, e envolvendo não só a autarquia, mas também uma série de outros parceiros públicos e privados locais. Muitos destes projectos estão já em curso (estando alguns já concluídos).

Plano Director Municipal (PDM)

O Plano Director Municipal de Braga foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 35/94, de 20 de Maio, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/98, de 18 de Junho. Ao abrigo do artigo 19º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, a Câmara Municipal de Braga promoveu a revisão daquele PDM, que foi aprovada pela Assembleia Municipal de Braga em 21 de Julho de 2000, encontrando-se o presente em revisão.

Os objectivos do Plano Director Municipal de Braga centram-se em:

- Aposta num projecto de crescimento e desenvolvimento do Município.
- Correção das assimetrias entre a cidade e os restantes núcleos, com características de ruralidade, mais ou menos acentuadas.
- Equilíbrio relativo dos principais sectores económicos.

- Equilíbrio entre um projecto de crescimento e desenvolvimento urbano e a conservação e recuperação da riqueza patrimonial existente.

Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga

Este regulamento aplica-se nas zonas de protecção a imóveis classificados ou em vias de classificação e a toda a área do Centro Histórico tendo em vista a salvaguarda e revitalização do grande conjunto urbano que constitui o Centro Histórico da cidade de Braga, podendo a Câmara Municipal determinar a aplicabilidade total ou parcial deste regulamento a outras áreas do Concelho que, pelo seu interesse cultural, mereçam ser salvaguardadas.

Tem como objectivos:

- Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes, quer para a preservação da imagem do Centro Histórico, quer para o reforço do seu / sentido urbano;
- Manter as malhas urbanas, bem como os ritmos e as tipologias do seu suporte edificado nas zonas mais estabilizadas e equilibradas do Centro Histórico;
- Promover a melhor integração do Centro Histórico no desenvolvimento da cidade e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recentes;
- Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projecto que visem intervenções no Centro Histórico;
- Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área do Centro Histórico, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;
- Recuperar o parque habitacional existente no Centro Histórico e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;
- Revitalizar os vários espaços públicos existentes no Centro - Histórico designadamente através do incremento das actividades que tradicionalmente neles têm lugar.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA

Com a entrada em vigor, em Outubro de 2009, do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009) ficou estabelecido que os Municípios que tenham criado ACRRU ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76 teriam um prazo máximo de dois anos, contados 60 dias após a data de entrada em vigor do novo regime jurídico, ou seja, até finais de Dezembro de 2011, para a sua conversão em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Caso o município opte por não proceder a esta conversão dentro do prazo legal referido, resultará na respectiva caducidade dos decretos de classificação de ACRRU.

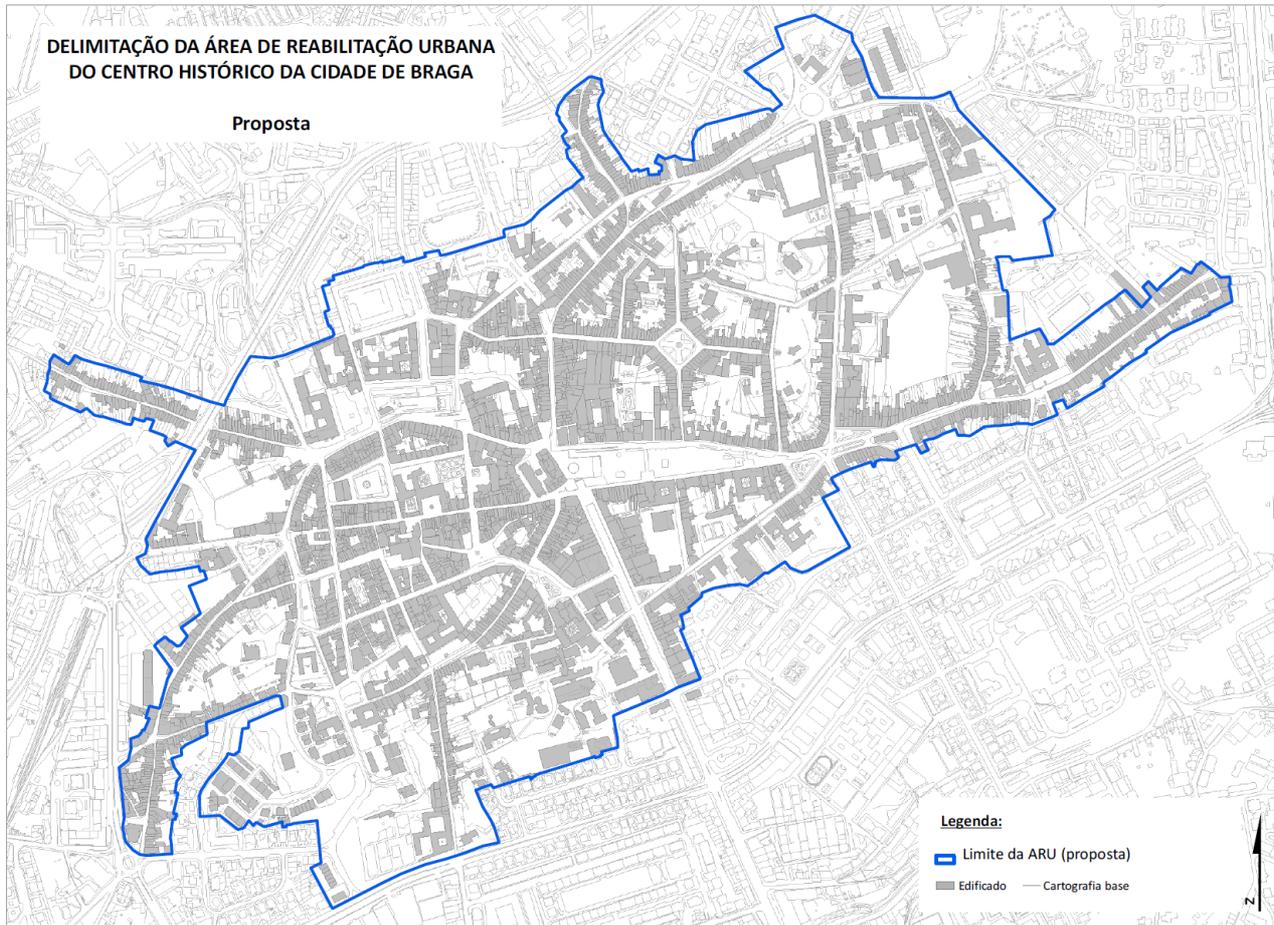
Ora sendo Braga um dos municípios que possuía ACRRU, entendeu o actual executivo proceder a esta conversão. Este novo enquadramento normativo remete para os municípios a responsabilidade de definirem quais as áreas a reabilitar e que justificam uma intervenção integrada, sendo para tal necessário delimitar uma (ou mais) ARU, que poderá abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Pretendendo o executivo manter a área a reabilitar coincidente com os limites da ACRRU, considerou-se oportuno efectuar apenas pequenos acertos, que resultam essencialmente de três aspectos:

- ajustes relacionados com o cadastro e a propriedade do edificado e/ ou dos terrenos;
- ajustes em função das áreas de protecção ao património classificado, não permitindo o "corte" de edifícios e terrenos;
- possibilidade de incluir na ARU equipamentos relevantes para uma estratégia de reabilitação urbana mais abrangente e coerente, como é o caso do quarteirão do Mercado Municipal de Braga.

Na figura seguinte apresenta-se a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da cidade de Braga.

Figura 13 | Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico da cidade de Braga



4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

4.1. Visão para o Centro Histórico de Braga

O Centro Histórico de Braga reforçar-se-á como um espaço privilegiado, dentro da cidade e a nível regional, em termos da qualidade de vida, da centralidade das actividades e da inovação, seja através das suas estruturas edificadas e urbanas, das funções aí instaladas, ou dos modos, formas e expressões de vivência urbana e culturais.

O Centro Histórico de Braga tenderá a fixar:

- ⇒ Novos residentes, com perfis diversos,
- ⇒ Actividades mais qualificadas e associadas à criatividade, às tecnologias e ao conhecimento,
- ⇒ Visitantes e turistas de mercados mais segmentados.

O Centro histórico de Braga procurará oferecer:

- ⇒ Um mercado de arrendamento de habitação mais dinâmico,
- ⇒ Um tecido económico e empresarial renovado, moderno e mais dinâmico,
- ⇒ Novos conceitos de oferta comercial e de lazer,
- ⇒ Espaços públicos e colectivos confortáveis, atractivos e estimulantes,
- ⇒ Uma oferta cultural diversa e multifacetada,
- ⇒ Uma identidade reconhecida nos seus diversos ícones (históricos, religiosos, científicos e tecnológicos),
- ⇒ Uma cidadania activa e participante.

4.2. Compatibilização com PDM e opções de desenvolvimento municipal

A visão e as opções estratégicas para o Centro Histórico prosseguem no sentido da prossecução da estratégia municipal formulada no Relatório de Avaliação da Execução do PDM de Braga, em Junho de 2008, e especificamente no âmbito dos seus três eixos estratégicos:

- ⇒ “Braga concelho atractivo para viver”
- ⇒ “Braga concelho de investimento empresarial”
- ⇒ “Braga concelho competitivo à escala ibérica”.

A importância estratégica e o relevo dado à intervenção no Centro Histórico de Braga decorrem e confluem no sentido de responder às tendências territoriais manifestas nas décadas anteriores, particularmente na década anterior, e de

consubstanciar os novos requisitos da estratégia territorial a assegurar no quadro da revisão do PDM de Braga em curso.

Algumas das tendências mais marcantes da evolução nas décadas anteriores que sustentam as orientações estratégicas enunciadas neste quadro revelam uma particular incidência na situação do Centro Histórico. Apesar de desempenhos positivos do concelho em diversos parâmetros demográficos – população residente, população activa, população empregue, o Centro Histórico de Braga continuou, na última década, a perder população. Esta tendência evidencia as consequências do aumento significativo do parque habitacional da cidade (1991-2001) e um forte crescimento de novas construções para alojamentos familiares em freguesias na fachada nascente da cidade - S. Vítor e S. Vicente e outras freguesias limítrofes, como Gualtar, Fraião, Lamações, Nogueiró e Palmeira (entre 2011 e 2006).

A estratégia de intervenção no Centro Histórico visa, primordialmente, contribuir para inverter esta tendência de perda demográfica, movendo-se num sentido que permita a esta área urbana cumprir, de forma estruturada e interdependente com outras áreas da cidade e do concelho, o objectivo estratégico de reforço da atractividade residencial do concelho.

A prioridade e os objectivos de reabilitação do Centro Histórico concorrem, dentro deste objectivo estratégico, para a consubstanciação de alguns objectivos específicos enunciados para o concelho e que constituem fundamento do processo de revisão do PDM em curso:

- a melhoria do nível da programação da ocupação urbana, fazendo depender a expansão urbana da capacidade de reabilitar/ revitalizar as zonas urbanas consolidadas ou as áreas urbanizadas, garantindo um desenvolvimento urbano mais compacto e permitindo o reforço de centralidades intra-urbanas;
- a contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados;
- a promoção da imagem da cidade, favorecendo maior articulação entre estruturas urbanas, maior coerência de funções, parâmetros de qualidade urbanística e arquitectónica superiores, requalificação do espaço urbano e integração da rede de espaços públicos e, em especial, a consolidação da identidade urbana da cidade;
- a consolidação da rede de equipamentos.

Mas o Centro Histórico de Braga, pelas suas características físicas, sociais, económicas, simbólicas e vivenciais, possui, para além disso, um significativo potencial em termos da prossecução dos outros dois objectivos estratégicos, seja na atracção de investimento empresarial, seja no reforço do posicionamento do concelho no mapa territorial ibérico.

A visão e estratégia para o Centro Histórico pretendem garantir uma plena participação do processo de revitalização e reabilitação deste núcleo central da cidade nas apostas recentes do concelho em matéria de competitividade económica e inovação, de projecção do concelho no espaço regional alargado e à escala ibérica e da região no quadro internacional.

De acordo com os objectivos formulados para o Centro Histórico, pretende-se que o processo de reabilitação urbana potencie a atracção de empresas, mas especialmente, de empresas baseadas nas tecnologias, no conhecimento e na criatividade, favorecendo as articulações e relações com a Universidade do Minho, o

Laboratório Ibérico de Nanotecnologias e outras estruturas de I&D&T, dentro de um processo de crescente clusterização.

São igualmente destacadas, dentro da estratégia de reabilitação, as condições que o processo de reabilitação virá a permitir em termos de requalificação e de afirmação dos produtos turísticos do concelho, nomeadamente, o turismo religioso e o turismo cultural e de animação urbana, e o seu contributo para fomentar o investimento turístico.

Os contributos para o reforço da competitividade de Braga ao nível do espaço ibérico são igualmente evidentes nos diversos eixos estratégicos de reabilitação do Centro Histórico, porquanto estes enunciam objectivos e incluem projectos estruturantes que asseguram:

- um reforço do papel da cidade à escala do Quadrilátero Urbano, favorecendo uma oferta qualificada e diversa de funções centrais, dentro de um espaço territorial com níveis de mobilidade melhorados;
- um reforço do papel da cidade no domínio das TIC, da formação profissional e da educação, procurando oferecer também no Centro Histórico condições favoráveis para a localização de empresas e a articulação destas com outros equipamentos ao nível da educação e formação;
- um reforço da vertente cultural, tornando a cidade e particularmente o seu Centro Histórico, num espaço de forte identidade cultural e atractivo para a instalação de actividades artísticas e criativas e para as práticas e consumos culturais e criativos.

Dentro dos diversos âmbitos referidos, torna-se fundamental que a estratégia preconizada para o processo de reabilitação do Centro Histórico garanta um crescente nível de *governance* urbano. Este objectivo estratégico é, por seu lado, um contributo essencial para a prossecução da estratégia municipal subjacente à revisão do PDM de Braga, porquanto ela contribui para assegurar abordagens estratégicas e políticas que melhor respondem à iniciativa do sector privado e às novas lógicas de localização, de programação dos espaços urbanizados e de competitividade territorial.

4.3. Eixos centrais da estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Braga estrutura-se nos seguintes quatro eixos estratégicos:

- **EE1** | Revitalização económica e social centrada em sectores baseados no conhecimento e criatividade;
- **EE2** | Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos;
- **EE3** | Acréscimo da *governance* no processo de gestão urbana;
- **EE4** | Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

Cada um destes eixos estratégicos incorpora um conjunto de objectivos gerais (OG) e específicos (OE), articulados e integrados entre si.

Estes eixos estratégicos de reabilitação, por sua vez, têm também a sua expressão espacial dentro da área de intervenção, que é traduzida num quadro de referência estratégico espacial.

4.3.1. Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade

O Centro Histórico de Braga mantém actualmente uma estrutura funcional significativamente multifacetada, associando a um núcleo central de perfil marcadamente comercial e de serviços, formado fundamentalmente pelo núcleo medieval e o eixo da Avenida Central, diversos outros sectores urbanos (conjuntos de quarteirões) em que a função ou se mantém predominante residencial, com algum comércio ou serviços de proximidade, ou é centrada em funções colectivas nas áreas da educação, cultural, administrativa ou de saúde.

O Centro Histórico continua a ser reconhecido e a funcionar como importante centro cívico da cidade. Não obstante esta situação, têm-se vindo a intensificar, ao longo das décadas (particularmente a partir dos finais da década de 70), processos de geração de novas centralidades urbanas fora da área central da cidade (correspondente à ACCRU). Mais recentemente, verifica-se fora desse centro da cidade uma intensificação da instalação de grandes equipamentos de importância regional ou supra-municipal (nas áreas do ensino, da justiça, da saúde, do desporto, etc.), de novas estruturas de grande dimensão no sector comercial e da logística, de novas estruturas associadas à I&D, para além da continuação da expansão das áreas residenciais, que apresentam perfis diferenciados.

A estratégia de reabilitação do Centro Histórico a curto prazo, mas também numa perspectiva de media/ longo prazo, deverá pois assentar também **num processo de modernização / actualização das funções e actividades instaladas**, com particular ênfase para os sectores de actividade que hoje são estratégicos em termos do posicionamento da cidade de Braga no contexto da Euroregião – **especialmente sectores baseados no conhecimento, nas novas tecnologias e na criatividade.**

A aposta na atracção de actividades empresariais e de interface entre I&D e as empresas, bem como de actividades relacionados com sectores da criação e da produção de serviços com uma importante incorporação da criatividade (ligados à cultura, aos bens e serviços pessoais, à qualidade de vida, às tecnologias de informação e comunicação) torna-se uma prioridade estratégica.

Para além desta aposta de revitalização funcional é fundamental **retomar igualmente um posicionamento mais competitivo do Centro Histórico no mercado da habitação**, conseguindo assegurar uma oferta de habitação diversificada, em termos dos segmentos de mercado, seja no mercado de arrendamento, seja no mercado de venda de habitação, incluindo habitação reabilitada ou em edifícios reabilitados.

A declinação deste primeiro Eixo Estratégico em propósitos de natureza mais específica, permitem formular o seguinte quadro de objectivos gerais e específicos de reabilitação urbana:

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE1	BREVE DESCRIÇÃO
OG1.1. Fixar população no Centro Histórico	Entende-se que é necessário atrair população para o Centro Histórico de Braga, em especial para algumas áreas que têm perdido a sua dimensão residencial e onde esta perda se tem associado a um aumento dos edifícios ou de parcelas devolutas. Este aumento da população deverá fazer-se de forma orientada, conseguindo aumentar a presença de alguns segmentos de população que contribuam para equilibrar a estrutura etária e social da população residente. Deste modo, torna-se prioritário atrair segmentos de população jovem e de população qualificada. Considerando as principais tendências de evolução da estrutura económica local e o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional, entende-se que este crescimento demográfico do Centro Histórico deverá beneficiar da capacidade que a cidade mantém ou faz prever, no que respeita à fixação de jovens qualificados (estudantes universitários e jovens empresários) e de estrangeiros qualificados (nomeadamente, estudantes e investigadores ligados ao Laboratório Ibérico de Nanotecnologias ou a outros centros de I&D associados à Universidade do Minho)
OE1.1.1. Dinamizar o mercado de arrendamento	Envolvendo proprietários de edifícios do Centro Histórico e empresas imobiliárias, criando instrumentos de diversa ordem – fiscal, de natureza financeira /bancária, que estimulem e incentivem, uns e outros, para aumentarem a oferta de habitação para arrendamento
OE1.1.2. Aumentar uma oferta diversificada de habitação em edifícios reabilitados	Intensificando o investimento de proprietários e de empresas imobiliárias e de construção em reabilitação de edifícios, procurando alargar a diversidade de tipologias de habitação de modo a melhorar a adequação desta oferta aos diversos requisitos e exigências que os diferentes segmentos de mercado apresentam
OE1.1.3. Promover soluções diversas em termos de estacionamento	Conseguindo, através de soluções colectivas em parques de estacionamento ou de outras soluções no edificado, minimizar as limitações que os edifícios com determinadas características morfológicas apresentam e as limitações que decorrem da protecção e salvaguarda de bens patrimoniais classificados (bastante abundantes dentro da área)
OE1.1.4. Atrair novas estruturas de residência colectiva para estudantes	Constituindo esta uma forma de atrair determinados segmentos de jovens residentes, em especial, jovens que permanecem por períodos determinados na cidade (associados à frequência de formação de nível superior) e que, deste modo, podem vir a transferir para o Centro Histórico uma parte significativa das suas vivências urbanas
OE1.1.5. Incentivar novos negócios na áreas dos serviços de apoio doméstico	De forma a criar condições de atractividade acrescida para determinados segmentos de população residente, que procura a proximidade da habitação face a serviços e actividades comerciais de apoio doméstico (por exemplo, lavandarias <i>self-service</i> , <i>take away</i> , etc.) que facilitam a sua vida quotidiana e lhes permitem melhorar a qualidade de vida
OG1.2. Reforçar a concentração de actividades terciárias superiores	O Centro Histórico de Braga preserva uma estrutura comercial muito dinâmica e relativamente renovada e mantém uma presença considerável de empresas e actividades no sector de serviços, nomeadamente, ao nível dos serviços pessoais, dos serviços colectivos / públicos e dos serviços às empresas. Considerando o processo de desenvolvimento na cidade de alguns sectores económicos de base tecnológica ou baseados no conhecimento (dentro do campo das actividades de I&D e de inovação), a estratégia para o Centro Histórico deverá também atrair este tipo de funções terciárias, podendo fazê-lo a partir da oferta crescente de edifícios com tipologias adequadas a este tipo de actividades. Este objectivo vai igualmente no sentido de reforçar o centro cívico da cidade, que se concentra em torno de alguns eixos e arruamentos desta zona, nomeadamente, da Avenida Central e da Avenida da Liberdade
OE1.2.1. Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao terciário	Garantindo um conjunto de infra-estruturas tecnologicamente avançadas (designadamente, TIC, eficiência energética e recolha de resíduos sólidos) no sentido de favorecer a atracção e instalação no Centro Histórico de novas tipologias de serviços (por exemplo, consultórios médicos, ateliers e escritórios ligados a instituições ou empresas de base tecnológica ou cuja actividade se relacione com os domínios da criatividade e do conhecimento)
OE1.2.2. Diversificar as infra-estruturas ligadas ao tecido científico, de inovação e empresarial	Permitindo a realização de actividades de cariz científico e/ou empresarial e a instalação de uma oferta de comércio e serviços mais qualificados (baseados no conhecimento, nas novas tecnologias e na criatividade), no sentido da criação de um contexto que favoreça uma maior articulação e complementaridade entre o Centro Histórico e a dinâmica actualmente já existente fora da área central da cidade, associada, nomeadamente, ao importante conjunto de grandes equipamentos que aí se têm vindo a instalar
OG1.3. Promover a clusterização de actividades culturais e criativas	O fomento e a atracção de actividades artísticas, culturais e outras que impliquem uma incorporação intensiva de criatividade constitui um eixo central da estratégia de reabilitação do Centro Histórico, tendo por objectivo reforçar a centralidade desta área nas suas dimensões cultural, cívica e simbólica. Tendo por base o antigo casco urbano de matriz romana e medieval, o Centro Histórico de Braga mantém até hoje um riquíssimo valor histórico, patrimonial, simbólico e identitário que não pode ser, de modo algum, ignorado. Acresce que, no decurso do século passado, foram sendo instalados nesta área diversos equipamentos culturais ¹⁴ que,

¹⁴ Refiram-se, nomeadamente, o Museu dos Biscainhos, o Museu da Imagem, o Museu Regional de Arqueologia D. Diogo de Sousa, o Museu Nogueira da Silva, o Museu Tesoura da Sé de Braga, a Biblioteca Municipal Lúcio Craveiro da Silva, o Theatro Circo de Braga e ainda a Velha-a-Branca – Estaleiro Cultural.

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE1	BREVE DESCRIÇÃO
	através da riqueza dos seus espólios e das actividades que realizam e promovem, também têm contribuído decisivamente para que esta área possa ainda hoje ser entendida como o principal centro cultural da cidade. Assim, e atendendo ao conjunto de activos e dinâmicas culturais aqui existentes, bem como às estruturas e competências ligadas aos domínios do conhecimento e da criatividade que se têm vindo a fixar nesta e em outras partes da cidade, entende-se como fundamental para a revitalização económica e social do Centro Histórico a criação de condições que favoreçam a atracção, fixação e consolidação de um leque alargado e diversificado de agentes, instituições e actividades ligados ao sector da indústrias culturais e criativas
OE1.3.1. Dinamizar a criação de espaços para incubação de actividades culturais e criativas	Através de instrumentos e iniciativas de diversa ordem – nomeadamente, a criação de espaços de incubação; sistemas de incentivos; projectos de ocupação efémera/periódica de edifícios para fins específicos; criação de novas áreas comerciais com uma vocação específica – que contribuam para o incremento da densidade de artistas e criativos que, de um modo mais ou menos permanente, optam por se fixar no Centro Histórico
OE1.3.2. Apoiar novas estruturas de promoção e articulação de actividades culturais	Que demonstrem capacidade de envolver e mobilizar os diferentes agentes e estruturas culturais da cidade e do concelho, tendo em vista o desenvolvimento de projectos de cooperação ou em rede no Centro Histórico
OE1.3.3. Promover roteiros de actividades culturais e criativas dentro do Centro Histórico	Através da concepção e desenvolvimento de sinalética e materiais de divulgação em diferentes suportes comunicacionais, tendo em vista contribuir para um reconhecimento público alargado não só do valor histórico-patrimonial e cultural desta área central da cidade de Braga, que hoje já se encontra bastante difundido, como também do conjunto de actividades, entidades e agentes culturais e criativos que aqui se encontram instalados
OG1.4. Reforçar a polarização comercial do Centro Histórico	A oferta comercial do Centro Histórico tem constituído e continuará a constituir no futuro, uma âncora fundamental para a dinâmica económica e social desta área da cidade. Efectivamente, constata-se que, apesar da instalação de importantes espaços comerciais fora desse centro urbano ao longo dos últimos anos, o tecido de comércio tradicional de Braga tem conseguido manter um posicionamento local e regional interessante que importa pois reforçar. Esta opção estratégica deverá, assim, orientar-se no sentido de um aprofundamento da dinâmica em curso de qualificação e modernização destes agentes económicos, potenciando a instalação de algum novo comércio de perfil mais vanguardista, com uma oferta de produtos e serviços especialmente orientada para segmentos de mercado que se pretendem atrair para o Centro Histórico: jovens e adultos detentores de qualificações elevadas (nomeadamente, estudantes universitários; investigadores ligados a instituições de ensino superior e centros de I&D sediados em Braga; jovens empresários, ligados nomeadamente a sectores baseados no conhecimento, nas novas tecnologias e na criatividade), que evidenciam graus de exigência e de selectividade também eles bastante elevados relativamente às suas opções de consumo
OE1.4.1. Reforçar a estratégia de marketing e comunicação do comércio tradicional de Braga	Através de iniciativas de diversa ordem mais articuladas e continuadas, que contribuam para conter os efeitos nefastos associados às “manchas” de espaços comerciais devolutos actualmente existentes e para fortalecer uma boa imagem do Centro Histórico enquanto principal pólo comercial da cidade, salientando as características mais diferenciadoras da sua oferta comercial e de toda a atmosfera específica associada ao contexto urbano envolvente e consolidando a projecção deste centro no exterior
OE1.4.2. Valorizar as estruturas comerciais existentes, prioritariamente os centros comerciais de 1ª geração localizados no Centro Histórico	Através do incentivo e do apoio a iniciativas de reconversão/modernização que contribuam para um maior ajustamento da oferta comercial já existente nesta área da cidade relativamente às tendências mais exigentes do comércio contemporâneo
OE1.4.3. Promover novos projectos comerciais	Que demonstrem ter um perfil adequado à estratégia de qualificação e modernização de uma oferta de produtos e serviços mais vanguardista que se pretendem atrair para o Centro Histórico de Braga
OG1.5. Reforçar vivências urbanas e sociabilidades no Centro Histórico	O sucesso da estratégia de revitalização económica e social do Centro Histórico de Braga encontra-se profundamente interligado com o reforço das dinâmicas associadas às vivências e sociabilidades neste território urbano, uma vez que estas assumem um importante papel de indução, estimulando a um “regresso ao centro”, dando um sinal de confiança no processo de reabilitação que terá um efeito extremamente positivo não só apenas no que toca os cidadãos (residente, turistas e visitantes de Braga), mas também às empresas e às instituições que se pretendem atrair e fixar nesta área central da cidade. Deste modo, torna-se prioritário intervir neste sentido, promovendo e desenvolvendo projectos, actividades, iniciativas que, de diferentes modos, contribuam para reforçar a centralidade do Centro Histórico enquanto espaço urbano socialmente vivo e vivido

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE1	BREVE DESCRIÇÃO
OE1.5.1. Criar condições favoráveis à fixação de associações jovens no Centro Histórico, disponibilizando espaços em condições atraentes	<p>Que possibilitem o desenvolvimento das suas actividades e que, deste modo, também permitam incrementar a dinâmica nesta área da cidade de Braga, designadamente, em termos das suas vivências e sociabilidades urbanas</p>
OE1.5.2. Incentivar a localização de novas estruturas hoteleiras low cost	<p>Através do envolvimento de empresários e organismos públicos com competências específicas neste domínio e da criação de instrumentos e iniciativas específicas, pois entende-se que estas tipologias de alojamento turística – orientadas para segmentos de turistas jovens/jovens adultos – terão um efeito muito positivo na revitalização do Centro Histórico, contribuindo não só para a dinamização económica desta área, mas também para uma maior diversificação do seu “mix” social e cultural, com efeitos no reforço das suas vivências e sociabilidades</p>
OE1.5.3. Favorecer a instalação de esplanadas de restauração e cafés	<p>Através, designadamente, da criação de incentivos específicos nesta matéria e do envolvimento e sensibilização de proprietários e empresários para as vantagens associadas à criação destes espaços ao ar-livre que, justamente, ao apelarem ao encontro e à vivência conjunta de um mesmo espaço público, são poderosos instrumento propiciadores de um reforço das vivências e sociabilidades urbanas</p>
OE1.5.4. Intensificar a programação de actividades culturais e artísticas, nomeadamente no espaço público	<p>Que, pelas suas características específicas, demonstrem um forte potencial de interacção e capacidade de envolvimento de diferentes segmentos de públicos: residentes, trabalhadores, turistas e visitantes do Centro de Histórico de Braga.</p>
OG1.6. Melhorar as infra-estruturas, espaços públicos e verde urbano dentro do Centro Histórico	<p>No quadro da estratégia de revitalização económica e social do Centro Histórico é importante a requalificação de um conjunto seleccionado de espaços públicos e verde urbano (largos, praças, arruamentos e jardins) existentes. Este conjunto de intervenções serão orientadas, designadamente, para a introdução de algumas melhorias significativas nas condições de circulação pedonal nesta área da cidade e para a recuperação, valorização e dinamização da utilização comum dos jardins e espaços verdes (existentes e a criar) no Centro Histórico. Conjuntamente, pretende-se que estas diferentes intervenções contribuam não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico desta área, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atracção de novos residentes, utilizadores e investidores</p>
OE1.6.1. Requalificar espaços públicos: largos e arruamentos	<p>Através da introdução de reformulações e melhoramentos em alguns passeios e arruamentos, que facilitarão as condições de acessibilidade a todos os cidadãos que pretendam utilizar/usufruir destes espaços públicos e que disciplinarão a ainda circulação e o estacionamento automóvel, deste modo favorecendo uma circulação pedonal no Centro Histórico</p>
OE1.6.2. Aumentar a oferta e dinamizar/qualificar os espaços verdes	<p>Através da aposta na sensibilização e envolvimento activo de proprietários, instituições e, genericamente, de toda comunidade bracarense, tendo em vista uma efectiva dinamização e apropriação do conjunto de jardins a recuperar e a criar no Centro Histórico</p>
OE1.6.3. Promover um sistema de percursos no Centro Histórico com potencial de ligação a outros espaços da cidade	<p>Pressupõe a abertura de percursos pelos interiores dos quarteirões, beneficiando de espaços de logradouro e contribuindo para “permeabilizar” a estrutura edificada morfologicamente mais fechada</p>
OG1.7. Valorizar e promover a identidade e a imagem do Centro Histórico de Braga	<p>O Centro Histórico de Braga constitui uma área urbana de singular importância e valor do ponto de vista histórico, patrimonial, simbólico e identitário, cujas origens remontam ao período de ocupação Celta (por volta do século III a.C.) e, sobretudo, durante a ocupação romana da Península Ibérica (a partir do século II a.C.), em que se converte num importante centro administrativo deste Império. Mais tarde, já durante o período medieval, Braga e, muito em particular, o seu Centro Histórico afirmar-se-ão como um importantíssimo pólo religioso, tendo na Sé Catedral (mandada edificar no século XII, sob as ruínas de templos anteriores) no seu ícone mais conhecido e emblemático. Para além disso, o Centro Histórico continua a ser reconhecido e a funcionar como o mais importante centre cívico da cidade, ainda concentrando muitas importantes funções colectivas. No quadro da presente estratégia de reabilitação urbana do Centro Histórico, na qual a revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade constitui um dos seus eixos centrais, afigura-se como crucial a valorização, sensibilização e divulgação da importância, presente, passado e futura área central da cidade de Braga – nas suas múltiplas dimensões: económica, social, histórica, cultural, cívica e simbólica/identitária – orientada tanto para segmentos de públicos internos (isto é, aqueles que aqui trabalham, estudam e/ou residem), como externos (ou seja, os turistas e visitantes, bem como os potenciais investidores e residentes). Neste sentido, entende-se ser prioritário desenvolver um conjunto diversificado de acções de comunicação que visem, justamente, valorizar e promover a identidade e a imagem singular do Centro Histórico de Braga</p>

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE1	BREVE DESCRIÇÃO
OE1.7.1. Intensificar acções locais de sensibilização sobre arquitectura e reabilitação	Nas quais se procurará promover o envolvimento de diversos parceiros sectoriais (por exemplo, universidades e centros de investigação associados a instituições de ensino superior; entidades formadoras especializadas na área da arquitectura, reabilitação urbana, conservação e restauro; associações profissionais ligadas aos mesmos sectores; entidades públicas e privadas ligadas à valorização e protecção do património), nomeadamente, através da realização ou promoção conjunta de programas de seminários e conferências dedicados a estas temáticas
OE1.7.2. Integrar sistematicamente os diversos valores arquitectónicos, arqueológicos e urbanísticos presentes no Centro Histórico	Através do recurso a uma multiplicidade de instrumentos e suportes comunicacionais – designadamente, a criação de roteiros temáticos, com uma vocação turística; execução de sinalética do património existentes nesta área urbana; disponibilização on-line de conteúdos interpretativos diversificados associados a este território, à sua história e aos seus mais relevantes activos – que, simultaneamente, contribuam para aumentar o reconhecimento público do Centro Histórico de Braga, da sua importância e singularidade, bem como permitir um fácil acesso a conteúdos informativos actualizados e de qualidade, especialmente dedicados aos valores históricos e patrimoniais desta área urbana específica
OE1.7.3. Adaptar a imagem do Centro Histórico ao contexto de inovação tecnológica e científica e de vanguardismo emergentes no tecido urbano	Através do desenvolvimento de conteúdos comunicacionais específicos que visem divulgar e promover espaços, agentes, projectos ou iniciativas existentes neste território urbano a quem possam ser reconhecidas, a este nível, características particulares, de algum modo únicas, raras ou exemplificadoras de “boas práticas”

4.3.2. Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos

A cidade de Braga associou, nas últimas décadas, ao seu crescimento urbano e ao grande *boom* de construção de edifícios de habitação ou com funções colectivas e públicas, uma expansão significativa do sector de actividade da construção civil e imobiliária. No concelho concentra-se hoje um número relevante de empresas do sector que, para além de uma actividade significativa no mercado local e regional, têm demonstrado uma capacidade crescente de se posicionar no mercado nacional.

Considera-se que esta situação pode vir a revelar-se uma oportunidade específica dentro da estratégia de reabilitação proposta para o Centro Histórico da cidade. Este tecido empresarial local possui, actualmente, alguma capacidade para poder orientar a sua actividade para o mercado da reabilitação, considerando o equilíbrio estrutural que uma parte significativa das empresas dá sinais de manter.

Por sua vez, a Universidade do Minho, sediada em Braga e com áreas de formação muito diversas, incluindo as tecnologias, as engenharias e o planeamento e arquitectura (caso das Escolas de Engenharia e de Arquitectura, situadas no Campus de Azurém, em Guimarães), tem demonstrado uma capacidade para o desenvolvimento de competências e de projectos de inovação ligados às questões urbanas e, nomeadamente, à reabilitação urbana.

O facto do Centro Histórico de Braga não apresentar níveis muito acentuados de degradação física do edificado¹⁵, das infra-estruturas e do espaço público, associado à convergência destas duas circunstâncias do contexto local justificam e, simultaneamente, viabilizam que a estratégia de reabilitação global eleja a inovação como dimensão central.

¹⁵ Como se referiu no diagnóstico, os edifícios que exigem intervenção “muito urgente” ou “urgente” (segundo levantamento realizado em 2010 em termos da abordagem da protecção civil) não representam, na sua totalidade, uma percentagem muito elevada do edificado dentro da ACCRU e estão relativamente disseminados pela área do Centro Histórico.

Este **foco da estratégia de reabilitação urbana do Centro Histórico de Braga na inovação** deverá traduzir-se em vários domínios: i) **inovação tecnológica**, em termos das soluções construtivas que favorecem melhores desempenhos em termos de eficiência energética, de condições de sustentabilidade ambiental (carbono zero) ou de rentabilização de pré-existências; ii) **inovação tipológica**, na adaptação das estruturas tipológicas originais dos edifícios às condições e exigências de conforto e de modos de vida contemporâneos e das condições prospectivas de dinamização do mercado de habitação; iii) **inovação urbanística**, na adequação dos quadros legais e regulamentares dos licenciamentos e empreendimentos às tipologias e morfologia de edificado existente; iv) **inovação nos serviços urbanos**, capacitando as estruturas e infra-estruturas urbanas para responder aos desafios da sustentabilidade e da competitividade.

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE2	BREVE DESCRIÇÃO
OG2.1. Envolver as fileiras locais da construção e do imobiliário no mercado da reabilitação	<p>As intervenções de reabilitação sobre edifícios antigos, e em especial sobre património arquitectónico, envolvem uma elevada especificidade e um rigor e complexidade acrescidas, comparativamente com a construção nova, sendo exigidas competências técnicas adicionais a todos os agentes envolvidos ao nível de Regulamentação, Promoção, Concepção, Execução e Fiscalização.</p> <p>Os sistemas de qualificação actualmente existentes no sector da Reabilitação de Construções Existentes e Conservação e Restauro do Património Edificado revelam-se insuficientes ou inexistentes, resultando numa ampla inadequação dos recursos humanos à actividade: i) ao nível da Concepção e Fiscalização, as exigências regulamentares sobre as competências e habilitações dos técnicos envolvidos cingem-se, de forma generalizada, à formação técnica superior, não sendo exigidas quaisquer formações académicas ou experiências profissionais específicas; ii) ao nível das empresas de construção, os sistemas de qualificação em vigor (Alvarás) são insuficientes como instrumento de regulação da contratação do mercado da reabilitação de construções existentes e, em particular, de património edificado; iii) ao nível da mão-de-obra executante, são escassos os organismos de certificação profissional específica de artífices do sector das Técnicas de Construção Antiga e Reabilitação, bem como a sua existência não se constitui como um elemento valorizador efectivo, no que concerne à contratação e respectiva qualificação da entidade empregadora para a prática da actividade.</p> <p>A zona Norte do País, e em especial o Minho, apresenta uma longa e enraizada tradição de Construção, proliferando hábitos e experiência acumulada de práticas e técnicas de construção tradicionais, as quais estão em progressivo desaparecimento fruto da generalizada tendência para a construção nova. Ainda assim, verifica-se a existência de um número considerável de PME's na região vocacionadas para a Reabilitação de Conservação do Património Arquitectónico, bem como para a intervenção qualificada de reabilitação de edifícios recentes. Conforme já referido, a fileira de empresas de construção da região de Braga tem demonstrado ainda, nas últimas décadas, uma admirável capacidade de mobilização, inovação e empreendedorismo, aliada a um desenvolvimento concertado e complementar entre si, verificando-se nos dias de hoje a existência de um cluster empresarial capaz de competir com as maiores empresas nacionais do sector. A sua capacidade de mobilização em torno do objectivo da regeneração do Centro Histórico poderá pois ser decisiva para o sucesso da operação, pelo que o seu envolvimento se reveste do maior interesse.</p>
OE2.1.1. Criar e valorizar uma bolsa de artífices qualificados ou micro-empresas vocacionadas para a reabilitação, com base num Sistema de Qualificação	<p>Que pondere factores como experiência na execução de trabalhos de reabilitação e conservação, sucesso das operações, habilitações técnicas e profissionais específicas dos seus recursos humanos, entre outros; garantindo assim uma oferta qualificada aos Proprietários e Promotores Imobiliários para a execução de operações de Reabilitação</p>
OE2.1.2. Contribuir para melhorar as competências na fileira da construção e para adequar a oferta de formação às necessidades do mercado da reabilitação	<p>Através da promoção de Seminários e Conferências específicas sobre a intervenção em construções existentes e Workshops e Cursos Técnicos específicos na área de Reabilitação em Institutos de Formação Profissional ou Centros de Emprego, envolvendo entidades como as Ordens de Engenheiros e Arquitectos, Universidades e Associações Empresariais específicas da área da Reabilitação (GECORPA e outras) ou de carácter mais generalizado (AICCOPN e outras)</p>
OE2.1.3. Criar novos suportes de comunicação e divulgação associados às boas práticas de reabilitação	<p>Pela criação e divulgação aos Proprietários e agentes da construção de Guias de Termos de Referência de boas práticas de intervenção sobre construções existentes e, em particular, sobre construções antigas e património arquitectónico. Considera-se igualmente benéfico a promoção de rotinas de licenciamento que prevejam a entrega de dossiers fotográficos de registo das intervenções efectuadas no Centro Histórico, e a respectiva divulgação interactiva nos sítios de internet da Entidade Gestora do PERU, bem como a criação de prémios de mérito anuais para as intervenções mais relevantes. Estas medidas são fundamentais para a crescente sensibilidade técnica dos agentes envolvidos e para a criação de memória futura e novos suportes de comunicação e divulgação associados às boas práticas de Reabilitação</p>

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE2	BREVE DESCRIÇÃO
<p>OG2.2. Promover novas metodologias e soluções tecnológicas inovadoras em termos de reabilitação do edificado e urbana</p>	<p>Os processos de licenciamento são normalmente bastante morosos e complexos, particularmente nas Zonas Históricas, em que há a necessidade de consulta a outras entidades. Esta situação resulta numa visão generalizadamente negativa e pessimista associada aos processos de licenciamento, o que desencoraja o investimento imobiliário e motiva, em algumas situações, o recurso a intervenções "ilegais". Acresce a existência de um vazio regulamentar no que concerne às exigências aplicáveis aos edifícios sujeitos a operações de Reabilitação, cuja análise é da responsabilidade única das entidades licenciadoras. Verifica-se porém que este estudo e imposição de exigências é, frequentemente, realizado de forma pouco concertada entre as várias entidades e desadequadas da natureza específica dos edifícios (por exemplo, impõem-se exigências de conforto aplicáveis a construção nova). Esta situação contribui sobremaneira para que os Projectistas, em caso de dúvida, recorram igualmente a soluções conservadoras e de cumprimento estrito dos regulamentos aplicáveis a obra nova. Por fim, no âmbito desta temática, refira-se ainda a inexistência de um conhecimento técnico difundido e acumulado relativamente a práticas de reutilização dos meios inesgotáveis, como águas pluviais, energia solar e outras, o que contribui para o baixo uso destes sistemas energéticos.</p>
<p>OE2.2.1. Apostar na promoção e vulgarização de novas soluções energeticamente eficientes e sustentáveis em edifícios de habitação, equipamentos colectivos, infra-estruturas e espaços públicos</p>	<p>Através: da criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras de equipamentos de aproveitamento de energias renováveis, promovendo a sua participação nas acções de reabilitação com a garantia de benefícios e desconto aos Promotores; da imposição de requisitos específicos de uso de energias renováveis e/ou desempenho energético dos edifícios nas operações de licenciamento, criando critérios que sejam compatíveis com a natureza pré-existente do edifício e com a intervenção a realizar; da promoção da Sustentabilidade Ambiental e Económica das intervenções no Espaço Público, tendo em consideração a sua eficiência energética, a gestão racionalizada da água (ver OE2.2.3), a minimização da produção e gestão da recolha de resíduos, a redução do impacto ambiental associado aos serviços existentes e a existência de sistemas de Gestão Integrados e Planos de Manutenção para o Espaço Público</p>
<p>OE2.2.2. Promover a disseminação de sistemas de comunicação e informação inovadores em toda a área do Centro Histórico</p>	<p>Fazendo uso das tecnologias de informação, sistemas de monitorização energética e ambiental e projectos-piloto aplicáveis à reabilitação do edificado e do espaço público, em articulação com a Universidade do Minho e empresas dedicadas às novas tecnologias. Sugere-se igualmente a criação de plataformas de interactividade e conteúdos virtuais no Espaço Público, fazendo uso de Sistemas de Gestão de Informação associados aos serviços municipais, informações turísticas e conteúdos mais generalizados, contribuindo para novas dinâmicas sociais e turísticas e de aproximação e interacção entre <i>Cidadãos-Espaço Público-Sistema de Governação</i>. Por fim, a garantia de acesso a redes de banda larga da próxima geração na generalidade do Centro Histórico apresenta-se como um contributo importante no âmbito do presente objectivo específico</p>
<p>OE2.2.3. Promover a instalação de novas soluções sustentáveis em matéria de gestão da água e de soluções preventivas face à vulnerabilidades climáticas</p>	<p>Através da criação de práticas de Projecto e de Licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infra-estruturas do Espaço Público, por exemplo tirando proveito da recolha e reaproveitamento das águas pluviais para usos de manutenção (regas e limpezas), fazendo uso de áreas permeáveis para reduzir os caudais de escoamento de águas pluviais, montagem de sistemas de drenagem e rega sustentáveis (sistemas de rega "gota-a-gota", sistemas de medição da humidade do solo, temporizadores e/ou controlo de fluxos nos pontos de água), entre outros. Estas abordagens deverão ser incluídas nos Guias de Termos de Referência de boas práticas de intervenção (OE2.1.3)</p>
<p>OE2.2.4. Promover a inovação tipológica na reabilitação</p>	<p>Através da sistematização de abordagens de Projecto para as tipologias características do Centro Histórico, compatibilizando de forma pouco intrusiva as novas exigências regulamentares e de conforto (por exemplo, soluções tipológicas para a criação de caves, garagens, elevadores e novas infra-estruturas em edifícios antigos). Estas abordagens deverão ser incluídas nos Guias de Termos de Referência de boas práticas de intervenção (OE2.1.3)</p>
<p>OE2.2.5. Assegurar uma crescente adaptabilidade de regulamentos às necessidades de reabilitação do edificado</p>	<p>Através da criação de grupos de reflexão sobre a temática da compatibilização das operações de reabilitação com as novas exigências regulamentares, promovendo a sensibilização das entidades licenciadoras para uma abordagem necessariamente diferente nas intervenções em edifícios existentes e, em especial, em edifícios antigos do Centro Histórico. Neste sentido, será um contributo fundamental a constituição e valorização da figura "Gestor de Processo de Licenciamento", o qual deverá contribuir de forma activa para a interligação e diálogo entre as várias entidades licenciadoras (por exemplo, promovendo reuniões conjuntas de acompanhamento de projecto, caso solicitado pelo Requerente) e agilização do período de análise e aprovação de Projectos</p>
<p>OG2.3. Promover soluções inovadoras para a mobilidade intra-urbana</p>	<p>No seguimento do diagnóstico já apresentado verifica-se que a matriz de mobilidade intra-urbana carece de uma reformulação importante, no sentido de se melhorar a circulação inter-urbana e a qualidade ambiental do Centro Histórico, através da redução de tráfego e da poluição atmosférica e sonora, e incentivar a aproximação e interacção dos seus habitantes com o Espaço Público. Neste sentido, sugere-se um conjunto de objectivos específicos que se consideram valorizadores na promoção de soluções inovadoras de mobilidade intra-urbana</p>
<p>OE2.3.1. Desenvolver a mobilidade ciclável e a interoperabilidade com outros meios de transporte</p>	<p>através de um conjunto de equipamentos e facilidades urbanas que permitam a sua circulação em vias próprias e a existência de soluções logísticas de aluguer e estacionamento (como por exemplo a proposta "TUBICLAS" para a criação de serviços de aluguer e/ou depósito de bicicletas, segways e bicicletas eléctricas), bem como garantindo a interligação e complementaridade com outros meios de transporte (transporte de bicicletas nos próprios</p>

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE2	BREVE DESCRIÇÃO
	autocarros e outros). A existência de modalidades de pagamento reduzidas para quem se desloca para o Centro Histórico, estabelecendo a interoperabilidade entre o <i>transporte público-meios cicláveis</i> e/ou <i>automóvel-meios cicláveis</i> , neste último caso fazendo uso de Parques de Estacionamento periféricos, poderão ser medidas igualmente favoráveis para o desenvolvimento da mobilidade ciclável no Centro Histórico
OE2.3.2. Promover soluções de micro-logística urbana	Pela gestão dos diversos espaços devolutos e/ou espaços de reduzida utilização pública (como em determinadas áreas não utilizadas de Parques de Estacionamento), disponibilizando-os como espaços de armazenamento comercial, libertando assim mais áreas do edificado do Centro Histórico para uso habitacional e suprimindo eventuais limitações das suas tipologias na implantação de grupos comerciais de maior dimensão

4.3.3. *Acréscimo da governance no processo de gestão urbana*

Os desafios que tanto os responsáveis autárquicos como os agentes públicos e privados têm pela frente no sentido de responder às necessidades e às oportunidades de reabilitação do Centro Histórico de Braga apontam para novas formas de governação e de participação no processo de gestão, e particularmente, de reabilitação urbana.

As experiências e as boas práticas mais recentes ao nível do planeamento, da gestão e da governação das cidades, nomeadamente, de processos de reabilitação de zonas urbanas consolidadas, têm confirmado as vantagens da cooperação entre os responsáveis públicos e os agentes privados, bem como os benefícios da participação pública. A responsabilização de todos os agentes, públicos e privados, nos processos de revitalização e de regeneração das áreas urbanas fisicamente degradadas ou em perda de competitividade e centralidade funcional constitui actualmente um princípio básico, ao nível das orientações de política nacional e europeia e ao nível das soluções institucionais e de gestão adoptadas pelos municípios.

Dentro deste mesmo princípio, o Município de Braga promoveu, nos últimos anos, uma Parceria para a Regeneração Urbana que envolveu diversos parceiros numa intervenção que abrange um sector significativo da área delimitada como ACCRU e que é objecto de proposta para transformação em ARU.

A actual estratégia de reabilitação do Centro Histórico de Braga exige um acréscimo significativo das condições de *governance*. Destacam-se, nesta matéria, as necessidades de articulação entre a Autarquia e as entidades do Governo Central com competências em áreas de política urbana e, especificamente, de reabilitação urbana, como o IHRU, ou entidades que detêm outras formas de tutela no espaço urbano, associadas, nomeadamente, à presença de equipamentos e estruturas de serviços públicos (em especial os de maior escala) e ao património classificado.

Por outro lado, é premente a articulação entre a Autarquia ou a futura Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana (no caso de não coincidir com a Autarquia) e os agentes públicos e privados que participam, a diversos níveis, neste processo – enquanto responsáveis autárquicos, proprietários, investidores, responsáveis pelos projectos de reabilitação e as obras, utentes e residentes no Centro Histórico, empresários e outros agentes urbanos que se relacionam como o espaço do Centro Histórico (como sejam, associações, fundações, com fins ligados à intervenção social e cultural) ou com os mercados aí instalados (imobiliário, residencial, infra-estrutural, comercial, de serviços, etc.).

Mas para além da cooperação entre agentes intervenientes e activos no processo de reabilitação, este acréscimo de *governance* proposto implica uma aposta sistemática, regular e de grande escala na participação cívica da população da cidade. Mas não se trata apenas do envolvimento específico da população residente no Centro Histórico, seja em termos da capacidade de os associar a dimensões mais intangíveis, das representações sociais e individuais e da construção identitária, seja em dimensões mais materiais, da sua participação na gestão do espaço público e das infra-estruturas e serviços urbanos. É também necessário o envolvimento da população de toda a cidade de Braga, garantindo-lhe um crescente enraizamento à cidade através da relação simbólica e funcional com o seu Centro Histórico e contribuindo, desta forma, para a consolidação da sua identidade cultural e territorial.

São apresentados de seguidas os diversos objectivos gerais e específicos que consubstanciam este terceiro eixo estratégico:

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE3	BREVE DESCRIÇÃO
<p>OG3.1. Impulsionar uma parceria entre o sector público (administração local e central descentrada) e privado</p>	<p>O modelo de gestão da operação de reabilitação urbana a adoptar para o Centro Histórico de Braga deverá privilegiar princípios gerais de intervenção e de gestão que assegurem uma actuação articulada e colaborativa entre a Câmara Municipal de Braga, o Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, outras entidades públicas com poderes de tutela ou regulamentares em termos da política urbana e do património, nomeadamente, a Direcção Regional da Cultura do Norte. Estes princípios deverão cumprir um objectivo comum de agilização dos processos e procedimentos relativos às operações urbanísticas e às obras de reabilitação ou construção, bem como de articulação de medidas de política de apoio e incentivo à dinamização dos mercados de habitação, de arrendamento e de reabilitação urbana.</p> <p>A articulação entre a Entidade Gestora da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Braga e os privados, sejam eles empresariais (nos sectores da construção, imobiliário ou financeiro) ou sejam proprietários e arrendatários individuais ou colectivos, é simultaneamente um objectivo essencial para os processos anteriormente referidos. A dinamização dos mercados de reabilitação e de habitação implica uma participação dinâmica de todos os agentes que neles intervêm, proprietários, arrendatários, instituições de financiamento, empresas de construção e imobiliária e entidades públicas responsáveis e com tutela a nível urbanístico. Esta participação activa de todas as partes é essencial para que estes mercados funcionem e se dinamizem, o que implica uma evolução significativa em termos da confiança dos seus agentes intervenientes. Esta não foi a situação que se viveu nas últimas décadas na generalidade das cidades portuguesas, o que teve consequências gravosas em termos da capacidade de intervenção na reabilitação dos seus núcleos antigos e em termos de crescimento e desenvolvimento do mercado de arrendamento urbano e, particularmente, de habitação</p>
<p>OE3.1.1. Favorecer a participação de entidades públicas e privadas no modelo de gestão urbana</p>	<p>Criando condições em termos do modelo de gestão que formalizem e que normalizem práticas de cooperação e de colaboração entre os agentes intervenientes, com base em condições de transparência e de confiança</p>
<p>OE3.1.2. Criar mecanismos formalizados de participação de entidades públicas e privadas no estudo e reflexão estratégica sobre o processo de reabilitação do Centro Histórico</p>	<p>Aproveitando o processo de lançamento e implementação da operação de reabilitação urbana para gerar espaços formais de reflexão, discussão e troca de perspectivas sobre a política urbana, as opções em termos de salvaguarda e reabilitação do Centro Histórico e a capacidade de integrar novas soluções de inovação a diversos níveis (tipológico, regulamentar, tecnológico, etc.)</p>
<p>OG3.2. Favorecer a concertação e cooperação público-privada em matéria de marketing urbano e comunicação</p>	<p>Os processos de reabilitação urbana envolvem um conjunto alargado de agentes públicos e privados, disponíveis para investir na cidade, mas que aguardam um retorno desse investimento, seja ele de ordem financeira, de ordem económica, de ordem social ou institucional. Nessa medida, torna-se fundamental a questão da comunicação nos mercados e junto da população em geral.</p> <p>Por outro lado, as cidades no contexto actual estão confrontadas entre si com uma ambiente cada vez mais competitivo em termos da atracção de pessoas, de residentes e de visitantes ou turistas, de empresas (agentes geradores de emprego e de riqueza) e de investidores/ investimento. A comunicação, dirigida e segmentada, para cada um destes mercados é fundamental no sentido de garantir a sustentabilidade do modelo global e da estratégia de desenvolvimento urbano. Essa comunicação é igualmente indispensável no contexto dos processos de reabilitação das áreas urbanas históricas e consolidadas, como forma de conseguir atrair investimentos específicos, públicos ou privados, em matéria de reabilitação do edificado e de produção de novos espaços e de serviços</p>

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE3	BREVE DESCRIÇÃO
OE3.2.1. Desenvolver um plano de marketing e comunicação para a reabilitação do Centro Histórico	que permita garantir às entidades responsáveis e aos agentes envolvidos no processo a divulgação das transformações expectáveis e realizadas na cidade de forma a, por um lado, garantir a participação informada de todos – responsáveis autárquicos, outras entidades públicas, agentes privados, proprietários individuais, arrendatários e outros utentes, envolvidos no processo e, por outro lado, dinamizar a procura local e regional de habitação e de espaços para instalação de serviços e comércio
OG3.3. Criar mecanismos operacionais de participação da população	Os processos de reabilitação urbana envolvem necessariamente a população residente, não apenas a população que habita nas zonas objecto de intervenção, mas toda a população da cidade, sobretudo tratando-se de uma intervenção de reabilitação de zonas antigas e consolidadas que fazem parte do património identitário e das referências históricas e colectivas da população. Neste sentido, torna-se imperioso que as operações de reabilitação integrem uma componente dirigida à população, configurando acções que permitam aumentar a capacidade de participação cívica dos residentes nas áreas objecto de intervenção, no processo de reabilitação, promovendo e desenvolvendo as dimensões de cidadania junto da população total da cidade
OE3.3.1. Criar fóruns de opinião participados pela população	a partir de dinâmicas e problemas específicos de quarteirão ou conjuntos de quarteirões dentro da área de intervenção, mobilizados a partir das instituições autárquicas ou de outros fóruns associativos já existentes, que permitam aumentar o nível de participação dos residentes no processo de reabilitação urbana
OE3.3.2. Dinamizar condições para uma crescente cidadania na cidade, nomeadamente, associada ao processo de reabilitação do Centro Histórico	através do lançamento de diversos instrumentos ao nível da informação e da sensibilização da população para os valores materiais e imateriais do Centro Histórico, o seu espaço físico, socioeconómico e simbólico, de forma a mobilizar toda a população para a prossecução dos objectivos de salvaguarda, de revitalização e de sustentabilidade da cidade consolidada

4.3.4. Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente

O último eixo enunciado dentro desta estratégia remete para as questões, fundamentais, do relacionamento entre o Centro Histórico e a restante cidade. As intervenções nos centros históricos baseadas em medidas regulamentares e instrumentos mais limitativos e específicos têm, em geral, consequências no equilíbrio entre estas áreas da cidade e as suas áreas limítrofes. Essas consequências podem reflectir-se em diferentes aspectos, no que respeita à dinamização de centralidades funcionais e urbanas, à capacidade de as estruturas urbanas suportarem diversas cargas de usos e de fluxos, à imagem e representação social que os habitantes da cidade detêm relativamente ao centro histórico, às oportunidades de investimento e de funcionamento do mercado imobiliário e de habitação, etc.

A ligação do Centro Histórico com a restante cidade estabelece-se a dois níveis, um nível micro, das ligações e articulações que se criam nos espaços de fronteira e confinantes e um segundo nível, de escala mais alargada, de relações entre o núcleo histórico e outras áreas urbanas consolidadas ou em expansão.

No primeiro nível referido, torna-se fundamental que esta estratégia de reabilitação evite rupturas urbanas demasiado disfuncionais, com implicações negativas de diversa ordem. Essas rupturas podem ser derivadas de interrupções de natureza mais morfológica, ao nível do tratamento do espaço público ou mais relacionadas com sistemas dinâmicas, como os transportes, a circulação viária e o tráfego, o estacionamento, o tipo de infra-estruturas urbanas instaladas, etc.

Em termos das rupturas em escala mais alargada, o tipo e o equilíbrio das ligações entre a área histórica, objecto de uma operação de reabilitação, e outros sectores estruturadores da cidade, dependem sobretudo de apostas que foram já enunciadas

noutros eixos da presente estratégia, relacionadas com as dinâmicas funcionais (das actividades instaladas) e de ocupação e organização global dos sistemas urbanos presentes (infra-estruturas e serviços).

A aposta nesta estratégia para o Centro Histórico de Braga incide fundamentalmente no **tratamento de espaços de transição entre os limites do Centro Histórico e outras áreas limítrofes**, evitando tais rupturas e beneficiando as “portas” ou eixos de entrada/saída desta zona, garantindo uma crescente fluidez de circulações. Procura-se garantir padrões de intervenção ao nível físico e funcional que facilitem crescentes complementaridades e interdependências entre o Centro Histórico e outras áreas da cidade, quer elas detenham equipamentos ou funções de natureza polarizadora, quer elas, porque não as tendo, possam beneficiar de forma equilibrada das funções centrais e diferenciadoras detidas pelo Centro Histórico.

Este quarto e último eixo estratégico é declinado num conjunto de objectivos gerais e específicos que passamos a descrever:

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE4	BREVE DESCRIÇÃO
OG4.1. Fomentar a acessibilidade e mobilidade ao Centro Histórico	Um dos factores condicionadores dos processos de revitalização qualificada e sustentável da área do Centro Histórico no contexto da cidade prende-se com a forma como são garantidas as relações entre esta área e outras áreas da cidade ou exteriores, mais ou menos consolidadas ou em fase de expansão, em termos dos modos e das intensidade com que se efectivam os fluxos de circulação e as interdependências funcionais (acesso dos seus residentes a funções centrais e polarizadoras). Viver no Centro Histórico não pode ser penalizador em termos da mobilidade e da acessibilidade a outras áreas urbanas (e serviços), da mesma forma que “usar” o Centro Histórico – em termos de local de compras, de emprego, de animação e lazer, de convívio, não pode exigir um custo acrescido no que se refere à mobilidade e à acessibilidade.
OE4.1.1. Favorecer a interpenetração entre o Centro Histórico e as zonas urbanas limítrofes ou de expansão	Tanto em termos acessibilidade como de mobilidade, através de uma melhoria dos principais eixos de penetração na área do Centro Histórico, dando-lhes mais dignidade no que respeita à organização do espaço público, da qualidade do mobiliário urbano e da imagem urbana e favorecendo-os como locais de penetração, também pedonal, e de visualização da paisagem urbana interna
OE4.1.2. Melhorar as condições de estacionamento de autocarros turísticos no Centro Histórico e nas zonas limítrofes	Favorecendo o acesso de visitantes e de turistas da cidade aos principais locais de valor patrimonial, cultural e urbanístico ou comercial, privilegiando o acesso pedestre de forma a evitar um grande conflito entre a presença dos transportes colectivos turísticos e os espaços públicos de qualidade superior
OG4.2. Melhorar a articulação do Centro Histórico com os espaços confinantes	Este objectivo tem como principal finalidade minimizar os efeitos que a criação de regulamentos e procedimentos específicos dentro de áreas com estatuto específico (ACRRU /ORU) ou a gestão de sistemas de apoios e incentivos igualmente específicos podem gerar em determinados sectores da cidade envolventes aos limites destas áreas. Propõe-se deste modo, que dentro das áreas limítrofes próximas dos limites do Centro Histórico possam dinamizar-se alguns projectos de requalificação do espaço público e dos serviços urbanos de forma a gerar nos agentes privados uma maior propensão para investir, também aí, em domínios de reabilitação e de manutenção do edificado. Inclui-se igualmente neste objectivo, uma resposta à necessidade de intervir na requalificação de alguns equipamentos municipais centrais que se localizam fora dos limites do Centro histórico, mas que devem acompanhar esta dinâmica de revitalização urbana.
OE4.2.1. Realizar projectos de reordenamento e valorização de espaços de interface entre o Centro Histórico e alguns equipamentos estruturantes da cidade	Com especial destaque para a requalificação dos espaços públicos contíguos com o Centro Histórico que envolvam equipamentos centrais - Mercado Municipal e Central de Camionagem e de espaços públicos que constituam as principais “entradas/ saídas” no Centro Histórico, quer de perfil marcadamente viário, quer de perfil predominantemente pedestre ou ciclável
OE4.2.2. Fomentar práticas de reabilitação do edificado e de valorização urbana em espaços e quarteirões confinantes com o Centro Histórico	Induzindo, por contágio, um efeito nas práticas e nas soluções de reabilitação e de manutenção dos edifícios nos quarteirões contíguos aos limites do Centro Histórico

OBJECTIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO EE4	BREVE DESCRIÇÃO
<p>OG4.3. Criar mecanismos de enraizamento dos residentes recentes e dispersos na malha urbana face ao Centro Histórico</p>	<p>Este objectivo está relacionado com os outros objectivos integrados no eixo da melhoria das condições de <i>governance</i>, embora neste caso o que se pretende é contribuir para uma sensibilização generalizada da população bracarense para as problemáticas da reabilitação, através do desenvolvimento do seu conhecimento sobre história urbana, urbanismo e o caso específico da cidade e do Centro Histórico de Braga.</p> <p>A prossecução deste objectivo procurará contribuir, por um lado, para a consciencialização dos bracarenses para os problemas da sustentabilidade das cidades, da preservação dos seus recursos, sejam eles construídos ou simbólicos, do crescimento equilibrado, da qualidade de vida e, por outro lado, para aprofundar as suas ligações pessoais com o seu passado e o seu território de origem ou de vivência actual.</p>
<p>OE4.3.1. Promover acções e programas de sensibilização das pessoas para a história urbana, o Centro Histórico de Braga e o urbanismo</p>	<p>Concertando com outras instituições na área do ensino e formação e de produção cultural, orientando-se para todos os segmentos da população, incluindo os mais jovens ou grupos de pessoas que emigraram para a cidade, há já alguns anos ou mais recentemente, e que porque se instalaram em zonas novas e de expansão, não estabeleceram qualquer ligação mais profunda com o Centro Histórico da “sua cidade”</p>

4.4. Quadro de referência estratégico espacial (QREE)

O Centro Histórico do Braga possui, ao nível da sua estrutura urbana, um conjunto de componentes, de diverso carácter, organizadas e que estabelecem entre si relações de natureza mais ou menos sistémica, a que designamos de Quadro de Referência Estratégico Espacial (QREE). A actual configuração dessas componentes e da sua organização decorre de um conjunto de factores e de condicionamentos a nível histórico, urbanístico, socioeconómico, político ou institucional. Por sua vez, as dinâmicas da sua evolução futura estão igualmente condicionadas quer pelo contexto estratégico em que se inscrevem, quer pelo conjunto de orientações e de instrumentos de política e de acção que se vierem a promover.

A formulação de uma estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Braga completa-se pois com um exercício de articulação entre os eixos centrais da estratégia enunciados e a respectiva expressão física, traduzida em termos de orientações de estratégia com incidência neste QREE.

A percepção do QREE, atendendo à sua complexidade, é conseguida através de um exercício de segmentação (que pode ser traduzido em “layers”) que permite uma leitura dos seus componentes – conjuntos urbanísticos, estruturas edificadas, imóveis de escala e/ou valor singular, espaços públicos colectivos, redes e percursos, etc., em níveis diferenciados, os quais apresentam incidências diversas ao nível da organização e do relacionamento da estrutura urbana. Não se trata exclusivamente de diferenças de escala, em termos das componentes urbanas consideradas, mas igualmente de diferenças no que respeita às relações hierárquicas e de interdependência que as mesmas componentes estabelecem entre si, com a sua envolvente urbana de proximidade e com a envolvente alargada, quer do Centro Histórico, quer da própria cidade de Braga.

É precisamente na diversidade desses tipos de relações que o conjunto de opções estratégicas de reabilitação deve também ser equacionado. As implicações e os efeitos gerados por projectos, de natureza urbanística e no edificado ou apenas de natureza funcional, variam consoante os mesmos incidem em componentes de grande escala e com um nível de sistemicidade significativo, ou em componentes de escala reduzida e com um nível de isolamento mais acentuado (atomizadas).

De seguida são examinados os diversos níveis de segmentação propostos neste QREE.

4.4.1. Nível A – Componentes fundamentais de estruturação

A. Significado urbano

A coexistência, dentro do Centro Histórico de Braga, de áreas com diferenças muito acentuadas ao nível da constituição do seu traçado (dedálica, de matriz orgânica, ortogonal, entre outras) pode, quando menos relacionadas, constituir um factor de desagregação e de fragmentação espacial. Neste sentido, a valorização de algumas componentes de maior escala e com um forte sentido de correlação pode tornar-se potencialmente estruturadora e estratégica no quadro de um reforço da coesão interna e da consolidação da escala de interdependências geradas com o exterior.

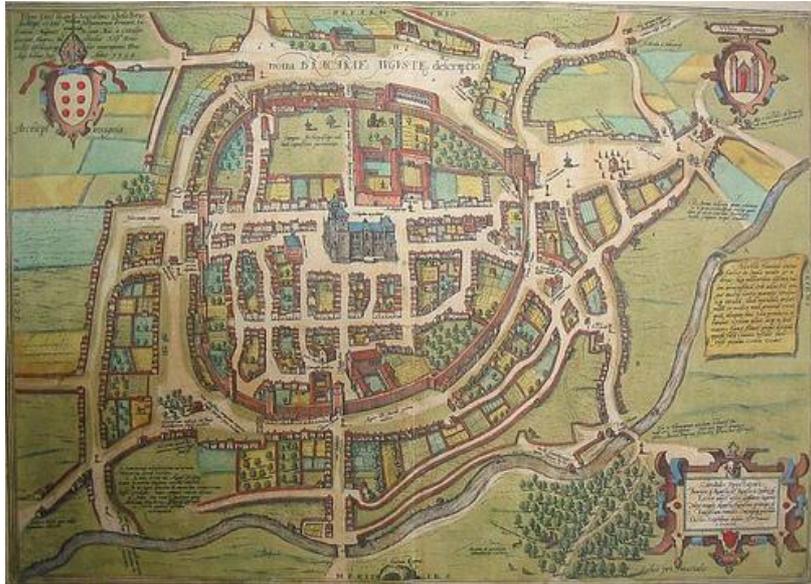
Dentro da malha urbana do Centro Histórico de Braga (de acordo com os limites estabelecidos para a ACRRU), evidenciam-se quatro componentes estruturais, de natureza diversa, com escalas de articulação urbana que são contudo diferentes:

- o núcleo medieval, correspondente ao núcleo urbano medieval com uma malha de configuração dedálica;
- o núcleo estruturado pela Praça Mouzinho de Albuquerque e eixos cruzados das Ruas Santo André / da Guadalupe e das Ruas das Oliveiras / de São Gonçalo, com uma malha (basicamente) de configuração ortogonal;
- o eixo longitudinal que atravessa o Centro Histórico entre o Arco da Porta Nova e a Rua de S. Vítor, seguindo arruamentos fundamentais e estruturantes, como são a Rua do Souto ou a Avenida Central;
- um eixo latitudinal (menos evidente) - Rua do Alcaide, Rua do Anjo, Rua de S. Marcos, Rua de Chãs, Rua de S. Vicente e Rua Conselheiro Januário, reforçado por uma sucessão de praças - Largo Paulo Orósio, Largo de S. Tiago, Largo Carlos Amarante/ Largo São João de Souto, Arcada/ Praça da República, Largo dos Penedos, envolvente da igreja de S. Vicente e Largo das Infias, que sugerem um "S" e estimulam ou facilitam a ligação entre a fachada norte e a fachada sul da área do Centro Histórico.

B. Caracterização dos seus componentes

O núcleo medieval configura a zona histórica de excelência, repositório de memórias dos períodos de desenvolvimento urbano que se sucedem ao início do século XI, que marcam a reconquista do poder pelos cristãos da antiga capital eclesiástica. Este núcleo histórico mantém uma carga identitária singular decorrente quer do perfil da sua malha, quer da presença de inúmeros monumentos (com destaque para a Sé), quer ainda da sua natureza simbólica.

Esta zona mantém uma centralidade urbana de carácter multifacetado, estruturada pela convergência de funções residenciais, comerciais, institucionais, de serviços e de lazer e pela atractividade que exerce junto da população residente na cidade e dos seus visitantes / turistas. Nesta zona concentram-se diversos edifícios de valor histórico e arquitectónico significativo, situam-se os principais eixos de comércio tradicional da cidade, uma oferta de estruturas de restauração e de espaços privados ou públicos de forte sociabilidade e convivialidade, tal como algumas, talvez mesmo as principais, estruturas culturais municipais.



Representação histórica de Braga Medieval

O segundo núcleo, com uma escala dentro da área do Centro Histórico que se aproxima da do núcleo medieval, tem uma configuração muito distinta, centrada na Praça de Mouzinho de Albuquerque, antigo Campo Novo, de traçado losangular, de cujos vértices saem quatro eixos viários correspondentes às ruas de Santo André, de São Gonçalo, de Guadalupe e das Oliveiras. Datada da segunda década do século XVIII (projecto do architecto Manuel Pinto de Vilalobos, mandada construir por ordem do Arcebispo Dom Rodrigo M. Teles) esta praça, enriquecida por diversos elementos architectónicos de valor significativo (fonte, jardim e edifícios apalaçados), estrutura um sector urbano com quarteirões de função predominantemente residencial. Trata-se de uma área dotada de alguns espaços verdes, de qualidade significativa, seja de acesso público (embora condicionado), como o Jardim de Guadalupe, no topo nascente, o jardim do Museu Nogueira da Silva e o próprio jardim da praça, seja alguns logradouros de natureza privada, que conferem à malha um maior equilíbrio ambiental.



À esquerda, vista da Praça da Mouzinho de Albuquerque. À direita, vista da Capela de Guadalupe.

O eixo principal que permeia longitudinalmente o Centro Histórico assume-se já actualmente como um eixo de atravessamento bastante habitual, favorecido pela capacidade que detém de ligação de dois sectores importantes da cidade – o sector oeste, pontuado pela localização da Estação da CP e o nascente, onde se localizam alguns pólos funcionais geradores de elevados fluxos quotidianos de pessoas, como

são o Campus de Gualtar ou algumas estruturas comerciais de grande dimensão (que se acentuarão, a curto prazo, com a transferência dos serviços hospitalares para o Novo Hospital Regional).



Em cima, vista do jardim do Museu Nogueira da Silva.

A estrutura deste eixo longitudinal é notabilizada pela sucessão de arruamentos que marcam a morfologia urbana do Centro Histórico – como é caso do conjunto Campo das Hortas, Rua D. Diogo de Sousa e Rua do Souto, e que assinalam períodos importantes da expansão da cidade medieval – nomeadamente, a Avenida Central, aberta a partir da Arcada, de planta triangular (antigo Campo de Santana) e as Ruas de S. Vítor, esta que parte do Largo Senhora-a-Branca (onde se localiza a Igreja com o mesmo nome, original do século XVI e estilo manuelino, mas que sofreu alterações posteriores nos finais do século XVIII) e de D. Pedro V (que continua para nascente, a partir da igreja de S. Vítor, templo reedificado no século XVII) que desemboca, nos limites do Centro Histórico, sobre Av. Padre Júlio Fragata (eixo viário que marca uma ruptura acentuada neste ponto da malha urbana).



À esquerda, vista da Avenida Central. À direita, vista da Rua do Souto.

Estes arruamentos são portadoras de conjuntos edificados de notoriedade (sobretudo dentro da malha medieval e da Avenida Central), bem como, de inúmeros imóveis de arquitectura e valor histórico-institucional significativo. Algumas destas artérias principais não perderam a função de centro cívico da cidade – o caso da Avenida Central e da Rua do Souto, exigindo soluções compatíveis de acessibilidade e de conforto dos espaços públicos. Outras artérias componentes deste eixo estratégico necessitam de um investimento na sua qualificação, conferindo-lhe maior coerência e uma crescente homogeneização de funções urbanas.

A quarta componente estruturante proposta mantém uma menor evidência, quer em termos de morfologia urbana, quer no que respeita à sua funcionalidade dentro dos sistemas urbanos presentes (prestação de serviços, mobilidade, convivialidade, percepção da paisagem urbana).

A identidade deste eixo, que possui uma forma mais sinuosa que o anterior e que permitirá reforçar a conectividade interna do Centro Histórico, ligando o sector norte da cidade com o sector sul, deverá construir-se a partir da valorização de uma sucessão de praças ou espaços abertos envolventes de edifícios singulares (caso da envolvente da igreja de S. Vicente), balanceada pela Praça da República, singularmente marcada pela Arcada e Torre de Menagem, as quais lhe conferem (desde o século XVIII) estatuto de centro cívico da cidade.



À esquerda, vista da Praça da República. À direita, vista da Arcada.

As restantes praças, que se inscrevem neste desígnio de qualificação da urbanidade e significância convivial da cidade, são o Largo Paulo Orósio, o Largo de S. Tiago, o Largo Carlos Amarante e de S. João do Souto, o Largo dos Penedos, a envolvente da Igreja de S. Vicente e o Largo das Infias.



À esquerda, vista do Largo Carlos Amarante. À direita, vista da Igreja de S. Vicente.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

As dimensões estratégicas aplicadas às quatro componentes estruturais descritas deverão inscrever-se, fundamentalmente, nos seguintes eixos estratégicos:

- ⇒ Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;

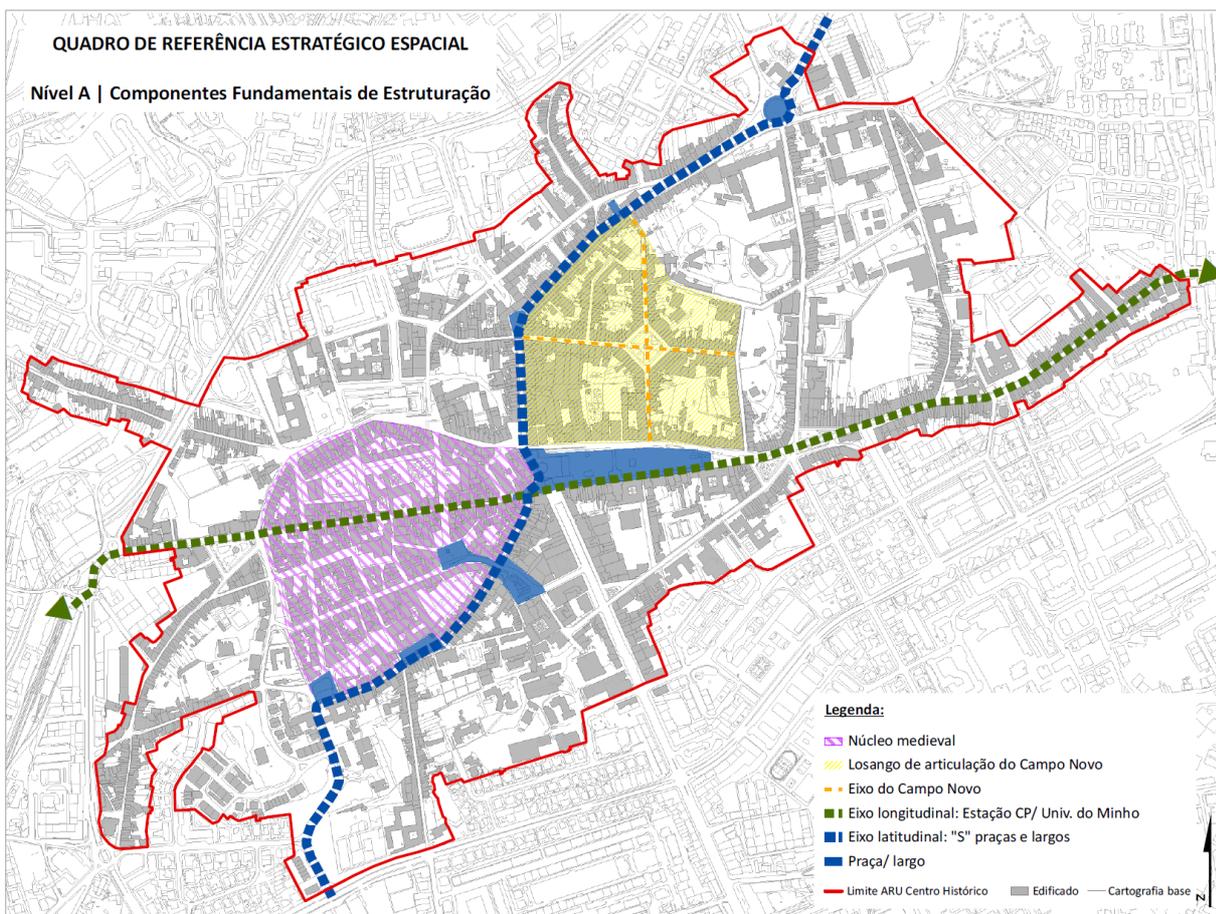
- Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

Neste sentido, pretende-se que o programa a realizar a este nível permita:

- Reforçar a identidade e distintividade do Centro Histórico;
- Proteger e valorizar a morfologia urbana existente;
- Aumentar a coesão interna da malha urbana e a conexão entre os seus diferentes sectores espaciais;
- Aumentar a atractividade do Centro Histórico, numa escala urbana e regional;
- Melhorar as condições de penetração no Centro Histórico, contribuindo para uma mais larga inserção na cidade.

A figura seguinte representa o "Nível A" do Quadro de Referência Estratégico Espacial, respeitante às componentes fundamentais de estruturação:

Figura 14 | Nível A do QREE



4.4.2. Nível B – Núcleos distintivos e dinâmicos

A. Significado urbano

A extensa área do Centro Histórico de Braga compreende conjuntos urbanísticos ou edificados que, pelas suas características morfológicas ou arquitectónicas e pela natureza do seu valor histórico, socioeconómico ou institucional, necessitam de uma crescente valorização do seu cunho específico ou adquirem um significativo potencial no quadro da estratégia global de reabilitação urbana.

Estes conjuntos configuram-se, simultaneamente, potenciadores de dinâmicas induzidas de reabilitação física e funcional na envolvente mais próxima, quer no espaço público, quer nas edificações de natureza privada, factores de atractividade de pessoas à escala urbana, ou mesmo regional e núcleos geradores de fluxos que impõem soluções concertadas em termos de mobilidade interna.

Destacamos neste nível os seguintes conjuntos:

- área comercial polarizadora, onde se concentra uma parte importante do comércio tradicional de rua da cidade de Braga;
- área de aglomeração de actividades de restauração e animação nocturna;
- área arqueológica de Maximinos;
- conjunto de quarteirões de vocação cultural e comercial qualificada, envolvente ao Teatro Circo.

B. Caracterização dos seus componentes

A zona comercial tradicional da cidade atinge hoje uma escala significativa no contexto da malha urbana do Centro Histórico, a qual traduz as tendências de expansão para novas artérias da cidade – Rua Dom Afonso Henriques e artérias limítrofes, associada a um processo de diversificação das tipologias e conceitos comerciais instalados.

As artérias comerciais principais e tradicionais – Rua do Souto, Rua Eça de Queirós e Rua das Capelistas foram, nas anteriores duas décadas, objecto de intervenções de reabilitação física do espaço público e dos estabelecimentos comerciais (PROCOM e URBCOM), que lhes permitiram manter uma posicionamento mais competitivo no mercado urbano local e regional.



À esquerda, vista da Rua do Souto. À direita, vista da Rua das Capelistas.

As artérias comerciais limítrofes – Rua Dom Afonso Henriques, Rua das Chagas ou Rua de Santiago, detentoras de investimentos comerciais mais recentes, oferecem conceitos de lojas dentro de outros segmentos, de vanguarda ou alternativos, que enriquecem o *mixed* comercial da área histórica, permitindo-lhe um progressivo reposicionamento no contexto do mercado urbano local e regional.

Esta evolução tem-se mantido relativamente associada a outras dinâmicas funcionais da área comercial, nomeadamente, à instalação de novas estruturas, de restauração e de cafetaria/ bares, com ofertas ao nível da animação urbana.

Por estas diferentes razões, a zona comercial, que identificámos como uma componente essencial deste nível do QREE, assume uma importância estratégica em termos da sua revitalização económica, justificando intervenções que venham a reforçar o seu posicionamento em face de outras modalidades de oferta comercial na cidade, das quais se destacam as grandes superfícies comerciais (que continuam a crescer).



À esquerda, montras de loja na Rua D. Afonso Henriques. À direita, pormenor de sítio arqueológico.

Na contiguidade desta área de concentração comercial e relativamente sobreposto no seu topo ocidental, localiza-se um núcleo de forte dinamismo de actividades associadas à animação nocturna e à restauração, que a partir de um pólo mais tradicional, coincidente com o Campo das Hortas, se tem estendido para o interior da malha medieval.

Incluindo principalmente os arruamentos da Rua Frei Caetano Brandão, do Largo da Praça Velha, a Rua D. Paio Mendes, rua D. Afonso Henriques e outras ruas na sua envolvente mais imediata, a oferta deste tipo de actividades tem-se caracterizado por uma tendência de diversificação de perfil e qualidade dos serviços, atraindo segmentos diferentes da população residente e acompanhando tendências de mercado de maior inovação – caso dos *wine-bar*, das lojas *gourmet*, restaurantes de cozinha vegetariana, etc. Esta concentração tem contribuído para marcar a emergência de alguma “movida” nesta zona do núcleo medieval do Centro Histórico.

A área arqueológica de Maximinos engloba diversos espaços que configuram uma pequena colina onde estarão concentrados os sítios arqueológicos mais importantes do período romano – nomeadamente o Teatro Romano do Alto de Cividade e as Termas Romanas de Maximinos, pertencentes à antiga cidade do império, *Bracara Augusta*. Localiza-se ainda na contiguidade desta área o Museu Regional de Arqueologia D. Diogo de Sousa que contribui para reforçar esta vertente interpretativa do período da romanização na cidade e na região alargada envolvente.

Actualmente, entende-se que os espaços públicos existentes nesta zona da cidade apresentam um défice de qualificação que é fundamental estabelecer com vista a garantir um melhor relacionamento entre o espaço público e os sítios arqueológicos e a própria unidade museológica instalados. Impõe-se uma melhoria do conceito desta zona do Centro Histórico que permita a sua qualificação ao nível das linguagens interpretativas, da sinalética e dos serviços urbanos oferecidos. Esta mudança no conceito global poderá potenciar outras dinâmicas associadas quer à fruição cultural do local pela população residente, quer ao seu conhecimento e deleite por visitantes e turistas que se hospedem na cidade.

A quarta área que se identifica dentro deste nível do QREE apresenta-se em processo de transformação e requalificação e configura um núcleo dinâmico de fluxos e de actividades ligadas à cultura, ao conhecimento e ao lazer/ comércio. Localizada em torno da principal sala de espectáculos da cidade, o Theatro Circo, reabilitado há alguns anos pela Câmara Municipal e que hoje mantém uma programação regular e reconhecida no panorama regional alargado (atrai também segmentos de público da Galiza), esta zona mantém em curso um projecto privado e comercial de escala significativa, a reabilitação do quarteirão dos CTT e dispõe de áreas de equipamentos colectivos em situação expectante ou decadente, os quais configuram oportunidades interessantes de um programa integrado de reabilitação.

O projecto em curso de reabilitação dos CTT apresenta um interesse reconhecido pela escala e concepção que lhes estão associados, sendo que o seu programa permitirá introduzir um novo conceito de centro comercial na cidade (investimento assumido pelo Grupo Regojo).



À esquerda, vista do Theatro Circo. À direita, vista do quarteirão dos CTT.

Quanto aos outros dois elementos relevantes – o Shopping Santa Cruz e o antigo cinema S. Geraldo, os mesmos configuram, pela sua localização e estrutura edificada, excelentes oportunidades para a implementação de novos programas, complementares dentro do mercado cultural e de lazer/ comércio. Estes novos investimentos permitirão um aumento de escala dos dois anteriores equipamentos e o reforço da sua atractividade.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

Considerando os eixos estratégicos traçados para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, as componentes associadas a estes núcleos distintivos e dinâmicos enquadram-se fundamentalmente dentro dos seguintes eixos:

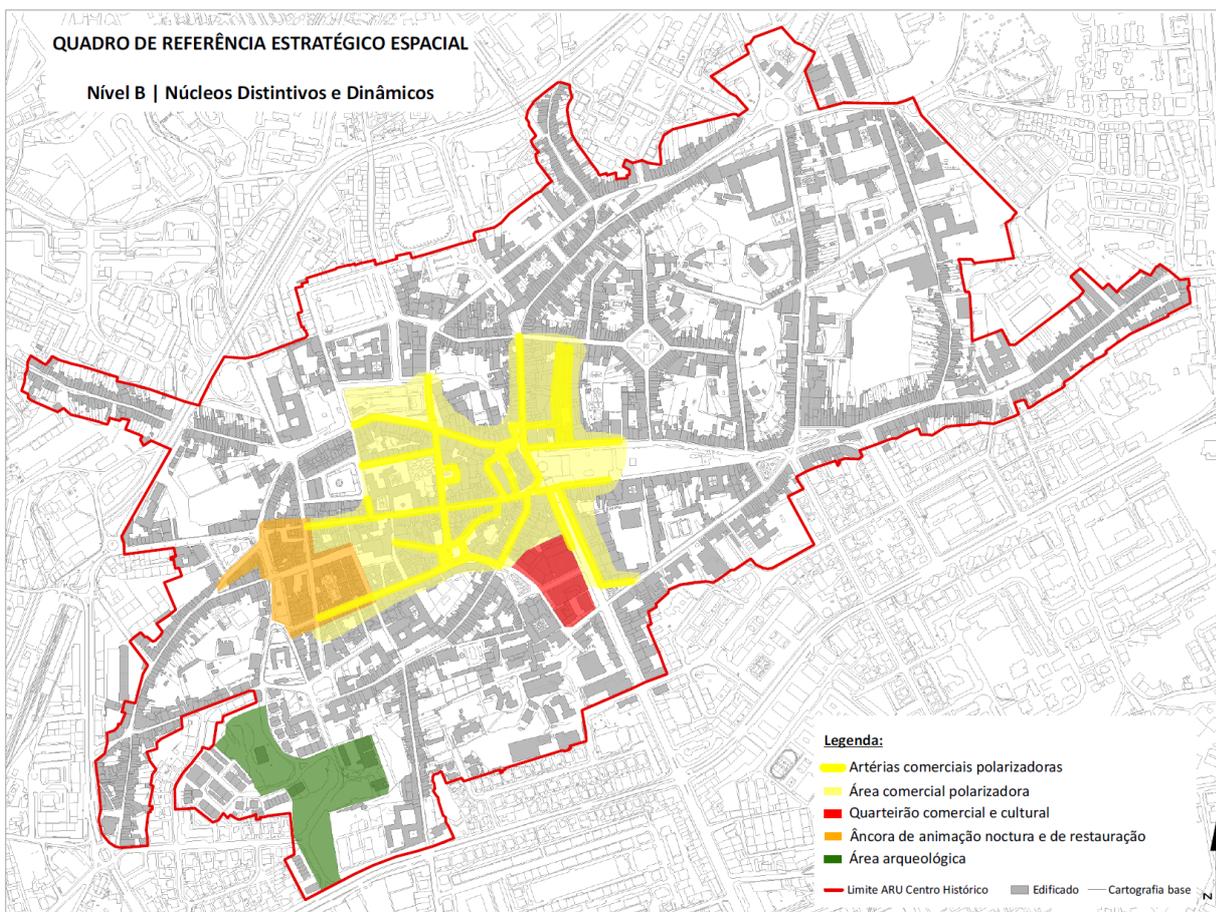
- Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;
- Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos.

Neste sentido, entende-se que a intervenção de reabilitação nos referidos núcleos deverá permitir:

- Reforçar a identidade e distintividade do Centro Histórico;
- Robustecer conceptualmente estes núcleos garantindo-lhes um aumento de visibilidade dentro de um contexto mais alargado, de nível regional;
- Concentrar processos e práticas de reabilitação que garantam um efeito de reprodução em mancha de óleo na envolvente de proximidade, podendo associar novas tipologias em termos de reabilitação do edificado;
- Valorizar alguns focos de especialização funcional dentro deste espaço urbano alargado, contribuindo para o reforço do seu posicionamento.

Na figura que a seguir se apresenta propõe-se a representação do “Nível B” do QREE – Núcleos Distintivos e Dinâmicos.

Figura 15 | Nível B do QREE



4.4.3. Nível C – Unidades motrizes de reabilitação

A. Significado urbano

Se no nível anterior foram evidenciados conjuntos, de diversa escala e natureza, com capacidade de geração de dinâmicas de reabilitação própria e indutoras de efeitos em mancha de óleo, este nível agrupa projectos ou oportunidades de reabilitação física e funcional de unidades arquitectónicas, monumentais ou não, que mantêm uma significativa singularidade.

Apesar da sua individualidade e eventual menor efeito indutor de reabilitação na envolvente de proximidade, estes projectos contribuem para reforçar, em toda a área do Centro Histórico, uma rede de novos projectos que associam a intervenção de reabilitação a novos programas funcionais. Na maioria destes casos, o programa que se pretende promover deverá apresentar condições para gerar novas dinâmicas sociais e económicas, convergentes com uma resposta integrada aos desafios que hoje se colocam à cidade no contexto de uma aposta no conhecimento, na inovação e na criatividade.

Os elementos identificados dentro deste nível de organização espacial são os seguintes:

- reabilitação do edifício do antigo quartel da GNR para instalação de um centro de incubação de indústrias culturais e criativas;
- reabilitação do edifício do Recolhimento de Santa Maria Madalena ou das Convertidas para equipamento colectivo de perfil social e/ ou cultural;
- reabilitação do centro comercial de 1ª geração, *Galerias Lafayette*, em centro empresarial de última geração vocacionado para a instalação de empresas ou spin-off do sector das tecnologias avançadas (em sectores já instalados no tecido empresarial local / regional);
- valorização e musealização das ruínas romanas das Carvalheiras;
- reabilitação e valorização da envolvente à Igreja de S. Vítor;
- reabilitação e valorização do espaço envolvente às instalações da Faculdade de Filosofia da Universidade Católica de Braga;
- reabilitação e valorização do Mercado Municipal de Braga;
- Loja da Reabilitação

B. Caracterização dos seus componentes

As antigas instalações do quartel da GNR, situadas junto ao Campo da Vinha, possuem uma área e uma localização favoráveis para a instalação de um novo equipamento destinado a apoiar a fixação e o apoio a pequenas empresas e actividades de índole cultural ou que se inscrevem dentro do sector das actividades criativas.

A cidade de Braga hoje dispõe de uma rede significativa de equipamentos culturais que lhe conferem um ambiente propiciador de dinâmicas de criação, produção e consumo cultural e artístico. Para além destas dinâmicas, têm-se concentrado na cidade um número significativo de actividades empresariais ligadas, nomeadamente, às novas tecnologias da comunicação e às electrónicas, que

favorecem novos projectos empresariais dentro do *cluster* das indústrias culturais ou das chamadas indústrias criativas (que incorporam um componente essencial de criatividade no seu ciclo de produção).

A densificação e consolidação de um *cluster* de indústrias culturais e criativas na cidade constitui um desafio que se coloca ao alcance dos seus agentes privados e públicos, pelo que faz sentido e torna-se prioritário criar melhores condições de atractividade e de fixação de projectos de empreendedorismo associados.

O enriquecimento da rede de equipamentos públicos e privados que oferecem serviços e produtos culturais, de natureza diversa e vocacionados para segmentos de população diferentes, passa também pela diversificação da rede de estruturas existentes.

A disponibilidade do edifício situado numa das artérias centrais da cidade – a Avenida Central (esquina com a Rua de São Gonçalo) – e que foi destinado a Recolhimento das Convertidas, configura uma oportunidade para a criação de um novo equipamento centrado num programa cultural vocacionado para as questões da diversidade cultural. No entanto, e sendo actualmente propriedade do Governo Civil de Braga, importará estabelecer uma parceria com esta entidade no sentido de se perceber da sua disponibilidade para intervir neste edifício notável.



À esquerda, vista do quartel da GNR. À direita, vista do Recolhimento de Santa Maria Madalena.

Uma tendência que se tem manifestado na cidade, nos últimos anos, relaciona-se com a capacidade de consolidação de um tecido institucional de natureza científica e tecnológica, relacionado com a afirmação da Universidade do Minho (nomeadamente de algumas áreas de I&D) e com a consolidação de sectores empresariais inovadores. A instalação em curso do Laboratório Ibérico de Nanotecnologias é um exemplo paradigmático deste sentido de evolução.

A concentração no Centro Histórico de Centros comerciais de 1ª geração, que têm sofrido um processo de degradação física e económico-funcional evidente, resultante da obsolescência quer das suas estruturas físicas, quer do modelo funcional e comercial adoptado, configuram uma oportunidade para a criação de estruturas vocacionadas para a instalação de empresas modernas e tecnologicamente avançadas. Nomeia-se, dentro desta situação, o caso da Galeria *Lafayette*, dado o seu estado de degradação e a sua localização central.

No caso das ruínas romanas das Carvalheiras, identificadas em 1983, que incluem as ruínas de uma habitação da época (último quartel do séc. I), o interesse que demonstram associa-se à importância deste vestígio da cidade romana. Esta ruína permite “definir um módulo de construção (urbanismo)” e “recuperar a planta integral de uma casa romana, caracterizar fases de construção, recolher elementos

de arquitectura e fornecer uma sequência de materiais para os cinco séculos de ocupação romana.”¹⁶

A Unidade de Arqueologia da Universidade do Minho tem mantido a responsabilidade das escavações do sítio arqueológico. A existência de um projecto de musealização da Casa das Carvalheiras pretende garantir a sua valorização e integração na rede que integra outros sítios e elementos arqueológicos da época romana na cidade.



Vista do quarteirão das Carvalheiras

No domínio da intervenção no espaço público, destacam-se dois espaços que justificam intervenções de qualificação e reabilitação prioritárias. Um desses espaços possui uma localização relativamente isolada dentro da malha urbana, mas está associado a um equipamento de ensino superior que representa um pólo importante da cidade, gerador de significativos fluxos e de relações com outros componentes urbanos. Trata-se do espaço envolvente à entrada do edifício da Faculdade de Filosofia da Universidade Católica Portuguesa, sita no gaveto formado pelas Ruas de São Barnabé, Rua de Espanha e Rua das Oliveiras (com a possibilidade de eventual alargamento da ligação à Rua de São Vicente), e que pode beneficiar ainda a envolvente da Igreja de Santa Teresa (situada na Rua das Oliveiras).



À esquerda, Galerias Lafayette. À direita, vista do edifício da Faculdade de Filosofia (UCB).

¹⁶ <http://bragaromanabonsexemplos.blogspot.com/2009/04/insula-das-carvalheiras-espera-da.html>

O outro espaço público que justifica uma intervenção de qualificação, com características substancialmente diferentes, é o espaço envolvente da Igreja de S. Vítor, na medida que tem reflexos claros na melhoria do eixo longitudinal estruturante proposto (Nível A), especificamente na transição da Rua de S. Vítor com a Rua D. Pedro V, incluindo o início da Rua de São Domingos, para além da valorização do próprio património religioso em causa, incluindo o respectivo escadório.

Com a proposta de delimitação de ARU que agora se apresenta, o Mercado Municipal de Braga passa a estar abrangido por esta estratégia de reabilitação. O espaço em causa carece de uma melhor infra-estruturação do espaço público, nomeadamente criando zonas especiais de estacionamento qualificadas e com tratamento qualificado de passeios e mobiliário urbano.



Vista aérea do Mercado Municipal de Braga (fonte: Bing Maps, Microsoft Corporation, 2011)

A Loja da Reabilitação, a instalar no piso térreo de um edifício já reabilitado e propriedade da autarquia na rua Stº António das Travessas (dentro da malha medieval da cidade), deverá ser a primeira iniciativa simbólica da entidade gestora do programa (CMB) e poderá servir como o mote para uma política de comunicação mais assertiva. Este espaço funcionará como o *front-office* da entidade gestora do programa estratégico, espaço privilegiado para o contacto com eventuais promotores e proprietários, ou potenciais “clientes” do centro histórico da cidade.

Por fim, inclui-se neste nível do QREE o conjunto edificado do Hospital Distrital de São Marcos que se encontra em processo de desocupação, uma vez que estão já transferidos todos os serviços e valências hospitalares para o novo Hospital Regional de Braga. Constituindo propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Braga, este conjunto edificado deverá ser devidamente tratado e afecto a uma nova função, que garanta uma requalificação do conjunto e um efeito indutor, qualificação de toda a área envolvente, incluindo as envolventes aos edifícios dos Granjinhos e da Escola Superior de Enfermagem.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

As intervenções propostas a este nível do QREE concentram no essencial, contributos para a prossecução dos seguintes eixos estratégicos:

- Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;

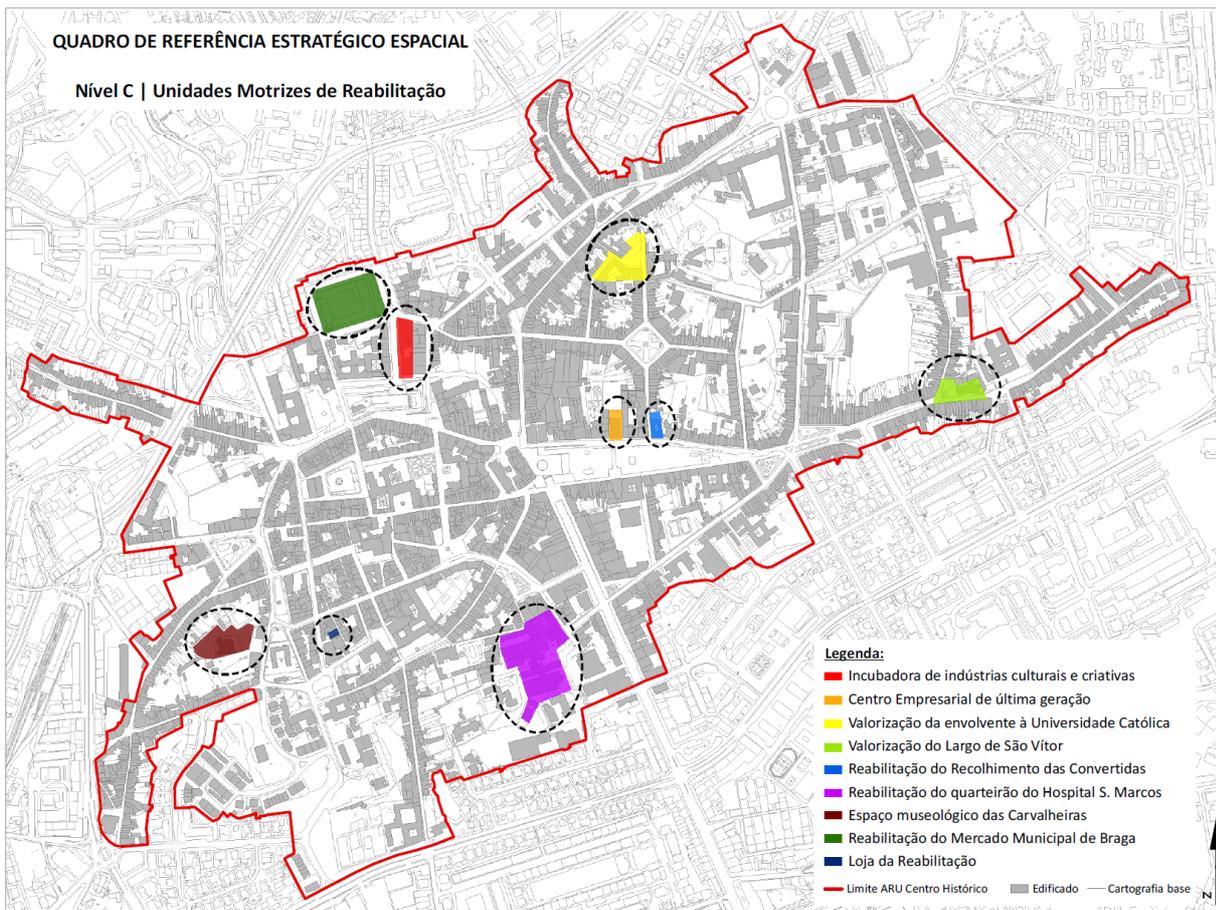
- Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos.

Considera-se, deste modo, que as intervenções de reabilitação destes elementos singulares permitem:

- Promover uma sucessão de intervenções singulares dentro do espaço global do Centro Histórico com capacidade para gerar efeitos de arrastamento em termos seja de qualificação/ revitalização funcional, seja da reabilitação do edificado;
- Valorizar componentes singulares do conjunto patrimonial e dos valores arqueológicos integrados no Centro Histórico,
- Sinalizar dentro do espaço global do Centro Histórico boas práticas de renovação física e funcional de áreas edificadas obsoletas ou de espaço público desqualificado;
- Criar condições para a atracção de novas actividades para o Centro Histórico.

Uma vez mais, espacializa-se no cartograma seguinte estas unidades motrizes de reabilitação propostas no "Nível C" do QREE.

Figura 16 | Nível C do QREE



4.4.4. Nível D – Áreas prioritárias de reabilitação residencial e social

A. Significado urbano

Apesar de, na globalidade, não se verificar uma situação generalizada e acentuada de degradação do edificado na área do Centro Histórico, surgem em determinados sectores, em especial em certos arruamentos limítrofes, algumas manchas mais concentradas de degradação, em grande parte associadas a edifícios residenciais. Na maioria dos casos, os edifícios em estado mais avançado de degradação não possuem contudo um valor arquitectónico ou elementos arquitectónicos de grande significado (predominam nesta situação edifícios de arquitectura mais elementar, que, com frequência, assumem interesse patrimonial dado o seu valor de conjunto).

A maioria destas situações localiza-se nas “orlas” da área do Centro Histórico, configurando sobretudo espaços de menor interesse patrimonial mas que estão integrados em áreas de envolvente a imóveis classificados. Estas áreas são também eixos de penetração no Centro Histórico, de menor relevância nalguns casos, constituindo interfaces importantes com o anel envolvente da cidade.

Os arruamentos que estão incluídos neste nível da acção são os seguintes:

- Rua Direita/ Rua Cruz de Pedra;
- Rua da Boavista;
- Rua de S. Vicente/ Rua Dr. Artur Soares (Palhotas);
- Rua de S. Vítor/ Rua D. Pedro V/ Rua de S. Domingos.



À esquerda, pormenor da Rua de S. Vítor. À direita, cena de procissão na Rua da Boavista.

B. Caracterização dos seus componentes

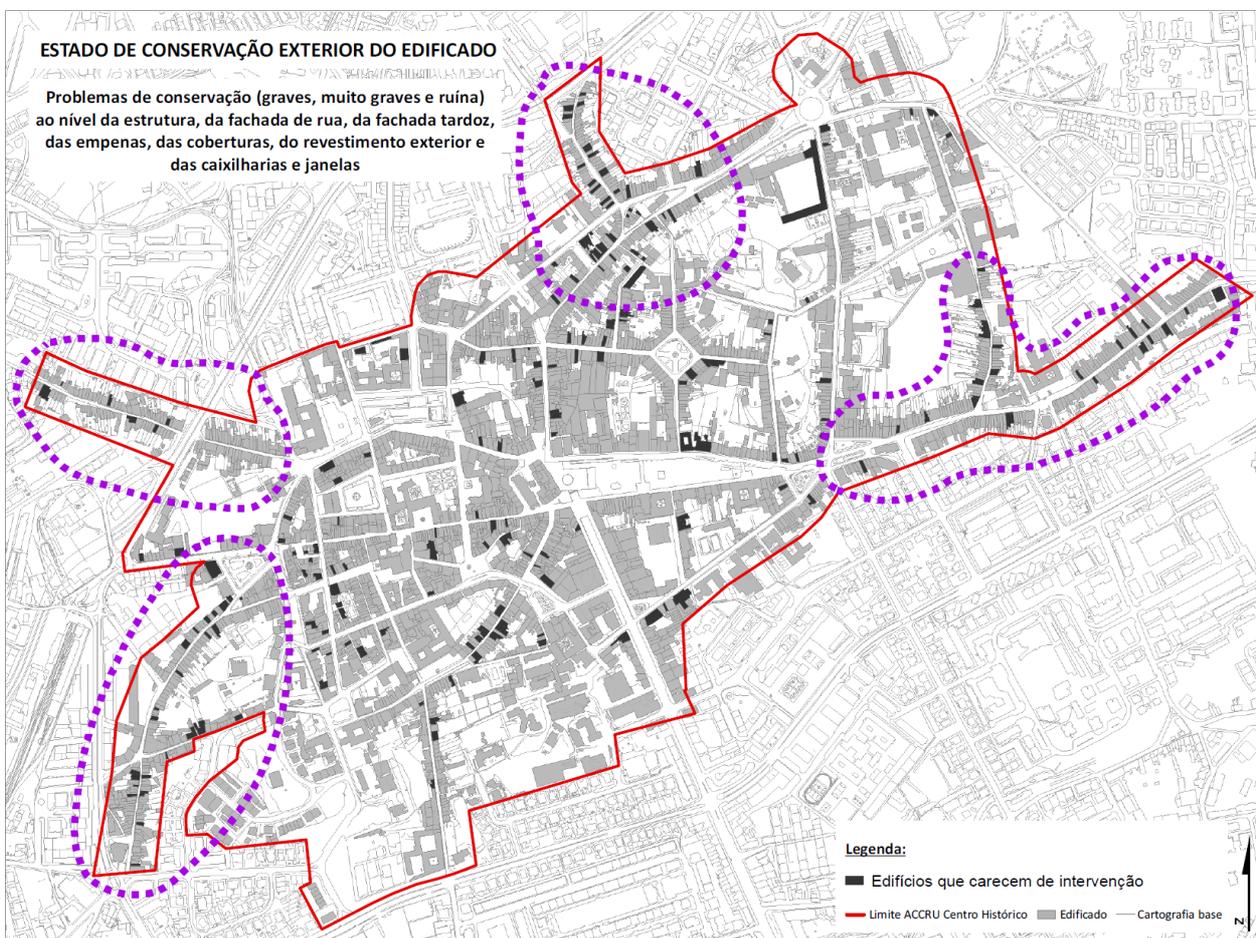
Qualquer um dos quatro arruamentos indicados tem um perfil predominantemente residencial, com edifícios unifamiliares. Incluem arruamentos que fazem a ligação do Centro Histórico com outras zonas limítrofes, que não dispõem em geral de um perfil com identidade urbanística ou funcional muito marcada.

Três destes arruamentos são também marcados pela intersecção com um eixo rodoviário de grande intensidade de tráfego, seja a Rua do Caires (rotunda de Maximinos), a Av. António Macedo (sob a qual a Rua da Boavista passa em túnel) e a Av. Padre Júlio Fragata. No caso da Rua de S. Vicente, esta conflui no nó do Largo das Infias, que concentra igualmente um significativo tráfego viário.

O número de edifícios em estado de degradação relativamente mais acentuado é superior em geral ao dos restantes arruamentos do Centro Histórico e justifica uma intervenção sistemática que permita ganhos de escala. Estes arruamentos coincidem igualmente com algumas das zonas socialmente mais carenciadas, porque foram afectadas maioritariamente por um envelhecimento acentuado das populações residentes. Esse envelhecimento foi associado a situações de crescente isolamento das pessoas face aos seus núcleos familiares mais próximos, uma vez que estes foram frequentemente obrigados a abandonar a proximidade por razões relacionadas com o preço mais elevado da habitação no centro da cidade.

O cartograma seguinte permite verificar a concentração de situações de degradação do edificado mais acentuadas nestes eixos.

Figura 17 | Zonas de maior concentração de edifícios degradados



Fonte: CMB, 2010 – Levantamentos de terreno no âmbito do Plano Municipal de Emergência.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

No que respeita á articulação com os eixos estratégicos de reabilitação propostos, a intervenção a este nível espacial está fundamentalmente orientada para a prossecução dos seguintes eixos:

- ⇒ Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;

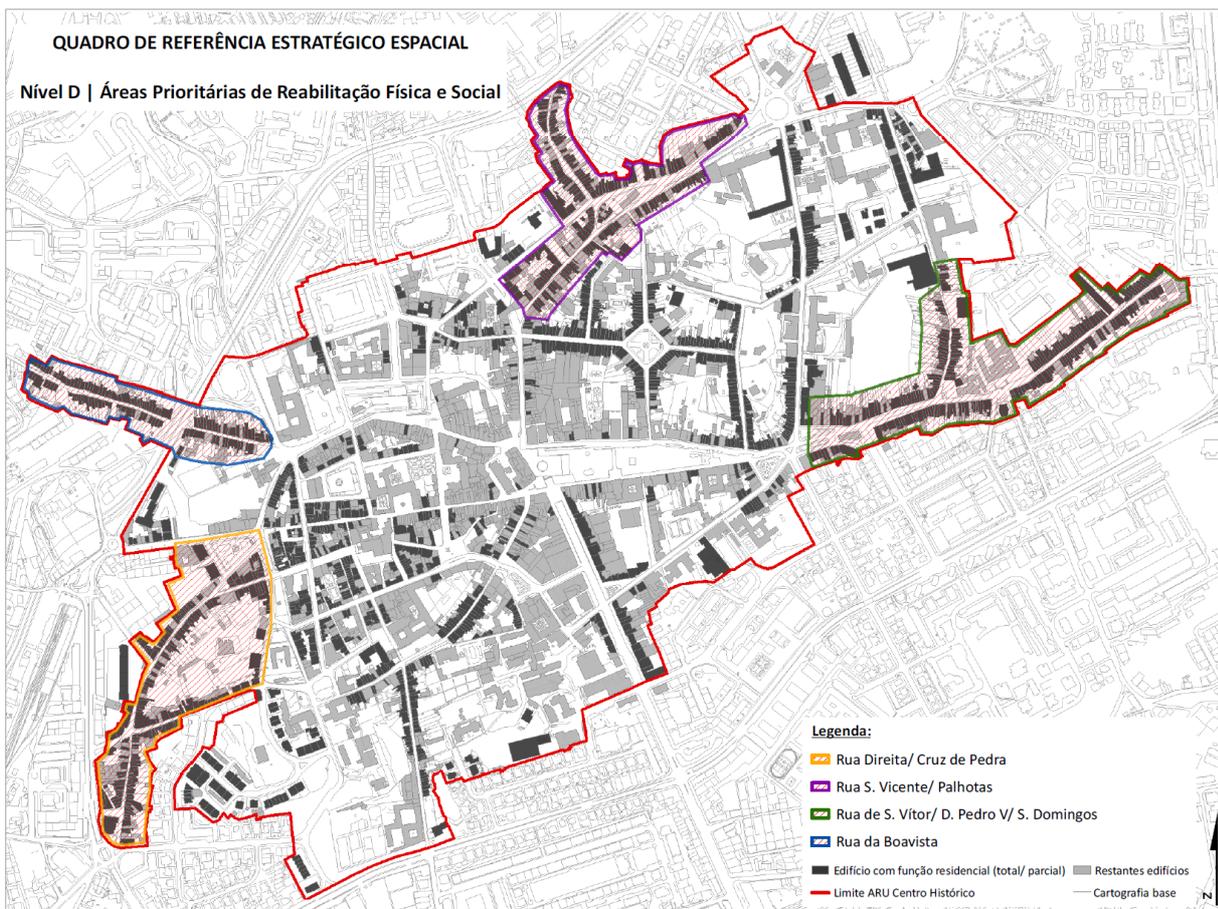
- Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

Nesse sentido, entende-se que a intervenção na reabilitação do edificado nestes quatro arruamentos possibilitará:

- Promover uma maior coesão social dentro do Centro Histórico;
- Estancar os processos de degradação do edificado e de desqualificação do espaço público nestes arruamentos do anel mais exterior do Centro Histórico;
- Valorizar estes eixos como meios de penetração pedonal no Centro Histórico;
- Melhorar o espaço público contribuindo para intensificar os espaços de sociabilidade inter-geracional.

Em seguida apresentam-se, sob a forma de cartograma, as quatro áreas prioritárias de reabilitação física e social e que correspondem ao “Nível D” do QREE.

Figura 18 | Nível D do QREE



4.4.5. *Nível E – Redes de vertebração urbana*

A. Significado urbano

O Centro Histórico de Braga, considerando a sua dimensão, a diversidade morfológica de malhas urbanas e de conjuntos urbanísticos e edificados que possui e a complexa estrutura funcional, carece de elementos suficientemente fortes que lhe confirmem unidade em termos da sua percepção, vivência humana e social e imagem. Apesar de uma fortíssima carga que alguns dos seus componentes construídos mantêm, o caso do núcleo medieval, da Avenida Central ou do Campo da Vinha, de conjuntos edificados associados às entidades religiosas presentes nesta área da cidade – edifícios e conjuntos pertencentes à Arquidiocese de Braga ou a outras entidades – edifício dos Paços do Concelho e muitos outros edifícios monumentais de natureza religiosa ou civil, a valorização de um funcionamento sistémico do Centro Histórico apela para intervenções diversas ao nível da consolidação de redes de elementos com características ou funções semelhantes ou complementares.

Tal funcionamento sistémico pode ser intensificado através da dinamização, no Centro Histórico, de alguns roteiros, circuitos ou redes de serviços e de espaços/edifícios com vocações relacionadas ou interdependentes. A sua organização e promoção pretende contribuir para fornecer, aos residentes da cidade ou aos seus visitantes, uma compreensão mais clara da identidade, da imagem e da unidade do Centro Histórico.

Estes roteiros, circuitos ou redes podem assumir duas naturezas, uma apoiada em pré-existências construídas, como são os casos da rota do património e do roteiro dos parques e jardins, e outra de perfil prospectivo apoiada em boas práticas e projectos em domínios de inovação – rede de espaços ícones, roteiro de empresas de criatividade e culturais ou roteiro dos edifícios e agentes “Carbono Zero”.

B. Caracterização dos seus componentes

Os roteiros que se estruturam com base nas pré-existências, que de qualquer modo podem exigir intervenções específicas e pontuais de reabilitação, compreendem o caso do património, incluindo todos os elementos arquitectónicos e artísticos de valor significativo que podem ser apreciados pelas pessoas que circulam ou deambulam pela cidade/ Centro Histórico – monumentos, arte pública, edifícios e conjuntos edificados de valor significativo, elementos de decoração arquitectónica de valor artístico (exteriores ou interiores, se pertencentes a edifícios de acesso público) e pontos de vista da paisagem urbana.

O outro roteiro estruturado a partir das pré-existências centra-se na temática dos jardins e do verde urbano, exigindo em diversas situações, a criação da possibilidade de acesso público a estes espaços ambientalmente qualificados. Destacam-se neste âmbito, o parque de Guadalupe, os jardins do Palácio dos Biscainhos, do Museu Nogueira da Silva, da Praça Mouzinho de Albuquerque (Campo Novo), de Santa Bárbara, da envolvente ao Monumento ao Sagrado Coração de Jesus, alguns jardins anexos aos edifícios da Universidade Católica Portuguesa (Faculdade de Teologia de Braga), do Campo de Santana/ Avenida Central, o jardim da Fonte do Pelicano, o Campo das Hortas, o jardim da Rua de S. Geraldo, entre outros de menor escala.



À esquerda, vista do jardim do Museu dos Biscainhos. À direita, o escadório do jardim de Guadalupe.

No caso dos restantes roteiros, estes devem integrar também as futuras realizações – projectos ou instalação de novos agentes no Centro Histórico.



À esquerda, o Teatro Circo. À direita, vista do edifício onde está instalado o Estaleiro Cultural.

O roteiro de empresas de criatividade e culturais inclui para além dos equipamentos culturais já existentes – Teatro Circo, Museu Nogueira da Silva, Museu Regional de Arqueologia Diogo de Sousa, Museu dos Biscainhos, Museu da Imagem, Biblioteca Lúcio Craveiro da Silva, Biblioteca Pública de Braga, Museu Pio XI, Museu Medina, etc; outros locais afectos à realização de actividades culturais – Velha-a-Branca Estaleiro Cultural, etc; ou espaços comerciais e empresariais de natureza cultural e criativa – Livraria Minho, Livraria Bracara Lda., Livraria Centésima Página, Livraria Capítulos Soltos Lda., Livraria Diário do Minho, Galeria dos Coimbras, Belo Belo – Galeria de Arte, G. Arte d’Artes, G. Mamede Cerqueira Silva, etc.

O roteiro dos ícones associa os elementos simbólicos mais representativos do passado e do presente da cidade, enquanto o roteiro dos edifícios e agentes “Carbono Zero” deverá ser promovido pelo próprio processo de gestão da operação de reabilitação urbana do Centro Histórico.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

No caso destas propostas de redes que se destinam a aumentar uma percepção sistémica e um *networking* da malha urbana do Centro Histórico, a sua inserção inscreve-se nos seguintes eixos estratégicos:

- Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;

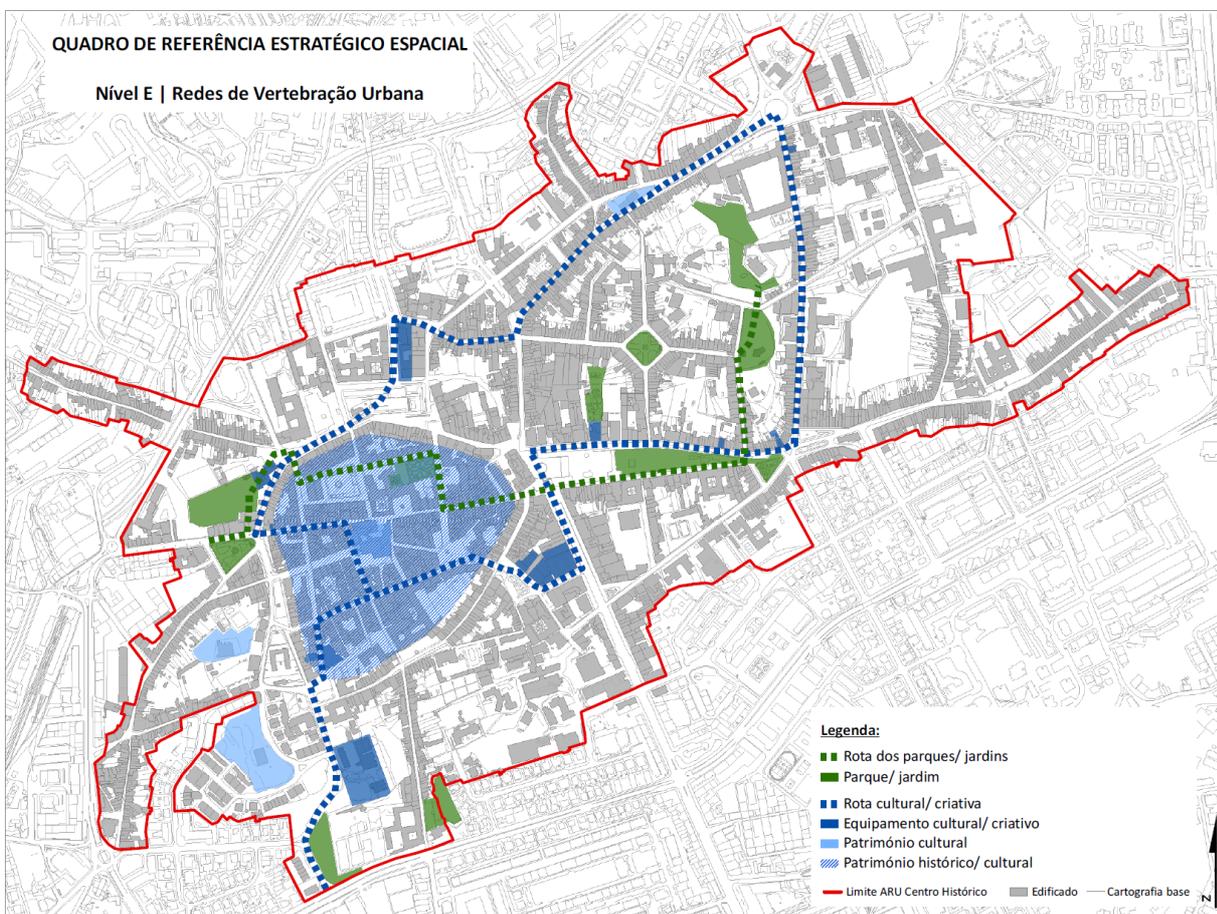
- Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos;
- Acréscimo da *governance* no processo de gestão urbana.

Entende-se que a formação e consolidação destas redes e a sua relação com os referidos eixos estratégicos permitem:

- Aumentar a conexão de elementos diversos, de valor urbano, arquitectónico, cultural e funcional, dentro do Centro Histórico;
- Facilitar a acessibilidade da população e de visitantes aos recursos, materiais e dimensões simbólicas e às actividades instaladas, através de uma visibilidade e networking acrescidos;
- Melhorar a imagem e a identidade do Centro Histórico de Braga;
- Melhorar a qualidade de vida da população residente;
- Reforçar tendências de *clusterização* de alguns sectores de actividade instalados na cidade e com representatividade significativa no Centro Histórico.

O cartograma que agora se apresenta sintetiza uma parte das propostas do “Nível E” do QREE (redes de vertebração urbana) fundamentadas nas pré-existências.

Figura 19 | Nível E do QREE



4.4.6. Nível F – Áreas estratégicas de interface

A. Significado urbano

A utilização de instrumentos urbanísticos e a promoção de medidas de política urbana que delimitam os Centros Históricos das cidades, se pouco ou nada articuladas, podem resultar em processos agravados de assimetrias urbanas. Em geral o controlo e limitação de alterações morfológicas, urbanísticas e no edificado, e a oferta de incentivos e de apoios são bastante benéficos para os centros históricos em detrimento do que se passa na restante malha urbana. As consequências são frequentemente muito evidentes, em especial nas áreas limítrofes das áreas históricas, que são objecto de políticas especiais de salvaguarda e valorização.

Uma das formas de minorar estes efeitos assimétricos no espaço urbano relaciona-se com a capacidade de conceder uma atenção especial às áreas de transição, aos espaços limítrofes e às principais rótulas de distribuição de fluxos entre o espaço “interno” e “externo”. No nível D, descrito anteriormente, trataram-se diversos eixos que, apresentando exactamente um perfil transitório, entre o interior e o exterior do Centro Histórico, acumulavam condições de fragilidade a nível de conservação do edificado e da estrutura e condições sociais.

Para além dos casos abordados, incluem-se neste nível de estratégia espacial outros pontos de transição do Centro Histórico para a restante cidade que demonstram especificidades que iremos descrever seguidamente:

- Interface Estação Ferroviária e Centro Histórico/ eixo comercial;
- Rótula de Infias e a rotunda junto à Rua Conselheiro Bento Miguel;
- Plataforma Nascente (penetração pela Rua de São Vítor/ Rua D. Pedro V);
- Interface Variante de Braga (Av. António Macedo) e Centro Histórico (Rua São Martinho) e penetração na fachada Norte (Av. Norton de Matos);
- Penetrações na fachada sul, através da Avenida da Liberdade e da Rua dos Bombeiros Voluntários;
- Acessos e área de proximidade com a Central de Camionagem.

B. Caracterização dos seus componentes

Os componentes incluídos neste nível do QREE são na sua maioria espaços de trânsito viário e pedonal, com intensidades diferenciadas, mas na maioria dos casos, de circulação intensa e que, por vezes, associam espaços de estacionamento ou equipamentos geradores de fluxos viários ou pedonais igualmente relevantes.

Em determinadas situações, o espaço sobre o qual incide esta dimensão estratégica carece de um tratamento que lhe garanta identidade e contribua para a qualidade da sua utilização e fruição. Tal verifica-se, em especial, nas situações relativas ao interface Estação da CP e Centro Histórico /eixo comercial, ao interface Variante de Braga (Av. António Macedo) e Centro Histórico / Campo da Vinha, da Plataforma Nascente, das penetrações, na fachada sul, através da Rua dos Bombeiros Voluntários, e na fachada norte, através da Avenida Norton de Matos, e finalmente, da Rótula de Infias e rotunda seguinte junto à Rua Conselheiro Bento Miguel.

Noutras situações, os espaços em causa carecem para além disso, de uma melhor infra-estruturação do espaço público: com zonas especiais de estacionamento qualificadas, como no caso do interface Variante de Braga (Av. António Macedo) e Centro Histórico/ Campo da Vinha; com vias para circulação de transportes públicos e cicláveis, no caso da Plataforma Nascente; ou com tratamento qualificado de passeios e mobiliário urbano, no caso da Rótula das Infias e da área de proximidade da Central de Camionagem.

A importância que estes elementos, de interface ou rótulas, assumem no âmbito da operação de reabilitação urbana prende-se, fundamentalmente, com a necessidade de garantir a melhoria das conexões e interdependências entre as diversas zonas da cidade. Importa ainda destacar a sua importância para a estratégia global proposta pelo presente trabalho.

Estação / Arco da Porta Nova

A Zona da Estação Ferroviária é um dos pontos de acesso privilegiado à cidade, quer para quem utiliza o comboio como meio de deslocação, mas igualmente para quem se desloca de automóvel desde a N14 (Braga – Porto) e N201 (Braga – Ponte de Lima – Valença) para dar entrada pela zona Ocidental da cidade e para os utilizadores dos Parques de Estacionamento existentes nas áreas envolventes. No início do percurso pedonal, em direcção ao Centro Histórico, encontra-se o Arco da Porta Nova, classificado como Monumento Nacional e símbolo do crescimento da cidade para o exterior das muralhas, remontando a sua construção ao início do séc. XVI.

O espaço público urbano de ligação entre estes dois pontos encontra-se actualmente pouco valorizado e desenquadrado do valor histórico e cultural do que outrora foi, como “Porta da Cidade” e símbolo do seu crescimento e prosperidade.

Esta situação pode ser reconhecida na elevada afluência de tráfego viário, principalmente junto à Estação, na descaracterização e/ou insuficiência do mobiliário urbano (iluminação, sinalética de trânsito, ausência de bancos e equipamentos similares, entre outros) e na ausência de um eixo privilegiado de circulação pedonal rumo ao Centro Histórico.



À esquerda, vista da Praça da Estação. À direita, vista do Arco da Porta Nova.

Largo de Infias

O Largo de Infias apresenta-se como um dos pontos de maior congestionamento automóvel do Centro Histórico, em especial em horas de ponta, para o que muito contribui o facto de aí se localizar a Escola Sá Miranda e o Colégio D. Diogo de Sousa. É também um nó de acesso à Circular Urbana e de ligação a Vila Verde e Guimarães, através da N101 e respectivas variantes, as quais apresentam um elevado fluxo rodoviário.

Em função do seu estado actual de conservação e por estar já localizado próximo da periferia da área do Centro Histórico, esta área urbana não carecerá de uma necessidade especial de tratamento ao nível do espaço público, assumindo-se como mais prioritária a resolução dos seus problemas associados ao congestionamento automóvel.



À esquerda, vista da Casa de Infias, localizada na rotunda. À direita, congestionamento automóvel em hora de ponta.

Ligação Rua S. Vítor

Conforme identificado nos conteúdos do Nível A, o eixo Estação/ Universidade do Minho apresenta-se como um componente fundamental de estruturação para a estratégia global de reabilitação e revitalização do Centro Histórico, pois permitirá a sua aproximação a este novo pólo habitacional e de serviços emergente e progressivamente consolidado da cidade.

Verifica-se porém que, em termos de mobilidade e urbanismo, existe uma clivagem muito demarcada entre a zona Oriental do Centro Histórico e os quarteirões adjacentes à Universidade do Minho, fruto da passagem da Circular Urbana.

Esta situação assume particular relevância no eixo da Rua S. Vítor / Rua D. Pedro V (incluído no eixo Estação/ Universidade proposto no Nível A), no qual existe uma fractura urbanística efectiva com a zona localizada do lado oposto à Circular Urbana, nomeadamente:

- os veículos motorizados não conseguem fazer o atravessamento directamente, tendo necessidade de fazer entrada na Circular Urbana e ligação pela rotunda na Avenida João Paulo II;
- esta situação estende-se à ligação por meios de mobilidade ciclável (bicicletas, segways, entre outros), não havendo qualquer via de circulação específica para estes transportes;

- os peões têm de fazer o atravessamento por cima da Circular, através de passadiços metálicos.

Verificam-se ainda alguns problemas de interferência directa entre os transportes públicos (autocarros) e os veículos automóveis, ao nível do eixo da Rua S. Vítor/ Rua D. Pedro V, potenciado por estacionamentos indevidos e cargas e descargas, o que provoca alguns dificuldades relevantes de congestionamento de trânsito nesta zona.



*Vista aérea do cruzamento entre a Rua D. Pedro V e a Circular urbana.
(a - pórticos de atravessamento superior de peões).*

Rua de S. Martinho e ligação Variante/ Centro Histórico

A Rua de S. Martinho constitui-se como o eixo privilegiado para a ligação do Centro Histórico ao Estádio Municipal de Braga e a sua zona envolvente, os quais distam entre si a uma distância pouco superior a 1 quilómetro. Apresenta-se igualmente como uma das principais ligações rodoviárias da Circular Urbana ao Centro Histórico, a par da Avenida Norton de Matos, para quem se desloca dos principais eixos urbanos (ligação à A3 e A11).

Não obstante a importância que se afigura na mobilidade e interconexão com o Centro Histórico, a Rua de São Martinho apresenta-se como um eixo muito pouco valorizado, onde escasseiam soluções urbanísticas adequadas de passeios e mobiliário urbano e onde se privilegia principalmente a mobilidade viária. Mais, a ligação com a Circular Urbana constitui-se como um eixo de bastante tráfego urbano e congestionamento automóvel, na entrada e saída do Centro Histórico (principalmente em horas de ponta).

Perante o exposto, considera-se que a configuração actual deste eixo está bastante desenquadrada com a função importante que desempenha na interface com o Centro Histórico, principalmente devido à sua função de "Porta de entrada no Centro Histórico" e de ligação ao Estado Municipal de Braga.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

A abordagem a estes elementos que configuram pontos especiais e estratégicos de transição do Centro Histórico para outras zonas da cidade de Braga ou para eixos viários principais enquadra-se, no essencial, no seguinte eixo estratégico:

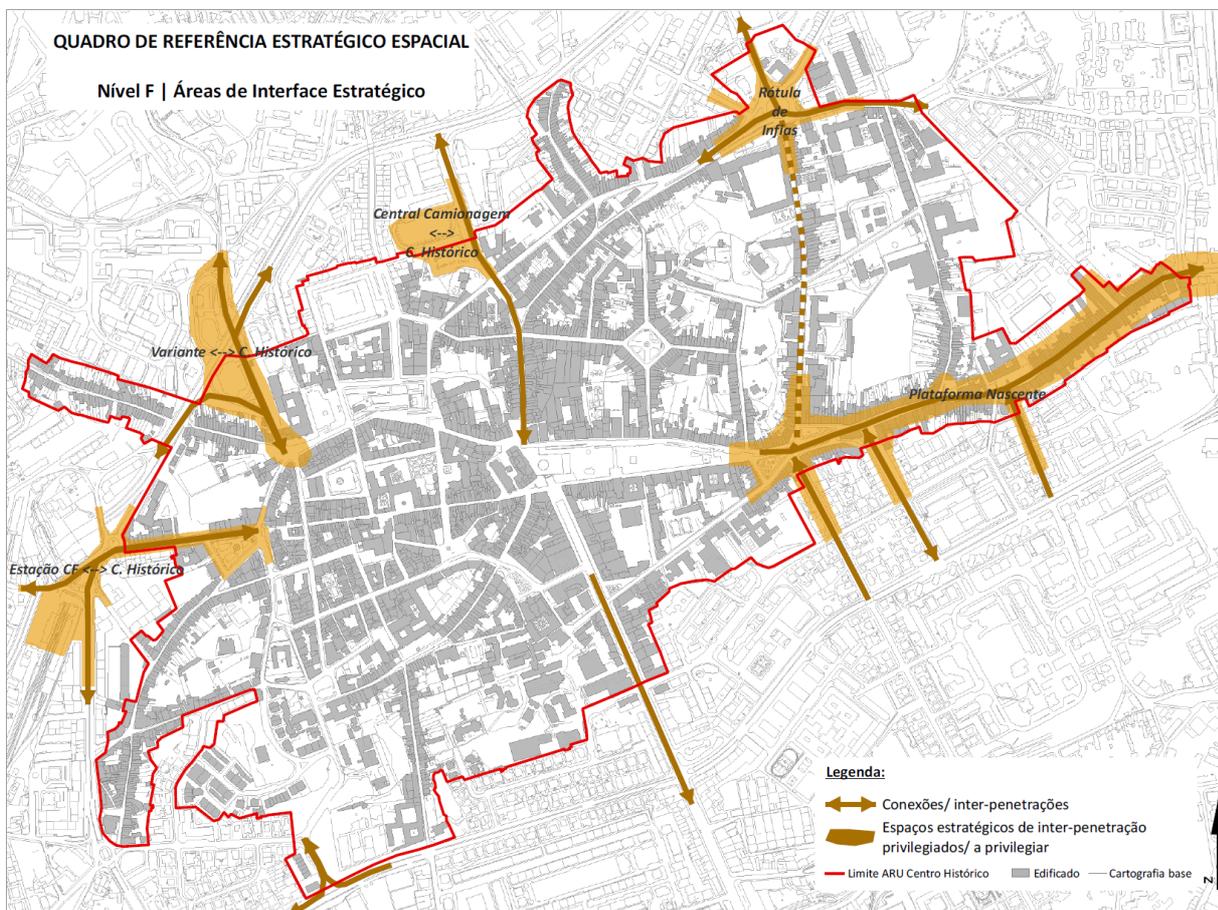
- Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

Entende-se que a formação e consolidação destes pontos de ruptura e interface e a sua relação com os referidos eixos estratégicos permitirão:

- Aumentar a conexão da área do Centro Histórico com as áreas limítrofes,
- Melhorar a imagem e a identidade do Centro Histórico de Braga,
- Aumentar a oferta de espaços de estacionamento nas entradas do Centro Histórico,
- Melhorar a qualidade de vida das populações e o acesso a equipamentos.

À semelhança dos anteriores *layers* estratégicos, também neste se considerou oportuno territorializar as diversas componentes que integram o Nível F do QREE, conforme se constata pela análise da figura seguinte:

Figura 20 | Nível F do QREE



4.4.7. Nível G – Núcleos residenciais peculiares

A. Significado urbano

O Centro Histórico de Braga mantém uma componente consideravelmente representativa em termos de ocupação residencial, pese embora, com situações que apresentam características que lhes conferem um nível de diferenciação significativo. São diversos os factores que contribuem para esta diferenciação da estrutura residencial dentro da área do Centro Histórico, uns que estão associados à morfologia urbana e a tipologias específicas do edificado (datados de diferentes momentos da histórica urbana da cidade), outros relacionados com a evolução e os movimentos sócio-demográficos que se foram manifestando na cidade, outros ainda relacionados com o interesse mais recente do mercado imobiliário e das dinâmicas recentes de reabilitação, orientados para segmentos específicos de mercado de compra de habitação ou, de forma mais emergente, de arrendamento.

A consolidação da função residencial no Centro Histórico de Braga é um objectivo estratégico dentro deste processo de reabilitação, sendo que a dinamização do mercado de arrendamento assume uma importância significativa, quer neste contexto específico, quer no quadro das prioridades políticas a nível nacional.

Entende-se que esta estratégia de reabilitação deverá concentrar esforços de mercado em alguns espaços (conjuntos de quarteirões ou arruamentos) relativamente demarcados, conseguindo contribuir para uma oferta crescente de habitação reabilitada, preferencialmente destinada ao arrendamento, mas também para venda, capaz de servir diferentes segmentos de procura.

Deste modo são definidas as seguintes áreas prioritárias de dinamização do mercado de habitação e arrendamento:

- conjunto de quarteirões inseridos no núcleo medieval delimitados por trechos dos arruamentos da Rua dos Biscainhos, D. Frei Caetano Brandão, Praça do Município, Rua da Misericórdia, Rua do Souto, Rua Dr. Justino Cruz, Rua D. Afonso Henriques, Campo das Carvalheiras e Arco da Porto Nova;
- conjunto de arruamentos ou parte de arruamentos que formam uma malha mais ou menos ortogonal em torno da Praça de Mouzinho de Albuquerque, incluindo as ruas de Guadalupe, do Sardoal, da Regueira, de St.^a Margarida (entre a Avenida Central e a Escola Secundária Sá de Miranda), a Avenida Central (entre as ruas do Sardoal e de St.^a Margarida), parte da Rua de S. Gonçalo, parte da Rua das Oliveiras, Rua de São Barnabé, Rua de Santo André (entre a praça e a rua dos Chãos) e parte da Rua de Chãos.

B. Caracterização dos seus componentes

Qualquer uma destas áreas tem hoje um perfil residencial relativamente acentuado, com um número significativo de edifícios exclusivamente ou predominantemente residenciais, mas com características diferentes.

No caso do conjunto de quarteirões localizados dentro do núcleo medieval é mais significativa a presença de comércio tradicional, com um perfil de lojas dentro de segmentos que se dirigem a um mercado alargado, da cidade e de outras áreas envolventes (municipais e supramunicipais). Por outro lado, trata-se de uma zona com maior dinâmica em termos da oferta de serviços de restauração e cafetaria, que se traduz por vivências urbanas também mais intensas.

No caso da zona em torno da praça de Mouzinho de Albuquerque, a presença de habitação é também significativa, igualmente com uma percentagem relevante de edifícios totalmente ou predominantemente residenciais, embora com menor presença de outras funções, incluindo comércio, à excepção de algum, pouco, comércio de proximidade. Trata-se de uma zona com quarteirões de dimensão muito mais alargada, com interiores de quarteirões que mantêm áreas verdes não construídas, configurando outro tipo de ocupação do solo, menos densa. Para além disso, nesta zona é evidente a presença de alguns espaços verdes públicos, sendo o mais significativo, o parque de Guadalupe, mas também a própria praça Mouzinho de Albuquerque. Esta zona oferece um ambiente residencial mais recatado, relativamente a outras áreas do Centro Histórico, com um nível de conforto urbano e ambiental acrescido.



À esquerda vista da Rua D. Paio Mendes. À direita vista da Praça Mouzinho de Albuquerque

Em qualquer uma destas zonas tem-se manifestado uma dinâmica de reabilitação de edifícios recente, que tenderá, em princípio a contribuir para a dinamização da oferta de habitação no mercado de arrendamento. São prova disso as dinâmicas recentes quer na Rua de St.^a Margarida, quer por exemplo nas Ruas D. Afonso Henriques e de S. Paio Mendes. As duas áreas em proposta podem configurar, por conseguinte, diferentes segmentos de oferta residencial para segmentos de procura também diferenciados. No caso da área inserida no casco antigo, o mercado deverá orientar-se para os segmentos mais jovens da população e pessoas com profissões relacionadas com a cultura/criatividade, a animação urbana, pequenos empresários e jovens empreendedores, que procuram tipologias de habitação de dimensão mais reduzida e quiçá, menos convencional (*ateliers, lofts, etc.*), e que privilegiam a proximidade a ambientes de convivência e de animação urbana mais enérgicos.

No caso da segunda área, de perfil mais ortogonal, a oferta poderá dirigir-se para segmentos familiares ou de pessoas que privilegiam tipologias de habitação mais convencionais, níveis de conforto mais elevados e de inovação ao nível dos serviços (na habitação e domésticos), níveis de conforto urbano e ambiental (tráfego, presença de verde urbano, largura dos arruamentos, etc) também mais elevados, mas ao mesmo tempo, com uma elevada carga simbólica em termos de imagem urbana e de paisagem.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

Esta componente de proposta de intervenção relaciona-se em especial com os dois seguintes eixos estratégicos:

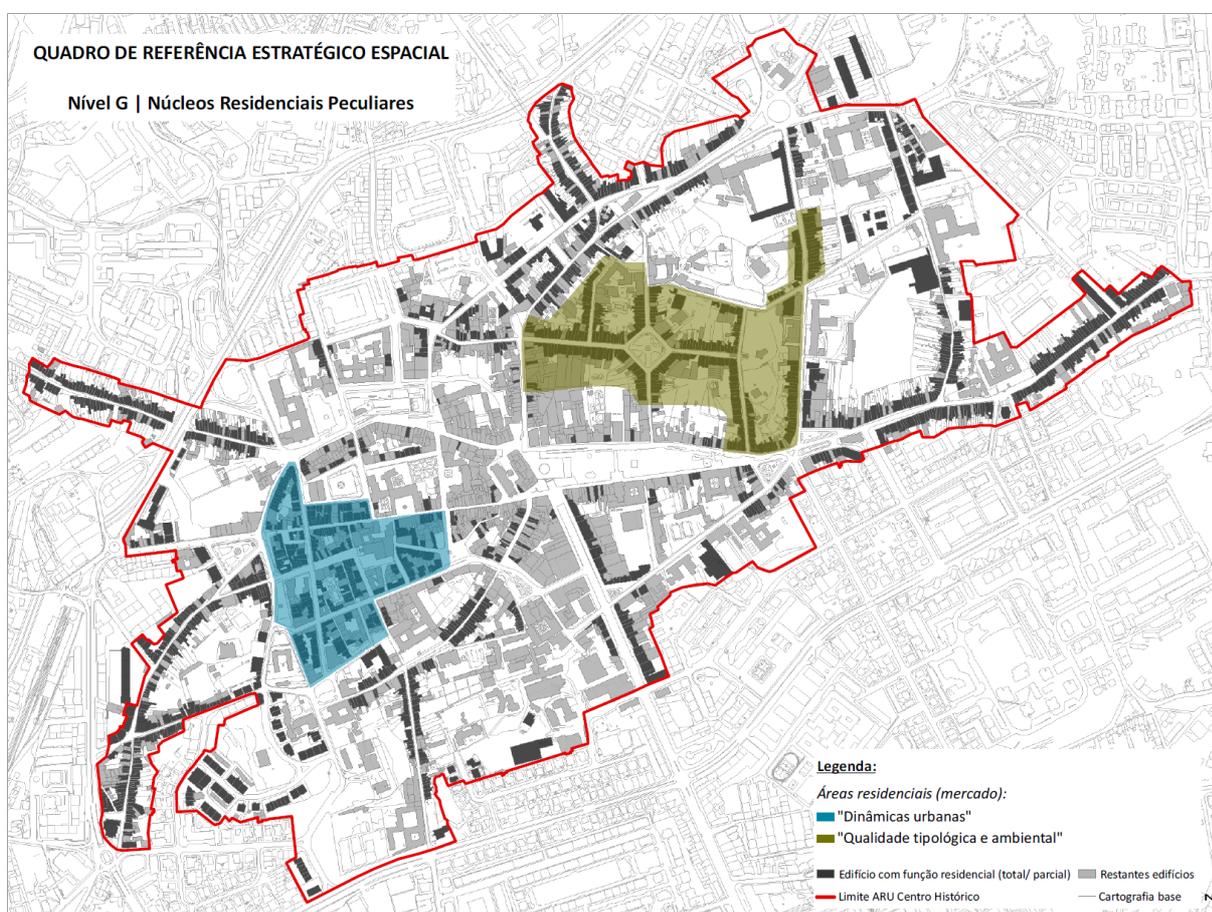
- ⇒ Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;
- ⇒ Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos.

Podemos, neste sentido, considerar que estas intervenções podem:

- Criar novos incentivos (com eventual majoração positiva) e agilizar os processos de reabilitação do edificado, preferencialmente, no sector da reabilitação de habitação para o mercado de arrendamento;
- Promover a inovação e boas práticas em termos de reabilitação do edificado, contribuindo para um *upgrading* de qualidade residencial que se torne diferenciador e atractivo para novos residentes (mormente estrangeiros);
- Estimular a presença e instalação de serviços e actividade económicas consentâneas com o perfil de procura que estes segmentos de população privilegiam em termos de proximidade;
- Fazer uma promoção e divulgação com agentes institucionais regionais e locais, incluindo, a formação de bolsa de habitação para jovens estudantes e para investigadores estrangeiros;
- Investir em termos de espaços públicos e mobiliário urbano de forma consentânea com o tipo de actividades e de vivências que se venham a instalar no espaço público.

O cartograma seguinte espacializa as duas áreas prioritárias de dinamização dos mercados de habitação e de arrendamento abordadas neste "Nível G" do QREE.

Figura 21 | Nível G do QREE



4.4.8. Nível H – Sistema de acessibilidade e mobilidade

A. Significado urbano

Por último, importa relacionar as diversas componentes enumeradas nos níveis anteriores com o sistema de acessibilidade e mobilidade interno da área do Centro Histórico, incluindo as principais ligações com o exterior – outras zonas da cidade e principais eixos viários de ligação com o território envolvente.

O equilíbrio funcional e a qualidade de vida dentro da área urbana dependem, em certa medida, do modo como se movimentam as pessoas, da interoperabilidade entre os diferentes modos de circulação, pedonais, cicláveis ou motorizados, privados e públicos, das intensidades de carga de tráfego e de estacionamento e respectivas soluções de ordenamento.

No caso da operação de reabilitação do Centro Histórico de Braga importa formular as orientações e propostas em matéria de:

- transportes públicos: circulação interna na área do Centro Histórico e ligações com restantes áreas da cidade;
- circulação viária, hierarquia viária e de ligações com restantes áreas da cidade;
- circulação pedonal;
- circulação ciclável e motorizadas ambientalmente favoráveis;
- estacionamento.

B. Caracterização dos seus componentes

A situação actual de carga de circulação viária no Centro Histórico, em especial nalguns pontos interiores (nós principais) e em algumas das rótulas de distribuição de tráfego em pontos situados nos limites da área, implica uma melhoria da hierarquização de eixos viários e a resolução de alguns desses pontos de intenso fluxo, que se tornam problemáticos em determinados períodos do dia.

O Centro Histórico, por outro lado, deverá beneficiar de um melhor serviço de transportes públicos, quer em termos do seu atravessamento em eixos principais, quer na sua ligação com outras zonas da cidade, permitindo acentuar as dinâmicas de atracção cívica ou funcional a esta zona urbana central.

Considerando as características de uma parte da malha urbana, com perfil dedalico evidente, é imperioso evoluir no sentido de alternativas ao tráfego viário de natureza individual / privada, quer com a melhoria da oferta de alternativas de transporte público, quer de transportes privados não motorizados (bicicleta) ou ambientalmente mais amigáveis (não poluentes).

As soluções de estacionamento disponíveis incluem uma grande componente subterrânea, que continua a facilitar o acesso ao Centro Histórico a partir do exterior (de automóveis que entram na cidade provenientes de outras localidades) e componentes de superfície variadas, mas com soluções de qualidade muito diferenciada. Encontram-se inúmeras situações com uma organização do estacionamento que desqualifica o espaço público e pouco amigável relativamente à circulação pedonal.

Por fim, em matéria de espaços destinados à circulação pedonal, a oferta de ruas pedestrenizadas é bastante significativa, com uma concentração na malha da área medieval, que é também a zona de comércio tradicional por excelência. Nas restantes artérias, a qualidade dos espaços de circulação pedonal é muito variável, e em determinados arruamentos carece de uma intervenção sistemática de requalificação.



À esquerda, vista da Avenida Central. À direita, vista de uma ciclovia.

C. Dimensões estratégicas no programa de reabilitação global

O sistema de acessibilidade e mobilidade o Centro Histórico relaciona-se com os seguintes eixos estratégicos formulados:

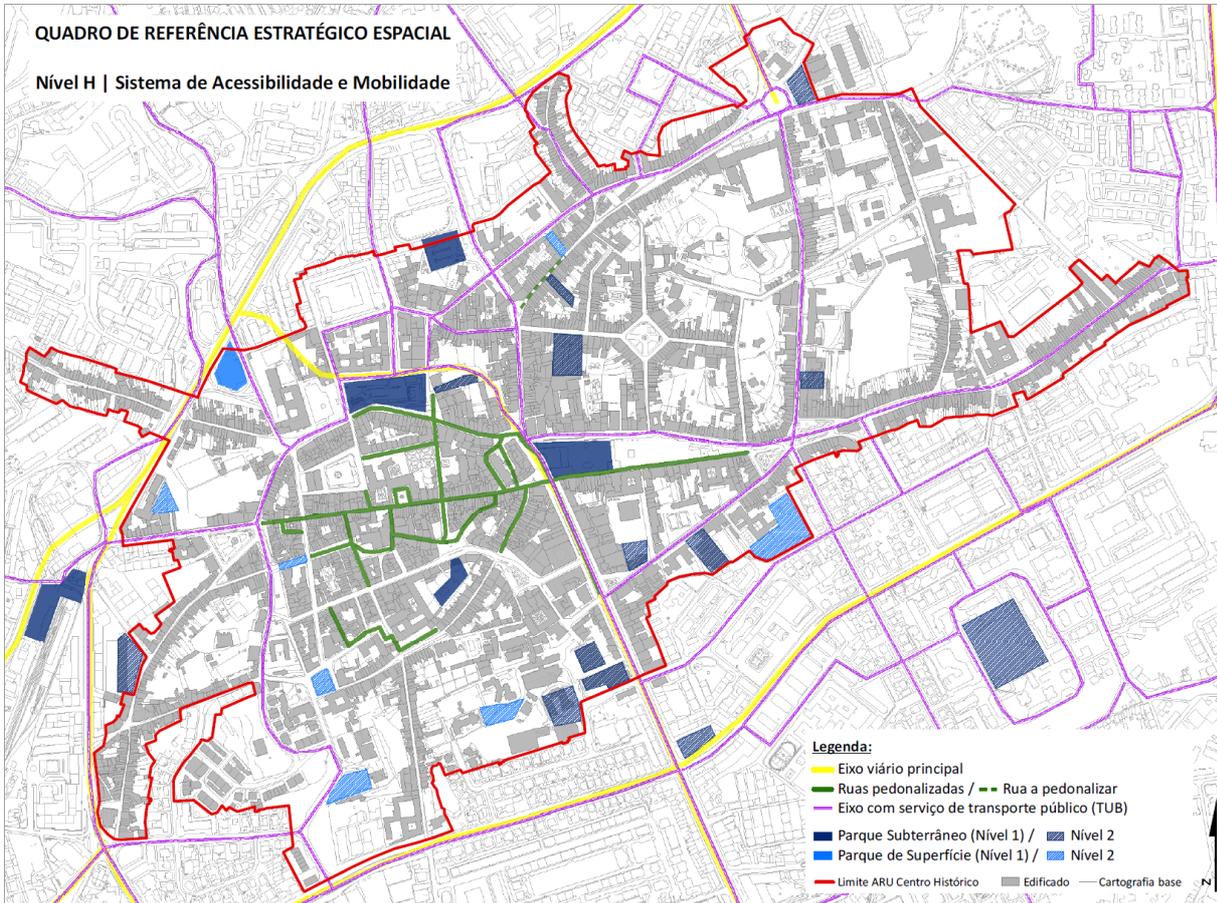
- Revitalização económica e social centrada em sectores baseados em conhecimento e criatividade;
- Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos;
- Acréscimo da governance no processo de gestão urbana;
- Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

Neste sentido, as intervenção nestas componentes permitirão:

- Desenvolver a mobilidade e a interoperabilidade entre os diversos meios de circulação;
- Diminuir as agressões ambientais da circulação motorizada dentro das zonas com uma malha urbana mais cerrada e com menos áreas verdes;
- Promover o uso de transportes públicos pouco poluentes;
- Resolver problemas pontuais de acessibilidade ao Centro Histórico a partir do exterior;
- Reorganizar a oferta de estacionamento;
- Inovar nas soluções de circulação motorizada (ambientalmente sustentável) e de micro-logística interna.

A figura seguinte sintetiza os diversos aspectos considerados relevantes para o "Nível H" do QREE deste Programa de Reabilitação Urbana, respeitante ao Sistema de Acessibilidade e Mobilidade.

Figura 22 | Nível H do QREE

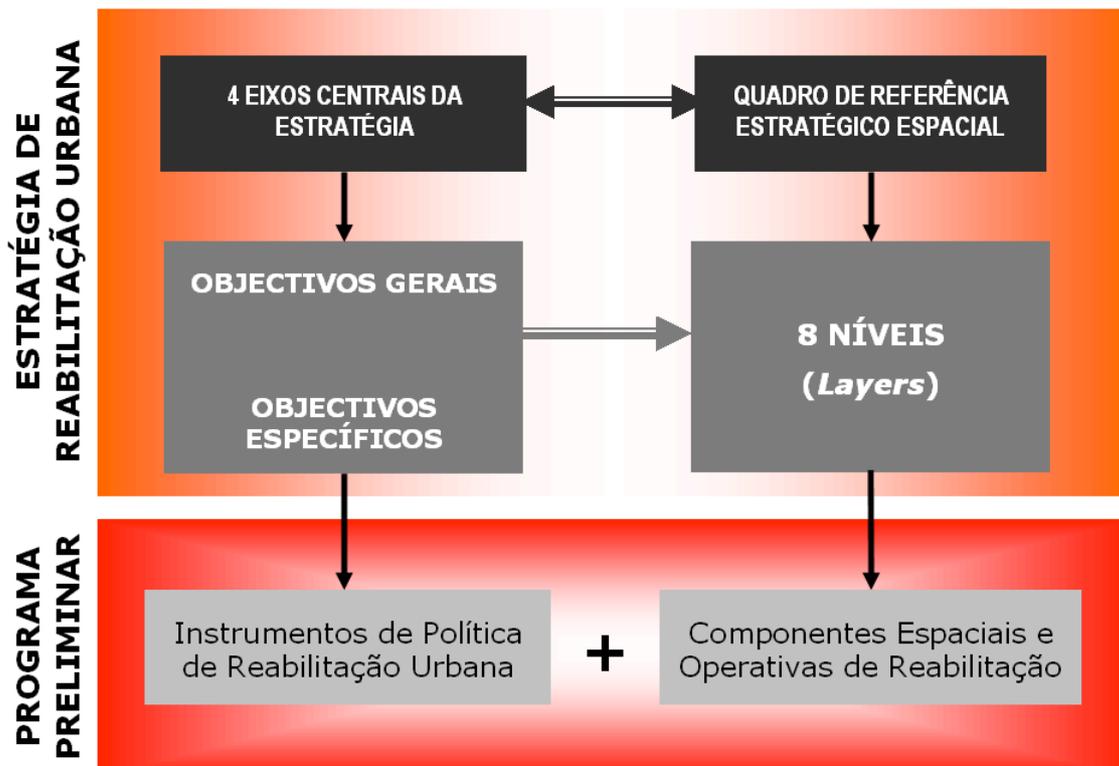


5. LINHAS PROGRAMÁTICAS PRELIMINARES

Nesta fase do processo de desenvolvimento do Programa, que coincide com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e respectiva aprovação, de acordo com os procedimentos definidos legalmente, as opções estratégicas de reabilitação anteriormente delineadas são suportadas num corpo de propostas programáticas preliminares. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deverá deste modo consubstanciar-se num conjunto de **projectos de intervenção** (PI) estruturantes e complementares, contextualizados por um corpo de diversos **instrumentos de política de Reabilitação Urbana** (IPRU).

Nesse sentido, o Programa Preliminar é constituído por duas componentes programáticas: uma primeira, que é composta por projectos de intervenção de reabilitação e revitalização do Centro Histórico e que se associa, no essencial, às dimensões estratégicas do Quadro de Referência Estratégica Espacial que em seguida se apresenta; e uma segunda que incide predominantemente sobre diversos instrumentos de política urbana em que assentam os eixos estratégicos e os objectivos gerais e específicos formulados.

O esquema seguinte procura tornar mais clara a articulação entre as diferentes componentes:



5.1. Componentes espaciais e operativas de reabilitação

A descrição das componentes espaciais e operativas de reabilitação assentam, nesta fase preliminar, na descrição do conjunto de **projectos de intervenção** (PI) que se consideram prioritários em termos do processo de reabilitação de acordo com a estratégia global traçada. De entre os projectos propostos distinguem-se aqueles que pela sua relevância e pelo nível de resultados e de impactos induzidos ao nível do processo de reabilitação e revitalização urbana do Centro Histórico se consideram **estruturantes (PIE)**.

Porém a estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico da cidade de Braga não se esgota nestas intervenções de carácter estruturante. Ao longo deste processo foram igualmente identificados e avançados uma série de projectos e acções, de natureza pública e privada, considerados para como complementares à estratégia que enforma este documento. São desta forma identificados como projectos de intervenção **complementares (PIC)**.

A apresentação e descrição sumária de todos estes projectos (estruturantes e complementares) serão organizadas de acordo com os âmbitos de intervenção definidos no Quadro de Referência Estratégica Espacial, identificando para cada um dos projectos os promotores responsáveis pela sua execução e eventuais parcerias, as prioridades da sua execução com indicação de cronograma temporal e uma informação preliminar em termos de engenharia financeira, incluindo fonte de financiamento possível ou possíveis e estimativa orçamental.

Em **documento anexo** serão apresentados com maior detalhe todos os projectos de intervenção propostos (estruturantes e complementares), bem como dos instrumentos de política de reabilitação urbana descritos no sub-capítulo 5.2.

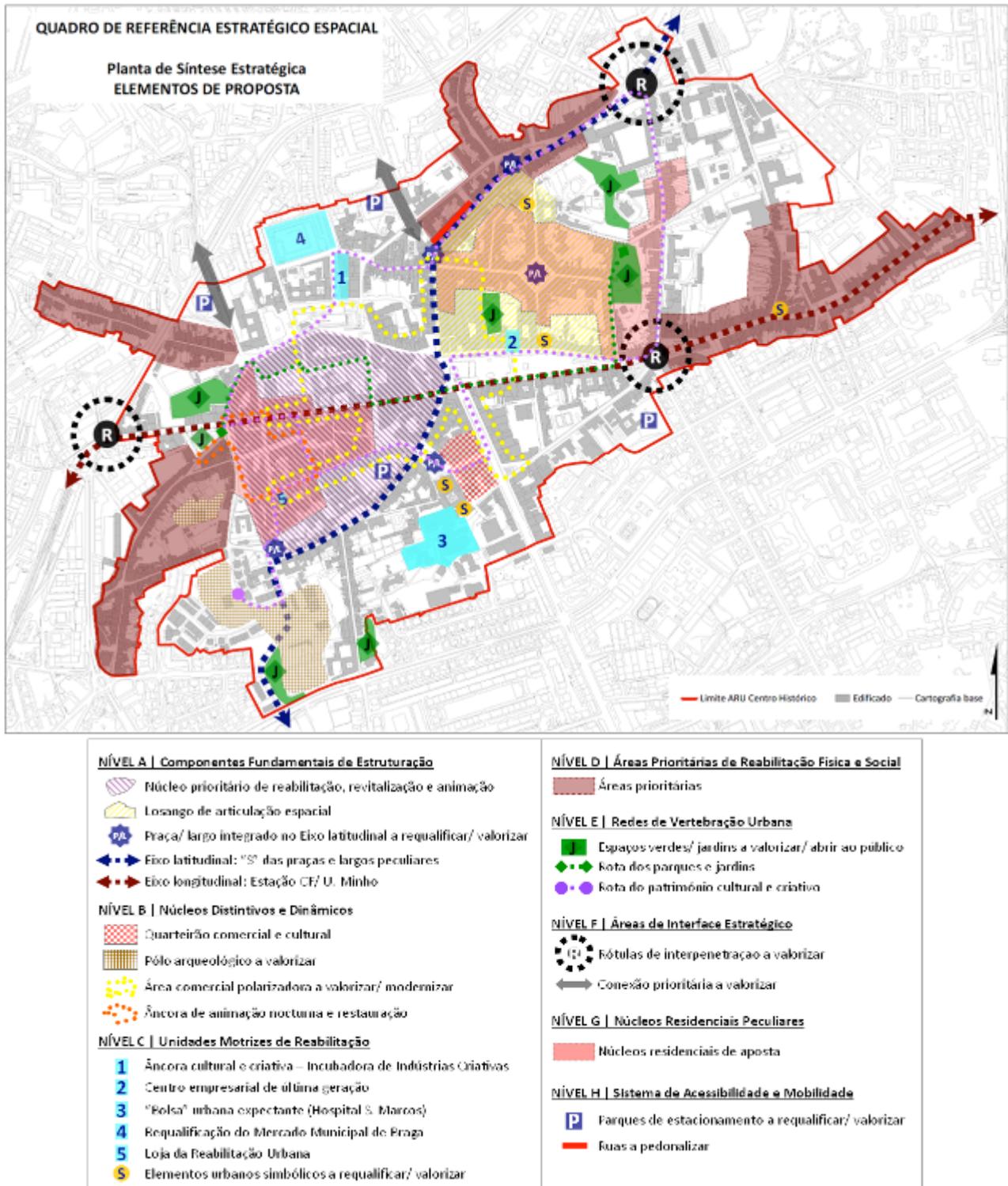
5.1.1. Projectos de Intervenção Estruturantes e Complementares

Antes de se passar à explicação dos projectos de intervenção estruturantes e complementares, e fruto da complexidade da proposta que agora se apresenta das componentes espaciais e operativas de reabilitação, considerou-se pertinente elaborar e apresentar um cartograma que sintetize os principais elementos de proposta dos oito níveis estratégicos do Quadro de Referência Estratégico Espacial descritos anteriormente.

Ou seja, tentou-se espacializar e territorializar a estratégia de reabilitação para cada um dos referidos níveis, evidenciando o seu impacto e encadeamento lógico em todo o programa.

É este exercício que se apresenta na figura seguinte.

Figura 23 | Planta de síntese estratégica dos principais elementos de proposta do QREE



Conforme referido, passa-se em seguida à descrição sucinta de cada uma das propostas de intervenção que dão corpo a esta estratégia de reabilitação, divididas de acordo com os oito níveis estratégicos e com a sua relevância para a

prossecação do programa, isto é, em projectos de intervenção estruturantes e complementares (para maior pormenorização destas propostas consultar **documento anexo** a este relatório).

Nível A – Componentes fundamentais de estruturação

Dentro deste nível A, referente às componentes fundamentais de estruturação da área do Centro Histórico, os projectos de intervenção propostos consideram-se na totalidade projectos estruturantes, na medida em que, apesar de possuírem diferentes dimensões, contribuem na totalidade para melhorar o grau de articulação e de integração da área global de intervenção.

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)					
PIE.A.1. Obra de requalificação de superfície da Praça do Município e Rua de Santo António da Praça (Núcleo medieval)		CMB	2011		190.847€
	Reformulação do passeio nascente da rua de S. António e o seu prolongamento até à rua da Misericórdia, ao longo do topo nascente da Praça Municipal			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)	
PIE.A.2. Obra de requalificação de superfície da Praça Mouzinho de Albuquerque (Losango de articulação)		CMB	2013/ 2014		250.000€
	Requalificação dos espaços urbanos, traduzida em intervenções que visam renovar urbanisticamente os espaços do Centro Histórico que evidenciam sintomas de degradação física e funcional, na perspectiva da sua efectiva utilização e fruição pelos cidadãos			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIE.A.3. Obra de requalificação de superfície da Rua de Santo André (Losango de articulação)		CMB	2013/ 2014		126.000€
	Reformulação dos desenhos dos passeios e pavimentos de forma a disciplinar a circulação e o estacionamento automóvel ao longo da rua e rematar o arranjo urbanístico previsto para a intervenção na praça Alexandre Herculano			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIE.A.4. Projecto de requalificação do Largo da Senhora-a-Branca (Eixo Longitudinal)		CMB	2011		577.500€
	Reformulação do trânsito automóvel através da implantação de uma Rotunda, permitindo eliminar os semáforos existentes de modo a tornar o trânsito automóvel mais fluído. Pretende-se ainda eliminar e apenas condicionar a moradores a circulação automóvel nas suas ruas, norte e sul, do largo da Senhora-a-Branca, confinantes com os edifícios de forma a unificar o largo e conferir um enquadramento digno à igreja de Nossa Senhora-a-Branca			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)	
PIE.A.5. Projecto de requalificação do Campo das Hortas e Rua Andrade Corvo (Eixo Longitudinal)		CMB	2011		681.292€
	Reformular, na Rua Andrade Corvo, o desenho dos passeios existentes, aumentando a sua largura e introduzindo novos materiais de pavimento ou corrigindo os existentes. Definir corredor pedonal livre de barreiras arquitectónicas e substituição do mobiliário urbano, bem como introdução de um alinhamento arbóreo decorativo que não afecte o enquadramento visual da Rua com o Arco da Porta Nova			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)	
PIE.A.6. Obra de requalificação de superfície da Rua dos Chãos e da Avenida Central (Eixo latitudinal)		CMB	2011		791.972€
	Supressão de uma faixa de rodagem automóvel para permitir o alargamento dos passeios existentes na Rua dos Chãos. Na Avenida Central pretende-se a valorização do percurso viário com prolongamento para a Rua dos Chãos. O projecto prevê a remodelação dos perfis transversais de ambos os arruamentos, revendo a largura dos passeios e a necessária correcção das faixas de rodagem automóvel. Pretende-se ainda melhorar as condições de circulação pedonal nesta área que tem forte vocação e dinâmica comercial e disciplinar a circulação e o estacionamento automóvel			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIE.A.7. Obra de requalificação de superfície da Rua de S. Vicente e Largo dos Penedos (eixo latitudinal)		CMB	2011		429.672€
	A intervenção no largo dos Penedos pretende a restituição da vocação original de largo, sendo, para este efeito, reduzido o atravessamento automóvel a um canal estreito. Deste modo consegue-se um considerável aumento de área que, sendo descomprometida, poderá ser um estímulo à implementação de actividades de cariz mais lúdicas reclamadas pela população local. A intervenção na Rua de S. Vicente inclui, no troço entre o Largo Alexandre Herculano e a R. D. Júlio Lima, a conversão em artéria pedonal, permitindo a circulação automóvel apenas para cargas e descargas e acesso a moradoras; no troço entre a R. D. Júlio Lima e a Rua do Burgo, a criação de um perfil transversal mais largo, mantendo o trânsito de baixa velocidade; e por fim a requalificação da envolvente da Igreja de S. Vicente			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)	
PIE.A.8. Requalificação das restantes praças e largos que configuram o Eixo latitudinal		CMB	2011/ 2014		1.550.000€
	Projecto de requalificação urbana generalizada do Largo Paulo Orósio, Largo de Santa Cruz e Praça Alexandre Herculano e intervenção ligeira ao nível da sinalética e mobiliário urbano no Largo de Santiago e Avenida Central			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução) Iniciativa JESSICA – FDU	

Nível B – Núcleos distintivos e dinâmicos

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)					
PIE.B.1. Programa de promoção do comércio tradicional na Área comercial polarizadora		ACB CMB	2012/ 2015		950.000€
	O Programa deverá incidir sobre duas vertentes: a inovação tecnológica das infra-estruturas instaladas nos estabelecimentos comerciais sedeados na área e a gestão integrada da zona comercial. No primeiro caso, trata-se de estimular e apoiar a transformação de soluções tecnológicas (energéticas, comunicação ou recolha de resíduos sólidos, etc.) já ultrapassadas ou obsoletas, permitindo ao aparelho comercial assumir um desempenho urbano sustentável, contribuindo para aumentar a viabilidade das empresas. No segundo caso, trata-se de implementar um sistema de gestão integrada da zona comercial que contribua para reforçar a competitividade da cidade e das empresas comerciais e de serviços instaladas no centro.			ON2 – Eixo I: SIAC ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIE.B.2. Estudo para a requalificação das galerias comerciais de 1ª geração		ACB CMB	2012/ 2015		25.000€
	Com este estudo, para além do levantamento de todas as galerias comerciais de primeira geração existentes dentro dos limites da área de regeneração urbana proposta (com especial destaque para questões como a propriedade, taxas de ocupação, estado de conservação, entre outros), pretende-se chegar a algumas propostas para a sua requalificação e eventual reconversão em espaços com outras funções, mais apelativas e atractivas quer para os seus proprietários, quer para novos públicos. Muitos destes espaços têm sofrido um processo de degradação física e económico-funcional evidente, resultante da obsolescência quer das suas estruturas físicas, quer do modelo funcional e comercial adoptado. Foi já nomeado o exemplo das Galerias Lafayette como uma oportunidade para a criação de estruturas vocacionadas para a instalação de empresas modernas e tecnologicamente avançadas.			ON2 – Eixo I: SIAC Iniciativa JESSICA – FDU	
PIE.B.3. Programa de promoção de actividades de restauração e animação nocturna da Área		ACB CMB	2012/ 2015		35.000€
	Programa de incentivo à instalação de novas unidades de restauração, bar, cafetaria, privilegiando projectos de reabilitação dos edifícios ou dos seus r/c com soluções tecnologicamente avançadas.			ON2 – Eixo I: SIAC ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO COMPLEMENTARES (PIC)					
PIC.B.1. Criação de auditório no Cinema S. Geraldo (Quarteirão comercial e cultural)			2012/ 2015		25.000€
				Proprietário (Arquidioc.) / outra entidade privada	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
<p>A reconversão do Cinema S. Geraldo pretende possibilitar uma oferta qualificada no Centro Histórico de Braga de uma estrutura vocacionada para eventos – encontros, seminários, reuniões de pequena dimensão, que possam atrair as dinâmicas de outras instituições, que actualmente têm sede na cidade, mas que se localizam nas zonas de expansão. O projecto deverá integrar-se dentro de uma operação mais alargada de requalificação de outras estruturas no mesmo quarteirão, onde se encontra igualmente sediado o Theatro Circo e junto ao quarteirão do novo centro comercial do Grupo Regojo. Esta concentração de uma oferta diversificada de estruturas orientadas para as actividades culturais, de eventos e comercial confere uma centralidade potencialmente geradora de dinâmicas de requalificação e reabilitação na sua envolvente.</p>					
PIC.B.2. Projecto de reconversão de Shopping Santa Cruz (Quarteirão comercial e cultural)		Proprietário / outra entidade privada	2012/2015		1.000.000€
<p>A proximidade deste espaço comercial de 1ª geração ao Theatro Circo e a outros equipamentos culturais e comerciais que se orientam para segmentos de mercado específicos abre uma oportunidade da sua reconversão num espaço especializado em comércio de perfil criativo e alternativo. Este programa permitirá, por outro lado, acentuar os factores nesta zona de dinâmicas de animação nocturna, associada aos espectáculos e outros eventos, sociais ou culturais.</p>				<p>Iniciativa JESSICA – FDU ON2 – Eixo I: Sistemas de Incentivo à Inovação - MERCA Estratégias de Eficiência Colectiva reconhecida como ARDU</p>	
PIC.B.3. Obra de requalificação de superfície do Largo Carlos Amarante e das Ruas do Raio e S. Lázaro (Quarteirão comercial e cultural)		CMB	2012/2015		2.850.000€
<p>Projecto que visa criar uma articulação viária fluida para esta zona do Centro Histórico e uma complementaridade face à intervenção delineada para o topo da Avenida da Liberdade, com espaços de esplanadas públicas. A requalificação da Rua Gonçalves Sampaio já está realizada.</p>				<p>ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)</p>	

Nível C – Unidades motrizes de reabilitação

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)					
PIE.C.1. Criação de incubadora de actividades artísticas e culturais		CMB	2012/2013		4.500.000€
<p>Projecto de reconversão do antigo quartel da GNR no Campo da Vinha para instalação de pequenas e micro empresas e profissionais que desenvolvam actividades de natureza cultural, artística ou criativa e que beneficiem do apoio em termos de serviços comuns e de uma estratégia comum de comunicação. O projecto deverá privilegiar igualmente uma associação e articulação directa entre espaços de concepção e de produção e espaços de contacto e interacção com o mercado, no segmento do mercado cultural e no segmento de mercado comercial ou de aquisição de serviços (mercado intermédio). Este projecto implica uma gestão integrada do espaço e, eventualmente, uma dimensão de promoção e de apoio à divulgação, nacional e internacional, das empresas e profissionais instalados.</p>				<p>ON2 – Eixo II: Valorização de Cultura e da Criatividade Iniciativa JESSICA – FDU</p>	
PIE.C.2. Construção de um espaço museológico das ruínas romanas das Carvalheiras		CMB	2013/2015		1.312.500€
<p>Preservação dos vestígios descobertos, actualmente desprotegidos e semi-abandonados, permitindo fazer o seu tratamento museológico e interpretativo para posteriormente serem disponibilizados ao conhecimento da população em geral e de turistas e visitantes.</p>				<p>ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU</p>	
PIE.C.3. Requalificação do Mercado Municipal		CMB	2013/2015		610.250€
<p>Requalificação do Mercado Municipal, situado na Praça do Comércio, de modo a adequá-lo às novas tendências de procura e a reforçar o seu posicionamento dentro do segmento do comércio de proximidade. É objectivo primordial desta intervenção requalificar o espaço público envolvente, nomeadamente ao nível do estacionamento, mobiliário urbano, estruturas pavimentadas e iluminação (Rua do Carmo e Praça do Comércio). Numa fase posterior, a autarquia deverá equacionar uma intervenção de maior profundidade no próprio equipamento, com o intuito de o modernizar e atrair novos públicos.</p>				<p>ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU</p>	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIE.C.4. Loja da Reabilitação		CMB	2013/ 2014		150.000€
<p>Com este projecto prevê-se adaptar o piso térreo de um edifício já reabilitado e propriedade da autarquia na rua Stº António das Travessas às necessidades da futura Loja da Reabilitação. Uma vez que as obras de reabilitação foram já realizadas (a cargos do município), faltarão apenas realizar pequenas empreitadas para acabamentos, adquirir mobiliário e equipamento que permita a entrada em funcionamento desta estrutura de apoio e promoção da reabilitação urbana na cidade de Braga.</p>				ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO COMPLEMENTARES (PIC)					
PIC.C.1. Criação de um centro empresarial de última geração		Entidade privada em parceria com AIMinho	2013/ 2015		1.250.000€
<p>Reconversão do Centro comercial <i>Lafayette</i> numa área empresarial vocacionada para empresas baseadas no conhecimento ou na tecnologia. Procurando criar condições dentro no Centro Histórico para a localização de unidades empresariais ligadas a estes sectores avançados, que integram fileiras estratégicas da economia do conhecimento, propõe-se a reabilitação de um dos centros comerciais de 1ª geração localizado na Avenida Central, as Galerias <i>Lafayette</i>, para instalação de uma área empresarial de última geração. Para além da sua especialização em sectores tecnologicamente avançados (relacionados com os sectores das nanotecnologias ou da saúde), propõe-se que esta estrutura adopte soluções inovadoras e de dianteira em termos da eficiência energética, das soluções Carbono Zero, etc.</p>				Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.C.2. Projecto de reabilitação e readaptação do edifício do Recolhimento de Santa Maria Madalena		CMB IPSS	2014/ 2016		775.000€
<p>Toda esta região do Noroeste Peninsular, e particularmente, as áreas geográficas limítrofes do concelho de Braga, sofreram ao longo de várias décadas do século passado, fluxos emigratórios muito acentuados, que se repercutem hoje no tecido sociocultural existente. A própria cidade de Braga sofreu um crescimento acentuado a partir dos anos 70 do século anterior, como efeito da migração de pessoas oriundas dos territórios mais interiores da região. Nas duas últimas décadas, a cidade de Braga tem dado sinais cada vez mais evidentes da “chegada” de populações estrangeiras, que se instalam e que contribuem para uma crescente diversidade cultural. A hipótese de criação de um espaço no Centro Histórico de interpretação e divulgação das diferentes formas e expressões culturais poderá via a constitui um factor determinante para a inserção dos novos residentes e para a coesão social da cidade.</p>				Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.C.3. Projecto de requalificação da Praça da Faculdade de Filosofia (UCB)		CMB	2013/ 2014		270.000€
<p>Requalificação dos espaços urbanos com vista a renovar urbanisticamente os espaços do Centro Histórico que evidenciam sintomas de degradação física e funcional, na perspectiva da sua efectiva utilização e fruição pelos cidadãos.</p>				ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.C.4. Requalificação das ruas na envolvente da Faculdade de Filosofia (UCB)		CMB	2013/ 2014		350.000€
<p>Projecto e intervenção de requalificação de superfície das Ruas das Oliveiras, de Santa Teresa e de Espanha, na perspectiva da sua efectiva utilização e fruição pelos cidadãos.</p>				ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.C.5. Projecto de valorização do Largo da Igreja de S. Vítor		CMB	2013/ 2014		190.000€
<p>Requalificação dos espaços urbanos com vista a renovar urbanisticamente os espaços do Centro Histórico que evidenciam sintomas de degradação física e funcional, na perspectiva da sua efectiva utilização e fruição pelos cidadãos.</p>				ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	

Nível D – Áreas prioritárias de reabilitação física e social

Considerando as tipologias do edificado e dos alojamentos que predominam nestes grupos de arruamentos do Centro Histórico, bem como, a presença de uma percentagem significativa de edifícios devolutos e em estado de degradação mais acentuado e o perfil socioeconómico da população residente, entende-se que esta intervenção deverá assegurar uma abordagem integrada, que associe a reabilitação física dos edifícios, a melhoria das condições de habitabilidade, a integração ou revitalização social e económica deste núcleo e a qualificação do espaço público.

A reabilitação destes núcleos exige uma intervenção de escala razoável no sentido de permitir um efeito gerador de alteração estrutural das suas condições urbanas e socioeconómicas.

Nesse sentido, propõe-se a articulação de diferentes instrumentos de política e de financiamento que garantam versatilidade suficiente para atender às diversas situações presentes – necessidades de realojamento; apoio a famílias carenciadas; programas de apoio ao arrendamento; incentivos e sistemas de financiamento a reabilitação do edificado em, situações de ocupação pelo proprietário ou de arrendamento; apoio à qualificação de estabelecimentos comerciais; requalificação do espaços público, incluindo mobiliário urbano; dinamização de acções de apoio e animação social e cultural.

Os núcleos identificados neste nível do QREE exigem um levantamento e reconhecimento mais aprofundado da situação e estado do edificado, das condições de habitabilidade e das condições socioeconómicas no sentido de virem a configurar uma ou várias unidades de execução ou de intervenção.

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)					
PIE.D.1.	Programa de reabilitação do edificado das Ruas Direita e Cruz de Pedra	Proprietário Privados	2013/2016	Mínimo: 2.700.000€ Máximo: 4.150.000€	
	<p>Tratam-se de duas artérias essencialmente residenciais, com uma incidência pouco significativa de comércio de proximidade, onde se tem verificado, ao longo das últimas décadas uma transformação das tipologias do edificado, contribuindo para alguma desqualificação do conjunto edificado, com a presença de volumetrias claramente dissonantes. Considera-se bastante importante a intervenção efectiva sobre estes imóveis, em particular na conservação e beneficiação do seu invólucro exterior (fachadas e coberturas), o que permitirá manter/melhorar o estado de conservação e conforto interior, o qual se apresenta em geral degradado, e contribuir para a beneficiação e melhoria da inserção no espaço público.</p> <p>Tendo estas artérias sido identificadas como núcleos de concentração de população carenciada e com dificuldades económicas no Centro Histórico de Braga procurou-se balizar os valores de investimento por intervenções de âmbito ligeiro (140 €/m² de fachada – preço unitário equivalente que inclui igualmente a ponderação dos custos de intervenção nas coberturas), sendo que, em função da necessidade e importância da revitalização social destes focos urbanos, se considerou que a mesma será realizada de forma quase generalizada (85% a 90% da amostragem). Relativamente aos edifícios identificados como “Devolutos / Parcialmente Devolutos” e/ou em estado de conservação “Muito grave / Ruína”, foi ainda considerada a sua reabilitação integral, considerando-se um valor médio de 800 €/m² de área bruta de construção. Sendo este um investimento essencialmente privado, e tendo em consideração o tecido social dos seus moradores e eventual perfil de procura, a presente análise considerou um intervalo de variação entre 30% a 60% da totalidade dos edifícios nestas condições.</p>			<p>Iniciativa JESSICA – FDU SOLARH (IHRU) / REHABITA (IHRU)</p> <p>Programas Municipais (BragaHabit) / Apoios da Segurança Social</p> <p>Empréstimos destinados à Habitação de Custos Controlados (HCC)</p> <p>MODCOM (IAPMEI e Direcção Geral de Empresa)</p>	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIE.D.2. Programa de reabilitação do edificado da Rua da Boavista	<p>Esta artéria apresenta uma significativa incidência de edifícios em estado de ruína e outros em estado de degradação avançada, que justificam intervenções urgentes ou muito urgentes. Em termos sociais, esta artéria que mantém vivências tradicionais muito fortes, apresenta uma população bastante idosa, com níveis de carência igualmente significativos. Considera-se bastante importante a intervenção efectiva sobre estes imóveis, em particular na conservação e beneficiação do seu invólucro exterior (fachadas e coberturas), o que permitirá manter/melhorar o estado de conservação e conforto interior, o qual se apresenta em geral degradado, e contribuir para a beneficiação e melhoria da inserção no espaço público.</p> <p>Tendo esta artéria sido identificada como um núcleo de concentração de população carenciada e com dificuldades económicas no Centro Histórico de Braga procurou-se balizar os valores de investimento por intervenções de âmbito ligeiro (140 €/m² de fachada – preço unitário equivalente que inclui igualmente a ponderação dos custos de intervenção nas coberturas), sendo que, em função da necessidade e importância da revitalização social destes focos urbanos, se considerou que a mesma será realizada de forma quase generalizada (85% a 90% da amostragem). Relativamente aos edifícios identificados como “Devolutos / Parcialmente Devolutos” e/ou em estado de conservação “Muito grave / Ruína”, foi ainda considerada a sua reabilitação integral, considerando-se um valor médio de 800 €/m² de área bruta de construção. Referindo-se a presente análise a apenas 2 imóveis, considerou-se um intervalo de variação entre 50% a 100% da totalidade dos edifícios nestas condições.</p>	Proprietário Privados	2013/ 2016		Mínimo: 1.650.000€ Máximo: 1.950.000€
PIE.D.3. Programa de reabilitação do edificado das Ruas S. Vicente e Dr. Artur Soares (Palhotas)	<p>As artérias apresentam alguma incidência de edifícios devolutos ou em estado avançado de degradação. Trata-se de artérias com uma presença significativa de estabelecimentos comerciais, sobretudo a Rua de S. Vicente. Este eixo de comércio tradicional importante dentro do Centro Histórico não faz parte da área comercial mais atractiva, mas carece de qualificação, quer ao nível da modernização dos seus estabelecimentos, quer da melhoria do conforto do espaço público, adequando-o melhor a esta função comercial. Em termos sociais as duas artérias apresentam um índice de envelhecimento da população relativamente significativo. Considera-se bastante importante a intervenção efectiva sobre estes imóveis, em particular na conservação e beneficiação do seu invólucro exterior (fachadas e coberturas), o que permitirá manter/melhorar o estado de conservação e conforto interior, o qual se apresenta em geral degradado, e contribuir para a beneficiação e melhoria da inserção no espaço público.</p> <p>Tendo estas artérias sido identificadas como núcleos de concentração de população carenciada e com dificuldades económicas no Centro Histórico de Braga procurou-se balizar os valores de investimento por intervenções de âmbito ligeiro (140 €/m² de fachada – preço unitário equivalente que inclui igualmente a ponderação dos custos de intervenção nas coberturas), sendo que, em função da necessidade e importância da revitalização social destes focos urbanos, se considerou que a mesma será realizada de forma quase generalizada (85% a 90% da amostragem). Os edifícios identificados como “Devolutos / Parcialmente Devolutos” e/ou em estado de conservação “Muito grave / Ruína” foram analisados como alvo de reabilitação integral, considerando-se um valor médio de 800 €/m² de área bruta de construção. Ainda que se trate de um investimento de natureza semelhante ao definido em PIE.D.1 (Ruas Direita e Cruz de Pedra), a maior proximidade ao Centro Histórico, nomeadamente a um dos seus principais componentes de reestruturação ao nível do espaço público e núcleos residenciais (a Praça Mouzinho de Albuquerque), poderá contagiar o investimento nesta zona, pelo que se considerou um intervalo de variação entre 50% a 80% da totalidade dos edifícios nestas condições.</p>	Proprietário Privados	2013/ 2016		Mínimo: 3.600.000€ Máximo: 5.300.000€

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIE.D.4.	Programa de reabilitação do edificado das Ruas S. Victor, S. Domingos e D. Pedro V	Proprietário Privados	2013/ 2016		Mínimo: 4.500.000€ Máximo: 6.100.000€
<p>Este conjunto de artérias, situadas no topo nascente do Centro Histórico, adquire um posicionamento estratégico em termos de articulação desta zona da cidade com outros pólos de grande intensidade funcional, como é o caso do Campus de Gualtar da Universidade de Minho. Esta proximidade justifica, em grande parte, uma ocupação crescente destes eixos por população jovem, quer na sua função residencial, quer em termos de ocupação de estabelecimentos de restauração e cafetaria e de vivências urbanas. As artérias de S. Vítor e de D. Pedro V mantêm uma significativa presença de estabelecimentos de comércio tradicional, numa continuidade que se liga com os eixos comerciais da Rua do Souto e da Avenida Central. As artérias apresentam alguma presença de edifícios em estado de degradação avançado. Na Rua de S. Domingos (troço que parte da Igreja de S. Vítor) a percentagem de edifícios que necessita de reabilitação é superior a 50%. Nos últimos anos, tem-se verificado alguma dinâmica de reabilitação ou substituição de edifícios existentes, sendo que a construção nova em geral não tem preservado a identidade, provocando algumas situações dissonantes na morfologia de conjunto. Ao nível dos estabelecimentos de restauração são urgentes intervenções de reposição e melhoria de condições sanitárias. No que respeita à vivência comercial e de animação nocturna, as prioridades de intervenção vão no sentido da necessidade de qualificação e melhoria dos padrões de segurança. Considera-se bastante importante a intervenção efectiva sobre estes imóveis, em particular na conservação e beneficiação do seu invólucro exterior (fachadas e coberturas), o que permitirá manter/melhorar o estado de conservação e conforto interior, o qual se apresenta em geral degradado, e contribuir para a beneficiação e melhoria da inserção no espaço público.</p> <p>Tendo esta artéria sido identificada como um núcleo de concentração de população carenciada e com dificuldades económicas no Centro Histórico de Braga procurou-se balizar os valores de investimento por intervenções de âmbito ligeiro (140 €/m² de fachada – preço unitário equivalente que inclui igualmente a ponderação dos custos de intervenção nas coberturas), sendo que, em função da necessidade e importância da revitalização social destes focos urbanos, se considerou que a mesma será realizada de forma quase generalizada (85% a 90% da amostragem). Os edifícios identificados como “Devolutos / Parcialmente Devolutos” e/ou em estado de conservação “Muito grave / Ruína” foram analisados como alvo de reabilitação integral, considerando-se um valor médio de 800 €/m² de área bruta de construção. Ainda que se trate de um investimento de natureza semelhante ao definido em PIE.D.1 (Ruas Direita e Cruz de Pedra), o facto de estar disposto ao longo de um dos eixos fundamentais de estruturação urbana e de mobilidade e interface estratégica (o eixo longitudinal Estação CP / UM), poderá contagiar o investimento nesta zona, pelo que se considerou um intervalo de variação entre 50% a 80% da totalidade dos edifícios nestas condições.</p>				<p>Iniciativa JESSICA – FDU SOLARH (IHRU) / REHABITA (IHRU) Programas Municipais (BragaHabit) / Apoios da Segurança Social MODCOM (IAPMEI e Direcção Geral de Empresa)</p>	

Nível E – Redes de vertebração urbana

Dentro deste nível E, referente às redes de vertebração urbana, os projectos de intervenção propostos, apesar de não serem considerados âncoras (todos eles são complementares), revelam-se importantes para a prossecução da estratégia de reabilitação delineada para o centro histórico da cidade, contribuindo para uma melhor articulação entre os diversos sectores da área de intervenção e para uma maior capacidade de promoção e projecção da cidade e das actividades que aí se desenvolvem.

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO COMPLEMENTARES (PIC)					
PIC.E.1.	Roteiro das empresas culturais e da criatividade	CMB ADDICT	2012/ 2013		25.000€
<p>Identificação e divulgação com sinalética e informação on-line de empresas e profissionais instalados no Centro Histórico que desenvolvem actividades de natureza artística, cultural ou criativa.</p>				<p>ON2 – Eixo II: Valorização de Cultura e da Criatividade</p>	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIC.E.2. Roteiro de galerias, museus e outros espaços de interpretação e difusão artística		CMB	2012/ 2013		25.000€
	Identificação, valorização e divulgação com sinalética e informação on-line de galerias, museus e outros espaços de interpretação e difusão artística.			ON2 – Eixo III: Qualificação dos serviços colectivos territoriais de proximidade	
PIC.E.3. Roteiro do património arqueológico, arquitectónico e artístico no CH de Braga		CMB	2012/ 2013		25.000€
	Identificação, valorização e divulgação com sinalética e informação on-line de património arqueológico, arquitectónico e artístico.			ON2 – Eixo III: Qualificação dos serviços colectivos territoriais de proximidade	
PIC.E.4. Reestruturação e abertura ao uso público dos jardins de Guadalupe, dos Biscainhos e do Museu Nogueira da Silva		CMB	2012/ 2013		595.000€
	Projectos de requalificação dos jardins e da sua adaptação à utilização pública. Para o desenvolver o Município deverá promover um protocolo de cooperação com a Universidade do Minho (proprietária do Museu Nogueira da Silva), com a Arquidiocese de Braga (proprietária dos jardins de Guadalupe) e com o Instituto dos Museus e da Conservação (que tutela o Museu e jardins do Palácio dos Biscainhos).			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU; Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.E.5. Criação de um roteiro de jardins e espaços verdes		CMB Proprietario	2012/ 2013		25.000€
	Realizar um conjunto de investimentos de qualificação e organização da acessibilidade aos jardins existentes no Centro Histórico, de propriedade municipal e de propriedade de outras entidades públicas ou privadas, regularizando os períodos e as formas de acesso com base em protocolos que permitam salvaguarda do património, a segurança das pessoas e a manutenção dos espaços.			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU; Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.E.6. Concepção de roteiro “Carbono Zero”		CMB	Lançar em 2012		15.000€
	Identificar e sinalizar os edifícios ou agentes cujas soluções e práticas se demonstram compatíveis com menor intensidade carbónica no exercício da respectiva actividade.			Orçamento Municipal	
PIC.E.7. Execução de Sinalética dos roteiros		CMB	2012/ 2013		150.000€
	Projecto de criação de uma imagem e soluções de sinalética para o conjunto de roteiros criados e sua implementação no terreno.			ON2 – Eixo III: Qualificação dos serviços colectivos territoriais de proximidade; ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU; Iniciativa JESSICA – FDU	

Nível F – Áreas de interface estratégico

De um ponto de vista genérico, considera-se bastante importante a valorização das áreas de interface estratégico entre o Centro Histórico e as suas áreas limítrofes e principais rótulas de distribuição de fluxos entre o espaço “interno” e “externo”, promovendo-se a inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

Em todos os casos de interface estratégico apontados, torna-se importante valorizar complementarmente o aspecto visual em termos de paisagem urbana (mobiliário urbano, iluminação e infra-estruturas), criando condições especiais de interconexão em ambos os sentidos dos fluxos de circulação, de fora para dentro do Centro Histórico e a partir do Centro Histórico para outros pontos que constituam ícones ou elementos identitário da cidade (por exemplo o Mercado Municipal, o Monte Picoto a partir da Avenida da Liberdade, o Estádio Municipal, a Casa das Infias, interessante solar de finais do século XVII e o vale do Cávado que se estende a partir daí, visualizado a partir do Largo seu homónimo, entre outros).

Tendo sido alvo de uma análise mais particular nos capítulos anteriores, apresentam-se igualmente algumas propostas mais específicas de componentes espaciais e operativas de interface estratégico (todas elas notadas como acções complementares).

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO COMPLEMENTARES (PIC)					
PIC.F.1. Ligação Estação CP / Arco da Porta Nova		CMB	2013/ 2014		1.500.000€
	<p>Em função da relevância que encerra na penetração e articulação do Centro Histórico com zona ocidental da cidade, por meios de mobilidade viária, por utilizadores dos transportes públicos ferroviários ou por circulação pedestre, assim como o interesse arquitectónico e turístico associado à entrada da "Porta Nova", o Eixo Estação – Arco da Porta Nova apresenta-se como um ponto essencial para a intervenção estratégica de reabilitação do Centro Histórico. Considera-se que este eixo deverá ser alvo de uma requalificação urbanística do espaço público que promova e valorize os seguintes aspectos: i) requalificação e valorização do mobiliário urbano; ii) criação / demarcação de eixos de circulação pedonal e ciclável; iii) promover soluções de micro-logística urbana no sentido de garantir a interoperabilidade entre diferentes meios de transporte, como transportes públicos de ligação privilegiada à Universidade, pontos de estacionamento / aluguer de bicicletas, entre outros; iv) criação de plataformas de interactividade e conteúdos virtuais com recurso a novas tecnologias de informação, fornecendo informações municipais e turísticas e conteúdos mais generalizados.</p>			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.F.2. "Rótula" de Infias		CMB	2013/ 2014		950.000€
	<p>O largo de Infias apresenta essencialmente problemas de congestionamento de tráfego urbano, fruto da importância que representa na ligação à plataforma Norte do Centro Histórico e aos diversos serviços e estabelecimentos de ensino existentes nesse ponto.</p> <p>Perante o exposto, considera-se fundamental que seja prevista a reformulação da rede viária nesta zona, promovendo acções que promovam a melhoria do escoamento de tráfego. Carecendo esta análise de um estudo de tráfego mais aprofundado, consideram-se como contributos gerais positivos, para a melhoria da mobilidade urbana nesta zona, a necessidade de inibição/condicionamento de estacionamento permanente e provisório no Largo, a reformulação das vias de circulação de modo a separar eixos de circulação de orientação distinta, entre outros.</p>			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.F.3. Plataforma nascente		CMB	2013/ 2014		600.000€
	<p>O eixo da Rua de S. Vítor e Rua D. Pedro V apresenta-se de importância fundamental para a estratégia proposta de reabilitação urbana do Centro Histórico de Braga, constituindo-se como um projecto estruturante para a estratégia definida, fruto da possibilidade de articulação e interface estratégico privilegiado com o pólo Oriental da cidade e da Universidade. No seguimento diagnóstico efectuado, verifica-se que esta articulação é muito ténue ou quase inexistente, pelo que se propõem algumas medidas de intervenção urbanística no sentido de inverter esta situação: i) ligação viária entre a Rua D. Pedro V e a Rua Nova de Santa Cruz, eventualmente promovendo o rebaixamento da Circular Urbana em túnel, nas zonas adjacentes a este nó urbano; ii) criação de plataforma de espaço público ao nível superior, constituída pela ligação viária à Universidade, eixos de mobilidade para transportes cicláveis e zonas pedonais de circulação e permanência/lazer, associada à requalificação urbanística do mobiliário urbano.</p>			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.F.4. Ligação Variante (Rua de S. Martinho) / Centro Histórico		CMB	2013/ 2014		500.000€
	<p>Face à sua importância na interface estratégica com o eixo de interconexão com o Estádio Municipal e com a ligação à rede viária de acesso pela plataforma Ocidental, considera-se importante a valorização urbanística e a resolução dos problemas de congestionamento de tráfego automóvel que foram identificados previamente. Perante o exposto, como medidas gerais, podem indicar-se a necessidade de elaboração de estudos de tráfego mais específicos, que permitam sustentar medidas de reformulação da rede viária nesse nó, e a intervenção urbanística no espaço público, principalmente no percurso entre o Centro Histórico e o Estádio Municipal, através da criação/aumento/valorização de passeios e mobiliário urbano (iluminação adequada, bancos, zonas de lazer/ recreio infantil/prática desportiva urbana) e criação de ciclovias.</p>			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIC.F.5. Requalificação do parque de estacionamento na Rua de S. Martinho (ao Campo da Vinha)		CMB	2013/ 2014		400.000€
	Projecto de reorganização e requalificação do espaço de estacionamento para autocarros turísticos e melhoria dos acessos pedonais ao Centro histórico.			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PIC.F.6. Reforço da articulação Central de Camionagem – Centro Histórico		CMB	2011		115.000€
	Obra de requalificação de superfície da Avenida General Norton de Matos			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU do Centro Histórico de Braga (em execução)	

Nível G – Núcleos residenciais peculiares

A estratégia formulada para a reabilitação do Centro Histórico de Braga procura consubstanciar um objectivo central de atracção de novos segmentos de população residente, nomeadamente, intervindo na dinamização do mercado de arrendamento de habitação, orientando-os para segmentos de residentes diferenciados, a par de uma crescente ocupação com actividades económicas inovadoras e modernas, baseadas na criatividade e no conhecimento. Dentro desta estratégia, elegeram-se duas zonas, com características urbanísticas, morfológicas, histórico-culturais e socioeconómicas diferenciadas, que serão objecto de intervenções integradas e mais “dirigidas”. Esta opção tem por finalidade garantir um processo de transformação visível, em especial em termos de ocupação residencial do edificado, capaz de induzir uma aceleração do processo global de reabilitação e revitalização do Centro Histórico.

As especificidades destas intervenções, considerando o que representa neste caso o objectivo de animação dos mercados imobiliário e de habitação, justificam a articulação muito forte entre os instrumentos de políticas públicas ao nível dos de incentivos e apoios de natureza fiscal e urbanística e o funcionamento dos mecanismos de funcionamento do mercado financeiro orientado para o sector da construção/ imobiliário/ de reabilitação e da habitação / arrendamento. Por outro lado, estas intervenções devem centrar o seu âmbito de acção específico nos desafios que a presente estratégia global de reabilitação coloca em termos da inovação tecnológica, tipológica e regulamentar. Qualquer uma das questões enumeradas – articulação de instrumentos de política pública e privada, presença de mercados e inovação, remete de forma muito evidente para a importância que assumem os mecanismos de reforço da *governance* no processo de reabilitação do Centro Histórico de Braga.

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)					

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIE.G.1.	Promoção e dinamização da reabilitação do edificado e do mercado de arrendamento dentro do núcleo medieval	Proprietário Privados	Lançar em 2013	Mínimo: 4.900.000€ Máximo: 12.900.000€	
<p>A estratégia nesta área deverá assentar essencialmente na dinamização da oferta de habitação, para arrendamento ou venda, para segmentos essencialmente mais jovens e associados a ocupações profissionais relacionadas com actividades de natureza artística, criativa ou ocupações profissionais liberais. A estimativa de custos de intervenção sobre esta área do casco medieval (ver cartograma referente ao Nível Estratégico G), apresenta-se como um exercício complexo, e que carece de uma análise mais profunda e específica, sendo de difícil enquadramento no âmbito do presente estudo. Esta dificuldade deve-se principalmente à grande extensão da área de amostragem, à diversidade de tipologias e ocupações existentes, à ausência de informação sobre o número e natureza dos diversos proprietários (serviços e habitação), à ausência de informação sobre o estado de conservação do interior dos imóveis, entre outros factores. Não obstante, considera-se bastante importante a intervenção efectiva sobre estes imóveis, em particular na conservação e beneficiação do seu invólucro exterior (fachadas e coberturas), o que permitirá manter/melhorar o estado de conservação e conforto interior e contribuir para a beneficiação geral do espaço público, com o qual a frente edificada tem uma íntima relação. Considera-se que os segmentos sociais previstos para a ocupação destes imóveis terão um conjunto de expectativas e padrões de procura associados à autenticidade arquitectónica e à forte interacção e enquadramento com o Centro Histórico, pelo que as acções de manutenção propostas são muito importantes para a conservação do edificado e para a revitalização e dinamização da procura do mercado de arrendamento e/ou compra dentro do núcleo medieval. Mais, uma abordagem e uma política contínua e efectiva de Manutenção, tanto sobre o edificado como sobre o Espaço Público, permite ainda reduzir os custos de intervenção ao longo do seu período de vida, em oposição à actuação perante estados de degradação mais avançados e que resultam em investimentos mais avultados.</p> <p>Desta forma, considera-se que esta abordagem deverá ser uma linha condutora da entidade gestora deste programa, e por este facto se propõe uma afectação elevada para os trabalhos de manutenção dos invólucros exteriores dos imóveis do núcleo medieval (40% a 80%), conforme será seguidamente explicitado. Dados os factores de variabilidade associados à amostragem, importa pois definir intervalos mais alargados de expectativas de investimento, bem como clarificar os critérios de análise considerados, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) edifícios intervencionados (fachada e coberturas): considerou-se uma afectação entre 40% e 80% da totalidade dos edifícios; ii) considerou-se um intervalo de variação de custos entre 130 €/m² de fachada (para intervenções ligeiras de renovação de elementos de fachada e cobertura) e 240 €/m² de fachada (para intervenções profundas de renovação/substituição de elementos de fachada e cobertura); iii) foi ainda considerada a reabilitação integral dos edifícios identificados como "Devolutos / Parcialmente Devolutos" e/ou em estado de conservação "Muito grave / Ruína", tendo em conta o enquadramento nas tipologias edificadas que caracterizam as zonas em análise (máximo de 4 pisos), numa percentagem de afectação entre 50% e 90% da totalidade dos edifícios nestas condições. Considerou-se o valor médio de 800 €/m² de área bruta de construção (ou 950 €/m² para edifícios de áreas inferiores a 100 m²). 				Porta 65 (IHRU) Fundos de Investimento Imobiliário Iniciativa JESSICA - FDU	

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PIE.G.2.	Promoção e dinamização da reabilitação do edificado e do mercado de arrendamento nos quarteirões envolventes à Praça Mouzinho de Albuquerque e Ruas do Sardoal e Santa Margarida	Proprietário Privados	Lançar em 2013		Mínimo: 6.500.000€ Máximo: 19.000.000€
<p>A estratégia nesta área deverá associar a oportunidade de oferta de tipologias adequadas a outros segmentos de população, com motivações mais orientadas para o conforto, o ambiente/sustentabilidade e a notoriedade do espaço urbano e vivencial. De forma análoga ao projecto anterior verifica-se não ser possível a realização de estudos muito rigorosos sobre a estimativa do valor de investimento para a promoção e dinamização da reabilitação do edificado nas zonas referidas. De qualquer forma, consideramos ainda assim ser razoável a aproximação a um intervalo expectável para o investimento privado, uma vez que a área de amostragem é bastante menor (frente edificada das quarteirões envolventes à Praça Mouzinho de Albuquerque e Ruas do Sardoal e Santa Margarida), a ocupação é essencialmente habitacional e os edifícios apresentam tipologias mais regulares permitindo assim uma abordagem à escala de "rua" ou "quarteirão". Os critérios de análise foram pois os seguintes:</p> <p>i) edifícios intervenção: considerou-se uma afectação entre 10% e 30% da totalidade dos edifícios confrontantes com as ruas previstas pelo presente PI;</p> <p>ii) considerou-se um intervalo de variação de custos entre intervenções muito ligeiras (300 €/m² de área bruta de construção) e de média investimento (600 €/m² de área bruta de construção);</p> <p>iii) foi ainda considerada a reabilitação integral dos edifícios identificados na Figura 3 (Estado de conservação do edificado no Centro Histórico da cidade) como "Devolutos / Parcialmente Devolutos" e/ou em estado de conservação "Muito grave / Ruína", tendo em conta o enquadramento nas tipologias edificadas que caracterizam as zonas em análise (máximo de 4 pisos), numa percentagem de afectação entre 50% e 80% da totalidade dos edifícios nestas condições. Considerou-se o valor médio de 800 €/m² de área bruta de construção.</p> <p>Considera-se que o segmento social previsto para a ocupação destes imóveis possuirá padrões de procura mais orientados para o conforto ambiental do espaço interior, para a sustentabilidade energética do edificado e para a notoriedade do espaço urbano e vivencial (edifícios antigos e sua relação com o centro histórico), pelo que se propuseram intervalos de investimento associados a acções de reabilitação de média escala ao nível do edificado singular. Pelo facto de se tratar de investimentos privados e à escala singular de cada edifício, considerou-se uma afectação não superior a 30%.</p>				Porta 65 (IHRU) Fundos de Investimento Imobiliário Iniciativa JESSICA - FDU	

Nível H – Sistema de acessibilidade e mobilidade

As componentes, espaciais e operativas, de reabilitação associadas ao sistema de acessibilidade e mobilidade estão em íntima sintonia com as componentes previstas pelo Nível F, bem como sobre os restantes, constituindo-se como o meio através do qual se materializam as práticas de interface estratégico.

Desta forma, foram já identificadas algumas propostas que se consideram essenciais para o presente nível de análise estratégica, nomeadamente em relação à necessidade de reformulação da rede viária em alguns nós e eixos de grande congestionamento, à melhoria do eixo de ligação do Centro Histórico à Universidade (eixo Estação/ Universidade), à criação de ciclovias, à inovação na criação de soluções de circulação e micro-logística interna, entre outros. Com a excepção dos anteriormente identificados e dos objectivos gerais propostos no ponto 4.3.8, as restantes propostas mais específicas relativas às acessibilidades e mobilidade (como a criação de meios de interoperabilidade com outros meios de transporte, de sistemas inovadores de alugueres de bicicletas, de soluções de micro-logística urbana, entre outros) não padecerão de uma análise essencialmente de segmentação física e hierárquica espacial, sendo pois identificadas nos pontos de definição dos eixos centrais da estratégia da reabilitação urbana do Centro Histórico.

Projecto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)					
PIE.H.1. Ligação em transporte público Estação Caminho-de-ferro – Universidade		TUB	2012/ 2014		1.315.000€
	Integrar no mapa de percursos dos TUB uma linha que faça a ligação entre a estação de caminho-de-ferro da CP (em Maximinos) e o pólo de Gualtar da Universidade do Minho percorrendo o Centro Histórico da cidade. O material circulante, para além de não poluente, deverá adaptar-se às condicionantes impostas pelos espaços canais disponíveis no centro histórico (estudar eventuais corredores BUS a implementar) e às necessidades de procura, facilitando o "hop on/ hop off" dos passageiros ao longo de todo o percurso (com especial enfoque para o centro histórico).			Fundos próprios	
PIE.H.2. Criação de rede de ciclovias e circuitos pedestres no CH com ligação com rede de ciclovias ao nível da cidade de Braga		CMB	2013/ 2014		1.100.000€
	Estudo, definição e demarcação (quando possível) de vias e percursos cicláveis no centro histórico, articulando com a oferta actualmente existente na cidade e com a rede de transportes públicos (rodo e ferroviários).			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO COMPLEMENTARES (PIC)					
PIC.H.1. TUBiclas		TUB	2011/ 2012		257.500€
	Promover mecanismos de complementaridade dos meios cicláveis com outros meios de transporte (por exemplo o transporte de bicicletas nos autocarros e outros) e disponibilização de uma rede ampla e interligada de estações de recolha/ aluguer de bicicletas			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Centro Histórico de Braga (em execução)	
PIC.H.2. Adequação da rede de transportes públicos urbanos à oferta de locais de lazer/ comércio/ animação urbana no CH		CMB	2013/ 2014		1.500.000€
	Estudo e proposta de reorganização da rede de transportes públicos na cidade de Braga (com especial enfoque no centro histórico), abordando aspectos como a interoperabilidade entre meios de transportes (ferroviário, rodoviário de passageiros, ciclável e pedonal), a adequação da oferta (de percursos e horários) à procura existente no CH (destaque para a área de comércio tradicional mais polarizadora, principais equipamentos culturais, administrativos, etc.) e propondo novas soluções ao nível do material circulante, bilhética, "hop on/ hop off", entre outros.			ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	

5.2. Instrumentos de política de reabilitação urbana

A descrição dos instrumentos de política de reabilitação urbana propostos será organizada de acordo com os quatro Eixos Estratégicos enunciados, referenciando cada um desses instrumentos aos objectivos específicos formulados.

Neste sub-capítulo será apenas feita uma breve descrição de cada um dos instrumentos propostos (IPRU), traçando de forma preliminar as respectivas condições de operacionalização em termos de responsabilidades de promoção, de prioridades e prazos ou cronograma específico de execução, de identificação de hipotéticas fontes de financiamento, bem como de uma eventual estimativa orçamental preliminar.

Como no ponto anterior, remete-se para **documento anexo** uma descrição mais detalhada de cada um destes IPRU.

IPRU	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
EE1 REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL CENTRADA EM SECTORES BASEADOS EM CONHECIMENTO E CRIATIVIDADE				
OE Dinamizar o mercado de arrendamento				
IPRU.1.1.1.A Programa de incentivo à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento	Parceria; CMB/ IHRU	1ª Prioridade 2013-2020	SOLARH (IHRU) REHABITA (IHRU)	<i>Sem previsão</i>
IPRU.1.1.1.B Promoção de medidas específicas de apoio ao arrendamento por segmentos específicos da população	Parceria: CMB/ IHRU/ BragaHabit	1ª Prioridade Lançar em 2013	Porta 65 (IHRU) Programas Municipais (BragaHabit) Apoios da Segurança Social	<i>Sem previsão</i>
IPRU.1.1.1.C Criação de uma bolsa de habitação para arrendamento destinada a estudantes e investigadores	Parceria: CMB/ Univ. Minho/ LIN/ Proprietários	1ª Prioridade Lançar em 2013	Fundos próprios	<i>Sem previsão</i>
OE Aumentar uma oferta diversificada de habitação em edifícios reabilitados				
IPRU.1.1.2.A Programa de incentivo à recuperação de edifícios para habitação	Parceria: CMB/ IHRU/ Instituições financeiras	1ª Prioridade 2012-2020	REHABITA (IHRU) RECRIPH (IHRU) Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
OE Promover soluções diversas de estacionamento para residentes				
IPRU 1.1.3.A Negociação de novos acordos de estacionamento específicos para residentes	Juntas de Freguesia Proprietários Promotores de parques de estacionamento	2ª Prioridade Lançar em 2012	<i>Sem relevância</i>	<i>Sem previsão</i>
IPRU.1.1.3.B Estudar novas tipologias de soluções de estacionamento individual e colectivo em edifícios reabilitados	Parceria: CMB/ DRC Norte/ Ordem dos Arquitectos SRN	2ª Prioridade 2013	<i>Sem relevância</i>	<i>Sem previsão</i>
OE Atrair novas estruturas de residência colectiva para estudantes				
IPRU.1.1.4.A Atracção de entidades com vocação para promover unidades de residência colectiva destinadas a estudantes e respectiva execução de investimentos	Parceria: CMB/ Univ. Minho/ / Entidades privadas	2ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
OE Promover novos negócios na área dos serviços de apoio doméstico				
IPRU 1.1.5.A Programa de apoios/ incentivos a empresas privadas que criem no Centro Histórico novos serviços domésticos ou comércio de proximidade	Parceria: CMB/ ACB	2ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo I: MERCA Estratégias de Eficiência Colectiva reconhecida como ARDU; MODCOM (IAPMEI e Direcção Geral de Empresa)	<i>Sem previsão</i>
OE Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao terciário				
IPRU.1.2.1.A Promoção da oferta de novos espaços destinados a escritórios e serviços (escritórios, consultórios médicos, etc.)	CMB ACB	2ª Prioridade 2013	<i>Sem relevância</i>	<i>Sem previsão</i>
OE Dinamizar a criação de espaços para incubação de actividades culturais e criativas				
IPRU.1.3.1.A Projectos de ocupação efémera	Parceria: CMB/ Proprietários	2ª Prioridade 2012/ 2014	ON2 – Eixo II: Valorização de Cultura e da Criatividade POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>

IPRU	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
IPRU.1.3.1.B Criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas e profissionais artísticos, culturais e criativos no Centro Histórico de Braga	Parceria: CMB/ ADDICT	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo I: Promoção de acções colectivas de desenvolvimento empresarial / SIAC ON2 – Eixo II: Valorização de Cultura e da Criatividade	<i>Sem previsão</i>
OE Apoiar novas estruturas de promoção e articulação de actividades culturais				
IPRU.1.3.2.A Dinamização de projectos de cooperação ou em rede entre os agentes ou estruturas culturais mobilizadores de recursos patrimoniais e urbanos	CMB	2ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo III: Rede de Equipamentos Culturais – Programação Cultural em Rede	<i>Sem previsão</i>
OE Reforçar a estratégia de marketing e comunicação do comércio tradicional de Braga				
IPRU.1.4.1.A Programa concertado de acções de comunicação	Parceria: CMB/ ACB	2ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo I: Promoção de acções colectivas de desenvolvimento empresarial / SIAC	<i>Sem previsão</i>
OE Valorizar as estruturas comerciais existentes, prioritariamente, os centros comerciais de 1ª geração localizados no Centro Histórico				
IPRU.1.4.2.A Programa de apoio à reconversão das estruturas comerciais / centro comerciais de 1ª geração	Parceria: ACB/ empresas proprietárias	2ª Prioridade 2013/ 2016	ON2 – Eixo I: Promoção de acções colectivas de desenvolvimento empresarial / SIAC Iniciativa JESSICA – FDU; Fundos de Investimento Imobiliário de Reabilitação Urbana	<i>Sem previsão</i>
OE Criar condições favoráveis à fixação de associações de jovens no Centro Histórico, disponibilizando espaços em condições atraentes				
IPRU.1.5.1.A Programa de apoios/ incentivos a associações de jovens para instalação no Centro Histórico	Parceria: CMB/ Instituto Português da Juventude	2ª Prioridade Lançar em 2012	<i>A definir</i>	<i>Sem previsão</i>
OE Promover a localização de novas estruturas hoteleiras low-cost				
IPRU.1.5.2.A Criação de incentivos para novas estruturas hoteleiras e de alojamento jovem	Parceria: CMB/ Entidade Regional do Turismo do Norte/ Instituto Português da Juventude	2ª Prioridade 2012/ 2014	Programas de incentivos e apoios geridos pelo Turismo de Portugal ON2 – Eixo I: Sistemas de Incentivos COMPETE – Sistemas de Incentivos Iniciativa JESSICA – FDU Orçamento do IPJ	<i>Sem previsão</i>
OE Favorecer a instalação de esplanadas de restauração e cafés				
IPRU.1.5.3.A Criação de incentivos para instalação de esplanadas	CMB	2ª Prioridade 2012/ 2013	<i>Sem relevância</i>	<i>Sem previsão</i>
OE Intensificar a programação de actividades culturais e artísticas, nomeadamente no espaço público				
IPRU.1.5.4.A Projecto de Intervenção Cultural no Theatro Circo MUSA	Theatro Circo, SA	1ª Prioridade 2009/ 2012	ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Centro Histórico de Braga (em execução)	300.000€
IPRU.1.5.4.B Projecto de Intervenção Cultural no núcleo histórico e urbano de Braga – BragaCult	Theatro Circo, SA Companhia de Teatro de Braga	1ª Prioridade 2009/ 2011	ON2 – Eixo IV – Qualificação do Sistema Urbano: PRU Centro Histórico de Braga (em execução)	154.350€

IPRU	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
IPRU.1.5.4.C Programação específica no âmbito do evento Braga Capital Europeia da Juventude	CMB Fundação Bracara Augusta	1ª Prioridade 2011/ 2012	<i>A definir</i>	<i>Sem previsão</i>
OE Aumentar a oferta e dinamizar/ qualificar os espaços verdes				
IPRU.1.6.2.A Programa de qualificação paisagística efémera de vazios urbanos com base na instalação de estruturas verdes e de lazer	Acordos entre a CMB e os proprietários	2ª Prioridade 2012/ 2013	Orçamento municipal POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano	<i>Sem previsão</i>
OE Intensificar acções locais de sensibilização sobre arquitectura e reabilitação				
IPRU.1.7.1.A Programa de Seminários e Conferências	Diversos parceiros associados ao sector por convite em articulação com a CMB e envolvendo a AMFE Quadrilátero	1ª Prioridade 2011/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
OE Adaptar a imagem do Centro Histórico ao contexto de inovação tecnológica e científica e de vanguardismo emergentes no tecido urbano				
IPRU.1.7.2.A Criação de uma rede de espaços ícone	Parceria: CMB/ Univ. Minho	2ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
EE2 INOVAÇÃO (TECNOLÓGICA) AO NÍVEL DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E DAS INFRA-ESTRUTURAS E SERVIÇOS URBANOS				
OE Criar e valorizar uma bolsa de artífices qualificados ou micro-empresas vocacionadas para a reabilitação				
IPRU.2.1.1.A Criação de uma bolsa de artífices qualificados	CMB	2ª Prioridade Lançar em 2013	POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.1.1.B Criação de uma bolsa de PME especializadas em trabalhos de reabilitação e conservação	CMB	2ª Prioridade Lançar em 2013	POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
OE Contribuir para melhorar as competências na fileira da construção e para adequar a oferta de formação às necessidades do mercado de reabilitação				
IPRU.2.1.2.A Criação de centro de competências na área das tecnologias de reabilitação	CMB em cooperação com Ordens Profissionais e Univ. do Minho	2ª Prioridade Lançar em 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.1.2.B Promoção de workshops e cursos específicos na área da reabilitação	CMB Ordens Profissionais Univ. do Minho	1ª Prioridade 2013/ 2014	POPH - Eixo Prioritário 3: Gestão e Aperfeiçoamento Profissional	<i>Sem previsão</i>
OE Criar novos suportes de comunicação e divulgação associados às boas práticas de reabilitação				
IPRU.2.1.3.A Criar e divulgar Guias de termos de referência de boas práticas de intervenção em construções existentes	CMB em cooperação a Univ. do Minho	1ª Prioridade Lançar em 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>

IPRU	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
IPRU.2.1.3.B Criação de prémios de mérito anuais para as intervenções mais relevantes no CH (implicando a entrega de dossiers fotográficos nos procedimentos de licenciamento)	CMB	2ª Prioridade 2012/ 2013	Patrocínio de Entidades Privadas (empresas ligadas ao sector da Construção e Imobiliária)	<i>Sem previsão</i>
OE Apostar na promoção e vulgarização de novas soluções energeticamente eficientes e sustentáveis em edifícios de habitação, equipamentos colectivos, infra-estruturas e espaços públicos				
IPRU.2.2.1.A Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras	CMB com cooperação da Univ. do Minho e empresas especializadas	1ª Prioridade 2013/ 2014	Orçamentos próprios Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.2.1.B Estabelecer requisitos específicos enquadrados regulamentarmente para o uso de energias renováveis e o desempenho energético dos edifícios	CMB Univ. do Minho	1ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo IV: Parcerias para a Regeneração Urbana Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
OE Promover a disseminação de sistemas de comunicação e informação inovadores em toda a área do Centro Histórico				
IPRU.2.2.2.A Fazer uso das tecnologias de informação, sistemas de monitorização e projectos-piloto na área da reabilitação	CMB Empresas especializadas	2ª Prioridade 2013/ 2014	Financiamento pelos Promotores e em parceria com empresas especializadas; ON2 – Eixo IV: Parcerias para a Regeneração Urbana Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.2.2.B Acesso a redes de banda larga da próxima geração no Centro Histórico	CM Braga Empresas de Telecomunicações	2ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo IV: Parcerias para a Regeneração Urbana Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.2.2.C Criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas dedicadas às novas tecnologias	CMB	2ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo IV: Parcerias para a Regeneração Urbana Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
OE Promover a instalação de novas soluções sustentáveis em matéria de gestão da água e preventivas face às vulnerabilidades climáticas				
IPRU.2.2.3.A Promover práticas de Projecto e de Licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infra-estruturas do Espaço Público	CMB	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo IV: Parcerias para a Regeneração Urbana Iniciativa JESSICA – FDU	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.2.3.B Criação de Sistemas de Gestão Integrados e Planos de Manutenção para o Espaço Público	Parceria: CMB/ Univ. Minho	2ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano	<i>Sem previsão</i>
OE Promover a inovação tipológica na reabilitação				
IPRU.2.2.4.A Formatar e adoptar tipologias adequadas a segmentos específicos de arrendatários	CMB	1ª Prioridade 2012/ 2013	POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.2.4.B Sistematizar abordagens de projecto para as tipologias características do Centro Histórico	CMB Univ. Minho	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano	<i>Sem previsão</i>

IPRU	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
OE Assegurar uma crescente adaptabilidade de regulamentos às necessidades da reabilitação do edificado				
IPRU.2.2.5.A Projecto de grupo de reflexão sobre implicações de reabilitação em termos dos regulamentos e legislação	Parceria: CMB/ Univ. Minho/ Ordens Profissionais	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
IPRU.2.2.5.B Criação da figura do "Gestor de Processo de Licenciamento	CMB	1ª Prioridade Lançar em 2012	Orçamento próprio	<i>Sem previsão</i>
OE Desenvolver a mobilidade ciclável e a interoperabilidade com outros meios				
IPRU.2.3.1.A Preços reduzidos aos utilizadores de Parques de Estacionamento periféricos que estabeleçam a interoperabilidade com outros meios de transporte no acesso ao Centro Histórico	CMB Entidades Gestoras e Proprietários dos Parques de Estacionamento	1ª Prioridade 2013/ 2014	Parceria com Parques de Estacionamento	<i>Sem previsão</i>
OE Promover soluções de micro-logística urbana				
IPRU.2.3.2.A Promover o aproveitamento de áreas dos espaços de estacionamento para a criação de áreas de armazenamento destinadas a estabelecimentos comerciais	Parceria: Proprietários Parques de Estacionamento/ ACB	2ª Prioridade Lançar em 2013	Orçamento próprio	<i>Sem previsão</i>
EE3 ACRÉSCIMO DA GOVERNANCE NO PROCESSO DE GESTÃO URBANA				
OE Favorecer participação de entidades públicas e privadas no modelo de gestão urbana do Centro				
IPRU.3.1.1.A Sistemas de Gestão integrados e planos de manutenção	CMB Outros agentes	1ª Prioridade 2013/ 2014	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local POVT – Eixo IX: Acções de Inovação e Desenvolvimento Urbano	<i>Sem previsão</i>
OE Criar mecanismos formalizados de participação de entidades públicas e privadas no estudo e reflexão estratégica sobre o processo de reabilitação do CH				
IPRU.3.1.2.A Criação de um Conselho Estratégico	CMB Univ. Minho	2ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
OE Desenvolver um plano de marketing e comunicação para a reabilitação do Centro Histórico				
IPRU.3.2.1.A Elaboração e execução do Plano de marketing para o PERU	CMB	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
IPRU.3.2.1.B Criação de Cartão Centro Histórico Braga	CMB ACB e associados	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo I: Promoção de acções colectivas de desenvolvimento empresarial / SIAC	<i>Sem previsão</i>
IPRU.3.2.1.C Projecto de disponibilização on-line de conteúdos interpretativos da história urbana, institucional e socioeconómica da cidade de Braga	Parceria: CMB/ outras entidades detentoras de património e bens de interesse histórico, patrimonial e artístico	1ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>

IPRU	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
OE Criar fóruns de opinião participados pela população				
IPRU.3.3.1.A Dinamizar fóruns de opinião associados ao PERU e ao Centro Histórico de Braga	CMB Juntas de Freguesia	2ª Prioridade 2012/ 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>
EE4 REFORÇO DA INSERÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO NA ESTRUTURA E DINÂMICAS DO TERRITÓRIO ENVOLVENTE				
OE Fomentar práticas de reabilitação do edificado e de valorização urbana em espaços e quarteirões confinantes com o Centro Histórico				
IPRU.4.2.2.A Programa de incentivos à reabilitação em zonas da cidade limítrofes ao Centro Histórico	CMB BragaHabit	2ª Prioridade Lançar em 2012	RECRIA (IHRU) RECRIPH (IHRU)	<i>Sem previsão</i>
OE Promover acções e programas de sensibilização das pessoas para a história urbana, o Centro Histórico e o urbanismo				
IPRU.4.3.1.A Edição de uma revista municipal sobre história urbana e urbanismo	CMB Univ. Minho	2ª Prioridade Lançar em 2013	ON2 – Eixo Prioritário V: Promoção da capacitação institucional e do desenvolvimento regional e local	<i>Sem previsão</i>

6. PROPOSTA PRELIMINAR DE MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

6.1. Modelo de gestão

O modelo de gestão a propor para a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana a executar na futura Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga (actual ACCRU da zona do Centro Histórico da cidade de Braga) deverá decorrer do conjunto de antecedentes, de condições específicas existentes no município de Braga e do enquadramento actual dado a nível nacional em matéria de Sector Empresarial do Estado (SEE), considerando as modalidades de figura jurídico-institucional e de modelos que o quadro legal em vigor – Decreto-Lei nº 307 / 2009 de 23 de Outubro permite.

Neste sentido, a enunciação da proposta de Modelo de Gestão fundamenta-se nos seguintes elementos:

- ⇒ Análise dos antecedentes de política urbanística e de reabilitação urbana da Câmara Municipal de Braga,
- ⇒ Análise SWOT, considerando nomeadamente as condições de contexto no quadro nacional,
- ⇒ Análise das vantagens e desvantagens das diferentes soluções enquadráveis na legislação em vigor,
- ⇒ Desafios que a o Programa Estratégia de Reabilitação Urbana coloca.

A. No que respeita aos antecedentes de política urbanística e de reabilitação urbana promovida pela Câmara Municipal de Braga destacam-se:

- A criação em 1979 da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística da zona do Centro Histórico da cidade de Braga, cujos limites foram posteriormente alargados em 1996, com o objectivo de criar condições específicas de enquadramento para a protecção, reabilitação, valorização e revitalização desta zona da cidade, dado o seu interesse e valor patrimonial, administrativo, urbanístico e socioeconómico;
- A constituição em 1985 do Gabinete Técnico Local (GTL) com o objectivo de garantir uma intervenção integrada e sistemática de reabilitação desta área;
- A aprovação em 1987 de um Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga, ajustado em 1988, que veio criar os condicionantes específicos no sentido de facilitar e tornar mais transparente a gestão urbanística nesta zona mais delicada da cidade, o qual garantiu uma articulação particular com a entrada em vigor do Plano Director Municipal;
- A criação em 1991, dentro da estrutura orgânica da Câmara Municipal, da Divisão de Renovação Urbana (DRU), garantindo deste forma, numa solução integrada organicamente, o funcionamento dessa equipa anteriormente constituída no GTL, reforçando as suas competências e as condições de relacionamento com as restante orgânica dos serviços municipais;
- A criação em 1992 do Gabinete de Arqueologia, também dentro da estrutura orgânica da Câmara Municipal, com o objectivo de abordar sistematicamente

e promover uma política consistente de estudo, investigação e salvaguarda dos vestígios e património arqueológico do concelho, mas com especial incidência na cidade (e particularmente na área freguesia de Maximinos);

- O investimento sucessivo e coordenado que a Câmara Municipal de Braga, em parceria com outras entidades públicas e privadas, veio fazendo dentro desta área no sentido da sua reabilitação urbana e revitalização socioeconómica, em cujo processo a DRU tem mantido um envolvimento significativo;
- A recente preparação e candidatura em 2009 ao concurso para Parceria para Regeneração Urbana (PRU), lançado no quadro da gestão e implementação do Programa ON2 e enquadrado na Política de Cidades POLIS XXI, associando esta nova fase de investimentos públicos municipais a alguns investimentos privados, com a finalidade de “criar novos padrões de urbanidade para Braga, marcada por valores como a qualidade, a escala humana, a sociabilidade, a integração social, a competitividade em espaço alargado”;
- O facto de no Município de Braga não se ter criado, no passado recente, uma Sociedade de Reabilitação Urbana, ao abrigo do quadro legal anterior que criou um regime jurídico excepcional de reabilitação de zonas urbanas – Decreto lei nº104/ 2004 de 7 de Maio, e que definiu a figura jurídica de Sociedade de Reabilitação Urbana;
- A existência no Município de Braga de um conjunto de empresas de iniciativa municipal, a BRAGAHABIT, E.M., a AGERE, E.M., a PEB, E.M. e os TUB, E., tendo a primeira como área central de acção a intervenção no domínio da política municipal de habitação, focando a sua actividade no essencial em áreas exteriores ao Centro Histórico e em abordagens com uma matriz predominantemente social, enquanto que as restantes se orientam para áreas de prestação de serviços colectivos municipais, respectivamente, nos domínios das águas, efluentes e resíduos, da gestão do Parque de Exposições e dos transportes urbanos.

B. A opção em termos de Modelo de Gestão para a Operação de Reabilitação urbana objecto deste PERU procura ter, simultaneamente, em consideração as condições de contexto ao nível nacional, nomeadamente, em termos das prioridades políticas formuladas no que respeita à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de habitação, mas também, no entendimento que é dado à situação actual do Sector Empresarial do Estado.

Nos últimos anos, as questões da reabilitação urbana e do mercado de habitação têm ocupado um espaço muito significativo no contexto das agendas políticas e institucionais e, nomeadamente, da agenda política nacional. Estes dois domínios foram considerados domínios estruturantes no âmbito da Política de Cidades POLIS XXI, formulada pelo XVII Governo Constitucional e lançada durante o ano de 2006. Procurando “fazer emergir as questões urbanas na agenda europeia” a aposta política procura responder aos diversos desafios de desenvolvimento com três focos: “Revitalização sócio-urbanística”, “Competitividade/ Diferenciação” e “Integração regional”.

A posterior revisão dos instrumentos de política associados à Política de Cidades, veio reafirmar a prioridade para as questões da reabilitação urbana com a

aprovação, em 2009, do novo regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (Decreto-Lei nº 307/ 2009 de 23 de Outubro).

Mais recentemente, e tomando em consideração para além destas prioridades já identificadas e reconhecidas no quadro da política urbana e da sustentabilidade das cidades, as consequências da grave crise económica internacional, dos problemas associados ao mercado imobiliário e de habitação, nomeadamente, da evolução do segmento de crédito à habitação, outros sectores, para além do Governo, vieram reforçar as prioridades em matéria de reabilitação urbana.

Por um lado as autarquias, que se vêm progressivamente confrontadas com uma extensão significativa dos processos de degradação urbana, física e socioeconómica, tradicionalmente concentrados nas zonas históricas, para outras zonas consolidadas da cidade e para zonas de urbanização recente e ainda mal consolidadas, onde o impacto da crise no sector imobiliário e da construção vem acentuar factores de desestruturação dessas periferias urbanas.

Por outro lado, os próprios agentes privados, particularmente dos sectores empresariais da construção e do imobiliário, que reconhecem a oportunidade da reabilitação urbana em termos “de emprego, de geração de negócios e de rentabilização das estruturas existentes que se encontram subaproveitadas”. No âmbito desta reflexão feita pela CIP, são enunciadas algumas propostas, como é o caso de “o sector da construção e do imobiliário deverá orientar a sua actividade para a regeneração urbana das cidades, a requalificação de bairros e a reabilitação de edifícios”, que permitem prever um reforço do envolvimento do sector privado nos processos de reabilitação urbana, garantindo aos responsáveis locais das políticas públicas um contexto favorável de robustecimento da governança urbana.

Cabe ainda referir dentro do campo das políticas públicas, o processo de operacionalização do Fundo de Participações JESSICA para Portugal, que se consubstancia inicialmente com a criação do Comité de Investimento do Fundo “JESSICA Portugal” e com o lançamento de uma Convocatória para a manifestação de interesse tendo em vista a selecção de um ou mais Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU) para a gestão de 130 milhões de EUR destinados ao investimento em projectos urbanos nas regiões NUTS II de Portugal Continental. Encontra-se actualmente em fase de constituição estes FDU que configuram novas oportunidades de financiamento para projectos estruturantes ao nível urbano, designadamente no campo da reabilitação, facilitando soluções de engenharia de financiamento mais adequadas, permitindo concomitantemente, atrair mais o investimento privado.

Por último, e ainda mais recentemente, verifica-se que algumas destas apostas se vêm confirmadas dentro do quadro de diversos aspectos que se inscrevem no Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica, assinado a 17 de Maio de 2011 entre o Estado Português, a comissão Europeia, o FMI e o Banco Central Europeu, e de que se realçam, as propostas relativas ao Sector Empresarial do Estado (SEE) e as alterações propostas no que respeita ao mercado de arrendamento e à reabilitação urbana e seus prováveis impactos nas dinâmicas empresariais e públicas relacionadas com a reabilitação. No primeiro caso, evidencia-se o objectivo de se avaliarem as operações e a situação financeira do SEE a nível das administrações central, local e regional (durante o primeiro trimestre de 2012) e a consequente decisão de o Governo submeter à Assembleia da República uma proposta de lei para regulamentar a criação e o funcionamento de empresas públicas a nível central, local e regional, dentro do mesmo período.

No segundo caso, para além das medidas inscritas no que respeita ao mercado de arrendamento, no sentido de o Governo apresenta medidas para alterar a Lei do Arrendamento Urbano nº6/2006, ainda em 2011, este Acordo estabelece não apenas propostas em termos de simplificação de procedimentos com vista a estimular o mercado de reabilitação urbana, como em termos da revisão do quadro legal de avaliação para efeitos fiscais dos imóveis e terrenos existentes, a prosseguir em 2012.

Considerando pois a diversidade de condições de contexto presentes, apresenta-se uma análise SWOT para o caso da ORU do Centro Histórico de Braga tendo em linha de conta a necessidade de traçar a estratégia organizativa mais adequada para a promoção de uma política de reabilitação urbana do município:

Tabela 6 | Análise SWOT das condições de contexto com implicações no modelo de gestão

Pontos fortes	Pontos fracos
<p>Competência técnica da equipa da DRU</p> <p>Modelo de gestão integrada do CH de Braga</p> <p>Envolvimento de outros parceiros no processo de reabilitação do CH</p> <p>Existência de instrumentos de gestão urbanística específicos para o CH</p> <p>Aprovação e processo de implementação da Parceria para a Regeneração Urbana do CH</p> <p>Dinâmicas de ocupação e de reabilitação do edificado em algumas artérias do CH</p> <p>Realização de diversos projectos municipais de requalificação do espaço público, de equipamentos colectivos e de estruturas ecológicas relevantes da cidade</p> <p>Notoriedade patrimonial, cultural e institucional do CH de Braga</p> <p>Vitalidade social e económica presente no CH.</p>	<p>Fragilidades em termos de recursos humanos e materiais multidisciplinares e em número suficiente para um intervenção mais sistemática e intensiva da DRU</p> <p>Processos de licenciamento burocratizados e pouco optimizados;</p> <p>Fragilidades ao nível mais especializado nos domínios jurídico e de gestão financeira;</p> <p>Limitações ao nível do financiamento público face às necessidades da intervenção e face à capacidade de endividamento do Município</p> <p>Menor adequação do modelo orgânico actual, da DRU, face à necessidade de intensificação das formas de cooperação e de articulação entre os sectores público e privado;</p> <p>Envolvimento muito débil da sociedade civil e da população local.</p>
Oportunidades	Ameaças
<p>Experiências e boas práticas a nível nacional que decorreram no quadro anterior legislativo, relacionado com a criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (2004);</p> <p>Novos instrumentos de política lançados no âmbito da Política de Cidades POLIS XXI, a que se associaram instrumentos de financiamento no âmbito do QREN;</p> <p>Novo quadro legislativo de Reabilitação Urbana (2009);</p> <p>Novos enquadramentos legislativos (Decreto-lei nº 67-A/ 2007 de 31 de Dezembro de 2007) para o financiamento de apoio e incentivo à Reabilitação Urbana (Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana);</p> <p>Políticas nacionais orientadas para o sector da Habitação e Reabilitação urbana, incluindo vários instrumentos sob gestão do IHRU;</p> <p>Perspectivas abertas à valorização da reabilitação urbana em termos do sistema e da política fiscal;</p>	<p>Perspectiva de constrangimentos em termos da opção por soluções empresariais de iniciativa municipal (cf. Memorando de Entendimento da Troika, Maio de 2011);</p> <p>Constrangimentos ao nível da obtenção de crédito (associados situação de crise financeira);</p> <p>Sector da construção e imobiliário em situação de crise (desde 2002), associado ao seu forte peso na economia regional e nacional;</p> <p>Mercados de arrendamento de habitação e de escritórios muito debilitados;</p> <p>Dinâmica de sector privado e disponibilidade dos proprietários para investir pouco significativa dado o contexto de falta de confiança no mercado;</p> <p>Sistema bancário ainda demasiado concentrado no mercado do crédito à compra de habitação;</p> <p>Quadros legais e normativos em termos urbanísticos e de licenciamentos com rigidez acentuada face às necessidades da reabilitação em zonas históricas;</p>

<p>Instrumentos de política comunitária orientados para a política de sustentabilidade das cidades e a reabilitação urbana, incluindo o fundo JESSICA;</p> <p>Sector da construção e imobiliário com sinais de se reorientar para as actividades de reabilitação do edificado e urbana e para o mercado de arrendamento;</p> <p>Maior propensão de população jovem e com maior mobilidade para intervir no mercado de arrendamento de habitação;</p> <p>Investigação e inovação tecnológica e técnica associadas aos sectores da construção, da energia e da sustentabilidade das cidades com dinâmicas interessantes.</p>	<p>Competências técnicas nas organizações públicas com tutela sobre as áreas históricas e nas organizações privadas por vezes menos adequadas às necessidades de mudança de paradigmas da reabilitação e da sustentabilidade urbanas.</p>
--	---

C. Em terceiro lugar considera-se essencial analisar, pormenorizadamente, as vantagens e desvantagens das soluções organizativas e institucionais alternativas para a Entidade Gestora da ORU no quadro legal em vigor.

A **primeira alternativa** refere-se a uma **solução de integração da responsabilidade de gestão na estrutura organizativa da autarquia**, ou seja, o Município assumir directamente dentro da sua estrutura orgânica a gestão da ORU.

As *vantagens* nesta solução respeitam a:

- Atender às orientações que decorrem do Memorando de Entendimento da Troika (Maio de 2011) no sentido de limitam por lei a criação de empresas de iniciativa local a partir do primeiro trimestre de 2012;
- Contenção dos custos associados face às hipóteses alternativas de criação de uma nova empresa ou de alargamento de uma empresa já existente;
- Detenção por parte da equipa da DRU de conhecimento e experiência adquiridos no que respeita às problemáticas e à realidade existente na ACCRU/ futura ARU do Centro Histórico de Braga;
- Facilidade na articulação da unidade orgânica responsável pela gestão das ORU com outras unidades orgânicas da CMB responsáveis pelos vários domínios de gestão e planeamento urbano;
- À possibilidade de um acompanhamento mais directo dos processos de elaboração e aplicação de regulamentos e taxas municipais.

Por sua vez, as *desvantagens* desta solução prendem-se com:

- O facto de esta solução não admitir, mesmo que reconhecido o interesse público excepcional, a participação de capitais do Estado;
- A eventual menor adequação da estrutura técnica incumbida da gestão da ORU para uma intervenção mais multifacetada e integrada, nomeadamente em termos de revitalização socioeconómica (apesar da viabilidade de articulação com outros departamentos da CMB);
- As eventuais exigências de reforço de competências e de recursos humanos que a solução exige, seja num modelo de readaptação da DRU, ou de criação de uma nova unidade orgânica;

- As dificuldades previsíveis de resposta atempada e especializada do corpo jurídico do quadro da CMB às necessidades decorrentes do processo de gestão e execução dos três PERU;
- A menor agilidade desta solução no relacionamento com entidades privadas, nomeadamente, com potenciais investidores e outros parceiros;
- Menor eficiência comunicacional se não se vier a estabelecer uma estrutura autónoma de comunicação face ao espectro alargado de comunicação do município.

As duas alternativas que se colocam, para além desta anteriormente analisada, remetem para uma solução de matriz jurídico-institucional diversa, na medida em que se trata de atribuir o encargo da gestão da ORU a uma empresa do sector empresarial local. Estas duas alternativas apresentam contudo situações muito diferentes.

A hipótese de a **gestão da ORU vir a ser integrada numa empresa do sector empresarial local sem objecto social exclusivamente afecto à gestão de ORU** coloca desde logo dificuldades muito evidentes. O facto de as empresas municipais, actualmente existentes no município, possuírem missões e atribuições em áreas específicas que limitam em muito a sua capacidade e adequabilidade para assumir esta nova missão dentro do domínio da reabilitação urbana.

Mesmo no caso da Bragahabit, empresa municipal cujo objecto de intervenção incide nas questões da habitação e gestão do património habitacional, a sua orientação fundamental para o domínio da política e intervenção social retira margem de manobra para responder de forma competente e eficaz aos desafios desta intervenção e no quadro de uma estratégia e acção integrada de reabilitação urbana, com relacionamento fundamental com os segmentos dos proprietários e dos outros agentes, imobiliários e de construção. As exigências de alteração de cultura de intervenção que uma solução deste tipo colocaria levam a concluir desde logo pela menor pertinência e difícil exequibilidade desta solução, porquanto ela exigiria para além disso, uma significativa reformulação da estrutura existente nesta empresa municipal quer em termos de novas competências, quer em termos de novos quadros e perfis técnicos.

A **terceira alternativa**, que se configura ainda dentro deste modelo empresarial, é então a da constituição de uma empresa do sector empresarial local/ SEE, com objecto social exclusivamente afecto à gestão de ORU, ou seja, de acordo com o novo quadro legal, a **constituição de uma Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU)**.

As *vantagens* desta solução vão no sentido de:

- Estrutura flexível e dedicada, que concentra o seu objecto de intervenção na reabilitação urbana, podendo dotar-se de competências e recursos humanos especializados, incluindo jurídicos;
- A solução admitir, se reconhecido o interesse público excepcional, a participação de capitais do Estado;
- Permitir a simplificação dos procedimentos em operações urbanísticas, a agilização de processos de reabilitação integrados (concessão e contratos de reabilitação urbana) e a melhoria de processos de fiscalização;
- Uma maior autonomia financeira e de gestão empresarial das ORU, com evidentes vantagens em termos de *accountability* e de transparência;

- Favorecer alternativas diversas de gestão de instrumentos financeiros;
- Viabiliza um quadro mais adequado de estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas, fundamental para uma eficiente governance no quadro da reabilitação urbana;
- Promover uma gestão do património afecto, incluindo imóveis próprios, mais adequados com os objectivos específicos das ORU;
- Viabilizar uma política de comunicação geral mais adequada e mais eficaz, bem como uma melhor informação e envolvimento do cidadão;
- Impacto na opinião pública no que se refere ao compromisso municipal em termos de política e prioridade de reabilitação nas ORU.

Não se deverá contudo desvalorizar algumas *desvantagens* que esta solução possa implicar, as quais deverão ser devidamente avaliadas e reflectidas no processo de constituição e organização da nova entidade. Essas desvantagens respeitam:

- À própria criação de mais uma empresa municipal no município de Braga, em contra-ciclo com as orientações emanadas do Memorando de Entendimento da *Troika* (Maio de 2011) e relativamente aos ganhos de eficiência e economia de estruturas que actualmente os municípios procuram;
- Os custos associados à criação de uma nova estrutura de iniciativa municipal, cujo financiamento dependerá em larga medida do orçamento municipal e atendendo ao esforço financeiro já feito pela autarquia, ao nível das suas unidade orgânicas (DRU) e das empresas municipais existentes;
- A uma eventual dificuldade na articulação entre esta nova entidade e a DRU, outros departamentos municipais e as empresas municipais existentes, prejudicando a necessária integração destas ORU nas políticas urbanas em curso.

Em síntese, da análise comparativa anterior ressaltam um conjunto de vantagens internas ao Município de Braga relativamente à terceira alternativa referida, da criação de uma empresa do sector empresarial local com objecto social exclusivamente afecto à gestão de ORU – Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU). A adequabilidade desta alternativa é ainda reforçada pelo facto de no Município de Braga existirem duas ACRRU em processo de transformação em Áreas de Reabilitação Urbana e estar em processo de preparação a delimitação e proposta de uma nova ARU.

D. Mas contudo o momento actual e as condições nacionais que decorrem, nomeadamente, dos objectivos estabelecidos no quadro do Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica (de 17 de Maio de 2011) e particularmente no que respeita à avaliação e evolução do quadro legal do SEE, justificam uma opção por um processo de efectivação do Modelo da Entidade Gestora das ORU no concelho de Braga a dois tempos:

1. Um primeiro período que se deve estender até à conclusão do processo de revisão do quadro legal de regulamentação da criação e do funcionamento de empresas públicas a nível central, local e regional (previsto para o primeiro trimestre de 2012), permitindo à Câmara Municipal de Braga dispor de elementos acrescidos para a tomada de decisão;

2. Um segundo período, após a conclusão desse processo, e que se seguirá a uma decisão definitiva da Câmara Municipal quanto à hipótese de criar ou não uma Sociedade de Reabilitação Urbana para gerir as ORU no município.

Este processo a dois tempos resulta na decisão de, no imediato, a Câmara Municipal de Braga internalizar a gestão da(s) ORU¹⁷ nos seus serviços e na sua orgânica actual. Fica no entanto assumido que, posteriormente, em face do conhecimento das condições de enquadramento da política e da legislação nacional no que respeita ao sector empresarial do estado (previsível para o 1º trimestre de 2012), deverá ser avaliada e tomada uma decisão definitiva sobre a hipótese alternativa de criação de uma Sociedade de Reabilitação Urbana.

A operacionalização desta primeira fase e da solução de internalização nos serviços municipais da gestão das ORU e dos respectivos PERU exigirá por sua vez um conjunto de medidas que são especificadas no ponto seguinte.

Apenas numa hipótese de se avançar para o segundo modelo proposto, de criação de uma SRU, terá a Câmara Municipal de proceder à delegação de poderes nesta nova entidade.

6.2. Medidas para adequação interna da estrutura orgânica

O conjunto de medidas a tomar tendo em vista adequar a estrutura orgânica da Câmara Municipal e particularmente a Divisão de Renovação Urbana (DRU) aos novos desafios que a gestão das ORU vai colocar, decorrem em grande medida dos seguintes aspectos:

- i) A necessidade de cumprir os objectivos enunciados no âmbito do eixo estratégico deste PERU, de “Acréscimo da governance no processo de gestão urbana”, particularmente no que respeita à promoção de soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- ii) A capacidade de a Câmara Municipal de Braga lançar novas soluções e novos suportes de comunicação inter-institucional e dirigida às empresas, aos proprietários e à população, nomeadamente, favorecendo outros objectivos enunciados relativamente os diversos eixos estratégicos formulados no âmbito deste PERU;
- iii) A indispensabilidade de estimular a participação de agentes económicos privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população;
- iv) O cumprimento dos objectivos inseridos no presente PERU, especificamente no eixo estratégico de “Revitalização económica e social”, que se centra em sectores baseados em conhecimento e na criatividade, aproximando a gestão da ORU de lógicas empresariais determinantes para a consubstanciação de tais objectivos;

¹⁷ Convém realçar o facto de a Câmara Municipal de Braga ter actualmente em mãos, para além deste processo de conversão da ACRRU do Centro Histórico em ARU, a conversão da ACRRU do Sítio dos Galos também em ARU e a intenção de vir a criar uma terceira ARU, igualmente na cidade de Braga, situação que reveste uma expressiva exigência em termos de organização e gestão dos processos de reabilitação urbana.

- v) A viabilização de soluções diversas no que respeita aos objectivos do presente PERU enquadrados no eixo estratégico de “Inovação ao nível da reabilitação do edificado e das infra-estruturas e serviços urbanos”, nomeadamente, em matéria da criação de interfaces para investigação aplicada nos domínios das tecnologias de construção de edifícios e infra-estruturas tecnológicas, do urbanismo e procedimentos urbanísticos, da habitação e conforto, da mobilidade e micro-logística, etc;
- vi) A gestão de uma forma eficiente de processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento que as estratégias traçadas e a intervenção vão implicar.

Para assegurar uma resposta adequada e eficaz a este conjunto de desafios que se colocam no novo contexto dos processos de reabilitação urbana, e particularmente, no que respeita à ARU do Centro Histórico, entende-se que deve ser tomado um conjunto de medidas de natureza organizativa e ao nível do reforço de competências, que adiante se especificam.

6.2.1. Criação de uma Conselho Estratégico Local para a Reabilitação Urbana – CELRU

Neste novo contexto estratégico e de intervenção no âmbito da política de reabilitação urbana da Câmara Municipal de Braga, que abrangerá para além da ARU do Centro Histórico, outras ARU em processo de proposta, é fundamental que a Câmara Municipal crie condições reforçadas de cooperação e de colaboração com outros agentes, económicos e institucionais, presentes na cidade.

Reconhecendo que o reforço destas condições poderá ficar, de certo modo, menos facilitado com a opção municipal por um modelo de gestão da(s) ORU internalizado na orgânica municipal, a opção vai no sentido de o município desencadear um processo de constituição local de uma comissão consultiva constituída por representantes de entidades e por personalidades de interesse reconhecido para a estratégia e a política municipal de reabilitação urbana.

Este novo órgão local, de natureza consultiva, assumirá, simultaneamente, a qualidade de plataforma de concertação de estratégias e de prioridades de intervenção na reabilitação urbana da cidade, especificamente dentro das ARU criadas, uma função consultiva em áreas técnicas, dentro de um quadro pluridisciplinar, relevantes para a política de reabilitação municipal e como instrumento de reforço comunicacional, apoiando a autarquia em termos de dar maior visibilidade aos compromissos e prioridades nos processos de reabilitação urbana.

A constituição e funcionamento deste **Conselho Estratégico Local** será, por sua vez, muito pertinente no que respeita à definição de prioridades de intervenção, nomeadamente ao nível da definição de unidades de intervenção prioritárias, uma vez que permite incorporar, de forma mais alargada, o interesse e as prioridades provenientes de vários sectores do mercado da reabilitação – proprietários, empresas imobiliárias, empresas de construção, mercado habitacional. Deste modo, a composição deste conselho deverá tentar assegurar uma representatividade equilibrada destes diferentes sectores, para além de outros que se situam nos campos da inovação tecnológica, da coesão social e da identidade e valorização cultural.

Apesar de se considerar que a proposta de composição deste Conselho não tem de ser ultimada em sede de Programa Estratégico, são apontados no entanto algumas entidades e áreas indispensáveis a cobrir, tendo em consideração a missão que lhe deverá ser atribuída:

- *Entidades:* Universidade do Minho; Universidade Católica Portuguesa – Pólo de Braga; Arquidiocese de Braga; Associação Industrial do Minho; Associação Comercial de Braga; Bragahabit EM; Teatro Circo de Braga, SA; entre outras.
- *Domínios a abranger:* mercado imobiliário e de habitação, incluindo representação de proprietários, de inquilinos e de empresas intervenientes; representantes de organizações profissionais ligadas ao sector (ordens de arquitectos, engenheiros, etc.); entidades relacionadas com a investigação e a salvaguarda do património cultural e natural; representantes de IPSS ou ONGD com intervenção representativa nas ARU; representantes do tecido cultural e artístico local; representantes de agrupamentos escolares (procurando uma ligação à população escolar em termos de sensibilização para as questões da reabilitação); entre outros.

O funcionamento deste Conselho Estratégico Local será objecto de uma regulamentação específica, em tempo oportuno, aprovado que seja o modelo de gestão da ORU agora apresentado.

6.2.2. Adequação da unidade Divisão de Renovação Urbana à nova situação

Uma segunda matéria de ajustamento da orgânica Câmara Municipal aos desafios desta aposta na reabilitação urbana por parte do município de Braga respeita ao reforço técnico e de competências dos serviços.

Considerando que actualmente existe uma unidade orgânica que tem competências e tem a seu cargo a gestão e acompanhamento do processo de renovação do Centro Histórico da cidade, a Divisão de Renovação Urbana, inserida na Direcção Municipal de Gestão Urbanística, no Departamento de Gestão Urbanística e Fiscalização, a proposta de modelo de gestão da ORU vai no seguinte sentido:

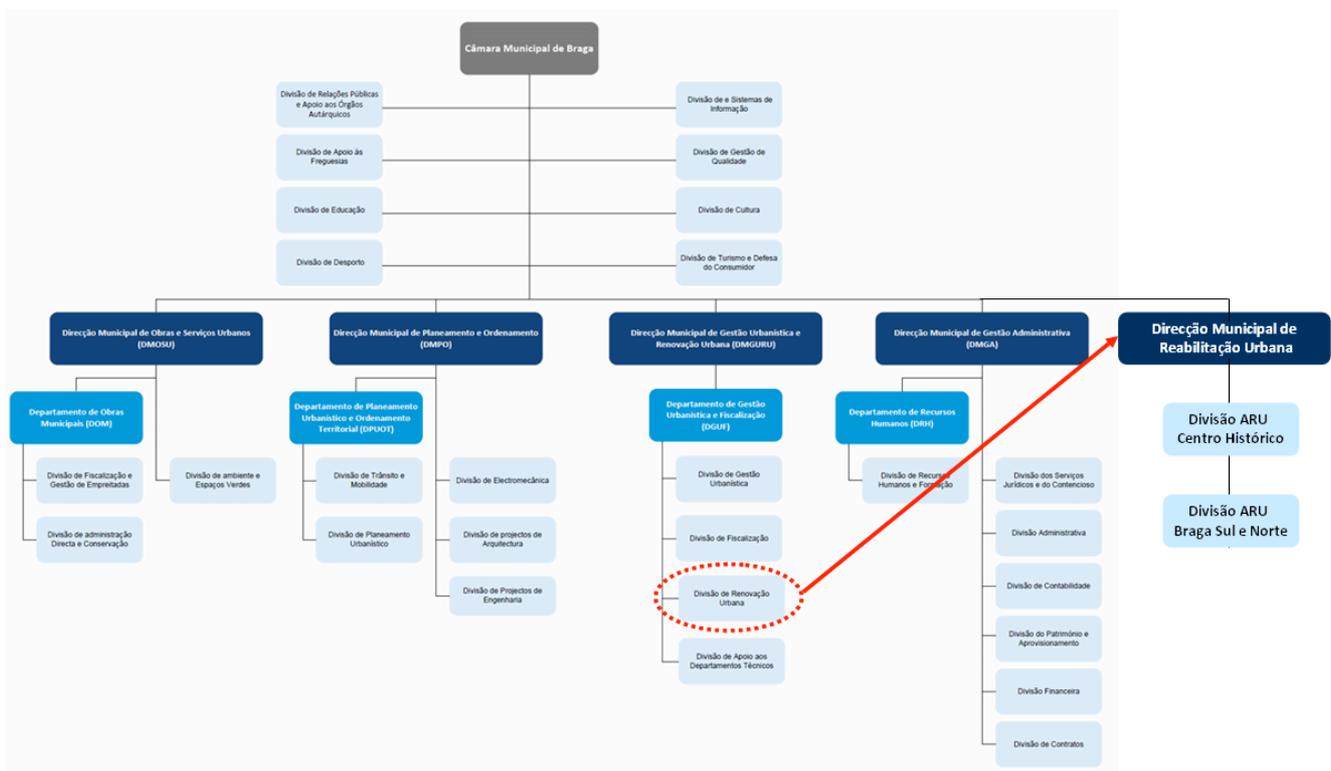
- i) Proceder de imediato ao reforço de competências à actual DRU, nomeadamente em termos de responsabilidades de gestão da ORU do Centro Histórico e em termos de recursos humanos e técnicos que integram a sua estrutura técnica, adequando melhor a matriz de especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada que o processo de implementação do PERU exige e às competências novas que lhe são requeridas;
- ii) Proceder num segundo momento, em função da aprovação de outras ORU em áreas que extravasam a actual ARU do Centro Histórico (já acompanhada pela actual equipa da DRU), a uma revisão da orgânica municipal, autonomizando as competências e a gestão dos processos das ORU, e conferindo à actual DRU um nível superior na estrutura orgânica, transformando-a em Direcção Municipal de Reabilitação Urbana.

Deste modo, o Departamento de Gestão Urbanística e Fiscalização, integrado na Direcção Municipal de Gestão Urbanística deixaria de integrar a Divisão de Renovação Urbana, mantendo as restantes três divisões.

Por seu turno a nova Direcção Municipal de Reabilitação Urbana a criar assumirá todas as competências já atribuídas à actual DRU e outras novas decorrentes dos processos de gestão das ORU. Esta nova Direcção Municipal deverá ser composta por duas sub-unidades orgânicas flexíveis, sendo uma delas dedicada à gestão e operacionalização da área de reabilitação urbana do Centro Histórico e do Programa Estratégico apresentado neste documento e a outra afecta a iguais funções para as áreas de reabilitação urbana de Braga Sul e Braga Norte e dos respectivos programas estratégicos.

A figura seguinte ilustra a alteração no organigrama proposta (indicada a vermelho):

Figura 23 | Proposta de alteração do Organigrama da Câmara Municipal de Braga



Este segundo momento reveste-se de significativa importância considerando a relevância que a autarquia pretende atribuir à política, aos instrumentos e à gestão dos processos de reabilitação urbana. Por outro lado, esta alteração assegurará uma melhoria significativa na articulação e na integração das competências e da acção da nova direcção municipal responsável pela reabilitação urbana, com as competências e a intervenção de outras unidades orgânicas sectoriais. Saliente-se neste aspecto, o facto de a gestão das ORU implicar uma enorme articulação com outros domínios da gestão municipal, como sejam designadamente, as obras municipais e o planeamento e ordenamento, no que respeita à intervenção nestes territórios urbanos específicos. Deste modo, o nivelamento na hierarquia orgânica destas três áreas facilitará sem dúvida a sua articulação, quer ao nível técnico, quer de coordenação, garantindo sem dúvida uma melhor performance interna na tomada de decisão e na implementação e gestão dos instrumentos e das acções a realizar.

Esta alteração permite por seu lado salvaguardar porventura uma autonomia mais clara das áreas da arqueologia e da museologia dentro da orgânica da Câmara Municipal, que hoje se encontram em grande medida, integradas nas funções e estrutura técnica da DRU, eventualmente partilhando competências com a Divisão da Cultura, que dentro do organigrama actual, não se encontra integrada numa qualquer Direcção Municipal, mas na dependência directa do Executivo Municipal. Neste caso, a reorganização então realizada poderá optar, ou por uma integração das competências ao nível da arqueologia e da museologia e dos respectivos técnicos hoje integrados na DRU, na Divisão da Cultura, ou, em alternativa, criar dentro da futura Direcção Municipal da Reabilitação Urbana uma divisão com funções específicas nas áreas da arqueologia, do património e da museologia (que seja transversal às divisões de carácter mais territorial).

A consubstanciação da primeira condição referida, de reforço da estrutura técnica da actual DRU, deverá procurar contemplar áreas disciplinares que, não estando já abrangidas pela actual equipa, são essenciais para lançar e implementar o Programa Estratégico que agora se propõe.

O quadro seguinte enuncia uma primeira proposta de reforço das especialidades que hoje fazem parte da estrutura técnica da DRU:

Tabela 7 | Competências actuais da DRU e proposta de reforço

Estrutura técnica actual	Reforço técnico nas áreas
1 Chefe de Divisão	Urbanismo /Planeamento Urbano
1 Arqueólogo	Engenharia civil
3 Arquitectos	Jurídico, nas seguintes valências: direito do ordenamento e do urbanismo, direito público
1 Eng.º Civil	Económica, nas seguintes valências: economia urbana, economia /gestão
2 Assistentes Técnicos de Medição e Orçamento	Social, nas seguintes valências: sociologia/ sociologia urbana e assistência social
2 Assistentes Técnicos de Desenho	Marketing territorial
1 Assistente Técnico Administrativo	Comunicação «
1 Assistente Técnico de Desenho (Desenho de arqueologia)	
2 Assistentes Técnicos de arqueologia	
2 Assistentes Operacionais de arqueologia	
4 Assistentes Técnicos de Museologia	
1 Assistente Operacional (guarda de museu)	

6.2.3. Reforço da articulação entre diferentes unidades orgânicas

Por último, para além desta proposta de reorganização interna e de recomposição da estrutura orgânica do município, numa fase de consolidação da estrutura técnica responsável pela gestão das ORU, torna-se essencial aumentar e agilizar as interligações transversais entre os diversos sectores e as unidades orgânicas competentes que se demonstram essenciais para assegurar uma abordagem integrada nas ARU.

Um **primeiro nível** de articulação respeita aos diversos âmbitos de poderes que a Câmara Municipal possui e que dizem respeito quer aos instrumentos de controlo das operações urbanísticas, quer a instrumentos de política urbanística, distribuídos por determinadas unidades que integram a orgânica municipal – Departamento Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Territorial, Departamento de Obras Municipais e Departamento de Gestão Urbanística e Fiscalização, os quais se

demonstram determinantes nos processos de execução de operações reabilitação urbana.

Um **segundo nível** de articulação associa-se com as questões de natureza jurídica e procedimental, centrados na Divisão de Serviços Jurídicos e de Contencioso (Direcção Municipal de Gestão Administrativa).

Um **terceiro nível** de articulação relaciona-se com os novos incentivos e apoios criados pelo município para apoiar a reabilitação, que entram nas esferas fiscal, administrativa e financeira e que apelam a relações mais intensas, designadamente com a Divisão Financeira (Direcção Municipal de Gestão Administrativa).

Um **quarto nível** de articulação concentra-se na esfera da própria formulação da estratégia e na concertação da implementação de políticas sectoriais, apelando a um nível de articulação estreito com um certo número de divisões, algumas delas da esfera directa do Executivo Municipal – Divisão da Cultura, Divisão da Educação, Divisão do Turismo e Defesa do Consumidor, Divisão de Gestão da Qualidade, Divisão do Desporto, ou inseridas em Direcções Municipais – Divisão de Ambiente e espaços verdes e Divisão de Trânsito e Mobilidade.

Por último, sublinha-se ainda a importância de garantir uma boa articulação entre a unidade orgânica responsável pela gestão das ORU e as Empresas municipais existentes, em especial as que têm competências dentro de domínios estratégicos e estruturais para os processos de reabilitação, como é o caso da BragaHabit.

6.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

A estratégia de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico de Braga é complexa, integrando múltiplas linhas de intervenção e assentado em dinâmicas de acção - reacção de diversos agentes:

- Públicos: Os mais activos serão a Câmara Municipal de Braga (e algumas Empresas Municipais) e o IHRU, que podem ter uma acção de intervenção directa (na qualificação do espaço público e colectivo ou enquanto proprietários e senhorios de edifícios a reabilitar) ou actuar ao nível da disponibilização de apoios.
- Entidades (públicas e privadas) gestoras de infra-estruturas urbanas, incluindo os serviços de transporte colectivo. Na estratégia global, espera-se que estas entidades respondam às necessidades de forma eficiente, programando as suas intervenções ou disponibilizando os seus serviços em tempo oportuno e de forma concertada com as linhas orientadoras da intervenção.
- Promotores imobiliários e empresas de construção, que serão agentes fundamentais da transformação do tecido edificado, intervindo de forma activa.
- Proprietários de imóveis (e senhorios), também actores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público.
- Residentes na zona, sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção (e respectivos mecanismos

de apoio), assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção.

- O mesmo tipo de referência pode fazer-se a outros ocupantes e utentes do Centro Histórico, em especial os empresários dos sectores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Mas nem todos os destinatários da intervenção se encontram ou operam no interior da área. Algumas das propostas são claramente dirigidas à atracção de novos investimentos, de novos serviços, de novas actividades, de novos residentes e de novos utentes. À excepção dos visitantes/turistas, na sua generalidade estes “novos utentes” podem enquadrar-se nas tipologias acima descritas.

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

Neste capítulo sistematizam-se alguns dos mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação dos diversos Instrumentos de Política de Reabilitação Urbana e Projectos de Intervenção. Estes mecanismos são de natureza diversificada, dirigindo-se tanto à acção dos agentes públicos quanto privados e, na generalidade dos casos, podem e devem ser aplicados de forma combinada.

6.3.1. Incentivos de natureza fiscal e administrativa

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

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

- **Redução do IVA** (5-6%) em acções de reabilitação inseridas na ACRRU / ARU (Lei 12-A/2010 de 30/6).
- **Isenção de IMI** – garantia de 5 + 3 anos de isenção de IMI em edifícios reabilitados no interior da ACRRU / ARU;
- **Isenção ou redução de IMI** (em pelo menos 25 %) em edifícios reabilitados inseridos na ARU que evidenciem bons níveis de conservação (exterior e interior), de acordo com critérios previamente definidos pela unidade orgânica municipal com responsabilidade na gestão das ORU e após vistoria municipal;
- **Isenção ou redução de IRC e IRS para rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário que operam na área de intervenção; deduções à colecta de IRC e IRS para transacções e intervenções em imóveis situados em área de reabilitação urbana** (Lei nº 64-A/2008, de 31/12). A taxação de mais-valias pode também ser, de acordo com este regime jurídico, ser aliviada. Este tipo de instrumento será abordado num ponto seguinte.

- **Isenção de IMT** para: as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal; as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras; as aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Ao nível administrativo referimo-nos, também em casos em que se esteja em presença de acções convergentes com os objectivos perseguidos, a procedimentos de licenciamento mais ligeiros ou flexíveis, a redução ou isenção de algumas taxas ou a compensações através de direitos de construção adicionais.

- **Taxa de ocupação do domínio público:** livre (para acções de intervenção rápidas <2 meses) ou redução de 80% na ACRRU/ARU (intervensões >2 meses); inclui a redução de taxas para ocupação com esplanadas nas áreas em que se pretende estimular o sector do comércio/ restauração/ cafetaria.
- **Taxa de Licenciamento / autorização / admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas:** isenção em operações urbanísticas respeitantes a obras de reconstrução, alteração e conservação efectuadas dentro dos limites da ACRRU/ARU, bem como relativamente a obras de recuperação, alteração e conservação de edifícios legalmente classificados como de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal. A concessão de isenção de taxas de licença só poderá ser concedida uma vez cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares indispensáveis à aprovação da operação urbanística inerente;
- **Equacionar a criação de um sistema de Licenciamento, análogo ao "Sistema Multi-critério tipo SIM-Porto"**, que permita a criação de uma bolsa de créditos de construção nova em outras zonas da cidade, para proprietários que promovam acções de Reabilitação no Centro Histórico (promoção ao investimento de grandes proprietários e grupos empresariais).
- **Elaboração ou revisão de Instrumentos de Gestão Territorial (PMOT: PU, PP)** no sentido de integrar nos seus sistemas de execução, nos seus regulamentos e na sua tradução espacial, medidas tendentes a estimular e favorecer a reabilitação urbana em detrimento do crescimento por expansão da cidade.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e conseqüente degradação do centro histórico, deverá o município estudar a hipótese de ser aplicada uma penalização no IMI para proprietários de edifícios não reabilitados localizados na área delimitada pela ACRRU/ARU.

6.3.2. Instrumentos de apoio financeiro

Trata-se, neste caso, de mobilizar uma grande diversidade de instrumentos de natureza financeira: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do QREN; (iii) sistemas de incentivos às empresas e acções colectivas (QREN); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas, incluindo fundos

de investimento imobiliário em reabilitação urbana; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No primeiro caso, referimo-nos aos **programas nacionais de apoio à reabilitação urbana e à habitação** geridos pelo IHRU:

- **RECRIA** - O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fracção habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.
- **REHABITA** - O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas. O financiamento no âmbito do REHABITA destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.
- **RECRIPH** - O Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal. Em determinadas condições, os condóminos podem, ainda, aceder a um financiamento para a realização de obras nas fracções autónomas.
- **SOLARH** - Permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação: em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção; em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.
- **PROHABITA** - Tem como objectivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

- PORTA 65 Jovem - O Programa Porta 65 Jovem tem como objectivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem; a reabilitação de áreas urbanas degradadas; a dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

No segundo caso destacam-se, como **instrumentos privilegiados para apoio ao investimento público ou de parceria**, as seguintes linhas de financiamento do QREN 2007-2013 que podem apoiar alguns dos eixos mais relevantes da intervenção:

- Parcerias para a Regeneração Urbana (Eixo 4 do ON2) - Este instrumento é um dos quatro vectores de intervenção da Política de Cidades POLIS XXI, visa apoiar acções dirigidas à revitalização integrada de espaços intra-urbanos, tendo como suporte uma estrutura de parceria local alargada (município, serviços desconcentrados da administração central, ONG, empresas, etc.). O Centro Histórico de Braga tem uma candidatura aprovada e uma estrutura técnica de apoio à PRU em funcionamento. As operações integradas no Programa de Acção beneficiam de um apoio FEDER a fundo perdido de 80%.
- Tipologia de Intervenção "Melhoria da Eficiência Energética em Habitações de Famílias de Baixos Rendimentos no âmbito de Intervenções Integradas de Regeneração Urbana" (Eixo 4 do ON2) – complementar das PRU, é um instrumento dirigido a *edifícios de propriedade pública* ou em *regime de propriedade horizontal integrados em bairros sociais*, com localização em área abrangida por um Programa de Acção de PRU, com mais de 60% das fracções habitacionais ocupadas ou, no caso de propriedade pública, destinados a ser ocupadas por agregados familiares de baixos rendimentos e que se encontrem em razoável estado de conservação ou objecto de obras de reabilitação. O Programa de Acção da PRU do Centro Histórico de Braga deve ser complementado com uma proposta de inclusão desta componente, admitindo-se, para acções destinadas a melhorar a eficiência energética dos edifícios, um acréscimo global até 10% do valor do FEDER já aprovado.
- Acções Inovadoras de Desenvolvimento Urbano (Eixo 9 do POVT) – outro dos vectores de intervenção da Política de Cidades POLIS XXI, visa apoiar projectos-piloto que tenham por objectivo desenvolver ou transferir, para aplicação nas cidades portuguesas, soluções inovadoras de resposta às procuras e aos problemas urbanos que ainda não tenham sido ensaiadas em território nacional ou, tendo-o sido com resultados positivos, careçam de aplicação a uma escala mais alargada para motivar a sua replicação. A comparticipação FEDER pode ascender a 80% do valor do investimento.
- Valorização Económica de Recursos Específicos (Eixo 2 do ON2) – designadamente na tipologia *promoção de um "cluster" de indústrias criativas*, englobando actividades como a produção de conteúdos de natureza cultural, serviços de design, vídeo, fotografia, moda, produção artística, cinema ou arquitectura. A taxa de comparticipação FEDER prevista não deverá ultrapassar os 70%.
- Promoção e Capacitação Institucional (Eixo 5 do ON2) – Esta linha de financiamento visa apoiar iniciativas inovadoras e de elevado efeito

demonstrativo de promoção e capacitação das principais instituições regionais e locais, tendo em vista, designadamente, o exercício de funções fundamentais em matéria de estudo e investigação, informação, animação socioeconómica, promoção da Região e dos seus produtos e cooperação inter-institucional e inter-regional, bem como, a potenciação, ao nível regional, da aplicação da generalidade dos instrumentos de financiamento nacionais e comunitários. A taxa de comparticipação FEDER prevista não deverá ultrapassar os 70%.

- Rede de Equipamentos Culturais – Programação Cultural em Rede (Eixo 3 do ON2) - domínio de intervenção que tem como objectivo geral contribuir para melhorar o acesso público à fruição das actividades culturais e à participação das artes do espectáculo, das artes visuais e do património móvel no processo de construção e aprofundamento da cidadania.
- Redes Urbanas para a Competitividade e a Inovação (Eixo 4 do ON2) - Outro dos vectores de intervenção da Política de Cidades POLIS XXI, visa apoiar redes de actores urbanos envolvidos num processo de cooperação estratégica para o reforço dos factores de competitividade, do potencial económico e da projecção internacional de uma cidade ou de redes de cidades organizadas numa base de proximidade ou numa base temática. Braga, juntamente com Barcelos, Famalicão e Guimarães, integra uma rede urbana designada por Quadrilátero, na qual também são parceiros o CITEVE, a AI Minho e a Universidade do Minho. Entre outros eixos de intervenção há um conjunto de projectos integrados no Quadrilátero Desenvolvimento Urbano, que visam aplicar e difundir em rede soluções inovadoras para a construção e a reabilitação urbana. A entidade responsável é a Associação de Municípios de Fins Específicos do Quadrilátero. Independentemente do financiamento específico de um edifício do CH que está previsto na respectiva candidatura, o Quadrilátero assumiu como prioridade esta linha de trabalho, pelo que poderá ser mobilizador de novos financiamentos no âmbito do QREN. A comparticipação FEDER pode ascender a 80% do valor do investimento.

O terceiro caso refere-se aos **instrumentos financeiros do QREN para promoção da competitividade**, especialmente:

- Sistemas de incentivos às empresas, através de candidaturas ao QREN: Eixo 1 do ON2 e Programa Compete. Trata-se de apoios a mobilizar para o necessário upgrade e modernização das actividades de comércio, serviços ou outras que já se localizam na área ou para a estratégia de atracção de novas iniciativas empresariais em sectores relevantes para a estratégia. Embora com dinamização e monitorização a partir da Entidade Gestora e da Associação Comercial de Braga (ou outras) e mesmo da Banca, este tipo de mecanismo dependerá sempre da capacidade de iniciativa das empresas e dos empresários.
- Sistema de Incentivos a Projectos de Modernização do Comércio (MODCOM) – este sistema, financiado pelo Fundo de Modernização do Comércio, apoia a modernização e a revitalização da actividade comercial, em especial em centros de comércio com predomínio do comércio independente de proximidade, bem como a promoção de acções dirigidas ao comércio. Prevê o apoio a três tipos de projectos: Projectos Empresariais de Modernização Comercial; Projectos de Integração Comercial; e Projectos de Promoção Comercial. Podem ser beneficiárias médias, pequenas e microempresas,

agrupamentos de empresas e associações empresariais. O IAPMEI e a DGAE são as entidades responsáveis pelo Sistema, cuja taxa de apoio oscila entre 45% e 60%. As candidaturas são abertas anualmente, num período limitado (usualmente no primeiro trimestre de cada ano).

- Estratégias de Eficiência Colectiva (QREN 2007-2013) – uma EEC é um conjunto coerente e estrategicamente justificado de iniciativas, integradas num Programa de Acção, que visem a inovação, a qualificação ou a modernização de um agregado de empresas com uma implantação espacial determinada e que fomentem, de forma estruturada, a emergência de economias de aglomeração através, nomeadamente, da cooperação e do funcionamento em rede entre as empresas e entre estas e outros actores relevantes para o desenvolvimento dos sectores a que pertencem e dos territórios em que se localizam. Neste caso, importa sobretudo destacar a EEC do tipo ARDU (Acções de Regeneração e Desenvolvimento Urbanos), que são iniciativas conjuntas de base local envolvendo projectos empresariais previstos num programa integrado de desenvolvimento urbano, como é o caso da PRU (Braga - Centro Histórico) e da RUCI (Quadrilátero), que já estão aprovadas. Em termos práticos, as EEC traduzem-se num acesso privilegiado aos sistemas de incentivos do Eixo 1 do Programa ON2 pelas empresas localizadas na área de intervenção, desde que demonstrem concorrer para os objectivos de regeneração urbana e de competitividade que os respectivos programas de acção preconizam.
- Iniciativa MERCA – Instituída através de protocolo entre Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, o Ministério da Economia e da Inovação e a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, a Iniciativa MERCA concretiza-se através das seguintes medidas: (i) Linha de Crédito Comércio Investe (linha de crédito bancária apoiada pelo Programa Operacional COMPETE); Qualificação de PME do Comércio e Serviços localizadas em Áreas de Reabilitação Urbana (Qualificação PME/ ARU, incentivos a projectos individuais de PME); EEC de base territorial, no domínio da Política de Cidades (PME Comércio/ ARDU, incentivos a projectos individuais de empresas e incentivos a projectos colectivos - SIAC); Projectos Conjuntos e Acções Colectivas (SIAC). Trata-se de uma Iniciativa que enquadra os diversos instrumentos financeiros do QREN, disponibilizados através dos Programas Operacionais ON2 e COMPETE. Note-se que a abertura de períodos de candidatura é relativamente irregular, havendo uma coordenação global a partir da Autoridade de Gestão do COMPETE.
- Sistema de Apoio a Acções Colectivas – O SIAC visa a melhoria da competitividade (do país, de uma região, de um sector ou grupos de sectores) organizados em redes associadas a estratégias de eficiência colectiva. Apoia (através de financiamento do QREN no Programa Compete ou no ON2) projectos que devem configurar uma resposta a problemas comuns, traduzindo-se os seus resultados na provisão de bens públicos geradores de externalidades positivas indutoras de efeitos de arrastamento na economia e não passíveis de apropriação privada ou de conferir vantagem a uma empresa individualmente considerada ou a um grupo restrito de empresas. Os beneficiários são as estruturas associativas empresariais ou entidades gestoras ou de animação económica, como as UAC criadas nos projectos de Urbanismo Comercial (URBCOM).

A quarta tipologia de apoios financeiros refere-se a determinados **produtos financeiros** ou com intervenção privilegiada das instituições financeiras:

- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana – criados a partir do DL 67-A/ 2007, de 31/12 (artº 82: regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), estes FIIRU, que são Fundos de Investimento Imobiliário que financiam especificamente intervenções de reabilitação de imóveis arrendados ou localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, dão acesso a benefícios fiscais na tributação dos rendimentos obtidos (em determinadas circunstâncias), sejam IRS, IRC ou mais-valias. Os Fundos devem ser autorizados pela CMVM, podendo ser constituídos até 31/12/2012.
- Protocolos bancários – de natureza diversificada, traduzindo-se na facilitação das condições de acesso a crédito ou serviços bancários pelos proprietários, inquilinos ou empresas de construção ou imobiliárias que façam intervenções de reabilitação na ARU. A Entidade Gestora tomará a iniciativa de protocolar e divulgar essas condições com as diversas instituições bancárias disponíveis para este tipo de colaboração.

Por último, refere-se um poderoso instrumento de apoio à reabilitação urbana, que corresponde à criação de **fundos de desenvolvimento urbano** (FDU), designadamente com apoio da Iniciativa JESSICA:

- Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA) – Instrumento de engenharia financeira criado pela Comissão Europeia e operacionalizado através do Banco Europeu de Investimento e com o apoio do Council of Europe Development Bank, mobilizando recursos financeiros do QREN 2007-2013 (FEDER dos PO Regionais e do POVT). A intervenção assenta na disponibilização de empréstimos ou na participação no capital de entidades ou fundos para a reabilitação urbana, complementando os apoios dos fundos estruturais ou outro tipo de financiamento público ou privado. Não há qualquer apoio a “fundo perdido” por parte deste instrumento financeiro, cuja aplicação em concreto se materializa na criação de FDU. Num primeiro nível foi criado um fundo de participação (*holding fund*) português, no valor de € 130 milhões, com participação financeira do Estado e dos Programas Operacionais (Regionais e de Valorização do Território). Este *holding fund*, gerido pelo BEI, permitirá desenvolver os fundos de desenvolvimento urbano (na criação ou investindo em).
- Fundos de desenvolvimento urbano – Os FDU são instrumentos financeiros, com participação pública e/ou privada (que podem ou não ter uma participação do *holding fund* JESSICA).

São os fundos de desenvolvimento urbano que apoiam os projectos concretos. Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FII/ FIIRU, parcerias público -privadas) criadas para a realização de projectos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias. São veículos de financiamento reembolsável a projectos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. A sua natureza pode ser muito diversificada, podendo ir desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou um fundo de investimento imobiliário.

Importa referir que os FDU com participação JESSICA devem respeitar a regulamentação referente aos fundos estruturais e que o FDU ou a parte do FDU que for participada/ financiada pelo *holding fund* apenas pode apoiar projectos de natureza não -especulativa. Também está excluída a possibilidade de uma mesma entidade ser gestora e beneficiária de um FDU JESSICA.

O primeiro procedimento público aberto pelo BEI para a apresentação, por entidades públicas e/ou privadas, de propostas de FDU, respectivos planos de negócios, participantes e estratégia de intervenção encerrou em 2 de Dezembro de 2010, decorrendo actualmente o processo de análise das candidaturas. Notícias preliminares indicam que foram já pré-seleccionadas dez candidaturas (entre as quais cinco são conhecidas, com liderança do Banco Português de Investimento, do Montepio Geral, da Caixa Geral de Depósitos e do Turismo de Portugal; a quinta é liderada pelo município de Viseu, mas a condicionante regulamentar que referimos acima deverá excluí-la da próxima fase).

6.4. Prazo global do Programa e cronograma de execução

O Artigo 18º do Decreto-Lei nº 307/2009, que estabelece o novo regime jurídico da reabilitação urbana, remete para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a fixação do âmbito temporal em que vigora a área de reabilitação urbana, não podendo no entanto vigorar por prazo superior a 15 anos.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo actual executivo municipal em levar a cabo uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de **dez anos**, decorrendo entre **2011 e 2021**.

Como se pôde verificar no capítulo quinto, aos diversos projectos e instrumentos foi atribuída uma prioridade de execução e uma previsão temporal para a sua realização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projectos e acções propostas apresenta-se neste ponto o cronograma global de execução, dentro do prazo agora proposto.

Assim, apresentam-se nas tabelas seguintes dois cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação (projectos de intervenção estruturantes e complementares) e dos instrumentos de política de reabilitação urbana. A cor vermelha corresponde ao período expectável para desenvolvimento, execução e implementação do projecto ou acção propriamente dita, enquanto a cor amarela pode corresponder à fase de concepção final do projecto ou acção, ou então à fase de conclusão (antecipando eventuais deslizamentos na sua execução).

De referir ainda que, para uma mais correcta percepção da tipologia de projectos propostos, se considerou pertinente agrupar os projectos de intervenção estruturantes por tipologia. Desta forma será possível perceber os prazos para projectos de intervenção no espaço público, intervenções em equipamentos, acções de dinamização de actividades económicas e projectos de infraestruturização.

Tabela 8 | Cronograma global do PERU do Centro Histórico de Braga (PIE e PIC)

Código	Projectos de intervenção estruturantes e complementares	2011	2012	2013	2014	2015	2016/21
1 Espaço Público							
PIE.A.1.	Obra de requalificação de superfície da Praça do Município e Rua de Santo António da Praça (Núcleo medieval)						
PIE.A.2.	Obra de requalificação de superfície da Praça Mouzinho de Albuquerque (Losango de articulação)						
PIE.A.3.	Obra de requalificação de superfície da Rua de Santo André (Losango de articulação)						
PIE.A.4.	Projecto de requalificação do Largo da Senhora-a-Branca (Eixo Longitudinal)						
PIE.A.5.	Projecto de requalificação do Campo das Hortas e Rua Andrade Corvo (Eixo Longitudinal)						
PIE.A.6.	Obra de requalificação de superfície da Rua dos Chãos e da Avenida Central (Eixo latitudinal)						
PIE.A.7.	Obra de requalificação de superfície da Rua de S. Vicente e Largo dos Penedos (eixo latitudinal)						
PIE.A.8.	Requalificação das restantes praças e largos que configuram o Eixo latitudinal						
2 Equipamentos							
PIE.C.1.	Criação de incubadora de actividades artísticas e culturais						
PIE.C.2.	Construção de um espaço museológico das ruínas romanas das Carvalheiras						
PIE.C.3.	Requalificação do Mercado Municipal						
PIE.C.4.	Loja da Reabilitação						
3 Edificado							
PIE.D.1.	Projecto de reabilitação do edifício das Ruas Direita e Cruz de Pedra						
PIE.D.2.	Projecto de reabilitação do edifício da Rua da Boavista						
PIE.D.3.	Projecto de reabilitação do edifício das Ruas S. Vicente e Dr. Artur Soares						
PIE.D.4.	Projecto de reabilitação do edifício das Ruas S. Victor, S. Domingos e D. Pedro V						
PIE.G.1.	Promoção e dinamização da reabilitação do edifício e do mercado de arrendamento dentro do núcleo medieval						
PIE.G.2.	Promoção e dinamização da reabilitação do edifício e do mercado de arrendamento nos quarteirões envolventes à Praça Mouzinho de Albuquerque e Ruas do Sardoal e Santa Margarida						
4 Actividades Económicas							
PIE.B.1.	Projecto de promoção do comércio tradicional na Área comercial polarizadora						
PIE.B.2.	Estudo para requalificação das galerias comerciais de 1ª geração						
PIE.B.3.	Projecto de promoção de actividades de restauração e animação nocturna da Área						
5 Infraestruturas							
PIE.H.1.	Ligação em transporte público Estação Caminho-de-ferro - Universidade						
PIE.H.2.	Criação de rede de ciclovias e circuitos pedestres no CH com ligação à restante rede da cidade						
6 Projectos complementares							
PIC.B.1.	Criação de auditório vocacionado para seminários e pequenos congressos (Quarteirão comercial e cultural)						
PIC.B.2.	Projecto de reconversão de Shopping Santa Cruz (Quarteirão comercial e cultural)						
PIC.B.3.	Obra de requalificação de superfície do Largo Carlos Amarante e das Ruas do Raio e S. Lázaro (Quarteirão comercial e cultural)						
PIC.C.1.	Criação de um centro empresarial de última geração						
PIC.C.2.	Projecto de reabilitação e readaptação do edifício do Recolhimento de Santa Maria Madalena						
PIC.C.3.	Projecto de requalificação da Praça da Faculdade de Filosofia (UCB)						
PIC.C.4.	Requalificação das ruas na envolvente da Faculdade de Filosofia (UCB)						
PIC.C.5.	Projecto de valorização do Largo da Igreja de S. Vitor						
PIC.E.1.	Roteiro das empresas culturais e da criatividade						
PIC.E.2.	Roteiro de galerias, museus e outros espaços de interpretação e difusão artística						

Código	Projectos de intervenção estruturantes e complementares	2011	2012	2013	2014	2015	2016/21
PIC.E.3.	Roteiro do património arqueológico, arquitectónico e artístico no CH de Braga						
PIC.E.4.	Reestruturação e abertura ao uso público dos jardins de Guadalupe, dos Biscainhos e do Museu Nogueira da Silva						
PIC.E.5.	Criação de um roteiro de jardins e espaços verdes						
PIC.E.6.	Concepção de roteiro "Carbono Zero"						
PIC.E.7.	Execução de Sinalética dos roteiros						
PIC.F.1.	Ligação Estação CP / Arco da Porta Nova						
PIC.F.2.	"Rótula" de Infias						
PIC.F.3.	Plataforma nascente						
PIC.F.4.	Ligação Variante (Rua de S. Martinho) / Centro Histórico						
PIC.F.5.	Requalificação do Parque de estacionamento na Rua de S. Martinho (ao Campo da Vinha)						
PIC.F.6.	Reforço da articulação Central de Camionagem - Centro Histórico						
PIC.H.1.	TUBiclas						
PIC.H.2.	Adequação da rede de transportes públicos urbanos à oferta de locais de lazer/ comércio/ animação urbana no CH						

Tabela 9 | Cronograma global do PERU do Centro Histórico de Braga (IPRU)

Código	Instrumentos de política de reabilitação urbana	2011	2012	2013	2014	2015	2016/21
1ª PRIORIDADE							
IPRU.1.1.1.A	Programa de incentivo à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento						
IPRU.1.1.1.B	Promoção de medidas específicas de apoio ao arrendamento por segmentos específicos da população						
IPRU.1.1.1.C	Criação de uma bolsa de habitação para arrendamento destinada a estudantes e investigadores						
IPRU.1.1.2.A	Programa de incentivo à recuperação de edifícios para habitação						
IPRU.1.3.1.B	Criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas e profissionais artísticos, culturais e criativos no Centro Histórico de Braga						
IPRU.1.5.4.A	Projecto de Intervenção Cultural no Theatro Circo MUSA						
IPRU.1.5.4.B	Projecto de Intervenção Cultural no núcleo histórico e urbano de Braga - BragaCult						
IPRU.1.5.4.C	Programação específica no âmbito do evento Braga Capital Europeia da Juventude						
IPRU.1.7.1.A	Programa de Seminários e Conferências						
IPRU.2.1.2.B	Promoção de workshops e cursos específicos na área da reabilitação						
IPRU.2.1.3.A	Criar e divulgar guias de termos de referência de boas práticas de intervenção em construções existentes						
IPRU.2.2.1.A	Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras						
IPRU.2.2.1.B	Estabelecer requisitos específicos enquadrados regulamentarmente para o uso de energias renováveis e o desempenho energético dos edifícios						
IPRU.2.2.3.A	Promover práticas de Projecto e de Licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infra-estruturas do Espaço Público.						
IPRU.2.2.4.A	Formatar e adoptar tipologias adequadas a segmentos específicos de arrendatários						
IPRU.2.2.4.B	Sistematizar abordagens de projecto para as tipologias características do Centro Histórico						
IPRU.2.2.5.A	Projecto de grupo de reflexão sobre implicações de reabilitação em termos dos regulamentos e legislação						
IPRU.2.2.5.B	Criação da figura do "Gestor de Processo de Licenciamento"						

Código	Instrumentos de política de reabilitação urbana	2011	2012	2013	2014	2015	2016/21
IPRU.2.3.1.A	Preços reduzidos aos utilizadores de Parques de Estacionamento periféricos que estabeleçam a interoperabilidade com outros meios de transporte no acesso ao Centro Histórico						
IPRU.3.1.1.A	Sistemas de Gestão integrados e planos de manutenção						
IPRU.3.2.1.A	Elaboração e execução do Plano de marketing para o PERU						
IPRU.3.2.1.B	Criação de Cartão Centro Histórico Braga						
IPRU.3.2.1.C	Projecto de disponibilização on-line de conteúdos interpretativos da história urbana, institucional e socioeconómica da cidade de Braga						
2ª PRIORIDADE							
IPRU.1.1.3.A	Negociação de novos acordos de estacionamento específicos para residentes						
IPRU.1.1.3.B	Estudar novas tipologias de soluções de estacionamento individual e colectivo em edifícios reabilitados						
IPRU.1.1.4.A	Atração de entidades com vocação para promover unidades de residência colectiva destinadas a estudantes e respectiva execução de investimentos						
IPRU.1.1.5.A	Programa de apoios/ incentivos a empresas privadas que criem no Centro Histórico novos serviços domésticos ou comércio de proximidade						
IPRU.1.2.1.A	Promoção da oferta de novos espaços destinados a escritórios e serviços (escritórios, consultórios médicos, etc.)						
IPRU.1.3.1.A	Projectos de ocupação efémera						
IPRU.1.3.2.A	Dinamização de projectos de cooperação ou em rede entre os agentes ou estruturas culturais mobilizadores de recursos patrimoniais e urbanos						
IPRU.1.4.1.A	Programa concertado de acções de comunicação						
IPRU.1.4.2.A	Programa de apoio à reconversão das estruturas comerciais / centro comerciais de 1ª geração						
IPRU.1.5.1.A	Programa de apoios/ incentivos a associações de jovens para instalação no Centro Histórico						
IPRU.1.5.2.A	Criação de incentivos para novas estruturas hoteleiras e de alojamento jovem						
IPRU.1.5.3.A	Criação de incentivos para instalação de esplanadas						
IPRU.1.6.2.A	Programa de qualificação paisagística efémera de vazios urbanos com base na instalação de estruturas verdes e de lazer						
IPRU.1.7.2.A	Criação de uma rede de espaços ícone						
IPRU.2.1.1.A	Criação de uma bolsa de artífices qualificados						
IPRU.2.1.1.B	Criação de uma bolsa de PME especializadas em trabalhos de reabilitação e conservação						
IPRU.2.1.2.A	Criação de centro de competências na área das tecnologias de reabilitação						
IPRU.2.1.3.B	Criação de prémios de mérito anuais para as intervenções mais relevantes no CH (implicando a entrega de dossiers fotográficos nos procedimentos de licenciamento)						
IPRU.2.2.2.A	Fazer uso das tecnologias de informação, sistemas de monitorização e projectos-piloto na área da reabilitação						
IPRU.2.2.2.B	Acesso a redes de banda larga da próxima geração no Centro Histórico						
IPRU.2.2.2.C	Criação de um sistema de incentivos à instalação de empresas dedicadas às novas tecnologias						
IPRU.2.2.3.B	Criação de Sistemas de Gestão Integrados e Planos de Manutenção do Espaço Público						
IPRU.2.3.2.A	Promover o aproveitamento de áreas dos espaços de estacionamento para a criação de áreas de armazenamento destinadas a estabelecimentos comerciais						
IPRU.3.1.2.A	Criação de um Conselho Estratégico						
IPRU.3.3.1.A	Dinamizar fóruns de opinião associados ao PERU e ao Centro Histórico de Braga						
IPRU.4.2.2.A	Programa de incentivos à reabilitação em zonas da cidade limítrofes ao Centro Histórico						
IPRU.4.3.1.A	Edição de uma revista municipal sobre história urbana e urbanismo						

6.5. Programa de investimento e de financiamento da operação

Conforme previsto no novo quadro legal que enquadra a política nacional para a reabilitação urbana (D-L 307/2009), um programa estratégico como o que agora se apresenta deve definir o programa de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento. É a este objectivo que este capítulo pretende dar resposta.

Nos capítulos anteriores apresentaram-se já as estimativas financeiras e as possíveis e disponíveis fontes de financiamento para cada um dos projectos de intervenção propostos (sejam estruturantes ou complementares) e dos instrumentos de política de reabilitação urbana. A tabela seguinte sistematiza o investimento global previsto apenas para os projectos de intervenção (PIE e PIC). A opção por quantificar apenas estes, excluindo os instrumentos de política de reabilitação urbana, deve-se ao facto de muitos dos instrumentos propostos serem apenas linhas programáticas e de política, e dessa forma de difícil quantificação.

Da análise conjunta destas estimativas conclui-se que o investimento global proposto neste programa estratégico poderá variar entre os 50 Milhões de Euros e os quase 80 Milhões de Euros, sendo que, destes valores, entre cerca de 37 a 63 Milhões de Euros dizem respeito aos projectos estruturantes. Já relativamente aos projectos complementares, estima-se um investimento que rondará os 14 Milhões de Euros.

Tabela 10 | Estimativa de investimento global do Programa Estratégico de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Braga (apenas PIE e PIC)

Promotor	Valor global (em €)
PROJECTOS DE INVESTIMENTO ESTRUTURANTES (PIE)	
Município de Braga (enquanto entidade gestora da ORU)	12.270.033 €
Investidores Privados	Mínimo 23.850.000 €
	Máximo 49.400.000 €
Outras Entidades (ACB/ TUB)	1.400.000 €
<i>Subtotal PI Estruturantes</i>	Mínimo 37.520.033 €
	Máximo 63.070.033 €
PROJECTOS DE INVESTIMENTO COMPLEMENTARES (PIC)	
Município de Braga (enquanto entidade gestora da ORU)	8.725.250 €
Investidores Privados	5.100.000 €
Outras Entidades (ADDICT/ TUB)	282.500 €
<i>Subtotal PI Complementares</i>	14.107.750 €
INVESTIMENTO TOTAL (PIE + PIC)	
Município de Braga (enquanto entidade gestora da ORU)	20.995.283 €
Investidores Privados	Mínimo 28.950.000 €
	Máximo 54.500.000 €
Outras Entidades	1.682.500 €
Total da ORU do Centro Histórico de Braga	Mínimo 51.627.783 €
	Máximo 77.177.783 €

Pela análise da tabela anterior conclui-se que grande parte do investimento venha a ser executado por privados, seja na qualidade de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queira investir no centro histórico da cidade.

Nesta fase importa definir de forma clara o **programa de investimento público** inerente à proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que aqui se apresenta para a ORU do Centro Histórico de Braga (cumprindo assim o estipulado no Artigo 33º do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana). Assim, prevê-se para esta operação de reabilitação urbana um investimento público global de **cerca de 22 Milhões de Euros**. Como se pode constatar pela leitura da tabela anterior, o Município de Braga assume-se como a instituição com maior responsabilidade financeira (cerca de 21 Milhões de Euros), uma vez que será (pelo menos numa primeira fase) a entidade encarregada de fazer toda a gestão e acompanhamento da operação de reabilitação urbana, sendo também responsável pela execução de diversos projectos e acções. O valor remanescente é distribuído pela Associação Comercial de Braga e pelos Transportes Urbanos de Braga, EM e pela ADDICT.

Tabela 11 | Estimativa orçamental dos projectos de intervenção estruturantes (PIE) e complementares (PIC) que compõem os oito níveis do Quadro de Referência Estratégico Espacial (QREE)

Nível do QREE	Estimativa orçamental (em €)
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO ESTRUTURANTES (PIE)	
Nível A	4.597.283 €
Nível B	85.000 €
Nível C	6.572.750 €
Nível D	Mínimo 12.450.000 €
	Máximo 17.500.000 €
Nível E	0 €
Nível F	0 €
Nível G	Mínimo 11.400.000 €
	Máximo 31.900.000 €
Nível H	2.415.000 €
Total PIE	Mínimo 37.520.033 €
	Máximo 63.070.033 €
PROJECTOS DE INTERVENÇÃO COMPLEMENTARES (PIC)	
Nível A	0 €
Nível B	4.590.250 €
Nível C	2.835.000 €
Nível D	0 €
Nível E	860.000 €
Nível F	4.065.000 €
Nível G	0 €
Nível H	1.757.500 €
Total PIC	14.107.750 €
Total da ORU do Centro Histórico	Mínimo 51.627.783 €
	Máximo 77.177.783 €

De referir ainda o conjunto dos Níveis D (“áreas prioritárias de reabilitação física e social”) e G (“núcleos residenciais peculiares”), referentes a investimento de

natureza privada (essencialmente de proprietários ou promotores imobiliários), como responsáveis por uma fatia bastante relevante do investimento total da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da cidade de Braga, podendo oscilar entre um mínimo de 24 Milhões de Euros e um máximo estimado de quase 50 Milhões de Euros.

Conforme referimos atrás, a estratégia de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico de Braga é complexa, integrando múltiplas linhas de intervenção e assentado em dinâmicas de acção -reacção de diversos agentes. Decorre daí que o financiamento da intervenção assenta na combinação de diversos mecanismos e instrumentos, alguns dos quais são de natureza claramente financeira e activa, enquanto outros são estímulos e incentivos à reabilitação e ao investimento de natureza privada ou individual.

Em ponto anterior ventilámos esse conjunto de instrumentos. Neste ponto, sem esquecer uma referência aos que não são explicitamente mecanismos de (e apoio ao) investimento (incentivos fiscais e de natureza administrativa), sistematizaremos as fontes de financiamento para os diversos projectos de intervenção estruturantes e complementares (PIE e PIC).

Note-se que há uma incerteza associada a este exercício, que decorre, na maior parte dos casos, da oportunidade e probabilidade de obter apoios nos casos em que estão em causa candidaturas a sistemas de apoio públicos, nacionais ou comunitários. No caso de não ser possível mobilizar tais apoios, competirá às entidades envolvidas garantir o financiamento, seja maximizando o recurso a mecanismos mais puramente financeiros (crédito bancário ou fundos de desenvolvimento urbano), seja com recursos dos seus próprios orçamentos.

Devido ao maior grau de objectividade, optou-se apenas por fazer este exercício para os projectos de intervenção, dada a natureza de cariz essencialmente imaterial, e que resultam mais de acção política, dos Instrumentos de Política de Reabilitação Urbana (IPRU). Contudo, importa referir que no capítulo quarto se identificou, para cada um dos IPRU, as possíveis fontes de financiamento, se bem que em alguns aspectos de forma um pouco voluntarista.

Tabela 12 | Fontes de financiamento para os diversos Projectos de Intervenção (PIE e PIC)

	Incentivos natureza fiscal	Incentivos natureza administrativa	Orçamento público nacional	Orçamento privado	Orçamento outros	Programas reabilitação e habitação (IHRU)	QREN – investimento público	QREN – investimento privado e acções colectivas	Produtos bancários	FIIRU	FDU - JESSICA
Nível A – Componentes fundamentais de estruturação PIE.A.1 a PIE.A.8			CMB				ON2				X
Nível B – Núcleos distintivos e dinâmicos PIC.B.1, PIC.B.2	X	X		X				ON2		X	X
Nível B PIC.B.3, PIE.B.1, PIE.B.3			CMB				ON2				X
Nível B PIE.B.2, PIE.B.4		X	CMB	X	ACB		ON2	ON2	X		X
Nível C – Unidades motrizes de reabilitação PIC.C.1	X	X		X	ACB, AI Minho			X			X
Nível C PIE.C.1 a PIE.C.47 PIC.C.2 a PIC.C.5		X	CMB		X		X				X
Nível C PIC.C.6	X	X		X						X	X
Nível D – Áreas prioritárias de reabilitação física e social PIE.D.1 a PIE.D.4	X	X		X	X	X		X	X	X	X
Nível G – Núcleos residenciais peculiares PIE.G.1 e PIE.G.2	X	X	EG PERU	X		X			X	X	X
Nível E – Redes de vertebração urbana PIC.E.1 a PIC.E.5		X	EG PERU, CMB	X	X		X	X			X
Nível E PIC.E.6			EG PERU								
Nível E PIC.E.7			EG PERU, CMB				X				X
Nível F – Áreas de interface estratégico PIC.F.1 a PIC.F.6		X	CMB				X				X
Nível H – Sistema de acessibilidade e mobilidade PIE.H.1, PIC.H.1		X	TUB				ON2				X
Nível H PIE.H.2, PIC.H.2			CMB				ON2				X

-----FIM-----