



BRAGA
Cidade autêntica

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



17 de janeiro de 2023

Ficha Técnica

Pelouros do Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inteligência Urbana e Inovação e Tecnologia

Vereador João Rodrigues

Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação

Nuno Azevedo

Ana Fernandes

Galbilec

Domingos Gonçalves

José Figueiras

Octávio Lourenço

Tatiana Silva

Filipe Gonçalves (coordenação global)

Enerqai

Carlos Murtinheira

Índice

1.	Introdução.....	9
2.	Antecedentes e Enquadramento nos Instrumentos de Estratégia e Ordenamento do Território	10
2.1.	Antecedentes.....	10
2.1.1.	ARU do Centro Histórico	10
2.1.2.	ARU de Braga Norte, ARU de Braga Nascente e ARU de Braga Sul.....	12
2.1.3.	Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico	14
2.2.	Enquadramento nos Instrumentos de Estratégia e Ordenamento do Território	15
2.2.1.	Nova Agenda Urbana – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.....	15
2.2.2.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território	16
2.2.2.1.	Dez Compromissos para o Território:.....	16
2.2.2.2.	Cinco Domínios de Intervenção.....	16
2.2.2.3.	50 Medidas de Política	17
2.2.3.	Estratégia Nacional para a Habitação 2015/2031	19
2.2.4.	Programa Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Norte	22
2.2.5.	Portugal 2030	23
2.2.6.	Norte 2030	26
2.2.7.	Estratégia Cávado 2030	26
2.2.8.	Plano Diretor Municipal (PDM) de Braga	28
2.2.9.	Estratégia Local de Habitação e outros programas de apoio.....	29
2.2.10.	Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas	32
2.2.11.	Estratégia de Paisagem	33
3.	Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Espaço Central	35
3.1.	Tipologia de execução da ORU	35
3.2.	Prazo de execução da ORU.....	36
3.3.	Critérios e linhas orientadoras para a delimitação da ARU	36
3.4.	Metodologia para a delimitação da ARU	37
3.5.	Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Espaço Central	38
4.	Caraterização e Diagnóstico	39
4.1.	Introdução	39
4.2.	Concelho de Braga.....	39
4.2.1.	Enquadramento Territorial.....	39
4.2.2.	População Residente	41
4.2.3.	Dinâmica Económica	46
4.3.	Área de Reabilitação Urbana da Cidade Braga.....	51
4.3.1.	Enquadramento Territorial.....	51
4.3.2.	População Residente	51
4.3.3.	Edificado	55
4.3.4.	Património	58
4.3.5.	Equipamentos Coletivos.....	59
5.	Operação de Reabilitação Urbana Espaço Central	62
5.1.	Objetivos Estratégicos de Reabilitação Urbana	63

5.2.	Ações Estruturantes e Complementares	66
5.2.1.	Reabilitação do Edificado Público na ARU Espaço Central	66
5.2.2.	Ações Estruturantes em edificado e espaço público	69
5.2.3.	Ações complementares em edificado e em espaço público	84
5.3.	Ações Imateriais complementares.....	94
5.4.	Cronograma de Execução.....	95
5.5.	Quadro de Investimento e Financiamento da ORU	95
5.6.	Contexto e Princípios para a Implementação	96
6.	Conceito Urbanístico de Operação de Reabilitação Urbana	97
6.1.	Enquadramento:.....	97
6.2.	Proposta de Conceito	99
7.	Modelo de Gestão, Execução e Monitorização	100
7.1.	Modelo de Gestão	100
7.2.	Modelo de execução.....	102
7.3.	Sistemas de Monitorização	104
8.	Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos	105
8.1.	Benefícios fiscais.....	105
8.2.	Outros benefícios e incentivos municipais	107
8.3.	Majorações e Minorações para prédios urbanos degradados	107
8.4.	Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana	108
8.5.	Critérios de acesso aos benefícios fiscais.....	109
9.	Reabilitação Urbana e a Eficiência Energética	111
9.1.	Impacto no paradigma energético e ambiental atual.....	111
9.2.	Situação atual	111
9.3.	Eficiência energética	113
9.4.	Potencial de poupança.....	113
9.5.	Medidas de melhoria	115
10.	Referências Bibliográficas.....	116
11.	Anexos.....	118
	Anexo I – Fichas de Projeto Ações Estruturantes	118
	EDIFICADO	118
	AEE A - Musealização das Ruínas Romanas das Carvalheiras	118
	AEE B - Reabilitação do Cineteatro São Geraldo.....	119
	AEE C - Reabilitação da Antiga Escola Francisco Sanches.....	120
	AEE D - Reabilitação da Fábrica Confiança	121
	AEE E - Centro Coordenador de Transportes de Braga.....	122
	ESPAÇO PÚBLICO	123
	Anexo II – Modelo de Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios	133
	Anexo III – Suplemento: Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos	135
1.	Relação com Instrumentos de Gestão	135
1.1.	Articulação com instrumentos existentes.....	135
1.2.	Recomendação de alteração de instrumentos existentes.....	135

1.3.	Recomendações para futuros instrumentos	135
2.	Impacto Económico e Financeiro resultante da aplicação do Quadro de Apoios e Incentivos ..	136
2.1.	Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	137
2.2.	Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)	137
2.3.	Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	138
2.4.	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)	138
2.5.	Taxas Municipais	139
2.6.	Penalizações.....	139
2.7.	Receitas Municipais.....	139
2.8.	Quadro e Níveis de Análise IMI e IMT	143
2.9.	Aplicação do Método da Receita Cessante IMI e IMT	145
	Anexo IV – Suplemento: Eficiência Energética do Edificado	150
1.	Impacto no paradigma energético e ambiental atual	150
2.	Crescimento do Parque Habitacional.....	151
3.	Situação atual	155
3.1.	Consumos energéticos e emissões de GEE - habitacional.....	155
3.2.	Eficiência energética.....	159
4.	Potencial de poupança	162
5.	Medidas de melhoria	164

Índice de Figuras

Figura 1: Delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga (Fonte: ru.cm-braga.pt)	11
Figura 2: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a nascente da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB - Divisão de Planeamento, 2020.....	12
Figura 3: Delimitação das ARU's Braga Norte, Braga Sul e Braga Nascente (Fonte: ru.cm-braga.pt)	13
Figura 4: Estratégia de Desenvolvimento Regional do Norte 2030 (Fonte: Norte 2030)	26
Figura 5: Objetivos estratégicos e medidas da política local de habitação (Fonte: ELH)	30
Figura 6: Carta Unidades de Paisagem. Fonte: PDM de Braga, Divisão de Planeamento	34
Figura 7: Proposta de Limites da ARU Espaço Central. Fonte: CMB	38
Figura 8: Localização do concelho de Braga em Portugal Continental. Fonte: Elaboração Própria.....	39
Figura 9: Enquadramento Regional do Concelho de Braga. Fonte: Elaboração Própria	40
Figura 10: Enquadramento das Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Braga	40
Figura 11: Gráfico comparativo da evolução quanto ao número de residentes no concelho e na ARU Espaço Central – Fonte DRUH.....	51
Figura 12: População Residente por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011	52
Figura 13: População Residente por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2021	53
Figura 14: Gráfico comparativo entre o número de novos edifícios e novos alojamentos, entre 2011 e 2021 – Fonte DRUH	55
Figura 15: Número de Edifícios por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011	56
Figura 16: Número de Edifícios por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2021	56
Figura 17: Número de Alojamentos por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011	57
Figura 18: Número de Alojamentos por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011	57
Figura 19: Património Classificado na ARU do Centro Histórico - fonte CMB – DRUH	58
Figura 20: Equipamentos na ARU Espaço Central – Fonte DRUH.....	61
Figura 21: Jardins e Espaços Verdes, Principais praças e artérias pedonais da ARU Espaço Central – Fonte C.M.B.	63
<i>Figura 22: Centros Comerciais na ARU Espaço Central – Fonte CMB</i>	<i>64</i>
Figura 23: Muralha e interior da antiga cidade romana com identificação da Insule das Carvalheiras (Fonte: CMB)	70
Figura 24: Fotograma da área, 1938 (Fonte: CMB)	71
Figura 25: Quarteirão das Carvalheiras (Fonte: CMB)	71
Figura 26: Projeto de arquitetura para a área das Carvalheiras (Fonte: CMB)	72
Figura 27: Fonte: Jornal Braga Progride, 2 de junho de 1950	73
Figura 28: Antiga Escola Dr. Francisco Sanches	75
Figura 29: Vista da fachada, 1922 (Fonte: jornalarquitectos.pt)	76

Figura 30: Vista aérea, 1955 (Fonte: jornalarquitectos.pt)	77
Figura 31: Estado do Exterior do edifício, 2023.....	78
Figura 32: Central de Camionagem de Braga	79
Figura 33: Central de Camionagem de Braga	80
Figura 34: Rua Cruz de Pedra e Rua do Matadouro	85
Figura 35: Rua de São Domingos e Rua D. Pedro V	85
Figura 36: Rua de São Vítor-o-Velho e Rua Quinta da Armada	86
Figura 37: Avenida General Norton de Matos.....	87
Figura 38: Rua de Guadalupe e Rua de Santo André	87
Figura 39: Praça da Faculdade de Filosofia	88
Figura 40: Unidades motrizes na ARU Espaço Central.....	92
Figura 41: Localização das ARU's no concelho de Braga. Fonte: Elaboração Própria	152
Figura 42: Número de alojamentos na ARU Espaço Central em 2011. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2011 (INE).	152
Figura 43: Número de alojamentos na ARU Espaço Central em 2011. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2021 (INE).	153
Figura 44: Número de alojamentos na ARU Expansão da Cidade em 2011. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2011 (INE).	153
Figura 45: Número de alojamentos na ARU Expansão da Cidade em 2021. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2021 (INE).	154
Figura 46: Repartição do consumo de energia final por setor, 2010 e 2020 Fonte: extrato do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)	155
Figura 47: Consumo e despesa média com energia por alojamento e por tipo de fonte. Fonte: extrato adaptado do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG).....	156
Figura 48: Indicadores energéticos por alojamento. Fonte: extrato adaptado do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)	157
Figura 49: Distribuição do consumo (tep) e despesa (€) médios por alojamento. Fonte: extrato do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG).....	158
Figura 50: Desempenho energético por época construtiva (ADENE – Agência para a Energia)	160
Figura 51 – Nº de certificados emitidos para edifícios novos/renovados (fonte: ADENE – Agência para a Energia)	161
Figura 52 – Classe energética dos edifícios novos/renovados (fonte: ADENE – Agência para a Energia)	161
Figura 53 – Nº de certificados emitidos para edifícios existentes (fonte: ADENE – Agência para a Energia)	161
Figura 54 – Classe energética dos edifícios existentes certificados (fonte: ADENE – Agência para a Energia)	161

Índice de Tabelas

Tabela 1: Peso relativo dos grupos etários residentes na ARU. Fonte: Elaboração Própria com base no INE.	54
Tabela 2: Consumo e emissão de GEE por tipo de uso no sector habitacional das ARU's de Braga.....	112
Tabela 3: Emissões de GEE do sector habitacional nas ARU's de Braga	112
Tabela 4: Potencial de poupança – Cenário I.....	114
Tabela 5: Potencial de poupança – Cenário II	114
Tabela 6: Evolução do número de edifícios/alojamentos de 2011 para 2021. Fonte: Elaboração Própria	151
Tabela 7: Evolução da densidade de edifícios/alojamentos nas ARU's de 2010 para 2021. Fonte: Elaboração Própria.....	151
Tabela 8: Consumo e emissão de GEE por tipo de uso no sector habitacional das ARU's de Braga.....	159
Tabela 9: Emissões de GEE do sector habitacional nas ARU's de Braga	159
Tabela 10: Escalões de eficiência energética (classe energética)	162
Tabela 11: Potencial de poupança – Cenário I.....	163
Tabela 12: Potencial de poupança – Cenário II.....	163

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Espaço Central.

A sua estrutura, compreende a Caracterização e Diagnóstico do território em causa, a Delimitação da referida ARU, a caracterização da respetiva ORU, o modelo de gestão e de execução do PERU e o Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos a si associado.

É definida uma estratégia territorial e operacional para a ARU Espaço Central, definindo as prioridades, opções e objetivos estratégicos e as suas ações estruturantes. É ainda apresentada a definição do conceito urbanístico de operação de reabilitação urbana que servirá de base para a emissão de certidões relativas à possível atribuição de benefícios fiscais associados às intervenções de reabilitação.

Apresentam-se ainda os benefícios fiscais e incentivos passíveis de aplicação nas diferentes tipologias de intervenção, bem como as condições de acesso aos mesmos.

É ainda apresentada a tipologia da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o seu prazo de execução e o cronograma do seu plano de ação.

O presente PERU constitui, assim, o instrumento de programação da ORU sistemática da ARU Espaço Central, de acordo com o consagrado no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), criando o enquadramento legal necessário para a sustentação da estratégia de reabilitação urbana.

De acordo com o n.º 1, do Artigo 14º do RJRU, *“A delimitação das áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.”*

Para o efeito, a Câmara Municipal de Braga, definiu como objetivo proceder à delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana, tendo em consideração que o período de vigência das ARU's existentes (ARU do Centro Histórico de Braga, ARU de Braga Norte, ARU de Braga Nascente e ARU de Braga Sul) se encontra a terminar.

Desta iniciativa, resulta a constituição de duas Área de Reabilitação Urbana: ARU Espaço Central e ARU Expansão da Cidade.

A ARU Espaço Central resulta da revisão do limite da atual ARU do Centro Histórico de Braga, por forma a incluir na mesma o edificado e espaço público cujas características os permitem incluir no conjunto central da cidade que importa preservar e, simultaneamente, promover o desenvolvimento e revitalização.

A ARU Expansão da Cidade integra a área envolvente à ARU Espaço Central, procurando incluir o espaço territorial de expansão da cidade das últimas décadas, consolidando-a e, cujas características (do edificado e espaço público) importa valorizar.

2. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ESTRATÉGIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2.1. ANTECEDENTES

A Câmara Municipal de Braga detém uma considerável experiência na criação e gestão de áreas territoriais com estratégias de reabilitação urbana. Com efeito, iniciou esse processo com a criação de uma Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) em 1979 que abrangia o seu núcleo medieval e que viria a ser alargada até 1996.

2.1.1. ARU DO CENTRO HISTÓRICO

Através do Decreto-Lei nº 104/2004 de 07 de maio é criado um regime jurídico excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística sendo que o próprio conceito se apoiava apenas na reabilitação do edificado. Esta noção, muito restrita, vocaciona-se apenas para os centros históricos.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009 o conceito de reabilitação urbana é profundamente alterado. De acordo com o diploma “A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.” Ainda de acordo com a alínea j) do artigo nº 2 é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;”

O conceito é agora mais amplo considerando uma ação coordenada e integrada de ações numa determinada área territorialmente delimitada.

Com este diploma, a Câmara Municipal de Braga despoletou o processo de transformação da ACRRU do Centro Histórico da Cidade de Braga numa Área de Reabilitação Urbana, tendo esse processo ficado concluído a 7/12/2011. A ARU do Centro Histórico apresenta a seguinte visão:

“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 atividades 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.”

Para levar a cabo esta visão, são definidos como objetivos, fixar:

- novos residentes, com perfis diversos;
- atividades mais qualificadas e associadas à criatividade, às tecnologias e ao conhecimento;
- visitantes e turistas de mercados mais segmentados.

Procurando 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 coletivos confortáveis, atrativos e estimulantes;
- uma oferta cultural diversa e multifacetada;
- uma identidade reconhecida nos seus diversos ícones (históricos, religiosos, científicos e tecnológicos);
- uma cidadania ativa e participante.

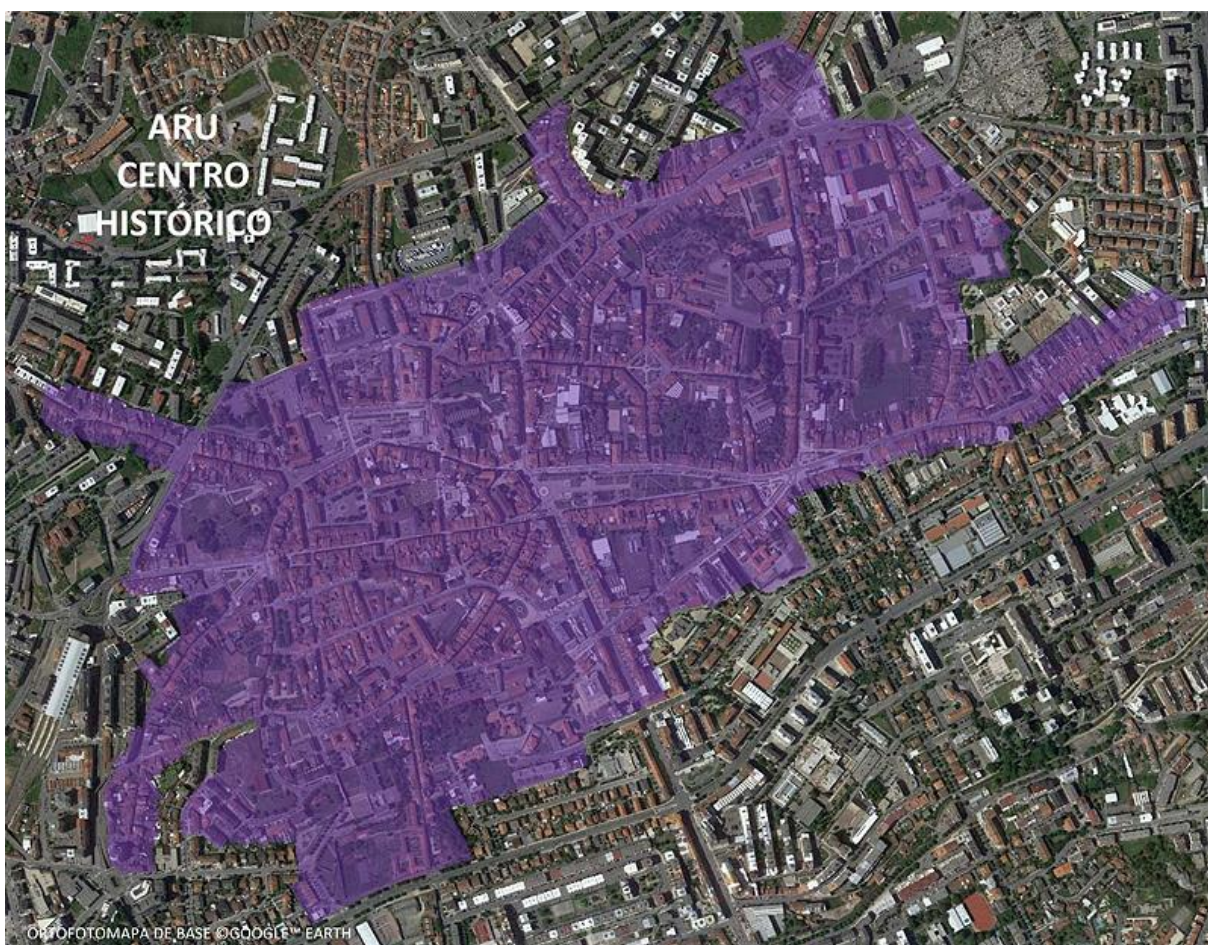


Figura 1: Delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga (Fonte: ru.cm-braga.pt)

A Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico de Braga tinha uma vigência de dez anos, tendo sido prorrogada por 16 meses, encontrando-se, assim, em vigor até 07/05/2023.

No período de vigência da ARU do Centro Histórico de Braga, foi possível desenvolver 21 projetos de intervenção estruturante (dos 23 previstos), 18 projetos de intervenção complementar (dos 23 previstos), 26 Instrumentos de Política de Reabilitação Urbana (dos 50 previstos) e 60 Projetos de Intervenção Estruturante (PIE), Projetos de Intervenção Complementar (PIC) e instrumentos de Política de Reabilitação Urbana (IPRU) (não previstos).

2.1.2. ARU DE BRAGA NORTE, ARU DE BRAGA NASCENTE E ARU DE BRAGA SUL

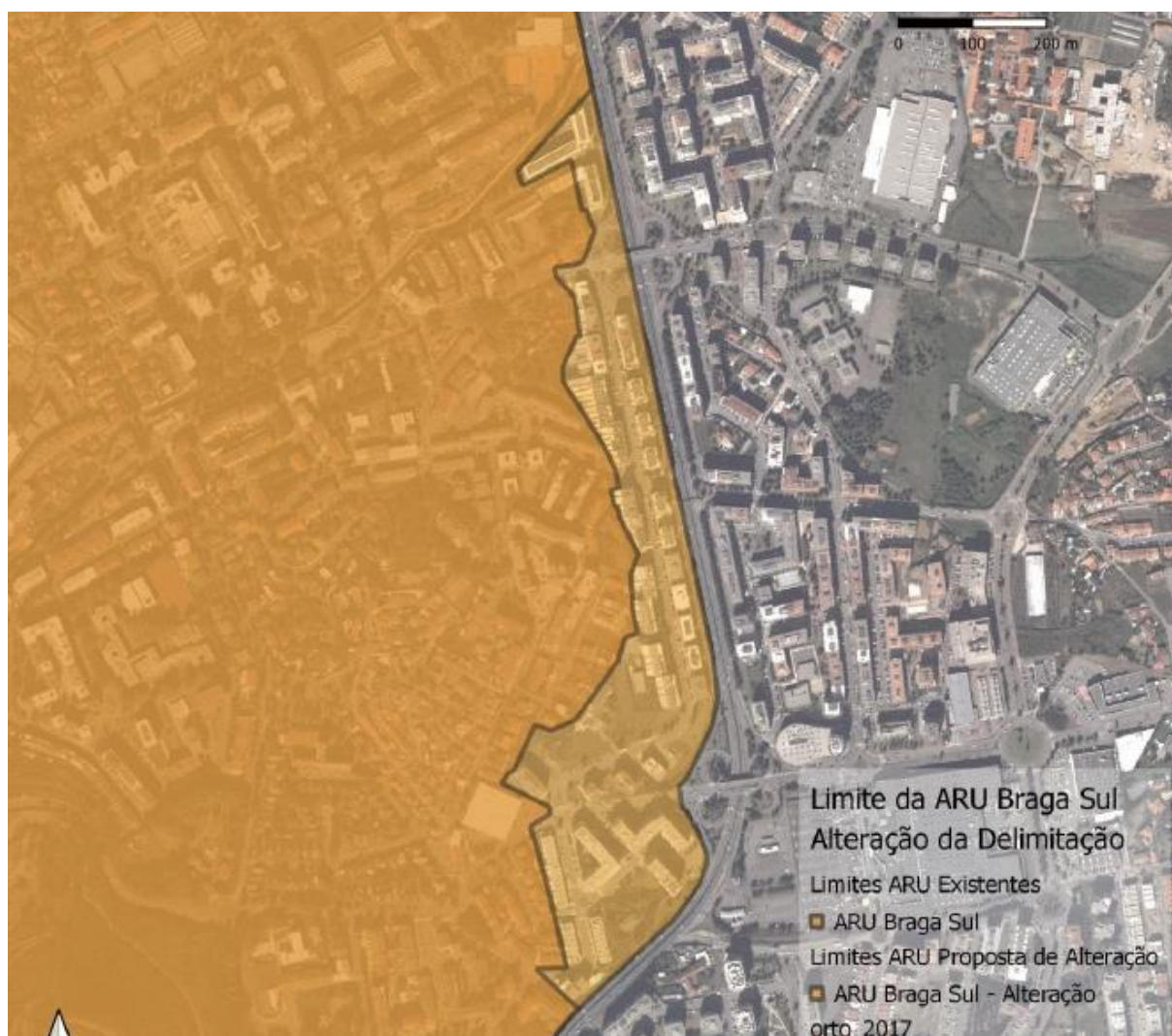


Figura 2: Sobreposição de limites da ARU existente e detalhe a nascente da proposta de alteração de delimitação. Fonte: CMB - Divisão de Planeamento, 2020

Em 2016 o executivo municipal considerou oportuno prosseguir de forma mais alargada a política municipal de estímulo à reabilitação urbana, determinando o alargamento da Área de Reabilitação Urbana. Nesse contexto, foram publicadas as ARU's Norte, Sul e Nascente, no Aviso 2216/2017 – DR n.º44/2017, II Série de 2 de março de 2017.

Em 2020, o Município de Braga decidiu proceder à alteração dos limites destas ARU's. A estratégia prendia-se, entre outros, com a necessidade de abarcar áreas de atividades económicas na zona consolidada de Braga, nomeadamente a AE de Frossos, assim como outros edifícios habitacionais próximos dos limites anteriores, concretamente o Loteamento do Feital e a inclusão da frente sul/poente da Rua 5 de Outubro, na União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, integrando área habitacional carente de intervenção e qualificação.

Estas novas delimitações foram publicadas no Aviso nº4958/2020 – DR nº 59/2020, II Série de 24 de março de 2020.

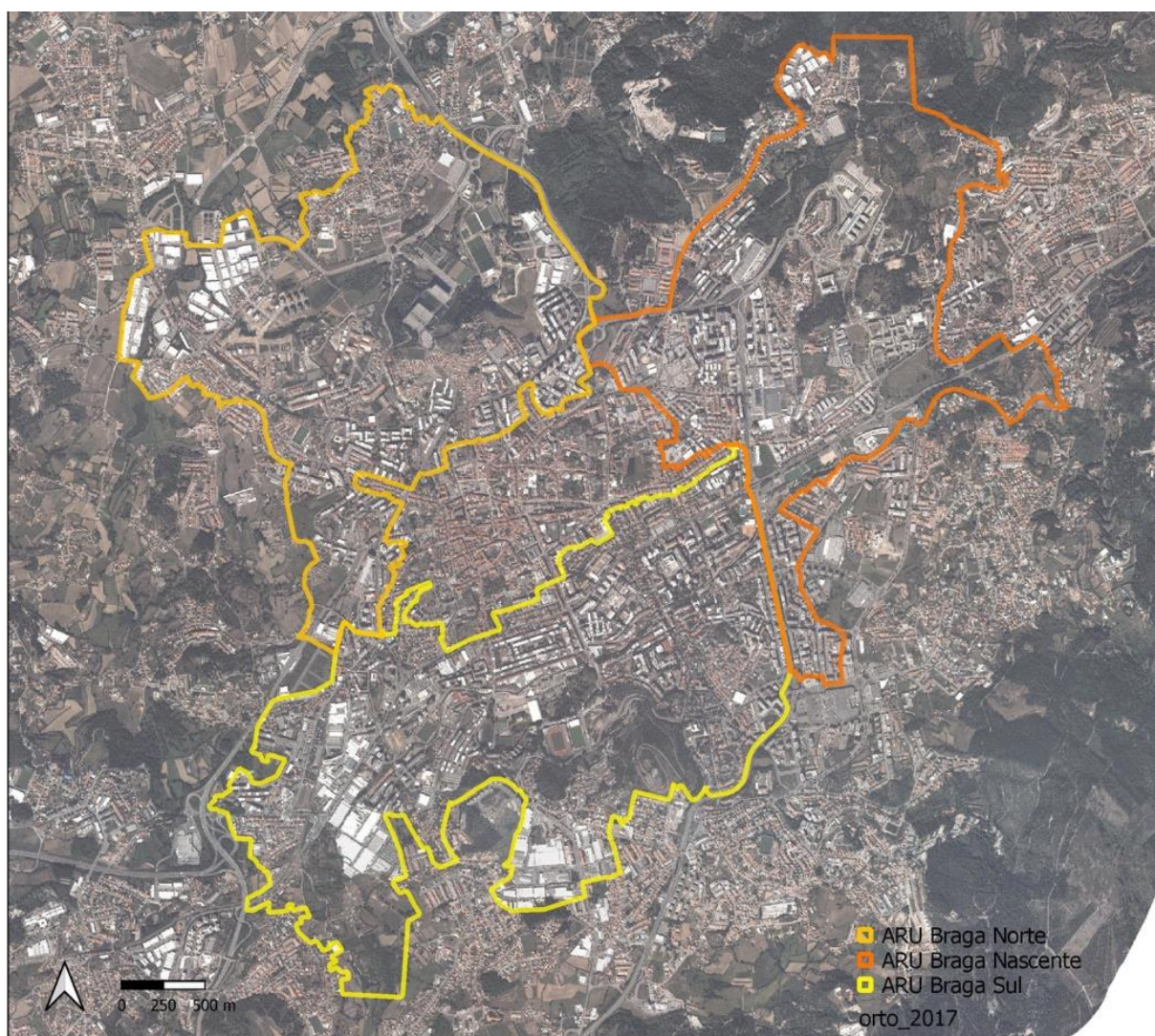


Figura 3: Delimitação das ARU's Braga Norte, Braga Sul e Braga Nascente (Fonte: ru.cm-braga.pt)

Não foram desenvolvidas e aprovadas as respetivas ORU, pelo que estas três ARU's têm uma vigência de, apenas, três anos.

A delimitação destas ARU's, resultou do entendimento, por parte do Executivo Municipal, de "ser oportuno prosseguir de forma mais alargada a política municipal de estímulo à reabilitação urbana" abrangendo o "território urbano consolidado da cidade de Braga e o primeiro anel de expansão urbana

envolvente ao centro histórico (que também começa a evidenciar sinais de degradação da paisagem e ambiente urbano), dando assim maior coerência aos territórios abrangidos por políticas específicas em matéria de reabilitação e regeneração urbanas e alargando a base dos potenciais beneficiários e dos instrumentos que permitirão consubstanciar estas políticas". (fonte: ru.cm-braga.pt)

2.1.3. SALVAGUARDA E REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

O Código Regulamentar da Câmara Municipal de Braga, define na Parte B – Urbanismo, Título III a "Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico", com o objetivo de *"estabelecer, em especial, um conjunto de regras que visam orientar a transformação do conjunto urbano do Centro Histórico e da Zona dos Galos, definindo condições essenciais para a sua renovação, recuperação e reutilização, mantendo o carácter essencial da sua arquitetura e imagem urbana"*.

O referido regulamento, define os incentivos a aplicar com vista a *"incentivar e estimular a salvaguarda e a revitalização do Centro Histórico"*, instituindo a possibilidade de:

- a) *Conceder a isenção de pagamento de taxas municipais nas condições estipuladas no Artigo H-1/17.º;*
- b) *Disponibilização de acompanhamento técnico a requerentes e técnicos, em sede da elaboração dos respetivos projetos;*
- c) *Concessão de apoio técnico, ao nível da elaboração de projetos de arquitetura, a cidadãos que comprovem carência socioeconómica, a Juntas de freguesia e a instituições sem fins lucrativos.*

São ainda admitidas exceções *"nos casos em que a aplicação integral do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) seja comprovadamente incompatível com o restauro, recuperação, reconstrução ou alteração de edifícios, pode ser dispensada a sua aplicação, designadamente:*

- a) *Quando a manutenção das cotas da fachada impõe pés-direitos inferiores aos mínimos regulamentares;*
- b) *Quando as dimensões e configurações do lote não permitam o respeito pelas áreas mínimas regulamentares, na condição de se demonstrar que a solução proposta assegura a funcionalidade, a iluminação e a ventilação convenientes;*
- c) *Quando o cumprimento do disposto no número 5 do artigo B-3/15.º seja incompatível com o disposto no artigo 59º do RGEU;*
- d) *Quando o cumprimento do disposto no artigo 113º do RGEU prejudique significativamente o carácter ambiental, arquitetónico e estético do local e do imóvel, na condição de se recorrer a soluções técnicas alternativas que assegurem as necessárias condições de salubridade."*

2.2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ESTRATÉGIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A estratégia de reabilitação urbana de Braga não deverá ser tida numa perspetiva isolada, mas sim em conjunto com outros instrumentos de estratégia e ordenamento do território (nacional, regional ou local) bem como no próprio Regime Jurídico de Reabilitação urbana (RJRU) e demais legislação relacionada com o tema.

2.2.1. NOVA AGENDA URBANA – OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A Nova Agenda Urbana da ONU, adotada na pela União Europeia a 30 de maio de 2016, pelos ministros responsáveis pelo desenvolvimento urbano, através do Pacto de Amesterdão, veio integrar os temas da agenda urbana global no desenvolvimento urbano sustentável do território europeu.

A Nova Agenda Urbana recomenda que se dê particular atenção ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 (ODS) – Cidades e Comunidades Sustentáveis, para tornar as cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis, atendendo a um conjunto de compromissos.

Quanto à reabilitação urbana, destacam-se os seguintes pontos em que os estados se comprometem a:

- 38 - *“...valorizar de forma sustentável o património natural de cultural em cidades e aglomerados urbanos, de forma apropriada, tanto material como imaterial, por meio de políticas urbanas e territoriais integradas e investimentos adequados aos níveis nacional, subnacional, e local, para salvaguardar e promover infraestruturas e sítios culturais, museus, culturas (...), enfatizando o papel que exercem na reabilitação e revitalização de áreas urbanas como uma força de reforçar a participação social e o exercício de cidadania”*
- 97 – Promover *“... expansões urbanas planeadas e a ocupação de vazios urbanos, priorizando a renovação, regeneração e reabilitação de áreas urbanas, de forma adequada, incluindo a reabilitação de núcleos de alojamentos precários, proporcionando edifícios e espaços públicos de alta qualidade, promovendo abordagens integradas e participativas que envolvam todos os habitantes e atores relevantes, evitando a segregação e a gentrificação espacial e socioeconómica, e ao mesmo tempo preservando o património cultural e prevenindo a expansão urbana descontrolada.”*

2.2.2. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o “instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.”

O PNPOT2020 define dez compromissos, 50 medidas e a consequente operacionalização do Modelo Territorial.

2.2.2.1. DEZ COMPROMISSOS PARA O TERRITÓRIO:

1. Robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades
2. Atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica
3. Adaptar os territórios e gerar resiliência
4. Descarbonizar acelerando a transição energética e material
5. Remunerar os serviços prestados pelo capital natural
6. Alargar a base económica territorial com mais conhecimento, inovação e capacitação
7. Incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território
8. Integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade
9. Garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos
10. Reforçar a eficiência territorial nos IGT

2.2.2.2. CINCO DOMÍNIOS DE INTERVENÇÃO

- D1. Domínio Natural**, que concorre para a otimização e a adaptação, dinamizando a apropriação e a capitalização dos recursos naturais e da paisagem.
- D2. Domínio Social**, que concorre para a educação, qualificação e a inclusão da população e o acesso aos serviços públicos e de interesse geral.
- D3. Domínio Económico**, que concorre para a inovação, a atratividade e a inserção de Portugal nos processos de globalização e aumentando a circularidade da economia.
- D4. Domínio da Conetividade**, que concorre para o reforço das interligações, aproximando os indivíduos, as empresas e as instituições, através de redes e serviços digitais e de uma mobilidade que contribui para a descarbonização.
- D5. Domínio da Governança Territorial**, que concorre para a cooperação e a cultura territorial, capacitando as instituições e promovendo a descentralização e a desconcentração e uma maior territorialização das políticas.

2.2.2.3. 50 MEDIDAS DE POLÍTICA

D1. Domínio Natural

- 1.1 Gerir o recurso água num clima em mudança
- 1.2 Valorizar o recurso solo e combater o seu desperdício
- 1.3 Afirmar a biodiversidade como um ativo territorial
- 1.4 Valorizar o território através da paisagem
- 1.5 Planear e gerir de forma integrada os recursos geológicos e mineiros
- 1.6 Ordenar e revitalizar os territórios da floresta
- 1.7 Prevenir riscos e adaptar o território às alterações climáticas
- 1.8 Valorizar o litoral e aumentar a sua resiliência
- 1.9 Qualificar o ambiente urbano e o espaço público

D2. Domínio Social

- 2.1 Fomentar uma abordagem territorial integrada de resposta à perda demográfica
- 2.2 Promover uma política de habitação integrada
- 2.3 Melhorar os cuidados de saúde e reduzir as desigualdades de acesso
- 2.4 Qualificar e capacitar os recursos humanos e ajustar às transformações socioeconómicas
- 2.5 Melhorar a qualidade de vida da população idosa e reforçar o relacionamento intergeracional
- 2.6 Promover o acesso à justiça e a proximidade aos respetivos serviços
- 2.7 Promover a inclusão social, estimular a igualdade e reforçar as redes de apoio de proximidade
- 2.8 Valorizar o património e as práticas culturais, criativas e artísticas
- 2.9 Potenciar a inovação social e fortalecer a coesão sociocultural
- 2.10 Promover a digitalização, a interoperabilidade e a acessibilidade aos serviços públicos e de interesse geral

D3. Domínio Económico

- 3.1 Reforçar a competitividade da agricultura
- 3.2 Dinamizar políticas ativas para o desenvolvimento rural
- 3.3 Afirmar os ativos estratégicos turísticos nacionais
- 3.4 Valorizar os ativos territoriais patrimoniais
- 3.5 Dinamizar e revitalizar o comércio e os serviços
- 3.6 Promover a economia do mar
- 3.7 Qualificar o emprego e contrariar a precariedade no mercado de trabalho

- 3.8 Desenvolver ecossistemas de inovação de base territorial
- 3.9 Reindustrializar com base na Revolução 4.0
- 3.10 Reforçar a internacionalização e a atração de investimento externo
- 3.11 Organizar o território para a economia circular
- 3.12 Promover a competitividade da silvicultura

D4. Domínio da Conetividade

- 4.1 Otimizar as infraestruturas ambientais e de energia
- 4.2 Otimizar a conetividade ecológica nacional
- 4.3 Suprir carências de acessibilidade tendo em vista a equidade os serviços e às infraestruturas empresariais
- 4.4 Renovar, requalificar e adaptar as infraestruturas e os sistemas de transporte
- 4.5 Promover a mobilidade metropolitana e interurbana
- 4.6 Digitalizar a gestão e a operação dos sistemas de transporte
- 4.7 Alargar as infraestruturas físicas de conexão internacional
- 4.8 Ampliar a conetividade digital internacional através de cabos submarinos
- 4.9 Reforço dos serviços de banda larga e implementação de redes da nova geração 5G

D5. Domínio da Governança Territorial

- 5.1 Promover a informação geográfica
- 5.2 Ativar uma nova cultura territorial
- 5.3 Potenciar e qualificar a cooperação territorial
- 5.4 Aprofundar a descentralização e a desconcentração e promover a cooperação e a governança multinível
- 5.5 Experimentar e prototipar soluções inovadoras
- 5.6 Reforçar as abordagens integradas de base territorial
- 5.7 Fomentar a cooperação intraurbana para uma cidade sustentável e inteligente
- 5.8 Fortalecer as articulações rurais-urbanas
- 5.9 Dinamizar as articulações interurbanas e os subsistemas territoriais
- 5.10 Aprofundar a cooperação transfronteiriça

2.2.3. ESTRATÉGIA NACIONAL PARA A HABITAÇÃO 2015/2031

O congelamento das rendas ou correções que incidem em bases muito baixas levou ao desinvestimento dos proprietários levando à degradação do parque habitacional, à qualidade da vida urbana. Com a Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) tenta-se ultrapassar este problema pela ligação entre este regime e a reabilitação dos edifícios.

Só na década de 90, para novos contratos, de forma a tornar o arrendamento mais atrativo, decreta-se a possibilidade de fazer contratos de arrendamento a prazo.

A intervenção do estado durante décadas no domínio das políticas públicas, nomeadamente para corrigir situações de pobreza e exclusão social tentando promover o acesso à habitação, seja por arrendamento ou aquisição, paradoxalmente condicionou a concretização da reabilitação urbana. A construção de habitação própria ou promovida pelo estado para os mais carenciados é tido hoje como o principal fator para o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais relacionados com a pobreza e segregação.

Com o já referido, a reabilitação urbana está intimamente ligada com a política e ao direito à habitação. De acordo com as alíneas c) e n) do artigo 3º do RJRU "A reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

c) melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados

n) desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna."

Publicada em 2015, pela Resolução do Conselho de Ministros nº48/2015 de 15 de julho, a Estratégia Nacional para a Habitação vem dar corpo à *"necessidade de aprovação e implementação de uma estratégia para a habitação em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e revitalização demográfica e económica, enquanto partes integrantes do universo da política das cidades"*, impondo medidas transversais perspetivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis no sentido de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos.

A Estratégia Nacional para a Habitação tem como visão facilitar o acesso das famílias portuguesas à habitação, em diferentes domínios como: no preço, localização, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade e no ambiente que a envolve.

Nesta estratégia são definidos três pilares temáticos, oito desafios:

. A reabilitação urbana;

- Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado
- Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios
- Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional

. O arrendamento habitacional

- Dinamizar o mercado de arrendamento
- Integrar e valorizar os bairros e habitação social

. Qualificação dos alojamentos

- Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos
- Corresponder às novas realidades sociais e demográficas
- Promover a melhoria das condições de alojamento

A resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018 de 02 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para a **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**.

A NGPH reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção, preconizando que “a sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos”.

A **NGPH** tem por missão:

1. Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
2. Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Para alcançar a missão anteriormente apresentada, foram apontados quatro objetivos em matéria de política de habitação e reabilitação, complementares e com fortes relações sinérgicas entre si, a saber:

Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa;

Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;

Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas;

Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.

A NGPH prevê um vasto conjunto de instrumentos de atuação para a consecução dos objetivos e metas nela preconizados, nomeadamente para mobilização e operacionalização em sede de implementação das estratégias locais de habitação. Para a consecução de cada um dos quatro objetivos nucleares da NGPH foram então determinados um conjunto de instrumentos de política e incentivo específicos apresentadas no quadro abaixo.

OBJETIVO	INSTRUMENTOS POLÍTICOS
1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	Programa de Arrendamento Acessível Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento Instrumentos de captação de oferta Indicadores de preços e acessibilidade habitacional FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	Reabilitar para Arrendar IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas Casa Eficiente 2020 Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) / Planos de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) / Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética Projeto Reabilitar como Regra Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
4 - Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

2.2.4. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PROT) DO NORTE

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-NORTE) visa interpretar, numa dimensão territorial, a estratégia NORTE 2030 e as suas opções estratégicas de desenvolvimento regional, tendo em vista a promoção da sustentabilidade, da coesão territorial e da competitividade da Região Norte e o bem-estar da sua população.

Apesar de ser uma obrigação normativa, por ausência de entendimento o PROT do Norte relativo ao período anterior de vigência do PNPT não chegou a ser aprovado pelo que, apesar de servir de referência, nunca viria a ser aprovado.

A “nova” versão do PROT-NORTE, em desenvolvimento (e que deverá estar concluído até dezembro de 2023), define a seguinte visão para a Região Norte:

“Desenvolvimento do Norte e sua afirmação internacional pela melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre gestão do território, solidariedade social, aposta no conhecimento e competitividade da economia”.

A presente visão, é desagregada em oito objetivos específicos. A saber:

- a) Afirmar o sistema natural regional enquanto ativo estratégico para promover o desenvolvimento dos territórios rurais e urbanos da região: Gerir as reservas naturais, potenciar a eficácia no uso dos recursos territoriais, minimizar riscos, transformar e repor o equilíbrio ambiental dos territórios sob pressão;
- b) Consolidar o sistema urbano regional, reforçar o policentrismo e potenciar os ativos territoriais e novas ruralidades locais valorando as especificidades, complementaridades e sinergias dos subsistemas territoriais, incluindo as transfronteiriças, para um desenvolvimento urbano mais sustentável e competitivo;
- c) Agregar vontades na construção de um sistema social mais justo e equitativo contrariando as desigualdades sociais e territoriais e reforçando o acesso aos serviços de interesse geral, capacitados com tecnologias adequadas, às infraestruturas e aos equipamentos, aos transportes, à habitação, ao comércio, às iniciativas de inovação produtiva e social, visando a coesão territorial perspetivando o desenvolvimento de parcerias para a revitalização e capacitação do ecossistema económico em contexto urbano;
- d) Fortalecer o sistema económico e de inovação, fomentando uma economia tecnologicamente mais verde, através de uma maior sustentabilidade e inovação industrial, turística e do comércio e serviços, bem como agrícola e florestal, do reforço do empreendedorismo e de novas oportunidades de emprego, de novos modelos económicos em rede, baseados no conhecimento, na transformação digital e na desburocratização, na internacionalização, sustentados na eficiência, reutilização, partilha e circularidade, promovendo uma economia de baixo carbono, uma maior eficiência do metabolismo regional atendendo, em particular, à

autossuficiência e à segurança, dinamizando a nível regional o pacto ecológico europeu;

- e) Propor um sistema de conectividades integrado e multimodal, assegurando o acesso a uma mobilidade mais articulada e sustentável, consolidando e modernizando as plataformas de transporte e de logística, favorecendo a proximidade relacional entre as pessoas e entre as organizações, nomeadamente através das redes digitais e a coesão territorial;
- f) Dinamizar, através do PROT-NORTE, um processo de planeamento que contribua para responder aos desafios estruturais da região e que aumente a sua resistência às crises e/ou aos choques, fortalecendo e aumentando a sua capacidade de adaptação e transformação em prol de um território dinâmico e resiliente;
- g) Reforçar o sistema de gestão territorial inovando nos instrumentos e práticas, promovendo a urbanidade do solo urbano, a contenção dos fenómenos de edificação dispersa e/ou difusa e o adequado ordenamento da paisagem agrossilvopastoril, a gestão integrada da zona costeira e o interface terra -mar;
- h) Promover o sistema de governança territorial, através do acompanhamento da descentralização de competências e do reforço da cooperação intersectorial e multinível, da promoção de redes colaborativas de base territorial, do envolvimento das organizações e da sociedade civil nos processos de decisão e na construção de soluções inovadoras, numa ótica de processo participado, envolvente e colaborativo, reforçando a cultura territorial. É também fundamental promover o desenvolvimento inter-regional e transfronteiriço, nomeadamente através do reforço da cooperação transfronteiriça e transnacional.

2.2.5. PORTUGAL 2030

O Portugal 2030 materializa o Acordo de Parceria estabelecido entre Portugal e a Comissão Europeia, fixando os grandes objetivos estratégicos para a aplicação, entre 2021 e 2027, do montante global de 23 mil M €. Para o efeito, foram definidas **cinco prioridades** que se relacionam com os cinco objetivos estratégicos:

+ inteligente

Investindo na inovação, na digitalização, na competitividade das empresas, nas competências para a especialização inteligente, a transição industrial e o empreendedorismo.

+ verde

Acompanhando a emergência climática e incorporando as metas da descarbonização, através do apoio à inovação e à economia circular, beneficiando os métodos de produção sustentável.

+ conectado

Apoiando a ligação entre redes de transportes estratégicas e a implementação de redes de comunicações de nova geração que suportem a transição digital.

+ social

Apoiando a educação, a igualdade de acesso aos cuidados de saúde, o emprego de qualidade, a

formação ao longo da vida e a inclusão social, na senda das prioridades estabelecidas no Pilar Europeu dos Direitos Sociais.

+ próxima dos cidadãos

Apoiando estratégias de desenvolvimento a nível local, promotoras de coesão social e territorial, e apoiando o desenvolvimento urbano sustentável, baseado no conceito de interligação de redes, centrada nas necessidades das pessoas.

Estas prioridades assentam em **oito princípios orientadores**:

Concentração: Concentrar o apoio dos fundos europeus num número limitado de domínios estratégicos e tipologias de intervenção por forma a maximizar o seu impacto nas dimensões económica, social, ambiental e territorial, evitando a pulverização dos apoios e estimulando uma mobilização mais eficiente de recursos.

Simplificação: Continuar a reduzir custos associados à gestão e prazos, refletida numa redução nos níveis de programação; encurtar a cadeia de intermediação processual, eliminando etapas que não acrescentam valor; optar por custos simplificados; reduzir e simplificar as interações dos promotores com o sistema.

Orientação para resultados: Assegurar que a aplicação dos fundos europeus está centrada nos resultados a atingir, com base na contratualização dos mesmos, aprofundando os mecanismos de apropriação e responsabilização dos beneficiários, através da consolidação das práticas visando condicionar incentivos à efetiva obtenção de resultados.

Abertura à inovação: Implementar projetos-piloto e abordagens territoriais inovadoras em domínios financiados pelos fundos europeus, demonstrando resultados de eficiência e eficácia nas políticas públicas.

Transparência e prestação de contas: Reforçar os mecanismos e práticas de informação pública já existentes nos Fundos Europeus, continuando a divulgação dos apoios a conceder e concedidos e de avaliação dos resultados obtidos, através do Portal da Mais Transparência.

Subsidiariedade: Prosseguir o processo de adoção descentralizada das decisões ao nível em que for mais eficiente fazê-lo; no caso das agendas territoriais, fazer coincidir o correspondente nível territorial de decisão das políticas com o nível de decisão dos financiamentos.

Segregação das funções de gestão e de prevenção de conflitos de interesse: Manter a subordinação do modelo de gestão dos Fundos Europeus ao primado da separação rigorosa de funções de análise e decisão, de pagamento, da função contabilística e de auditoria e controlo.

Sinergias entre fontes de financiamento nacionais e comunitárias: Assegurar, quer na dimensão de programação estratégica e orçamental, quer na vertente de acompanhamento e avaliação, uma visão global dos recursos mobilizados ao serviço da Estratégia Portugal 2030.

Os fundos do Portugal 2030 distribuem-se por 12 Programas (quatro Programas Temáticos, cinco Programas Regionais do Continente, dois Programas Regionais das Regiões Autónomas e o Programa de Assistência Técnica):

Programas Temáticos

- Inovação e transição digital
- Ação climática e sustentabilidade
- Demografia, qualificações e inclusão
- Mar

Programas Regionais do Continente

- Norte
- Centro
- Alentejo
- Lisboa
- Algarve

Programas Regionais das Regiões Autónomas

- Açores
- Madeira

Programa Assistência Técnica

2.2.6. NORTE 2030

O NORTE 2030 (Programa Regional do Norte 2021-2027) constitui um instrumento de suporte à execução das estratégias de desenvolvimento regional e sub-regionais, mobilizando recursos financeiros para alavancar o investimento na Região Norte, no quadro da Política de Coesão Europeia e do Acordo de Parceria Portugal 2030 e em conjunto com os seus demais Programas.

Tendo decorrido até 15 de setembro de 2022 o período de consulta pública da sua Avaliação Ambiental Estratégica, são definidos os seguintes Objetivos Estratégicos e Objetivos Gerais:

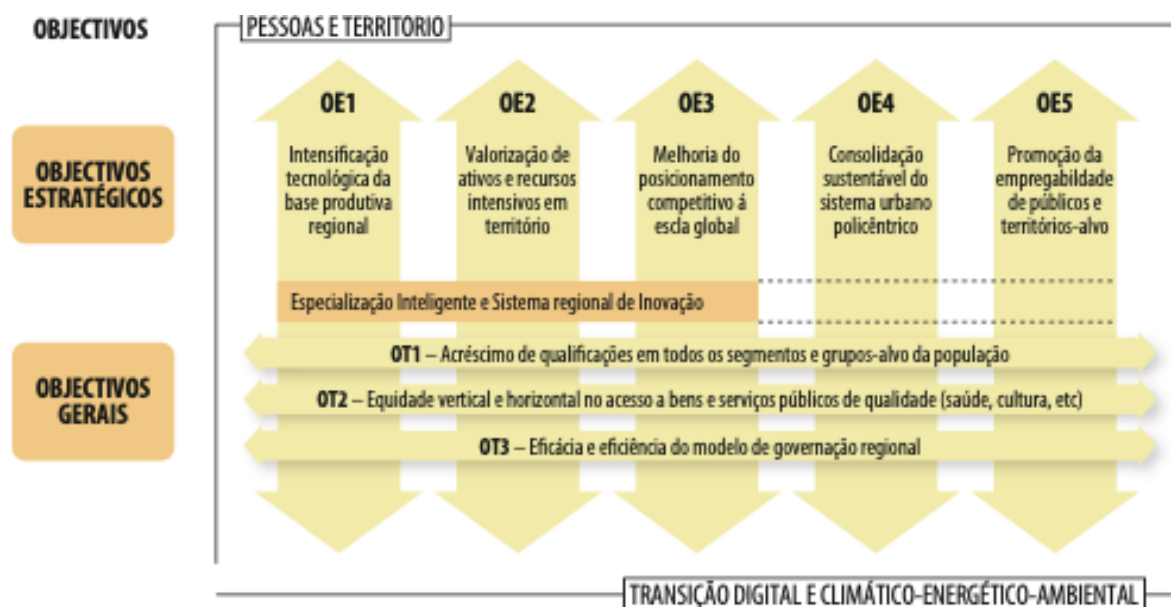


Figura 4: Estratégia de Desenvolvimento Regional do Norte 2030 (Fonte: Norte 2030)

2.2.7. ESTRATÉGIA CÁVADO 2030

A Comunidade Intermunicipal do Cávado (que inclui, a par de Amares, Barcelos, Esposende, Terras de Bouro e Vila Verde, o Município de Braga), apresentou em junho de 2021 a sua Estratégia de Desenvolvimento Territorial “Cávado 2030”, tendo sido definidos cinco **Eixos Prioritários (EP)**, desagregados em **Objetivos Estratégicos (OE)**:

EP1. Inovação, Internacionalização e Competitividade

- OE_1.1. Consolidar sistema de inovação e transferência de conhecimento e reforçar a sua internacionalização
- OE_1.2. Promover condições de disseminação e transferência de conhecimento-inovação a partir do ecossistema de inovação que se afirma em Braga para todo o território do Cávado
- OE1_3. Dinamizar o investimento de valorização de novas oportunidades económicas em matéria agrícola (produção vegetal e animal), reforçando a participação dos territórios de média e baixa densidade empresarial na valorização económica de recursos intensivos em território
- OE_1.4. Infraestruturar e capacitar para a transformação digital

EP2. Transição Energética e Climática

- OE_2.1. Transformar o Cávado em território pioneiro e avançado na abordagem à emergência climática
- OE_2.2. Promover a mobilidade sustentável no território do Cávado
- OE_2.3. Promover a transição energética e descarbonização no território do Cávado

EP3. Cultura, Turismo, Sistema Urbano e Coesão Territorial

- OE_3.1. Qualificar o modelo urbano e territorial em vias de afirmação no Cávado
- OE_3.2. Promover a conectividade interna e externa do Cávado
- OE_3.3. Promover condições habitacionais e de integração para a atração de novos residentes e fixação de população
- OE_3.4. Rever a organização da oferta de Serviços de Interesse Geral à luz da experiência de gestão da pandemia
- OE_3.5. Valorizar os serviços-externalidades positivas das atividades primárias no território, especialmente na baixa densidade
- OE_3.6. Alcançar níveis mais avançados de organização da oferta turística e progredir na cadeia de valor do negócio turístico

EP4. Políticas Educativas, de Formação e Coesão Social

- OE_4.1. Afirmar o Cávado como espaço institucional de concertação e cooperação ao serviço de políticas sociais e de qualificação de nova geração
- OE_4.2. Promover a equidade e o sucesso educativo como fator crucial de inclusão social
- OE_4.3. Promover níveis socialmente justos de coesão territorial
- OE_4.4. Qualificar ativos em linha com a identificação de necessidades empresariais de inovação e formação

EP5. Capacitação, Governação Multinível e Comunicação

- OE_5.1. Capacitar a CIM para fazer face aos desafios da descentralização em curso e da EIDT Cávado 2030
- OE_5.2. Valorizar a dinâmica de criação e animação de plataformas temáticas de stakeholders regionais – O Conselho de Estratégia como resultado de uma dinâmica de concertação
- OE_5.3. Promover a inovação institucional para a transferência de conhecimento para os territórios de mais baixa densidade empresarial
- OE_5.4. Capacitar a Autoridade Intermunicipal de Transportes
- OE_5.5. Comunicação e marketing

2.2.8. PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) DE BRAGA

O Plano Diretor Municipal de Braga é assumido pela Câmara Municipal como uma “verdadeira oportunidade de promover o Desenvolvimento Estratégico e Sustentável de todo o Concelho”. A versão atualmente em vigor, aprovada em outubro de 2015 (Aviso nº 11741/2015 no DR nº 201, 2ª Série, de 14 de Outubro de 2015) define quatro Domínios Estratégicos (DE) com os respetivos Objetivos Específicos (OE):

DE1 – Braga, Um Município Onde Queremos Viver

- a) Promover a Imagem da Cidade
- b) Reordenar o território (sem acréscimo da área total de solo urbano)
- c) Garantir a adequada programação da Ocupação Urbana
- d) Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal
- e) Conter a Dispersão
- f) Reforçar a Identidade dos Núcleos Urbanos Periféricos
- g) Proteger e valorizar o Sistema de Vistas
- h) Promover uma mobilidade sustentável
- i) Consolidar a Rede de Equipamentos

DE2 – Braga, Um Concelho Que Queremos Visitar

- a) Fomentar o Investimento Turístico nas diversas vertentes
- b) Renovar metas de crescimento Turístico visando o Turismo Global
- c) Fomentar o turismo como fator de desenvolvimento económico
- d) Incorporar estratégias de preservação e valorização do património
- e) Valorizar as Unidades de Paisagem
- f) Implementar um Plano de Imagem e Comunicação Concelhio
- g) Definir um modelo de cooperação em rede com os destinos mais próximos
- h) Otimizar a mobilidade turística

DE3 – Braga, Um Território Para Investir

- a) Potenciar a atração de Empresas no Concelho
- b) Dotar o Concelho de uma nova área de localização empresarial
- c) Modernizar as Áreas Industriais Existentes
- d) Estimular a Relocalização de Empresas no Espaço Industrial
- e) Fomentar Parcerias e Complementaridades entre Empresas, U.M., C.M.B., Associações Empresariais, Escolas de Formação Profissional, Instituto Ibérico de Nanotecnologia, Empresas

T.I.C., etc.

- f) Aproximar o tecido empresarial do Aeroporto Sá Carneiro e Porto de Leixões

DE4 – Braga, Rumo à Centralidade Ibérica

- a) Reforçar o papel da Cidade à escala do Quadrilátero Urbano (Pólis XXI)
- b) Reforçar a Cooperação e Potenciar Políticas de Complementaridade à Escala Supramunicipal
- c) Reforçar o papel da Cidade nos Domínios das T.I.C., Educação e Formação Profissional
- d) Reforçar as Vertentes histórica, cultural e turística

O PDM de Braga privilegia a *“gestão urbana qualitativa, centrada na utilização dos espaços já infraestruturados e de valorização do património existente, em consonância com as tendências de ordenamento do território europeu, nacional regional”*.

Atualmente está a decorrer a revisão do PDM de Braga, que decorre da obrigatoriedade de aplicar o Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio).

Segundo este Decreto-Lei, esta revisão do Plano deve contemplar novos conteúdos que a lei agora estabelece para os planos diretores municipais, sendo que para a temática em questão, destacam-se os mecanismos de incentivos promotores da reabilitação e regeneração urbana, da eficiência energética, da conservação da biodiversidade, da salvaguarda do património, da promoção da habitação social, entre outros.

2.2.9. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO E OUTROS PROGRAMAS DE APOIO

A Estratégia Local de Habitação é um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. É um instrumento obrigatório para aceder ao 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. O município de Braga optou por uma ELH mais abrangente avaliando todas as carências habitacionais com que se depara no seu território.

Fornece um enquadramento estratégico e um modelo de intervenção, para a atuação em matéria de habitação, transparente, simples, pragmático e mensurável, que oriente e articule as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, as ELH são valorizadas como forma de promover não só a adequação dos instrumentos de política nacionais às especificidades locais e a adoção de uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação, como de garantir que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socio territorial das comunidades menos favorecidas.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Braga encontra-se aprovada com um horizonte temporal de seis anos, procurando cumprir *“um papel prioritário de responder a conjunto de situações de grave carência habitacional identificadas no território concelhio, nomeadamente às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõe de capacidade financeira para aceder a uma solução*

habitacional adequada”.

A ELH de Braga assume como Missão “Garantir que todos os cidadãos residentes em Braga tenham acesso, para si e para a sua família, a uma habitação condigna, em condições de higiene, conforto e privacidade adequadas e a preços ajustados às suas possibilidades” a partir de uma visão de Braga como um “território comprometido com a efetivação do direito à habitação, onde todos têm acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades”.

Numa lógica de concertação com a missão definida, bem como com os princípios gerais preconizados no artigo 3.º da Lei de Bases da Habitação, a política local de habitação de Braga assume como visão estratégica: “Braga, território comprometido com a efetivação do direito à habitação, onde todos têm acesso a uma habitação condigna e a preços ajustados às suas possibilidades”.

OBJETIVO ESTRATÉGICO	MEDIDAS
I - Assegurar o acesso a uma habitação condigna, com particular apoio a quem mais precisa	I.1. Qualificar o parque habitacional municipal, ajustando a oferta qualitativa e quantitativamente às necessidades existentes I.2. Apoiar e acompanhar o acesso dos beneficiários ao Programa 1º Direito I.3. Assegurar uma bolsa habitacional de prevenção para situações de emergência, possibilitando o alojamento temporário em situações de risco (soluções de transição e inserção)
II - Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm resposta por via do mercado	II.1. Apoiar a autopromoção de habitação II.2. Dinamizar o mercado de arrendamento, incentivando a participação pública e privada da oferta de arrendamento acessível
III - Promover uma política habitacional coesa, colaborativa, participada e próxima dos cidadãos	III.1. Estabelecer nos IGT de âmbito municipal medidas de discriminação positiva e regras de cedência de solos ou fogos para fins de habitação social, arrendamento acessível e/ou de custos controlados III.2. Prever soluções regulamentares específicas para o incentivo da reabilitação e reconversão do parque edificado III.3. Garantir uma estrutura municipal de orientação, esclarecimento e apoio dos cidadãos em matéria de habitação e reabilitação urbana, incentivos e instrumentos mobilizáveis

Figura 5: Objetivos estratégicos e medidas da política local de habitação (Fonte: ELH)

Regulamento de Apoio Extraordinário à Prestação Bancária para Habitação Própria ou Permanente

A atual política de aumento de taxas de juro do Banco Central Europeu que decorre da instabilidade macroeconómica que se vive atualmente tem conduzido a um significativo agravamento das condições de vida dos cidadãos, sobretudo para aqueles que tem um empréstimo bancário para aquisição de habitação própria e permanente, que viram a sua taxa de esforço aumentar consideravelmente nos últimos meses.

Face a este problema, procedeu-se à criação de um Regulamento de Apoio Extraordinário à Prestação Bancária para Habitação Própria ou Permanente criando um Regime de Apoio Direto ao Empréstimo (RADE), com natureza transitória e excecional.

Este regime consiste na atribuição de um subsídio, durante 12 meses, destinado a comparticipar a prestação mensal no âmbito de empréstimos bancários contraídos até ao final de 2021 para aquisição de habitação própria e permanente, condicionada ao preenchimento dos requisitos exigidos.

Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA)

À semelhança do contexto do ponto anterior, em que os últimos meses têm sido marcados por um aumento significativo dos níveis de inflação, que agravam as condições de vida das famílias, com perda de poder de compra, também se tem verificado maiores dificuldades no cumprimento das obrigações no pagamento mensal das rendas no âmbito de contratos de arrendamento para habitação em regime de renda livre.

Sentiu-se assim a necessidade de reforçar os instrumentos que possam contribuir para aliviar as famílias com rendimentos mais parcos e diminuir a sua taxa de esforço para o pagamento da renda de uma casa.

Neste contexto, foi efetuada uma alteração ao Regime de Apoio Direto ao Arrendamento que passará a ser o mesmo do previsto para o programa 1.º Direito, seja, deixa de ser de 3 IAS (€1.329,60) para passar a ser de 4 IAS (€1.772,80). Esta alteração aumentará o universo de possíveis beneficiários do apoio em causa.

Programa “Viva ao Bairro”

Este programa tem como objetivo intervir junto das comunidades locais para identificar necessidades em territórios prioritários. Pretende-se potenciar a interlocução entre os moradores e o universo municipal assim como a participação dos cidadãos na formulação das políticas municipais, o que se revela fundamental para estimular a cidadania activa e a dinamização das áreas abrangidas.

No âmbito deste programa, serão financiados dez projetos de melhoria e/ou requalificação propostos por associações de moradores e outras entidades com intervenção local. O valor global alocado ao programa é de cerca de 170 mil euros, sendo que os projetos serão financiados a 100% até ao montante máximo de 20 mil euros.

Programa Municipal de Arrendamento Acessível

Face aos problemas habitacionais que se verificam no Município de Braga, com um aumento exponencial dos custos de habitação, verificou-se a necessidade de criação de um programa municipal de arrendamento acessível, alargando a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço e tipologia, colmatando as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado, mas não lhes permite aceder ao mercado livre de arrendamento habitacional.

Através deste programa é possível acrescentar uma resposta habitacional para agregados familiares que não podem usufruir de arrendamento apoiado, uma vez que incentiva os senhorios a disponibilizar as suas propriedades para arrendamento em regime de renda acessível, na medida em que o Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, isenta os mesmos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, nos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Adicionalmente, o Município de Braga isenta os senhorios de pagamento de IMI durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento, constituindo-se esta medida como um incentivo adicional para a adesão ao Programa.

2.2.10. ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

"O município de Braga considera as alterações climáticas como um dos desafios mais importantes do século XXI." A adoção de uma estratégia municipal "...pretende promover, em todo o território municipal, uma resposta coerente às múltiplas problemáticas relacionadas com as alterações climáticas..."

A Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC) assume como visão estratégica capacitar o município para as alterações climáticas, visando a redução da sua vulnerabilidade no seu espaço territorial.

Esta Estratégia, elaborada em conformidade com a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas, estrutura-se com base nos seguintes objetivos primordiais:

- Melhorar o nível de conhecimento sobre as alterações climáticas;
- Delinear e implementar adaptações às alterações climáticas, visando a redução da vulnerabilidade;
- Sensibilizar para a necessidade de mudança de comportamentos e aplicação das medidas de adaptação.

Os estudos e levantamentos já elaborados apontam, entre outras alterações, para a inconstante precipitação total anual e para o potencial aumento das temperaturas, em particular das máximas entre o verão e o outono, com intensificação da ocorrência de verões mais quentes e secos. Está previsto também um aumento da frequência de ondas de calor e de eventos de precipitação intensa

ou muito intensa, com períodos curtos de chuva forte, vento, queda de granizo pontual e ausência de geada noturna e matinal.

Assim, prevê-se, ainda rodeado de algumas incertezas, que na maioria das áreas continentais aumente a frequência de extremos de calor, ao contrário dos extremos de frio que serão cada vez menos frequentes, tanto em termos diários como sazonais. Um exemplo de eventos extremos são as ondas de calor, em relação às quais se espera um aumento da frequência e também da sua duração, acompanhadas pelo aumento das noites tropicais.

No que se refere à precipitação, a incerteza do clima futuro é substancialmente maior. As alterações na precipitação não serão uniformes, verificando-se a possibilidade de períodos de grande intensidade pluviométrica, mas temporalmente curtos, tempestades de inverno com chuva e vento fortes e muito fortes (estando ainda por confirmar estes fatos), quedas repentinas de granizo e a alternância destes eventos, com períodos amenos ou até de temperaturas mais altas, com diluição da distinção das estações do ano.

Estes eventos climáticos terão impactos de diferentes amplitudes no quotidiano dos cidadãos, sendo por isso, fundamental, que as intervenções no espaço público, tenham como prioridade mitigar estes efeitos que irão afetar também a generalidade das espécies animais e vegetais, irá condicionar as atividades económicas, os serviços, a educação, o desporto e o lazer e também, a própria demografia de cada zona do concelho.

A inversão desta situação ou o aligeiramento das suas consequências e se ainda tal puder ser feito, vai depender de toda a sociedade, da completa consciencialização deste destino comum que nos vai afetar irremediavelmente, que já se iniciou há algumas décadas e que se torna a cada dia que passa, mais intrusivo, mais nefasto e negativo.

2.2.11. ESTRATÉGIA DE PAISAGEM

No âmbito da atual revisão do Plano Diretor Municipal de Braga foi elaborada a Estratégia de Paisagem que definiu “quatro temas que reúnem os principais recursos e desafios a ser considerados na gestão do território rumo à sustentabilidade: a Água, a Alimentação, a Floresta e o Património”. Para cada tema procurou-se balizar-se por um conjunto de tendências e orientações a nível europeu, recorrendo a soluções de base natural, como medidas de eficiência na gestão urbana.

A Estratégia de Paisagem do Concelho de Braga surge com o propósito de responder a uma nova agenda urbana onde a qualidade da paisagem é determinante para a qualidade de vida de todos os que nela habitam ou visitam, em especial num quadro de alterações climáticas e de riscos naturais e antrópicos que ameaçam a saúde e o bem-estar.

Numa primeira fase realizou-se o relatório de identificação e caracterização da paisagem, tendo sido estabelecidas 4 Unidades de Paisagem e 10 Subunidades. A Unidade de Paisagem que compreende a ARU Espaço Central é a Unidade de Paisagem 2 – Vale do Este, e a Subunidade é a 2.2 – Cidade.

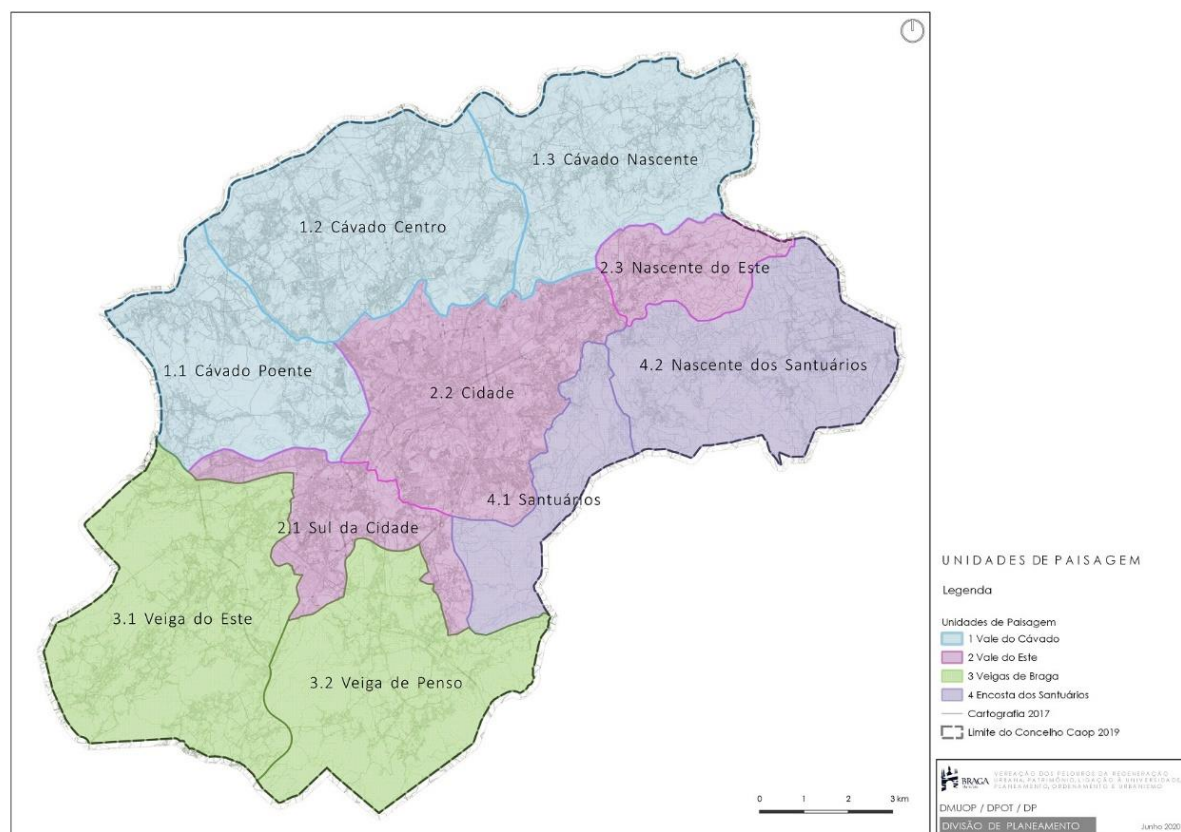


Figura 6: Carta Unidades de Paisagem. Fonte: PDM de Braga, Divisão de Planeamento

Esta Subunidade inclui o coração da cidade, fortemente marcado pelas diferentes ocupações do território ao longo dos séculos. É a Subunidade de Paisagem com maior concentração de bens patrimoniais Classificados.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL

3.1. TIPOLOGIA DE EXECUÇÃO DA ORU

Tendo em consideração as questões abrangidas, a Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana Espaço Central, será sistemática.

Nos termos do Art.º 8.º do RJRU, estas ORU consistem *"numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público", sendo "enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana"*.

A delimitação de uma ARU permite a definição de um Quadro de Apoios e Benefícios que poderão integrar benefícios fiscais (nomeadamente em sede de IVA, IMI, IMT, IRS e IRC), redução ou isenção de taxas (municipais) e outro tipo de apoios.

A conjugação de intervenções de iniciativa pública (no seu edificado e no espaço público) e de intervenções de iniciativa privada (no edificado) é fundamental para que se consiga promover uma eficaz e assertiva regeneração do tecido urbano, a dinamização da atividade económica, a atração de residentes e visitantes e a valorização do património.

Em paralelo à intervenção física, deverão ser promovidas ações imateriais de diferentes tipos que dinamizem a revitalização do território, o comércio local e promovam uma salutar integração social. Estas ações, são tipicamente de iniciativa pública devendo, no entanto, envolver cada vez mais os parceiros privados.

Atendendo à necessidade de envolvimento público no desenvolvimento de parte da tipologia de ações acima referidas, a Área de Reabilitação Urbana Espaço Central requer a realização de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento, de modo a suprimir as insuficiências e a eliminar a degradação existente. O regime assenta num conjunto articulado de operações urbanísticas integradas e diretas no território e edificado, a concretizar numa determinada área. Esta operação terá de se relacionar, integrar e articular com as demais políticas municipais - política da habitação, proteção do património, ambiental - perspetivando-se a cidade como um todo.

A definição de uma ORU sistemática confere instrumentos de execução acrescidos ao Município, nomeadamente no que se refere à constituição de causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada e/ou reestruturação da propriedade, caso sejam cumpridos os princípios fundamentais que regem a utilização destes instrumentos: necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A ORU da ARU Espaço Central, deverá ser executada no prazo de dez anos a contar da sua aprovação pelos órgãos competentes e respetiva publicação em Diário da República.

O referido prazo poderá ser prorrogado, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

Findo o prazo acima indicado, poderá o Município, nos casos que assim entender, proceder à delimitação de nova ARU que abranja a mesma área.

3.3. CRITÉRIOS E LINHAS ORIENTADORAS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU

O processo de definição dos limites territoriais de uma Área de Reabilitação urbana é a base para a concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana que seja capaz de induzir os efeitos desejados e de alcançar as metas propostas para cada ação e para o seu conjunto, no que se refere à requalificação urbanística, ambiental e patrimonial e de revitalização socioeconómica dos territórios abrangidos.

A delimitação da ARU Espaço Central, partiu, tal como já referido, dos limites da ARU do Centro Histórico de Braga, estendendo os seus limites de forma a criar as condições de aprofundamento e consolidação das articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais dos territórios a intervir e de viabilidade das intervenções a realizar.

Neste processo, foram tidos em consideração um conjunto de critérios de diferentes dimensões. A saber:

- A importância histórica, patrimonial, urbanística e ambiental dos elementos que, pela sua localização, contexto histórico e função no sistema urbano e/ou ambiental, se assumem como sendo parte da identidade do território;
- Os elementos físicos (e.g. rede viária, edificado, elementos naturais) que contribuem para a definição e compreensão da extensão da área territorial a intervencionar;
- Estado de conservação e idade do edificado e do espaço público;
- Sistema de mobilidade e acessibilidade;
- Dinâmicas económicas e sociais;
- Distribuição e concentração de usos, como a habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, serviços públicos e demais atividades económicas.
- Eventual existência de elementos dissonantes da matriz de paisagem urbana existente ou a criar.
- Articulação com os instrumentos de gestão territorial e de planeamento.

Com base nos referidos critérios, são ainda tidos em consideração um conjunto de pressupostos orientadores para a delimitação da ARU:

- Delimitação de uma área, sempre que possível, contígua e com "relações urbanas" comuns;
- Utilização dos elementos naturais (e.g. linhas de água), rede viária e frentes urbanas como limites / alinhamentos;
- Alinhamento pelo tardo da frente urbana quando se registem frentes edificadas em ambos os lados de um arruamento;
- Inclusão do espaço público e do edificado mais degradado e/ou que careçam de revitalização;
- Inclusão de áreas ou equipamentos que possam funcionar como âncoras na execução da estratégia, como por exemplo o CCTB - Centro coordenador de transportes de Braga - o edifício da "Saboaria e Perfumaria Confiança";
- Incluir, caso se verifiquem, vazios urbanos que importem colmatar;
- Ajuste (com coerência) aos limites das subsecções estatísticas definidas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE-BGRI), por forma a aumentar a coerência da análise dos indicadores estatísticos.

3.4. METODOLOGIA PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana Espaço Central, apoiou-se num conjunto de dados provenientes de diferentes fontes:

Câmara Municipal de Braga: limites das ARU's em vigor, PERU da ARU do Centro Histórico, Relatórios de Avaliação do PERU do Centro Histórico, dados do Plano Diretor Municipal em vigor, projetos estruturantes a executar na ARU Espaço Central, Estratégia Local de Habitação, Estratégia de Paisagem, Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas e regulamento e tabela de Taxas Municipais;

Pesquisa de informação e outros documentos estratégicos do Município de Braga;

Recolha e análise de documentos estratégicos de âmbito Nacional, Regional e Local: Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, metodologia de desenvolvimento do Programa de Ordenamento do Território do Norte, Portugal 2030, Norte 2030 e Cávado 2030;

Instituto Nacional de Estatística: indicadores estatísticos (e.g. demografia, economia, edificado, social, etc.).

3.5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL



Legenda
□ ARU Espaço Central
Ortofotomapa 2017

Figura 7: Proposta de Limites da ARU Espaço Central. Fonte: CMB

4. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

4.1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Espaço Central, assentará no contexto específico da experiência de reabilitação urbana que o Município de Braga tem acumulado ao longo dos últimos anos, com particular incidência na área territorial em análise.

Esta estratégia assentará ainda nas características do território, cuja caracterização resulta, em boa parte, do tratamento e análise da informação estatística publicada pelo Instituto Nacional de Estatística. Para este efeito, será tida em consideração, sempre que possível, a informação publicada resultante dos CENSOS2021. Para os indicadores em que ainda não tenham sido publicados dados relativos a 2021 e/ou nos casos em que estes dados ainda não se encontram georreferenciados à subsecção estatística, serão considerados os dados dos CENSOS2011 e, nos casos em que se justifique, os relativos aos períodos censitários anteriores para análise da sua evolução.

4.2. CONCELHO DE BRAGA

4.2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Braga é um concelho da Região Norte de Portugal, composto por 37 freguesias, com uma área territorial total de 18 340 hectares. Integra e é capital da sub-região do Cávado e do Distrito de Braga.

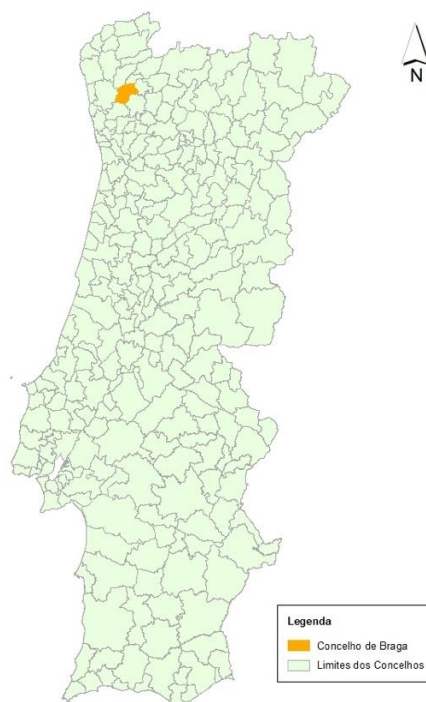


Figura 8: Localização do concelho de Braga em Portugal Continental. Fonte: Elaboração Própria

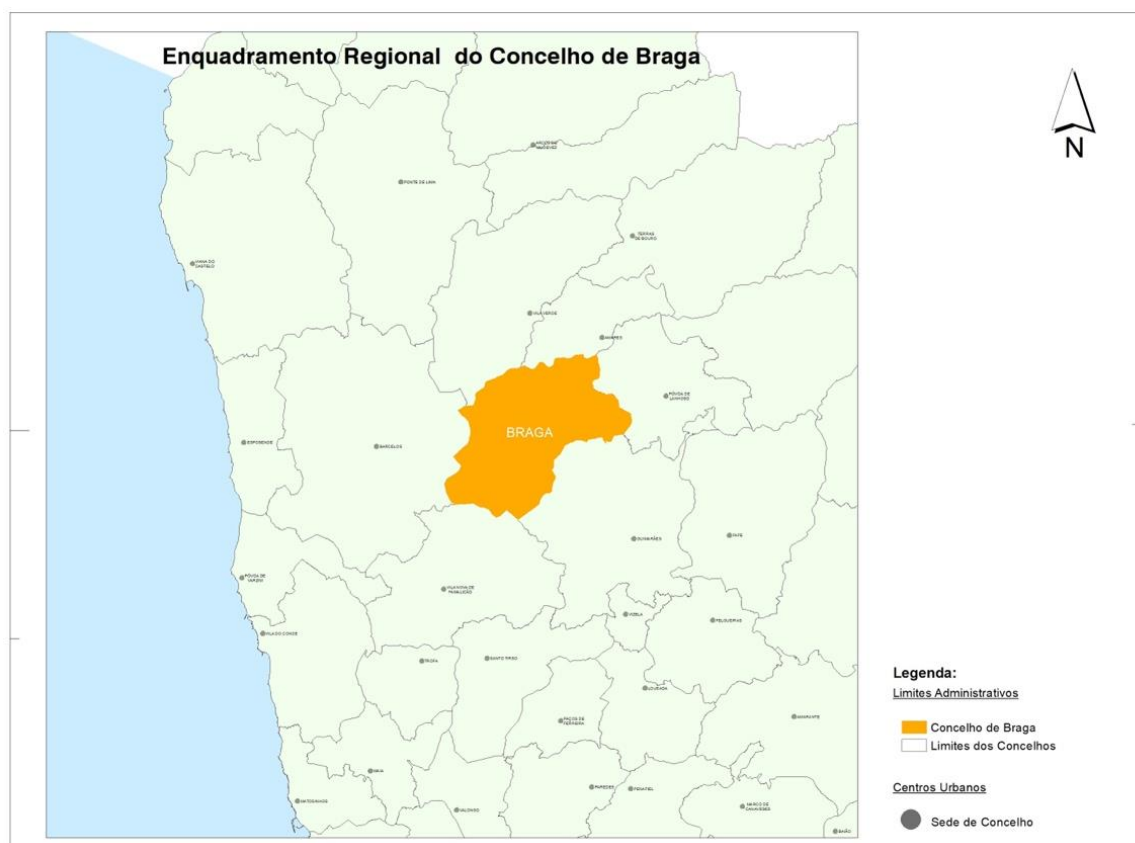


Figura 9: Enquadramento Regional do Concelho de Braga. Fonte: Elaboração Própria

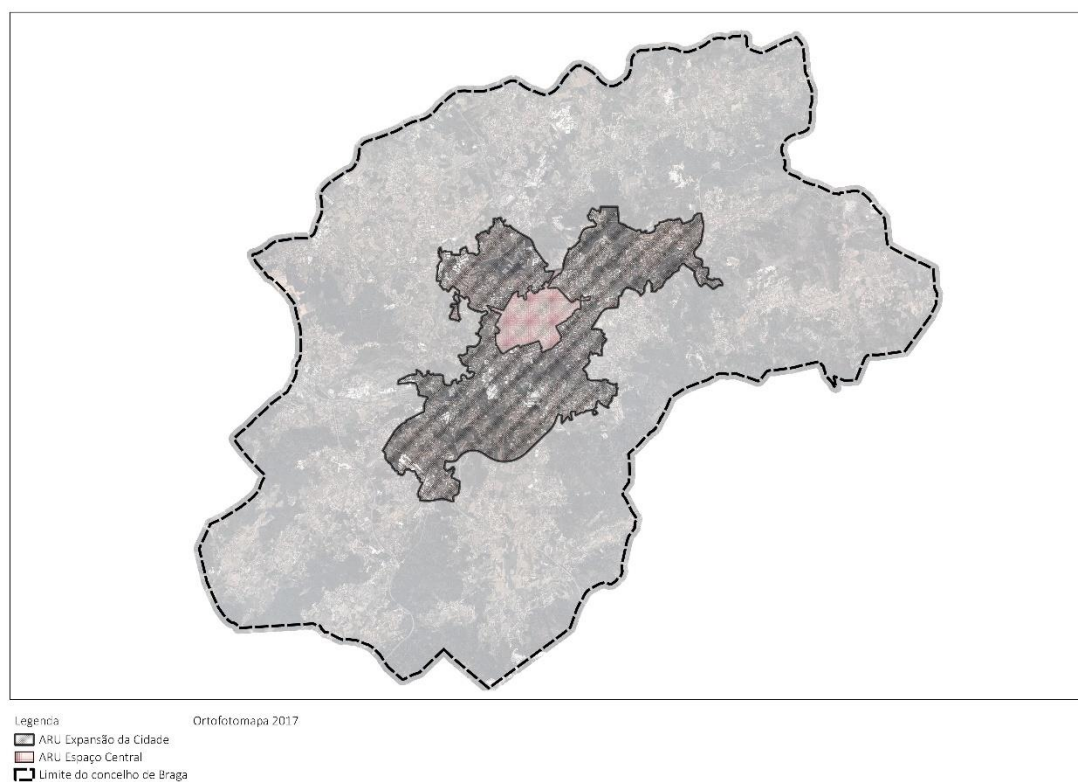


Figura 10: Enquadramento das Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Braga

4.2.2. POPULAÇÃO RESIDENTE

De acordo com os resultados dos CENSOS2021, Braga regista uma população residente de 193 324 habitantes, registando assim um crescimento de 6,52% face a 2011 (em que registava 181 494).

Considerando os dados de 2021, Braga tem um peso de 46,40% na sub-região do Cávado, 5,39% na Região Norte e 1,87% em Portugal.

A população feminina representa 52,36% do total residente, aumentando ligeiramente o peso face a 2011 (52,23%).

No que se refere à estrutura etária, Braga apresenta um perfil mais jovem que a sub-região do Cávado, a Região Norte e o País, com a população abaixo dos 25 anos a representar 25,23% (24,86% no Cávado, 23,03% no Norte e 23,39% em Portugal).

Território	0 – 14 anos	15 – 24 anos	25 – 64 anos	65 anos e mais
Braga	13,84%	11,37%	56,60%	18,19%
Cávado	13,30%	11,55%	55,65%	19,49%
Norte	12,27%	10,76%	54,38%	22,59%
Portugal	12,87%	10,52%	53,18%	23,43%

Comparativamente a 2011, a estrutura etária de Braga envelheceu, registando-se uma redução do peso relativo nos perfis etários entre os 0 e os 64 anos (de 86,83% para 81,81%) e um aumento no perfil de 65 anos e mais (de 13,17% para 18,19%).

	2011	2021
0 – 14 anos	16,35%	13,84%
15 – 24 anos	12,18%	11,37%
25 – 64 anos	58,31%	56,60%
65 anos e mais	13,17%	18,19%

No período decorrido entre 2011 e 2021, regista-se uma oscilação no número de nascimentos em Braga, com uma queda entre 2011 e 2013, subindo depois até 2016, registando uma ligeira redução em 2017. Em 2018, verifica-se uma recuperação, caindo novamente em 2019. Em 2020 voltaria a subir, caindo com algum significado em 2021.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total	1 810	1 655	1 505	1 523	1 573	1 675	1 672	1 735	1 677	1 700	1 508
Masculino	967	848	779	784	789	855	858	892	895	918	786
Feminino	843	807	726	739	784	820	814	843	782	782	722

De notar que apesar de a população feminina prevalecer, em todos os anos do período em análise nascem mais bebés do sexo masculino.

Considerando que no que se refere ao número de nascimentos, se regista uma significativa queda (16,69%) entre 2011 e 2021, mas que a população residente aumentou 6,53% (como visto anteriormente), constata-se que Braga tem tido a capacidade de atrair novos residentes para o seu território.

Analisando a nacionalidade dos residentes em Braga, verifica-se que em 2011 os cidadãos com nacionalidade estrangeira tinham um peso de 2,65%, tendo este valor elevado para 6,23% em 2021. Ou seja, a população residente estrangeira em Braga quase que triplicou no espaço de uma década.

A população residente nas diferentes freguesias de Braga não se encontra distribuída de forma homogénea, com a freguesia de Braga (São Vítor) a reter 17,00% do total. Segue-se a União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) com 7,81% e a União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações com 7,77%. No extremo oposto, a freguesia com menor população residente é Lamas, com 0,44%, seguida da União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra com 0,47% e Espinho e a União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) ambas com 0,55%.

Freguesia	População Residente (2021)	Peso Relativo
Adaúfe	3 587	1,86%
Braga (São Vicente)	13 976	7,23%
Braga (São Vítor)	32 877	17,00%
Espinho	1 057	0,55%
Esporões	1 713	0,89%
Figueiredo	1 150	0,59%
Gualtar	6 761	3,50%
Lamas	852	0,44%
Mire de Tibães	2 344	1,21%
Padim da Graça	1 418	0,73%
Palmeira	5 700	2,95%
Pedralva	1 060	0,55%

Priscos	1 256	0,65%
Ruilhe	1 110	0,57%
Sequeira	1 741	0,90%
Sobreposta	1 267	0,66%
Tadim	1 267	0,66%
Tebosa	1 082	0,56%
União das freguesias de Arentim e Cunha	1 406	0,73%
União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)	15 092	7,81%
União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)	14 793	7,65%
União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião)	2 082	1,08%
União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro	6 743	3,49%
União das freguesias de Crespos e Pousada	1 231	0,64%
União das freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e São Vicente)	1 823	0,94%
União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede)	4 067	2,10%
União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves	9 978	5,16%
União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro)	1 072	0,55%
União das freguesias de Lomar e Arcos	7 266	3,76%
União das freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães	5 258	2,72%
União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos	3 845	1,99%
União das freguesias de Morreira e Trandeiras	1 364	0,71%
União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações	15 017	7,77%
União das freguesias de Nogueiró e Tenões	5 947	3,08%
União das freguesias de Real, Dume e Semelhe	13 686	7,08%
União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra	909	0,47%
União das freguesias de Vilaça e Fradelos	1 552	0,80%

No que se refere à atratividade territorial intraconcelhia, verifica-se que as freguesias com maior crescimento da sua população residente entre 2011 e 2021 foram Gualtar (com 27,91%), a União das freguesias de Real, Dume e Semelhe (16,97%) e a União das freguesias de Nogueiró e Tenões (15,95%).

Em contraste com o crescimento de algumas freguesias (18 das 37), as restantes viram reduzir a sua população residente com destaque para Espinho (-10,50%), a União das freguesias de Crespos e Pousada (-8,61%) e União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra (-8,55%).

Freguesia	População Residente (2011)	População Residente (2021)	Variação
Adaúfe	3 711	3 587	-3,34%
Braga (São Vicente)	13 236	13 974	5,58%
Braga (São Vítor)	29 642	32 876	10,91%
Espinho	1 181	1 057	-10,50%
Esporões	1 709	1 713	0,23%
Figueiredo	1 198	1 150	-4,01%
Gualtar	5 286	6 761	27,90%
Lamas	842	852	1,19%
Mire de Tibães	2 437	2 344	-3,82%
Padim da Graça	1 521	1 416	-6,90%
Palmeira	5 468	5 700	4,24%
Pedralva	1 110	1 060	-4,50%
Priscos	1 341	1 256	-6,34%
Ruilhe	1 142	1 110	-2,80%
Sequeira	1 811	1 741	-3,87%
Sobreposta	1 301	1 267	-2,61%
Tadim	1 143	1 267	10,85%
Tebosa	1 129	1 081	-4,25%
União das freguesias de Arentim e Cunha	1 530	1 406	-8,10%
União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)	14 572	15 087	3,53%
União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)	14 301	14 791	3,43%
União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião)	2 165	2 082	-3,83%

União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro	6 671	6 742	1,06%
União das freguesias de Crespos e Pousada	1 347	1 231	-8,61%
União das freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e São Vicente)	1 864	1 823	-2,20%
União das freguesias de Este (São Pedro e São Mamede)	3 837	4 066	5,97%
União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves	9 148	9 976	9,05%
União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro)	1 053	1 072	1,80%
União das freguesias de Lomar e Arcos	6 805	7 265	6,76%
União das freguesias de Merelim (São Paio), Panoias e Parada de Tibães	5 363	5 258	-1,96%
União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos	3 726	3 845	3,19%
União das freguesias de Morreira e Trandeiras	1 447	1 364	-5,74%
União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações	13 054	15 015	15,02%
União das freguesias de Nogueiró e Tenões	5 129	5 946	15,93%
União das freguesias de Real, Dume e Semelhe	11 700	13 682	16,94%
União das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra	994	909	-8,55%
União das freguesias de Vilaça e Fradelos	1 580	1 552	-1,77%

4.2.3. DINÂMICA ECONÓMICA

Braga é um dos concelhos economicamente mais dinâmicos e com maior contributo para o desenvolvimento do País e para a criação de riqueza.

Em 2020, Braga contava com 23 036 empresas com sede registada no concelho (a que somam muitas mais com instalações no território Bracarense, mas sede noutros concelhos), representando um aumento de 20,86% face a 2011. No mesmo período, o Cávado registou um aumento de 21,13%, a Região Norte 23,58% e Portugal 16,83%.

Das empresas presentes em Braga em 2021, 17 eram grandes empresas. Este número representa um aumento face a 2011 (com 13 empresas), mas uma redução face 2018 em que registava 22 grandes empresas.

Das restantes 23 019 empresas, 21 863 eram microempresas, 995 pequenas empresas e 161 médias empresas.

Braga acolhe no seu território 46,30% das empresas do Cávado, 5,16% do Norte e 1,77% de Portugal.

Ano	Número	Variação
2020	23 036	0,23%
2019	22 982	4,85%
2018	21 919	4,78%
2017	20 920	4,22%
2016	20 072	3,31%
2015	19 428	3,84%
2014	18 710	0,48%
2013	18 621	1,12%
2012	18 414	-3,39%
2011	19 060	-2,04%

Como se poderá verificar pela análise cima, desde 2013 (inclusive), Braga regista uma variação positiva no número de empresas instaladas no seu concelho.

O conjunto das empresas instaladas em Braga, registaram em 2020 um Volume de Negócios de 8 211 227 360 €, representando assim um crescimento de 32,22% face a 2011. No mesmo período, o Cávado cresceu 27,19%, o Norte 12,30% e Portugal 9,56%.

Ano	Número	Variação
2020	8 211 227 360	-6,61%
2019	8 792 190 496	8,14%
2018	8 130 026 853	6,98%
2017	7 599 554 456	17,20%
2016	6 484 135 158	12,24%
2015	5 776 955 818	1,72%
2014	5 679 169 310	0,57%
2013	5 647 123 286	-1,60%
2012	5 738 747 084	-7,59%
2011	6 210 260 394	-5,10%

Com exceção de 2020 (que registou uma redução de 6,61% do Volume de Negócios – abaixo do País, com uma queda de 9,65%), Braga regista uma tendência de crescimento desde 2014.

Analisando o peso de Volume de Negócios por Setor de Atividade, verifica-se que o setor do “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” representa a maior fatia, com 33,78%, seguida das “Indústrias transformadoras” com 31,28% e da “Construção” com 15,48%.

Atividade Económica	Volume de Negócios (€)	Variação
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	14 261 805	0,17%
Indústrias extrativas	Sem Dados	N.A.
Indústrias transformadoras	2 568 743 091	31,28%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	Sem Dados	N.A.
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	53 098 165	0,65%
Construção	1 270 944 131	15,48%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	2 773 849 584	33,78%
Transportes e armazenagem	223 722 378	2,72%

Alojamento, restauração e similares	138 517 076	1,69%
Atividades de informação e de comunicação	290 366 442	3,54%
Atividades imobiliárias	200 149 556	2,44%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	241 696 069	2,94%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	194 351 863	2,37%
Educação	26 926 057	0,33%
Atividades de saúde humana e apoio social	144 557 801	1,76%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	29 842 506	0,36%
Outras atividades de serviços	24 142 359	0,29%

As 23 036 empresas com sede em Braga, empregavam em 2020 um total de 87 332 pessoas, representando assim 49,95% do emprego do Cávado, 6,05% do Norte e 2,11% de Portugal

Face a 2011, Braga registou um aumento de 24,07% no número de pessoas empregues ao serviço das empresas com sede no concelho, comparando com 21,98% do Cávado, 17,07% do Norte e 14,34% de Portugal.

Ano	Número	Variação
2020	87 332	-3,35%
2019	90 359	7,85%
2018	83 785	5,40%
2017	79 490	6,34%
2016	74 753	5,69%
2015	70 727	5,69%
2014	66 922	2,72%
2013	65 153	-1,91%
2012	66 424	-5,63%
2011	70 390	-1,48%

Como se poderá verificar, com exceção de 2020 (em que se registou uma redução de 3,35% no número de pessoas empregues), Braga registou um crescimento positivo desde 2014 (inclusive) no número de pessoas a trabalhar nas suas empresas.

Analisando o contributo de cada setor para a criação de postos de trabalho, verifica-se que o “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” representa 20,97%, seguido das “Indústrias transformadoras” com 19,47% e da “Construção com” 13,02%. Ou seja, os setores com maior Volume de Negócios são, também, os que criam mais postos de trabalho.

Atividade	Empregos	Peso Relativo
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	753	0,86%
Indústrias extrativas	Sem dados	N.A
Indústrias transformadoras	17 003	19,47%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	Sem dados	N.A
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	872	1,00%
Construção	11 367	13,02%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	18 311	20,97%
Transportes e armazenagem	2 337	2,68%
Alojamento, restauração e similares	5 197	5,95%
Atividades de informação e de comunicação	4 126	4,72%
Atividades imobiliárias	1 695	1,94%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	6 088	6,97%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	8 101	9,28%
Educação	2 300	2,63%
Atividades de saúde humana e apoio social	6 024	6,90%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	973	1,11%
Outras atividades de serviços	1 887	2,16%

No que se refere ao comércio internacional, Braga tem igualmente registado uma dinâmica crescente ao longo dos últimos anos. Em 2021, Braga exportou 1 462 326 611 €, representando assim um crescimento de 56,4% face a 2011. No mesmo período, o Cávado registou um crescimento de 59,66%, o Norte 45,45% e Portugal 48,54%.

Analisando o contributo para a balança comercial do país, verifica-se que Braga tem apresentado um saldo positivo de forma consecutiva, apresentando uma taxa de cobertura das exportações sobre as importações entre 117,18% (em 2021) e 159,02% (em 2018).

Ano	Exportações (€)	Importações (€)	Saldo (€)	Taxa de Cobertura
2021	1 462 326 611	1 247 947 806	214 378 805	117,18%
2020	1 527 635 606	1 024 699 178	502 936 428	149,08%
2019	1 737 322 607	1 108 393 605	628 929 002	156,74%
2018	1 598 490 981	1 005 190 782	593 300 199	159,02%
2017	1 502 210 096	962 392 999	539 817 097	156,09%
2016	1 114 731 822	729 908 163	384 823 659	152,72%
2015	928 937 391	602 363 660	326 573 731	154,22%
2014	838 060 418	535 456 954	302 603 464	156,51%
2013	776 381 710	518 307 545	258 074 165	149,79%
2012	812 468 146	573 376 133	239 092 013	141,70%
2011	935 060 673	676 966 511	258 094 162	138,13%

4.3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE BRAGA

4.3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A Área de Reabilitação Urbana Espaço Central localiza-se no centro da cidade e do concelho de Braga, abrangendo uma área de 257 hectares.

A sua delimitação abrange as freguesias de Braga (São Vicente), Braga (São Vitor), União das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), a União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) e União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe.

4.3.2. POPULAÇÃO RESIDENTE

A ARU Espaço Central registou uma evolução positiva entre os dois últimos períodos censitários (2011 e 2021) no que se refere à sua população residente.

Com efeito, em 2011 registavam-se 25 147 residentes na área que integra a ARU Espaço Central, tendo esse valor subido em 2021 (dados dos CENSOS 2021) para 31 448. Assim, regista-se um crescimento de 25,06% (significativamente acima do crescimento médio do concelho que se fixou em 6,53%).

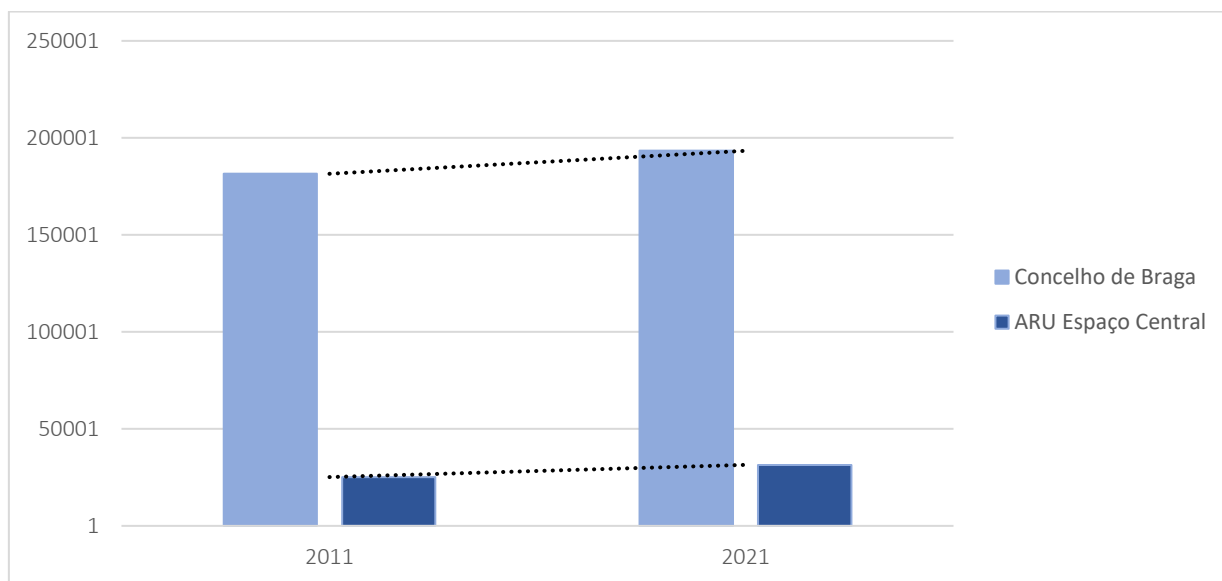


Figura 11: Gráfico comparativo da evolução quanto ao número de residentes no concelho e na ARU Espaço Central – Fonte DRUH

No mesmo período, houve igualmente um aumento do número de agregados familiares presentes no território da ARU Espaço Central, tendo passado de 9 987 em 2011 para 13 018 em 2021. Regista-se, contudo, uma ligeira redução de 2,52 elementos por agregado familiar em 2011 para 2,42 em 2021. Não sendo significativo, será um indicador da alteração do perfil do residente no centro Espaço Central.

As figuras abaixo apresentam a densidade da população residente por subsecção estatística utilizada para efeito de elaboração dos CENSOS por parte do INE.

Como se poderá verificar, há uma tendência algo generalizada de aumento da densidade no perímetro que envolve o centro histórico Espaço Central, atestando, por isso, a atratividade do território e os resultados alcançados com a estratégia de revitalização urbana. Da mesma forma, entende-se como oportuna a expansão da área integrada na ARU central Espaço Central.

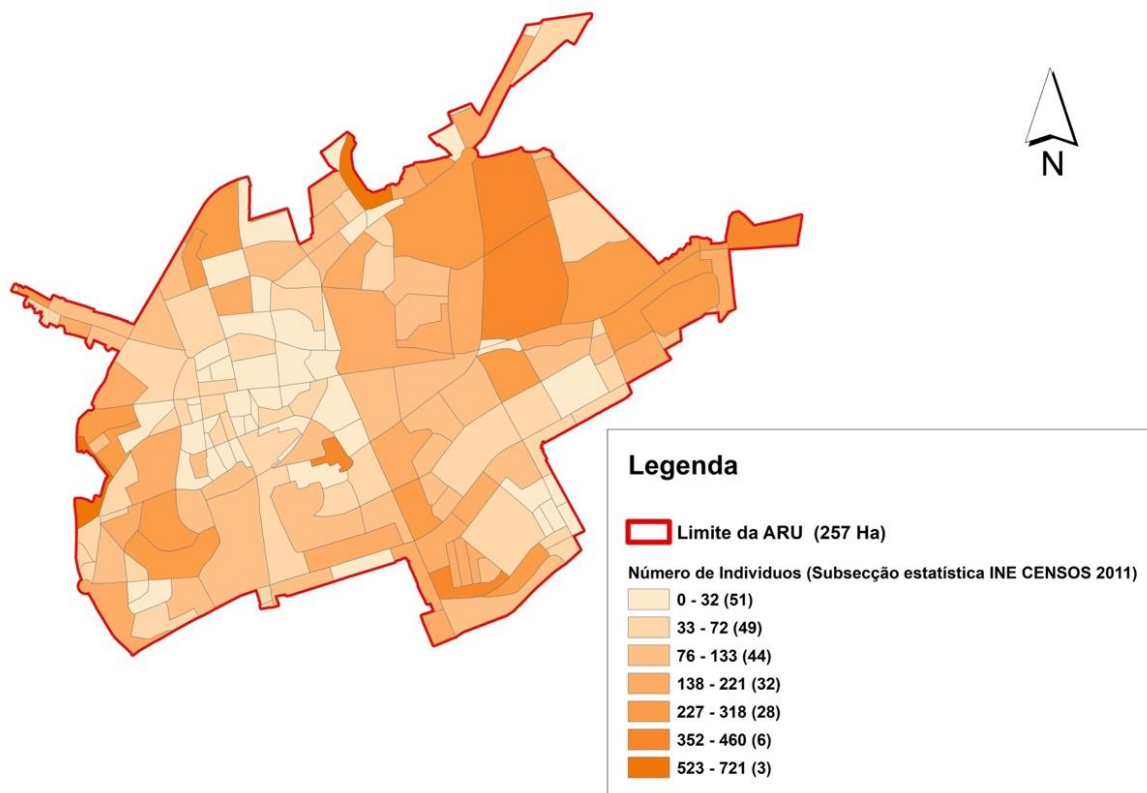


Figura 12: População Residente por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011

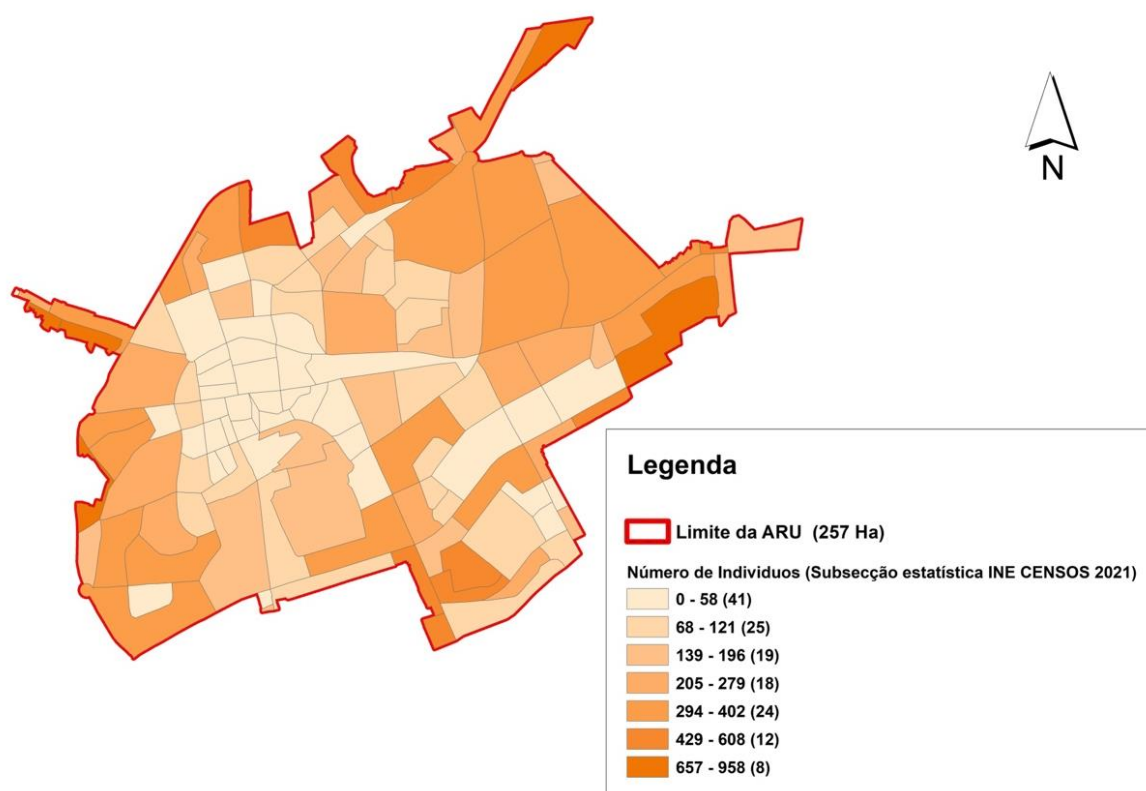


Figura 13: População Residente por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2021

Tal como referido anteriormente, os dados dos CENSOS2021 não se encontram, de forma geral, georreferenciados à subsecção estatística não permitindo, assim, uma análise mais fina de alguns dos indicadores.

Entende-se, contudo, que fará sentido atender aos dados publicados atribuindo os indicadores por freguesia à ARU Espaço Central de acordo com o respetivo peso da área da freguesia no total da ARU. Assim, teremos os indicadores das cinco freguesias considerados com o seguinte peso:

Freguesia	Área (Ha)	% área ARU
Braga (São Vicente)	48,83	19,01%
Braga (São Vítor)	54,54	21,23%
União das Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)	91,29	35,54%
União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)	62,19	24,21%
União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe	0,03	0,01%
Total	257	100,00%

Por forma a evitar enviesamentos de análise resultado da metodologia acima da leitura de dados absolutos que, necessariamente, não corresponderão aos dados efetivos da área em estudo, serão apresentados apenas dados relativos.

	2011	2021
0 – 14 anos	15,31%	12,67%
15 – 24 anos	12,08%	11,31%
25 – 64 anos	57,52%	55,94%
65 anos e mais	15,09%	20,08%

Tabela 1: Peso relativo dos grupos etários residentes na ARU. Fonte: Elaboração Própria com base no INE.

Resulta da análise à tabela acima, um aumento da população residente com 65 anos ou mais entre 2011 e 2021 e uma redução dos restantes grupos etários, em linha com a evolução demográfica registada para o concelho.

4.3.3. EDIFICADO

Como acima referido, ocorreu um forte aumento (25,06 %) no número de habitantes na área que integra a ARU Espaço Central. A este aumento correspondeu um incremento no número de edifícios e, naturalmente, no número de alojamentos.

Na verdade, em 2011 existiam 3415 edifícios na área da ARU Espaço Central, tendo esse número subido para 3559 em 2021 (dados dos CENSOS 2021). Verificou-se, assim, um crescimento de 4,22 %.

Quanto ao número de alojamentos, registou-se um aumento ainda mais expressivo, de 18,32 %: passando de 14213 alojamentos registados em 2011, para 16817 alojamentos em 2021 (dados dos CENSOS 2021).

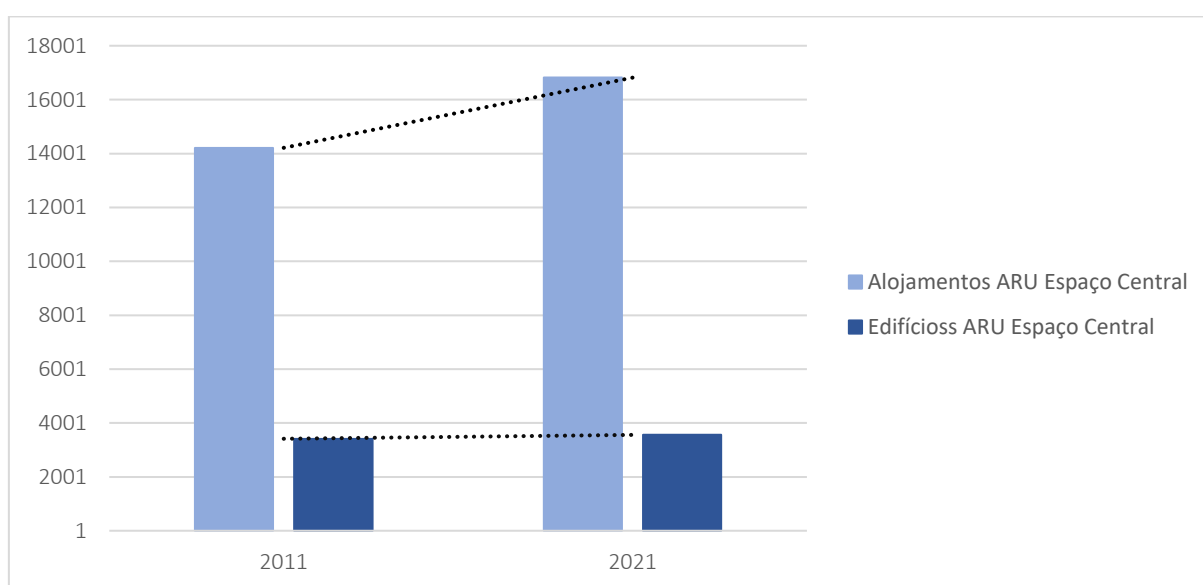


Figura 14: Gráfico comparativo entre o número de novos edifícios e novos alojamentos, entre 2011 e 2021 – Fonte DRUH

O facto de o significativo aumento de alojamentos ser muito superior ao aumento do edificado, demonstra a forte aposta na reabilitação nesta ARU, com a reconversão de unidades residenciais em diversos fogos.

As figuras seguintes apresentam a densidade de edifícios e de alojamentos, respetivamente, por subsecção estatística utilizada para efeito de elaboração dos CENSOS, por parte do INE.

Os dados disponíveis não permitem aferir a variação a outra escala que não a da subsecção estatística; podemos, no entanto, analisar o sentido geral da variação.

Comprova-se, assim, a tendência de densificação do edificado no perímetro que envolve o centro histórico Espaço Central, em linha, aliás, com o aumento de habitantes registado. Confirmam-se, assim também, os efeitos da regeneração urbana entretanto alcançada e o cumprimento do objetivo de fixar população no Centro Histórico Espaço Central.

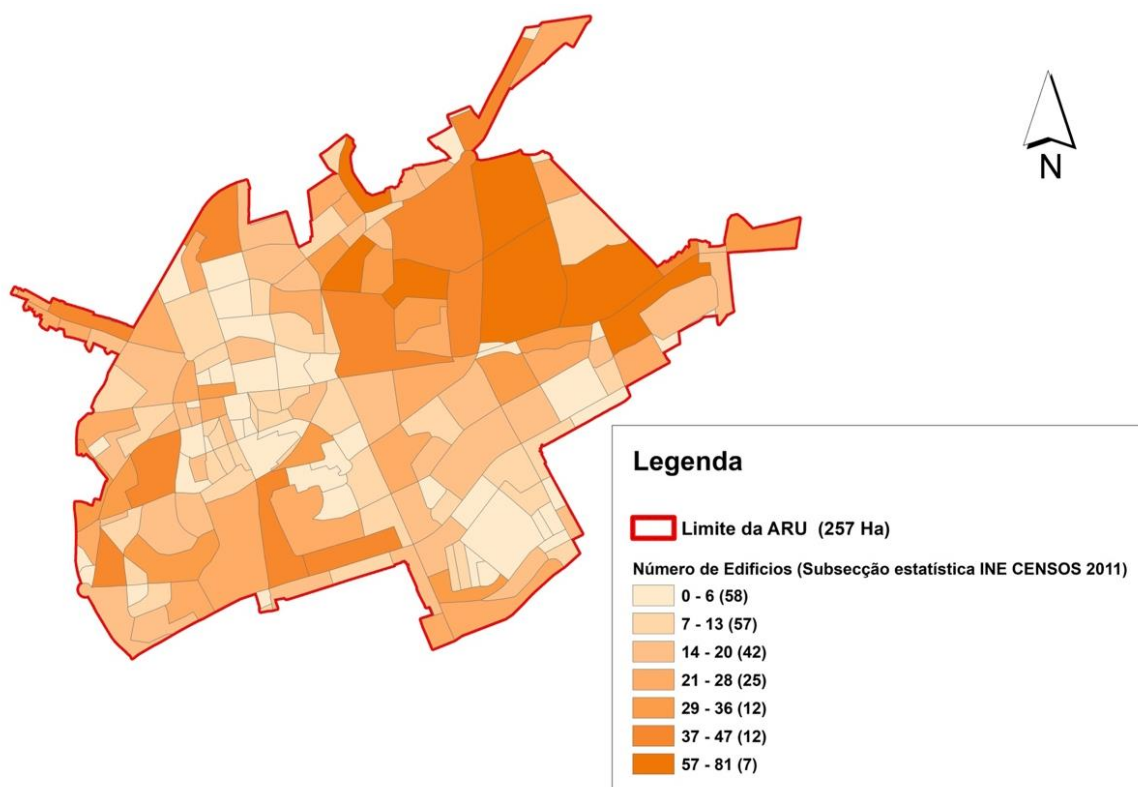


Figura 15: Número de Edifícios por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011

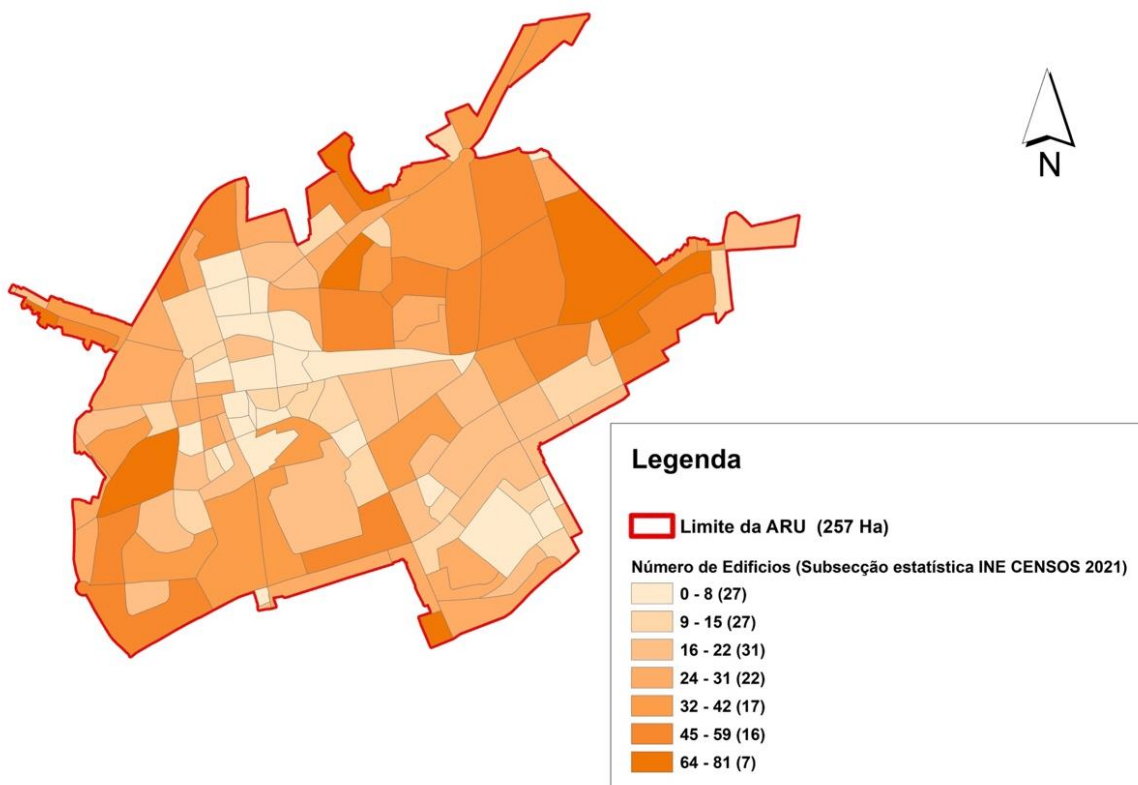


Figura 16: Número de Edifícios por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2021

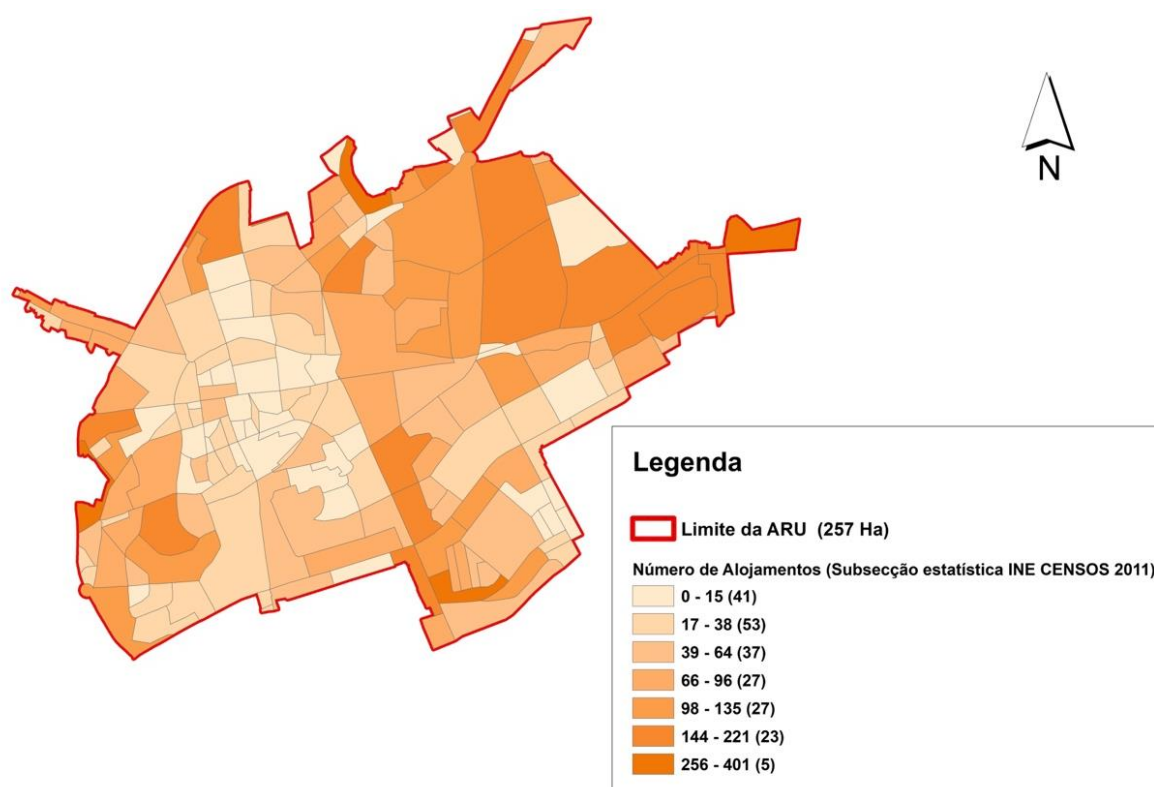


Figura 17: Número de Alojamentos por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011

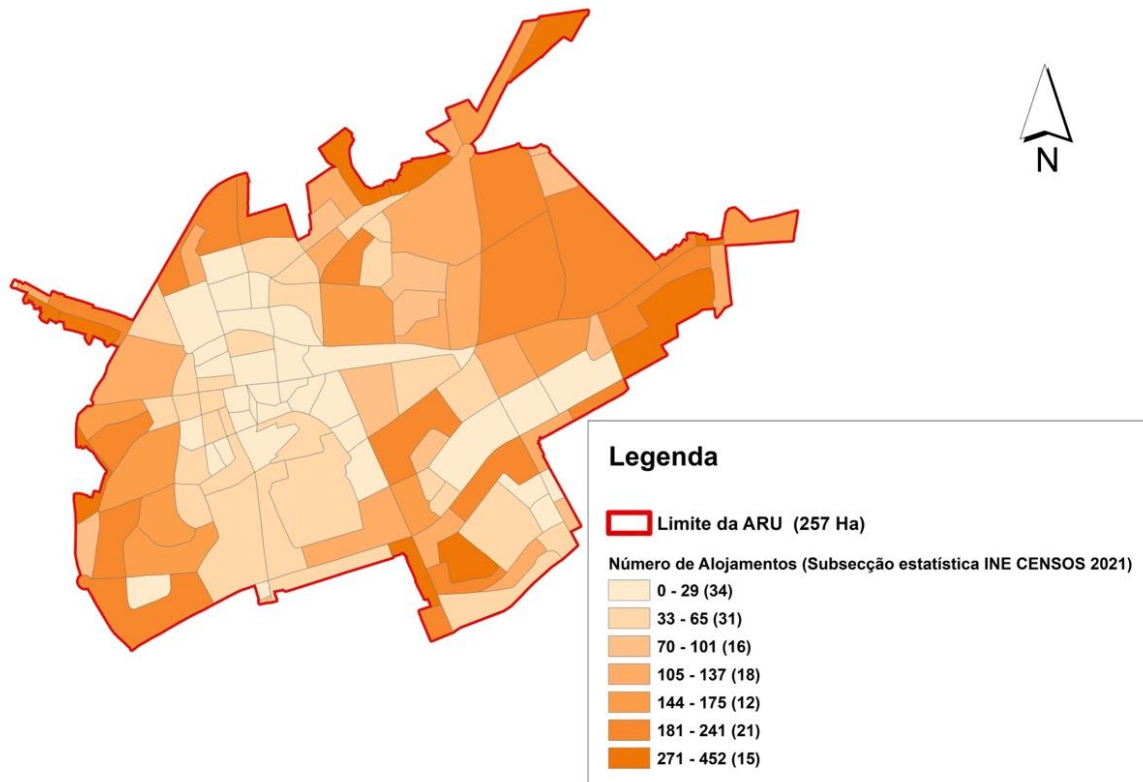


Figura 18: Número de Alojamentos por subsecção estatística. Fontes: Elaboração Própria, com base nos CENSOS2011

4.3.4. PATRIMÓNIO

A área correspondente ao limite da Área de Reabilitação Espaço Central abarca grande parte dos imóveis classificados do concelho, imóveis estes claramente representativos da evolução urbana da cidade de Braga.

Estão classificados bens patrimoniais como as Termas Romanas do Alto da Cidade, a Fonte do Ídolo, as Ruínas Arqueológicas das Carvalheiras, assim como imóveis representativos da época medieval como a Sé Catedral e a Torre de Menagem; da época barroca encontramos a Igreja dos Congregados, a Igreja de São Vítor e de São Vicente, o edifício dos Paços do Concelho, a Praça Mouzinho de Albuquerque, entre outros. Encontram-se ainda salvaguardados, bens já do século XX, como por exemplo o Teatro Circo, Palacete Júlio de Lima e Conjunto envolvente edificado, ambos atribuídos ao Arquiteto Moura Coutinho.

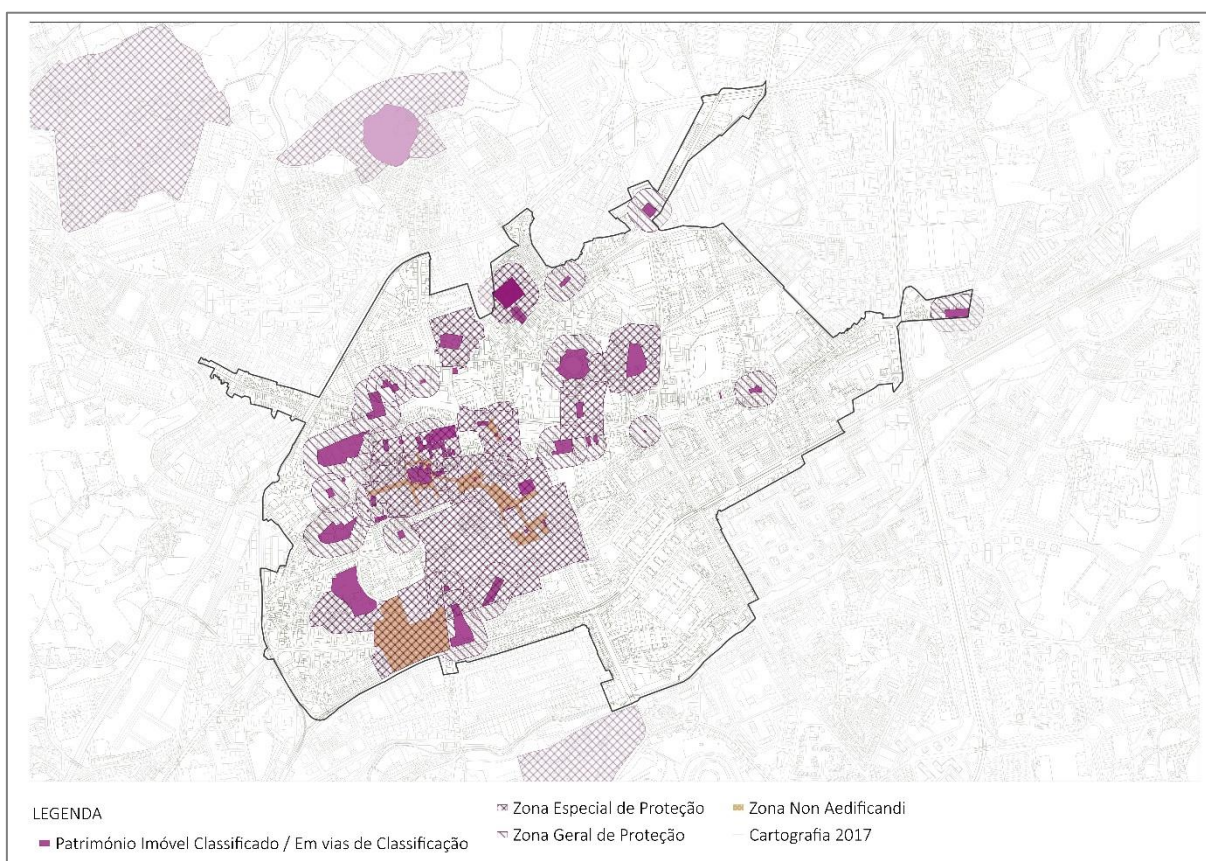


Figura 19: Património Classificado na ARU do Centro Histórico - fonte CMB – DRUH

4.3.5. EQUIPAMENTOS COLETIVOS

Os equipamentos coletivos, na área da ARU Espaço Central, são numerosos e significativos e, pela sua importância institucional, exercer forte capacidade de atração do centro da cidade em relação ao concelho.

Enquanto capital de distrito, Braga possui um leque alargado de equipamentos, como tribunais (Administrativo e Fiscal, de Família e Menores, do Trabalho, Arbitral de Consumo) e centros distritais da administração pública.

Importantes equipamentos como o Centro Coordenador de Transportes de Braga (rodoviários) e o Mercado Municipal de Braga, situam-se, também, nesta área.

Importa assinalar os mais relevantes, a nível regional ou concelhio, os que geram maiores fluxos de tráfego / movimento de pessoas, os que são importantes para a definição, por si mesmos, da atratividade e centralidade do local.

Principais Equipamentos:

Culturais
Theatro Circo
Museu dos Biscaínhos
Tesouro-Museu da Sé de Braga
Museu Pio XII
Museu de Arqueologia D. Diogo de Sousa
Termas Romanas do Alto da Cividade
Fonte do Ídolo
Domus Escola Velha da Sé
Palácio do Raio - Centro Interpretativo Memórias da Misericórdia de Braga
Torre de Menagem
Azulejos do Convento do Pópulo
Museu do Traje Dr. Gonçalo Sampaio
Museu da Imagem
Museu Nogueira da Silva
Mercando Cultural do Carandá

Ensino
Universidade do Minho - Reitoria, Escola Música
Universidade Católica Portuguesa
Conservatório de Música Calouste Gulbenkian
Escola Secundária de Sá de Miranda
Escola Secundária de Carlos Amarante
Escola Secundária D. Maria II
Escola Básica Dr. Francisco Sanches
Escola Básica André Soares
Escola Básica e Jardim de Infância de São Lázaro
Escola Básica de S. João do Souto
Escola Básica e Jardim de Infância de Maximinos
Escola Básica do Carandá
Escola Básica da Sé
Escola Básica de São Vítor
Jardim de Infância da Quinta das Hortas
Associação Creche de Braga

Saúde
Hospital Lusíadas Braga
Hospital Trofa Saúde - Braga Centro
USF Sanus Carandá
USF Salutis
USF do Minho
USF João de Braga
USF Manuel Rocha Peixoto
USF Maxisaúde
USF Dr. Pelaez Carones
USF São Vítor
Centro de Diagnóstico Pulmonar de Braga

Desportivos

Pavilhão das Goladas

Complexo Desportivo da Esc. Sec. Carlos Amarante

Complexo Desportivo da Esc. Sec. D. Maria II

Complexo Desportivo da Esc. Sec. Sá de Miranda

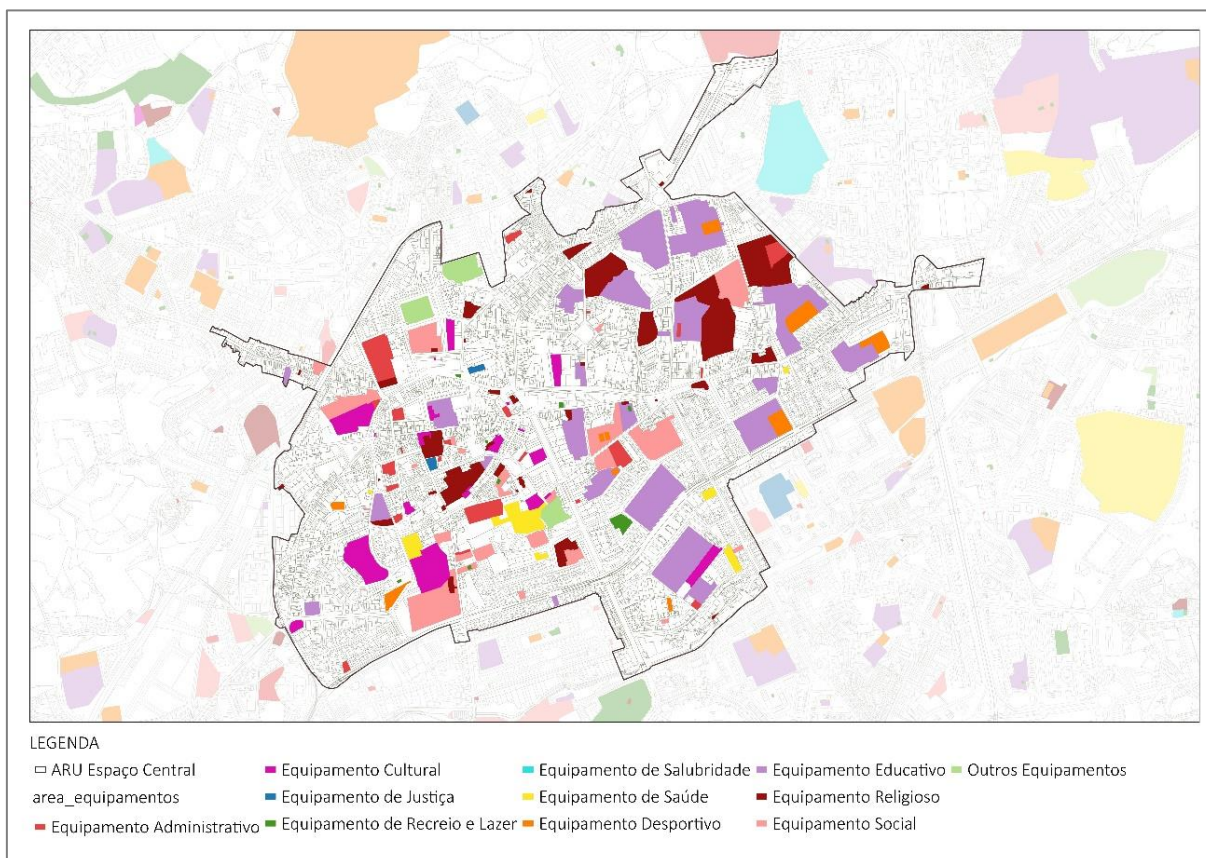


Figura 20: Equipamentos na ARU Espaço Central – Fonte DRUH

5. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ESPAÇO CENTRAL

Tal como referido anteriormente, o Município de Braga optará pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, assente na seguinte visão:

A ORU Espaço Central alavancará a dinâmica criada ao longo dos últimos anos, potenciando o território através de uma estratégia integrada e holística, privilegiando a qualidade de vida, as dinâmicas pessoais, sociais e económicas e o ambiente.

A estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana Espaço Central, resulta do reconhecimento das condições particulares deste território:

- Concentração de património arquitetónico, com significativo conjunto de bens de valor relevante que integram e marcam de forma indelével a paisagem urbana;
- Vasto e rico contexto histórico, com influência nos modelos de ocupação do espaço e do edificado e das suas próprias características físicas;
- Experiência registada nos últimos anos na definição e implementação de políticas públicas de proteção do património, de reabilitação urbana e de revitalização;
- Elevado poder de atração e fixação de pessoas e empresas no concelho de Braga, no contexto da Região Norte, com particular incidência no centro da cidade no que se refere às dinâmicas socioculturais, turísticas e económicas.

Estes pressupostos são, assim, a base para a estratégia que se propõe e que assenta em três pilares fundamentais que poderão ser trabalhados de forma independente, mas cujos resultados serão tanto melhores quanto maior a articulação entre os mesmos:

Pilar Social

Melhoria das condições de vida e habitabilidade, potenciação do mix social, fomento de emprego local e criação de identidade e sentimento de pertença

Pilar Ambiente

Melhoria do espaço público, reabilitação do edificado, melhoria da eficiência energética e combate à pobreza energética

Pilar Economia

Dinamização do tecido económico e produtivo, revitalização e retenção de pessoas e empresas e atrações de novos mercados

5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A visão proposta para a ARU Espaço Central, adivinha-se como exigente e altamente desafiante, pelo que interessará garantir um equilíbrio entre os objetivos e o tempo para os alcançar. Esta visão, tem em consideração o horizonte temporal da ARU – dez anos – pelo que deverá ser esse o período para orientar a implementação das ações que potencialmente possam gerar impactos nas dinâmicas territoriais, sociais e económicas.

Considerando que os eventos climáticos extremos se têm multiplicando, e com um aumento significativo da temperatura torna-se necessário promover e implementar medidas que apoiem os cidadãos na mitigação destes efeitos. Segundo o *Carbon Disclosure Project* 2019, Braga é uma das cidades que mais sofrerá estes impactos. Os objetivos estabelecidos para a reabilitação urbana centram-se, assim, em questões mais específicas associadas ao tema.

Face ao exposto, a concretização desta visão, traduz-se nos seguintes Objetivos Estratégicos (OE):

- **OE1 – Requalificar o espaço público e incrementar as áreas verdes:**

A requalificação do espaço público assumir-se-á como uma das funções principais do Município de Braga, na medida em que se entende que este será um dos principais fatores indutores da iniciativa privada. Por outro lado, a preservação, a beneficiação e o aumento dos espaços verdes de fruição pública, será um dos catalisadores da melhoria da qualidade de vida que o Município de Braga pretende continuar a garantir (e a incrementar) aos seus munícipes.

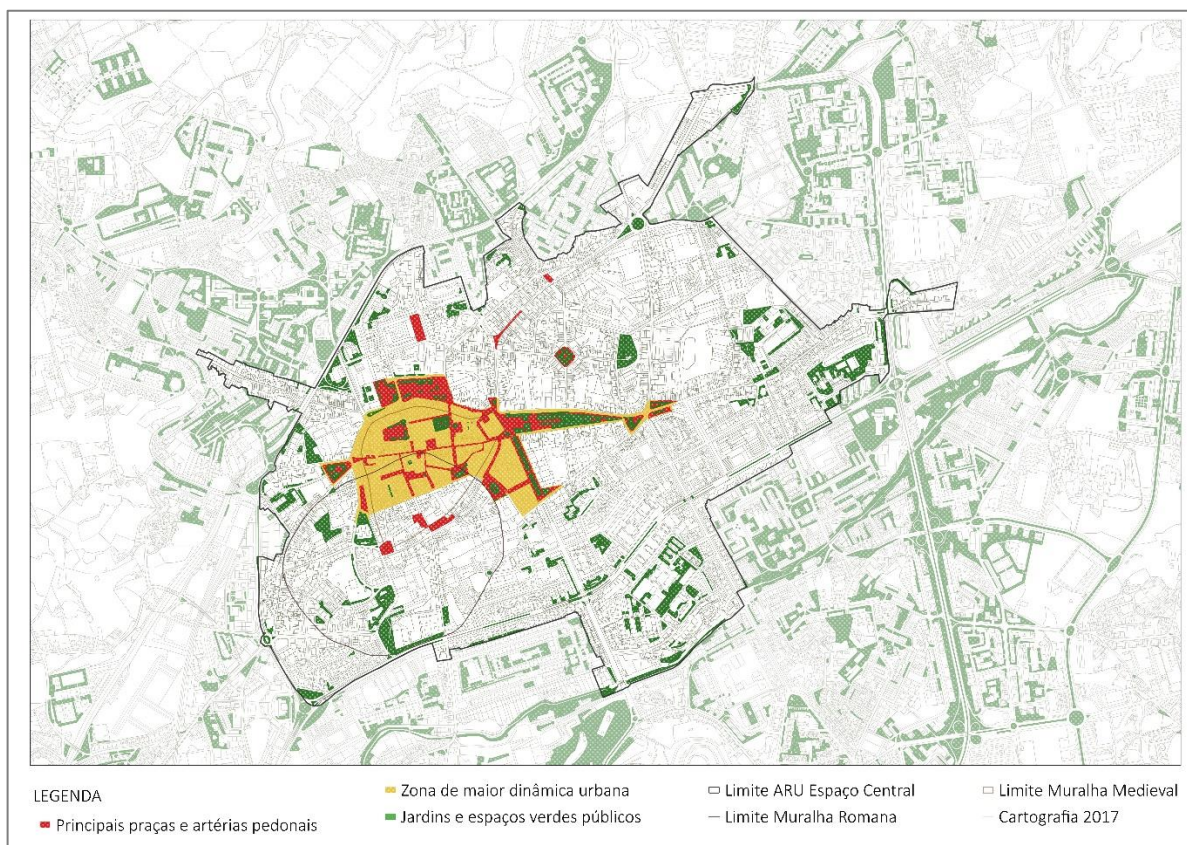


Figura 21: Jardins e Espaços Verdes, Principais praças e artérias pedonais da ARU Espaço Central – Fonte C.M.B.

Por outro lado, o município deverá incentivar a qualificação paisagística do interior dos quarteirões com base na instalação de estruturas verdes e de lazer.

- **OE2 – Proteger o património arquitetónico, cultural e artístico:**

A noção de cidade e de identidade territorial resulta, em larga medida, da qualidade do seu património arquitetónico, cultural e artístico. Será, por isso, parte integrante da missão do Município de Braga desenvolver ações de proteção, divulgação e dinamização do seu património, também como parte da estratégia de revitalização urbana do seu território.

- **OE3 – Valorizar os espaços comerciais, promovendo a sua dinamização e modernização:**

A memória coletiva dos residentes de um território integra, não raras vezes, espaços comerciais com tradição que importa valorizar, mas, também, dinamizar e incentivar a modernização de forma a adequar a tradição às exigências funcionais atuais.

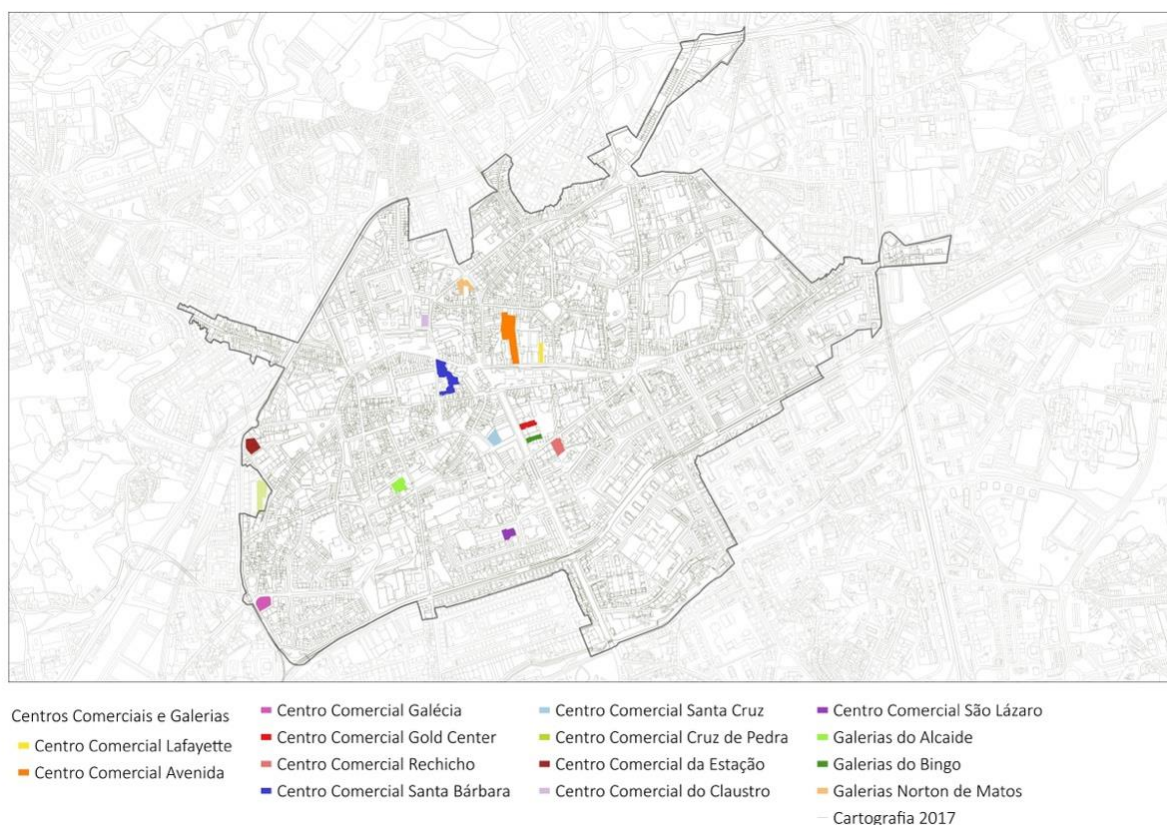


Figura 22: Centros Comerciais na ARU Espaço Central – Fonte CMB

- **OE4 – Promover a reabilitação e revitalização do edificado devoluto, potenciando a sua eventual re-funcionalização:**

A reabilitação do edificado devoluto deverá, em grande medida, ser promovida por iniciativa privada. Compete, no entanto, ao Município de Braga criar condições que possam fomentar essa iniciativa e, também, conduzir à eventual re-funcionalização de alguns dos edifícios devolutos ou, na sua ausência, agravar os encargos para os detentores do referido edificado.

- **OE5 – Consolidar o centro da Cidade de Braga, através da reabilitação do parque edificado e da ocupação dos vazios urbanos:**

Em linha com o Objetivo Estratégico anterior, também a reabilitação do edificado e a ocupação (com construção de edifícios) dos vazios urbanos deverá ser, na medida do possível, de iniciativa privada. O papel do Município de Braga será, no entanto, fundamental para implementar medidas de estímulo (fiscal e processual) ao desenvolvimento destas ações e, também, no garante do cumprimento da estratégia de proteção e preservação do edificado existente.

Do exercício de identificação de ações e iniciativas estruturantes, resulta a seguinte proposta de

Eixos Estratégicos (EE):

EE1 – Reabilitação do Edificado Municipal	EE2 – Recuperação e Dinamização do Espaço Público	EE3 – Mais e Melhor Mobilidade.
--	--	--

Para cada Eixo Estratégico é apresentado um conjunto de investimentos (públicos e privados) que concorrerão para alcançar os objetivos propostos. Sem prejuízo das ações agora identificadas, a presente estratégia deve ser entendida como dinâmica, na exata medida em que o território e agentes nele instalados apresentam as suas próprias dinâmicas.

O investimento público deverá ser visto, também, como alavanca para o investimento privado. No entanto, e atendendo a que estamos perante um território para o qual se regista a existência de estratégias e programas de ação para a reabilitação urbana e onde se concretizaram inúmeros projetos de iniciativa pública, será expectável que o investimento privado se possa manter em níveis iguais ou superiores aos atuais não dependendo de novas iniciativas de índole municipal.

5.2. AÇÕES ESTRUTURANTES E COMPLEMENTARES

A reabilitação urbana implica a intervenção coordenada das múltiplas dicotomias que definem a morfologia urbana, nomeadamente o edificado, o espaço público, quer sejam infraestruturas ou espaços verdes e lazer, assim como a relação destes com as ações imateriais promovidas.

A sociedade contemporânea privilegia uma governação multinível, com abertura para incorporar inputs da sociedade e da comunidade empresarial, geralmente apresentados em janelas de oportunidade de investimento por curtos espaços de tempo. Este enquadramento, acaba por obrigar a uma maior flexibilidade na gestão do território para captação e acolhimento de investimento, seja em oportunidades de parcerias público-privadas, seja em oportunidades de financiamento externo para obras públicas.

Neste contexto, as ações estruturantes são identificadas nominalmente, e as ações complementares irão decorrer da sua relação com estas ações estruturantes permitindo uma maior flexibilidade na sua gestão. Pretende-se:

- Valorizar e dinamizar o edificado com valor histórico e social para a cidade de Braga;
- Melhorar as acessibilidades aos equipamentos atrás referidos;
- Estimular a reabilitação do edificado privado através do investimento municipal que valorize o espaço público;
- Estruturar ações de forma que os espaços públicos que necessitam de intervenção se articulem com os espaços públicos que foram alvo de reabilitação no PERU anterior;

Nas intervenções no espaço público dever-se-á promover soluções que garantam uma maior permeabilidade do solo e adequada arborização. Esta medida não só a atenuará os efeitos das alterações climáticas, como permitirá a incrementação de espaços de fruição onde seja possível fomentar as relações sociais e culturais.

5.2.1. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PÚBLICO NA ARU ESPAÇO CENTRAL

A cidade de Braga é dotada de património edificado relevante, com forte componente histórica, arquitetura civil e o vasto património religioso, sendo uma clara vantagem competitiva.

O processo de reabilitação no espaço urbano gera um fenómeno de indução do processo de reabilitação do edificado que, associadas ao aumento da procura, se reflete no incremento na reabilitação de imóveis, em fogos habitacionais, comércio ou serviços.

A salvaguarda e a reabilitação do património cultural, regra geral, revela-se morosa, complexa e sempre inacabada. Todavia, importa realizar ações no sentido de desenvolver um plano que contribua para o rigor, coerência e eficiência para a efetiva salvaguarda de um legado cultural de capital importância para os povos.

Grande parte desse património está concentrado na ARU Espaço Central.

No âmbito do PERU da ARU Espaço Central, destaca-se as seguintes oportunidades de gestão do edificado:

- Identificação de imóveis (agrupada por tipologia, uso e estado de conservação);
- Valorização de bens arquitetónicos, promovendo a sua reabilitação, eventuais novas funções, incentivando à utilização de técnicas construtivas tradicionais adequadas à época de cada imóvel em articulação com os atuais e novos métodos construtivos, em que a preocupação pela sustentabilidade esteja presente nas intervenções.

Estes parâmetros de gestão do edificado localizado nesta ARU pretendem promover a imagem da cidade e reforçar a sua identidade, tornando-o num território atrativo. Esta valorização da nossa identidade, através do património, passa pelo estímulo ao investimento nas mais diversas áreas, desde o turismo ao empresarial, e pela atratividade que os bens possam ter no desenvolvimento de outros setores essenciais ao território, quando relacionados com a paisagem envolvente e suas funções.

Fomentar o investimento, cria oportunidades se desenvolvimento, uma vez que não só as atividades associadas diretamente aos sectores de intervenção podem beneficiar, como todas as outras atividades económicas que indiretamente estão relacionadas e poderão beneficiar da sua valorização, desde os serviços especializados de conservação/reabilitação do património a conservar, reabilitar e divulgar – valorização das artes e ofícios tradicionais, à atividade tecnológica.

Pretende-se ainda reconhecer os bracaraenses como intervenientes ativos na valorização da cidade, quer seja como profissional, quer seja como cidadão que usufrui da cidade, criando sinergias entre os diversos setores em que cada um pode contribuir para o seu próprio desenvolvimento.

As intervenções assentam, assim, na dinâmica entre conceitos e momentos como:

- Identificação dos imóveis, tipologias, usos e estado de conservação
- Intervenção – Reabilitação - Conservação
- Valorização – Divulgação – Sustentabilidade Cultural e Financeira – Produtos locais e Merchandising

Refere a Lei de Bases do Património Cultural, Lei nº. 107/2001 de 08 de setembro, que “... integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização.”

O património é a nossa memória e identidade cultural. Este legado é de capital importância para os povos e naquilo que os diferencia. O elemento determinante que define património é então a sua capacidade de representar simbolicamente uma identidade.

É através desta identificação/relação passado-presente que as pessoas se reconhecem coletivamente, que se identificam com os restantes elementos do grupo, da sociedade, e que se diferenciam dos demais. O passado dá um sentido de identidade, de pertença, garantindo também a sua continuidade.

Esta identificação do património, traduz-se, numa primeira fase, na atualização do levantamento do edificado da ARU Espaço Central, seu estado de conservação, usos, tipologia arquitetónica e que vai permitir conhecer os bens existentes, o seu possível valor patrimonial e potencial, na área de intervenção do Programa Estratégico.

No que diz respeito à ligação entre património e sustentabilidade, existe ainda um aparente conflito entre a preservação dos valores patrimoniais e os padrões contemporâneos para o desenvolvimento sustentável. Frequentemente, os edifícios históricos têm sido encarados como fragilidades que devem ser corrigidas para cumprir com os contemporâneos padrões de desempenho e requisitos de sustentabilidade, ou, em alternativa, como relíquias a proteger a todo o custo face às ameaças das alterações climáticas. Perde-se, assim, a oportunidade de reconhecer que o património construído contém valiosas lições para aproximações integradas ao desenvolvimento sustentável.

Assumindo que a atribuição de valor patrimonial é um processo que reflete as preocupações da sociedade do seu tempo e reconhecendo que, cada vez mais, o desenvolvimento sustentável é uma prioridade a nível mundial, é tempo de lançar um novo olhar sobre o edificado histórico, salvaguardando o saber acumulado ao longo de séculos na interação e adaptação ao meio ambiente, como um valor patrimonial a preservar.

Também o património arqueológico tem elevado destaque no nosso concelho. Cidade fundada há cerca de 2000 anos, conta com diversos vestígios de ocupação no território que também estes se concentram, em grande parte, na ARU Espaço Central.

O património arqueológico é reconhecido já há muito como um bem essencial para estudarmos e valorizarmos o nosso passado. Já em 1969, na Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico referiam-se a este como "...um elemento essencial para o conhecimento da história das civilizações." Este património é, por vezes, o único meio que possuímos para descobrir a nossa história.

O inventário do património arqueológico do concelho encontra-se bem definido, e também a Lei do Património, Lei nº 107/2001 de 08 de setembro, permite a salvaguarda destes bens mesmo que não estejam classificados, uma vez que obriga a intervenções arqueológicas em qualquer local que esteja identificado com potencial arqueológico. A salvaguarda dos vestígios está assim assegurada na legislação nacional, quer estes se encontrem classificados, ou apenas identificados como Área de Sensibilidade Arqueológica. Esta salvaguarda pode-se traduzir na preservação in situ dos vestígios ou na recolha do espólio exumado (património móvel), que será depois depositado em local próprio.

Importa, no âmbito do PERU debruçarmo-nos sobre o património arqueológico imóvel - aquele que ainda hoje se mantém na paisagem, mas que ainda não se encontra devidamente valorizado e disponibilizado ao público.

A **Estratégica Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas**, define já opções de adaptação, nomeadamente no quadro onde identificam os principais fatores condicionantes e potenciadores da implementação das opções de adaptação avaliadas pelo Município de Braga:

	ID	Opções de adaptação	Fatores potenciadores
16	20	Promoção da construção bioclimática e energeticamente eficiente	Adesão social significativa às energias renováveis Oportunidade para otimizar o conforto térmico do espaço urbano/edificado Existência de apoios financeiros para energias renováveis Estratégia de comunicação dirigida a comunidades específicas (construtores, etc.) Envolvimento dos profissionais da construção
22	16	Promoção do aumento e diversificação de espaços verdes, incluindo jardins verticais e telhados ajardinados	Utilização de espécies autóctones (...)

5.2.2. AÇÕES ESTRUTURANTES EM EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

AEE A - MUSEALIZAÇÃO DAS RUÍNAS ROMANAS DAS CARVALHEIRAS

No âmbito do protocolo de cooperação entre a Universidade do Minho e Município de Braga para o projeto integrado de valorização, musealização e adequação à visita da área arqueológica das Carvalheiras, é contemplada "...a conceção da solução arquitetónica de musealização das ruínas e dos circuitos de visita, das soluções de conservação e cobertura dos vestígios, da solução arquitetónica do centro de interpretação e da sua articulação com a área a visitar e do tratamento da envolvente..." O desenvolvimento do estudo, da autoria da ACD Arquitetura, Cultura, Diseño, dá corpo a esta intenção procurando-se agora sintetizar a proposta partir dos elementos do projeto.

A área arqueológica conhecida como "Zona Arqueológica das Carvalheiras" situa-se no interior de um amplo quarteirão da cidade de Braga, localizado a noroeste do Centro Histórico, que foi escavado sucessivamente nas últimas duas décadas do século XX e início do século XXI, mais especificamente entre 1983 e 2002. A área encontra-se classificada como Monumento de Interesse Público desde 1990.

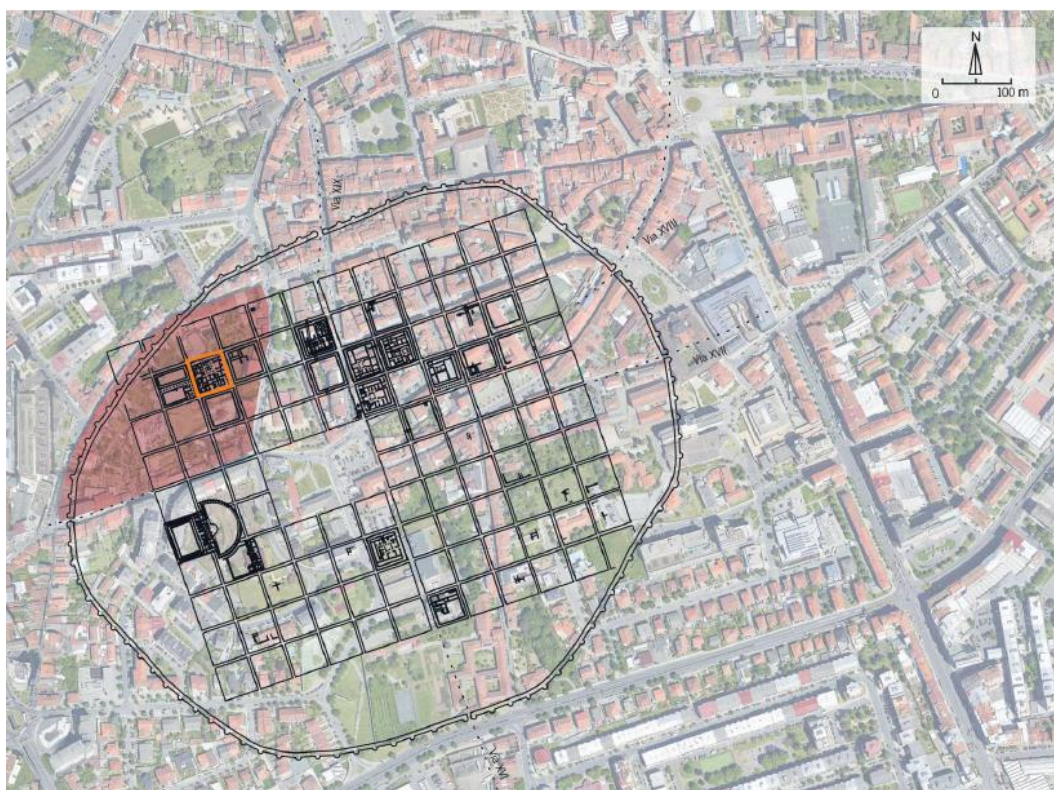


Figura 23: Muralha e interior da antiga cidade romana com identificação da Insule das Carvalheiras (Fonte: CMB)

As escavações realizadas nesta zona arqueológica colocaram a descoberto uma extensa área arqueológica com cerca de 1.900,00 m² e revelariam os restos de dois cardos e dois decumanos (Martins et al., 2017), que limitavam um quarteirão, delimitado na época da fundação augusta por ruas com pórticos. Foi integralmente ocupado no século I com uma casa romana aristocrática e remodelado sucessivamente entre os séculos II e VI D.C.

Estamos assim perante um local com evidências arqueológicas de importância inegável que, para além de ter permitido conhecer a planta integral de uma domus de Bracara Augusta, que ocupa a totalidade de um quarteirão, permitindo identificar, pela primeira vez, as dimensões de um lote completo da área residencial da cidade, que juntamente com outros elementos, forneceu a primeira proposta para restituir o módulo urbano fundador de Bracara Augusta (Martins e Delgado 1989-90; Martins et al., 2017).

As circunstâncias históricas dos terrenos onde se localizam as ruínas das Carvalheiras favoreceram a preservação do conjunto arqueológico descoberto pelas escavações modernas que ficaram fora da cidade medieval e nunca foram edificadas após seu abandono.

Os terrenos situados a poente da área escavada entre 1983 e 1986 viriam a ser objeto de novas escavações em 1989, uma vez que se previa para os mesmos a implantação de um campo de jogos. Esta intervenção correspondeu a uma 2ª fase de trabalhos na zona das Carvalheiras. Os resultados das escavações viriam a revelar que o terreno em questão havia sido extensamente revolido por trabalhos agrícolas, estando os poucos muros detetados praticamente à superfície e, pontualmente, completamente desmantelados, não tendo sido possível identificar o prolongamento para poente do eixo de outro decumano.

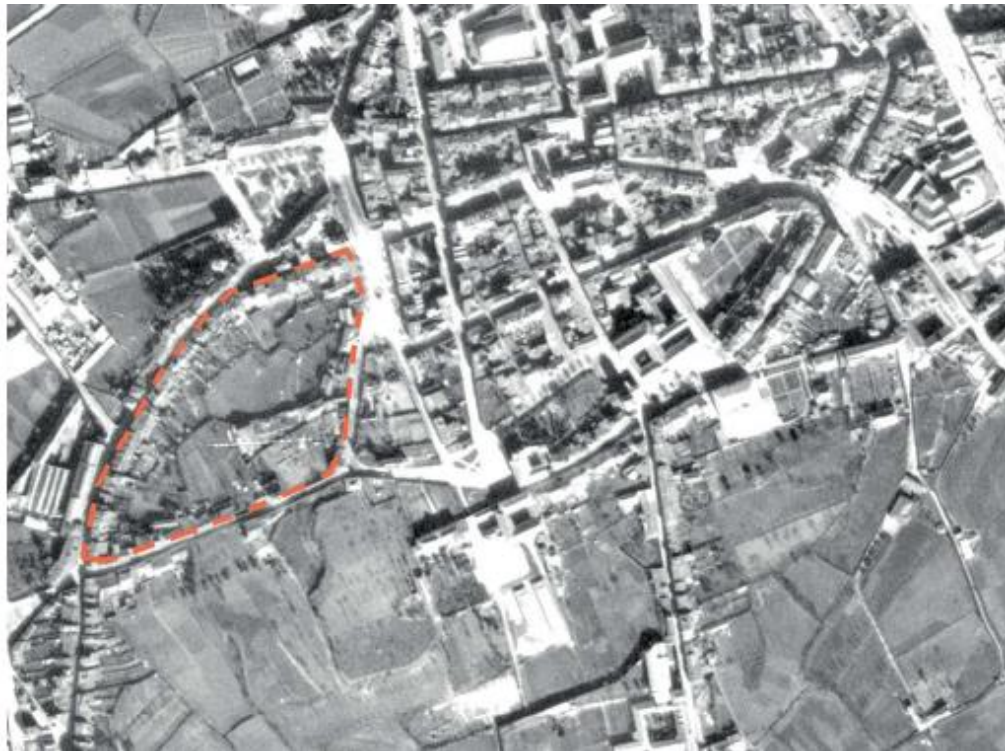


Figura 24: Fotograma da área, 1938 (Fonte: CMB)

Intervenção

O projeto propõe uma intervenção de gestão integral do complexo arqueológico das Carvalheiras. O que implica resolver o problema da preservação dos vestígios arqueológicos, a sua visita, musealização, apresentação ao público e integração com o meio urbano envolvente.



Figura 25: Quarteirão das Carvalheiras (Fonte: CMB)

É necessário um programa que implica a resolução do acesso e adequação do quarteirão das Carvalheiras.

Por um lado, será possível visitar o sítio arqueológico dotando-o de um Centro de Interpretação, por outro, abre uma ampla zona verde cuja vocação será pública e de livre acesso. Neste sentido, será necessário definir as estratégias gerais para a gestão dos usos no interior do quarteirão e sistemas de circulação e acessibilidades ao núcleo museográfico.

Assim, os objetivos deste projeto são:

- a preservação do conjunto arqueológico, o restauro e consolidação dos vestígios e a projeção de uma cobertura para a área arqueológica com duas temáticas: a casa e as termas;
- a apresentação ao público do complexo arqueológico vai implicar a reposição das cotas de circulação romanas e a construção de passarelas e calçadas para a circulação de visitantes, bem como um percurso de visita e um discurso didático;
- a edificação de um centro de visitantes que fará o controle e o acesso ao sítio arqueológico, contemplando um centro de interpretação com os serviços necessários para organizar a visita.
- a construção de um edifício de acesso, a partir da Rua Cruz de Pedra que fará a organização da circulação no interior do quarteirão. A solução de circulação irá ligar a Rua Cruz da Pedra até à Rua do Matadouro;
- a criação de um parque público que envolve o núcleo museográfico no interior do quarteirão.



Figura 26: Projeto de arquitetura para a área das Carvalheiras (Fonte: CMB)

AEE B - REABILITAÇÃO DO CINETEATRO SÃO GERALDO

No local do antigo Convento dos Remédios que remonta ao séc. XVI foi construído em 1917 o «Salão Recreativo Bracarense». Destinava-se a espetáculos teatrais, cinematográficos e festas. A sala principal dispunha de plateia, frisas, galerias e no 1º andar camarotes.

Em 1935 foi construída uma cabine de projeção e enrolamento para cinema.

Adaptado e inaugurado em 01 de junho de 1950 manteve-se o palco e várias estruturas de apoio que lhe permitiram a realização de inúmeros espetáculos.

“Do velho «Salão Recreativo» inestético e desconfortável nasceu, como pode verificar-se, uma casa elegante nas suas linhas gerias, confortável e acolhedora para o público, apetrechado com a aparelhagem mais moderna e perfeita, com uma plateia que é um encanto, uns balcões que fariam honra ao palacete de um príncipe e um salão de chá, a que um fiozinho de arte e bom gosto consegue dar-lhe uma nota requintada, perfeitamente integrada na época que atravessamos.” (Jornal Braga Progride, 2 de junho de 1950).

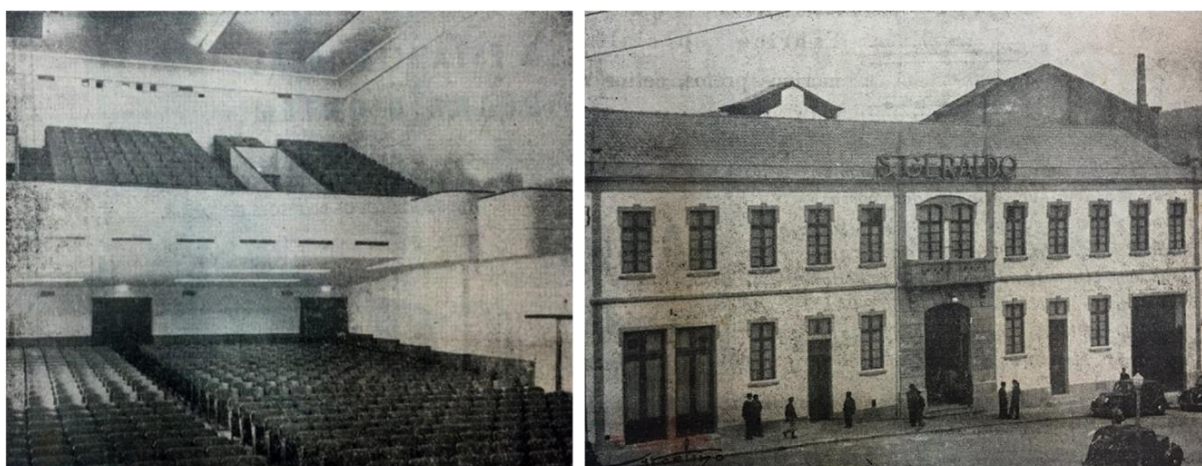


Figura 27: Fonte: Jornal Braga Progride, 2 de junho de 1950

Na década de 80, no lado Sul, após ter ruído a fachada com a construção do Centro Comercial de Santa Cruz é construído o edifício do Pé alado que veio ocupar a rua particular que servia o São Geraldo eliminando os camarins e arrumos de apoio de palco. A memória dessa ruína foi mantida na fachada do edifício numa composição assumidamente de rutura.

No início da década de noventa, com a abertura de novos espaços, o cinema deixa de ter programação regular até que acaba por fechar portas. Devoluto desde então apresenta claros sinais de degradação.

Intervenção

Um dos desafios mais importantes do século XXI foca-se numa necessidade cada vez maior de criatividade e imaginação nas sociedades multiculturais – necessidades que a Educação Artística pode claramente ajudar a satisfazer.

Reconhece-se que as nossas sociedades contemporâneas têm necessidade de desenvolver estratégias educativas e culturais que transmitam e apoiem valores estéticos e uma identidade suscetíveis de promover e valorizar a diversidade cultural e o desenvolvimento de sociedades sem conflitos, prósperas e sustentáveis.

É neste contexto que surge a proposta de reabilitação do edifício para um Centro de Inovação Artística e Cultural – Braga *Media Arts*.

Devido ao estado de degradação do edifício terá de se partir para a demolição de grande parte da construção sendo preservado aquilo que, de alguma forma, caracteriza o edifício: fachada principal, o foyer e escadaria central, o balcão e a sala principal e o bar, ou seja, os elementos que marcam indelevelmente a memória dos seus utilizadores.

A intervenção pretende dotar o equipamento de características técnicas e estruturais pensadas de raiz e de acordo com o estado da arte tecnológico. O espaço de *media arts* do São Geraldo permitirá:

- a criação e desenvolvimento de projetos de ponta no domínio do som e imagem com possibilidade de relação com múltiplas áreas artísticas e contextos;
- a existência de um interessantíssimo e raro binómio criação-apresentação por dotar o espaço de valências em ambos os domínios;
- uma ponte com o sector académico e empresarial no domínio audiovisual para colaboração em múltiplos domínios, como por exemplo no teste e desenvolvimento de novos produtos (relação com Meyersound/D&B) e técnicas.

Com a intervenção pretende-se alcançar os seguintes objetivos:

- Novos conteúdos;
- Possibilidade de vários espaços de Programação;
- Impulsionar o encontro de outras comunidades;
- Espaço que conjuga a cultura, educação, economia, conhecimento, ciência/tecnologia e a inovação ao serviço do desenvolvimento da cidade e região;
- Espaço de diálogo que conjuga património/memória e Contemporaneidade: diferentes áreas de conhecimento, diversas dimensões socioeconómicas e também de áreas artísticas diversificadas;
- Potenciar a produção de conhecimento e de valor, não só pela sua valência de Centro de formação e apoio à criação, mas também pelo seu serviço educativo e de mediação;
- Uma nova relação de público / artistas e funcionalidade / maleabilidade;
- Regeneração Urbana – Praça.

AEE C - REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA DR. FRANCISCO SANCHES

O edifício da antiga Escola Dr. Francisco Sanches, com significado histórico relevante encerrou a sua atividade enquanto equipamento escolar em 2015.

A construção implanta-se numa parcela com frente para a Rua D. Pedro V, com cerca de 5.753,00 m², com acesso carral a nascente.

Trata-se de um edifício com 2.776,00 m² de implantação e 7.049,00 m² de área bruta de construção sendo a sua volumetria definida por três pisos e águas-furtadas.

Marcada pela casa “mãe” de tipo senhorial de finais do século XIX, com imponente escadaria frontal, foi alvo de sucessivas ampliações executadas a partir dos anos trinta do século XX.

O edifício dispõe de uma organização funcional compatível com as futuras especificidades culturais e espaciais. A compartimentação atual, quantidade e sua qualidade espacial são passíveis de fácil adaptação a outros usos permitindo racionalizar os espaços em função de novas necessidades.



Figura 28: Antiga Escola Dr. Francisco Sanches

O estado de conservação é razoável sendo, no entanto, visível algumas patologias próprias de edifícios sem medidas preventivas de manutenção. É clara a degradação pontual de alguns elementos, nomeadamente a deterioração de telhados, pavimentos, paredes e tetos.

A reabilitação da estrutura do edifício e destas patologias, assim como, a adequação do piso 1 para Arquivo Municipal incluindo o arquivo histórico, criação de salas de consulta, biblioteca, zona de tratamento e higienização de documentos, encontra-se já em fase de empreitada.

Intervenção

A criação do Centro Cultural Dr. Francisco Sanches altera o seu programa de ocupação propondo uma reabilitação completa do edifício, dotando todos os espaços de conforto, exigências técnicas, multifuncionais, para albergar diversas funções socioculturais, com eventual destaque para as artes visuais e artes performativas, alvo ainda de envolvimento de entidades associativas e culturais para conceção de um programa específico.

AEE D - REABILITAÇÃO DA FÁBRICA CONFIANÇA

A "Saboarda e Perfumaria Confiança" foi fundada em 1894. Este edifício, classificado como Monumento de Interesse Público em 2018, foi construído em 1921, tratando-se de um amplo complexo industrial.

O edifício, de planta retangular, é constituído por dois pisos, com paredes em alvenaria de granito e fachadas sóbrias, possuindo a fachada principal desenho axial.



Figura 29: Vista da fachada, 1922 (Fonte: jornalarquitectos.pt)

A fábrica foi ampliada em finais da década de 40, inícios de 50 do século passado com a construção do corpo voltado à rua da Quinta da Armada, ficando completo o volume do edifício principal cuja imagem exterior hoje conhecemos. Esta ampliação contemplou serviços de apoio social aos funcionários como refeitório, creche, consultório médico, biblioteca, sala de eventos e cinema e, ainda, um campo de cultivo.

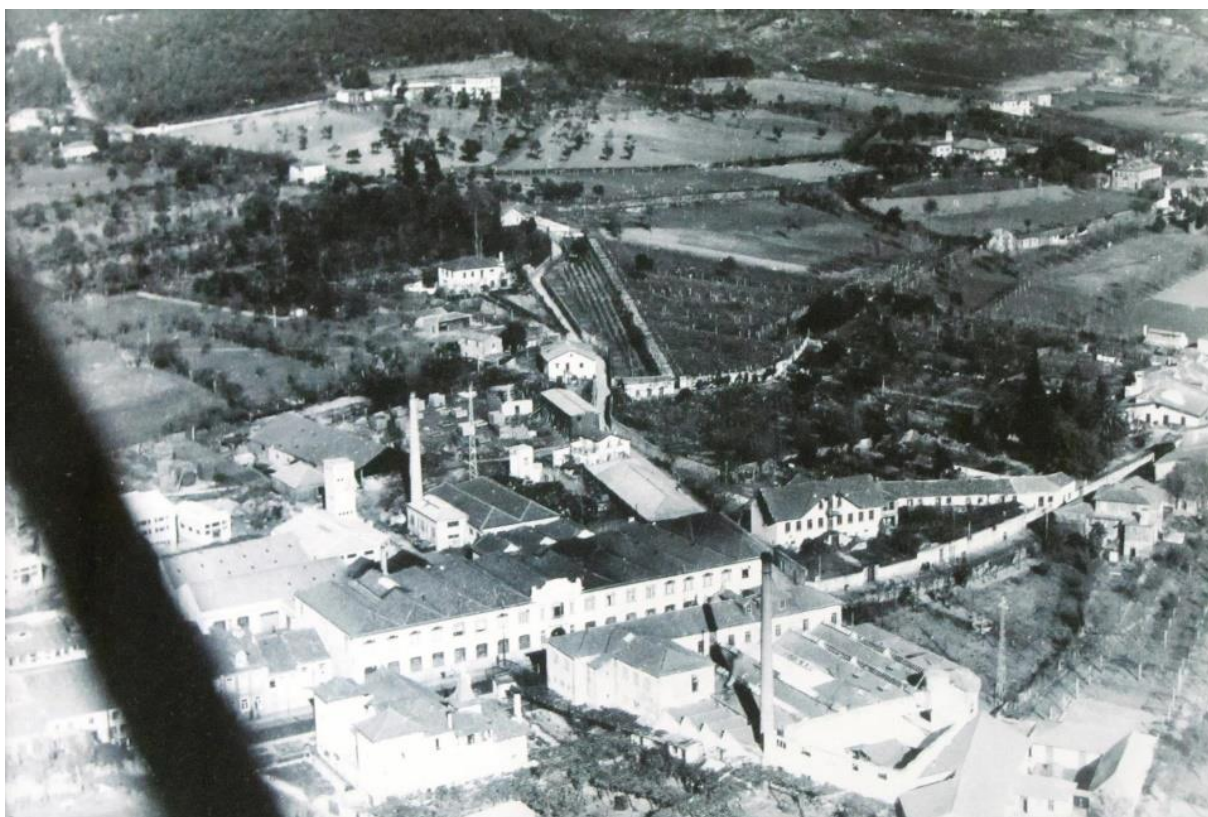


Figura 30: Vista aérea, 1955 (Fonte: jornalarquitetos.pt)

Entretanto a expansão das instalações fabris com a construção de novos edifícios de apoio interrompe a rua do Pulo que até então limitava a norte o edifício principal.

No final do século passado a situação financeira da fábrica agrava-se e acabou por ser vendida em 2002 transferindo-se para outras instalações, tendo o edifício ficado devoluto. Com o abandono da fábrica e em resultado da expansão da urbanização a norte, foram demolidos a quase totalidade dos edifícios de apoio, incluindo a chaminé, restando apenas o edifício principal e alguns pavilhões em avançado estado de ruína.

Em 2012 a Câmara Municipal de Braga adquire o edifício.

Além do seu valor patrimonial, o edifício tem uma localização estratégica, encontrando-se entre o Centro Histórico e a Universidade do Minho.



Figura 31: Estado do Exterior do edifício, 2023

A Fabrika Confiança tem a área total de terreno de 6.323,00 m² (4.972,00 m² de área coberta e 1.351,00 m² de área descoberta).

Atualmente subsiste o edifício principal formado por dois pisos e cobertura composta por diversas naves justapostas de quatro águas. A fachada principal possui um desenho sóbrio, dominado por frontaria e alas laterais com duas fileiras de vãos sobrepostos de grandes dimensões, embasamento em granito aparente, revestimento em reboco pintado e decoração com elementos moldados em cimento, de cor distinta, definindo frisos, remates de vãos e cornija. O corpo central, que se demarca por alguma ostentação, correspondente ao acesso principal do edifício. Possui no piso inferior um generoso portal em arco que suporta um balcão no piso superior, sendo o conjunto encimado por frontão, também em arco, com a identificação do edifício, rematado por entablamento quebrado e coroamentos laterais com motivos florais.

O edifício ainda possui as fachadas e paredes suporte em alvenaria de granito da construção inicial, verificando-se que na grande transformação ocorrida na década de 50 do século passado, foi substituída parte da estrutura resistente interior por elementos de betão. A cobertura, embora mantenha o aspeto original, toda a sua estrutura é agora formada por asnas em perfilados de ferro e o revestimento em telha substituído por placas de fibrocimento.

O edifício encontrando-se devoluto e em avançado estado de degradação; algumas partes do edifício sofreram um incendio e outras encontram-se em ruína, tendo sido furtadas ou danificadas as caixilharias principais e outros elementos de construção.

Intervenção

O edifício será reabilitado para uma Residência Universitária, estando previsto um programa misto que engloba 1.198,00 m² de áreas partilhadas (espaços multiusos, museu, zona de restauração, espaço comercial e zonas de serviços) e uma residência universitária, cumprindo as especificações estabelecidas pelo regime aplicável em matéria de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior.

O projeto prevê dois edifícios distintos para o local: o Edifício 1 corresponde à reabilitação do edifício principal da antiga Saboaria e Perfumaria Confiança e está implantado na área de 2 109,00 m², marginado a sul pela Rua Nova de Sta. Cruz, pela nova Rua do Pulo a norte, pela Rua Quinta da Armada a Nascente; o Edifício 2 corresponde à reconstrução e ampliação, situada no terreno sobranceiro e a norte do edifício principal.

AEE E - CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES DE BRAGA

Construída no início da década de 70 do século passado, a gestão da antiga Central de Camionagem passou em 2021 para a responsabilidade do Município de Braga.

Agora designada como Centro Coordenador de Transportes de Braga (CCTB), é uma infraestrutura destinada ao estacionamento ou paragem de transportes públicos de passageiros, incluindo o serviço expresso e internacional.

Visa assegurar o acesso a todos os operadores destes serviços, nomeadamente no que toca às instalações, oficinas, estacionamento, bilheteiras, sistemas de atendimento, venda e informação ao público e proporcionar um terminal funcional para as empresas que utilizem ou explorem carreiras rodoviárias e cómodo para os passageiros.



Figura 32: Central de Camionagem de Braga

Numa primeira fase, após assumir a sua gestão, o Município interveio no melhoramento das condições do complexo com algumas intervenções pontuais, nomeadamente com a introdução de um novo sistema de gestão operacional e de informação ao público que permite ao passageiro acompanhar em tempo real as chegadas e partidas com identificação do respetivo cais de embarque para a deslocação que pretende.

Foram efetuadas ainda pequenas obras de renovação que incluíram as instalações sanitárias, a pintura do cais de embarque e do exterior do edifício e a criação de acessibilidades à via pública, prevendo-se, agora, uma intervenção mais alargada.



Figura 33: Central de Camionagem de Braga

Intervenção

Com cerca de 50 anos de funcionamento e sem nunca ter sido alvo de obras de manutenção significativas, sofre de diversas patologias. A cidade carece de uma infraestrutura capaz de oferecer um serviço que responda às exigências e necessidades atuais, pelo que a ponderação passa pela eventual reabilitação e ampliação da infraestrutura com a integração de novas valências.

A viabilidade da reabilitação e ampliação deste equipamento, pensando-se numa intervenção mais abrangente tendente à reabilitação urbana, com a criação de novas valências e usos, tendo em conta os custos associados, passa pelo envolvimento de parceiros privados.

AÇÕES ESTRUTURANTES EM EDIFICADO			
PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	PRAZO
AEE A - Musealização das Ruínas Romanas das Carvalheiras O projeto propõe uma intervenção de gestão integral do complexo arqueológico das Carvalheiras implicando a preservação dos vestígios arqueológicos, musealização, visita, apresentação ao público e integração com o meio urbano envolvente	C. M. Braga	3 300 000,00 €	2023-2024
AEE B - Reabilitação do Cineteatro São Geraldo A intervenção pretende reabilitar o edifício dotando-o de características técnicas e estruturais pensadas de raiz e de acordo com o estado da arte tecnológico permitindo a criação e desenvolvimento de projetos de ponta no domínio do som e imagem com possibilidade de relação com múltiplas áreas artísticas e contextos	C. M. Braga	6 450 000,00 €	2023-2025
AEE C - Reabilitação da Antiga Escola Dr. Francisco Sanches Estando na 1ª fase de intervenção - correção de patologias e adequação do piso 1 para Arquivo Municipal incluindo o arquivo histórico, criação de salas de consulta, biblioteca, zona de tratamento e higienização de documento. A criação do Centro Cultural Dr. Francisco Sanches altera o seu programa de ocupação propondo uma reabilitação completa do edifício, dotando todos os espaços de conforto, exigências técnicas, multifuncionais, para albergar diversas funções socioculturais	C. M. Braga	2 275 000,00 €	2023-2024
AEE D - Reabilitação da Antiga Fábrica Confiança O edifício será reabilitado para uma Residência Universitária, estando previsto um programa misto que engloba áreas partilhadas (espaços multiusos, museu, zona de restauração, espaço comercial e zonas de serviços) e uma residência universitária, cumprindo as especificações estabelecidas pelo regime aplicável em matéria de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior.	C. M. Braga PRR	1 500 000,00 € 24 000 000,00 €	2023-2025
AEE E - Centro Coordenador de Transportes de Braga A intervenção passará pela criação de uma infraestrutura capaz de oferecer um serviço que responda às exigências e necessidades atuais, pelo que a solução passa pela demolição integral e construção de novo equipamento, com a integração de novas valências.	C. M. Braga e Privados Privados	1 000 000,00 € 29 000 000,00 €	2023-2027

AÇÕES ESTRUTURANTES EM ESPAÇO PÚBLICO			
PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	PRAZO
AEEP A - Miolo da Cidade Romana Área que, em termos globais, carece de melhoramentos vários. Pretende-se ações de valorização promovendo a antiga cidade romana. Com a iminente refuncionalização do Quartel dos Bombeiros Voluntários, desde a praça Paulo Orósio a todos os arruamentos e espaços circundantes ao quarteirão das Carvalheiras carecem de intervenção com um caráter de humanização Largo Paulo Orósio Rua Conselheiro Jerónimo Pimentel Rua de Santiago Rua de São Paulo (Poente) Rua Frei Caetano Brandão Rua do Alcaide Rua Cruz de Pedra Rua de São Sebastião Rua Visconde Pindela Rua do Matadouro Rua D. Afonso Henriques (Poente) Av. São Miguel-o-Anjo Rua dos Biscainhos	C. M. Braga	4 760 000,00 €	2026-2032
AEEP B - Área Envolvente ao Centro Cultural Dr. Francisco Sanches - Eixo São Vitor A rua de São Vitor e rua D. Pedro V integram um dos principais eixos da cidade, com ligação privilegiada do centro da cidade ao campus da Universidade do Minho. Com valor patrimonial significativo pretende-se valorizar, qualificar e humanizar é todo este percurso, assim como o largo da igreja de S. Vitor e Rua de S. Domingos Rua de S. Vitor e Valorização do Largo da Igreja de S. Vitor Rua D. Pedro V Rua S. Domingos	C. M. Braga	2 300 000,00 €	2026-2032
AEEP C - Área Envolvente à Antiga Fábrica Confiança Com a requalificação e ampliação da Antifa Fábrica Confiança é proposto, também, o prolongamento da rua São Vitor-o-Velho até à rua da Quinta da Armada (antiga rua do Pulo). Perspetiva-se a intervenção em todo o quarteirão, nomeadamente na qualificação da rua São Vitor-o-Velho e de toda a rua da Quinta da Armada. Rua São Vitor-o-Velho Rua da Quinta da Armada (Sul)	C. M. Braga	1 400 000,00 €	2026-2032
AEEP D - Área Envolvente ao Centro Coordenador de Transportes de Braga A requalificação/ampliação do Centro Coordenador de Transportes de Braga, com a qualificação dos serviços associados e eventualmente com novos usos gerará inevitavelmente ainda maior dinâmica a toda esta área da cidade. Dando sequência à reabilitação da rua dos Chãos e Praça Alexandre Herculano, assim como da envolvente ao Mercado Municipal, a Avenida General Norton de Matos e Praça da Galiza justificam intervenção adequada tendo em conta os princípios referidos no âmbito ambiental, reorganização e melhoria da mobilidade urbana. Av. General Norton de Matos e Praça Galiza	C. M. Braga	2 800 000,00 €	2026-2032

AÇÕES ESTRUTURANTES EM ESPAÇO PÚBLICO			
PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	PRAZO
AEEP E - Eixo de São Vicente Ainda na sequência das intervenções na Rua dos Chãos e parte da Rua de São Vicente, estudar-se-á a reabilitação do espaço compreendido entre a praça Alexandre Herculano e o Largo de Infias Rua Gabriel Pereira de Castro Rua Conselheiro Januário Rua de São Vicente (Nascente) e Largo Igreja S. Vicente Fonte e anfiteatro junto ao Largo de Infias	C. M. Braga	3 140 000,00 €	2026-2032
AEEP F - Praça Mouzinho de Albuquerque Reabilitação da Praça Mouzinho de Albuquerque (Losango de articulação) e das (ruas de Santo André, São Gonçalo, das Oliveiras e de Guadalupe) Praça Mouzinho de Albuquerque Rua de Santo André Rua São Gonçalo Rua das Oliveiras Rua de Guadalupe Rua do Sardoal / Regueira	C. M. Braga	2 080 000,00 €	2026-2032
AEEP G - Praça da Faculdade de Filosofia Reabilitação da Praça da Faculdade de Filosofia (com as ruas de Espanha e Stª Teresa e S. Barnabé) Praça da Faculdade de Filosofia Rua de Espanha Rua Santa Teresa Rua de São Barnabé	C. M. Braga	830 000,00 €	2026-2032
AEEP H - Sítio dos Galos e a sua articulação com toda a zona ribeirinha, Picoto e São João da Ponte Solução global de reabilitação urbana de forma a mitigar as ineficiências urbanísticas, revalorizar os espaços e edifícios relevantes, valorizar o potencial ambiental, assegurando a sua articulação com os espaços contíguos e a relação com restante percurso ribeirinho, o parque de São João da Ponte e áreas desportivas.	C. M. Braga	4 500 000,00 €	2026-2032
AEEP I - Requalificação da Avenida da Liberdade, projeto "Eu Já Passo Aqui" Reperfilamento da via com introdução de vias cicláveis segregadas, novas travessias pedonais, eliminação de barreiras arquitectónicas, incremento da arborização e aumento da área permeável. Reposicionamento de mobiliário urbano, iluminação pública e sinalização	C. M. Braga Norte 2020	3 000 000,00 € 1 652 719,89 €	2023-2024
AEEP J - Requalificação da Avenida 31 de Janeiro Reperfilamento da via com introdução de vias cicláveis segregadas, novas travessias pedonais, eliminação de barreiras arquitectónicas, incremento da arborização e aumento da área permeável. Reposicionamento de mobiliário urbano, iluminação pública e sinalização	C. M. Braga	1 500 000,00 €	2025-2026

5.2.3. AÇÕES COMPLEMENTARES EM EDIFICADO E EM ESPAÇO PÚBLICO

As ações complementares correspondem a estudos/intervenções/reabilitação de espaço público, assim como de algum edificado.

As prioridades na gestão das intervenções do PERU são:

- proporcionar mais segurança, melhor mobilidade e maior conforto de utilização;
- melhorar a fruição do espaço público em geral;
- mitigar os efeitos das alterações climáticas;
- promover Braga como uma cidade sustentável.

Ações complementares em espaço público

As intervenções no edificado anteriormente identificado irão potenciar outras intervenções no espaço público, não só quanto às acessibilidades, como criação de novos espaços de fruição tendo em consideração a articulação entre as áreas já reabilitadas no âmbito do PERU anterior e o presente. O desafio é reabilitar o espaço público no sentido de construir uma cidade mais coesa, inclusiva e sustentável.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana não pretende considerar as ruas e praças como meros espaços de circulação, mas sim como uma um conjunto de locais articulados entre si e identitários que suportem as dinâmicas da cidade.

Assim, como os jardins não são considerados apenas pela sua função na estrutura ecológica de uma cidade, pela sua contribuição como bolsas de espaços verdes, mas sim pelo seu potencial social e cultural para que possam ser usufruídos com condições atrativas, criando condições de zonas de utilização coletiva com sombreamento natural através da inserção de coberto arbóreo e mobiliário urbano.

No âmbito deste Programa Estratégico aposta-se em melhoria da qualidade do Espaço Público, para usufruto dos cidadãos. Por outro lado, o conjunto de ações pretende dar resposta às alterações climáticas profundas que vão condicionar a qualidade de vida e o quotidiano dos cidadãos e utentes da cidade.

Como já identificado no enquadramento legislativo do PERU, as ações a desenvolver têm, como uma das principais referências, as Soluções de Base Natural que constituem formas de atuação recomendadas pela União Europeia para responder aos desafios da Nova Agenda Urbana. *"...soluções inspiradas e sustentadas pela natureza, de baixo custo, que fornecem simultaneamente benefícios para o ambiente, para a sociedade e para a economia e ajudam a aumentar a resiliência. Essas soluções são implementadas através de intervenções sistémicas, localmente adaptadas, numa lógica de eficiência custo-benefício."*

Aos espaços de visita já conhecidos, a intervenção no **quarteirão das Carvalheiras** irá potenciar a atração de mais e novos públicos e, em face de novas dinâmicas e fluxos, a regeneração de toda a área envolvente. Sendo uma área que, em termos globais, carece de melhoramentos vários, pretende-se ações de valorização promovendo a antiga cidade romana. Com a iminente alteração de funções do Quartel dos Bombeiros Voluntários, desde a praça Paulo Orósio a todos os arruamentos e espaços circundantes ao quarteirão carecem de intervenção com um carácter de humanização tendo em conta as opções de adaptação e fatores potenciadores de acordo com a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas. A área de intervenção primária com potencial de intervenção ascende a aproximadamente 25.000,00 m².



Figura 34: Rua Cruz de Pedra e Rua do Matadouro

A rua de São Vítor e rua D. Pedro V integram um dos principais eixos da cidade com ligação privilegiada do centro da cidade ao campus da Universidade do Minho. Com valor patrimonial significativo, é adequado a valorização de todo este percurso. Ancora-se aqui outro dos edifícios relevantes para o desenvolvimento sociocultural da cidade, o futuro **Centro Cultural Dr. Francisco Sanches**.

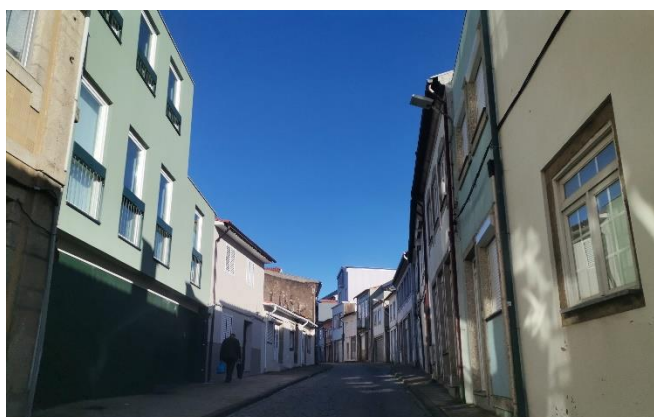


Figura 35: Rua de São Domingos e Rua D. Pedro V

Este posicionamento estratégico em termos de articulação da cidade com o campus de Gualtar promove uma procura crescente de população jovem no âmbito residencial e outros serviços associados às suas necessidades: restauração, comércio, cafés, animação noturna, etc.

Nestas artérias, assim como, nas envolventes, nomeadamente na Rua de São Domingos, apesar de se ter incrementado a reabilitação de iniciativa privada, verifica-se, ainda, conjuntos edificados com elevado grau de degradação.

As dinâmicas inerentes aos fluxos consistentes ao próprio eixo serão incrementadas com esta nova oferta cultural criando-se um polo de atratividade.

Nesse sentido urge qualificar e humanizar as artérias associadas a estes fluxos, assim como, os espaços de fruição, e.g. largo da igreja de São Vítor, induzindo, por essa via, a iniciativa privada na reabilitação do edificado, nomeadamente na diversidade de oferta de habitação/serviços.

A área de intervenção é de aproximadamente 11.500,00 m².

Este eixo tem sequência na rua Nova de Santa Cruz, onde surgirá a **nova residência universitária**, na antiga fábrica Confiança.

Com este equipamento, e o prolongamento da rua São Vítor-o-Velho até à rua Quinta da Armada (antiga rua do Pulo), para além do incremento dos fluxos e atividades associadas, nomeadamente serviços de proximidade, justifica-se a intervenção em todo o quarteirão, nomeadamente na qualificação da rua São Vítor-o-Velho e da rua da Quinta da Armada e a resolução paisagística de pequenas franjas do território, induzindo, por outro lado, a iniciativa privada na reabilitação do edificado, assim como, na colmatção dos vazios urbanos. A área de intervenção é de aproximadamente 3 500,00 m².



Figura 36: Rua de São Vítor-o-Velho e Rua Quinta da Armada

A requalificação/ampliação do **Centro Coordenador de Transportes de Braga**, com a qualificação dos serviços associados e eventualmente com novos usos de habitação/serviços gerará inevitavelmente maior dinâmica a toda esta área da cidade.

Dando sequência à reabilitação da rua dos Chãos e Praça Alexandre Herculano, assim como da envolvente ao Mercado Municipal, a Avenida General Norton de Matos e Praça da Galiza justificam intervenção adequada tendo em conta os princípios referidos no âmbito ambiental e por força de uma reorganização e melhoria da mobilidade urbana. Neste contexto, a área de intervenção ascende a 14.000,00 m².



Figura 37: Avenida General Norton de Matos

Ainda na sequência das intervenções na Rua dos Chãos e parte da Rua de São Vicente, estudar-se-á a reabilitação do espaço compreendido entre a praça Alexandre Herculano e o Largo de Infias, assumindo como parte integrante os arruamentos que formam uma malha mais ou menos ortogonal em torno da **Praça Mouzinho de Albuquerque** – Conjunto da Praça Classificada como IIP – Imóvel de Interesse Público, de carácter marcadamente residencial. Torna-se de relevante importância o estudo para a praça da Faculdade de Filosofia. A área em estudo é de aproximadamente 30.000,00 m².



Figura 38: Rua de Guadalupe e Rua de Santo André



Figura 39: Praça da Faculdade de Filosofia

O **quarteirão a Nascente da Praça Conde de Agrolongo**, Alameda Cardeal António Ribeiro, com a intervenção no subsolo para construção do Túnel entre a Avenida António Macedo e Avenida da Liberdade, às tentativas, mas até agora com parca concretização levada a cabo pela iniciativa privada, será alvo de atenção especial, na sequência da alteração dos acordos e contratos celebrados em 1996.

A área de construção a erigir será complementada por generosa área de fruição pública e em que a matriz residencial deverá ser complementada por áreas de comércio e serviços.

O investimento nesta área será sobretudo de iniciativa privada.

A Sul da cidade, entre a Avenida da Liberdade e Avenida 31 de janeiro, mais concretamente no **Sítio dos Galos** ou zona ribeirinha do Este, pelo seu enquadramento histórico, apesar da sua pequena representatividade territorial, apresenta uma carga simbólica e patrimonial significativa. Atualmente constata-se uma generalizada degradação em que as soluções urbanísticas e descaracterização arquitetónica não ajudaram a resolver.

Dever-se-á iniciar uma solução global de reabilitação urbana de forma a mitigar as ineficiências urbanísticas, revalorizar os espaços e edifícios relevantes, valorizar o potencial ambiental, assegurando a sua articulação com os espaços contíguos e a relação com restante percurso ribeirinho, o parque de São João da Ponte e áreas desportivas.

Conservar e recuperar o parque habitacional existente e eventualmente a ampliar, melhorando ou criando, também, equipamentos diversos de apoio.

Área aproximada 45.000,00 m².

Ações complementares em edificado

Paralelamente às unidades motrizes de intervenção perspectiva-se a intervenção em vários equipamentos históricos municipais de carácter cultural, nomeadamente no museu da Imagem, casa dos Crivos, e musealização do edifício na rua de Santo António das Travessas; à reabilitação de dois imóveis de habitação para arrendamento acessível; à alteração de funções do Antigo Quartel dos Bombeiros Sapadores; e à construção de pequeno edifício de apoio a atividades culturais na praça Padre Diamantino Martins.

Ações complementares em espaços comerciais

No Espaço Central existem várias estruturas comerciais (centros e galerias), muitos deles inseridos em prédios com outros usos, com características espaciais específicas – de forma global espaços rígidos e pequenos e de vários proprietários - com estado de degradação avançada, desfasados das necessidades e exigências atuais e, com um progressivo insucesso, cenário desolador ou abandono.

Importa uma análise crítica quanto à localização, ao seu desempenho funcional e às suas características espaciais, de gestão e concorrência do comércio tradicional de rua e as grandes superfícies comerciais. E daí uma reflexão profunda sobre as potencialidades e estratégias para a revitalização.

Aos projetos em curso, lançados pelo município em parceria com a associação empresarial de Braga, para promover, dinamizar, aumentar a atratividade e dar visibilidade aos centros comerciais de primeira geração de forma a atrair novos lojistas e novos públicos, importa reforçar o posicionamento do comércio tradicional através de estratégia de marketing enquanto âncora para a dinâmica económica e social. Se importa reforçar o posicionamento do comércio tradicional no contexto do centro da cidade, por outro lado, fruto das mutações nos conceitos, mudanças dos comportamentos e hábitos, dever-se-á incentivar a instalação de espaços com outro perfil atraindo diferentes públicos e ajustadas aos atuais e diversificados padrões de consumo.

Dever-se-á promover a valorização destas estruturas incentivando e apoiando iniciativas de modernização ou eventual reconversão procurando ir de encontro ou complementando a oferta.

Não havendo soluções mágicas, tornar os espaços mais apelativos através de maior penetração visual, aumentar a luz natural, fortalecer a continuidade urbana para o interior, a sequência espacial, o estudo de novas tipologias de espaços, a articulação entre ruas, são alguns dos caminhos que poderão ser seguidos no âmbito de projetos de revitalização.

À previsível dificuldade de articular as soluções com os diversos proprietários, para além de promover, agilizar e sensibilizar, poderá o município estimular essa articulação e, eventualmente disponibilizar apoio técnico, numa lógica de gestão partilhada e planeada.

AÇÕES COMPLEMENTARES EM EDIFICADO			
PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	PRAZO
ACE A - Requalificação do Museu da Imagem Reabilitação integral do edifício; obras de correção de patologias e melhoria dos sistemas técnicos	C. M. Braga	60 000,00 €	2023-2024
ACE B - Requalificação da Casa dos Crivos Obras de correção de patologias e melhoria das capacidades expositivas. Reabilitação integral das gelosias.	C. M. Braga	60 000,00 €	2023-2024
ACE C - Musealização das ruínas do prédio 20-26 na rua de Santo António das Travessas Valorizar através de um projeto de musealização onde se prevê a consolidação das estruturas arqueológicas existentes e a sua visita	C. M. Braga	350 000,00 €	2023-2025
ACE D - Habitação para arrendamento acessível Reabilitação de dois imóveis na Praça Velha e Avenida São Miguel-o-Anjo para habitação a arrendamento acessível	C. M. Braga	900 000,00 €	2023-2024
ACE E - Edifícios de apoio a atividades culturais Construção de dois edifícios para apoio a atividades culturais na praça Padre Diamantino Martins	C. M. Braga	500 000,00 €	2023-2024
ACE F - Complexo habitacional e serviços Demolição integral e construção de edifício no antigo Quartel dos Bombeiros Sapadores para habitação e serviços	C. M. Braga	3 700 000,00 €	2023-2026
ACE G - Reabilitação do edifício Edifício com maior degradação física resultado do crescimento linear espontâneo, com espaços relativamente poucos qualificados, integram-se em conjuntos com menor dinâmica de renovação urbana. Deverão, por isso, ser objeto de medidas específicas de intervenção: rua da Boavista, rua de São Vicente e avenida Dr. Artur Soares; Rua de São Vitor, Rua de São Domingos e rua D. Pedro V; rua Direita e rua Cruz de Pedra	Privados	sem previsão	2023-2032
ACE H - Valorização dos centros e galerias comerciais Promover a valorização destas estruturas incentivando e apoiando iniciativas de modernização ou eventual reconversão procurando ir de encontro ou complementando a oferta	Privados	sem previsão	2023-2032
ACE I - Ampliação do edifício do Pópulo Ampliação do edifício do Pópulo para acomodar serviços municipais	C. M. Braga	2 500 000,00 €	2025-2027

AÇÕES COMPLEMENTARES EM ESPAÇO PÚBLICO			
PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	PRAZO
ACEP A - Reabilitação da Praça Conde de Agrolongo e artérias adjacentes Reabilitação integral da Praça Conde de Agrolongo e das ruas de ligação ao Mercado Municipal. Praça Conde de Agrolongo Rua do Carmo Rua Alferes Alfredo Ferreira Rua do Ferraz.	C. M. Braga	2 720 000,00 € 2 140 000,00 € 280 000,00 € 165 000,00 € 135 000,00 €	2026-2032
ACEP B - Quarteirão a nascente da Praça Conde de Agrolongo Estudo de volumetria, implantação e cêrcea para o interior do Quarteirão a nascente da praça Conde de Agrolongo (Alameda Cardeal António Ribeiro) na sequência da alteração dos acordos e contratos celebrados em 1996 para a construção do túnel rodoviário. Área de matriz residencial complementada com espaços de fruição pública	C.M.Braga e Privados	sem previsão	2023-2032
ACEP C - Requalificação da Praceta Padre Diamantino Martins, Jardim e Fonte contíguas ao Palácio dos Biscainhos Requalificação do jardim e fonte contíguas ao Palácio dos Biscainhos e à Rua Andrade Corvo. Reordenamento do estacionamento, melhoria das infraestruturas, ampliação do espaço verde e coberto arbóreo.	C.M.Braga	465 000,00 €	2023-2024
ACEP D - Requalificação do Túnel Rodoviário entre a Avenida António Macedo e Avenida da Liberdade Reabilitação e substituição de revestimentos, incremento da segurança, substituição de equipamentos, sistemas de ventilação e desenfumagem, iluminação e sinalização	C.M.Braga	4 884 000,00 €	2023-2024
ACEP E - Requalificação da rua da Boavista Requalificação da rua da Boavista (2 fases) para valorizar, qualificar e humanizar esta artéria promovendo a penetração pedonal no Centro histórico.	C.M.Braga	860 000,00 €	2026-2028
ACEP F - Avenida Central Redefinição de percursos, pavimentos permeáveis, aumento dos espaços verdes e reconfiguração do coberto arbóreo. Criação de espaços de sombra e de fruição	C.M.Braga	2 200 000,00 €	2026-2032

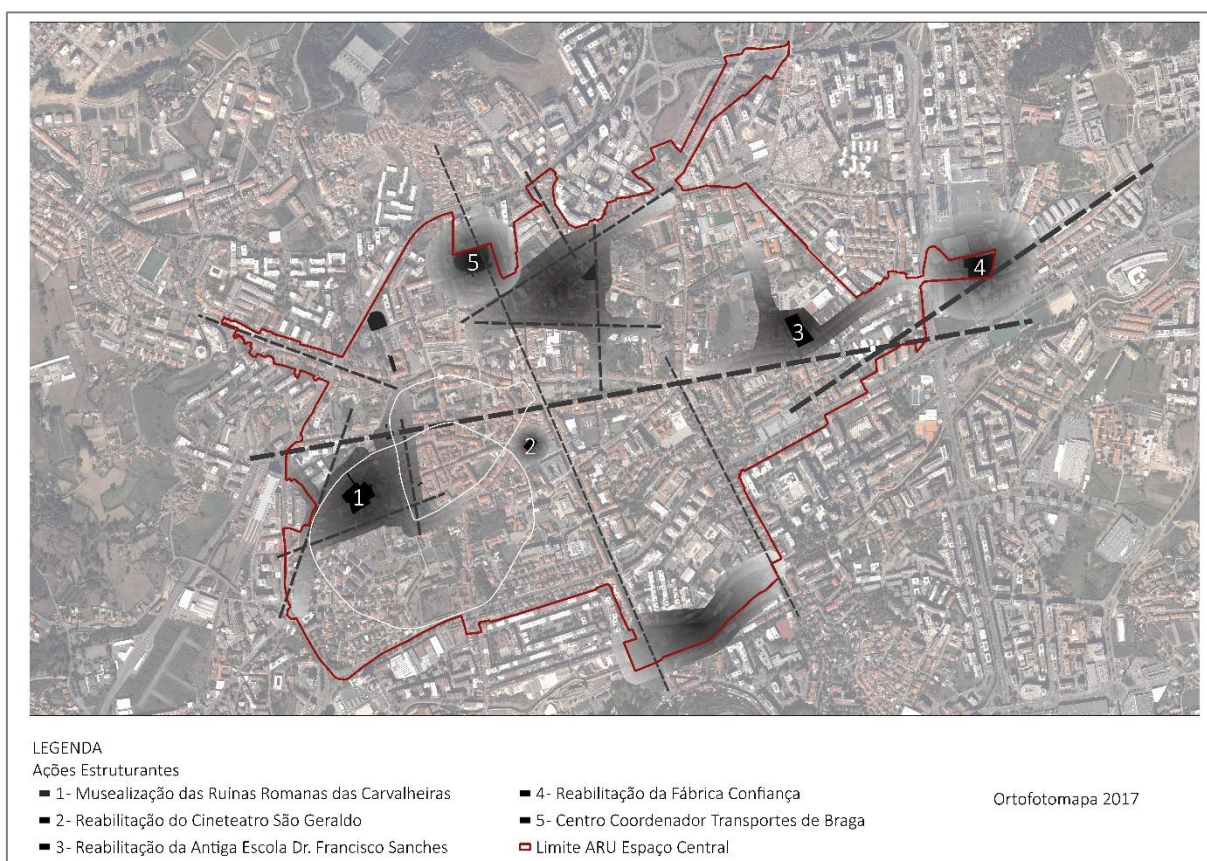


Figura 40: Unidades motrizes na ARU Espaço Central

A **Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas**, é um documento municipal de referência para as intervenções a realizar, conforme o seguinte quadro da EMAAC onde identificam os principais fatores condicionantes e potenciadores da implementação das opções de adaptação avaliadas pelo Município de Braga:

	ID	Opções de adaptação	Fatores potenciadores
Espaço Público			
11	15	Introdução de elementos de sombreamento, com base na vegetação, nas ruas mais abertas e movimentadas.	Utilização de espécies autóctones Apetência pública pelo conforto climático
12	13	Promoção do desenvolvimento de opções de desenho urbano: criação de jardins de infiltração/bacia de retenção/reconversão de pavimentos impermeáveis	Estratégia de comunicação dirigida a comunidades específicas: Técnicos Municipais/arquitetos/construtores

13	27	Implementação de um plano integrado de mobilidade que permita reduzir efetivamente a utilização de transportes motorizados individuais, promovendo a deslocação em transportes coletivos e modos suaves (bicicleta e a pé)	Criação de novas ciclovias Incentivos à circulação pedonal e uso de transportes públicos
21	19	Manutenção de corredores de ventilação naturais (...) e urbanos (ruas arborizadas, com orientação dos ventos dominantes, Norte-Sul e Noroeste-Sudeste)	Estratégia de comunicação dirigida a comunidades específicas: técnicos Apetência da população por espaços mais amenizados/climáticos no verão
28	17	Promoção de zonas de sombreamento. Em estruturas artificiais, construídas em áreas críticas	Utilização de espécies autóctones
Edificado			
22	16	Promoção do aumento e diversificação de espaços verdes, incluindo jardins verticais e telhados ajardinados	Utilização de espécies autóctones (...)
16	20	Promoção da construção bioclimática e energeticamente eficiente	Adesão social significativa às energias renováveis Oportunidade para otimizar o conforto térmico do espaço urbano/edificado Existência de apoios financeiros para energias renováveis Estratégia de comunicação dirigida a comunidades específicas (construtores, etc.) Envolvimento dos profissionais da construção

5.3. AÇÕES IMATERIAIS COMPLEMENTARES

Consciente do valor patrimonial e cultural da Área de Reabilitação Urbana Espaço Central, o Município de Braga tem vindo reforçar a aposta no turismo e na dinamização cultural, através de um conjunto intenso de iniciativas que animam a cidade durante todo o ano, envolvendo vários agentes locais.

As atrações de milhares de visitantes geram um conjunto de impactos sociais e económicos relevantes no desenvolvimento da economia local, estimulando os agentes locais envolvidos no desenvolvimento de novas dinâmicas e competências gerando empregabilidade.

Esta dinamização tem procurado contemplar as mais diversas formas de cultura e lugares da cidade, nos mais variados contextos e finalidades.

Destas iniciativas, que se tem desenvolvido ao longo dos últimos anos e que se pretendem manter, destacam-se como eventos com forte impacto territorial e turístico:

- Dinamização dos espaços museológicos municipais, nomeadamente, Termas Romanas, Fonte do Ídolo, Domus da Escola Velha da Sé e Azulejos do Convento do Pópulo
- Festividades da Semana Santa – em que o Município de Braga faz parte da Comissão que agrega diversos agentes da cidade, apresentando um vasto programa cultural e religioso;
- Braga Romana – evento com o propósito de comemorar a fundação da cidade romana, com uma programação que nos remete para o passado da Bracara Augusta;
- Braga em Risco – Encontro de Ilustração com um vasto programa criativo com atividades para toda a família;
- Noite Branca – 48h de programação cultural com concertos, performances, arte pública, espaços culturais, circo contemporâneo e programação infanto-juvenil;
- Braga é Natal – Celebração do Natal, através de animação de rua, concertos, teatros, oficinas, parada de Natal, mercados;
- MIMARTE – Festival de Teatro de Braga que se desenvolve nas principais praças do Centro Histórico da Cidade;
- Feira do Livro – Evento que reúne um conjunto de stands de venda de livros e eventos culturais a decorrer em simultâneo para os diferentes tipos de públicos e que decorre, preferencialmente, nas principais artérias do Centro Histórico;
- S. João de Braga – As Festividades do S. João são organizadas pela Associação de Festas de S. João; procura-se preservar e revitalizar a identidade histórica e a autenticidade dos festejos sanjoaninos bracarense, promovendo e afirmando uma das mais queridas tradições da cidade de Braga e um dos reflexos da alma bracarense
- Braga Barroca – vasto de programa cultural que promove o período áureo da cidade, o Barroco.

Estas iniciativas que contribuem para o dinamismo da ARU Espaço Central, embora promovidas pelo Município de Braga, não se enquadram no plano de investimentos do PERU.

Outros eventos de iniciativa diversa, não sendo promovidos pelo Município são, no entanto, apoiados contribuindo, também, para a dinamização da cidade. e.g. os Encontros da Imagem, da sua Associação Cultural – Festival de Fotografia e Artes Visuais; Taste Braga – da Associação Empresarial de Braga de modo a dinamizar a restauração local; entre outros.

5.4. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Atendendo a que o período de vigência da presente Área de Reabilitação Urbana é de dez anos (e sem prejuízo da possível prorrogação por um período adicional de até cinco anos), o cronograma de execução das Ações Estruturantes abaixo identificado, foi desenvolvido considerando o período entre 2023 e 2032.

5.5. QUADRO DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU

Considerando as Ações Estruturantes no Edificado e as complementares dos espaços públicos a desenvolver, apresenta-se de seguida o quadro resumo do investimento que será potencialmente gerado pela presente ORU.

O investimento público deverá ser alvo de particular atenção, dada a sua importância para induzir e alavancar a iniciativa privada, mas, também, pelo impacto e dependência que o mesmo terá do Orçamento Municipal.

Face ao exposto, e tendo em consideração o cronograma de execução apresentado e as estimativas de investimento para cada ação, apresenta-se de seguida um quadro de investimento plurianual ajustado ao período de vigência da ARU.

2023	2024	2025	2026	2027	2028 / 2032
7,9 M €	12,7 M €	5,2 M €	6,6 M €	6,8 M €	19,3 M €

Quadro 1: Investimento Municipal por Ano

O financiamento das presentes ações, a assegurar no essencial pelo Município de Braga, dependerá diretamente do orçamento municipal. Assim, o financiamento da ORU será composto, essencialmente, por:

- Receitas municipais (para as quais concorrem, também, as ações de iniciativa privada que resultem da presente ORU;
- Financiamento bancário;
- Programa de Resolução e Resiliência (PRR) (verba já aprovada de 24 M € para a conversão da Fábrica Confiança em Residência Universitária); Norte 2020 (verba aprovada de 1,6M€ para projeto “Eu Já Passo Aqui” para a Requalificação da Avenida da Liberdade;
- Portugal 2030;
- Programas de apoio direcionados à Reabilitação Urbana.

5.6. CONTEXTO E PRINCÍPIOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO

Vivemos tempos de incerteza e imprevisibilidade quanto ao futuro próximo, com vários fatores externos a influenciarem o desenvolvimento económico-social a nível mundial e aos quais o concelho Braga não poderá, naturalmente, estar alheio. Este contexto, terá, por certo, significativos impactos no que se refere ao investimento em reabilitação, na qualidade de vida, no equilíbrio social e na priorização de decisões.

Por forma a procurar que a presente estratégia (cujo sucesso depende simultaneamente da iniciativa pública e privada), a execução da Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana Espaço Central deverá atender a um conjunto de princípios que procurem garantir:

- o equilíbrio entre a sustentabilidade económica e financeira;
- a coesão social;
- a proteção e promoção ambiental e cultural.

A persecução destes princípios deverá ter em consideração que:

- O investimento na reabilitação e dinamização do espaço público e nos bens de propriedade pública é estruturante e fator indispensável para o desenvolvimento do território, servindo de incentivo e alavanca para o investimento privado;
- Compete às autoridades públicas (neste caso, em particular, ao Município de Braga), ser um agente facilitador e acolhedor do investimento privado, concedendo incentivos e benefícios fiscais, programas de fomento ao investimento e implementando programas que agilizem os processos de licenciamento;
- Compete ao Município de Braga, por força de razão e por, no que importa para a presente ORU, se tratar da entidade gestora da ARU Espaço Central, promover e garantir a proteção do património arquitetónico, cultural e imaterial do território;
- O Município de Braga apenas atuará em bens do domínio privado em situação limite e por ausência expressa de iniciativa ou reação por parte dos detentores desse património, por forma a salvaguardar a segurança de pessoas e bens ou, caso se justifique, no desenvolvimento de iniciativas classificadas como de interesse público.

6. CONCEITO URBANÍSTICO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Considerando que:

- compete aos Municípios delimitar e aprovar Áreas de Reabilitação Urbana;
- compete igualmente aos Municípios aprovar o Quadro de Apoios e Benefícios passíveis de atribuição no âmbito da execução de Operações de Reabilitação Urbana (enquanto conceito urbanístico e não de instrumento de gestão territorial);
- a obtenção de incentivos fiscais depende da emissão de declaração, por parte dos Municípios, que confirme que as operações urbanísticas são Operações de Reabilitação Urbana;
- o conceito fiscal de Reabilitação Urbana é muito abrangente e ambíguo.

Importará estabelecer um conceito urbanístico de Operações de Reabilitação Urbana que possa ser entendido de forma assertiva por parte dos privados que pretendam executar determinada intervenção inserida em Áreas de Reabilitação Urbana, bem como por parte dos técnicos do Município de Braga por forma a evitar interpretações ambíguas e díspares em situações semelhantes.

Nota: Desde 1 de janeiro de 2018 que a não apresentação, por parte do requerente, do pedido de reconhecimento da operação urbanística enquanto operação de reabilitação urbana aquando do pedido de licenciamento ou de comunicação prévia (quando aplicável) levará à impossibilidade do reconhecimento do benefício fiscal associado à realização de obras de reabilitação.

6.1. ENQUADRAMENTO:

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro¹, estabelece o "Regime Jurídico da Reabilitação Urbana" que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no Artigo 2.º do referido regime, entende-se por:

- «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

¹ Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, pelo Decreto-lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

- «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

Por sua vez, o Artigo 7.º, n.º 1 determina que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a. Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
- b. Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

O n.º 4 da mesma norma estabelece ainda que "(a) cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana".

A operação de reabilitação urbana deve obedecer ao disposto no artigo 17.º do regime se desenvolvida através de instrumento próprio ou ao artigo 18.º e seguintes se desenvolvida através de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Em qualquer dos casos, a sua aprovação deve conter:

- a. A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;
- b. A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Antes de mais importa reter que o primeiro requisito para que determinada operação tenha enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA é a de que esteja em causa uma empreitada, mas exige-se, desde logo, que a empreitada seja de reabilitação urbana.

O conceito de empreitada encontra-se previsto no Art.º 1207.º do Código Civil, isto é: "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço", entendendo-se por "obra" todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis. Para que haja um contrato de empreitada é essencial, portanto, que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, feita segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário.

6.2. PROPOSTA DE CONCEITO

Face ao exposto, e para efeitos de aplicação e atribuição de Apoios e Incentivos previstos em Áreas de Reabilitação Urbana, propõe-se que a definição a seguinte definição do conceito urbanístico de Operação de Reabilitação Urbana.

“Todas as ações que contribuam para atingir os objetivos definidos na ORU da Área de Reabilitação Urbana em que a operação se insere, assim como, concorram para a regeneração e melhoria geral das condições existentes, designadamente, obras de construção nova, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.”

O presente conceito urbanístico deverá ser tido em consideração para efeitos de emissão de declaração de enquadramento das operações de reabilitação urbana para efeitos de potencial atribuição de apoios e incentivos tais como os previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais ou outros previstos no Quadro de Apoios e Incentivos da respetiva ARU.

Deverão ainda ser tidas como Operações de Reabilitação Urbana aquelas que, não se encontrando em Área de Reabilitação Urbana, sejam relativas a edifícios concluídos há mais de 30 anos.

A obtenção da mencionada declaração de enquadramento, não dispensa o cumprimento dos requisitos específicos para eventual atribuição dos apoios e incentivos, nomeadamente no que se refere ao incremento de (pelo menos) dois níveis no estado de conservação, com um mínimo de “Bom” e que cumpra os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios, para atribuição dos benefícios previstos em sede de IMI e IMT.

Importará ainda ressaltar que o enquadramento enquanto Operação de Reabilitação Urbana para obtenção dos Apoios e Incentivos previstos exige se esteja perante uma empreitada, destacando-se o já citado conceito definido no Art.º 1207.º do Código Civil, isto é: “o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”.

7. MODELO DE GESTÃO, EXECUÇÃO E MONITORIZAÇÃO

7.1. MODELO DE GESTÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), define no seu Art.º 9º que *“As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.”*. A referida coordenação e gestão poderá ser assumida diretamente pelo Município ou por uma Empresa do Setor Empresarial Local.

Considerando as características da presente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), dos projetos estruturantes considerados e, sobretudo, a experiência adquirida ao longo dos últimos anos na coordenação e gestão das suas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), propõe-se que o Município de Braga assuma diretamente as funções de entidades gestora da ORU da ARU Espaço Central, através da Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação.

O Município de Braga assumir-se-á, assim, como entidade gestora, mas, também, como executora de algumas das ações estratégicas definidas no presente PERU.

A iniciativa do Município de Braga será fundamental na concretização da presente estratégia não devendo, contudo, descurar-se o importante papel dos proprietários, promotores privados e demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes da ARU Espaço Central pelo que será fundamental a correta e atempada articulação com estes agentes.

O estabelecimento de parcerias, tal como consagrado no RJRU, ou de meros entendimentos de alinhamento estratégico, deverá obedecer ao necessário formalismo que se exige na relação entre público e privado. Assim, sugere-se que a operacionalização da presente estratégia fique a cargo da Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação.

A este propósito, refere-se o previsto no N.º 1 do Art.º 53.º-B do RJRU: *“Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.”*

No mesmo artigo, define-se ainda, que *“a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*.

Complementa-se ainda que *“o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”*.

A concretização das ações e projetos propostos na presente ORU, beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que defina e acompanhe as intervenções, de forma coerente e articulada.

A Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação terá como responsabilidade, entre outras que lhe sejam

atribuídas, assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

Entende-se como fundamental a existência de uma postura ativa na promoção do envolvimento dos residentes, promotores e outras entidades privadas, na concretização da presente ORU, por parte Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação, envolvendo, sempre que se entenda conveniente, outras unidades orgânicas do Município de Braga e outras entidades (e.g. InvestBraga).

Sem prejuízo da definição mais detalhada, a Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação assegurará as seguintes iniciativas:

- Divulgação e disseminação da informação relativa à ARU, sua estratégia, ações e Quadro de Apoio e Incentivos;
- Sinalização de prédios com potencial de investimento e divulgação dos mesmos;
- Apoio técnico a investidores / promotores e/ou particulares;
- Proposta de estabelecimento de protocolos com entidades privadas que possam apoiar e fomentar o desenvolvimento da reabilitação urbana;
- Divulgação de instrumentos e de apoio e oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana.

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO

As atribuições, articulações e responsabilidades da Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação encontram-se melhor descritas abaixo.

Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação	
Análise	levantamento e sinalização de situações críticas, necessidades habitacionais e irregularidades de edificação;
Informação	divulgação de instrumentos para reabilitação e habitação; esclarecimentos;
Atendimento	receção de pedidos de reabilitação e habitação; esclarecimento de dúvidas;
Instrução	apoio a candidaturas a instrumentos de acesso à habitação e financiamento da reabilitação;
Seguimento	acompanhamento dos processos;
Avaliação	monitorização e avaliação do resultado dos processos;
Articulações	com outros Departamentos da Câmara Municipal de Braga; com as Juntas de Freguesia, para um acompanhamento de proximidade; e com o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), para acompanhamento de candidaturas a programas de financiamento;
Responsabilidades	a Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação fica responsável por reportar os processos e procedimentos em curso, acolhendo os contributos da análise crítica, ficando responsável pela organização de discussões conjuntas de monitorização e avaliação de procedimentos com a periodicidade mínima de ocorrência mensal e reunindo com os elementos disponíveis.

Dada a natureza das competências da Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação, entende-se como fundamental a estreita articulação com as demais estruturas do Município de Braga que permitam prestar apoio nas seguintes áreas:

	Vertente jurídica	Vertente social
Análise	identificação das problemáticas essenciais: heranças indivisas, divisão fundiária, regularização predial e urbanística; direito de preferência em alienações; obras coercivas.	levantamento e sinalização de carências sociais e necessidades de apoio a indivíduos e agregados familiares;
Informação	direitos e deveres, quadro legal de acesso à propriedade, regularização e programas	divulgação dos instrumentos e programas de apoio social;
Atendimento	consulta jurídica presencial, com outros técnicos, se necessário	receção de pedidos de apoio social; esclarecimento de dúvidas;
Instrução	apoio à condução e instrução dos processos jurídicos: estratégia, documentação, custos.	apoio à instrução de processos de acesso a apoios sociais;
Seguimento	Apoio no acompanhamento dos processos;	
Avaliação	Inputs para apoio na monitorização e avaliação do resultado dos processos;	

7.3. SISTEMAS DE MONITORIZAÇÃO

A Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação fica responsável pela realização do acompanhamento e avaliação da presente ORU, elaborando para o efeito um relatório anual de monitorização da ORU que será submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Refere-se ainda o preconizado no Art.º 20.º-A do RJRU: *"A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.)."*

Os sistemas de monitorização da presente ARU deverão, entre outras, considerar as seguintes dimensões:

- Aprofundamento do diagnóstico - número e caracterização detalhada de edifícios por uso e estado de conservação; incidência de habitação própria permanente, incidência de heranças indivisas; cobertura das ligações às redes de abastecimento de água e saneamento; uso e potencialidades do espaço público; etc.
- Recolha de indicadores para verificação da eficácia dos procedimentos - número de agregados em situação de carência de habitação condigna; número de imóveis a carecerem de intervenção; número de atendimentos; número de procedimentos iniciados; número de procedimentos concluídos com sucesso, em curso e desistências; valor global dos apoios concedidos; valor global do investimento dos proprietários; valor global do investimento público; números de fogos reabilitados; número de fogos criados; valor da renda por metro quadrado; valor de venda por metro quadrado; número de fogos ligados à rede pública de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais; etc.
- Momentos de balanço semestrais.

Em resultado da recolha dos indicadores, da identificação de potencialidades e obstáculos aos procedimentos implementados, e das perceções dos parceiros e das suas sugestões, serão incorporados ajustes e adaptações nos procedimentos da Divisão de Reabilitação Urbana e Habitação.

8. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), define na alínea a) do seu Art.º 14º a “delimitação de uma área de reabilitação urbana” “Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”, conferindo “aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”.

Face ao exposto, cabe assim ao Município de Braga instituir um Quadro de Apoios e Benefícios fiscais e/ou outros aplicável na Área de Reabilitação Urbana Espaço Central.

8.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Na Área de Reabilitação Urbana Espaço Central, serão passíveis de aplicação os seguintes Benefícios Fiscais (de acordo com a redação da legislação atualmente em vigor):

IVA – Imposto Sobre o Valor Acrescentado
Enquadramento: Verba 2.23 da Lista I do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
Benefício: Aplicação de taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
Enquadramento: Alínea a), do n.º 2 do Art.º 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
Benefício: Isenção por um período de três anos com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos caso o imóvel seja afeto a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente. A referida prorrogação carece de aprovação casuística em sede de Assembleia Municipal por proposta da Câmara Municipal.

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Enquadramento: Alínea b), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.
Benefício: Isenção desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de três anos a contar da aquisição.
Enquadramento: Alínea c), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.
Benefício: Na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Enquadramento: N.º 4 do Art.º 71º do EBF.
Benefício: Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500 €.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana)
Enquadramento: N.º 2 e N.º 3 do Art.º 71º do EBF.
Benefício: Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, sujeitos a retenção na fonte de IRS ou IRC à taxa de 10%. O saldo resultante entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das referidas unidades de participação, é tributado à taxa de 10%.

Rendimentos Prediais
Enquadramento: N.º 7 do Art.º 71.º do EBF.
Benefício: Tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana.

Mais-valias
Enquadramento: N.º 5 do Art.º 71º do EBF.
Benefício: Tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana.

8.2. OUTROS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

O Município de Braga concede ainda a possibilidade de isenção ou redução das seguintes taxas municipais para as intervenções de reabilitação urbana a levar a efeito na ARU Espaço Central:

Taxa de Ocupação do Domínio Público
Benefício: isenta para operações de reabilitação urbana por um período máximo de 18 meses.

Taxas relativas a operações urbanísticas
Benefício: isentas para operações de reabilitação urbana, com exceção da Taxa Municipal de Urbanização.

Avaliação do Estado de Conservação
Enquadramento: Alínea d), do n.º 2 do Art.º 45.º do EBF.
Benefício: Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (ex ante e ex post).

8.3. MAJORAÇÕES E MINORAÇÕES PARA PRÉDIOS URBANOS DEGRADADOS

Decorre do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) a possibilidade de o Município poder implementar um conjunto de majorações e/ou minorações em sede do referido imposto, aplicável aos prédios (ou frações) degradados, devolutos e/ou em ruína.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
Enquadramento: N.º 3 do Art.º 112º do CIMI.
Majoração: Elevação ao triplo no caso “ <i>de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio</i> ” e “ <i>Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas</i> ”.
Enquadramento: N.º 6 do Art.º 112º do CIMI.
Minoração: até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos inseridos em ARU. Majoração: até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos inseridos em ARU.
Enquadramento: N.º 7 do Art.º 112º do CIMI.

Minoração: até 20% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos que se encontrem arrendados (redução cumulativa com número anterior).

Enquadramento: N.º 8 do Art.º 112º do CIMI.

Majoração: até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados.

8.4. OUTROS APOIOS DISPONÍVEIS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

Não dependendo diretamente da ação municipal, apresenta-se de seguida um conjunto de instrumentos de apoio a ações de reabilitação urbana e/ou melhoria da eficiência energética dos imóveis.

Incentivos Fiscais e Apoios ao Arrendamento

Enquadramento: Programas Nacionais

Benefício: Programa de Arrendamento Acessível - este programa isento os proprietários da tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS ou IRC, desde que pratiquem rendas inferiores em 20% às praticadas pelo mercado. Entre os objetivos do programa encontram-se a disponibilização de arrendamento de qualidade e de mais longa duração.

Benefício: Programa 1.º Direito (Rendas) - visa fornecer um alojamento apropriado aos agregados e família sem situação habitacional e financeira. O programa disponibiliza financiamento tanto no apoio ao arrendamento, como no apoio à reabilitação/construção/aquisição de prédios e terrenos.

Benefício: Porta 65 Jovem - constitui um programa de apoio ao arrendamento direcionado a jovens, subsidiando uma percentagem do valor da renda, de acordo com as condições estipuladas no seu regulamento.

Soluções de Financiamento

Enquadramento: Programas Nacionais

Benefício: Programa Casa Eficiente 2020 - promove obras de melhoria do desempenho ambiental dos edifícios (incluindo os de habitação própria) a partir de uma linha de crédito própria. O programa tem especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

Benefício: IFFRU2020 - promove obras de requalificação do edificado residencial, aliciando as intervenções de melhoria energética, e sendo territorializado a partir dos critérios acordados com cada município. O programa não está associado a uma lógica de arrendamento acessível, seguindo critérios de rentabilidade financeira.

Benefício: Reabilitar para Arrendar - financia a reabilitação integral de edifícios com mais do que 30 anos a partir de um empréstimo em condições favoráveis até 90% do valor da obra, condicionando a renda a praticar e que o empréstimo seja reembolsado a partir das rendas num prazo de entre 5 e

15 anos.

Benefício: Primeiro Direito (Obras) – visa fornecer um alojamento apropriado aos agregados e famílias em situação habitacional e financeira precária. O programa disponibiliza financiamento tanto no apoio ao arrendamento como no apoio à reabilitação / construção / aquisição de prédios e terrenos. A sua utilização está dependente da aprovação prévia da Estratégia Local de Habitação e dos critérios aí estabelecidos.

Benefício: Fundo Ambiental – apoia políticas ambientais para a prossecução dos objetivos do desenvolvimento sustentável, contribuindo para o cumprimento dos objetivos e compromissos nacionais e internacionais, designadamente os relativos às alterações climáticas, aos recursos hídricos, aos resíduos e à conservação da natureza e biodiversidade.

8.5. CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Por forma a que uma operação e/ou promotor possam aceder aos benefícios fiscais acima apresentados, importa ter em consideração o necessário cumprimento de um conjunto de critérios. Desde logo, importa destacar a noção de Operação de Reabilitação Urbana que será um dos critérios fundamentais para enquadramento no Quadro de Apoios e Incentivos. Assim, transcreve-se o referido conceito mais bem introduzido e fundamentado anteriormente:

Conceito urbanístico de reabilitação urbana: “Todas as ações que contribuam para atingir os objetivos definidos na ORU da Área de Reabilitação Urbana em que a operação se insere, assim como, concorram para a regeneração e melhoria geral das condições existentes, designadamente, obras de construção nova, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.”

Além do enquadramento no conceito acima apresentado, importará ter em consideração os critérios específicos definidos para cada benefício.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis e IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os prédios urbanos ou frações autónomas deverão ser objeto de intervenções de reabilitação de promovidas nos termos do RJRU.

O estado de conservação desses prédios urbanos ou frações autónomas deverá estar dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e deverá ter, no mínimo, um nível de Bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e cumprir os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (na sua redação atual).

A obtenção do reconhecimento enquanto intervenção de reabilitação urbana, deverá ser requerido no momento da apresentação do pedido de licenciamento ou da apresentação da comunicação prévia da respetiva operação urbanística, cabendo à entidade gestora da reabilitação urbana a

comunicação desse reconhecimento ao serviço de finanças respetivo no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

A anulação das liquidações de IML e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IML está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Os prédios urbanos ou frações autónomas deverão ser objeto de intervenções de reabilitação de promovidas nos termos do RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

O estado de conservação desses prédios urbanos ou frações autónomas deverá estar dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

um nível de conservação mínimo Bom em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das operações de reabilitação é da competência da entidade gestora da ARU, incumbindo-lhe certificar o estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos (por requerimento do titular).

Nota: simultaneamente à publicação da ORU Espaço Central é publicado um Suplemento dedicado aos benefícios fiscais.

9. REABILITAÇÃO URBANA E A EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

9.1. IMPACTO NO PARADIGMA ENERGÉTICO E AMBIENTAL ATUAL

Promoção da eficiência energética | Redução das emissões de GEE | Pobreza Energética

A crescente subida dos preços da energia, bem como a emergência climática e a necessidade de redução das emissões de gases de efeito de estufa são preocupações constantes do nosso dia-a-dia. Por essas razões, será incontornável a abordagem destes temas no desenvolvimento do presente documento estratégico.

O **Plano Nacional de Energia e Clima (PNEC 2030)** define a estratégia a seguir com vista a atingir as metas de redução dos consumos energéticos e das emissões carbónicas acordadas com a União Europeia. Tal estratégia integra um conjunto de medidas destinadas a promover a eficiência energética e a adoção de energias renováveis no setor residencial, realçando-se o compromisso assumido de redução, até 2030, das emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) no sector residencial em 35%, relativamente às emissões registadas em 2005. Importa, por isso, que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Espaço Central e a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU Expansão da Cidade estejam alinhados com esta estratégia e contribuam para os respetivos objetivos, promovendo a reabilitação e sustentabilidade energética do parque edificado da respetiva área urbana bem como a transição para energias renováveis.

Por fim, não se pode também deixar de mencionar o problema da Pobreza Energética e o facto de os dados divulgados a 6 de janeiro de 2020 pelo Eurostat colocarem Portugal como o quinto país da União Europeia onde as pessoas têm menos condições económicas para manter as casas devidamente aquecidas, existindo cerca de 19% de portugueses em situação de pobreza energética. Tais valores não podem ser ignorados, devendo a presente estratégia procurar soluções que permitam inverter esta realidade.

9.2. SITUAÇÃO ATUAL

De acordo com a informação disponibilizada pelo INE, I.P. / DGEG, **o consumo do setor doméstico em 2020 representou 19,5% do consumo final de energia**, o que significa um aumento de 2,8 pontos percentuais em relação aos dados de 2010. Trata-se do terceiro setor com consumo energético mais significativo.

De acordo com a informação estatística disponível, um alojamento consome 0,671 tep/ano e emite 475 kg CO₂ (valores médios) e, no setor da habitação de Portugal continental, a energia elétrica representa 42,9%, seguido da biomassa com 27,9%, o gás natural com 11,9% e GPL de garrafa com 11,5% ao GPL. A eletricidade constitui assim o principal vetor energético no sector da habitação, que acarreta um custo anual médio de 751 €/alojamento.

Transpondo estes dados para a realidade de Braga, e assumindo que este concelho está em linha com a média nacional, **o sector habitacional nas ARU's de Braga é responsável pelo consumo de 50 136 tep**

e pela emissão 35 491 t de gases com efeito de estufa.

No global estima-se uma fatura energética de 85,7 M €/ano no sector habitacional das ARU's de Braga.

Tipo de uso	Consumo por uso		
	(tep/alojamento)	(tep)	(€)
Aquecimento ambiente	0,156	11 632	7 336 584
Arrefecimento ambiente	0,007	501	1 209 327
Águas quentes sanitárias	0,132	9 877	12 012 648
Cozinha	0,232	17 347	31 523 124
Equipamentos elétricos	0,134	9 977	26 282 707
Iluminação	0,011	802	7 336 584
Total =	0,671	50 136	85 700 974

Tabela 2: Consumo e emissão de GEE por tipo de uso no sector habitacional das ARU's de Braga

Emissões de GEE	
(kgCO ₂ /alojamento)	(kgCO ₂)
475	35 491 525

Tabela 3: Emissões de GEE do sector habitacional nas ARU's de Braga

NOTA:

Saliente-se, no entanto, os 19% da população em situação de pobreza energética, o que na prática significa que os consumos agora apresentados poderão estar aquém das reais necessidades de aquecimento ambiente de alguns imóveis!

9.3. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

O desempenho energético de um alojamento está diretamente relacionado com a idade do mesmo, nomeadamente a qualidade de construção na altura que foi construída e com eventuais obras de reabilitação, entretanto, executadas.

Em Portugal, de acordo com os resultados do ICESD, apenas 6,4% dos alojamentos foram construídos antes de 1946 e 16,4% após o ano de 2000. O gráfico seguinte apresenta o panorama nacional da classe energética dos edifícios em função da sua idade, segundo os dados estatísticos da ADENE, constatando-se que a maioria dos edifícios "existente" e que ainda não sofreram ações de reabilitação deverão encontrar-se entre a classe D e a classe C.

Sendo difícil obter uma caracterização rigorosa relativa à idade, soluções construtivas e manutenções efetuadas nos imóveis, assumir-se-á que as ARU's de Braga (em particular a Espaço Central), apresentará o pior cenário para os imóveis existentes e que ainda não sofreram obras de reabilitação.

- **70% dos imóveis por certificar → Classe energética desconhecida (?)**
(mas que se presume fraca – E ou F – em virtude da idade de construção)
- **42% dos imóveis certificados → Classe energética má (D, E, F)**

9.4. POTENCIAL DE POUPANÇA

Na falta de uma caracterização mais realista (por apenas estarem certificados 30% dos imóveis das ARU's), assumem-se os dados disponíveis até ao momento, extrapolando-se que o parque edificado por certificar terá classe energética inferior a C.

Tais medidas têm impacto nos consumos de aquecimento/arrefecimento ambiente e de preparação de água quente sanitária, que representam, em média, 43,9% do consumo de um alojamento. Sabendo que estas vertentes totalizam, de acordo com as estatísticas no INE, I.P. / DGEG, extrapoladas para as ARU's de Braga, um consumo energético de 22 010 tep, com um custo anual de 20 558 559 € é possível estimar o potencial de poupança com base na melhoria da classe energética.

Relativamente às emissões de GEE, os valores apresentados pelo INE, I.P. / DGEG referem-se ao mix dos vários vetores energéticos e ao somatório dos vários tipos de uso, enquanto os valores indicados pela ADENE se referem exclusivamente às emissões de GEE relacionadas com o aquecimento, arrefecimento e preparação de águas quentes sanitárias. Ora, dado que o impacto das medidas de melhoria atrás referenciadas é precisamente nestes tipos de consumo, assume-se como cenário base os valores da ADENE (ainda que com uma amostragem de apenas 30%), ou seja, uma pegada ecológica de 235 708 tCO₂.

CENÁRIO I

Tomando como pressuposto um cenário em que a maior parte dos imóveis apresenta classe energética C, a implementação de medidas de melhoria que permitam subir dois ou três níveis terá o seguinte impacto estimado:

Melhoria	Poupança		
	(tep)	(M€)	(tCO ₂)
Subida para classe B-	7 337 ~ 11 005	6,9 ~ 10,3	11 831 ~ 17 746
Subida para classe B	11 005 ~ 14 673	10,3 ~ 13,7	17 746 ~ 23 661
Subida para classe A	14 673 ~ 18 342	13,7 ~ 17,1	23 661 ~ 29 576
Subida para classe A+ 	> 18 342	> 17,1	> 29 576

Tabela 4: Potencial de poupança – Cenário I

CENÁRIO II

Tomando como pressuposto um cenário em que a maior parte dos imóveis apresenta classe energética D, a implementação de medidas de melhoria que permitam subir dois ou três níveis terá o seguinte impacto estimado:

Melhoria	Poupança		
	(tep)	(M€)	(tCO ₂)
Subida para classe C	7 337 ~ 11 005	6,9 ~ 10,3	11 831 ~ 17 746
Subida para classe B-	11 005 ~ 13 756	10,3 ~ 12,8	17 746 ~ 22 182
Subida para classe B	13 756 ~ 16 507	12,8 ~ 15,4	22 182 ~ 26 619
Subida para classe A	16 507 ~ 19 259	15,4 ~ 18,0	26 619 ~ 31 055
Subida para classe A+ 	> 19 259	> 18,0	> 31 055

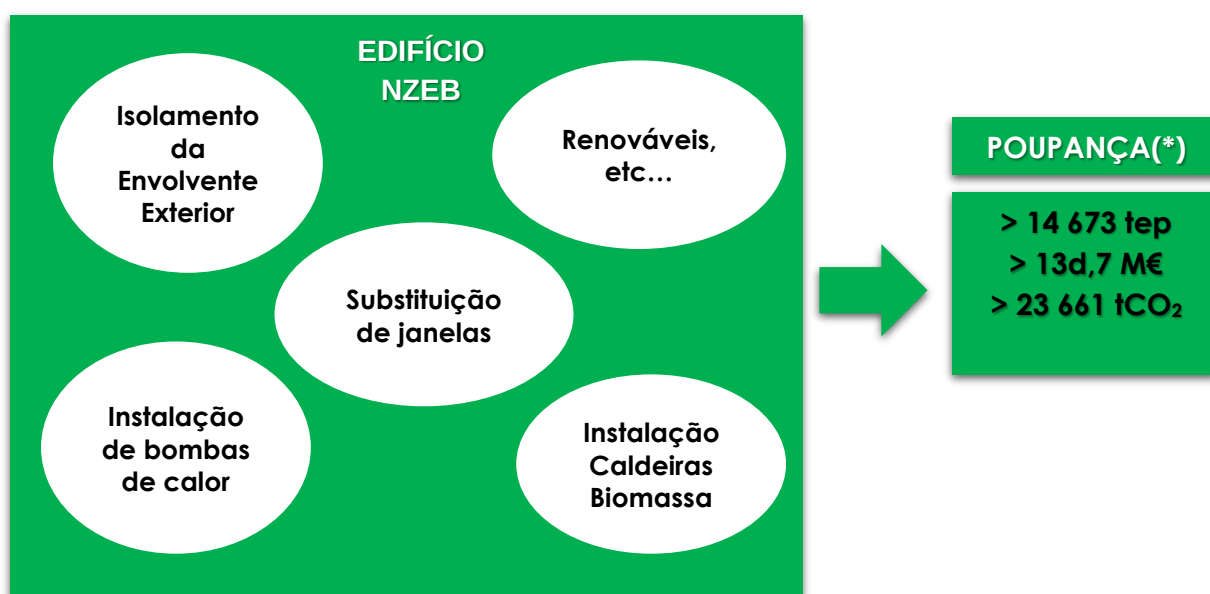
Tabela 5: Potencial de poupança – Cenário II

9.5. MEDIDAS DE MELHORIA

Atendendo à situação atual e às principais fontes de consumo energético, deverão ser priorizadas intervenções nas seguintes vertentes:

- Equipamentos com etiqueta energética elevada
- Redução das necessidades de aquecimento/arrefecimento
- Sistemas técnicos eficientes
- Preparação de águas quentes sanitárias
- Aquecimento ambiente/climatização
- Ventilação eficiente
- Energias renováveis

RESUMINDO:



(*) – No pior cenário

10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

Estatuto dos Benefícios Fiscais;

Código do IML e do IMT;

Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico;

Relatórios de Avaliação do PERU do Centro Histórico;

Plano Diretor Municipal de Braga;

Estratégia Local de Habitação de Braga;

Regulamento e tabela de Taxas Municipais de Braga;

Estratégia de Paisagem de Braga;

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável;

Plano Municipal de Emergência de Braga;

Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);

Metodologia de desenvolvimento do Programa de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte);

Portugal 2030;

Norte 2030;

Cávado 2030;

Principal Legislação em Vigor

Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

Lei nº 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei nº 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro - Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime

jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei nº 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

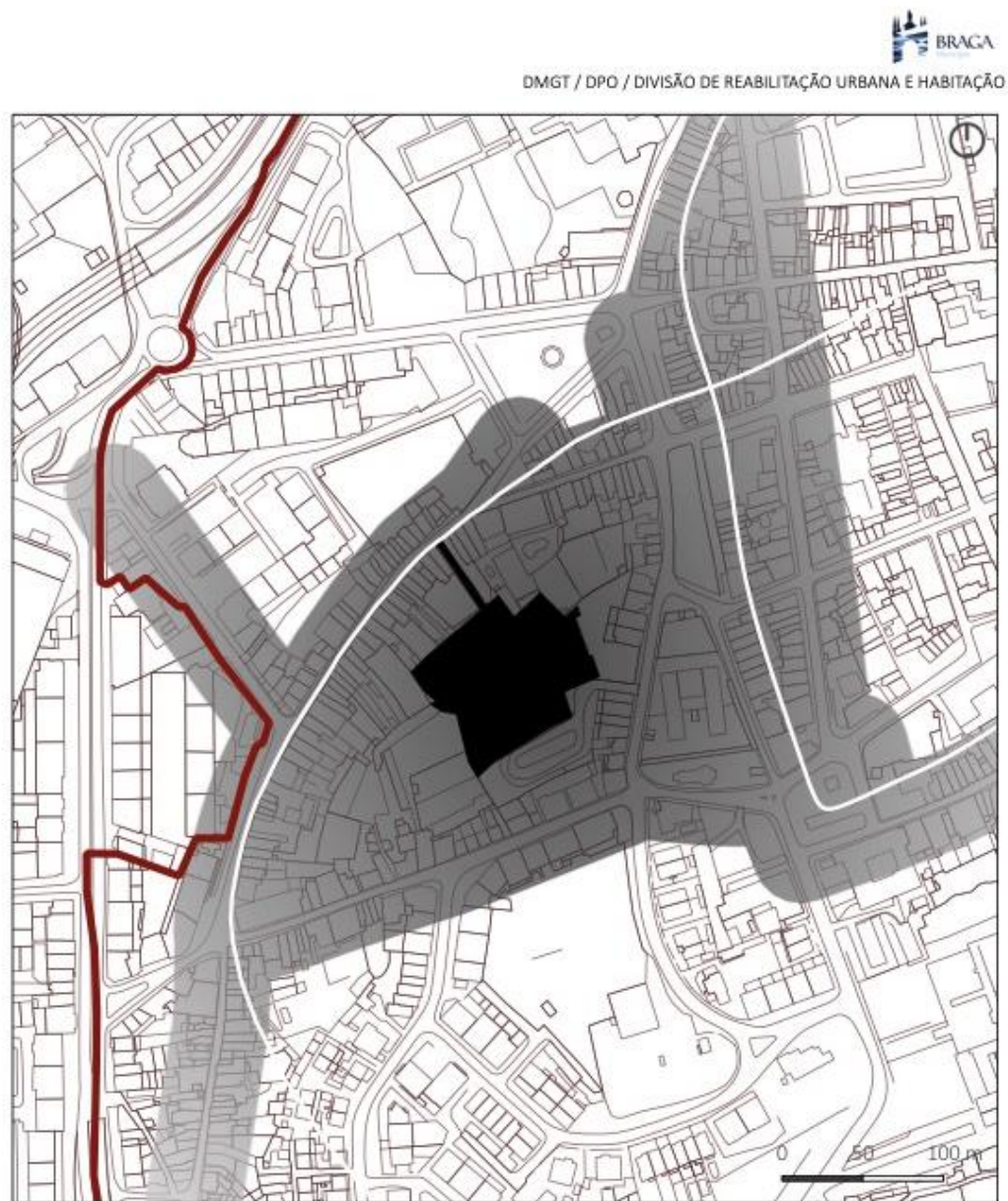
Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

11. ANEXOS

ANEXO I – FICHAS DE PROJETO | AÇÕES ESTRUTURANTES

EDIFICADO

AEE A - MUSEALIZAÇÃO DAS RUÍNAS ROMANAS DAS CARVALHEIRAS



AÇÃO ESTRUTURANTE AEE A

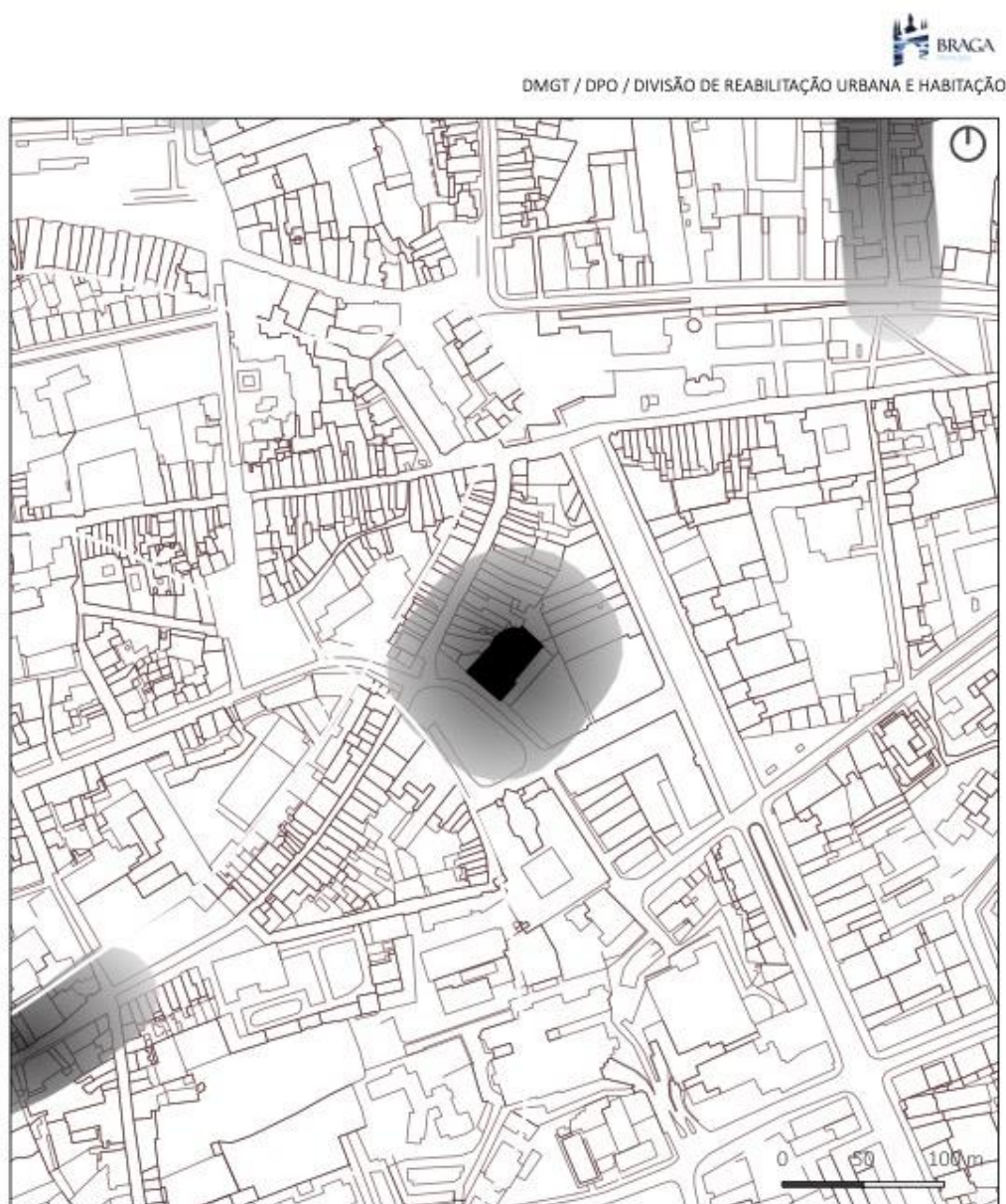
DESIGNAÇÃO: Insulae das Carvalheiras

LOCAL: Interior de Quarteirão das Carvalheiras

PROMOTOR: Câmara Municipal de Braga

DESCRIÇÃO: Musealização in situ e criação de um Centro Interpretativo das ruínas romanas e espaço envolvente

AEE B - REABILITAÇÃO DO CINETEATRO SÃO GERALDO



DMGT / DPO / DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO

AÇÃO ESTRUTURANTE AEE B

DESIGNAÇÃO: Cineteatro São Geraldo

LOCAL: Largo Carlos Amarante

PROMOTOR: Câmara Municipal de Braga

DESCRIÇÃO: Reabilitação do antigo Cineteatro São Geraldo para Centro de Inovação Artística e Cultural - Braga Media Arts

AEE C - REABILITAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA FRANCISCO SANCHES



DMGT / DPO / DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO



AÇÃO ESTRUTURANTE AEE C

DESIGNAÇÃO: Antiga Escola Dr. Francisco Sanches

LOCAL: Rua D. Pedro V

PROMOTOR: Câmara Municipal de Braga

DESCRIÇÃO: Reabilitação da antiga escola para albergar o Arquivo Municipal e espaços socio-culturais

AEE D - REABILITAÇÃO DA FÁBRICA CONFIANÇA



DMGT / DPO / DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO



AÇÃO ESTRUTURANTE AEE D

DESIGNAÇÃO: Antiga Fábrica Confiança

LOCAL: Rua Nova de Santa Cruz

PROMOTOR: Câmara Municipal de Braga / Universidade do Minho / Instituto Politécnico do Cávado e Ave

DESCRIÇÃO: Reabilitação e ampliação da Antiga Fábrica Confiança para Residência Universitária, espaços multiusos e museu

AEE E - CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES DE BRAGA



DMGT / DPO / DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO



AÇÃO ESTRUTURANTE AEE E

DESIGNAÇÃO: Centro Coordenador de Transportes de Braga

LOCAL: Av. General Norton de Matos

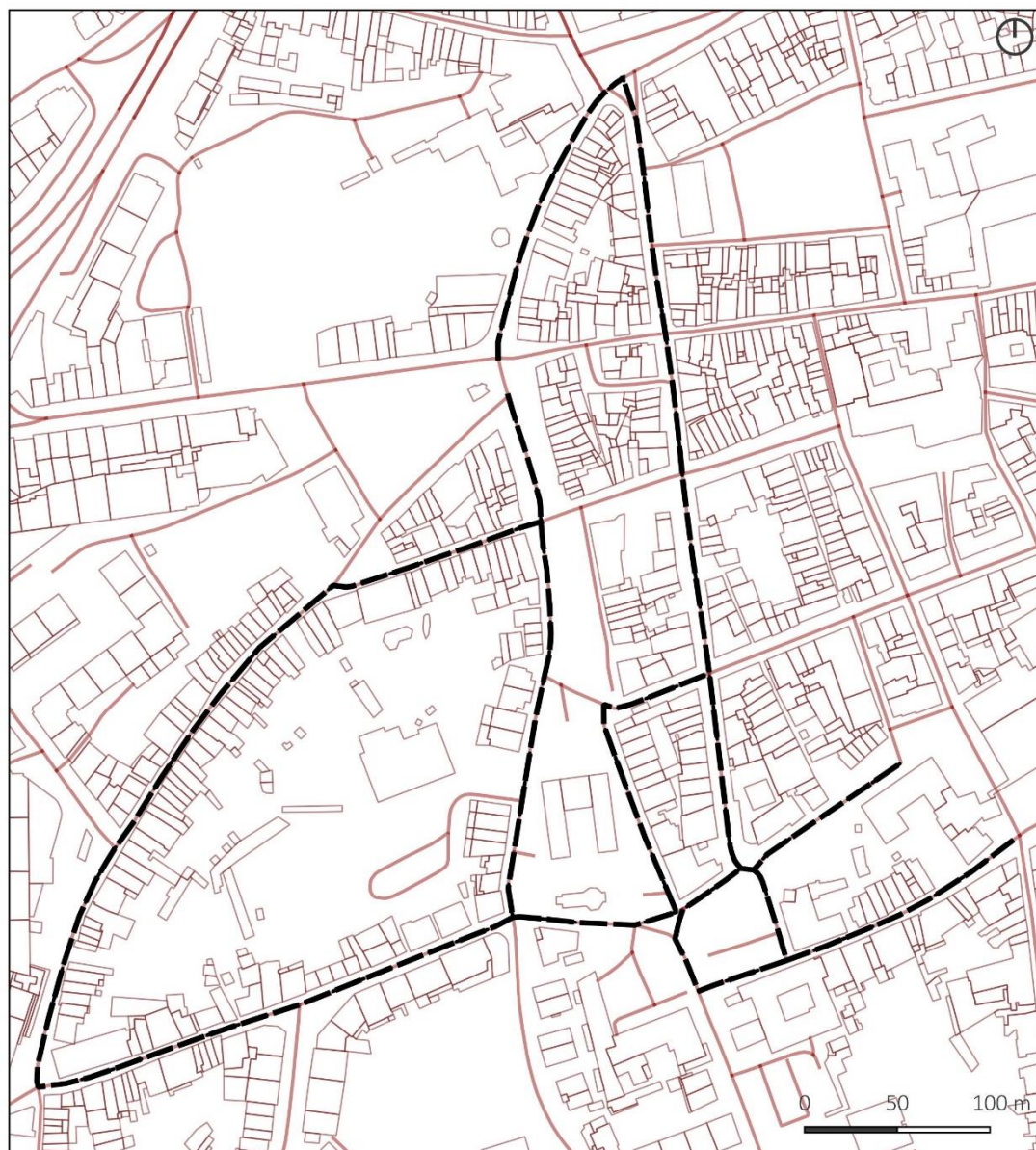
PROMOTOR: Câmara Municipal de Braga

DESCRIÇÃO: Reabilitação do Centro Coordenador com introdução de novas valências e usos

ESPAÇO PÚBLICO



DMGT / DPO / DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO

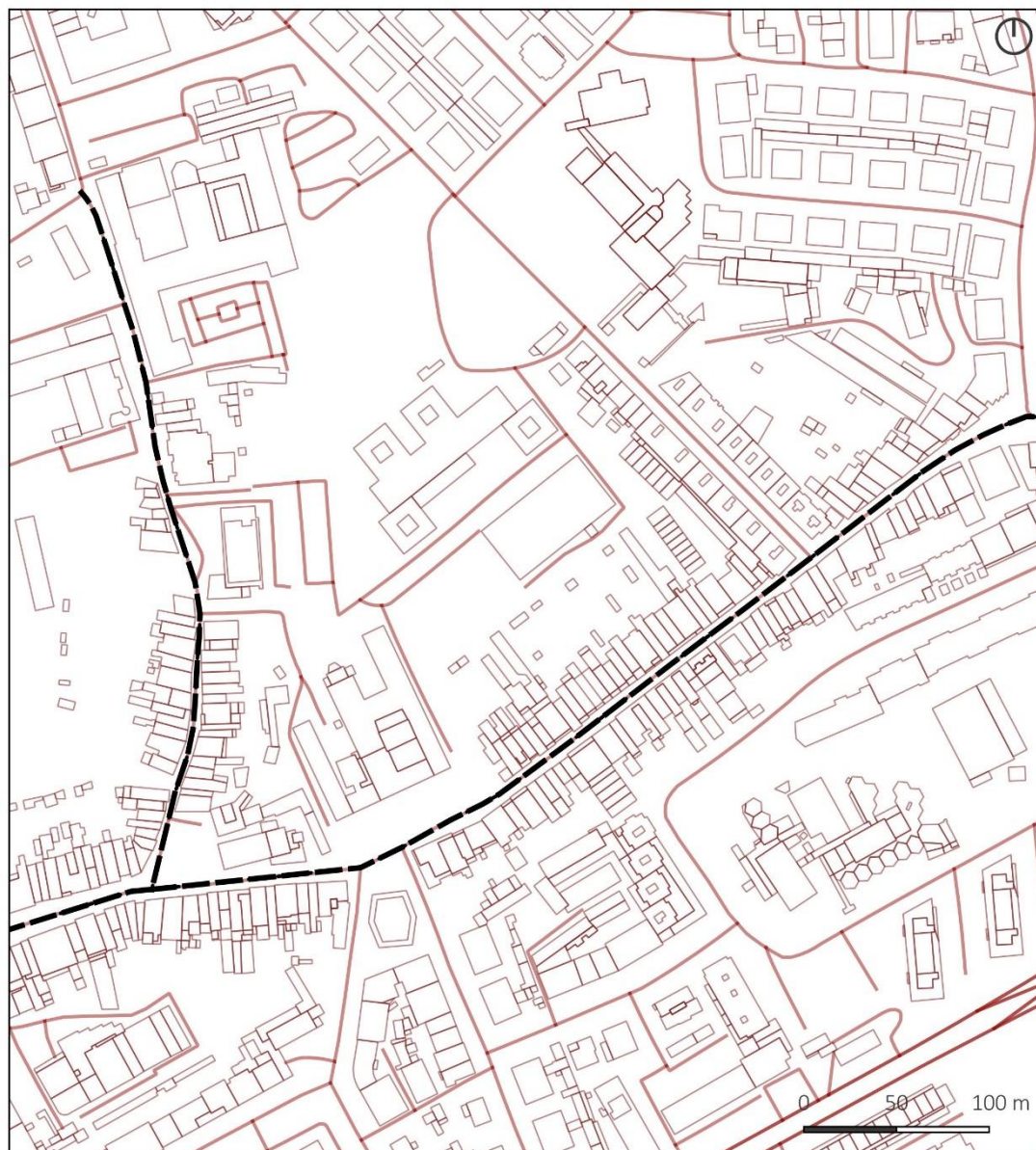


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP A

DESIGNAÇÃO: Miolo da Cidade Romana

DESCRIÇÃO: Área que, em termos globais, carece de vários melhoramentos. Pretende-se uma intervenção com caráter de humanização que valorize a antiga cidade romana.

LOCAL: Lrg. Paulo Orósio/R. do Alcaide R. Visconde Pindela/R. de São Paulo/R. de São Sebastião R. Conselheiro Januário/R. Dom Frei Caetano Brandã /R. Cruz de Pedra/R. do Matadouro/Av. São Miguel-o-Anjo/R. dos Biscaínhos/R. D. Afonso Henriques/R. de Santiago

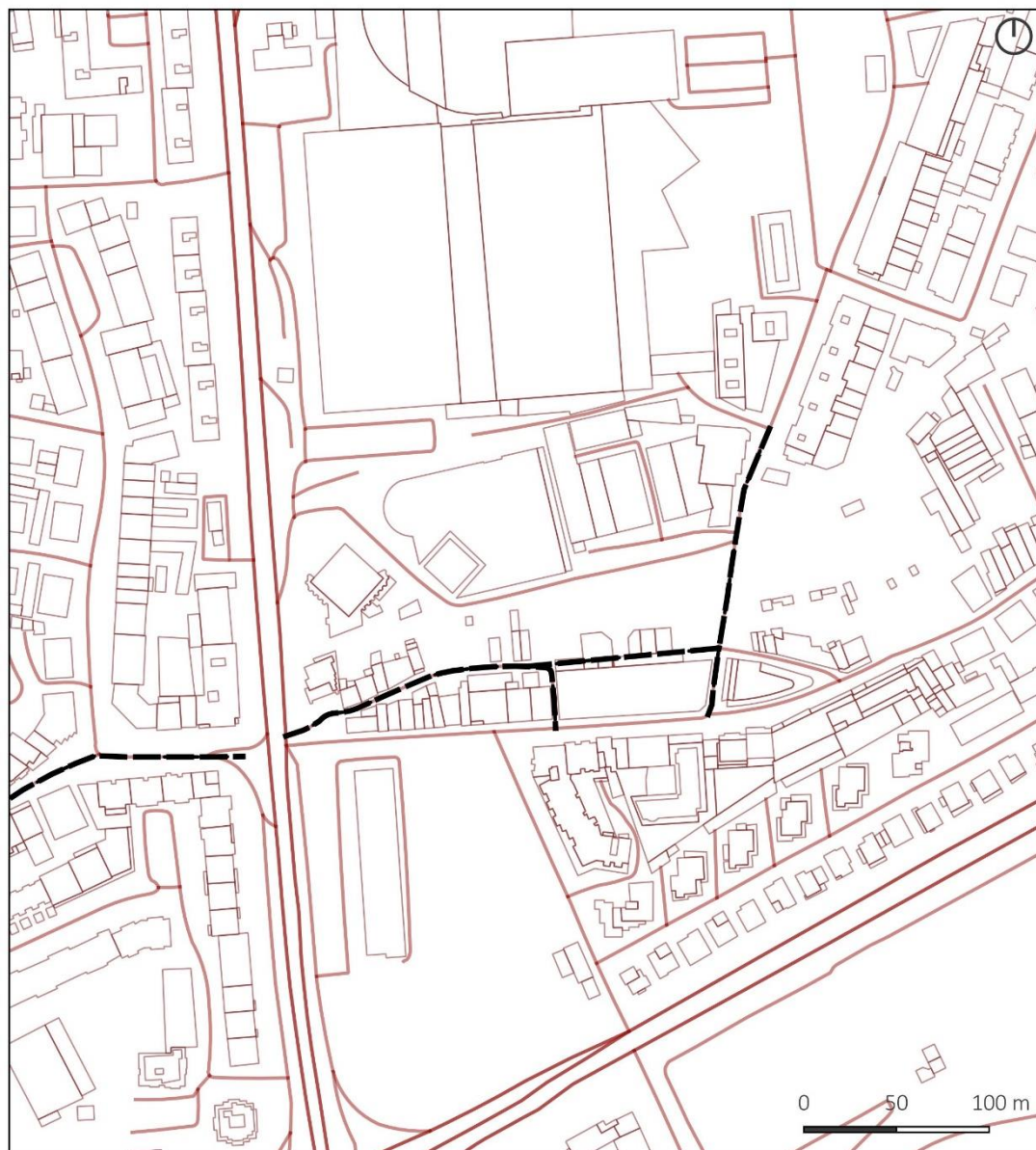


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP B

DESIGNAÇÃO: Área Envolvente ao Centro Cultural Francisco Sanches

DESCRIÇÃO: Integrando um dos principais eixos, com ligação privilegiada entre o centro da cidade e o campus da Universidade do Minho, pretende-se valorizar e humanizar este percurso.

LOCAL: Rua de S. Vitor / Rua de S. Domingos / Rua D. Pedro V

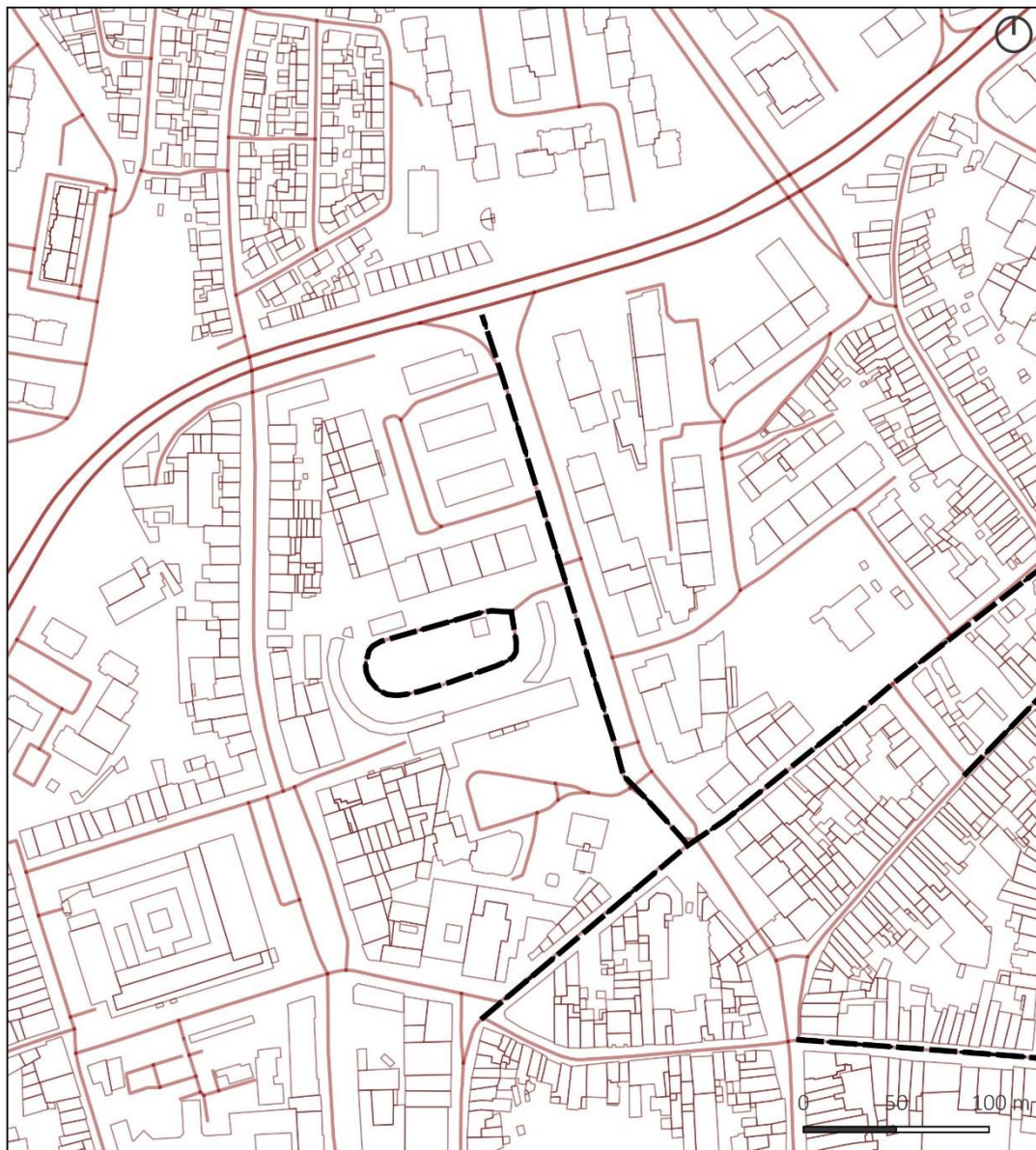


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP C

DESIGNAÇÃO: Área Envolvente à Antiga Fábrica Confiança

DESCRIÇÃO: Intervenção em todo o quarteirão, nomeadamente na qualificação da rua de São Vitor-o-Velho e Rua Quinta da Armada.

LOCAL: Rua de São Vitor-o-Velho / Rua Quinta da Armada

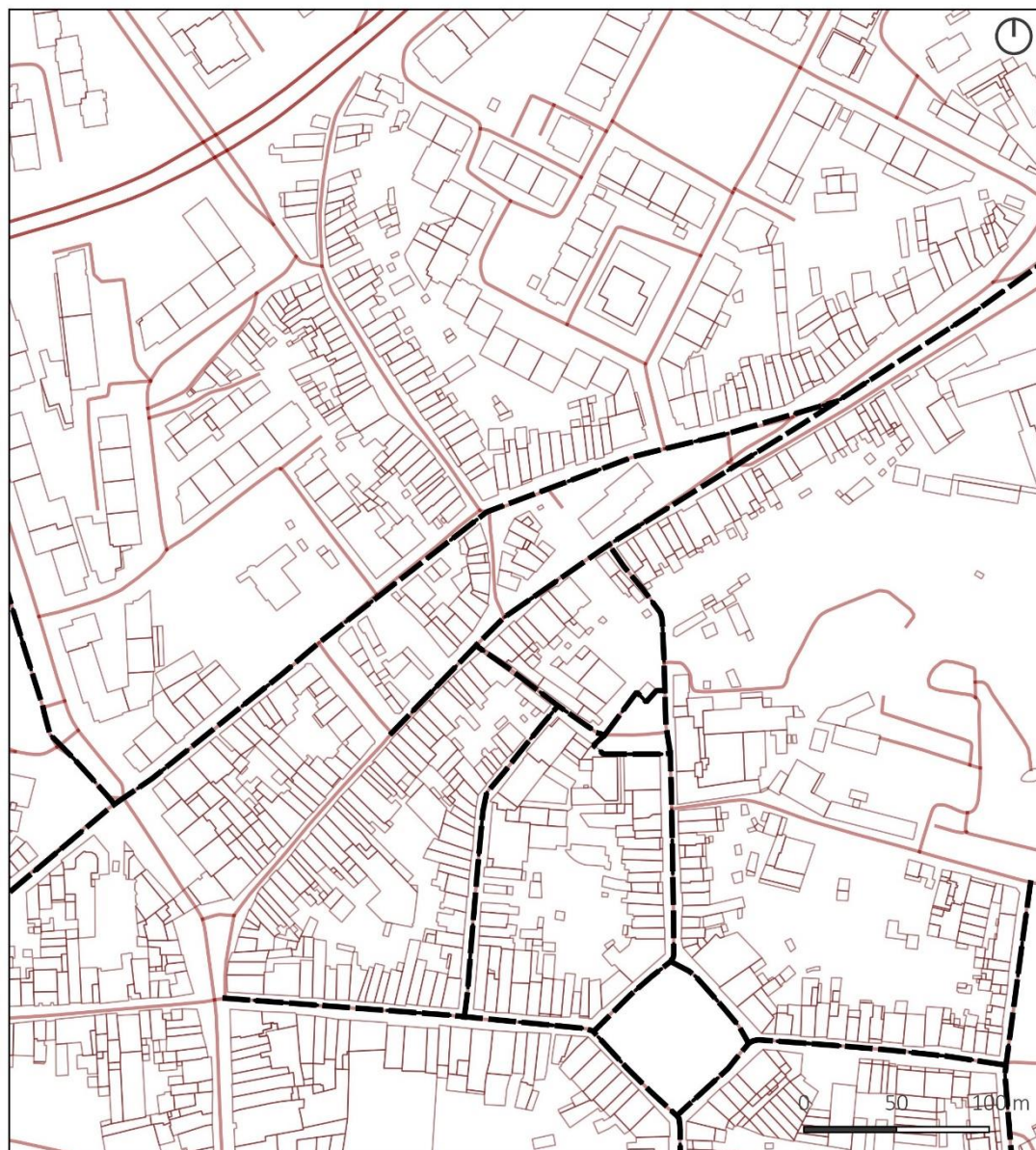


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP D

DESIGNAÇÃO: Área envolvente ao Centro Coordenador de Transportes de Braga (CCTB)

DESCRIÇÃO: A requalificação/ampliação do CCTB gerará maior dinâmica nesta área. Dando sequência à reabilitação da R. dos Chãos e Prç. Alexandre Herculano e envolvente do Mercado Municipal, justifica-se uma intervenção que reorganize e melhore a mobilidade.

LOCAL: Avenida General Norton de Matos / Praça da Galiza

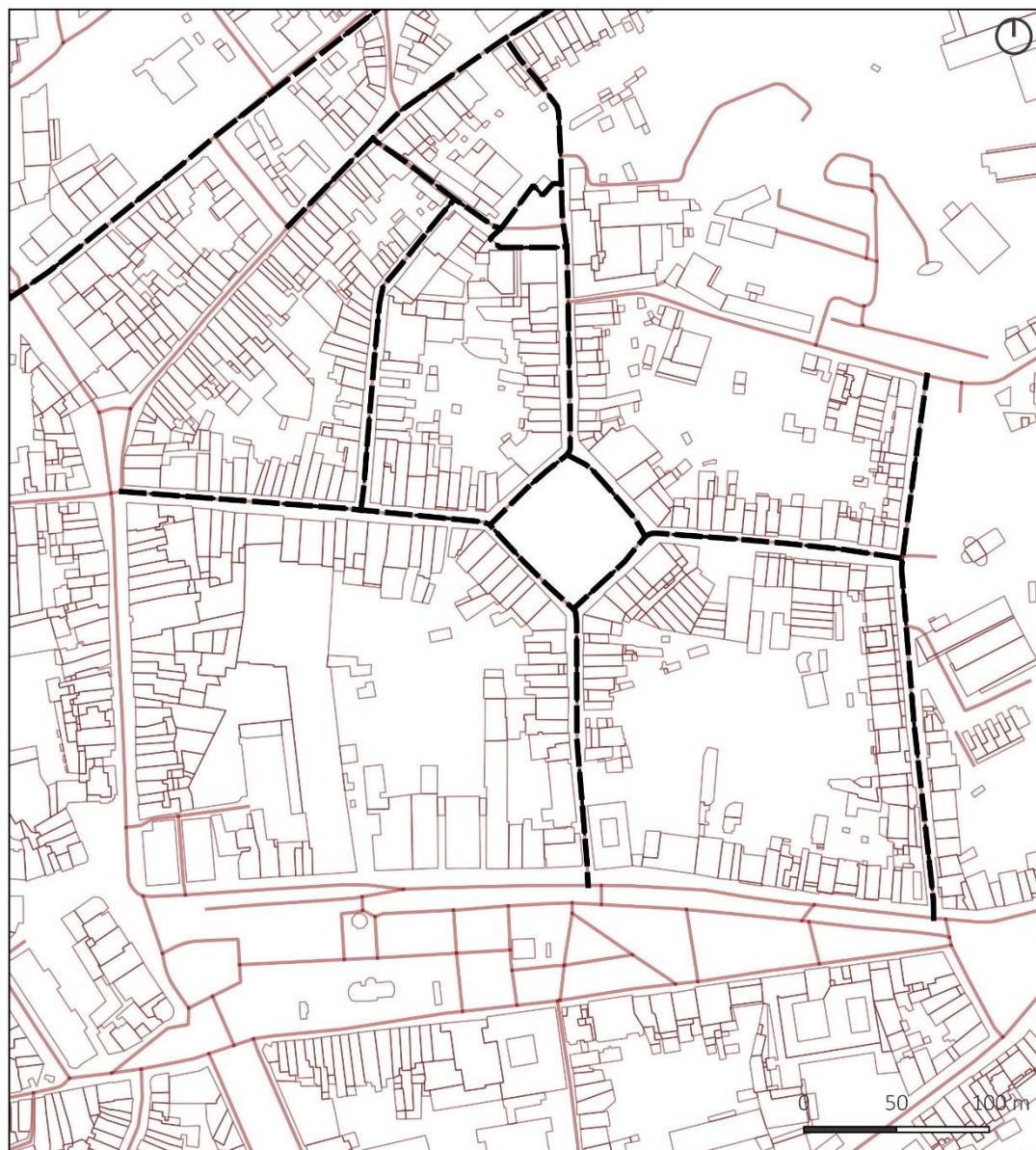


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP E

DESIGNAÇÃO: Eixo de São Vicente

DESCRIÇÃO: Na sequência das intervenções na Rua dos Chãos e parte da Rua de São Vicente, estudar-se-á a reabilitação do espaço compreendido entre a Praça Alexandre Herculano e o Largo de Infias

LOCAL: Rua de S. Vicente (Nascente) / Largo da Igreja / Rua Conselheiro Januário

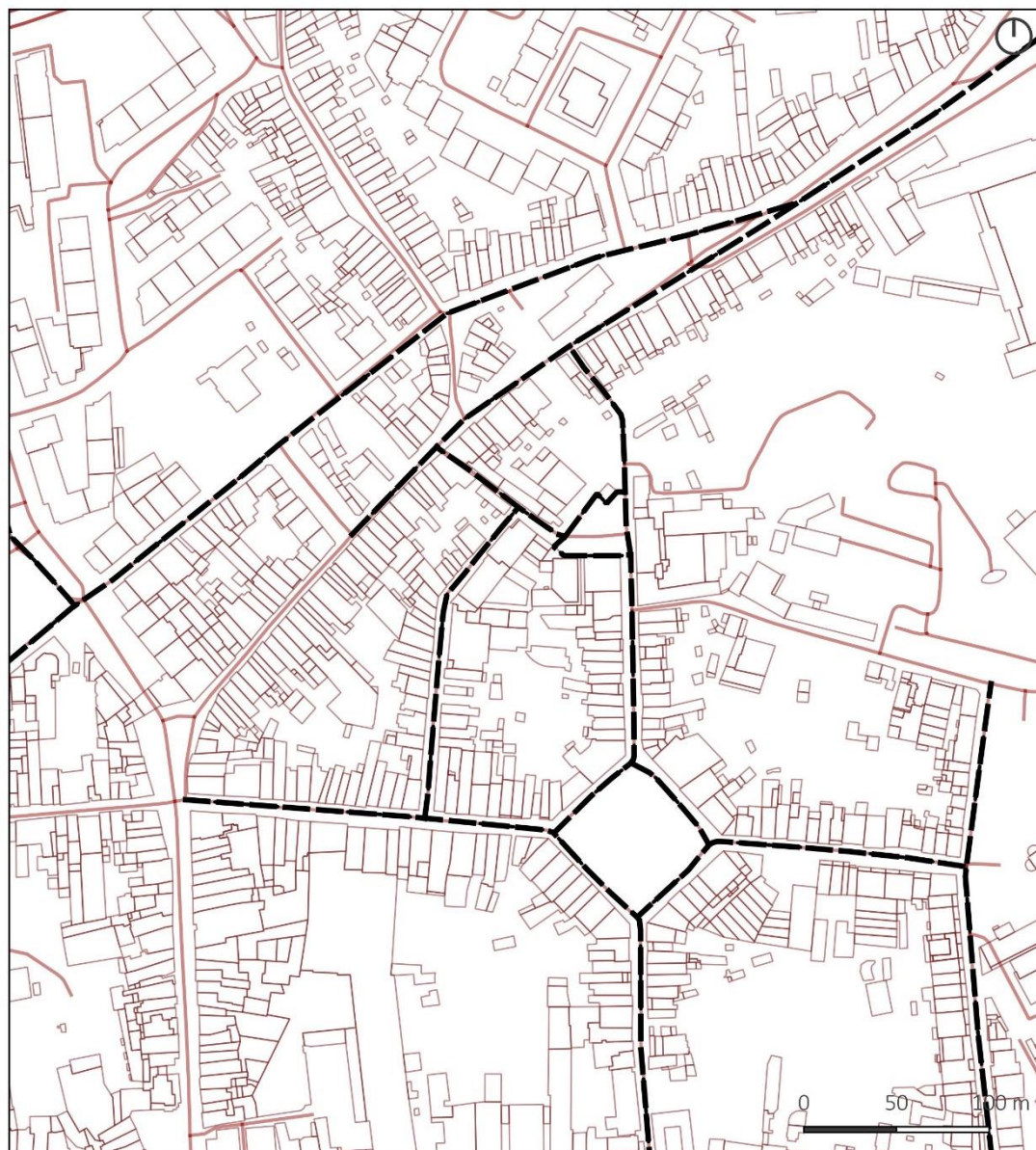


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP F

DESIGNAÇÃO: Praça Mouzinho de Albuquerque

DESCRIÇÃO: Reabilitação da Praça Mouzinho de Albuquerque (Losango de articulação) e artérias envolventes.

LOCAL: Praça Mouzinho de Albuquerque / Rua de Santo André / Rua de São Gonçalo / Rua de Guadalupe / Rua das Oliveiras / Rua do Sardoal / Rua da Regueira

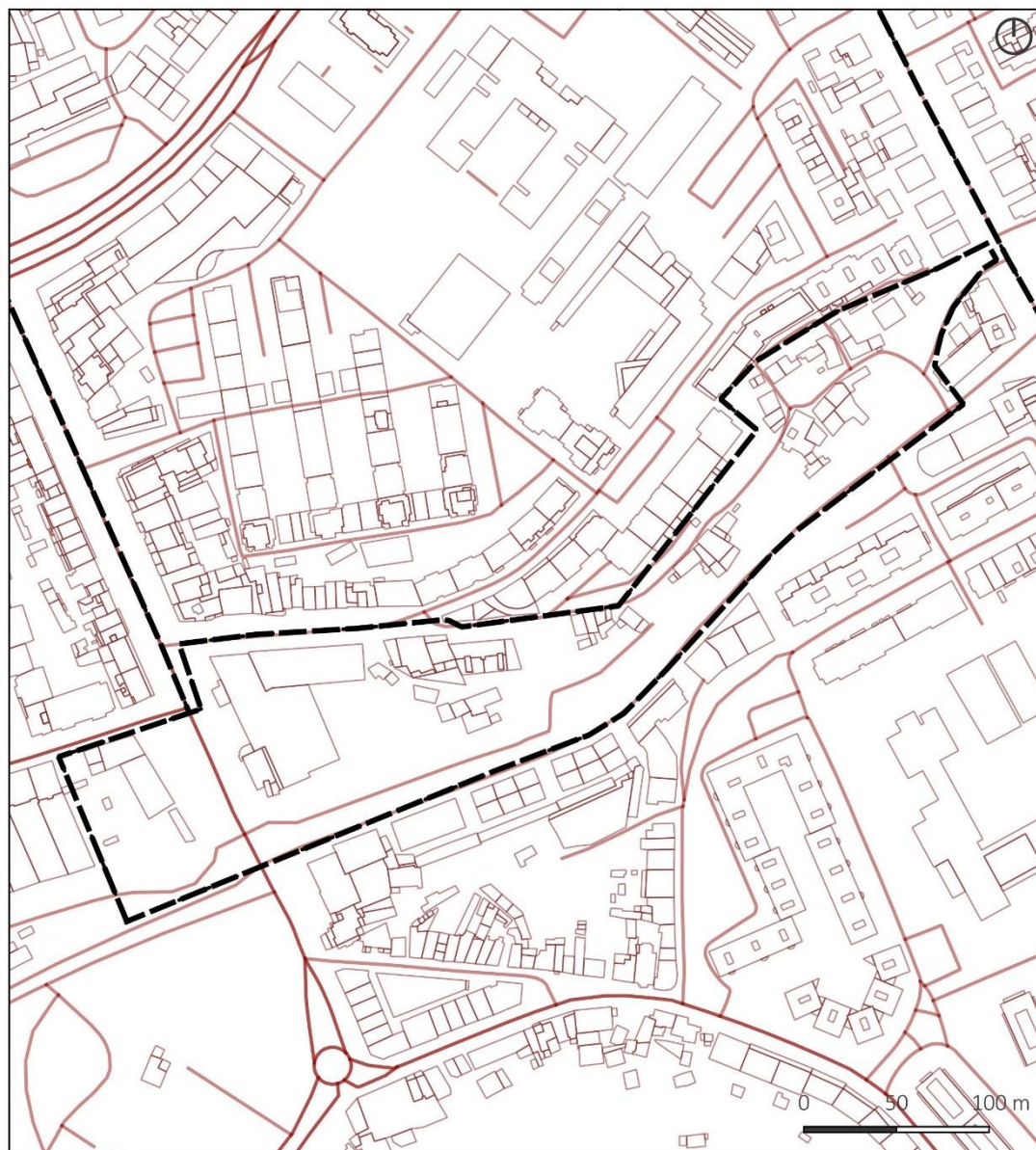


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP G

DESIGNAÇÃO: Praça da Faculdade de Filosofia

DESCRIÇÃO: Reabilitação da Praça da Faculdade de Filosofia e artérias envolventes.

LOCAL: Praça da Faculdade de Filosofia / Rua de São Barnabé / Rua de Espanha / Rua Santa Teresa

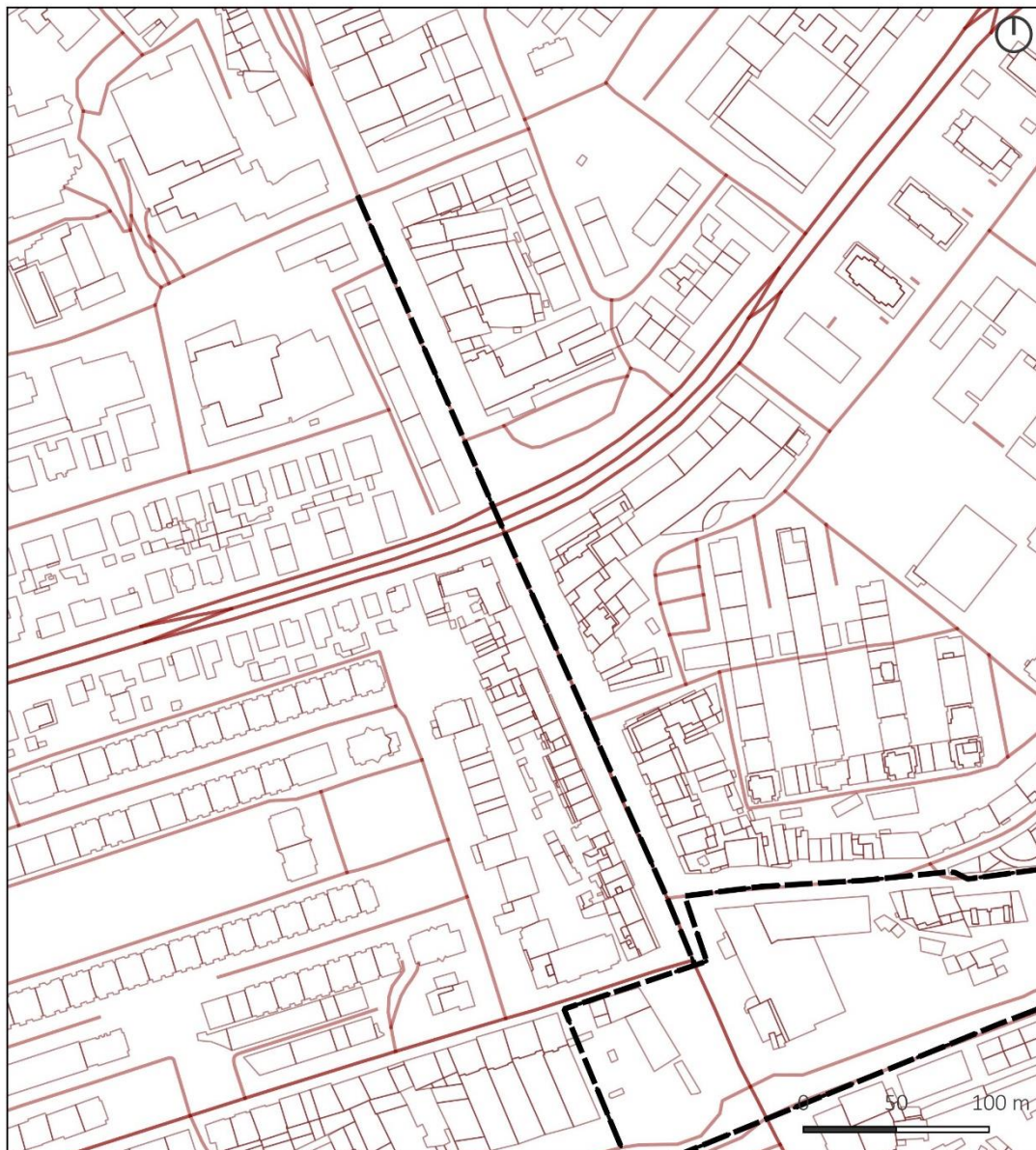


AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP H

DESIGNAÇÃO: Sítio dos Galos e a sua articulação com toda a zona Ribeirinha, Picoto e São João da Ponte

DESCRIÇÃO: Solução global de reabilitação urbana de forma a mitigar as ineficiências urbanísticas, valorizar os espaços e edifícios existentes, valorizar o potencial ambiental, assegurando a sua articulação com os espaços contíguos.

LOCAL: Sítio dos Galos



AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP I

DESIGNAÇÃO: Requalificação da Avenida da Liberdade, projecto "Eu já passo aqui"

DESCRIÇÃO: Reperfilamento da via com introdução de vias cicláveis, novas travessias pedonais, eliminação de barreiras arquitetónicas, incremento de arborização e aumento da área permeável.

LOCAL: Avenida da Liberdade



AÇÃO ESTRUTURANTE AEEP J

DESIGNAÇÃO: Requalificação da Avenida 31 de Janeiro

DESCRIÇÃO: Reperfilamento da via com introdução de vias cicláveis segregadas, novas travessias pedonais, eliminação de barreiras arquitetónicas, incremento de arborização e aumento da área permeável.

LOCAL: Avenida 31 de Janeiro (e Rua Porfírio da Silva)

ANEXO II – MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Conforme Portaria 1192-B/2006



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./PC.:
Número: Andar: Localidade: Código postal:
Distrito: Concelho: Freguesia:
Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos
|_|_|_|
N.º de unidades
do edifício
|_|_|_|
Época de
construção

Tipologia
estrutural

N.º de divisões
da unidade
|_|_|_|
Uso da
unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 6 =	
2. Cobertura	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
3. Elementos salientes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
6. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
7. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
12. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
Unidade								
18. Paredes exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
19. Paredes interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
22. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
23. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
32. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
Índice de anomalias

(a)
(b)
(a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____		_____
_____		_____
_____		_____
_____		_____
_____		_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
 Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

ANEXO III – SUPLEMENTO: QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

1. RELAÇÃO COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO

1.1. Articulação com instrumentos existentes

Ao nível dos instrumentos existentes, identifica-se a necessidade de:

- sinalização proactiva das situações críticas, ao nível social, habitacional, urbanístico e paisagístico;
- articulação com ferramentas existentes como programas nacionais e municipais de apoio social e reabilitação para fins habitacionais, com os critérios urbanísticos estabelecidos no PDM (em fase de revisão) e com projetos de intervenção em curso ou previstos.

1.2. Recomendação de alteração de instrumentos existentes

Sugere-se a implementação de benefícios em sede de regulamento de taxas municipais, Plano Diretor Municipal e Código Regulamentar do Município de Braga relativos a:

- licenciamento de construções informais (desde que as mesmas reúnam condições para tal);
- ligações às redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais;

1.3. Recomendações para futuros instrumentos

Sugere-se a criação de instrumentos específicos conducentes a intervenções de reabilitação e revitalização urbana, tais como:

- incentivos à construção e isenções fiscais por agregados familiares jovens;
- incentivos ao investimento e isenções fiscais a prédios (ou frações) colocados no mercado de arrendamento;
- fundo Municipal que permitia financiar a componente de capitais próprios a agregados familiares jovens ou carenciados;
- programa de intervenção municipal para a realização de pequenas obras de manutenção e beneficiação de habitação em imóveis de agregados familiares carenciados.

2. IMPACTO ECONÓMICO E FINANCEIRO RESULTANTE DA APLICAÇÃO DO QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Como referido anteriormente, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Espaço Central prevê um conjunto de mecanismos de apoio e incentivo à reabilitação. O Quadro de Apoios e Incentivos à reabilitação tem como objetivos fomentar e permitir alavancar a iniciativa privada e pública nesta matéria.

Os incentivos podem assumir a forma de Benefícios Fiscais, redução ou isenção de taxas, acesso a programas de financiamento nacional e europeu, bem como o apoio na agilização processual e outras eventuais iniciativas. A par dos referidos incentivos de natureza fiscal, o programa identifica um conjunto de mecanismos e linhas de apoio direta ou indiretamente relacionadas com a reabilitação urbana, definidos a nível nacional. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) define um conjunto de incentivos à reabilitação urbana que poderão ser adotados nos processos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

Os Benefícios Fiscais enquadram-se numa noção ampla de desagravamentos fiscais, traduzindo-se os desvios face à tributação-regra, neste caso, num conjunto de objetivos claramente identificados no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Objetivos de política económica municipal, em sede de reabilitação urbana, exteriores ao sistema fiscal, justificam, em teoria, a redução da cobrança de impostos e taxas. Estes visam incentivar determinados comportamentos nos agentes económicos ou atividades económicas no plano económico, social, cultural e urbanístico. Deste modo, o objetivo extrafiscal deve tutelar um interesse público com dignidade constitucional que torne legítima a aplicação do benefício. A concessão de Benefícios Fiscais gera, assim, uma “perda” de receita para o município – receita cessante por Benefício Fiscal – também designada por despesa fiscal.

Contudo, o que releva para efeitos de clarificação de Benefícios Fiscais e, portanto, para efeitos do presente suplemento no quadro do Programa Estratégico, é o carácter excecional do Benefício Fiscal e a existência de uma finalidade extrafiscal dominante relevante (no sentido de o interesse público tutelado ser superior ao da tributação que impede), diferente, no curto prazo, da mera obtenção de receita para o financiamento das despesas orçamentais municipais. Este aspeto, de algum modo, remete para a importância de uma análise de custo benefício, isto é, comparar, na medida do possível, a perda potencial de receita com o grau de realização do interesse público resultado da aplicação do Benefício Fiscal.

Tendo como base a proposta de Quadro de Apoios e Incentivos a implementar nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), cujo processo de delimitação se encontra em curso, o presente suplemento tem como propósito evidenciar os impactos potenciais dos Benefícios Fiscais na receita corrente do município (valor atualizado do somatório da despesa fiscal) em sede de impostos diretos e taxas municipais e relevar a importância da definição de modelos de avaliação dos efeitos (ex-ante e ex-post) da aplicação dos Benefícios Fiscais. Na ótica das finanças autárquicas, engloba os impostos diretos municipais estabelecidos na lei das finanças locais designadamente, e com maior expressão, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), respetivamente.

2.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção por um período de três anos com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos caso o imóvel seja afeto a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.

O valor da taxa a pagar, é definido anualmente pelo município, sendo a respetiva taxa determinada tendo por base uma tabela emitida pelo Estado, no sentido de regular os valores praticados, impondo limites às taxas. Estes limites estão, atualmente, definidos nos seguintes intervalos:

- Prédios Urbanos (imóveis destinados à habitação, comércio, indústria ou serviços e terrenos para construção): entre os 0,300 e os 0,450% (até aos 0,500% em alguns casos);
- Prédios Rústicos (terrenos situados fora dos centros urbanos, que não sejam para construção, e se destinem à atividade agrícola, por exemplo): até 0,800%.

Como se processa atribuição da isenção?

O benefício opera por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte a título de IMI, a cargo do serviço de finanças competente, até 15 dias após comunicação por parte da câmara municipal da área da situação do prédio da efetiva conclusão das obras de reabilitação, e emissão da competente certificação urbanística e certidão energética.

Como se processa o cálculo?

O IMI - Imposto Municipal Sobre Imóveis, é um imposto direto apenas devido aos proprietários de imóveis e terrenos - e que taxa o valor dessas propriedades. Em termos técnicos, incide sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT), isto é, sobre o valor da avaliação do imóvel registado na Autoridade Tributária. A fórmula normalmente utilizada para determinar o VPT é a seguinte:

$Vt \text{ (Valor patrimonial tributário)} = Vc \text{ (valor base dos prédios edificados)} \times A \text{ (área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação)} \times Ca \text{ (coeficiente de afetação)} \times Cl \text{ (coeficiente de localização)} \times Cq \text{ (coeficiente de qualidade e conforto)} \times Cv \text{ (coeficiente de vetustez)}.$

2.2. Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)

- a) Isenção desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de três anos a contar da aquisição. Na prática, procede-se à liquidação do imposto, solicitando-se posteriormente a sua devolução.
- b) Na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente.

Nota: As isenções são cumulativas e, embora dirigidas a beneficiários diferentes, poderão ter como consequência uma "dupla" perda de receita para o Município (com a isenção prevista em b) a assumir, em princípio, um valor relativo superior à de a).

De referir ainda que nestes casos, o promotor já poderia, eventualmente, beneficiar da isenção de IMT caso proceda à revenda dos imóveis nos termos definidos no Artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

Como se processa a atribuição da isenção?

O benefício opera por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte a título de IMT, a cargo do serviço de finanças competente, até 15 dias após comunicação por parte da câmara municipal da área da situação do prédio da efetiva conclusão das obras de reabilitação, e emissão da competente certificação urbanística e certidão energética.

2.3. Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

IVA de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana

Beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6% as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional, bem como as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU e em ações de reabilitação inseridas na ACRRU / ARU (Lei 12-A/2010 de 30/6).

Como se processa o reconhecimento da taxa reduzida?

Não se exige qualquer procedimento específico, bastando que a empreitada seja passível de ser qualificada como uma obra de reabilitação urbana e a mesma seja realizada numa área de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

2.4. Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

Dedução à coleta de encargos suportados com a ação de reabilitação

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, com o limite de 500 €, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, tanto de imóveis situados em área de reabilitação urbana, como de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas de acordo com o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que tenham sido objeto de ação de reabilitação.

Mais-valias na alienação de imóveis reabilitados são tributadas a 5%

São tributadas em IRS, à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, as mais-

valias decorrentes da alienação de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana, objeto de ação de reabilitação nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Rendas de imóveis reabilitados são tributadas a 5%

São tributados à taxa de 5% os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana e objeto de ação de reabilitação, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou passíveis de atualização faseada de rendas de acordo com o NRAU.

Não tributação dos rendimentos obtidos pelos Organismos de Investimento Coletivo (OIC)

Os rendimentos resultantes da alienação ou arrendamento de prédios objeto de ação de reabilitação urbana não são tributados em sede de IRC.

2.5. Taxas Municipais

Eventual isenção, por iniciativa do Município, de outras taxas municipais devidas no âmbito de operações de reabilitação urbana:

- Taxa de ocupação do domínio público: isenta para operações de reabilitação urbana por um período máximo de 18 meses.
- Taxas relativas a operações urbanísticas: isentas para operações de reabilitação urbana, com exceção da Taxa Municipal de Urbanização.
- Taxa devida pela Avaliação do Estado de Conservação: Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (ex. ante e ex. post).

2.6. Penalizações

Decorrente do processo de Reabilitação Urbana em questão, e atendendo ao pressuposto de se evitar uma degradação contínua da área de intervenção, na sua generalidade ou forma parcelar, colocar-se-á sobre discussão a pertinência de aplicação de penalizações sobre IMI a todos os proprietários de Prédios Urbanos por esta área delimitados, incidindo sobre edifícios que demonstrem carácter devoluto ou em estado de ruína avançada, bem como a todos os terrenos passíveis de construção e de aptidão habitacional que se apresentem abandonados, considerando-se como tais os que face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função primária ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

2.7. Receitas Municipais

O que se entende por Receitas Municipais Correntes?

De acordo com os documentos constantes da prestação de contas dos municípios, a inscrição orçamental e registo contabilístico da receita municipal obedece, na sua generalidade, ao disposto no classificador económico apresentado no Decreto-Lei n.º 26/20025, de 14 de fevereiro, tendo sido agregada de acordo com a sua natureza económica em receitas correntes, receitas de capital e outras receitas. Neste sentido, deve interpretar-se como receita municipal corrente aquela proveniente dos

impostos diretos e indiretos municipais que contemplam, nomeadamente, as receitas do IMI, IMT, derrama municipal, imposto único de circulação, taxas, multas e outras penalidades, venda de bens e serviços, e demais impostos, entretanto extintos, mas cuja cobrança não tenha sido efetuada na altura da liquidação.

Comportamento das Receitas Municipais Correntes

Sendo a Receita Fiscal a segunda maior categoria de receita autárquica para a globalidade dos municípios e, em alguns casos, a maior categoria de receita, e para o caso do presente relatório, importará verificar o comportamento das suas principais variáveis, nomeadamente os impostos diretos que mais têm contribuído financeiramente para a atividade municipal, dando-se especial destaque ao IMI e IMT. Para a generalidade dos municípios, a estrutura da receita fiscal, no ano de 2020, os impostos diretos contribuíram para 90,1%, tendo os impostos indiretos pesado apenas 1,2% (41 milhões de euros) e as taxas, multas e outras penalidades 8,8%. Face a esta situação, interessará analisar mais pormenorizadamente as componentes dos impostos diretos.

Em 2020, o valor do IMI retomou o sentido ascendente crescendo cerca de 0,6% ao registar-se a receita de 1.497,2 milhões de euros (+8,2 milhões de euros). Após a descida no biénio 2016/2017, tinha registado, em 2018, um acréscimo de, aproximadamente, 54 milhões de euros (+3,7%), ficando, no entanto, aquém do valor coletado em 2015, para voltar a descer cerca de 20,9 milhões de euros em 2019. O IMI contribuiu, em 2020, para 48,2% dos impostos diretos.

A recuperação acentuada do IMT a partir 2014, com reforço extraordinário dessa tendência em 2017 (+30,2%, +198 milhões de euros), confirmou-se em 2018 com um novo acréscimo de 17,6% de receita (+150 milhões de euros), ultrapassando a fasquia de 1.000 milhões de euros ao registar-se a receita de 1.003,9 milhões de euros.

Em 2019 consolida-se o crescimento do IMT com uma coleta a cifrar-se em 1.010,4 milhões de euros (+0,6%, +6,5 milhões de euros). Todavia em 2020, volta a baixar -35,8 milhões de euros (-3,5%) descendo da fasquia dos mil milhões de euros ao totalizar 974,6 milhões de euros. Contribuíram para esta descida, mais acentuadamente, os municípios do Porto (-11,8 milhões de euros, -18%) e Albufeira (-8 milhões de euros, -38%).

O IMT, que esteve em riscos de desaparecer como receita municipal, tem-se aproximado do valor do IMI, representando, no ano económico em apreço [2020], 31,4% do total dos impostos diretos obtidos pelo conjunto dos municípios.

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Análise do impacto da sua variação por grupos de municípios e repercussões decorrentes da aplicação de taxas mais reduzidas

Da correlação entre a decisão dos municípios sobre a taxa de IMI a aplicar em 2020 – aplicação de um coeficiente de redução da taxa e a variação do montante total de IMI cobrado, pode constatar-se que:

- 262 Municípios não diminuíram a taxa de IMI a aplicar nas cobranças de 2020. No entanto,

destes, 40 municípios apresentaram diminuição do montante cobrado;

- 46 Municípios decidiram baixar a taxa de IMI a aplicar nas cobranças de 2020, sendo que 40 apresentaram consequente diminuição do valor total cobrado [amplitude das variações negativas foi de -1,2% a -29,2%];
- 6 dos municípios que decidiram baixar a taxa de IMI apresentaram aumento do valor desta coleta;
- 1 município optou por aumentar a taxa de IMI (Castro Marim), tendo aumentado o montante cobrado do mesmo;
- O Município de Braga registou a 6ª maior variação de coleta de IMI em 2020 em relação ao período homólogo, 638.914 euros.

Face aos dados, pode-se concluir que, embora aparentemente haja uma correlação forte entre a descida da coleta global de IMI e a descida do correspondente valor da taxa aplicada, outra natureza de determinantes terá condicionado negativamente o montante arrecadado da coleta, fazendo-o baixar.

IMT – IMPOSTO SOBRE TRANSAÇÕES DE IMÓVEIS

O volume de IMT baixou cerca de 3,5% traduzindo uma descida líquida de 35,8 milhões de euros para todo o setor autárquico. O montante total arrecado pelos 308 municípios foi de 974,6 milhões de euros. Para muitos municípios esta fonte de receita tem-se tornando mais relevante, nomeadamente para os municípios de grande dimensão, atingindo, em média, 36% do montante de impostos diretos cobrados em 2020. Para os municípios de média dimensão, o volume desta coleta pesou 27% nos impostos diretos tendo, para os municípios de pequena dimensão, pesado 24%.

Sendo o IMT uma das receitas fiscais com impacto significativo na receita municipal. Observando a listagem dos 35 municípios com maior receita cobrada de IMT em 2020, conclui-se:

- Embora esta lista de municípios corresponda aos que apresentaram maior volume de receita de IMT, o seu peso na receita total foi muito variável verificando-se uma amplitude entre o máximo de 40,2% (Loulé) e o mínimo de 6,2% (Vila Nova de Famalicão). O peso médio do IMT na receita total dos municípios nacionais foi, em 2020, de 17,1%, quando, em 2019, tinha sido de 11,2%;
- Destes 35 municípios com maior receita de IMT, dezassete apresentara descida do volume total desta coleta sendo de relevar: Porto (-11,8 milhões de euros, -17,8%); Albufeira (-8 milhões de euros, -38,4%); Almada (-4,5 milhões de euros, -20,3%); Oeiras (-4,3 milhões de euros, -12,9%); Cascais (-4,2 milhões de euros, -6,2%); Lagos (-4,1 milhões de euros, -20,6%); Loures (-3,7 milhões de euros, -18,8%); Seixal (-3,1 milhões de euros, -19,1%) e Tavira (-2,2 milhões de euros, -26,6%);
- O município de Lisboa apresentou um volume de receita correspondente a 21,6% do total de IMT cobrado a nível nacional. Lisboa apresentou em 2015 (+46,2%, +55,2 milhões de euros), 2017 (+46,7 milhões de euros, +26,2%), 2018 (+31,7%, +30,4 milhões de euros) e 2019 (+50,9 milhões de

euros, +20,0%) voltou em 2020 a apresentar um acréscimo de receita de IMT embora de valores inferiores (+6,7 milhões de euros, +3,3%);

- Neste conjunto de municípios verifica-se que dois apresentaram taxas de crescimento do IMT superiores a 30%: Vila do Conde (+43,5%, +2,7 milhões de euros) e Gondomar (+41,4%, +2 milhões de euros).

O que se entende por Benefício Fiscal e a sua Finalidade Extrafiscal Benefícios Fiscais em Portugal

O conceito de despesa fiscal coexiste com o de "receitas cessantes em virtude de benefícios fiscais", que constitui a base do Mapa da Lei do Orçamento do Estado. Os Benefícios Fiscais enquadram-se numa noção ampla de desagravamentos fiscais (derrogação às regras gerais de tributação). A existência de uma finalidade extrafiscal de uma determinada despesa fiscal é determinante para clarificar e delimitar o conceito de Benefício Fiscal. Dois aspetos integram a definição de Benefício Fiscal (Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 2)

- Medidas de carácter excecional em relação à "tributação-regra";
- Existência de uma finalidade extrafiscal à qual se exige que tutele um interesse público constitucionalmente relevante de modo a legitimar a existência do benefício.

Os desvios face à tributação-regra podem traduzir um conjunto diverso de objetivos. Contudo, apenas a finalidade extrafiscal dominante é determinante para caracterizar a figura do Benefício Fiscal. Assim, uma norma que resulte numa redução de receita tributária pode ainda assim ser uma norma com finalidade fiscal se visa:

- A maior justiça no imposto com maior adequação à capacidade contributiva;
- Ultrapassar dificuldades administrativas na tributação;
- A diminuição dos impactos negativos do imposto na economia e o aumento da eficiência económica.

Contudo, outros objetivos de política económica municipal, exteriores ao sistema fiscal, podem ser prosseguidos que justificam a redução da cobrança de imposto. Estes visam incentivar/desincentivar determinados comportamentos nos agentes económicos ou atividades económicas no plano económico, social, cultural, urbanístico ou de outra natureza, como, por exemplo, corrigir externalidades que existem independentemente do imposto, aumentar a poupança ou o investimento. Assim, são Benefícios Fiscais desagravamentos fiscais com um objetivo alheio ao sistema fiscal. Tratando-se de um desvio face ao princípio da capacidade contributiva e da igualdade tributária, o objetivo extrafiscal deve tutelar um interesse público com dignidade constitucional que torne legítima a aplicação do benefício. Como tal, o conceito de Benefício Fiscal deve incluir apenas os desagravamentos fiscais em que a finalidade extrafiscal é dominante.

Contudo, o que releva para efeitos de clarificação de Benefício Fiscal, e portanto, para efeitos do presente suplemento no quadro do Programa Estratégico de Reabilitação, é o caráter excecional do Benefício Fiscal e a existência de uma finalidade extrafiscal dominante relevante [no sentido de o

interesse público tutelado ser superior ao da tributação que impede], diferente, no curto prazo, da mera obtenção de receita para o financiamento das despesas orçamentais municipais. Este aspeto, de algum modo, remete para a importância de uma análise de custo benefício, isto é, comparar a perda de receita com o grau de realização do interesse público resultado da aplicação do Benefício Fiscal.

Avaliação dos impactos do quadro de benefícios fiscais e a relação custo-benefício

Reconhecido a multiplicidade e diversidade de despesas fiscais aqui em questão, há obviamente um trade-off entre aquilo que é uma avaliação rigorosa e o custo dessa mesma avaliação. Consequentemente, nem todas as despesas fiscais são passíveis de serem avaliadas com igual detalhe, nem recorrendo às mesmas metodologias. O tipo de avaliação deve ser proporcional à materialidade/dimensão e objetivos. O grau de detalhe e profundidade deve seguir, deste modo, o princípio da proporcionalidade. Não é frequente encontrar avaliações que abranjam mais do que uma despesa em simultâneo e, quando se verifica, é um trabalho extenso em conteúdo envolvendo um conjunto de institutos e equipas de investigadores dedicados por um prazo considerável.

A escolha de métodos econométricos pode ser uma alternativa para uma avaliação mais objetiva de políticas públicas municipais, em particular de determinados Benefícios Fiscais. A escolha do método a aplicar depende geralmente dos dados disponíveis e dos parâmetros de política que são relevantes para a avaliação. São modelos tipicamente complexos, bastante exigentes do ponto de vista de construção da base de dados e que são utilizados isoladamente na avaliação de um determinado instrumento de política.

Uma alternativa aos métodos econométricos é a utilização da análise Custo Benefício Social. Este tipo de análise só deve ser considerado para programas de elevado valor uma vez que o tempo necessário para levar a cabo uma análise custo-benefício rigorosa é considerável. Acresce, que pela sua natureza, este tipo de análise é extraordinariamente exigente do ponto de vista da informação necessária. É fundamental a compreensão e avaliação das externalidades geradas ou não pelo benefício, é necessária uma estimação adequada da perda de bem-estar social gerada pelo imposto e, eventualmente, minorado pelo benefício, é necessário incorporar o custo de oportunidade dos fundos públicos, e, ainda, estimar o preço sombra dos intangíveis incorporados na análise, se enquadrável.

A definição de um modelo de avaliação do impacto do quadro de Benefícios Fiscais e a sua aplicação concreta é uma tarefa complexa. A tentativa deste suplemento assenta no pressuposto que, ainda assim, a avaliação de políticas públicas municipais, ainda que com as limitações reconhecidas, é fundamental.

Nota: A análise custo benefício social permite comparar todos os custos e benefícios de uma determinada intervenção de política ajustada pelos custos de oportunidade, custos/benefícios de externalidades e de deadweight. Isto é, permite quantificar o benefício (ou custo) económico líquido do benefício. Na opção por este tipo de análise deve-se recorrer ao manual de CBA da OCDE para definição de importantes parâmetros do modelo.

2.8. Quadro e Níveis de Análise | IMI e IMT

Quadro de Análise

Identificam-se dois momentos chave na avaliação dos Benefícios Fiscais: antes (ex-ante) e depois da sua implementação (ex-post). Na avaliação após implementação, destacam-se duas etapas: (i) acompanhamento do Benefício Fiscal durante o período da sua vigência - monitorização; (ii) avaliação perto do prazo de caducidade do benefício ou quando as circunstâncias o exigirem - avaliação (ex-post).

Avaliação antes da Implementação

No momento da aplicação de um Benefício Fiscal (ex-ante), deve ser respeitado um conjunto de normas que permitam, por um lado, garantir a transparência da política, mas, por outro, garantir que a medida vai poder ser monitorizada e avaliada. Assim, há determinadas questões que devem ser devidamente ponderadas. A resposta a estas questões permitirá identificar, (ex-ante) as forças e fraquezas do Benefício Fiscal a implementar:

- Qual o(s) objetivo(s) de política pública que justifica(m) o Benefício Fiscal;
- Garantir a consistência do objetivo com a política municipal;
- Justifica-se a intervenção do município?
- Será o Benefício Fiscal a melhor abordagem para a intervenção do município?
- Qual o impacto económico esperado? Qual a cadeia de causalidade entre o benefício e o objetivo?
- Qual é o custo esperado estimado? É razoável assumir que os benefícios serão maiores que os custos?

Avaliação após a Implementação

Identificados os Benefícios Fiscais, a sua aplicação deve ser sistematicamente monitorizada. O controlo do ponto de vista do cumprimento, mas também do ponto de vista do sucesso na prossecução dos objetivos virão a ser fundamentais no momento da tomada de decisão findo o prazo de vigência do benefício. Esta análise, que acontece numa fase posterior à da implementação do benefício, deverá visar as seguintes questões, que serão fundamentais quer para a monitorização quer para a avaliação ex-post do Benefício Fiscal:

Despesa fiscal ainda é relevante? Continua a ser consistente com as prioridades do município e continua a fazer face a uma necessidade real? Existiu alteração de contexto no quadro da reabilitação urbana em curso ou das próximas que venham a ocorrer que justifique a revisão do benefício? Há outro tipo de intervenções que possam afetar/anular o interesse na existência do Benefício Fiscal?

- Quanto custou em termos efetivos;
- Qual o impacto efetivo?
- O benefício garante a igualdade (horizontal e vertical)?
- Qual o grau de eficiência?

Níveis de Análise

Reconhecendo o princípio da proporcionalidade, evidenciado no ponto acima, o alcance da avaliação e a profundidade da análise devem aumentar de acordo com a despesa fiscal estimada. É muito importante que os benefícios sejam analisados adequadamente de forma a garantir que os recursos escassos sejam alocados de forma eficiente e as metas estabelecidas sejam atingidas. A profundidade da avaliação antes e depois da implementação do benefício é determinada pelo nível a que o Benefício Fiscal pertence.

- Nível 1 (<15 000 000 euros);
- Nível 2 (15 000 000 euros; 50 000 000 euros);
- Nível 3 (> 50 000 000 euros);

Receita global município de Braga 2020 em sede de IMI (24 849 176 €, IMT (13 420 385 €). Estima-se que a dimensão do volume de benefício fiscal | despesa fiscal seja inferior, em ambos os casos, ao limite máximo do nível 1.

Mecanismo de Controlo de Benefícios Fiscais



2.9. Aplicação do Método da Receita Cessante | IMI e IMT

Método da Receita Cessante

A adequada quantificação e divulgação da Despesa Fiscal promove a transparência da política fiscal. A quantificação da Despesa Fiscal envolve as seguintes fases:

- Identificação dos Benefícios Fiscais (e respetiva Despesa Fiscal), mediante a prévia definição da estrutura comum de cada imposto, seguindo os critérios legais – máxime o conceito de Benefício Fiscal previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – e considerando os referenciais utilizados internacionalmente para esse efeito. Tomando como referência a estrutura estabelecida pelo próprio regime legal do imposto, consideram-se Benefícios Fiscais (Despesa Fiscal) todas as situações que se afastam do que se encontra estatuído com carácter geral pela respetiva

legislação - tributação-regra;

- Através do cálculo da diferença entre a receita fiscal obtida com o regime tributário vigente e a receita fiscal que seria obtida sem as normas tributárias que consagram Benefícios Fiscais e impedem, reduzem ou limitam a tributação que seria devida. Este método assenta no pressuposto de que a conduta comportamental dos contribuintes e a receita de outros impostos se mantêm inalteradas perante a introdução ou extinção de Benefícios Fiscais.

O montante de despesa fiscal assim apurado reflete apenas a redução relativamente a uma determinada disposição fiscal, o que significa que não mensura a receita que seria obtida pela eliminação dessa mesma disposição, essencialmente porque essa estimativa não comporta qualquer resposta comportamental dos sujeitos passivos, que devia ser tida em conta, bem como também não considera as perdas de receita fiscal oriundas de outras fontes de receita.

Todo o enquadramento jurídico referenciado trata a perda de receita decorrente da atribuição de benefícios fiscais como receita cessante, assim como classifica o seu apuramento quantitativo como despesa fiscal. Em Portugal o conceito de despesa fiscal encontra-se umbilicalmente relacionado com o conceito de benefício fiscal, na medida em que o EBF estatuiu que os benefícios fiscais são considerados despesas fiscais.

Modelo de Estimação e Resultados

Tendo por base o princípio da proporcionalidade, correspondem os impostos IMI e IMT aos benefícios fiscais com maior expressão na despesa fiscal. Neste sentido, para efeitos de dimensionamento da receita cessante, previram-se os valores para as receitas cobradas de 2023 a 2033 em sede de IMI e IMT. Para o efeito, e tendo por base as observações ordenadas cronologicamente da receita cobrada de 2010 a 2020, disponível no Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses 2020, estimou-se um modelo autorregressivo de ordem um [AR(1)] com tendência linear e um modelo autorregressivo de ordem dois [AR(2)] com tendência linear para o IMI e IMT, respetivamente.

Para o período (2023 a 2033) prevê-se uma receita cobrada acumulada nominal [1], sem Benefícios Fiscais, entre (265 575 125,24 €; 282 111 787,55 €) em sede de IMI e de (174 628 108,48 €; 224 679 738,37 €) em IMT. Em ambos os casos, considerou-se que a receita cobrada na área correspondente ao PERU corresponde a aproximadamente (35%; 45%) [2] da receita cobrada total do município. Desta forma, o valor nominal da receita cessante | ano resulta do produto entre o valor da receita cobrada total estimada [1]; peso do PERU na receita cobrada total [2] e a taxa de execução do PERU para o ano [n]. No caso do IMT optou-se por se sobrestimar a receita cessante, não sendo considerada receita fiscal adicional. Para o caso do IMI a receita adicional, findo o período de vigência do benefício fiscal, gerada pela valorização do edificado, resultará num acréscimo de 2,5 vezes a receita de base [ver tabelas]. Para que o Valor Atualizado Líquido do Benefício Fiscal seja 0, deve o multiplicador do IMI situar-se nos intervalos de [2,13; 2,31] o valor do IMI mínimo e máximo antes da aplicação do Benefício Fiscal.

Concluiu-se que a valor presente (depois de aplicada a taxa de desconto | Portugal Government Bond 10Y) da diferença entre o valor da despesa fiscal, que se traduz no acumulado da receita cessante, e

a receita fiscal daí resultante [Valor Atualizado Líquido], por aplicação do Benefício Fiscal, é positivo. Entenda-se, desta forma, que a perda potencial de receita cobrada em sede de IMI e IMT por via da aplicação dos Benefícios Fiscais no quadro do PERU resulta, no período de 10 anos em receita cobrada num montante superior ao verificado sem o contexto do PERU.

Método da Receita Cessante | IMI (cenário receita média)

Receita cobrada de IMI [ano 1 a ano 10]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita cobrada de IMI Estimada [a]	24 536 849,52 €	25 419 652,56 €	25 923 746,77 €	26 495 407,02 €	27 120 656,53 €	27 707 141,50 €	28 265 659,96 €	28 894 164,30 €	29 458 618,51 €	30 063 711,37 €
Receita cobrada de IMI Atualizada [b]	23 871 317,20 €	24 059 399,23 €	23 870 995,06 €	23 735 639,22 €	23 636 769,46 €	23 492 932,32 €	23 316 438,76 €	23 188 401,49 €	23 000 148,16 €	22 835 915,89 €
Receita cobrada de IMI Acumulada	23 871 317,20 €	47 930 716,43 €	71 801 711,49 €	95 537 350,71 €	119 174 120,17 €	142 667 052,49 €	165 983 491,25 €	189 171 892,74 €	212 172 040,90 €	235 007 956,80 €
Taxa de Execução PERU [c]	10,0%	15,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Peso do PERU na Receita cobrada de IMI [d]	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Receita Cessante IMI [ano 1 a ano 10] [b] x [c] x [d]	961 473,96 €	1 525 179,15 €	2 073 899,74 €	2 119 632,56 €	1 084 826,26 €	1 108 285,66 €	565 313,20 €	577 883,29 €	294 586,19 €	300 637,11 €
Receita Cessante IMI Atualizada [Taxa 2,788%]	954 852,69 €	1 443 563,95 €	1 909 679,61 €	1 898 851,14 €	945 470,78 €	939 717,29 €	466 328,78 €	463 768,03 €	230 001,48 €	228 359,16 €
Receita Cessante IMI Acumulada	954 852,69 €	2 398 416,64 €	4 308 096,25 €	6 206 947,38 €	7 152 418,16 €	8 092 135,46 €	8 558 464,23 €	9 022 232,26 €	9 252 233,74 €	9 480 582,90 €
Receita Gerada IMI Atualizada Isenção 5 anos						2 387 131,72 €	3 608 909,88 €	4 774 199,01 €	4 747 127,84 €	2 363 676,95 €
Receita Gerada IMI Acumulada						2 387 131,72 €	5 996 041,60 €	10 770 240,62 €	15 517 368,46 €	17 881 045,41 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre Imóveis										8 400 452,51 €
Receita cobrada de IMI [ano 1 a ano 10] Estimativa	22 916 464,51 €	22 615 835,27 €	21 961 315,46 €	21 836 788,08 €	22 691 298,68 €	24 940 346,75 €	26 459 019,87 €	27 498 832,47 €	27 517 274,53 €	24 971 233,68 €
Diferença	- 954 852,69 €	- 1 443 563,95 €	- 1 909 679,61 €	- 1 898 851,14 €	- 945 470,78 €	- 1 447 414,43 €	- 3 142 581,11 €	- 4 310 430,98 €	- 4 517 126,36 €	- 2 135 317,78 €
Diferença Acumulada	- 954 852,69 €	- 2 398 416,64 €	- 4 308 096,25 €	- 6 206 947,38 €	- 7 152 418,16 €	- 8 599 832,61 €	- 11 742 413,72 €	- 16 052 844,70 €	- 20 569 971,06 €	- 22 705 288,84 €
Modelo: $\widehat{IMI}_t = 22.435.447 + 0.323/MI_{t-1} + 779.720t + \epsilon_t$										
AR(1) com tendência linear										
Componentes autoregressivas 0,323										
Tendência 779.720 euros/ ano										
A escolha do modelo (lags e componentes do ARIMA) optimizou os critérios de informação (AIC e BIC)										

Método da Receita Cessante | IMT (cenário receita média)

Receita cobrada de IMT [ano 1 a ano 10]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita cobrada de IMT Estimada	14 067 145,50 €	15 050 511,97 €	16 436 746,54 €	18 058 621,72 €	19 659 566,08 €	21 021 146,96 €	22 175 340,62 €	23 221 239,48 €	24 377 945,99 €	25 688 509,73 €
Receita cobrada de IMT Atualizada	13 685 591,22 €	14 245 130,81 €	15 135 215,56 €	16 177 631,45 €	17 134 121,76 €	17 823 866,20 €	18 292 513,68 €	18 635 715,45 €	19 033 355,88 €	19 512 582,48 €
Receita cobrada de IMT Acumulada	13 685 591,22 €	27 930 722,03 €	43 065 937,59 €	59 243 569,04 €	76 377 690,80 €	94 201 557,00 €	112 494 070,68 €	131 129 786,13 €	150 163 142,01 €	169 676 724,49 €
Taxa de Execução PERU	10,0%	15,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Peso do PERU na Receita cobrada de IMT	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Receita Cessante IMT [ano 1 a ano 10]	562 685,82 €	903 030,72 €	1 314 939,72 €	1 444 689,74 €	786 382,64 €	840 845,88 €	443 506,81 €	464 424,79 €	243 779,46 €	256 885,10 €
Receita Cessante IMT Atualizada	547 423,65 €	854 707,85 €	1 210 817,24 €	1 294 210,52 €	685 364,87 €	712 954,65 €	365 850,27 €	372 714,31 €	190 333,56 €	195 125,82 €
Receita Cessante IMT Acumulada	547 423,65 €	1 402 131,50 €	2 612 948,74 €	3 907 159,26 €	4 592 524,13 €	5 305 478,78 €	5 671 329,05 €	6 044 043,36 €	6 234 376,92 €	6 429 502,74 €
Receita Gerada IMT Atualizada Isenção 5 anos	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Receita Gerada IMT Acumulada	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis										- 6 429 502,74 €
Receita cobrada de IMT [ano 1 a ano 10] Estimativa	13 138 167,57 €	13 390 422,96 €	13 924 398,31 €	14 883 420,93 €	16 448 756,89 €	17 110 911,55 €	17 926 663,40 €	18 263 001,14 €	18 843 022,32 €	19 317 456,65 €
Diferença	-547 423,65 €	-854 707,85 €	-1 210 817,24 €	-1 294 210,52 €	-685 364,87 €	-712 954,65 €	-365 850,27 €	-372 714,31 €	-190 333,56 €	-195 125,82 €
Diferença Acumulada	-547 423,65 €	-1 402 131,50 €	-2 612 948,74 €	-3 907 159,26 €	-4 592 524,13 €	-5 305 478,78 €	-5 671 329,05 €	-6 044 043,36 €	-6 234 376,92 €	-6 429 502,74 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre Imóveis [a]										8 400 452,51 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis [b]										- 6 429 502,74 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL [a+b]										1 970 949,77 €
Modelo: $\widehat{IMT}_t = -1.692.686 + 1.139/IMT_{t-1} + 0.745/IMT_{t-2} + 788.671t + \epsilon_t$										
AR(2) com tendência linear										
Componentes autoregressivas 1,1284 e -0,74519, respetivamente;										
Tendência 788.677 euros/ ano										
A escolha do modelo (lags e componentes do ARIMA) optimizou os critérios de informação (AIC e BIC)										

Método da Receita Cessante | IMI (cenário receita mínima)

Receita cobrada de IMI [ano 1 a ano 10]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita cobrada de IMI Estimada [a]	23 751 763,50 €	24 585 435,74 €	25 092 917,95 €	25 618 543,25 €	26 318 211,55 €	26 891 904,89 €	27 457 451,73 €	28 004 527,77 €	28 644 159,35 €	29 210 209,51 €
Receita cobrada de IMI Atualizada [b]	23 107 525,69 €	23 269 822,91 €	23 105 954,78 €	22 950 109,79 €	22 937 405,60 €	22 801 691,82 €	22 649 745,05 €	22 474 442,47 €	22 364 250,01 €	22 187 609,49 €
Receita cobrada de IMI Acumulada	23 107 525,69 €	46 377 348,59 €	69 483 303,37 €	92 433 413,16 €	115 370 818,76 €	138 172 510,58 €	160 822 255,63 €	183 296 698,10 €	205 660 948,11 €	227 848 557,59 €
Taxa de Execução PERU [c]	10,0%	15,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Peso do PERU na Receita cobrada de IMI [d]	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Receita Cessante IMI [ano 1 a ano 10] [b] x [c] x [d]	950 070,54 €	1 475 126,14 €	2 007 433,44 €	2 049 483,46 €	1 052 728,46 €	1 075 676,20 €	549 149,03 €	560 090,56 €	286 441,59 €	292 102,10 €
Receita Cessante IMI Atualizada [Taxa 2,788%]	924 301,03 €	1 396 189,37 €	1 848 476,38 €	1 836 008,78 €	917 496,22 €	912 067,67 €	452 994,90 €	449 488,85 €	223 642,50 €	221 676,09 €
Receita Cessante IMI Acumulada	924 301,03 €	2 320 490,40 €	4 168 966,78 €	6 004 975,57 €	6 922 471,79 €	7 834 539,46 €	8 287 534,36 €	8 737 023,21 €	8 960 665,71 €	9 182 541,81 €
Receita Gerada IMI Atualizada Isenção 5 anos						2 310 752,57 €	3 490 473,44 €	4 621 190,96 €	4 590 021,96 €	2 293 740,56 €
Receita Gerada IMI Acumulada						2 310 752,57 €	5 801 226,00 €	10 422 416,96 €	15 012 438,92 €	17 306 179,48 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre Imóveis										8 123 637,67 €
Receita cobrada de IMI [ano 1 a ano 10] Estimativa	22 183 224,66 €	21 873 633,53 €	21 257 478,40 €	21 114 101,00 €	22 019 909,38 €	24 200 376,71 €	25 687 223,59 €	26 646 144,58 €	26 730 629,46 €	24 259 473,95 €
Diferença	- 924 301,03 €	- 1 396 189,37 €	- 1 848 476,38 €	- 1 836 008,78 €	- 917 496,22 €	- 1 398 684,90 €	- 3 037 478,54 €	- 4 171 702,11 €	- 4 366 379,46 €	- 2 071 864,47 €
Diferença Acumulada	- 924 301,03 €	- 2 320 490,40 €	- 4 168 966,78 €	- 6 004 975,57 €	- 6 922 471,79 €	- 8 321 166,69 €	- 11 358 645,23 €	- 15 530 357,34 €	- 19 896 736,80 €	- 21 968 601,27 €

Método da Receita Cessante | IMT (cenário receita mínima)

Receita cobrada de IMT [ano 1 a ano 10]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita cobrada de IMT Estimada	12 585 853,73 €	12 771 156,72 €	14 056 451,69 €	15 572 793,46 €	17 050 473,25 €	18 291 934,58 €	19 408 858,89 €	20 438 570,30 €	21 654 528,64 €	22 797 481,22 €
Receita cobrada de IMT Atualizada	12 244 477,69 €	12 087 748,14 €	12 943 402,50 €	13 950 727,85 €	14 860 189,87 €	15 509 762,39 €	16 010 433,52 €	16 402 543,06 €	16 907 017,11 €	17 316 607,87 €
Receita cobrada de IMT Acumulada	12 244 477,69 €	24 332 225,84 €	37 275 628,34 €	51 226 355,99 €	66 086 545,86 €	81 596 308,25 €	97 606 741,76 €	114 009 284,82 €	130 916 301,93 €	148 232 909,80 €
Taxa de Execução PERU	10,0%	15,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Peso do PERU na Receita cobrada de IMT	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Receita Cessante IMT [ano 1 a ano 10]	503 434,15 €	766 269,40 €	1 124 516,13 €	1 245 823,48 €	682 018,93 €	731 677,38 €	388 177,18 €	408 771,41 €	216 545,29 €	227 974,87 €
Receita Cessante IMT Atualizada	489 779,11 €	725 264,89 €	1 035 472,20 €	1 116 058,21 €	594 407,59 €	620 390,50 €	320 208,67 €	328 050,86 €	169 070,17 €	173 166,08 €
Receita Cessante IMT Acumulada	489 779,11 €	1 215 044,00 €	2 250 516,20 €	3 366 574,41 €	3 960 982,00 €	4 581 372,50 €	4 901 581,17 €	5 229 632,03 €	5 398 702,20 €	5 571 868,28 €
Receita Gerada IMT Atualizada Isenção 5 anos	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Receita Gerada IMT Acumulada	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis										-5 571 868,28 €
Receita cobrada de IMT [ano 1 a ano 10] Estimativa	11 754 698,59 €	11 362 483,26 €	11 907 930,30 €	12 834 669,43 €	14 265 782,28 €	14 889 371,89 €	15 690 224,85 €	16 074 492,19 €	16 737 946,94 €	17 143 441,79 €
Diferença	-489 779,11 €	-725 264,89 €	-1 035 472,20 €	-1 116 058,21 €	-594 407,59 €	-620 390,50 €	-320 208,67 €	-328 050,86 €	-169 070,17 €	-173 166,08 €
Diferença Acumulada	-489 779,11 €	-1 215 044,00 €	-2 250 516,20 €	-3 366 574,41 €	-3 960 982,00 €	-4 581 372,50 €	-4 901 581,17 €	-5 229 632,03 €	-5 398 702,20 €	-5 571 868,28 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre Imóveis [a]										8 123 837,67 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis [b]										-1 245 320,87 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL [a+b]										2 551 769,39 €

Método da Receita Cessante | IMI (cenário receita máxima)

Receita cobrada de IMI [ano 1 a ano 10]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita cobrada de IMI Estimada [a]	25 312 176,19 €	26 255 611,00 €	26 726 648,06 €	27 321 207,22 €	27 944 039,96 €	28 578 413,30 €	29 095 403,57 €	29 731 753,70 €	30 276 921,75 €	30 869 611,79 €
Receita cobrada de IMI Atualizada [b]	24 625 614,07 €	24 850 623,96 €	24 610 320,16 €	24 475 423,88 €	24 354 382,04 €	24 231 685,16 €	24 000 897,08 €	23 860 591,18 €	23 639 047,64 €	23 448 065,00 €
Receita cobrada de IMI Acumulada	24 625 614,07 €	49 476 238,03 €	74 086 558,19 €	98 561 982,07 €	122 916 364,11 €	147 148 049,27 €	171 148 946,35 €	195 009 537,53 €	218 648 585,16 €	242 096 650,17 €
Taxa de Execução PERU [c]	10,0%	15,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Peso do PERU na Receita cobrada de IMI [d]	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Receita Cessante IMI [ano 1 a ano 10] [b] x [c] x [d]	1 012 487,05 €	1 575 336,66 €	2 138 131,93 €	2 185 696,58 €	1 117 761,60 €	1 143 136,53 €	581 908,07 €	594 635,07 €	302 769,22 €	308 696,12 €
Receita Cessante IMI Atualizada [Taxa 2,788%]	985 024,56 €	1 491 037,44 €	1 968 825,61 €	1 958 033,91 €	974 175,28 €	969 267,41 €	480 017,94 €	477 211,82 €	236 390,49 €	234 480,65 €
Receita Cessante IMI Acumulada	985 024,56 €	2 476 062,00 €	4 444 887,61 €	6 402 921,52 €	7 377 096,81 €	8 346 364,21 €	8 826 382,15 €	9 303 593,96 €	9 539 984,45 €	9 774 465,10 €
Receita Gerada IMI Atualizada Isenção 5 anos					2 462 561,41 €	3 727 593,59 €	4 922 064,03 €	4 895 084,78 €	2 435 438,20 €	
Receita Gerada IMI Acumulada					2 462 561,41 €	6 190 155,00 €	11 112 219,03 €	16 007 303,81 €	18 442 742,01 €	
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre Imóveis										8 668 276,91 €
Receita cobrada de IMI [ano 1 a ano 10] Estimativa	23 640 589,51 €	23 359 586,52 €	22 641 494,55 €	22 517 389,97 €	23 380 206,76 €	25 724 979,16 €	27 248 472,73 €	28 305 443,39 €	28 297 741,94 €	25 649 022,56 €
Diferença	- 985 024,56 €	- 1 491 037,44 €	- 1 968 825,61 €	- 1 958 033,91 €	- 974 175,28 €	- 1 493 294,00 €	- 3 247 575,65 €	- 4 444 852,21 €	- 4 658 694,30 €	- 2 200 957,55 €
Diferença Acumulada	- 985 024,56 €	- 2 476 062,00 €	- 4 444 887,61 €	- 6 402 921,52 €	- 7 377 096,81 €	- 8 883 802,80 €	- 12 131 378,45 €	- 16 576 230,66 €	- 21 234 924,96 €	- 23 435 882,51 €

Método da Receita Cessante | IMT (cenário receita máxima)

Receita cobrada de IMT [ano 1 a ano 10]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita cobrada de IMT Estimada	15 496 563,05 €	17 111 154,60 €	18 830 853,11 €	20 437 566,25 €	22 267 659,42 €	23 793 233,81 €	24 774 985,49 €	25 955 542,13 €	27 331 201,93 €	28 680 978,58 €
Receita cobrada de IMT Atualizada	15 076 237,54 €	16 195 504,59 €	17 339 746,67 €	18 308 784,57 €	19 407 182,55 €	20 174 323,35 €	20 436 969,55 €	20 830 072,31 €	21 339 143,71 €	21 785 614,11 €
Receita cobrada de IMT Acumulada	15 076 237,54 €	31 271 742,13 €	48 611 488,80 €	66 920 273,37 €	86 327 455,92 €	106 501 779,27 €	126 938 748,81 €	147 768 821,13 €	169 107 964,84 €	190 893 578,95 €
Taxa de Execução PERU	10,0%	15,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Peso do PERU na Receita cobrada de IMT	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Receita Cessante IMT [ano 1 a ano 10]	619 862,52 €	1 026 669,28 €	1 506 468,25 €	1 635 005,30 €	890 706,38 €	951 729,35 €	495 499,71 €	519 110,84 €	273 312,02 €	286 809,79 €
Receita Cessante IMT Atualizada	603 049,50 €	971 730,28 €	1 387 179,73 €	1 464 702,77 €	776 287,30 €	806 972,93 €	408 739,39 €	416 601,45 €	213 391,44 €	217 856,14 €
Receita Cessante IMT Acumulada	603 049,50 €	1 574 779,78 €	2 961 959,51 €	4 426 662,28 €	5 202 949,58 €	6 009 922,51 €	6 418 661,90 €	6 835 263,35 €	7 048 654,79 €	7 266 510,93 €
Receita Gerada IMT Atualizada Isenção 5 anos	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Receita Gerada IMT Acumulada	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis										-7 266 510,93 €
Receita cobrada de IMT [ano 1 a ano 10] Estimativa	14 473 188,04 €	15 223 774,31 €	15 952 566,94 €	16 844 081,80 €	18 630 895,25 €	19 367 350,41 €	20 028 230,16 €	20 413 470,87 €	21 125 752,27 €	21 567 757,97 €
Diferença	-603 049,50 €	-971 730,28 €	-1 387 179,73 €	-1 464 702,77 €	-776 287,30 €	-806 972,93 €	-408 739,39 €	-416 601,45 €	-213 391,44 €	-217 856,14 €
Diferença Acumulada	-603 049,50 €	-1 574 779,78 €	-2 961 959,51 €	-4 426 662,28 €	-5 202 949,58 €	-6 009 922,51 €	-6 418 661,90 €	-6 835 263,35 €	-7 048 654,79 €	-7 266 510,93 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre Imóveis [a]										8 668 276,91 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis [b]										-7 266 510,93 €
VALOR ATUALIZADO LÍQUIDO DO BENEFÍCIO FISCAL [a+b]										1 401 765,98 €

ANEXO IV – SUPLEMENTO: EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DO EDIFICADO

1. IMPACTO NO PARADIGMA ENERGÉTICO E AMBIENTAL ATUAL

Promoção da eficiência energética | Redução das emissões de GEE | Pobreza Energética

A crescente subida dos preços da energia, bem como a emergência climática e a necessidade de redução das emissões de gases de efeito de estufa são preocupações constantes do nosso dia-a-dia. Por essas razões, será incontornável a abordagem destes temas no desenvolvimento do presente documento estratégico.

O **Plano Nacional de Energia e Clima (PNEC 2030)** define a estratégia a seguir com vista a atingir as metas de redução dos consumos energéticos e das emissões carbónicas acordadas com a União Europeia. Tal estratégia integra um conjunto de medidas destinadas a promover a eficiência energética e a adoção de energias renováveis no setor residencial, realçando-se o compromisso assumido de redução, até 2030, das emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) no sector residencial em 35%, relativamente às emissões registadas em 2005. Importa, por isso, que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Espaço Central e a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU Expansão da Cidade estejam alinhados com esta estratégia e contribuam para os respetivos objetivos, promovendo a reabilitação e sustentabilidade energética do parque edificado da respetiva área urbana bem como a transição para energias renováveis.

Por fim, não se pode também deixar de mencionar o problema da **Pobreza Energética** e o facto de os dados divulgados a 6 de janeiro de 2020 pelo Eurostat colocarem Portugal como o quinto país da União Europeia onde as pessoas têm menos condições económicas para manter as casas devidamente aquecidas, existindo cerca de 19% de portugueses em situação de pobreza energética. Tais valores não podem ser ignorados, devendo a presente estratégia procurar soluções que permitam inverter esta realidade.

2. CRESCIMENTO DO PARQUE HABITACIONAL

Comparando a informação estatística de 2011 com 2021 (CENSOS, INE), o número de alojamentos na ARU Espaço Central aumentou 6% e na ARU Expansão da Cidade aumentou 18%. Dos 88 745 alojamentos existentes em todo o concelho, 65% estão concentrados na ARU Expansão da Cidade e 19% estão localizados na ARU Espaço Central, o que permite evidenciar a elevada concentração do parque edificado nas duas ARU e, por isso, a sua importância e potencial impacto.

		2011		2021		Variação Nº de Alojamentos
		Área (Ha)	Nº de Edifícios	Nº de Alojamentos	Nº de Edifícios	Nº de Alojamentos
ARU Expansão da Cidade	2 539	16 492	54 434	17 559	57 902	3 468
ARU Espaço Central	257	3 415	14 213	3 559	16 817	2 604

Tabela 6: Evolução do número de edifícios/alojamentos de 2011 para 2021. Fonte: Elaboração Própria

	Densidade (2011)		Densidade (2021)	
	Edifícios por Ha	Alojamentos por Ha	Edifícios por Ha	Alojamentos por Ha
ARU Expansão da Cidade	6,50	21,44	6,92	22,81
ARU Espaço Central	13,29	55,30	13,85	65,44

Tabela 7: Evolução da densidade de edifícios/alojamentos nas ARU's de 2010 para 2021. Fonte: Elaboração Própria

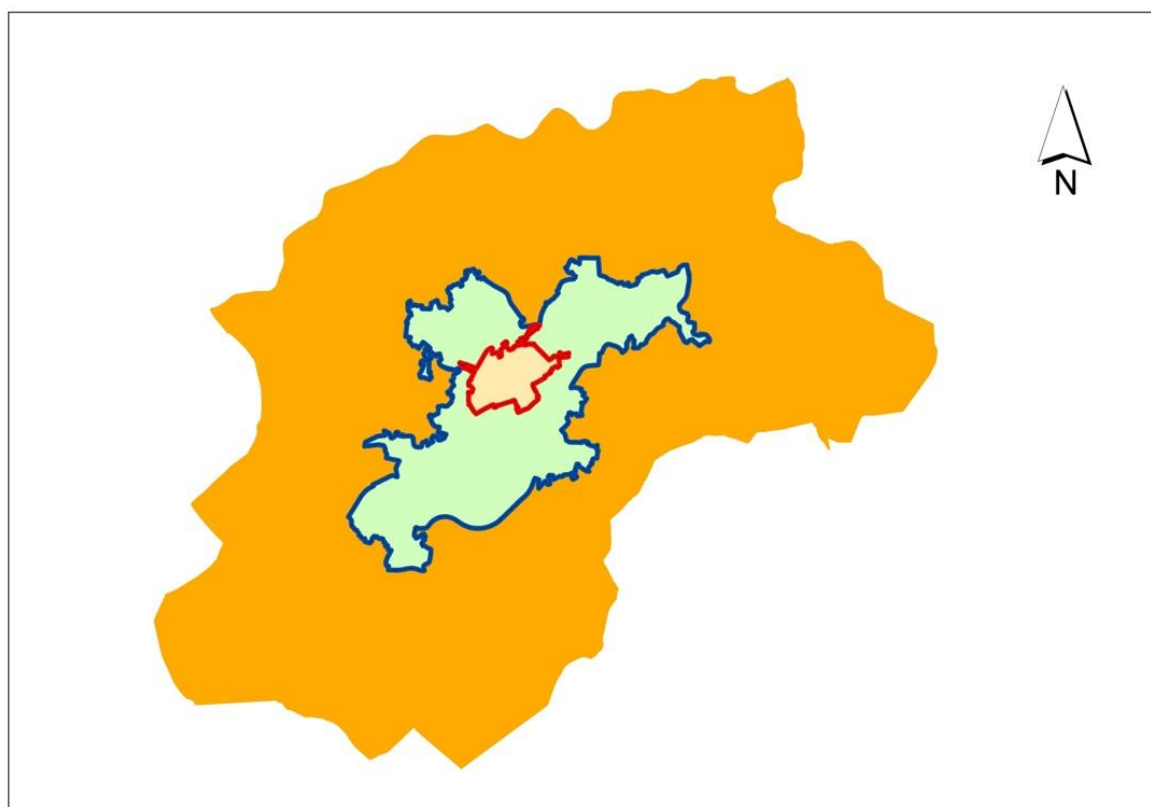


Figura 41: Localização das ARU's no concelho de Braga. Fonte: Elaboração Própria

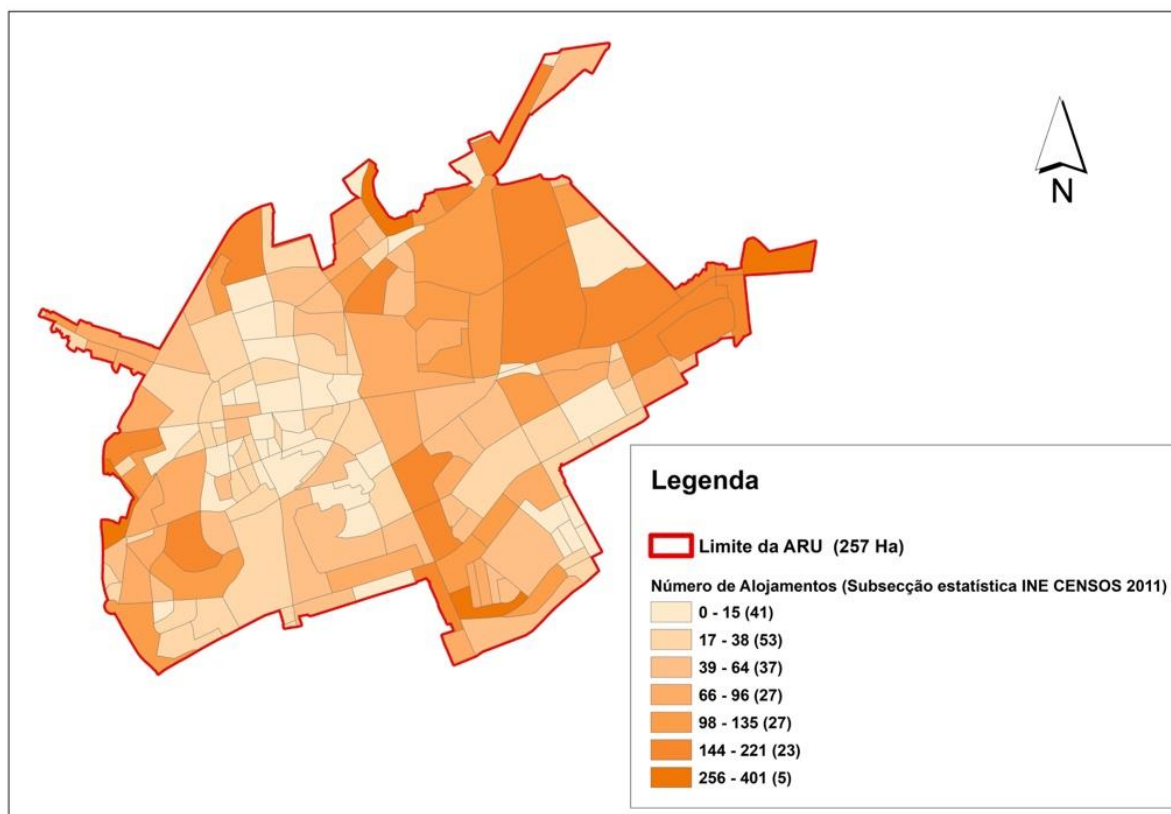


Figura 42: Número de alojamentos na ARU Espaço Central em 2011. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2011 (INE).

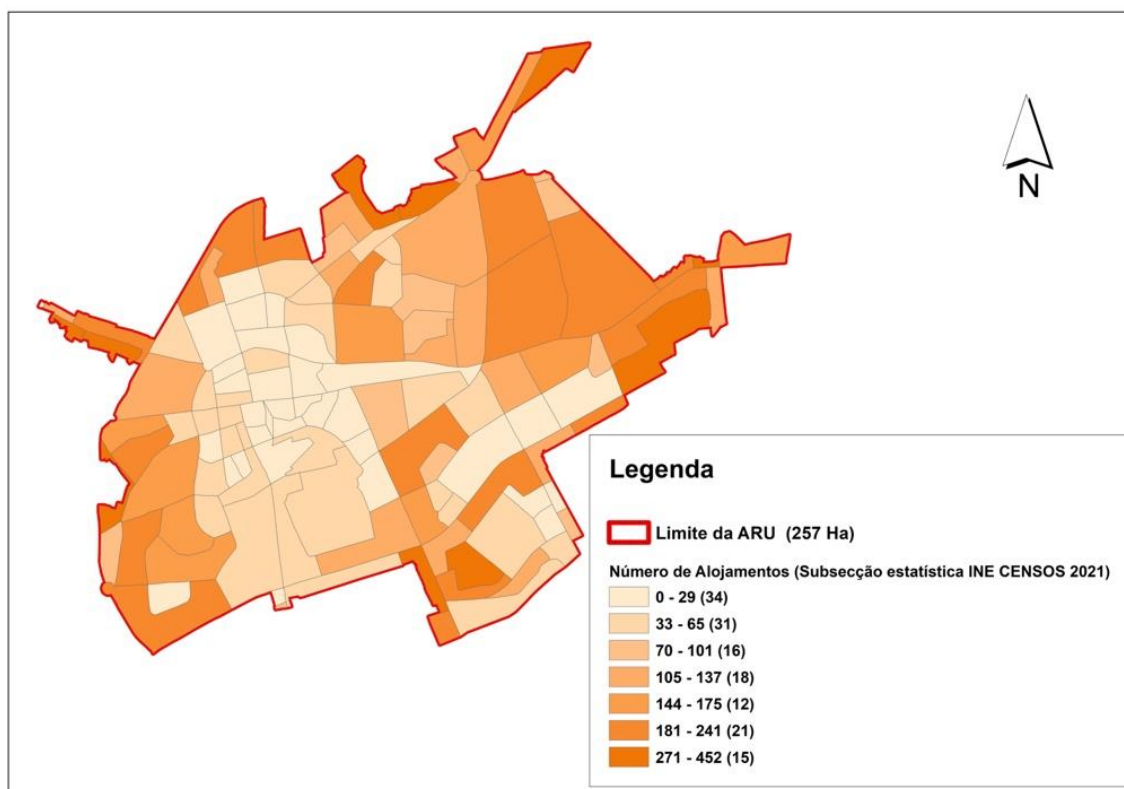


Figura 43: Número de alojamentos na ARU Espaço Central em 2011. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2021 (INE).

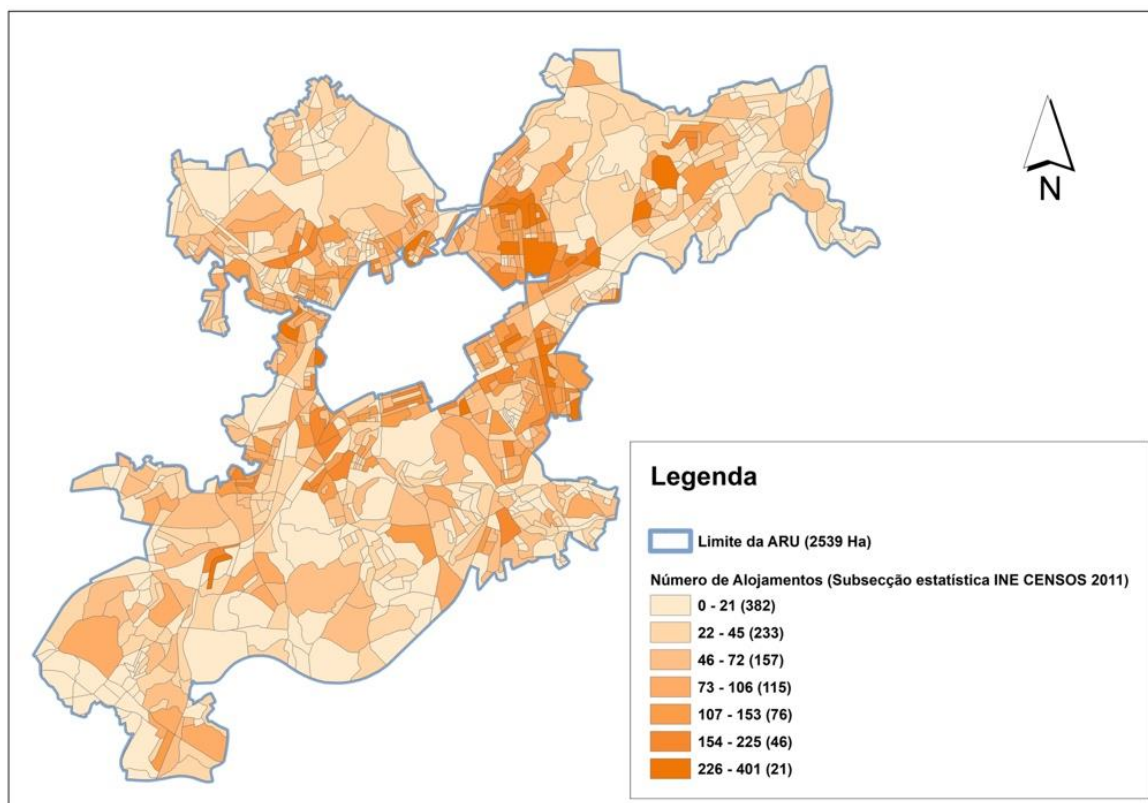


Figura 44: Número de alojamentos na ARU Expansão da Cidade em 2011. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2011 (INE).

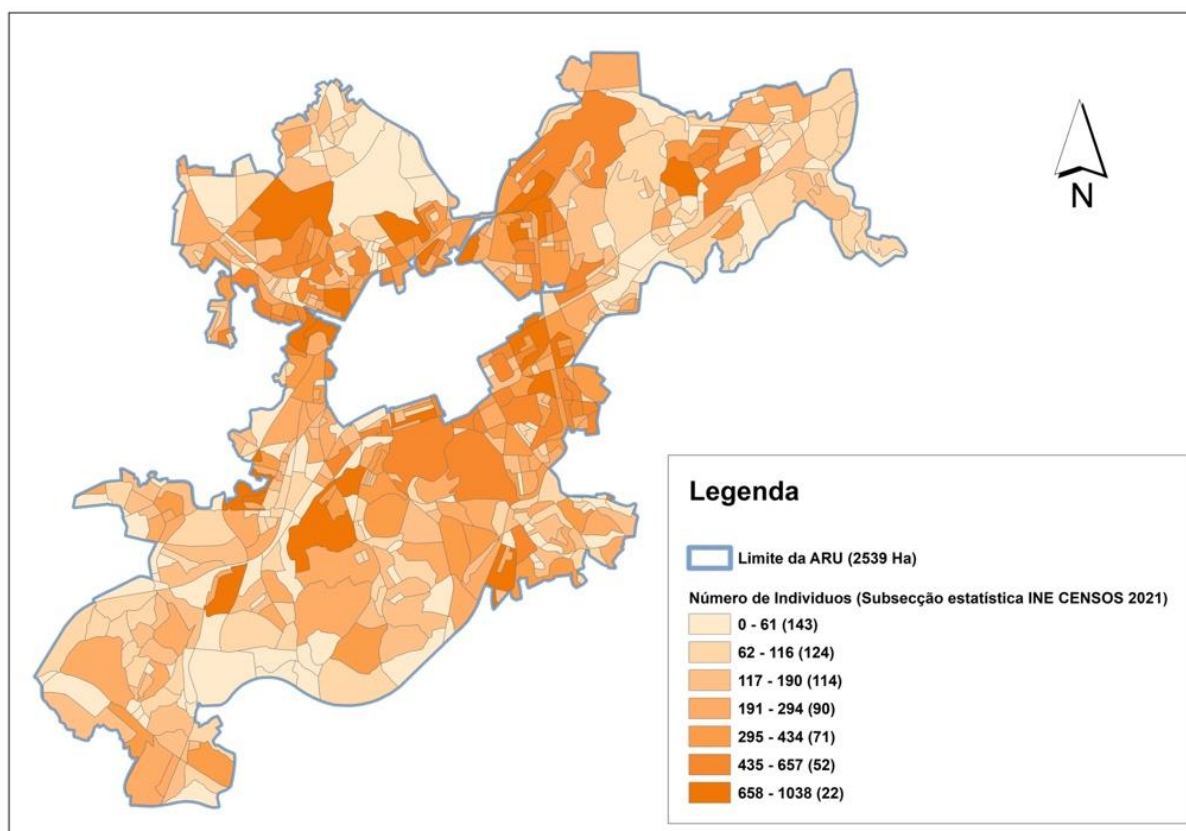


Figura 45: Número de alojamentos na ARU Expansão da Cidade em 2021. Fonte: Elaboração com base nos CENSOS2021 (INE).

3. SITUAÇÃO ATUAL

3.1. Consumos energéticos e emissões de GEE - habitacional

Para uma análise aprofundada sobre este tema é necessário recorrer a fontes fiáveis de informação, o que se revela problemático na medida em que a principal fonte de informação provém do INE, I. P., mais concretamente dos Censos da População, que só decorrem com uma periodicidade de dez anos, tendo o último ocorrido em 2021, não tendo ainda sido disponibilizados todos os dados. Todavia, têm surgido vários mecanismos que nos dão a conhecer a realidade nacional e que servem de suporte complementar, designadamente o Observatório da Energia, o Observatório Europeu da Pobreza Energética (EPOV), o Portal do Sistema de Certificação Energética, etc.

Os valores que se apresentam neste documento baseiam-se na informação constante do último Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021), publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. / Direção-Geral de Energia e Geologia. Tal informação não está disponível por concelho, nem tão pouco por cidade ou freguesia, pelo que se assumiu a realidade média nacional como representativa Espaço Central. Ressalve-se, no entanto, que a informação não espelha a realidade completa do parque nacional de edifícios existentes, assim como da sua transformação. Por exemplo, no que diz respeito às obras de reabilitação correntes (que não as grandes reabilitações), não existe informação disponível que permita aferir a real taxa anual de renovação do parque de edifícios, uma vez que a informação estatística disponível no INE, I. P., sobre o licenciamento e obras concluídas decorre do controlo por parte das Câmaras Municipais, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, que prevê a isenção de licença ou autorização a um elenco significativo das obras de melhoramento efetuadas nos edifícios.

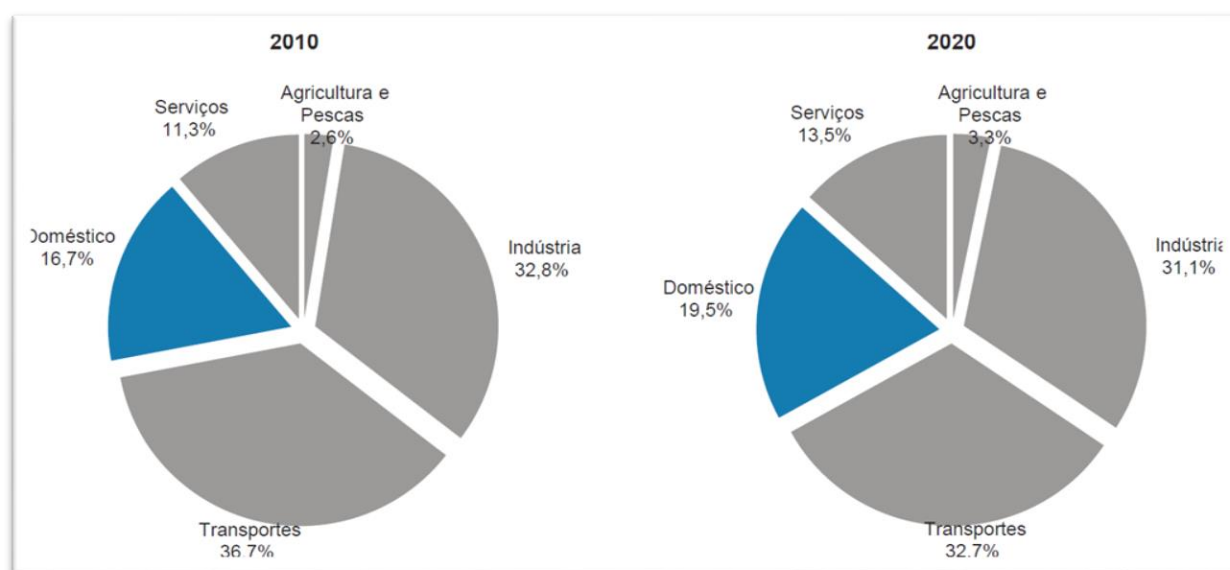


Figura 46: Repartição do consumo de energia final por setor, 2010 e 2020 Fonte: extrato do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)

De acordo com a informação disponibilizada pelo INE, I.P. / DGEG, **o consumo do setor doméstico em**

2020 representou 19,5% do consumo final de energia, o que significa um aumento de 2,8 pontos percentuais em relação aos dados de 2010. Trata-se do terceiro setor com consumo energético mais significativo.

De acordo com a informação estatística disponível, um alojamento consome 0,671 tep/ano e emite 475 kg CO₂ (valores médios). Estes valores indicam que o setor residencial português é responsável por um consumo anual de 2 866 588 tep e uma despesa anual de 4,6 mil milhões de euros, bem como a emissão de 2 028 GtCO₂.

Fonte de energia	Consumo total			Despesa total	Consumo por alojamento	Despesa por alojamento
	Consumo	unidades	tep	€	tep/alojamento	€/alojamento
Elettricidade	14 363 827 555	kWh	1 235 289	3 206 932 254	0,289	751
Gás Natural	3 830 212 017	kWh	329 398	351 610 213	0,077	296
GPL Garrafa	323 346	t	355 260	592 983 680	0,083	264
GPL Canalizado	54 796 696	kg	60 205	122 776 801	0,014	243
Biomassa	2 992 137 992	kg	779 266	267 325 596	0,182	207
Gasóleo de Aquecimento	60 949 884	l	52 094	66 267 103	0,012	437
Solar Térmico	55 075	tep	55 075	-	0,013	-
Total	-	-	2 866 588	4 607 895 646	0,671	1 079

Figura 47: Consumo e despesa média com energia por alojamento e por tipo de fonte. Fonte: extrato adaptado do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)

Indicador	Unidades	Valor
Alojamento		
Consumo médio anual de eletricidade renovável por alojamento ⁽¹⁾	tep/alojamento	0,122
Despesa média anual com energia por alojamento ⁽¹⁾	€/alojamento	1 079
Despesa média anual com Eletricidade por alojamento ⁽¹⁾	€/alojamento	751
Despesa média anual com Gás Natural por alojamento ⁽¹⁾	€/alojamento	296
Emissões de Gases com Efeito de Estufa (alojamento)	kg CO ₂ /alojamento	475
Outros		
% de fontes de energia renováveis no consumo de eletricidade no alojamento	%	53,8
% do Consumo de energia para Aquecimento do Ambiente no consumo doméstico	%	23,2
% do Consumo de energia para Arrefecimento do Ambiente no consumo doméstico	%	1,0
% do Consumo de energia para Aquecimento de Águas no consumo doméstico	%	19,7
% do Consumo de energia na Cozinha no consumo doméstico	%	34,6
% do Consumo de energia dos Equipamentos Elétricos no consumo doméstico	%	19,9
% do Consumo de energia para Iluminação no consumo doméstico	%	1,6
Área média aquecida ⁽³⁾	m ² /alojamento	70,1
Consumo por área aquecida ⁽³⁾	tep/m ²	0,0020
Área média arrefecida ⁽⁴⁾	m ² /alojamento	44,4
Consumo por área arrefecida ⁽⁴⁾	tep/m ²	0,0004
Área média de Colectores Solares Térmicos por alojamento ⁽⁵⁾	m ² /alojamento	4,3

Figura 48: Indicadores energéticos por alojamento. Fonte: extrato adaptado do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)

(1) Rácio calculados com base na totalidade dos alojamentos em Portugal (4 270 311 alojamentos)

(3) Considerando os alojamentos que utilizaram equipamentos para Aquecimento do ambiente

(4) Considerando os alojamentos que utilizaram equipamentos para Arrefecimento do ambiente

(5) Considerando os alojamentos com Sistema Solar Térmico

De acordo com os dados estatísticos do INE, I.P., no setor da habitação de Portugal continental, a energia elétrica representa 42,9%, seguido da biomassa com 27,9%, o gás natural com 11,9% e GPL de garrafa com 11,5% ao GPL. A eletricidade constitui assim o principal vetor energético no sector da habitação, que acarreta um custo anual médio de 751 €/alojamento.

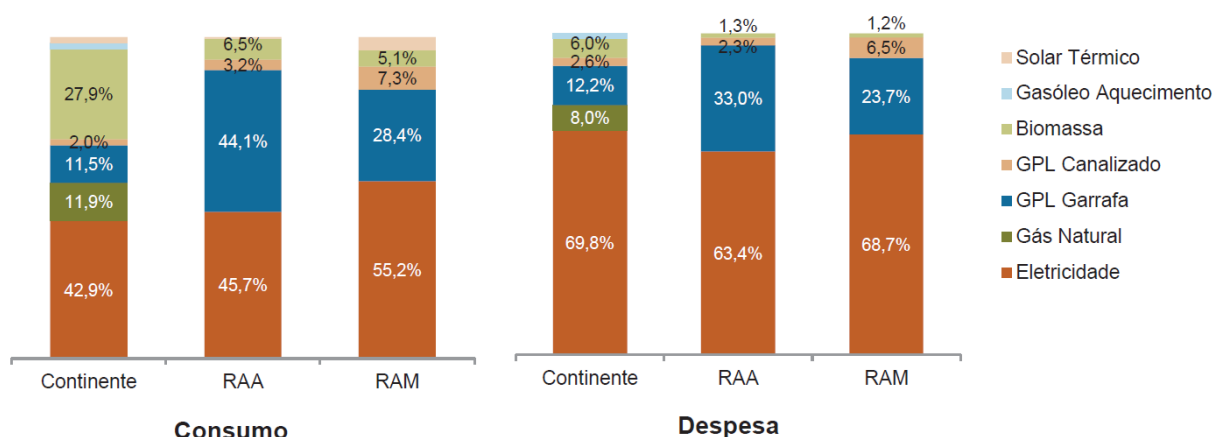


Figura 49: Distribuição do consumo (tep) e despesa (€) médios por alojamento. Fonte: extrato do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)

Analisando o tipo de uso nas habitações, constata-se que o maior consumidor é a cozinha, seguido pelos equipamentos diversos e depois pelo **aquecimento ambiente** e pela preparação de **águas quentes sanitárias**.

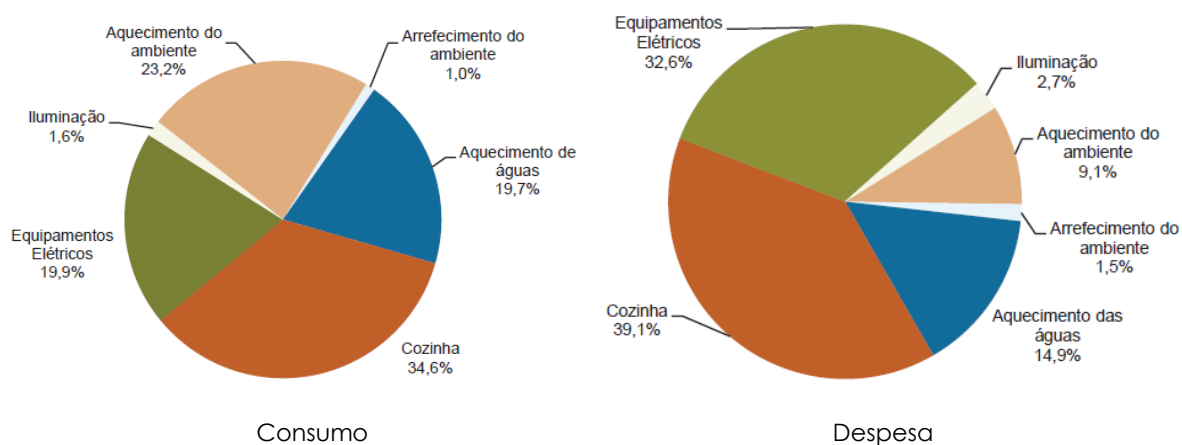


Figura 44: Distribuição do consumo e despesa energética no alojamento por tipo de utilização. Extrato do Relatório do Inquérito ao Consumo de Energia no Sector Doméstico 2020 (edição de 2021 – INE, I.P./DGEG)

Transpondo estes dados para a realidade de Braga, e assumindo que este concelho está em linha com a média nacional, o sector habitacional nas ARU's de Braga é responsável pelo consumo de 50 136 tep e pela emissão 35 491 t de gases com efeito de estufa.

No global estima-se uma fatura energética de 85,7 M €/ano no sector habitacional das ARU's de Braga.

Tipo de uso	Consumo por uso		
	(tep/alojamento)	(tep)	(€)
Aquecimento ambiente	0,156	11 632	7 336 584
Arrefecimento ambiente	0,007	501	1 209 327
Águas quentes sanitárias	0,132	9 877	12 012 648
Cozinha	0,232	17 347	31 523 124
Equipamentos elétricos	0,134	9 977	26 282 707
Iluminação	0,011	802	7 336 584
Total =	0,671	50 136	85 700 974

Tabela 8: Consumo e emissão de GEE por tipo de uso no sector habitacional das ARU's de Braga

Emissões de GEE	
(kgCO ₂ /alojamento)	(kgCO ₂)
475	35 491 525

Tabela 9: Emissões de GEE do sector habitacional nas ARU's de Braga

NOTA:

Saliente-se, no entanto, os 19% da população em situação de pobreza energética, o que na prática significa que os consumos agora apresentados poderão estar aquém das reais necessidades de aquecimento ambiente de alguns imóveis!

3.2. Eficiência energética

O desempenho energético de um alojamento está diretamente relacionado com a idade do mesmo, nomeadamente a qualidade de construção na altura que foi construída e com eventuais obras de reabilitação, entretanto, executadas.

Em Portugal, de acordo com os resultados do ICESD, apenas 6,4% dos alojamentos foram construídos antes de 1946 e 16,4% após o ano de 2000. O gráfico seguinte apresenta o panorama nacional da classe energética dos edifícios em função da sua idade, segundo os dados estatísticos da ADENE, constatando-se que a maioria dos edifícios “existente” e que ainda não sofreram ações de reabilitação deverão encontrar-se entre a classe D e a classe C.

Sendo difícil obter uma caracterização rigorosa relativa à idade, soluções construtivas e manutenções efetuadas nos imóveis, assumir-se-á que as ARU's de Braga (em particular a Espaço Central), apresentará o pior cenário para os imóveis existentes e que ainda não sofreram obras de reabilitação.

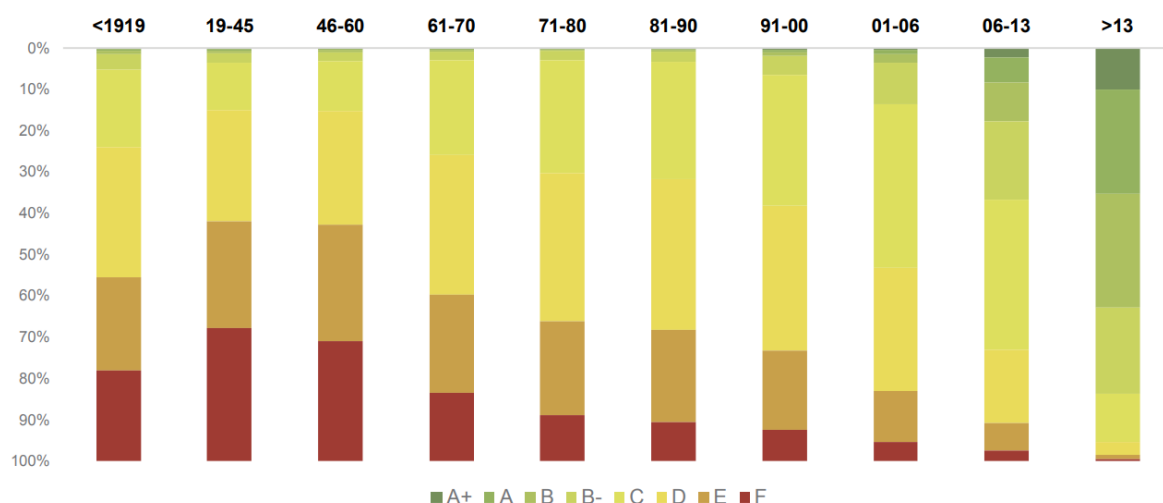


Figura 50: Desempenho energético por época construtiva (ADENE – Agência para a Energia)

Em termos de emissões carbónicas, os dados disponibilizados pela ADENE indicam uma média de 0,95 tCO₂ para cada alojamento novo, 1,02 tCO₂ para cada alojamento renovado e 3,23 tCO₂ por alojamento existente. São números expressivos que mostram que os **edifícios existentes acarretam uma pegada ecológica mais de três vezes superior a um edifício novo.**

De acordo com a informação facultada pela ADENE, no concelho de Braga foram construídos, entre 2014 e 2021, 2 176 imóveis novos e renovados 325 imóveis. Do restante parque edificado apenas foram certificados 19 662 imóveis existentes.

Os dados acima, dizem respeito ao concelho inteiro de Braga, não estando disponível informação desagregada das freguesias. No entanto, sabendo-se que as ARU's representam 84% do edificado habitacional em Braga, e que surgiram, entre 2011 e 2021, mais 6 072 alojamentos dentro das ARU's de Braga, poder-se-á assumir, de forma simplificada, que não mais do que 35% dos novos imóveis passaram pelo crivo do Sistema de Certificação Energética.

Deste raciocínio resulta que 65% dos alojamentos que surgiram entre 2011 e 2021 poderão ter resultado de pequenas intervenções, insignificantes do ponto de vista energético. A este cenário acrescem cerca de 52 556 imóveis (mais de 70% do total de imóveis nas ARU's) que ainda não foram objeto de certificação energética, desconhecendo-se, portanto, a sua realidade no âmbito da eficiência energética.

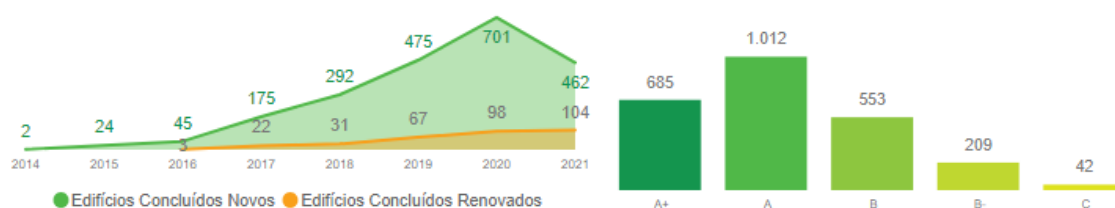


Figura 51 – Nº de certificados emitidos para edifícios novos/renovados (fonte: ADENE – Agência para a Energia)



Figura 53 – Nº de certificados emitidos para edifícios existentes (fonte: ADENE – Agência para a Energia)

Figura 52 – Classe energética dos edifícios novos/renovados (fonte: ADENE – Agência para a Energia)

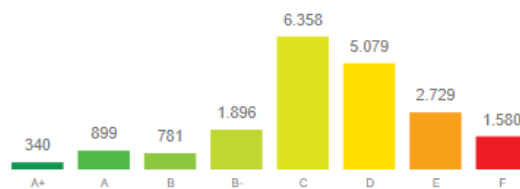


Figura 54 – Classe energética dos edifícios existentes certificados (fonte: ADENE – Agência para a Energia)

70% dos imóveis por certificar → Classe energética desconhecida (?)

(mas que se presume fraca – E ou F – em virtude da idade de construção)

42% dos imóveis certificados → Classe energética má (D, E, F)

4. POTENCIAL DE POUPANÇA

Na falta de uma caracterização mais realista (por apenas estarem certificados 30% dos imóveis das ARU's), assumem-se os dados disponíveis até ao momento, extrapolando-se que o parque edificado por certificar terá classe energética inferior a C.

De acordo com o Sistema de Certificação Energética, a classe energética é dada pelo rácio entre as necessidades nominais anuais de energia primária do edifício em estudo e as necessidades nominais anuais do mesmo edifício, mas nas condições de referência (de acordo com o Manual SCE, publicado pelo Despacho nº 6476-H/2021, na sua última redação).

Classe Energética	
A+	Edifício mais de 25% melhor que a referência
A	Edifício entre 50% e 75% melhor que a referência
B	Edifício entre 25% e 50% melhor que a referência
B-	Edifício entre 0% e 25% melhor que a referência
C	Edifício entre 0% e 50% pior que a referência
D	Edifício entre 50% e 100% pior que a referência
E	Edifício entre 100% e 150% pior que a referência
F	Edifício mais de 150% pior que a referência

Tabela 10: Escalões de eficiência energética (classe energética)

As medidas de eficiência energética tipicamente implementadas nos imóveis de habitação e com maior impacto, consistem em intervenções ao nível do isolamento da envolvente opaca (paredes, coberturas e pavimentos), ao nível da substituição da envolvente envidraçada, ao nível dos sistemas técnicos de aquecimento, arrefecimento e preparação de águas quentes sanitárias e à transição para energias renováveis (aeroterminia, biomassa, solar térmico e solar fotovoltaico, sendo este último de implementação mais complicada na zona histórica).

Tais medidas têm impacto nos consumos de aquecimento/arrefecimento ambiente e de preparação de água quente sanitária, que representam, em média, 43,9% do consumo de um alojamento. Sabendo que estas vertentes totalizam, de acordo com as estatísticas no INE, I.P. / DGEG, extrapoladas para as ARU's de Braga, um consumo energético de 22 010 tep, com um custo anual de 20 558 559 € é possível estimar o potencial de poupança com base na melhoria da classe energética.

Relativamente às emissões de GEE, os valores apresentados pelo INE, I.P. / DGEG referem-se ao mix dos vários vetores energéticos e ao somatório dos vários tipos de uso, enquanto os valores indicados pela ADENE se referem exclusivamente às emissões de GEE relacionadas com o aquecimento, arrefecimento

e preparação de águas quentes sanitárias. Ora, dado que o impacto das medidas de melhoria atrás referenciadas é precisamente nestes tipos de consumo, assume-se como cenário base os valores da ADENE (ainda que com uma amostragem de apenas 30%), ou seja, uma pegada ecológica de 235 708 tCO₂.

CENÁRIO I

Tomando como pressuposto um cenário em que a maior parte dos imóveis apresenta classe energética C, a implementação de medidas de melhoria que permitam subir dois ou três níveis terá o seguinte impacto estimado:

Melhoria	Poupança		
	(tep)	(M€)	(tCO ₂)
Subida para classe B-	7 337 ~ 11 005	6,9 ~ 10,3	11 831 ~ 17 746
Subida para classe B	11 005 ~ 14 673	10,3 ~ 13,7	17 746 ~ 23 661
Subida para classe A	14 673 ~ 18 342	13,7 ~ 17,1	23 661 ~ 29 576
Subida para classe A+ 	> 18 342	> 17,1	> 29 576

Tabela 11: Potencial de poupança – Cenário I

CENÁRIO II

Tomando como pressuposto um cenário em que a maior parte dos imóveis apresenta classe energética D, a implementação de medidas de melhoria que permitam subir dois ou três níveis terá o seguinte impacto estimado:

Melhoria	Poupança		
	(tep)	(M€)	(tCO ₂)
Subida para classe C	7 337 ~ 11 005	6,9 ~ 10,3	11 831 ~ 17 746
Subida para classe B-	11 005 ~ 13 756	10,3 ~ 12,8	17 746 ~ 22 182
Subida para classe B	13 756 ~ 16 507	12,8 ~ 15,4	22 182 ~ 26 619
Subida para classe A	16 507 ~ 19 259	15,4 ~ 18,0	26 619 ~ 31 055
Subida para classe A+ 	> 19 259	> 18,0	> 31 055

Tabela 12: Potencial de poupança – Cenário II

5. MEDIDAS DE MELHORIA

De acordo com a Tabela 8, a maior fatia do consumo no sector habitacional está nos equipamentos da cozinha, seguido do aquecimento ambiente, as águas quentes sanitárias e os equipamentos em geral. Será, portanto, nestas vertentes que se deverão incidir as medidas de melhoria por forma a maximizar o potencial de poupança.

- **Equipamentos com etiqueta energética elevada**

No que se refere aos equipamentos em geral e da cozinha deverá ser dada primazia às soluções com melhor eficiência energética, estando, para o efeito, disponível etiquetagem energética numa panóplia muito diversificada de equipamentos. Nesta vertente bastará que o consumidor observe e compare as etiquetas energéticas antes de adquirir qualquer equipamento e esteja consciencializado que pese embora o equipamento possa até ter um investimento inicial maior, talvez investimento pode ser compensatório se o consumo energético e, nalguns equipamentos, também o consumo de água, forem menores.

Note-se, porém, que um equipamento mais eficiente nem sempre é necessariamente o mais caro, existindo já diversas diretivas europeias que obrigam a patamares energéticos mínimos, pelo que nesta vertente o mais importante é o consumidor estar atento às características do equipamento e à informação disponibilizada pela etiqueta energética.

Para mais informações sobre o potencial da etiqueta energética sugere-se a consulta do **Manual da Etiqueta** disponível no Portal casA+ (<https://portalcasamais.pt>).

- **Redução das necessidades de aquecimento/arrefecimento**

Qualquer intervenção de beneficiação energética deverá começar na envolvente, nomeadamente na redução das perdas e ganhos térmicos e respetivas necessidades de aquecimento e arrefecimento. Numa área urbana, que se desenvolve essencialmente em altura, as principais perdas e ganhos térmicos ocorrem pelas fachadas e janelas, sendo que as coberturas, normalmente só afetam as frações do último piso.

Importa, por isso, encontrar soluções de melhoria do desempenho térmico das fachadas e das caixilharias que se coadunem com a traça urbanística característica das ARU's de Braga. Tais soluções deverão idealmente passar pelo isolamento contínuo da fachada, de modo a eliminar eventuais pontes térmicas planas (zonas de pilares e vigas) mais suscetíveis à ocorrência de condensações e outras patologias que tendem a degradar precocemente a construção.

Nas caixilharias dever-se-á optar por caixas de ar generosas (vidro duplo ou triplo) com melhor (baixo) coeficiente de transmissão térmica ($U - W/m^2 \cdot ^\circ C$) e características construtivas que evitem as pontes térmicas, nomeadamente sistemas com rutura térmica, em PVC ou madeira. Ainda que as necessidades de arrefecimento representem uma percentagem muito reduzida do consumo no sector habitacional, a verdade é que as alterações climáticas tenderão a mudar esse paradigma, pelo que qualquer intervenção nas caixilharias deverá ter em atenção as características de absorção e transmissão de radiação solar dos vidros, optando por vidros com baixo fator solar (g) e proteções solares adequadas, exteriores, sempre que possível e compatível com o aspeto e estereotomia das fachadas.

Ao nível das coberturas suspeita-se que as perdas térmicas nas ARU's, face à idade do parque habitacional, sejam muito significativas e estejam a afetar substancialmente e pela negativa não só o desempenho energético, mas também o conforto térmico e até a salubridade das frações que têm cobertura exterior. A ocorrência de infiltrações é, na maior parte dos casos, o precursor das intervenções nas coberturas, pelos transtornos óbvios que causam, mas apesar de conferirem uma ótima oportunidade para uma intervenção mais abrangente, nomeadamente ao nível térmico, a verdade é que muitas vezes é descurada esta oportunidade, o que é lamentável já que o custo extra associado ao melhoramento do isolamento térmico poderá ser residual face ao custo da restante empreitada.

Para mais informações sobre o potencial da etiqueta energética sugere-se a consulta dos **Guias sobre o Isolamento de Paredes, Coberturas, Janelas Eficientes e Proteções Solares**, disponíveis no Portal SCE (www.sce.pt).

- **Sistemas técnicos eficientes**

Nesta vertente há dois sistemas com grande relevância nos consumos energéticos do sector habitacional, designadamente os sistemas técnicos de aquecimento e os sistemas técnicos de preparação de águas quentes sanitárias.

Na análise de ambos dever-se-á ter em consideração dois aspetos fulcrais, nomeadamente a eficiência e o tipo de energia usada.

As fontes de energia fóssil (gás e gasóleo) serão brevemente (e para bem do planeta) descontinuadas e/ou até mesmo banidas pela União Europeia, se assim a vontade das muitas associações ambientais prevalecerem e as políticas comunitárias e nacionais o ditarem. Neste contexto, é fortemente recomendado que na instalação ou substituição dos sistemas técnicos se optem por sistemas à base de energias limpas e preferencialmente renováveis ou apoiadas por energias renováveis. Por energias limpas entenda-se a eletricidade, que tendencialmente deverá ser produzida de forma cada vez mais limpa e com uma mix energético renovável cada vez maior. A biomassa (lenha, *pellets*, estilha, etc), sendo, de facto, uma alternativa às energias de origem fóssil e até, por sinal, renovável, tem o problema da evacuação dos gases, produto da combustão, que nem sempre é fácil/possível de integrar num edifício existente e que afetará, seguramente, caso se massifique a solução, a qualidade do ar na área urbana e arredores.

Não se mencionando, para já, os sistemas solares, por serem uma fonte de energia intermitente, obrigando sempre à instalação de um sistema técnico convencional, enumeram-se as soluções que se consideram melhores do ponto de vista da eficiência energética.

- **Preparação de águas quentes sanitárias**

Começando pelos sistemas de preparação de águas quentes sanitárias, e atendendo a todas as premissas já mencionadas, a preferência recai essencialmente sobre a aerotermia, nomeadamente as bombas de calor. Estes equipamentos têm como principais vantagens:

- A elevada eficiência graças às temperaturas médias exteriores generosas do nosso país e da zona climática em questão;
- A possibilidade de poderem ser alimentados por energia limpa e gratuita produzida por painéis fotovoltaicos ou aerogeradores.

Em termos de desvantagem há que referir eventuais constrangimentos de espaço e de zonas técnicas onde colocar as máquinas, sempre problemático em zonas de elevada densidade habitacional. Existe ainda a questão do valor de investimento, por enquanto mais elevado relativamente a outras soluções não tão “amigas do ambiente”, questão que se dissipa a longo prazo, por um custo de exploração tendencialmente cada vez menor, especialmente se apoiado por energia fotovoltaica ou eólica.

Numa perspetiva mais virada para a biomassa há que mencionar os recuperadores de calor e salamandras. Tais equipamentos utilizam matéria-prima endógena e, portanto, renovável, mas é importante alertar para três aspetos importantes:

- Os já referidos constrangimentos ao nível da exaustão dos produtos da combustão, nem sempre fáceis ou possíveis de integrar nos edifícios existentes;
- O custo da matéria-prima, que tem oscilado ao longo do tempo, em especial o caso dos *pellets* devido aos custos de produção dos mesmos;
- O impacto na qualidade do ar, na medida em que o processo de combustão liberta micropartículas para a atmosfera.

Por fim, caso os consumidores insistam no uso de gás natural (o menos nocivo dos combustíveis fósseis), a solução a adotar deverá ter em consideração o rendimento e eficiência dos equipamentos, sendo as caldeiras de condensação as que apresentam melhores valores.

Para mais informações sobre os sistemas convencionais de preparação de água quente sanitária sugere-se a consulta dos **Guias sobre Recuperadores de calor e Salamandras e Esquentadores e Caldeiras**, disponíveis no Portal SCE (www.sce.pt).

Sugere-se também a consulta da **Ficha Técnica para Bombas de Calor**, disponível no Portal da ADENE (<https://aquecimentoeficiente.adene.pt/>).

- **Aquecimento ambiente/climatização**

Em linha com o que já foi mencionado, a solução mais adequada para aquecimento/climatização das habitações são os sistemas de aerotermia, mais concretamente os sistemas de ar condicionado tipo “split” e “multi-split”. Estes equipamentos têm as seguintes vantagens:

- Para além de permitirem aquecer a habitação também permitem arrefecer, o que num cenário de aquecimento global, com anos cada vez mais quentes e com maior número de dias quentes por ano, será certamente uma maior valia no futuro que se aproxima;
- Eficiência elevada (quanto maior o COP/SCOP² melhor a eficiência em aquecimento e quanto maior o EER/SEER³ melhor a eficiência em arrefecimento)
- Facilidade de instalação;
- A possibilidade de poderem ser alimentados por energia limpa e gratuita produzida por painéis fotovoltaicos ou aerogeradores.

Os sistemas de ar condicionado tipo “split” e “multi-split” são um dos vários tipos possíveis de sistemas de aerotermia bomba de calor ar-ar. Existem outros sistemas bomba de calor ar-ar como por exemplo os VRF's,⁴ e até outros do tipo ar-água (chiller's/mini-chillers) que poderão funcionar com pavimento radiante, radiadores e ventiloconvectores, mas que habitualmente se traduzem em soluções com investimento inicial mais avultado, com maior complexidade e maiores custos de exploração. Dependendo da dimensão das habitações e do nível do conforto e estético pretendido existem várias possibilidades, pelo que os promotores deverão recorrer sempre ao apoio de um técnico devidamente credenciado.

Considerando uma solução de biomassa, existe uma gama enorme e variada de caldeiras, recuperadores de calor e salamandras, que permitirão fazer uso da lenha e dos *pellets*, matéria-prima mais comum, ou outras fontes como por exemplo a estilha. Neste tipo de solução convém alertar para os seguintes aspetos:

- Eventuais constrangimentos ao nível da exaustão dos produtos da combustão, nem sempre fáceis ou possíveis de integrar nos edifícios existentes;
- O custo da matéria-prima, que tem oscilado ao longo do tempo, em especial o caso dos *pellets* devido aos custos de produção dos mesmos;
- O impacto na qualidade do ar, na medida em que o processo de combustão liberta micropartículas para a atmosfera.

Na eventualidade dos promotores optarem pelo uso de gás natural (o menos nocivo dos combustíveis fósseis), a solução a adotar deverá ter em consideração o rendimento e eficiência dos equipamentos, sendo as caldeiras de condensação as que apresentam melhores valores.

² COP/SCOP – Coefficient Of Performance/Seasonal Coefficient Of Performance

³ EER/SEER – Energy Efficiency Ratio/Seasonal Energy Efficiency Ratio

⁴ VRF – Variable Refrigerant Flow (Volume de refrigerante variável)

Para mais informações sobre os sistemas de aquecimento/climatização sugere-se a consulta dos **Guias sobre Recuperadores de calor e Salamandras, Esquentadores e Caldeiras e Ar Condicionado Doméstico**, disponíveis no Portal SCE (www.sce.pt).

- **Ventilação eficiente**

Esta componente dos edifícios habitacionais é muitas vezes descurada, embora seja de grande importância. A legislação em vigor do Sistema de Certificação Energética preconiza uma taxa de renovação na ordem das 0,5 RPH⁵. Um valor inferior coloca em causa a salubridade dos espaços e a qualidade do ar interior, para além de propiciar o surgimento de condensações, fungos e bolores no caso das habitações com muita humidade. Por outro lado, um valor superior é prejudicial em termos de consumos energéticos.

Nas habitações mais antigas é habitual encontrarmos soluções de caixilharia sem qualquer classificação e com taxas de infiltração muito elevadas, ou até mesmo aberturas francas na fachada, o que resulta em elevadas perdas térmicas e, por conseguinte, necessidades de aquecimento exageradas.

Porém, nas intervenções de reabilitação também é habitual verificar-se a colocação de caixilharias com elevado nível de estanquidade sem se contabilizar quaisquer dispositivos de admissão de ar novo, o que torna as habitações demasiado estanques e o surgimento de problemas caso os habitantes não tenham por hábito abrir as janelas e ventilar.

Nestas condicionantes recomenda-se vivamente que nas intervenções se tenha em atenção a problemática da ventilação, devendo ser consideradas grelhas autorreguláveis para sistemas de ventilação natural, ventiladores de extração eficientes para sistemas de ventilação híbrida e unidades de ventilação com recuperação de calor no caso de sistemas 100% mecânicos. Destas três possibilidades é sempre preferível a solução de ventilação natural por, obviamente, não despende de energia para poder funcionar.

Para mais informações sobre os sistemas de ventilação sugere-se a consulta dos **Guia sobre Sistemas de Ventilação**, disponível no Portal SCE (www.sce.pt).

- **Energias renováveis**

No que toca à aerotermia e à biomassa, nos pontos anteriores já foram tecidas as devidas considerações, vantagens e desvantagens e aplicabilidade ao aquecimento ambiente, climatização e preparação de águas quentes sanitárias. Quanto às restantes energias renováveis mais comumente usadas (energia solar e energia eólica) a sua utilização acarreta sempre o problema da intermitência, pois nem sempre há coincidência entre a disponibilidade do sol ou do vento com as necessidades de consumo. No caso concreto das ARU's de Braga, o regulamento municipal admite a possibilidade de utilização de painéis fotovoltaicos e solares, desde que sujeitos a uma avaliação cuidada e ponderada que evite a descaraterização e respeite o carácter ambiental arquitetónico e estético do Centro Histórico. Assim, sem descurar o cumprimento das exigências municipais inerentes ao correto enquadramento dos sistemas no ambiente arquitetónico das ARU's, recomenda-se a instalação de sistemas solares térmicos para preparação de água quente sanitária. Com esta medida estima-se uma

5 RPH – Renovação Por Hora

redução de pelo menos 50% das necessidades relacionadas com a produção de água quente sanitária.

Para mais informações sobre os sistemas solares térmicos sugere-se a consulta dos **Guia sobre Sistemas Solares Térmicos**, disponível no Portal SCE (www.sce.pt).

Em relação à energia fotovoltaica, o grande problema prende-se com o desfasamento entre o período de maior disponibilidade solar (durante o dia) e o perfil de ocupação e utilização dos equipamentos no sector habitacional (normalmente à noite). Ainda que o problema possa ser resolvido com a acumulação de energia em baterias, tal solução obriga a um investimento adicional, que aos preços atuais da energia dificilmente oferecerá viabilidade económica. Refira-se, porém, a escalada do preço da eletricidade no último ano (2021/2022), que a manter-se nesta tendência poderá, muito em breve, viabilizar a instalação de baterias.

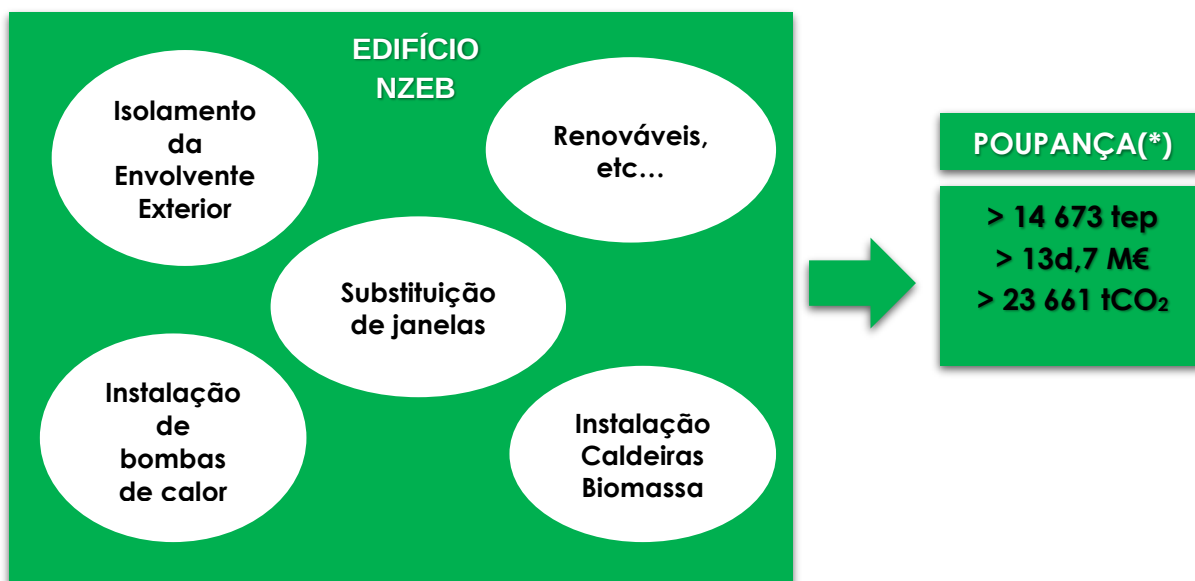
Um investimento na instalação de painéis fotovoltaicos obrigará, impreterivelmente, a uma avaliação cuidada das necessidades que podem realmente ser supridas pelo sistema e a uma eventual alteração nos hábitos das pessoas, no sentido de melhor gerirem o período do dia em que consomem energia.

A poupança resultante da instalação de sistemas fotovoltaicos, assim como o retorno de investimento é difícil de generalizar, considerando todas as condições atrás mencionadas.

Para mais informações sobre os sistemas solares fotovoltaicos sugere-se a consulta dos **Guia sobre Sistemas Solares Fotovoltaicos**, disponível no Portal SCE (www.sce.pt).

Ainda no âmbito das energias renováveis será de mencionar a possibilidade de instalação de aerogeradores de eixo vertical, cujo valor unitário está cada vez mais em conta. Contudo, e de acordo com o histórico de velocidade do vento em Braga (retirado do portal www.meteoblue.com), cujo valor médio ronda os 4 m/s, baixo para garantir o funcionamento nominal da generalidade dos aerogeradores no mercado, não se considera, para já, como viável, a massificação da aplicação desta tecnologia nas ARU's de Braga.

RESUMINDO



(*) – No pior cenário