



PROJETO DE ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL E DE DELIMITAÇÃO DAS ARU BRAGA NORTE E BRAGA NASCENTE

Memória descritiva

Agosto 2016



EQUIPA TÉCNICA

QUATERNAIRE PORTUGAL, CONSULTORIA PARA O DESENVOLVIMENTO, S.A.

Daniel Miranda [Quaternaire Portugal - **coordenação global**]

Artur Costa [Quaternaire Portugal]

Joana Martins [Quaternaire Portugal]

Hipólito Sousa [consultoria externa especializada em engenharia – SOPSEC, SA]

Jerónimo Botelho [consultoria externa especializada em engenharia – SOPSEC, SA]

MUNICÍPIO DE BRAGA

Miguel Bandeira [Vereador - Pelouros da Regeneração Urbana, Património, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo]

Fátima Pereira [Gabinete de Apoio à Vereação]

Nuno Jacob [Divisão de Inovação, Sistemas de Informação e Qualidade]

Filipa Corais [Divisão de Trânsito e Mobilidade]

ÍNDICE

UMA VISÃO CONCERTADA PARA A REABILITAÇÃO URBANA	8
NOVOS DESAFIOS PARA A REABILITAÇÃO URBANA	9
1. ENQUADRAMENTO	10
2. DA PERTINÊNCIA DE UMA POLÍTICA MUNICIPAL DE REABILITAÇÃO URBANA AO NOVO MAPA DAS ARU DA CIDADE	14
3. A CIDADE DE BRAGA E O SEU CONTEXTO	20
4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BRAGA SUL: UMA “PONTE” COM O FUTURO.....	25
4.1. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	25
4.2. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU.....	50
4.3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL.....	59
4.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR COM A ORU DE BRAGA SUL.....	61
4.5. AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA PROGRAMADAS.....	62
5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BRAGA NORTE: <i>O DESPERTAR DOS ITINERÁRIOS DO CÁVADO</i>	65
5.1. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	65
5.2 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	103
5.3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE.....	110
5.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR COM A ORU DE BRAGA NORTE	111
5.5. AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA PROGRAMADAS.....	114
6. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BRAGA NASCENTE: <i>O NOVO CENTRO URBANO DO SÉCULO XXI</i>	117
6.1. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	117
6.2. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	132
6.3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NASCENTE	136
6.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR COM A ORU DE BRAGA NASCENTE	137
6.5. AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA PROGRAMADAS.....	138
7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	142
7.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL.....	142
7.1.1. INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	142
7.1.2. INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO	147
7.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA.....	148

7.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	150
ANEXOS	154
ANEXO 01 PLANTA GLOBAL DAS ARU DELIMITADAS OU EM PROCESSO DE DELIMITAÇÃO NA CIDADE DE BRAGA	154
ANEXO 02 PLANTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL.....	154
ANEXO 03 PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE.....	154
ANEXO 04 PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NASCENTE	154
ANEXO 05 PLANTAS CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL DAS ARU	154
ANEXO 06 MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006]	155

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU	12
FIGURA 2 MAPA DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE BRAGA DELIMITADAS OU EM PROCESSO DE DELIMITAÇÃO/ ALTERAÇÃO	19
FIGURA 3 ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NO TERRITÓRIO CORRESPONDENTE ÀS ARU DA CIDADE	23
FIGURA 4 UOPG 21 - QUINTA DAS PORTAS	30
FIGURA 5 UOPG 22 - ÁREA SUL DA CIDADE	31
FIGURA 6 UOPG 23 - SANTA TECLA.....	32
FIGURA 7 ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL.....	35
FIGURA 8 CARTA MILITAR DE PORTUGAL, SÉRIE M 888 ESCALA 1/25 000, 1952. EXTRATO DAS FOLHAS 56 E 70 ESTÁDIO MUNICIPAL (A AZUL) E BAIRRO DUARTE PACHECO (A VERMELHO).....	37
FIGURA 9 EVOLUÇÃO DA URBANIZAÇÃO PRÉ 1975 (A PRETO) E PÓS 1975 (A VERMELHO)	38
FIGURA 10 ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA SUL	39
FIGURA 11 MORFOLOGIAS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL	40
FIGURAS 12 E 13 BAIRRO SOCIAL PONTE DOS FALCÕES	42
FIGURAS 14 E 15 URBANIZAÇÃO DO FUJACAL	43
FIGURAS 16 E 17 URBANIZAÇÃO DO CARANDÁ	44
FIGURA 18 BAIRRO DUARTE PACHECO.....	44
FIGURA 19 BAIRRO NOGUEIRA DA SILVA	45
FIGURA 20 BAIRRO DA IMACULADA CONCEIÇÃO	46
FIGURA 21 E 22 LOTEAMENTO DA “ALDEIA DOS MACACOS” (CIMA) E URBANIZAÇÕES NA “QUINTA DA CAPELA” (BAIXO).....	46
FIGURA 23 LOCALIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS DEVOLUTOS (ASSINALADOS A VERMELHO).....	48
FIGURA 24 SISTEMA PATRIMONIAL EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL	49
FIGURA 25 DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL EM VIGOR (CF. AVISO N.º 24880/2011, DR, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2011)	51
FIGURA 26 ACCRU DO SÍTIO DOS GALOS	53
FIGURA 27 VISTA AÉREA DO SISTEMA ECOLÓGICO.....	53
FIGURA 28 VISTA AÉREA DOS EQUIPAMENTOS PRESENTES NA ARU DE BRAGA SUL.....	54
FIGURA 29 E 30 BAIRRO DE SANTA TECLA (CIMA) E COMPLEXO HABITACIONAL DO PICOTO (BAIXO)	55
FIGURAS 31, 32 E 33 VISTA AÉREA DA URBANIZAÇÃO DO FUJACAL (CIMA), DO CARANDÁ (MEIO) E DA FUMBRAL (BAIXO)	56

FIGURA 34 E 35 UNIDADES INDUSTRIAIS ABANDONADAS: ANTIGA FÁBRICA SAROTOS (CIMA) E ANTIGA FUNDIÇÃO DA FUMBRAL (BAIXO) ...	57
FIGURA 36 VISTA AÉREA DA ÁREA INDUSTRIAL DE FERREIROS	58
FIGURA 37 ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL	60
FIGURA 38 UOPG 6 – PARQUE E ÁREA DE EXPANSÃO DE REAL-DUME	66
FIGURA 39 UOPG 7- PARQUE NORTE E ENVOLVENTE	68
FIGURA 40 UOPG 13- HORTA E CONSOLIDAÇÃO URBANA DE CONES	69
FIGURA 41 ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	72
FIGURA 42 TIPO DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO	72
FIGURA 43 ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA NORTE	74
FIGURA 44 TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE.....	75
FIGURA 45 CÉRCEAS DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	76
FIGURA 46 MORFOTIPOLOGIAS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	77
FIGURA 47 COMPLEXO DESPORTIVO – ESTÁDIO MUNICIPAL AXA E PISCINAS MUNICIPAIS	79
FIGURAS 48 E 49 COMPLEXO DAS PISCINAS MUNICIPAIS – VISTA PELO EXTERIOR (ESQ.) E PELO INTERIOR (DIR.)	78
FIGURA 50 HIPÓTESE DE EVOLUÇÃO CONSTRUTIVA DO CONJUNTO MONÁSTICO	81
FIGURA 51 VISTA CONJUNTA DO EDIFICADO DA CAPELA DE S. FRUTUOSO DE MONTÉLIOS E DO CONVENTO SÃO FRANCISCO DE REAL	82
FIGURA 52 PLANTE DE EQUIPAMENTOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	83
FIGURAS 53 E 54 BAIRRO DAS ANDORINHAS (ESQ.) E BAIRRO DA MISERICÓRDIA (DIR.)	84
FIGURAS 55 E 56 VISTA GERAL DO EIXO RESIDENCIAL DA AVENIDA ARTUR SOARES (ESQ.) E MORADIA DEVOLUTA (DIR.)	84
FIGURA 57 VISTA PARCIAL DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE ELEVADA DENSIDADE NO QUADRANTE SUDESTE DA ARU BRAGA NORTE	85
FIGURA 58 EDIFÍCIOS INACABADOS NA ARU DE BRAGA NORTE	86
FIGURA 59 ZONA DE EXPANSÃO URBANA NA ENVOLVENTE DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA.....	87
FIGURAS 60 NÚCLEO DE MATRIZ RURAL DE DUME	88
FIGURAS 61 EXEMPLO DE UMA “CASA DE BRASILEIRO” EM DUME (CASA DA PEREIRA, CLASSIFICADA COMO IIP)	89
FIGURAS 62 NÚCLEO DE MATRIZ RURAL DE REAL	90
FIGURAS 63 NÚCLEO DE MATRIZ RURAL DO PENEDO (DIR.)	91
FIGURAS 64 E 65 ELEMENTOS RUR-URBANOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	92
FIGURA 66 VIAS INFRAESTRUTURADAS	93
FIGURAS 67 E 68 MIRADOURO DA AV. ARTUR SOARES (ESQ.) E ESPAÇO PÚBLICO DO BAIRRO DAS ANDORINHAS (DIR.).....	94
FIGURA 69 LIGAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL ENTRE O BAIRRO DAS ANDORINHAS E O BAIRRO DA MISERICÓRDIA	96
FIGURAS 70 E 71 ESTACIONAMENTO FORMAL DE AUTOMÓVEIS NO PARQUE DO ESTÁDIO (ESQ.) E NO BAIRRO DAS ANDORINHAS (DIR.)	97
FIGURA 72 TERMINAL RODOVIÁRIO DE BRAGA.....	99
FIGURA 73 ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRAGA.....	100
FIGURA 74 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO COMO MN E IIP NA ARU DE BRAGA NORTE E RESPECTIVAS ÁREAS DE PROTEÇÃO	101
FIGURA 75 SISTEMA PATRIMONIAL EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE.....	102
FIGURAS 76 E 77 VISTA AÉREA DO ESTÁDIO MUNICIPAL E DA PISCINA MUNICIPAL (OBRA SUSPensa) E DO PROJETADO PARQUE NORTE ..	104
FIGURA 78 VISTA AÉREA DA CAPELA DE SÃO FRUTUOSO, IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO	105
FIGURA 79 VISTA AÉREA DA CAPELA DE SÃO FRUTUOSO, IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO	105
FIGURA 80 VISTA AÉREA DO NÚCLEO ANTIGO DO LUGAR DE REAL	106
FIGURA 81 BAIROS DA MISERICÓRDIA, SÃO MARTINHO E DAS ANDORINHAS	106
FIGURA 82 VISTA AÉREA DA MALHA URBANA QUE MEDEIA O CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA E O CENTRO ANTIGO DE REAL	107
FIGURA 83 VISTA AÉREA PARCIAL DA “URBANIZAÇÃO DE MONTÉLIOS”	107
FIGURA 84 VISTA AÉREA PARCIAL DA URBANIZAÇÃO QUINTA DE INFÍAS (BAIRRO DAS FONTAINHAS) E DA URBANIZAÇÃO DA QUINTA DE CABANELAS	108
FIGURA 85 DEMARCAÇÃO DA CIRCULAR URBANA (TROÇO NORTE)	108
FIGURA 86 VISTA AÉREA DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRAGA.....	109

FIGURA 87 VISTA AÉREA DO CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES DE BRAGA	109
FIGURA 88 DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE	111
FIGURA 89 UOPG 9 PARQUE DE SETE FONTES	117
FIGURA 90 UOPG 17 - QUINTA DOS PEÕES.....	119
FIGURA 91 MORFOTIPOLOGIAS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NASCENTE	123
FIGURA 92 VISTA AÉREA DO BAIRRO DE AREAL DE BAIXO	124
FIGURA 93 VISTA AÉREA DO BAIRRO DE AREAL DE CIMA	124
FIGURA 94 VISTA AÉREA DO BAIRRO SOCIAL DAS ENGUARDAS	125
FIGURA 95 VISTA AÉREA DO HOSPITAL DE BRAGA	125
FIGURA 96 PLANTA DO CAMPUS DE GUALTAR DA UNIVERSIDADE DO MINHO	126
FIGURA 97 VISTA AÉREA DO FUTURO PARQUE DAS SETE FONTES.....	127
FIGURA 98 VISTA AÉREA DO PARQUE INDUSTRIAL DAS SETE FONTES	128
FIGURA 99 VISTA AÉREA DA FÁBRICA CONFIANÇA E ENVOLVENTE PRÓXIMA	128
FIGURA 100 ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA NASCENTE	129
FIGURA 101 ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA NASCENTE	130
FIGURA 102 SISTEMA PATRIMONIAL EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NASCENTE	131
FIGURAS 103 E 104 VISTA AÉREA DO PARQUE DAS SETE FONTES	133
FIGURA 105 VISTA AÉREA DOS EQUIPAMENTOS PRESENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE	133
FIGURA 106 E 107 BAIRRO SOCIAL DAS ENGUARDAS (ESQ.) E BAIRRO DA ALEGRIA (DIR.).....	134
FIGURA 108 E 109 VISTA AÉREA DE AREAL DE BAIXO (ESQ.) E DE CIMA (DIR.).....	134
FIGURA 110 VISTA AÉREA DAS INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS.....	135
FIGURA 111 VISTA AÉREA DA ANTIGA FÁBRICA CONFIANÇA	135
FIGURA 112 DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NASCENTE	137
FIGURA 113 SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	146

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 INDICADORES E DE SÍNTESE RELATIVOS ÀS ARU DA CIDADE E SUA CONTEXTUALIZAÇÃO NO CONCELHO E CIDADE DE BRAGA	23
QUADRO 2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO DOS EDIFÍCIOS	24
QUADRO 3 POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BRAGA SUL.....	33
QUADRO 4 FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA SUL	33
QUADRO 5 ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA	33
QUADRO 6 NÍVEL DE ESCOLARIDADE NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA.....	34
QUADRO 7 ATIVIDADE ECONÓMICA DOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA	34
QUADRO 8 SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS EMPREGADOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA	34
QUADRO 9 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL	35
QUADRO 10 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL	49
QUADRO 11 INVESTIMENTOS PROGRAMADOS NO ÂMBITO DO PEDU BRAGA 2020 NA ARU DE BRAGA SUL	62
QUADRO 12 POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BRAGA NORTE.....	69
QUADRO 13 FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NORTE	70
QUADRO 14 ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA	70
QUADRO 15 NÍVEL DE ESCOLARIDADE NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA.....	70



QUADRO 16 ATIVIDADE ECONÓMICA DOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA.....	71
QUADRO 17 SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS EMPREGADOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA	71
QUADRO 18 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	73
QUADRO 19 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE	102
QUADRO 20 INVESTIMENTOS PROGRAMADOS NO ÂMBITO DO PEDU BRAGA 2020 NA ARU DE BRAGA NORTE	114
QUADRO 21 POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BRAGA NASCENTE	120
QUADRO 22 FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE.....	120
QUADRO 23 ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA.....	120
QUADRO 24 NÍVEL DE ESCOLARIDADE NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA	121
QUADRO 25 ATIVIDADE ECONÓMICA DOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA	121
QUADRO 26 SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS EMPREGADOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA	121
QUADRO 27 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DE BRAGA NASCENTE.....	122
QUADRO 28 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NASCENTE	131
QUADRO 29 INVESTIMENTOS PROGRAMADOS NO ÂMBITO DO PEDU BRAGA 2020 NA ARU DE BRAGA NASCENTE	139
QUADRO 30 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF.....	143
QUADRO 31 NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.....	145
QUADRO 32 INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO CIVA	147

UMA VISÃO CONCERTADA PARA A REABILITAÇÃO URBANA

Com a aprovação das novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), o Município de Braga pretende estender a dinâmica de revitalização económica e de reabilitação urbana para lá dos limites do centro histórico da Cidade – que queremos também reforçar como um espaço privilegiado em termos da qualidade de vida, da centralidade das actividades e da inovação –, favorecendo o surgimento e a afirmação de novas centralidades com elevado potencial de atracção e de transformação.

Este documento, que consiste no processo de delimitação de duas novas ARU na Cidade - ARU de Braga Norte e ARU de Braga Nascente - e a alteração de uma das ARU existente - Braga Sul -, está sustentado no princípio de actuação que tem norteado as iniciativas Municipais nas mais diversas áreas: o da concertação dos agentes e das instituições, das iniciativas públicas e privadas e dos respectivos investimentos num projecto comum.

A articulação com os agentes privados é um dos factores fundamentais para o sucesso da regeneração urbana da Cidade. Ao Município cabe, cada vez mais, este papel catalisador e orientador de ser um parceiro activo e dinamizador das iniciativas privadas ao nível da regeneração urbana. Deste modo, consideramos que os investimentos alvo de candidatura através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e os investimentos previstos ao nível das instituições e dos privados constituem uma forte alavanca para o processo de regeneração urbana.

A criação do Conselho Estratégico para a Regeneração Urbana (CERPUB) é o espelho da política pública que queremos implementar: participada, inclusiva e abrangente, dando aos agentes e às instituições uma voz activa e um papel central na construção de Braga.

Acreditamos que a intervenção de reabilitação prevista para o Convento de S. Francisco, fruto de uma parceria com a Universidade do Minho; a construção da Cidade Desportiva apoiada no projecto da Academia do S.C. Braga e as parcerias com a Universidade do Minho e com empresas de referência como a Bosch, entre outras, serão fortes âncoras capazes de regenerar todo o tecido urbano envolvente. A estas iniciativas que contam com o inestimável apoio dos agentes privados aliam-se as intervenções públicas previstas para o Parque de Exposições de Braga, para o Parque Eco-Monumental das Sete Fontes e para a intervenção nos Bairros Sociais de Santa Tecla, Enguardas e Picoto.

Estamos convictos que, com a aprovação das novas ARU e a alteração de uma ARU existente, estamos a dar um enorme impulso com vista a incentivar a reabilitação urbana, nomeadamente o edificado e o espaço público que evidenciam níveis de degradação física consideráveis, adoptando ao mesmo tempo modelos concertados com as crescentes preocupações sociais, culturais e económicas. Vamos, para isso, criar também condições ao nível dos incentivos fiscais para potenciar o investimento privado, de modo a que condomínios e proprietários possam avançar com intervenções de reabilitação.

Braga assume-se hoje como uma porta aberta para a regeneração urbana.

Ricardo Rio

Presidente da Câmara Municipal de Braga

NOVOS DESAFIOS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

O novo regime legal que enquadra a reabilitação urbana em Portugal estabelece a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) como um novo desígnio de compromisso entre as áreas urbanas consolidadas e a necessidade premente de prosseguir com a promoção do desenvolvimento das nossas cidades. Trata-se de uma perspectiva integrada de intervenção nos tecidos urbanos que, para além da instrumentalidade intrínseca que disponibiliza, designadamente, de mapeamento dos alvos imediatos a atingir, vem confirmar uma realidade mais ampla dos tempos que vivemos. Desde logo a generalização da vida urbana num contexto cada vez mais diversificado de ocupação, dos usos, de modos de estar e dos novos estilos de vida, que marcam a contemporaneidade das sociedades ocidentais. Também elas, diga-se, cada vez mais envelhecidas, num quadro de recessão demográfica, no imediato, condicionador dos paradigmas expansivos. Vivemos um momento de revisitação das nossas cidades.

Em muitas circunstâncias existentes, o edificado, os equipamentos e a infra-estrutura, reclamam renovadas sustentabilidades. Por exemplo, é sabido que a carência de habitação coexiste com uma oferta excessiva de alojamentos, muitos deles sem nunca terem sido habitados; diversos dos equipamentos existentes estão hoje desadequados das finalidades para os quais foram concebidos, tanto pelo baixo como pelo excessivo número dos seus usufrutuários; a infra-estrutura até agora tendo vindo a ser atomizada num ciclo de crescimento individualizado vê a prazo a sua sustentabilidade ameaçada, devido aos pesados custos da dispersão.

A reabilitação urbana, até há bem pouco tempo confinada à preservação física do edificado e do espaço público dos centros históricos, e/ou dos grandes conjuntos patrimoniais, da habitação social, afigura-se agora desafiadora de novas finalidades e mais objectivos. Para além da *construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios*, incorpora outro tipo de intangibilidades consensualizáveis ao nível dos padrões de qualidade de vida, que se inscrevem no plano da integração social, do desenvolvimento económico, da tranquilidade das comunidades, da diversidade cosmopolita que potencia a vida urbana. Mas também passa a incidir em novos tecidos territoriais antes excluídos do conceito, como a coroa urbana edificada no século anterior; os parques empresariais; os loteamentos devolutos já infra-estruturados, todavia por edificar; e os grandes equipamentos colectivos.

A Reabilitação Urbana é assumida pelo município de Braga como um dos fundamentos estratégicos do seu desenvolvimento. Nesse sentido têm vindo a ser dados passos firmes por parte do executivo no sentido de estimular a reabilitação urbana, quer através dos instrumentos de planeamento, expressos na Revisão do Plano Diretor Municipal e no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, recentemente aprovados; pelos incentivos fiscais e apoio técnico e logístico, quer pela concertação dos investimentos afirmados, na relação privilegiada entre o município com os agentes e as instituições. No âmbito desta visão avançou-se com dois procedimentos fundamentais: reavaliar o potencial das duas ARU's já existentes (*Centro Histórico e Braga Sul*), e redelimitar as novas (*Nascente e Norte*), dando assim coerência ao entorno da cidade consolidada; e, o de criar um órgão consultivo, promotor da participação qualificada em matérias relacionadas com a regeneração urbana, designadamente, representando os actores e as instituições dos quais mais depende o desenvolvimento social, económico e cultural em Braga.

Procedeu-se à redelimitação da ARU - *Braga Sul* – de molde a fazê-la coalescer com o *Centro Histórico* que lhe é contíguo, e procedeu-se à criação de duas novas ARU's, a partir de um documento que foi partilhado e discutido com diversos agentes e instituições, e que irá ser sujeito a aprovação do Executivo e da Assembleia Municipal durante o próximo mês de setembro. Assim, a redelimitação da ARU *Braga Sul* e a criação de novas ARU's, que integram o anel contemporâneo de crescimento da cidade, contemplam zonas carentes de intervenção pública e privada, e vêm dotar o município de um instrumento capaz de fomentar o investimento neste capítulo. Face ao esmorecimento do investimento público e ao condicionamento expectante dos financiamentos no quadro europeu para o sector, impõe-se agora persuadir e captar os privados para o potencial atrator da reabilitação urbana. Na certeza do seu sucesso como segmento de investimento que agora se apresenta. Simultaneamente prosseguem os projectos estruturantes, dinamizadores da regeneração urbana, já identificados no âmbito do PDM, e que estão elencados nas candidaturas cujo suporte se enquadra no PEDU, entre os quais se destaca, o Mercado Municipal, o Parque de Exposições de Braga, e as intervenções nos Bairros Sociais.

Por seu turno, a criação do Conselho Estratégico para a Regeneração Urbana (CERPUB) que o Município de Braga irá empossar nos próximos dias, visa promover uma política pública participada e abrangente, capaz de mobilizar os seus recursos e envolver os seus agentes, instituições e cidadãos. Salientando-se que, ao que tudo indica, este será o primeiro do género do País. O objectivo principal que superintende este órgão consultivo será pois o de acompanhar e avaliar as linhas estratégicas de actuação municipal nos domínios da regeneração urbana e da qualificação e partilha do debate multisectorial que se pretende.

Estamos convictos que a reabilitação urbana, em particular a dinâmica que se prevê à escala das ARU's, para os próximos anos, irá constituir um dos sectores mais animados de qualificação da vida urbana e do desenvolvimento socioeconómico do concelho de Braga.

Miguel Melo Bandeira

Agosto, 2016

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento consiste na versão final do **projeto de alteração da Área de Reabilitação Urbana de Braga Sul [ARU Braga Sul]** e **dos projetos de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Braga Norte [ARU Braga Norte]** e **Braga Nascente [ARU Braga Nascente]**, elaborados em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU - Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado e republicado pela Lei n.º32/2012 de 14

de Agosto), a submeter a deliberação por parte da Câmara Municipal de Braga e, em caso de aprovação, da Assembleia Municipal.

O RJRU entende o conceito de reabilitação urbana como uma “*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*” (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como uma “*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...*” (Lei n.º 32/2012).

Em Portugal, são primordialmente os municípios que têm competências na promoção do desenvolvimento urbano e na implementação das políticas urbanas de nível local, através, não só de instrumentos de gestão territorial (Planos Diretores Municipais, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor), mas também de instrumentos de natureza estratégica com incidência territorial específica, caso das Estratégias ou Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, definidos para Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas pelos municípios, onde se estabelecem as opções estratégicas de desenvolvimento territorial de base local.

Ora, sendo a delimitação de ARU uma competência das autarquias, parece inequívoco que o processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada. Esta estratégia deverá estar articulada de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento territorial e socioeconómico delineado para a cidade, devendo os objetivos da estratégia municipal de reabilitação urbana resultar de uma especificação e atualização das orientações políticas que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação.

Os conteúdos que enformam este documento respeitam os pressupostos estabelecidos no Artigo 13º do RJRU, referentes à aprovação e alteração de Áreas de Reabilitação Urbana, concretamente:

- ➡ a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ➡ a planta de delimitação da área abrangida;

- o quadro de 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).

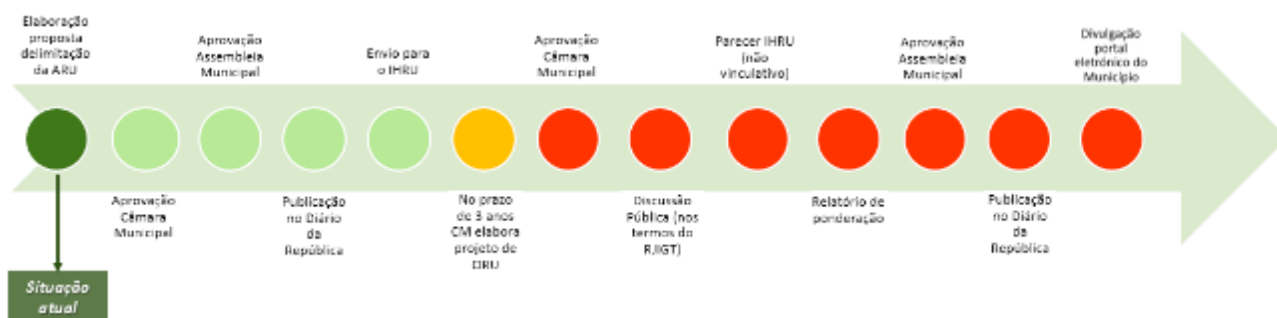
Estando este documento aprovado poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal das Áreas de Reabilitação Urbana de Braga Norte e Braga Nascente e de alteração legal da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Braga Sul (publicada em sede de Diário da República através do Aviso n.º 24880/2011, de 29 de Dezembro de 2011). A este propósito, convém referir que com a aprovação da alteração da ARU de Braga Sul, e uma vez que o município não procedeu ainda à reformulação ou aditamento da Operação de Reabilitação Urbana (consubstanciada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Braga Sul, elaborado em 2011) aprovada e em vigor desde a mesma data, esta perderá eficácia, deixando assim de estar em vigor. A perda de eficácia da ORU de Braga Sul é automática, aquando do envio do processo de alteração da ARU de Braga Sul para publicação em sede de Diário da República.

De acordo com o RJRU a delimitação de uma ARU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação das ARU de Braga Norte e Braga Nascente, assim como o projeto de alteração da ARU de Braga Sul, terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de Reunião de Câmara Municipal e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de Assembleia Municipal. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação (e de alteração) das ARU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do Diário da República, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda salientar que nos casos em que a aprovação das ARU não ocorra em simultâneo com a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), como acontece com este processo, a delimitação aprovada vigora por um período máximo de três anos, caducando se, findo este período, a correspondente ORU não for ratificada em sede de Assembleia Municipal.

O esquema seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas operações, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste relatório.

FIGURA 1 | PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU





O presente documento, para além desta nota de enquadramento, estrutura-se do seguinte modo:

- um momento inicial de apresentação e fundamentação da abordagem do Município de Braga a uma política de incentivo à reabilitação urbana;
- um capítulo de enquadramento territorial da cidade de Braga, bem como de contextualização das Áreas de Reabilitação Urbana no panorama global da cidade e do concelho;
- três pontos distintos e sequenciais focando cada uma das três ARU em processo de constituição (e alteração). Neste sentido, para cada ARU será apresentada uma análise sintética de caracterização e diagnóstico territorial, os pressupostos e os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida, a planta com a proposta de delimitação da ARU, o quadro dos objetivos estratégicos a prosseguir com a operação de reabilitação urbana (a desenvolver, como já foi referido, no prazo de três anos) e ainda uma incursão pelas linhas preliminares da intervenção, destacando algumas das ações estruturantes de iniciativa pública e privada já conhecidas e assumidas pelos respetivos promotores;
- um capítulo final onde se sintetizam os apoios e incentivos à reabilitação urbana, com destaque para os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património aplicáveis às ações de reabilitação urbana no quadro de uma ARU. Para além destes, apresenta-se o conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Artigo 71º) e sistematizam-se os principais instrumentos de natureza financeira, regulamentar e administrativa que completam o quadro de apoios e incentivos públicos em matéria de reabilitação urbana;

2. DA PERTINÊNCIA DE UMA POLÍTICA MUNICIPAL DE REABILITAÇÃO URBANA AO NOVO MAPA DAS ARU DA CIDADE

Como se pode ler no recente (março de 2016) Relatório Nacional sobre habitação e desenvolvimento urbano sustentável – Nova Agenda Urbana Habitat III (UN-HABITAT), a *“inadequação e desarticulação das políticas sócio urbanísticas, a continuação da expansão urbana e o subaproveitamento dos ativos construídos, a par com a falta de investimento em reabilitação urbana e as dificuldades de coordenação entre políticas públicas setoriais, e entre investimento público e privado, acarretaram, não apenas a degradação das áreas urbanas centrais, sobretudo nas principais cidades que têm vindo a perder população, mas também a expansão desordenada das periferias, com o agravamento da dispersão urbanística e a fragmentação dos espaços livres, agrícolas e naturais”*.

Não será por isso surpreendente que um dos principais desafios urbanos a abordar nesta Nova Agenda Urbana para o século XXI passe pela continuidade dos processos de requalificação dos centros antigos, mas também de outras áreas consolidadas degradadas e desqualificadas, residenciais ou industriais, localizadas principalmente nas periferias das cidades, *“que carecem de maior multifuncionalidade e autonomia, melhor acessibilidade aos equipamentos e serviços básicos quotidianos, e uma melhor articulação com as diferentes formas de mobilidade”* (Relatório Nacional Habitat III – Portugal, 2016).

É inequívoco que a reabilitação urbana está na ordem do dia. Quer no quadro das políticas públicas, quer no debate técnico-científico, quer ainda ao nível do mercado imobiliário e da indústria da construção, a reabilitação urbana surge como uma nova tendência que se tem vindo a evidenciar. Tal como outros conceitos de base técnica que foram ganhando espaço no discurso corrente, a reabilitação urbana está sujeita a diversas interpretações. É todavia no domínio das políticas públicas que maiores dificuldades se colocam à concretização deste paradigma e, curiosamente, é esta a vertente que menos debate tem suscitado.

As opções e técnicas de reabilitação de edifícios são importantes, mas são apenas uma das “faces da moeda”. A reabilitação urbana, entendida como a intervenção sobre o tecido urbano existente (incluindo edifícios, infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e dinâmicas sociais, culturais e económicas), pressupõe uma ação integrada sobre o território que deve ser promovida pelas autarquias locais de uma forma estruturada.

Importa, assim, garantir a articulação entre a política municipal de reabilitação urbana (e o seu quadro operativo) e os instrumentos de planeamento territorial. As recentes mudanças no quadro legal do ordenamento territorial (Nova Lei de Bases da Política Pública dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo e novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) vieram reforçar o papel dos planos municipais na promoção da reabilitação urbana através do controle da expansão urbana e da adoção da viabilidade económico-financeira como um dos princípios base do regime de uso do solo.

A prática recente em Portugal tem permitido constatar que as opções municipais em matéria de ordenamento do território e da reabilitação urbana são definidas “de costas voltadas”, como se de questões totalmente distintas se tratasse. A panóplia de instrumentos colocada à disposição dos municípios para agir nas duas temáticas em apreço é muito vasta: alguns instrumentos são de natureza regulamentar, outros têm natureza operativa; uns são mais

abrangentes em termos territoriais, outros mais circunscritos a determinadas áreas urbanas; uns têm um horizonte de aplicação alargado, enquanto outros têm um carácter mais conjuntural na medida em que respondem a incentivos financeiros específicos.

O carácter vinculativo dos planos territoriais, relativamente às iniciativas dos particulares, é determinante para a concretização das opções em matéria de reabilitação (afinal, cabe aos planos territoriais regular aspetos como a edificação e o uso de solo). Por seu lado, o carácter operacional e os efeitos fiscais dos instrumentos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana são essenciais para a implementação de qualquer política desta natureza. Assim, estas duas vertentes devem ser entendidas como complementares.

Ora, no caso de Braga, estando a revisão do PDM concluída há muito pouco tempo, foi notória a preocupação em refletir na sua estratégia de intervenção uma política de incentivo à reabilitação urbana, declinada nas duas ARU existentes à data da elaboração do PDM e perspetivando a ampliação destes territórios, nomeadamente através de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).

Neste sentido, resulta como uma evidência que a reabilitação urbana é uma prioridade de intervenção do Município de Braga, devidamente plasmada no modelo estratégico de desenvolvimento territorial do novo Plano Diretor Municipal, que adota princípios de colmatção urbana, de contenção do perímetro edificado e de “saldo zero”, assumindo como estratégico o investimento na reabilitação e na regeneração de determinados conjuntos edificados e espaços públicos, através da concertação de iniciativas públicas e privadas, no Centro Histórico de Braga e no seu primeiro anel de expansão urbana, que abarca as propostas de delimitação ARU de Braga Sul, Braga Norte e Braga Nascente.

Entre os objetivos específicos da política de gestão territorial municipal, enunciados no PDM de Braga, importa destacar, como os mais relevantes para uma política de incentivo à reabilitação urbana:

- ➔ a promoção da imagem da cidade, favorecendo maior articulação entre estruturas urbanas, maior coerência de funções, parâmetros de qualidade urbanística e arquitetónica superiores, requalificação do espaço urbano e integração da rede de espaços públicos e, em especial, a consolidação da identidade urbana da cidade;
- ➔ a necessidade de reordenar o território, sem acréscimo da área total de solo urbano
- ➔ a melhoria do nível da programação da ocupação urbana, fazendo depender a expansão urbana da capacidade de reabilitar/ revitalizar as zonas urbanas consolidadas ou as áreas urbanizadas, garantindo um desenvolvimento urbano mais compacto e permitindo o reforço de centralidades intraurbanas;
- ➔ a contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados;
- ➔ a consolidação da rede de equipamentos, contribuindo para a afirmação e para o reforço da centralidade da cidade de Braga, dotando-a de melhores e mais atuais condições de vida.

No âmbito da política municipal de reabilitação e regeneração urbanas, estes objetivos estão, de algum modo, plasmados nos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana do Centro

Histórico de Braga e de Braga Sul (2011), bem como no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Braga ao Portugal 2020 (PEDU Braga 2020), como se verá em capítulos seguintes.

Inclusivamente, o PEDU Braga 2020, na sua componente referente ao Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), reforça uma perspetiva de consolidação e colmatção da malha urbana da cidade, justificando a definição de novas ARU (assim como de alteração da ARU de Braga Sul) como resultado da necessidade de articular a ARU do Centro Histórico com as áreas de expansão da cidade, apoiando-se em projetos estruturantes potenciadores da regeneração urbana situados nestas novas áreas, e também de alargar a dinâmica privada da reabilitação urbana a toda a malha consolidada da cidade, contribuindo para dar maior coerência aos territórios abrangidos por políticas específicas de reabilitação e regeneração urbana.

Em função deste quadro estratégico e operativo, e decorridos quatro anos da entrada em vigor dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga (Aviso n.º 259/2012, Diário da República, 2.ª série, N.º 6, de 9 de janeiro de 2012) e de Braga Sul (Aviso n.º 24880/2011, Diário da República, 2.ª série, N.º 249, de 29 de Dezembro de 2011), e tendo ainda em consideração o dinamismo de reabilitação urbana instalado no centro histórico da cidade e as perspetivas e requisitos do acesso deste Município aos mecanismos de financiamento do Portugal 2020 em matéria de política de cidade, o **Executivo considerou ser oportuno prosseguir de forma mais alargada a política municipal de estímulo à reabilitação urbana, determinando a delimitação de duas novas ARU na cidade e a alteração de uma das ARU existentes, a de Braga Sul.**

Esta decisão advém, fundamentalmente, de quatro motivos:

- i) De um entendimento distinto, por parte deste Executivo Municipal, do que deve ser uma **estratégia municipal de incentivo e estímulo à reabilitação urbana**, procurando abranger todo 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 (sejam atores públicos ou privados) dos instrumentos que permitirão consubstanciar estas políticas;
- ii) Da necessidade de **abarcар um conjunto de investimentos estruturantes em matéria de reabilitação urbana**, essencialmente de natureza pública, mas também privada, permitindo deste modo o acesso aos mecanismos de financiamento da política de cidades previstos no Portugal 2020 (sob a forma de incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis), mais especificamente ao Eixo 5 do Programa Operacional Regional do Norte, referente ao Sistema Urbano, e que condiciona a elegibilidade de investimentos no domínio da reabilitação e regeneração urbanas a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de Áreas de Reabilitação Urbana e que disponham de um “*Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano*” (PEDU);
- iii) Da ambição de, a médio prazo, se **estender a dinâmica privada recente de revitalização económica e de reabilitação urbana** (no sentido mais restrito da reabilitação do parque edificado) para lá dos limites do centro histórico da cidade, favorecendo o surgimento e afirmação de novas centralidades com potencial de atração e de transformação;

- iv) Da imprescindível **coerência e articulação entre este processo e os restantes instrumentos de planeamento territorial e orientações estratégicas** em matéria de desenvolvimento urbano.

É inequívoco que esta é uma política ambiciosa e que por isso necessita, não só do compromisso da autarquia, mas também de um conjunto alargado de agentes locais (institucionais e individuais), num modelo de governação participado e plural, com capacidade de, em conjunto, definir estratégias, prioridades de intervenção e corrigir trajetórias. É neste contexto que surge o **Conselho Estratégico para a Regeneração Patrimonial e Urbana de Braga (CERPUB)**, recentemente criado e que terá como objetivo principal o acompanhamento e avaliação das *“linhas estratégicas de atuação municipal nos domínios da regeneração urbana no sentido de qualificar e partilhar o debate ao nível multisectorial, quer na especialidade quer na representatividade e promover a competitividade do seu tecido empresarial, valorização das suas pré-existências e recursos no âmbito da estratégia definida para um município onde queremos viver, visitar, investir e afirmar internacionalmente”* (retirado do Regulamento do CERPUB).

Este órgão é uma instância de participação consultiva promotora de uma ação estratégica em matérias relacionadas com a regeneração urbana, sendo composto por diversas valências do universo municipal, instituições, associações e coletividades de participação cívica, o setor empresarial e especialistas convidados de reconhecida competência profissional. Deste modo, a participação em torno dos processos de regeneração urbana (sustentado na promoção e valorização patrimonial, cultural e ambiental das Áreas de Reabilitação Urbana) assume-se como eixo estratégico de atuação municipal.

Como corolário desta estratégia municipal de desenvolvimento urbano, em que a reabilitação urbana assume um papel preponderante, a cidade de Braga passará a estar abrangida por quatro Áreas de Reabilitação Urbana, representadas no cartograma seguinte, que pode ser consultado com maior pormenor no anexo 01.

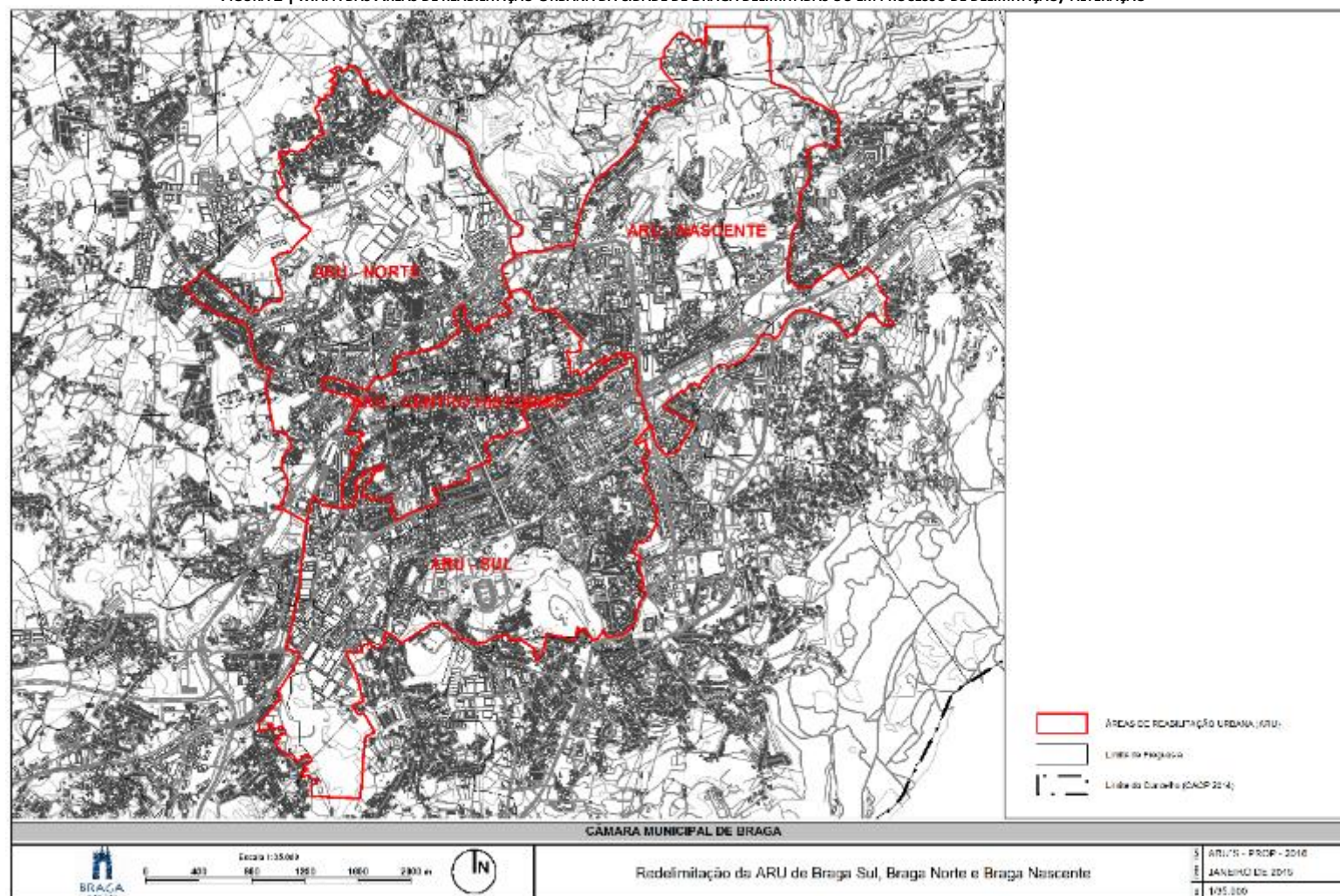
Esta proposta de mapa das ARU da cidade de Braga resulta dos seguintes fatores:

- ➔ do interesse de se manter a delimitação atual da ARU do Centro Histórico de Braga, território objeto de um regulamento municipal específico e em vigor, e sobre o qual existe um capital de conhecimento e de regulação urbanística decorrente do quadro da atuação da Divisão do Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico (antiga Divisão de Renovação Urbana);
- ➔ da necessidade de não existirem “vazios” entre os limites da ARU do Centro Histórico e os limites das ARU na envolvente imediata;
- ➔ da pertinência de englobar nestes novos processos de delimitação um número muito significativo de edifícios abandonados e/ ou em ruína, quer sejam de natureza industrial, comercial ou habitacional (com destaque para edifícios multifamiliares inacabados);
- ➔ da importância de “preencher” as novas ARU a delimitar com áreas já urbanizadas, que evidenciem níveis de degradação física do parque edificado e que revelem maior potencial de transformação;



- ➡ da necessidade de salvaguardar a inclusão da principal rede de espaços verdes urbanos (existentes ou a criar) em presença na cidade, casos do Parque do Monte do Picoto, do Parque Norte e do Parque das Sete Fontes, configurando-se como as grandes “manchas” não urbanizadas, mas de enorme potencial do ponto de vista da fruição urbana.
- ➡ e, por fim, do interesse em abarcar instituições relevantes no panorama da cidade e região, com intenção e capacidade de transformação de setores da cidade e de criação de novas dinâmicas económicas, sociais e culturais, com impacto na qualidade de vida urbana, nomeadamente a Universidade do Minho, o INL – Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia, o Sporting Clube de Braga, a InvestBraga – Agência para a Dinamização Económica de Braga e algumas empresas instaladas que pretendem expandir a sua operação (como é o caso da BOSCH, S.A.).

FIGURA 2 | MAPA DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE BRAGA DELIMITADAS OU EM PROCESSO DE DELIMITAÇÃO/ ALTERAÇÃO



3. A CIDADE DE BRAGA E O SEU CONTEXTO

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

Neste sentido a equipa técnica desenvolveu um trabalho de análise da performance de desenvolvimento da cidade nas últimas décadas bem como de diagnóstico prospetivo.

Braga é um dos principais centros do noroeste da Península Ibérica, tendo-se afirmado, ao longo dos séculos, como polarizadora nos domínios administrativo, religioso, cultural, comercial e, em anos recentes, de inovação e conhecimento. A sua posição geoestratégica é reforçada pela proximidade a portos e aeroportos, pela rede de autoestradas e também pela afirmação de Braga em redes territoriais: o Eixo Atlântico, transfronteiriço; a CIM do Cávado, com papel crescente nas políticas de desenvolvimento regional; e a rede urbana para a competitividade e a inovação do Quadrilátero, que associa os quatro centros urbanos principais do Cávado-Ave, uma região fortemente exportadora, industrializada, com um setor agropecuário muito relevante e na vanguarda de alguns setores de investigação científica e tecnológica (têxtil e vestuário, polímeros, nanotecnologias, novos materiais, etc.).

No tecido urbano de Braga pode reconhecer-se a sua história e a sua centralidade: património edificado e arquitetónico antigo, mas presente na vida quotidiana; edifícios comerciais ou industriais, muitos deles desativados, que marcam a paisagem urbana; zonas residenciais correspondentes ao crescimento administrativo e comercial, que se foram densificando e ocupando o anel em torno do centro histórico (em alguns casos na forma de bairros sociais), expandindo-se depois; centros comerciais, de várias gerações, localizados de cada vez mais afastados do centro; e equipamentos regionais ou mesmo internacionais (UM, LIN).

É uma cidade de média dimensão, com cerca de 137 mil habitantes (INE, 2011), mas a sua inserção num território denso confere-lhe uma dimensão funcional superior. A cidade representa 33% da NUTS 3 Cávado, tendo a sua população crescido, em 2011, 11, 17%, um ritmo superior ao desse espaço e das cidades europeias de média dimensão com características semelhantes (*benchmarking*, no âmbito do Plano de Desenvolvimento Económico de Braga de 2014, com Clermont-Ferrand, Münster, Eindhoven, Reading Portsmouth e Gent).

A esta tendência acrescem os residentes nos territórios vizinhos que, diariamente, se deslocam para trabalhar ou estudar em Braga (Censos 2011: mais de 15 mil pessoas de municípios fronteirais) e as pessoas que, regular ou ocasionalmente, se deslocam a Braga por motivos de compras, visitas ou turismo (setor em franco crescimento: o Posto de Turismo de Braga registou, em 2013, 180 mil visitantes, mais 28% do que no ano anterior e mais do que duplicando o valor de 2009, assistindo-se a uma procura crescente por visitantes de outras nacionalidades que usam as ligações aéreas *low-cost* a partir do aeroporto do Porto) ou recurso a equipamentos coletivos de nível superior (hospital, mercado municipal, universidades, parque de exposições).

Tal dinâmica tem o padrão típico em cidades históricas: regressão no centro e incremento das áreas periurbanas. Em Braga, este fenómeno ocorre sobretudo por contraste entre o Centro Histórico e um anel de proximidade, correspondente à cidade comercial, de serviços e

residencial consolidada, mas também à extensão, de épocas mais recentes, para algumas áreas rurais envolventes. Esta extensão absorveu, inclusivamente, núcleos que hoje integram a cidade densa, embora com problemas de articulação urbanística e funcional.

De modo a sistematizar algumas ideias-força a propósito do enquadramento urbano da cidade de Braga, importa reter alguns aspetos:

- Braga é atualmente o sétimo município com mais população residente em Portugal (cerca de 181.500 habitantes) e apresentou uma taxa de crescimento na ordem dos 10,5% entre o Censos 2001 e 2011, revelando uma tendência distinta da média da Região Norte (que não apresentou crescimento) e bastante superior à média nacional, que se posicionou na ordem dos 2%
- Apesar de apresentar ainda padrões etários relativamente jovens, mesmo na cidade (por via da capacidade de atração das escolas e da Universidade do Minho, em especial), as tendências de envelhecimento seguem a tendência nacional e, particularmente, as tendências predominantes nas áreas centrais das cidades;
- O crescimento no espaço urbano de Braga foi até aos anos 70, um crescimento contido. No entanto, a partir dessa década, a cidade evidenciou um crescimento brusco e que se distribuiu no espaço de “forma tentacular”. Esta forma de crescimento gerou problemas que abrangeram toda a cidade, mas que afetaram especificamente o seu Centro Histórico, no que diz respeito à sua inserção urbana na cidade que cresceu de forma demasiado rápida;
- A cidade distingue-se dentro do território regional, seja pela sua dimensão e qualidade da estrutura urbana seja pelo facto de possuir uma estrutura económica mais avançada, assumindo-se como polo central do subsistema urbano do Cávado e como um dos vértices da Região Metropolitana Policêntrica (a qual concentra 1/3 da população nacional) e do Quadrilátero Urbano;
- A cidade, devido ao seu perfil económico e à rede de infraestruturas ligada ao ensino superior, I&D&I (de que se destaca a localização mais recente do Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia) e de interface com o tecido empresarial, tem vindo a consolidar o seu posicionamento no quadro do sistema regional de inovação e destaca-se, no contexto regional e apesar das ameaças que sofre em virtude da polarização da Área Metropolitana do Porto, em termos da capacidade de integrar redes de inovação e competitividade internacionais;
- Dentro do tecido empresarial, a cidade tem conseguido reforçar um setor empresarial de excelência nos domínios da informática e *software*, dos sistemas de informação e da eletrónica industrial, a que se associa a emergência de um setor empresarial associado às nanotecnologias e às biomedicinas (alavancados pelo referido Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia e pela construção de um novo Hospital Central);
- O desenvolvimento destes setores empresariais e a crescente massa crítica ao nível do sistema regional de inovação têm contribuído para uma boa performance da cidade no que respeita à atração de investimentos em setores tecnológicos e de conhecimento intensivo, bem como para a expansão dos níveis de empreendedorismo;

- A cidade apresenta vantagens comparativas evidentes em termos de atração e fixação de recursos humanos qualificados e altamente qualificados;
- Associado a alguns desses setores e reportando-se a um conjunto de ativos culturais e históricos de grande relevância nacional e internacional, a cidade configura hoje algumas vantagens comparativas no que respeita à atração e reforço das atividades artísticas e das indústrias culturais e criativas, apesar do baixo número de profissionais que hoje trabalham no setor cultural e de algumas barreiras entre os setores mais tradicionais e os novos segmentos das indústrias culturais e criativas;
- Braga é a cidade que concentra dentro da região do Norte dos maiores volumes de emprego em atividades do setor terciário, incluindo as áreas de hotelaria, de comércio e de restauração, de serviços turísticos e de terciário superior (atividades imobiliárias, financeiras e de serviços às empresas);
- A cidade tem afirmado e consolidado o seu perfil comercial e turístico, continuando a atrair fluxos importantes, dentro do território regional envolvente (alcançando também zonas da Galiza), de procura comercial, associada principalmente ao aparelho comercial tradicional existente, e de procura turística, concentrada essencialmente nos segmentos de turismo cultural, turismo religioso e circuitos turísticos;
- O concelho mantém um setor da construção significativo, com capacidade potencial de alargamento da sua intervenção na cadeia de valor (com participação crescente nos segmentos do imobiliário) e de inovação.

Concluída esta leitura sintética do enquadramento estratégico-territorial da cidade de Braga, importa agora focar o território específico composto pelo conjunto das Áreas de Reabilitação Urbana da cidade de Braga.

Recorrendo à informação estatística do Censo de 2011, como a mais recente ao nível da desagregação da unidade geográfica que permita uma aproximação muito ajustada aos limites propostos das ARU da cidade de Braga (a subsecção estatística), constata-se que o território “coberto” pelas áreas de reabilitação urbana da cidade abarca quase metade da população residente no concelho (45,2%) e 60% do total dos residentes na cidade (de salientar que se utilizou neste caso o conceito de cidade estatística, correspondendo a um perímetro urbano alargado). A ARU de Braga Sul é a que assume maior peso, com 35%.

Estes **82.030 residentes** nas quatro ARU da cidade de Braga distribuem-se por **31.199 famílias**, correspondendo a uma dimensão média das famílias de 2,6 indivíduos, ligeiramente inferior à média concelhia e da cidade (2,8 e 2,7 respetivamente).

Atentando aos indicadores de síntese apresentados no quadro seguinte, importa ainda destacar alguns números:

- o território em análise engloba **9.829 edifícios**, representando 25% do total dos edifícios em presença no concelho e 46% na cidade. Confrontando estas proporções com as da população residente, conclui-se que estamos perante uma zona urbana mais densa, onde o número de edifícios plurifamiliares é mais significativo;

- de facto, e apesar do número de edifícios com 5 ou mais pisos representar somente 23,3% do total de edifícios em presença, eles representam **86,8% do total dos edifícios com 5 ou mais pisos existentes na cidade**;
- é também nesta área que o número de alojamentos vagos se revela mais significativo, ascendendo a quase **6.500 alojamentos vagos** o que corresponde a **15%** do total dos alojamentos existentes nas quatro ARU da cidade. Apesar de próximo, este valor não é tão representativo na cidade (13,6%) e no concelho (12,6%);
- no que respeita à dinâmica do mercado de arrendamento, é novamente esta área que assume maior protagonismo, com quase **30% dos alojamentos familiares de residência habitual em situação de arrendamento**, proporção maior do a que se regista na cidade e no concelho (25,9% e 23,4% respetivamente).

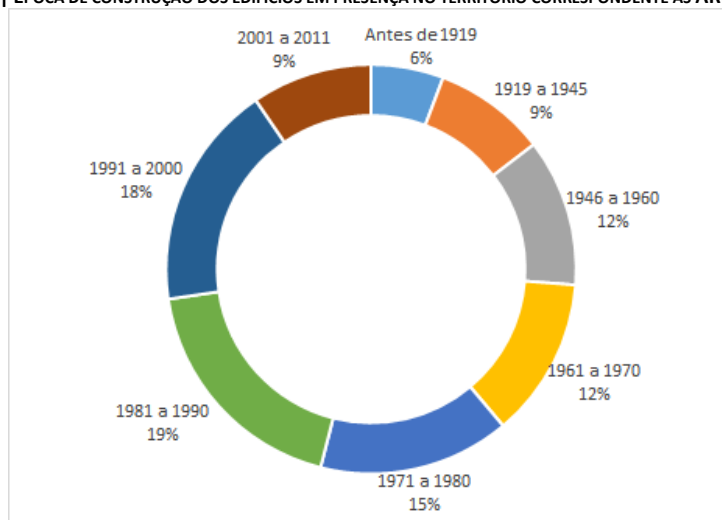
QUADRO 1 | INDICADORES E DE SÍNTESE RELATIVOS ÀS ARU DA CIDADE E SUA CONTEXTUALIZAÇÃO NO CONCELHO E CIDADE DE BRAGA

Indicador	Concelho	Cidade	Total ARUs	ARU Centro Histórico	ARU Braga Sul	ARU Braga Norte	ARU Braga Nascente
Indivíduos residentes	181.494	136.885	82.030	12.231	28.824	24.486	16.489
Famílias clássicas	63.986	49.847	31.199	4.836	11.055	8.900	6.408
Edifícios clássicos	38.892	21.384	9.829	2.344	2.923	2.663	1.899
Edifícios principalmente não residenciais	347	253	173	127	23	15	8
Edifícios com 5 ou mais pisos	2.811	2.640	2.291	409	844	566	472
Alojamentos	84.686	62.203	43.254	7.049	14.632	11.792	9.781
Alojamentos familiares de residência habitual	63.230	45.486	30.673	4.767	10.836	8.824	6.246
Alojamentos familiares vagos	10.634	8.466	6.466	1.325	1.981	1.572	1.588
Alojamentos ocupados pelo proprietário	44.229	31.124	19.831	2.791	7.103	6.137	3.800
Alojamentos arrendados	14.770	11.760	9.102	1.672	3.036	2.263	2.131

Fonte: INE, Censo de 2011, BGRI (informação à escala da subseção estatística)

Como se pode constatar pelo gráfico seguinte, **mais de metade dos edifícios existentes no território correspondente às quatro ARU da cidade foram construídos há mais de 35 anos (54%)**, evidenciando um parque edificado envelhecido e, por esse facto, com as consequentes necessidades de manutenção ou reabilitação.

FIGURA 3 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NO TERRITÓRIO CORRESPONDENTE ÀS ARU DA CIDADE



Fonte: INE, Censo de 2011, BGRI (informação à escala da subseção estatística)

Informação de extrema importância e que ajuda a fundamentar a opção pela utilização deste instrumento de planeamento – as ARU – é a que diz respeito ao estado de conservação do parque edificado e às suas necessidades de intervenção. Recorrendo uma vez mais à informação do último Censo à escala da subseção (ver tabela seguinte) constata-se que **quase 40% dos edifícios em presença na área das quatro ARU apresenta algum tipo de necessidade de intervenção de manutenção ou reabilitação** (3.728 edifícios), percentagem que desce para os 27% no total do concelho de Braga.

De referir ainda que **11,8% destes edifícios necessita de obras de reabilitação médias ou profundas** (num total de 1.155 edifícios), o que representa um potencial de reabilitação muito significativo.

QUADRO 2 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO E NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Indicador	Concelho	Total ARUs	ARU Centro Histórico	ARU Braga Sul	ARU Braga Norte	ARU Braga Nascente
Edifícios muito degradados	464	104	32	19	36	17
Edifícios a necessitar de grandes reparações	930	286	109	87	60	30
Edifícios a necessitar de médias reparações	2.447	765	242	202	200	121
Edifícios a necessitar de pequenas reparações	6.647	2.573	575	849	516	633
Edifícios sem necessidade de reparação	28.404	6.101	1.386	1.766	1.851	1.098

Fonte: INE, Censo de 2011, BGRI (informação à escala da subseção estatística)

Estamos em crer que estes dados ajudam a ter uma perceção global da dimensão e representatividade que os territórios demarcados como Áreas de Reabilitação Urbana assumem no contexto da cidade e do concelho.

Porém, cada uma das ARU revela características, especificidades e dinâmicas muito próprias, que importa analisar de forma aturada. Deste modo, os capítulos seguintes debruçam-se sobre cada uma das três ARU em processo de delimitação (sendo a de Braga Sul uma alteração ao limite já existente). Por uma questão de coerência e de facilidade na consulta do documento, optou-se por uma abordagem similar em cada uma das ARU: em primeiro lugar faz-se uma análise sintética de caracterização e diagnóstico da situação de partida de cada um destes territórios, em segundo lugar apresentam-se os pressupostos de base subjacentes à proposta de delimitação territorial da ARU e, em último lugar, apresenta-se a planta com a proposta de delimitação de cada uma das ARU.

Para anexo remete-se a consulta mais pormenorizada de um conjunto de cartogramas, elaborados a partir dos elementos do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal, que permitiram fazer um diagnóstico mais fundamentado de cada um dos territórios a delimitar como ARU, nomeadamente no que respeita ao sistema patrimonial, à caracterização do edificado (planta de cêrceas e planta funcional), aos equipamentos existentes, à infraestruturação das vias e às principais morfotipologias em presença (ver anexo 05).

4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BRAGA SUL: UMA “PONTE” COM O FUTURO

4.1. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

BRAGA SUL À LUZ DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

A estratégia traçada no âmbito da **ARU de Braga Sul** e respetiva redefinição dos seus limites, estruturada no presente documento, surge de uma nova visão para a reabilitação urbana do município de Braga, que procura articular a **ARU do Centro Histórico** (consubstanciada no PERU do Centro Histórico, publicado no Diário da República, 2ª série, aviso n.º 259/2012, de 9 de Janeiro) com as áreas de expansão da cidade, também alvo de delimitação de **ARU** (Braga Norte, Braga Nascente e Braga Sul). Através de projetos estruturantes nestas novas áreas, procurar-se-á promover a regeneração urbana, como também alargar a dinâmica privada da reabilitação urbana a toda a malha consolidada da cidade.

ÁREA CRÍTICA DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA (ACRRU) DO SÍTIO DOS GALOS

A estratégia de reabilitação urbana para a área de Braga Sul começou a ser gizada aquando da definição de uma parcela do território – o Sítio dos Galos – como **ACRRU**. O Sítio dos Galos, apesar da sua pequena representatividade territorial na cidade de Braga, apresenta uma carga simbólica, histórica e patrimonial significativa, facto que levou o município a declarar esta zona da cidade como ACRRU em 1997 (publicado em Diário da República através do Decreto n.º 11/97 de 19 de Fevereiro). Neste decreto pode ler-se que esta é *“uma zona pitoresca e de grande beleza da freguesia de São Lázaro, na cidade de Braga”*, constatando-se no entanto a existência de uma *“profunda e generalizada situação de degradação do local, conjugada com graves problemas urbanísticos, a que também se associa a decadência e descaracterização arquitetónica e funcional de muitos edifícios”*. Ficava ainda expressa a intenção do município *“iniciar um projeto global de recuperação e reconversão urbana que permita ultrapassar várias insuficiências a nível das infraestruturas urbanísticas, bem como as deficiências dos edifícios existentes”*.

Aliás, importa salientar que o Regulamento do PDM em vigor, no Capítulo III – Uso do Solo, Secção V, referente ao Sistema Patrimonial, estipula, através do artigo 30º (Edificabilidade), o Sítio dos Galos como área sujeita à aplicabilidade das normas do Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico da Cidade de Braga. Com a extensão da aplicabilidade deste regulamento ao Sítio dos Galos, o município pretende alargar a esta área da cidade uma política urbana que vise:

- Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes;
- Assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recentes;
- Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos;

- Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado desta área da cidade, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;
- Recuperar o parque habitacional existente e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;
- Revitalizar os vários espaços públicos existentes, designadamente através do incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar.

PARCERIA PARA A REGENERAÇÃO URBANA (PRU) DO RIO ESTE

Instrumento de política enquadrado no anterior ciclo de programação de fundos estruturais (QREN), ao abrigo da Política de Cidades POLIS XXI, esta **Parceria para a Regeneração Urbana do Rio Este** (2008-2013) postulava como grande finalidade “*alcançar novos padrões de urbanidade para Braga, constituindo-se como um projeto-modelo na promoção da qualidade ambiental, da saúde e bem-estar, da integração social e da tolerância*”, contendo diversos projetos de cariz infraestrutural (essencialmente de requalificação de espaço público) e imaterial, envolvendo não só a autarquia, mas também uma série de outros parceiros públicos e privados locais.

Dentro da formulação do Programa de Ação para a PRU do Rio Este foram formulados os seguintes objetivos:

- Qualificar ambiental, urbanística, cultural e socialmente o território urbano definido pelo percurso do Rio Este e espaços envolventes (Parque da Ponte e Monte Picoto), promovendo a sua integração com a restante malha urbana e renovando funções e usos de algumas áreas abandonadas ou desqualificadas;
- Valorizar uma área que se pretende ser de excelência urbana, apoiada num contínuo de grande valor ambiental, gerando uma nova centralidade, um espaço de representação de cidadania e de uma nova forma de viver a cidade de Braga, mais saudável e partilhada;
- Criar amenidades urbanas atrativas (cultura, lazer, convívio, prática regular e informal de desporto);
- Contribuir para a coesão social e a tolerância: o integrar áreas e populações desfavorecidas com sectores mais privilegiados da sociedade a partir de um mesmo projeto;
- Promover a partilha de espaços numa perspetiva de transversalidade etária;
- Resolver de forma definitiva alguns problemas prementes que prejudicam a qualidade de vida e a imagem da cidade;
- Criar fatores imateriais de sustentabilidade da intervenção, através de práticas de trabalho em parceria.

Das operações entretanto concretizadas, importa destacar, pelo seu impacto na transformação desta zona da cidade, o projeto de Requalificação das Margens do Rio Este (entre a Avenida Frei Bartolomeu dos Mártires e a Ponte Pedrinha, tendo como objetivos de intervenção a regularização e renaturalização do leito do rio, revestimento das margens e despoluição do

mesmo e o ordenamento da zona ribeirinha, criando vias pedonais cicláveis e não cicláveis, sinalética e mobiliário urbano), o projeto de Regeneração e Revitalização do Parque da Ponte (tendo como objetivos o reordenamento espacial e funcional do Parque, reforçando a atratividade desta área da cidade, através da preservação e valorização deste espaço que se pretende ser de excelência urbana) e o projeto de Requalificação do Parque do Monte Picoto (consistindo, sobretudo, na criação de um conjunto de percursos, espaços de lazer e prática desportiva, com características tão naturais quanto possível, com o recurso preferencial a materiais perecíveis e acessibilidades diversificadas e adequadas).

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DE BRAGA SUL

Foi neste quadro de atuação que o Município de Braga considerou oportuno dar início ao processo de constituição de uma ARU envolvendo estas dinâmicas instaladas no terreno. Deste modo, partindo de uma área muito restrita da cidade – a ACRRU do Sítio dos Galos – e da necessidade de, à luz do regime jurídico da reabilitação urbana, ser necessário converter as ACRRU em ARU, foi-se evoluindo para a delimitação de uma ARU mais alargada, compreendendo:

- as relações / articulações que o Sítios dos Galos estabelece com o Parque S. João da Ponte, que acompanha o percurso ribeirinho e com o conjunto de áreas desportivas e de equipamentos contíguas a este parque;
- a centralidade potencial deste conjunto alargado e integrado de equipamentos e de áreas de lazer e de fruição de elementos de vertente natural existentes dentro da malha urbana;
- a presença de núcleos edificados, predominantemente residenciais e com uma estrutura fundiária em que predomina a propriedade privada que necessitam de intervenções de requalificação e reabilitação diferenciadas, núcleos estes com tipologias de edificado, alojamento e de ocupação muito distintas: (i) fachada norte do Sítio dos Galos (Rua Américo Carvalho), contemplando edifícios principalmente residenciais, com volumetrias significativas (4 e mais pisos) e com empenas traseiras voltadas para a área imediatamente envolvente ao canal do rio Este; (ii) fachada a norte do canal do rio Este e a poente da Avenida da Liberdade, abarcando edifícios principalmente residenciais, com volumetrias significativas em que predominam os 3/ 4 pisos, com frente para a Rua Conselheiro Lobato, dominando uma ocupação dos lotes junto ao rio de natureza industrial ou de armazenagem; (iii) núcleo constituído pelas ruas da Devesa, de Santo Adrião, de Pascoal Fernandes e Travessa do Bonfim (bordejando o Monte Picoto), com presença muito significativa de edifícios unifamiliares, de 1 ou 2 pisos, (provavelmente do início do século XX), coexistindo com edifícios mais recentes, plurifamiliares de 2 ou 3 pisos, e onde é muito significativa a presença de edifícios muito degradados, vazios e para venda; (iv) núcleo de edifícios de habitação social municipal na fachada oeste do Monte Picoto (Complexo Habitacional do Picoto) constituído por sete blocos de dois pisos, plurifamiliares (num total de 47 frações) com um elevadíssimo nível de degradação física e dos arruamentos de acesso, com ocupação maioritária de população de origem cigana; (v) Bairro Nogueira da Silva constituído predominantemente por habitação unifamiliar, de construção pobre e fortemente intervencionada pelos seus ocupantes, na maioria proprietários

residentes, com uma estrutura orgânica compreensível e presença de equipamentos de proximidade (escola 1º ciclo e campo de jogos), com sinais de necessidade de requalificação; (vi) o Bairro da Imaculada Conceição, conjunto habitacional de baixos recursos (junto à EN101), com predomínio de edifícios unifamiliares de 1 ou 2 pisos, incluindo um núcleo que evidencia elementos de construção clandestina na estrutura dos seus arruamentos, sem sinais de degradação acentuada mas necessitando de requalificação, a nível do edificado e da estrutura urbana.

- a presença de elementos estruturantes como são os casos dos diversos equipamentos desportivos e de lazer (Estádio Municipal 1º de Maio, campos de jogos, Pavilhão Flávio Sá Leite, Piscina Municipal da Ponte, parque de campismo, Parque de São João da Ponte, incluindo lago e percurso, que no seu conjunto configuram um parque no sector sul da cidade de nível urbano superior), instalações da AIMinho, da IDITE Minho (atualmente polo do IPCA) e do Parque de Exposições de Braga, com uma forte vertente económica e empresarial, igualmente de relevância urbana e regional, área marginal do canal do rio Este, com espaços de fruição e de paisagem que devem ser valorizados enquanto elemento natural e o espaço natural do Monte Picoto, que, pela sua atratividade urbana local e regional importa requalificar, designadamente, em todas as componentes incluindo dos aglomerados habitacionais anteriormente referidos que constituem zonas limítrofes de forte condicionamento paisagístico e socio-funcional.

Deste modo, a estratégia traçada no quadro do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Braga Sul** (publicação da aprovação no Diário da República, 2ª série, aviso n.º 24880/2011, de 29 de Dezembro) identifica um significativo potencial de transformação setorial e económico de alguns eixos e zonas limítrofes às margens do rio Este, beneficiando do seu potencial ambiental e natural e fortalecendo um novo contexto de fruição desses espaços por parte da população residente (de proximidade) ou de visitantes (residentes de outras zonas da cidade ou visitantes da cidade).

Considerando a escala territorial dos limites da ARU de Braga Sul e as diversas interligações assinaladas, o PERU assumia a seguinte visão: “*Consolidar no setor sul da cidade e dentro de uma forte articulação entre as estruturas ecológicas do Rio Este e do Monte Picoto, uma área ambientalmente qualificada, onde se venham a concentrar funções coletivas múltiplas, favoráveis à intensificação de dinâmicas urbanas vivenciais, de fruição ambiental e prática desportiva e atrativas à localização de novas atividades criativas*”.

De acordo com a visão formulada, a estratégia de intervenção para a reabilitação desta área assentava no seguinte quadro de objetivos (de acordo com o documento original do PERU de Braga Sul):

- ➡ Aumentar o nível de articulação urbana entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais;
- ➡ Qualificar e melhorar a acessibilidade e fruição das estruturas ecológicas presentes na zona, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas consolidadas;

- ➡ Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos, adequando-os aos seus usos diferenciados e consolidando seja os percursos internos, seja os de penetração na área;
- ➡ Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos,
- ➡ Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação ou revitalização das frentes urbanas que impactem de forma mais significativa as estruturas ecológicas e o sistema de equipamentos coletivos existentes, contribuindo para atrair novas atividades económicas urbanas;
- ➡ Valorizar e dinamizar os cativos culturais e simbólicos que configuram o interesse patrimonial do Sítio dos Galos;
- ➡ Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais no sector sul da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;
- ➡ Promover a reabilitação de conjuntos edificados favorecendo, designadamente, a dinamização do mercado de arrendamento habitacional na cidade.

Por seu turno, este quadro de objetivos é estruturado por um conjunto de temas centrais no processo de reabilitação, nos quais se enquadram as linhas programáticas e operativas, traduzidas em propostas de componentes espaciais e operativas de reabilitação, de projetos estruturantes de iniciativa pública e de instrumentos de política pública. Eram eles:

- i) Valorização da estrutura ambiental
- ii) Apropriação plena do sistema de equipamentos coletivos
- iii) Qualificação e inserção dos quarteirões habitacionais

De referir ainda que o PERU de Braga Sul antecipava um investimento global superior a 21 Milhões de Euros, sendo cerca de 17 Milhões de Euros de iniciativa pública (sendo o Município de Braga responsável por quase 95% deste valor) e prevendo-se um efeito de alavancagem de investimento privado em reabilitação urbana de mais de 4 Milhões de Euros.

A estratégia de reabilitação urbana para esta zona da cidade de Braga é complexa, integrando múltiplas linhas de intervenção e assentado em dinâmicas de ação-reação de diversos agentes, sendo por isso recomendável a consulta integral do documento.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA (PDMB)

A proposta de alargamento da ARU de Braga Sul engloba **três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)** definidas no âmbito do PDM de Braga.

A **UOPG 21 - Quinta das Portas**, com uma área de 9.96ha, delimitada pela Rua Cidade do Porto a Poente, a Praça do Condestável a Norte e a Rua Padre Armando Lira e Sudeste.

Corresponde a uma zona de edifícios de habitação coletiva dispersos, originando um conjunto um tanto incoerente com diversas áreas entregues à vegetação espontânea. As áreas de expansão destinam-se preferencialmente a espaços verdes e habitação coletiva.

FIGURA 4 | UOPG 21 - QUINTA DAS PORTAS



Fonte: PDM de Braga, 2015. Câmara Municipal de Braga.

Definem-se como principais objetivos para o programa desta UOPG os seguintes:

- Reordenar uma área fulcral para a cidade, dado a sua localização numa das suas principais “portas” de acesso, visando a melhoria da sua imagem;
- Garantir uma arquitetura de excelência face à visibilidade à localização estratégica e visibilidade desta área;
- Garantir o equilíbrio do sistema urbano através da integração de uma área verde de recreio e lazer com dimensão relevante e com capacidade de usufruto por parte da população;
- Consolidar os usos existentes – habitações coletivas;
- Criar um espaço de utilização coletiva de recreio e lazer;
- Melhorar a qualidade urbana, através da disponibilização de espaço público de utilização coletiva e da dotação de equipamentos de uso público.

A **UOPG 22 - Área Sul da Cidade**, com uma área de 94.8ha, localiza-se na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e São João do Souto e na União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, sendo delimitada pela Rua Conselheiro Lobato a Norte, pela Rua de St. Adrião a Nascente e a freguesia de Nogueira a Sul, correspondendo à delimitação em vigor da ARU de Braga Sul (publicada em sede de Diário da República).

FIGURA 5 | UOPG 22 - ÁREA SUL DA CIDADE



Fonte: PDM de Braga, 2015. Câmara Municipal de Braga.

Esta UOPG compila as zonas do Parque das Camélias, Parque de Exposições, Parque da Ponte, Parque do Picoto e toda a marginal do Rio Este desde a Avenida 31 de Janeiro à Capela de Sta. Justa. Inclui também, portanto, a zona dos Galos.

As áreas de expansão destinam-se preferencialmente a espaços verdes, espaços de equipamento e habitação nas zonas de colmatção. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes da Planta de Qualificação do Solo articulados com o regime previsto em sede do Regulamento do PDMB para as respetivas categorias.

Os objetivos programáticos definidos passam por:

- Uma articulação dos vários instrumentos que visam a programação desta área, tais como o Plano de Pormenor do Parque do Monte Picoto e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Braga Sul;
- Reabilitar áreas degradadas que integram esta UOPG;
- Salvar e articular as áreas verdes relevantes destinadas a parques urbanos da cidade e articulá-los entre si e com os equipamentos existentes.

A **UOPG 23 – Santa Tecla**, com uma área de 41.36ha, localiza-se na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e São João do Souto e na Freguesia de S. Vítor, delimitada a Norte pela Rua

de Baixo, a Nascente pela Avenida Frei Bartolomeu dos Mártires e a Poente pela Avenida Dr. Porfírio da Silva, incluindo o Bairro Duarte Pacheco a Sul.

FIGURA 6 | UOPG 23 - SANTA TECLA



Fonte: PDM de Braga, 2015. Câmara Municipal de Braga.

Esta é uma zona de cariz primordialmente residencial e fortemente marcada pela presença de habitação social, estando definida como grande desígnio para esta UOPG a reabilitação urbana.

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes da Planta de Qualificação do Solo articulados com o regime previsto em sede de Regulamento do PDMB para as respetivas categorias.

Os objetivos assumidos esta UOPG são:

- Reabilitação Urbana;
- Inclusão social.

SITUAÇÃO TERRITORIAL DE BASE

Na proposta de alteração de ARU de Braga Sul que agora se apresenta residiam, segundo os Censos de 2011, **28.824 habitantes**, (o que representa 21,06% da população da cidade de Braga), distribuídos por **11.055 famílias clássicas**. A dimensão média das famílias diminuiu

relativamente aos valores de 2001, passando de uma dimensão média de 2,98 indivíduos por família para 2,06.

QUADRO 3 | POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BRAGA SUL

Áreas	População residente		Variação 2001-2011
	2001	2011	
Concelho	164.192	181.494	10,54 %
Cidade	117.272	136.885	16,72 %
ARU Braga Sul	30.361	28.824	- 5,06 %

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Relativamente a 2001, a ARU de Braga Sul registou um decréscimo da população residente de 5,06%, tendência inversa à cidade, que aumentou a sua população residente em 16,72% neste mesmo período. O número de famílias clássicas residentes na ARU aumentou 8,47%, valor bastante inferior à média da cidade que se fixou em 31%.

QUADRO 4 | FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA SUL

Áreas	Famílias		Variação 2001-2011
	2001	2011	
Concelho	51.173	63.986	25,04 %
Cidade	38.044	49.847	31,02 %
ARU Braga Sul	10.192	11.055	8,47 %

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Podemos constatar, pela análise da estrutura etária, que a população residente na ARU de Braga Sul é mais envelhecida do que no conjunto da cidade de Braga, com um menor número de crianças e jovens residentes (27% na ARU para 32% na cidade) e um maior número de idosos (16% na ARU e 12% na cidade). O grupo etário dominante, tanto na área de intervenção como na cidade, é o dos adultos (25 aos 64 anos), o qual representa 57% da população residente.

QUADRO 5 | ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA

Grupos Etários	ARU Braga Sul	Cidade
Crianças (0-13 anos)	13%	14%
Jovens (14-24 anos)	14%	18%
Adultos (25-64 anos)	57%	56%
Idosos (> 65 anos)	16%	12%

Fonte: Censos 2011 (INE)

O nível de escolaridade da população residente na ARU é idêntico aos valores apresentados no contexto global da cidade de Braga.

QUADRO 6 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA

Nível de Escolaridade	ARU Braga Sul	Cidade
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico	22%	23%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico	15%	15%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico	20%	20%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	19%	18%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1%	1%
Indivíduos residentes com um curso superior	23%	23%

Fonte: Censos 2011 (INE)

No que diz respeito à atividade económica, a ARU de Braga Sul não apresenta valores muito díspares dos encontrados para a cidade de Braga, contando em 2011 com 40% dos residentes empregados, 33% dos residentes sem atividade económica, 8% dos residentes desempregados e 19% de pensionistas ou reformados.

QUADRO 7 | ATIVIDADE ECONÓMICA DOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA

Atividade Económica	ARU Braga Sul	Cidade
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	2%	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	6%	6%
Indivíduos residentes empregados	40%	46%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	19%	16%
Indivíduos residentes sem atividade económica	33%	31%

Fonte: Censos 2011 (INE)

Dos indivíduos empregados residentes na ARU, verifica-se uma situação bastante semelhante à da cidade de Braga, com o predomínio destacado do emprego no setor terciário (77%), seguido pelo setor secundário (23%) e apenas um número residual de trabalhadores empregados no setor primário.

QUADRO 8 | SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS EMPREGADOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA SUL E NA CIDADE DE BRAGA

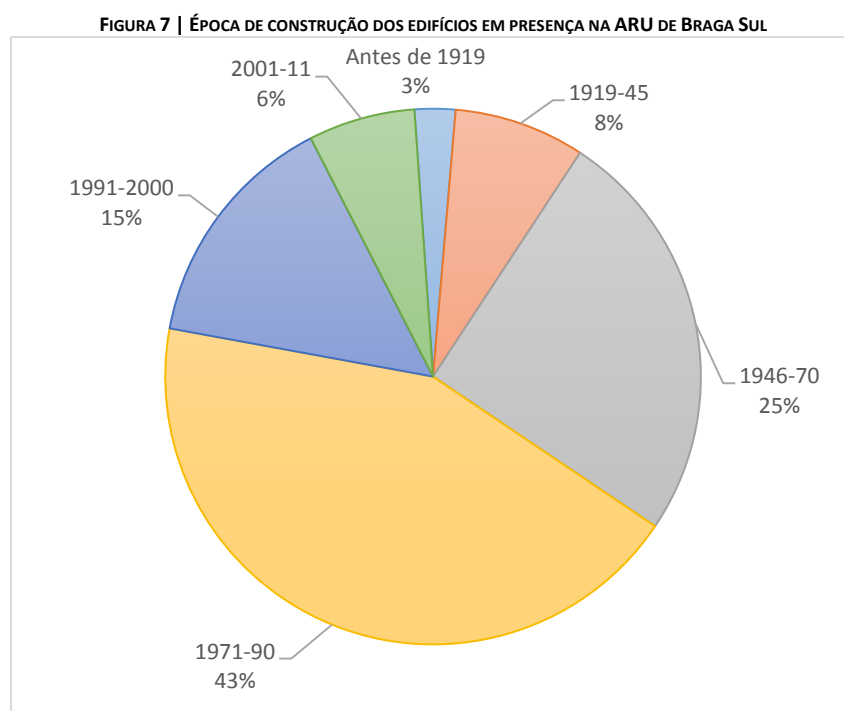
Setor de Atividade	ARU Braga Sul	Cidade
Indivíduos residentes empregados no setor primário	0%	0%
Indivíduos residentes empregados no setor secundário	23%	26%
Indivíduos residentes empregados no setor terciário	77%	74%

Fonte: Censos 2011 (INE)

Relativamente ao parque edificado, a ARU de Braga Sul abarca **2.923 edifícios**, que por sua vez contemplam **14.600 alojamentos**, dos quais 74% são usados como residência habitual (73% na cidade de Braga) e 14% foram identificados como estando vagos (valor igual para a cidade de Braga), correspondendo a 1.918 fogos.

Destes alojamentos, 49% são habitados pelo proprietário (o valor para a cidade de Braga é de 50%) e 21% são arrendados (19% na cidade de Braga).

Quanto à época de construção, como se pode ver pelo gráfico seguinte, é nas décadas de 70 e 80 do século passado que se assiste à maior intensidade dos processos de edificação, no caso associados ao período áureo da expansão urbana do primeiro anel cidade de Braga.



Fonte: Censos 2011 (INE)

De acordo com os dados do último Censo, cerca de 40% destes edifícios em presença na ARU de Braga Sul careciam de algum tipo de obras de manutenção ou reparação, valor muito próximo da ARU do Centro Histórico. Contudo, grande parte destes edifícios necessitavam apenas de pequenas reparações, sendo a proporção de edifícios a necessitar de grandes reparações ou muito degradado de 3,6%, neste caso bem inferior ao valor registado para o Centro Histórico.

QUADRO 9 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL

Estado de conservação dos edifícios	Nº	%
Sem necessidade de reparação	1.766	60,4%
A necessitar de pequenas reparações	849	29,0%
A necessitar de médias reparações	202	6,9%
A necessitar de grandes reparações	87	3,0%
Muito degradado	19	0,7%

Fonte: Censos 2011 (INE)

ENQUADRAMENTO E EVOLUÇÃO URBANA

A lógica de expansão do Centro Histórico de Braga para Sul, na qual se inscreve a área de intervenção em análise, desenvolve-se a partir de 1934, com a imposição da figura do **Plano Geral de Urbanização**.

O primeiro plano a ser realizado foi o **Plano de Alargamento, Extensão e Embelezamento da Cidade de Braga**, desenvolvido por Étienne De Gröer, em 1941, plano este que previa uma área urbana com um raio de quatro quilómetros, circunscrita por uma zona rural e um esquema de satélites rurais. É previsto um cinturão viário que estabelece a relação entre os vários pontos fulcrais, constituindo a transição entre a rede viária de escala urbana e a rede a nível regional.¹

Este plano não foi realizado na totalidade, contudo serviu de base para o desenvolvimento da cidade a partir de então. A circular urbana é realizada por fases, adquirindo inicialmente o carácter de grande via urbana, enquanto o anel verde de contenção do crescimento da malha urbana proposto desmaterializou-se em detrimento de novas áreas de expansão urbanas.

Nas décadas de 50 e 60 a ocupação da área a sul intensifica-se, concretizam-se alguns edifícios coletivos (embora não seguindo a estrutura dos quarteirões do plano e aproximando-se mais dos ideais do Movimento Moderno), grande parte da habitação unifamiliar proposta, a maioria dos equipamentos e, essencialmente, toda a estrutura viária definida no plano.²

A urbanização da área a sul apoiou-se sobretudo em 4 eixos: a Rua de São Geraldo/ Rua Monsenhor Airosa, a Av. Da Liberdade, a Rua 31 de janeiro e a Rua Bernardo Sequeira, vias estruturantes que unem esta zona sul ao centro histórico, e que iriam definir os loteamentos e os planos de pormenor a ser implantados nas décadas de 70 e 80 do séc. XX.

No entanto, antes mesmo da urbanização intensiva dos terrenos entre estes eixos rasgados no território, que se verifica a partir dos anos 70 do passado século, foram sendo construídos equipamentos nos seus extremos, como no caso do Estádio Municipal 1º de Maio, (que surge no prolongamento da Av. da Liberdade) inaugurado em 1951, numa área ainda isolada do perímetro urbanizado.

É também o caso do Bairro Duarte Pacheco, parte do programa de Casas Económicas do Estado Novo, o primeiro a ser implantado nesta área de expansão a sul, tendo sido construído entre 1935 e 1939, num terreno distante e separado do centro da cidade (ver figura seguinte, tem do por base a Carta Militar de 1952).

¹ Relatório de Revisão do PDM de Braga a partir de In, Lemos, Clara; “Braga. Análise da forma urbana como metodologia de trabalho”; Prova final; Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Outubro, 2000.

² Relatório de Revisão do PDM de Braga a partir de In, Lemos, Clara; “Braga. Análise da forma urbana como metodologia de trabalho”; Prova final; Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Outubro, 2000.

**FIGURA 8 | CARTA MILITAR DE PORTUGAL, SÉRIE M 888 ESCALA 1/25 000, 1952. EXTRATO DAS FOLHAS 56 E 70
ESTÁDIO MUNICIPAL (A AZUL) E BAIRRO DUARTE PACHECO (A VERMELHO)**



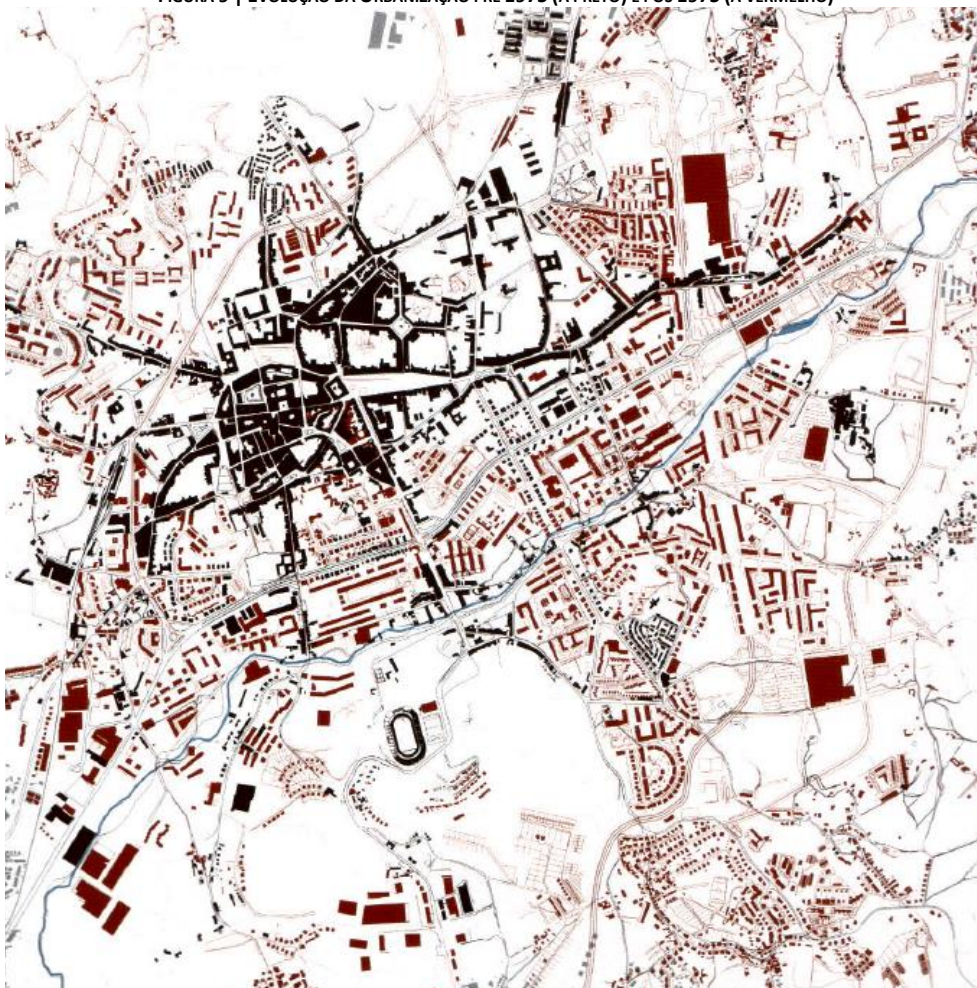
Fonte: Instituto Geográfico do Exército. Tratamento QP.

No pós-25 de Abril, com a alteração da Lei de Solos, a Câmara Municipal de Braga realiza vários acordos e expropriações de terrenos, ficando na posse de dezenas de hectares. Os terrenos rurais aqui existentes, pertencentes a várias quintas, são então loteados, sendo desenvolvidos planos de pormenor e urbanizações de grande dimensão como é o caso do Fujacal, da Urbanização do Carandá, da Quinta de Sotto Mayor, hoje entendidos como cidade consolidada, apresentando no entanto problemas distintos devido às suas características particulares.

A implementação de habitações destinadas às classes mais desfavorecidas foi destinada ao Fundo de Fomento à Habitação (1969-1982), à Câmara Municipal e às Cooperativas de Habitação, ficando a cargo da iniciativa privada o restante mercado imobiliário.

A figura seguinte evidencia o carácter recente da ARU de Braga Sul, com a maior parte do seu tecido edificado a ser construído nas últimas décadas do séc. XX.

FIGURA 9 | EVOLUÇÃO DA URBANIZAÇÃO PRÉ 1975 (A PRETO) E PÓS 1975 (A VERMELHO)



Fonte: Cidade e democracia, Álvaro Domingues (coordenação)

ESTRUTURA FUNCIONAL E MORFOTIPOLOGIAS

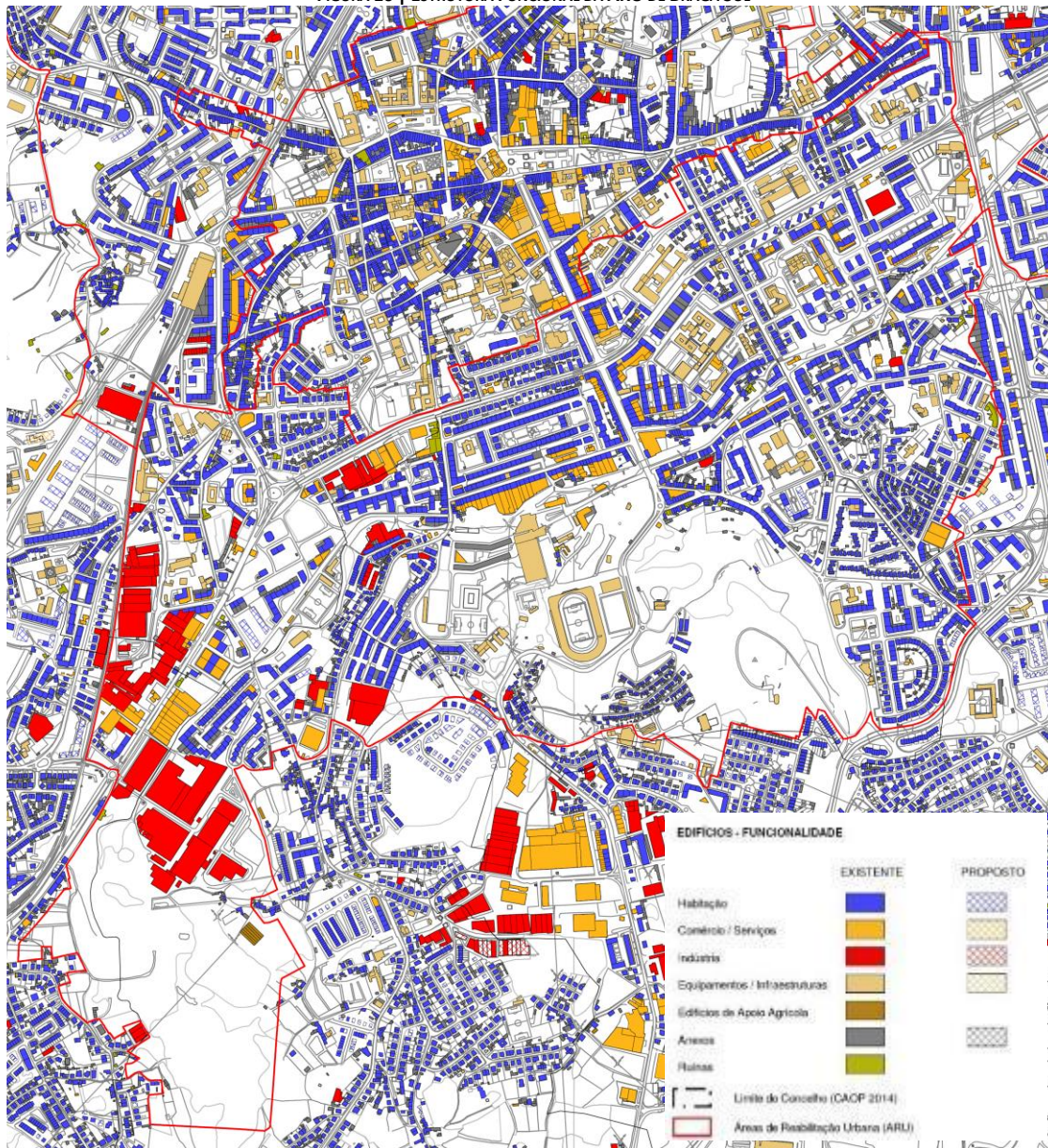
Grande parte da ARU de Braga Sul caracteriza-se morfologicamente como cidade consolidada, apresentando uma variedade funcional, diversidade de serviços e infraestruturação típicas de centro urbano.

O peso significativo que a habitação tem nesta área (78% de edifícios exclusivamente residenciais e 21% de edifícios principalmente residenciais, segundo os Censos de 2011) decorre da presença de grandes loteamentos, urbanizações, cooperativas de habitação e bairros de cariz social aqui presentes, com características próprias e que funcionam muitas vezes como unidades “autónomas” na globalidade do território. À habitação, surge associado um conjunto variado de comércio de proximidade, serviços e equipamentos. Dos vários equipamentos relevantes existentes nesta área podem enunciar-se a Escola Secundária D. Maria II, a Escola Secundária de Alberto Sampaio, a Escola de Música do Mercado do Carandá, o Palácio da Justiça, o Centro Distrital da Segurança Social, as Piscinas Municipais, entre outros. Junto ao Rio Este, está implantado também um importante conjunto de equipamentos, dos quais fazem parte o Estádio Municipal 1º de Maio e conjunto desportivo adjacente, o PEB-

Parque de Exposições de Braga, os edifícios da AiMinho e da IDITE Minho (atuais instalações do polo do IPCA), e ainda o campo da feira.

A ARU de Braga Sul engloba igualmente uma área industrial de dimensão significativa, situada a Sudoeste, junto à Av. Cidade do Porto (EN14), onde se encontram instaladas várias empresas nacionais e internacionais, com destaque para os casos da Delphi e da Bosch.

FIGURA 10 | ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA SUL

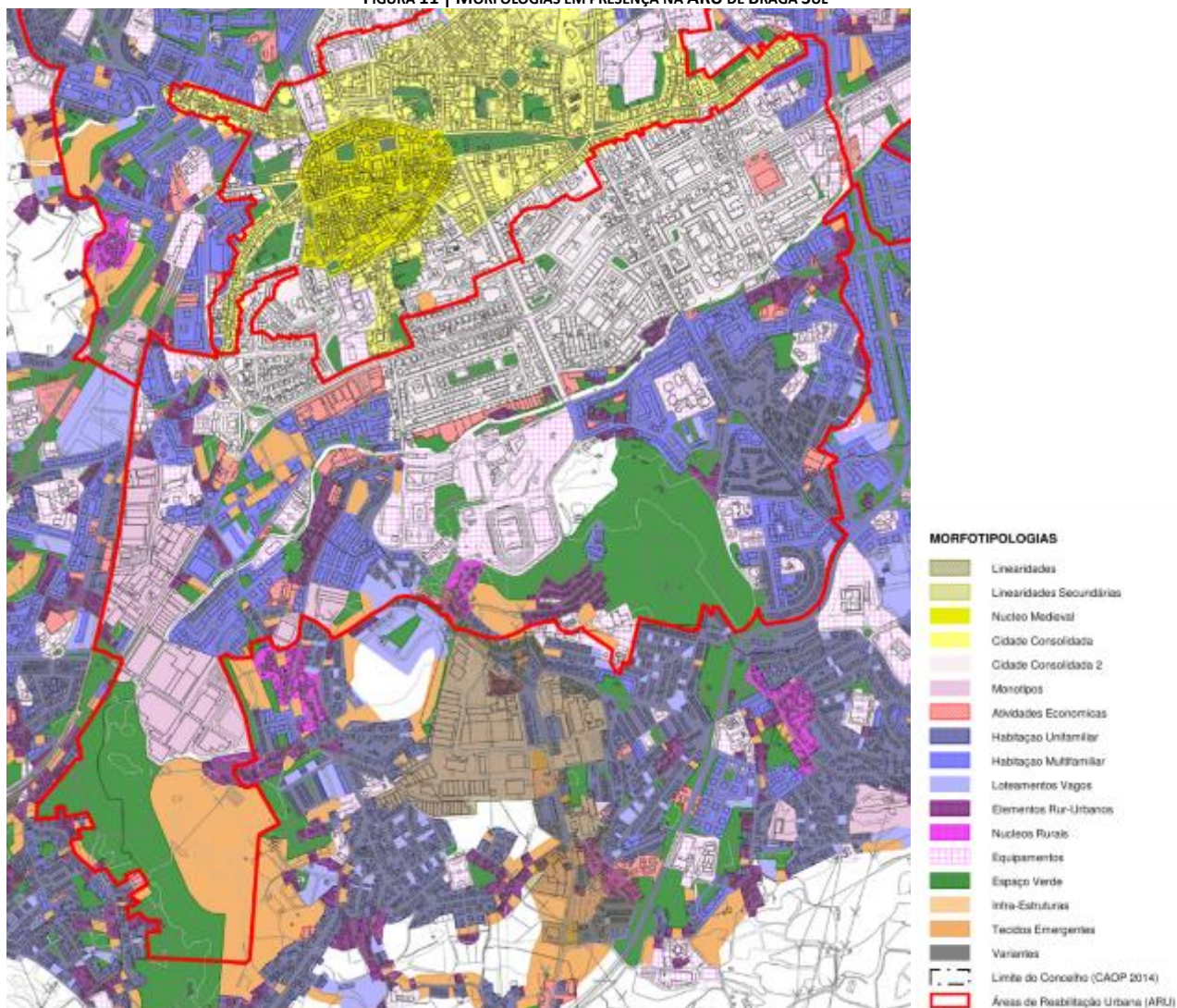


Fonte: PDM Braga. 2015.

A Planta de Morfotipologias, que integra o PDM, evidencia a diversidade existente entre os núcleos habitacionais em presença na ARU de Braga Sul (Cidade Consolidada 2, habitação unifamiliar, habitação multifamiliar, loteamentos vagos, elementos rururbanos e núcleos

rurais), as áreas de equipamentos, a presença de monótipos (edifícios monofuncionais de indústria ou comércio) e os espaços verdes e tecidos emergentes.

FIGURA 11 | MORFOLOGIAS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL



Fonte: PDM Braga, 2015.

Pela especificidade das suas componentes, importará então fazer uma breve descrição das principais características (ao nível funcional e infraestrutural, ao nível do espaço público em presença, bem como das principais condições de circulação, acessibilidade e mobilidade) das diversas áreas englobadas na ARU de Braga Sul, permitindo deste modo uma perceção mais territorializada do território em análise.

CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS

- Vários equipamentos públicos relevantes dispersos pela área em apreço, como são exemplo a Escola Secundária D. Maria II, a Escola Secundária de Alberto Sampaio, a Escola Secundária de Carlos Amarante, a Escola Profissional de Braga, a Escola de

Música do Mercado do Carandá, o Palácio da Justiça, o Centro Distrital da Segurança Social;

- Diversos equipamentos desportivos e de lazer – Estádio Municipal 1º de Maio e campos de jogos adjacentes, Pavilhão Municipal Flávio Sá Leite, Piscina Municipal da Ponte, Parque de Campismo e Piscinas Municipais do Complexo da Rodovia;
- Instalações da AIMinho, da IDITE Minho (atualmente utilizadas pelo IPCA) e do PEB - Parque de Exposições de Braga, com uma forte vertente económica/empresarial, igualmente de relevância urbana e regional.

ATIVOS AMBIENTAIS

- Parque de São João da Ponte, incluindo lago e percurso, que no seu conjunto configuram um parque no setor sul da cidade de nível urbano superior;
- Área marginal do canal do rio Este, com espaços de fruição e de paisagem que devem ser valorizados enquanto elemento natural;
- O espaço público do Sítio dos Galos, constituído pelo arruamento e ponte com o mesmo nome, assim como por uma série de serventias capilares e pequenas plataformas de borda-d'água;
- O Parque do Monte Picoto, executado segundo o Plano de Pormenor publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 134, através do aviso n.º13888/2010, de 13 de Julho, que apesar de concluído, continua a apresentar fragilidades nomeadamente nas zonas limítrofes com os aglomerados habitacionais do Complexo Habitacional do Picoto, Bairro Nogueira da Silva e restantes conjuntos habitacionais adjacentes.

CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA

- Bairro Social de Santa Tecla, construído em 1979 pelo Fundo de Fomento à Habitação, para o realojamento de pessoas afetadas pela demolição do bairro operário de Santa Tecla e de população de etnia cigana residente em aglomerados de barracas. Este Bairro foi adquirido pelo município de Braga em 1999, sendo a BragaHabit proprietária de 181 dos 182 fogos. As situações mais evidentes de degradação encontram-se em 5 edifícios e 135 fogos, nos quais se pretende intervir. Neste Bairro Social residem cerca de 500 pessoas, 161 agregados familiares, num total de 8 edifícios com 4/5 pisos, os quais abarcam 182 fogos.

Santa Tecla é uma das Comunidades Desfavorecidas enquadradas pelo **PAICD** (Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas) no âmbito da candidatura ao Portugal2020 do **PEDU de Braga**. É um bairro que revela problemáticas sociais e urbanísticas diversas, que o transformam num território desqualificado, pouco estruturado, não integrado no tecido urbano da cidade. Na proximidade de infraestruturas de circulação automóvel, este é um bairro que importa abrir à cidade, nomeadamente através da criação de possibilidades para o seu atravessamento e do alargamento e regeneração dos espaços públicos.

- Complexo Habitacional do Picoto, construído entre 1997-1998 pela Câmara Municipal de Braga, no âmbito do Projeto de Luta Contra a Pobreza, para realojar

peçoas que habitavam em casas abarracadas no Largo da Floresta e na zona do Clube de Caçadores. É composto por 7 edifícios, do tipo construção em banda e 50 habitações, das quais 48 estão ocupadas.

O Complexo Habitacional do Picoto é uma das Comunidades Desfavorecidas identificadas pelo **PAICD**, devido aos problemas socioeconómicos e urbanísticos que o caracterizam. A degradação construtiva é evidente e a reabilitação, interior e exterior, das habitações uma necessidade indiscutível. O seu carácter isolado promove a *guetização*, aumentando a desqualificação e a degradação generalizada dos espaços públicos, tornando-se premente abrir o bairro à cidade, através de acessos mais estruturados e condignos. Este bairro apresenta múltiplos problemas sociais e é associado ao consumo e tráfico de drogas.

- Bairro Social Ponte dos Falcões, propriedade da BragaHabit, conta com 32 frações distribuídas por três blocos. Está a ser equacionada, pela Câmara Municipal, a sua demolição integral devido aos múltiplos problemas que apresenta, fundamentalmente as diminutas condições de habitabilidade dos fogos, fruto de uma degradação acentuada das estruturas edificadas.

FIGURAS 12 E 13 | BAIRRO SOCIAL PONTE DOS FALCÕES



Fonte: Google Earth, 2016

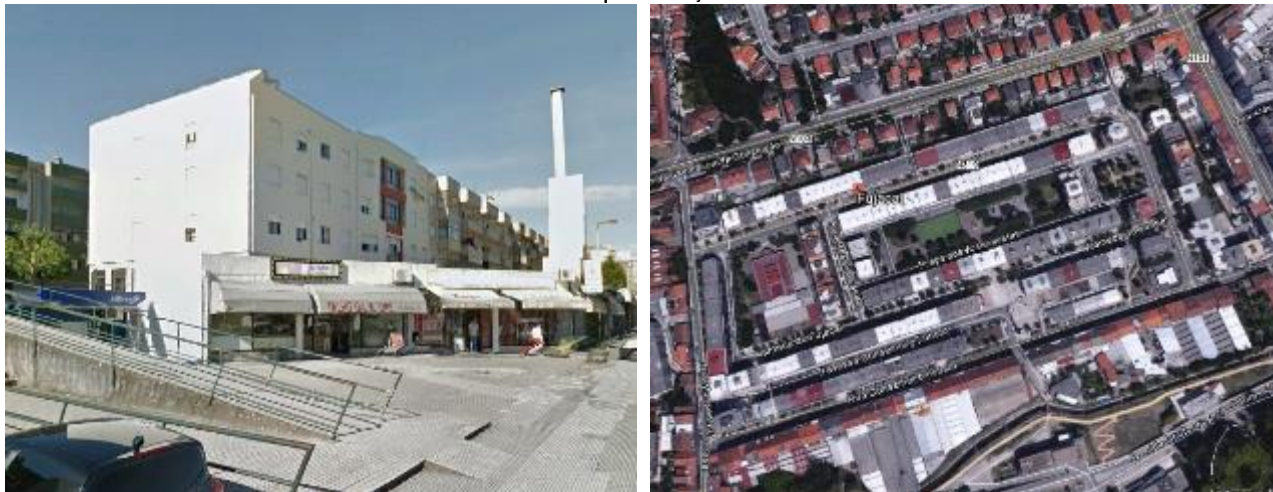
NÚCLEOS RESIDENCIAIS RESULTANTES DE PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO INTENSIVOS

- Urbanização do Fujacal, que resulta de um Plano de Pormenor de 1976 elaborado pelo Arq. Álvaro Augusto Portugal. Trata-se de uma área densamente ocupada, situada entre a Rua Monsenhor Airosa, a Av. da Liberdade, a Rua Conselheiro Lobato e a Avenida da Imaculada Conceição.

Os espaços públicos transversais à Rua Conselheiro Lobato, de articulação entre o Fujacal e o rio Este, como a Rua Monsenhor Airosa e a passagem pedonal de ligação ao Campo da Feira, apresentam imagens desqualificadas, baixos níveis de conforto e manifesto défice de desenho urbano. As áreas edificadas ao nível do piso térreo do lado sul da Rua Conselheiro Lobato são maioritariamente ocupadas por oficinas do ramo automóvel e por armazéns-loja, não se apresentando

capacitadas como frentes urbanas, formando uma frente desqualificada na relação com o Rio Este, visível a partir da Av. Pires Gonçalves.

FIGURAS 14 E 15 | URBANIZAÇÃO DO FUJACAL



Fonte: Google Earth 2015

- Urbanização do Carandá, edificada na década de 80 do século XX, no lugar onde se localizava o Bairro Araújo Carandá, o mais antigo bairro operário da cidade de Braga, cuja construção data de 1876. Do projeto global constava o mercado do Carandá, projeto do arquiteto Eduardo Souto Moura, de 1982, transformado em 2004, também pelo arquiteto, na Escola de Música do Mercado Cultural do Carandá.

Trata-se de uma área densamente ocupada, constituída por vários blocos de habitação paralelos, unidos por blocos de comércio ao nível do rés-do-chão e mediados por espaços de uso público, que carecem de requalificação. A sua implantação dentro de um quarteirão, acessível por passagens “em túnel”, acentua o carácter fechado da urbanização em relação à envolvente próxima. O fecho de várias dezenas de lojas tem contribuído para intensificar a degradação dos espaços públicos.

FIGURAS 16 E 17 | URBANIZAÇÃO DO CARANDÁ



Fonte: Google Earth 2015

- Bairro Duarte Pacheco, integrado no Programa de Casas Económicas do Estado Novo, foi o primeiro bairro a ser construído na área de intervenção englobada pela ARU de Braga Sul, processo que decorreu entre 1935-1939. Trata-se de um conjunto de moradias unifamiliares delimitadas por pequeno muro, com pequeno jardim à frente da fachada principal e logradouro na fachada posterior, algumas das quais já bastante alteradas em relação à tipologia original.

O bairro manifesta claras insuficiências ao nível da qualificação do espaço público, com falta de hierarquização das vias, espaços de permanência, inexistência de passeios e mobiliário urbano adequado.

FIGURA 18 | BAIRRO DUARTE PACHECO



Fonte: Google Earth, 2016

- Bairro Nogueira da Silva, resultado de uma doação de Nogueira da Silva para famílias carenciadas, é estruturado por um traçado bem delineado na correspondência à topografia do lugar, mas marcado por uma série de impasses urbanísticos e por um manifesto défice de desenho urbano. São ainda de referir carências ao nível das infraestruturas urbanísticas, nomeadamente no que respeita à iluminação pública, rede de drenagem de águas pluviais e sistema de recolha de RSU.

Deverão assim ser colmatadas situações apontadas, bem como melhorados os pavimentos, por constituição de passeios. A conexão do traçado, para resolução das situações de impasse, poderá ser assumida por espaços de largo, capacitados como espaços de encontro e de estadia, em articulação com os espaços naturalizados da sua envolvente. É ainda manifesta a necessidade de melhoramento da estrutura ambiental dos espaços coletivos por arborização e instalação de elementos de mobiliário e equipamento urbano.

Refira-se ainda que os limites do Bairro e conjuntos habitacionais referidos, nomeadamente no contacto com o espaço aberto intercalado (a sul do Estádio Municipal 1º de Maio) apresenta igualmente carências de definição morfológica e de tratamentos urbanísticos e ambientais adequados, a colmatar por ações ao nível do espaço público e vedações das parcelas.

FIGURA 19 | BAIRRO NOGUEIRA DA SILVA



Fonte: Google Earth, 2016

- Bairro da Imaculada Conceição, situado junto à EN101, que apresenta igualmente um défice em desenho urbano, devendo igualmente ser objeto de melhoramentos ao nível dos espaços coletivos, nomeadamente ao nível dos pavimentos, infraestruturas urbanísticas, mobiliário urbano e arborização.

FIGURA 20 | BAIRRO DA IMACULADA CONCEIÇÃO



Fonte: Google Earth, 2016

- E outras urbanizações do final do século passado, resultantes de processos de loteamento, de perfil marcadamente residencial, combinando tipologias de habitação unifamiliar (caso do loteamento na antiga Quinta de Santo Adrião, localmente conhecida como “Aldeia dos Macacos”), tipologias multifamiliar (como a urbanização da Fumbral, a poente do Estádio Municipal 1º de Maio) e mistas, coexistindo edifícios multifamiliares e unifamiliares (como são as zonas da Quinta da Capela e da Quinta de Santa Tecla). De um modo geral, estas zonas densamente urbanizadas carecem de intervenções de qualificação do espaço público e de reabilitação e manutenção das estruturas edificadas.

FIGURA 21 E 22 | LOTEAMENTO DA “ALDEIA DOS MACACOS” (CIMA) E URBANIZAÇÕES NA “QUINTA DA CAPELA” (BAIXO)



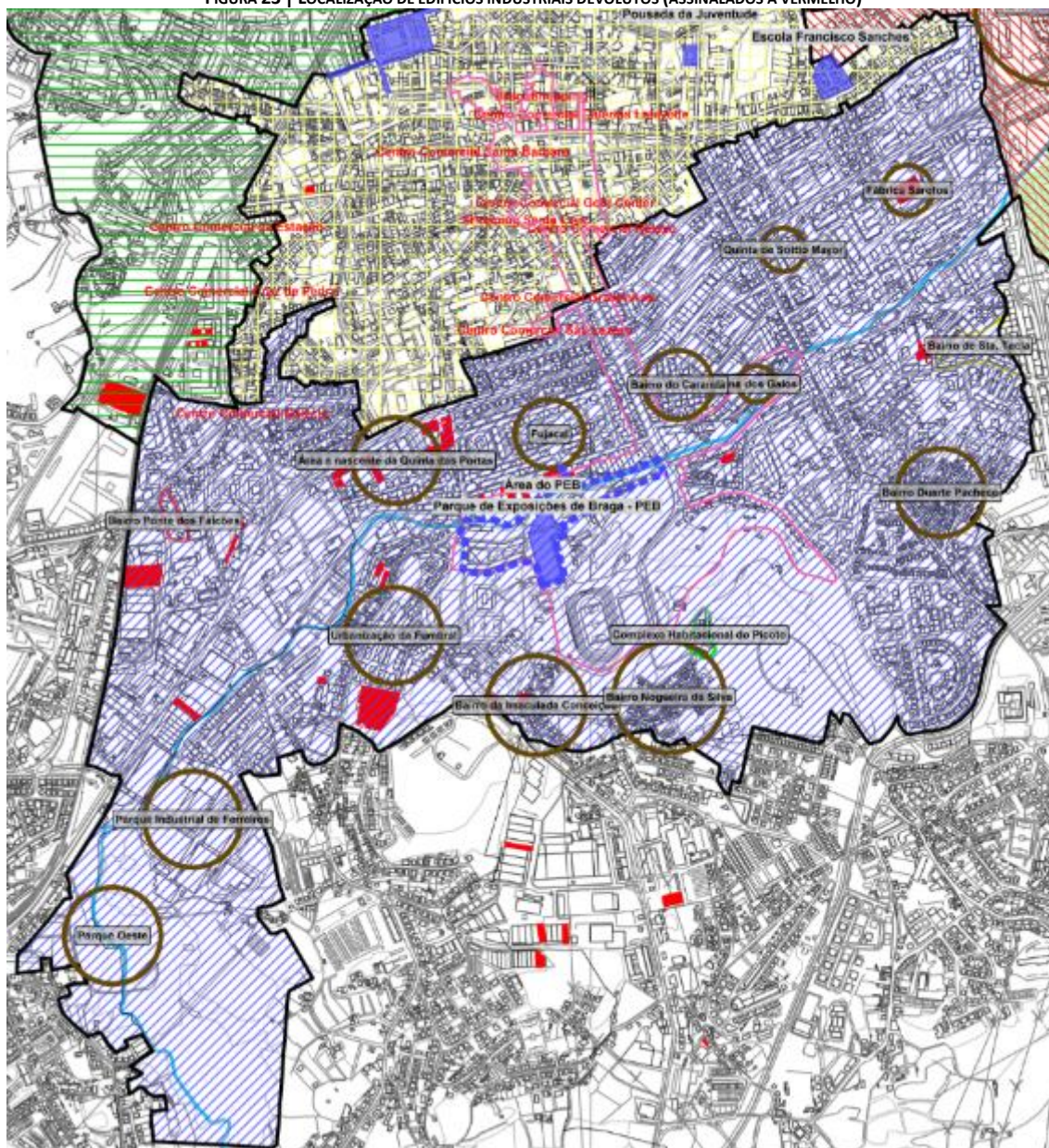


Fonte: Google Earth, 2016

INDÚSTRIA E ATIVIDADES ECONÓMICAS

- Parque empresarial e industrial de Ferreiros, abarcando empresas com forte impacto ao nível da bacia de emprego regional (casos da Bosch e da Delphi);
- Unidades industriais abandonadas, que pela sua dimensão e enquadramento são elementos perturbadores da imagem urbana, casos das já referidas “Fábrica Sarotos” e “Fundição da Fumbral”;
- Presença de um conjunto significativo de armazéns-loja devolutos e em mau estado de conservação, com especial destaque para toda a frente sul da Rua Conselheiro Lobato, a área a nascente da Quinta das Portas e alguns armazéns confinantes com a ferrovia (junto à Rua da Quinta de Santa Maria).

FIGURA 23 | LOCALIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS DEVOLUTOS (ASSINALADOS A VERMELHO)

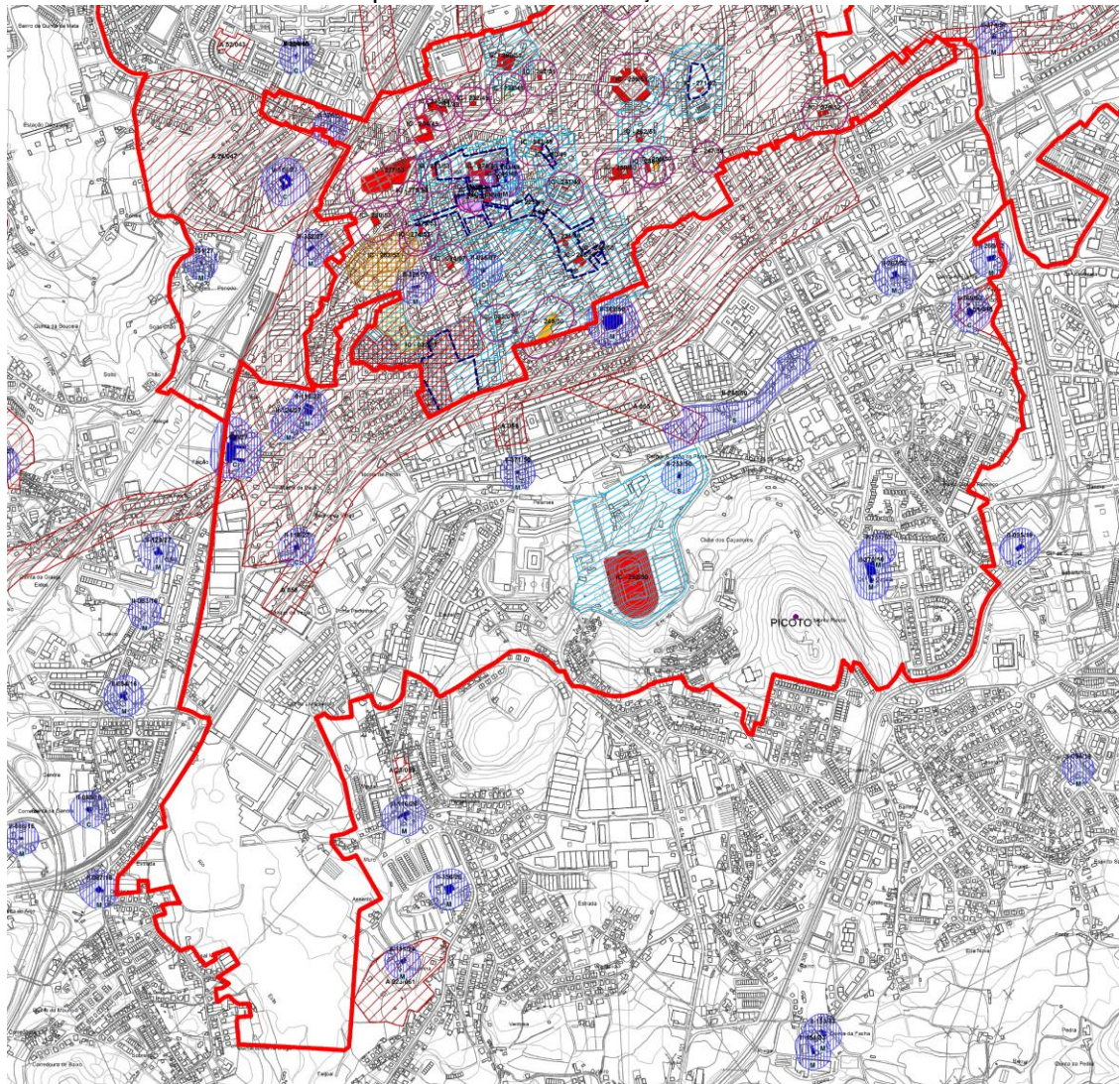


- Presença ainda de alguns grandes retalhistas, com um padrão de ocupação indefinido, próximos das vias de grande capacidade;
- Existência de um conjunto significativo de centros e galerias comerciais de 1ª geração, alguns totalmente devolutos (caso do Centro Comercial Rio Este), outros a necessitarem de obras de requalificação.

A Planta de Ordenamento do Património Classificado e Inventariado, integrante do PDM de Braga, identifica dentro dos limites da ARU de Braga Sul, vários imóveis inventariados devido

ao seu interesse patrimonial, assinalando a sua respetiva zona geral de influência. Estão igualmente identificadas as zonas de proteção arqueológica, sujeitas a regulamentação específica.

FIGURA 24 | SISTEMA PATRIMONIAL EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL



Fonte: PDM de Braga

Os monumentos em presença na ARU de Braga Sul constam do seguinte quadro.

QUADRO 10 PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA SUL	
Monumentos Inventariados	
Capela de Santo Adrião	Capela de Santa Justa e Alminhas e nicho
Igreja de Santo Adrião	Tanque do Quintal do Ídolo ou Fonte Ídolo
Parque de São João da Ponte	Igreja Paroquial de São Lázaro
Casa de Santa Maria e Nicho	Lar Feminino de Santa Tecla

Monumentos Inventariados	
Colégio dos Órfãos de São Caetano	Capela e Casa da Quinta de Santa Tecla
Fachada da Casa da Orge	Sítio dos Galos (Capela e Fonte)
Igreja de São Pedro de Maximinos	Estádio 1º de Maio

Fonte: PDM de Braga, 2015.

4.2. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU

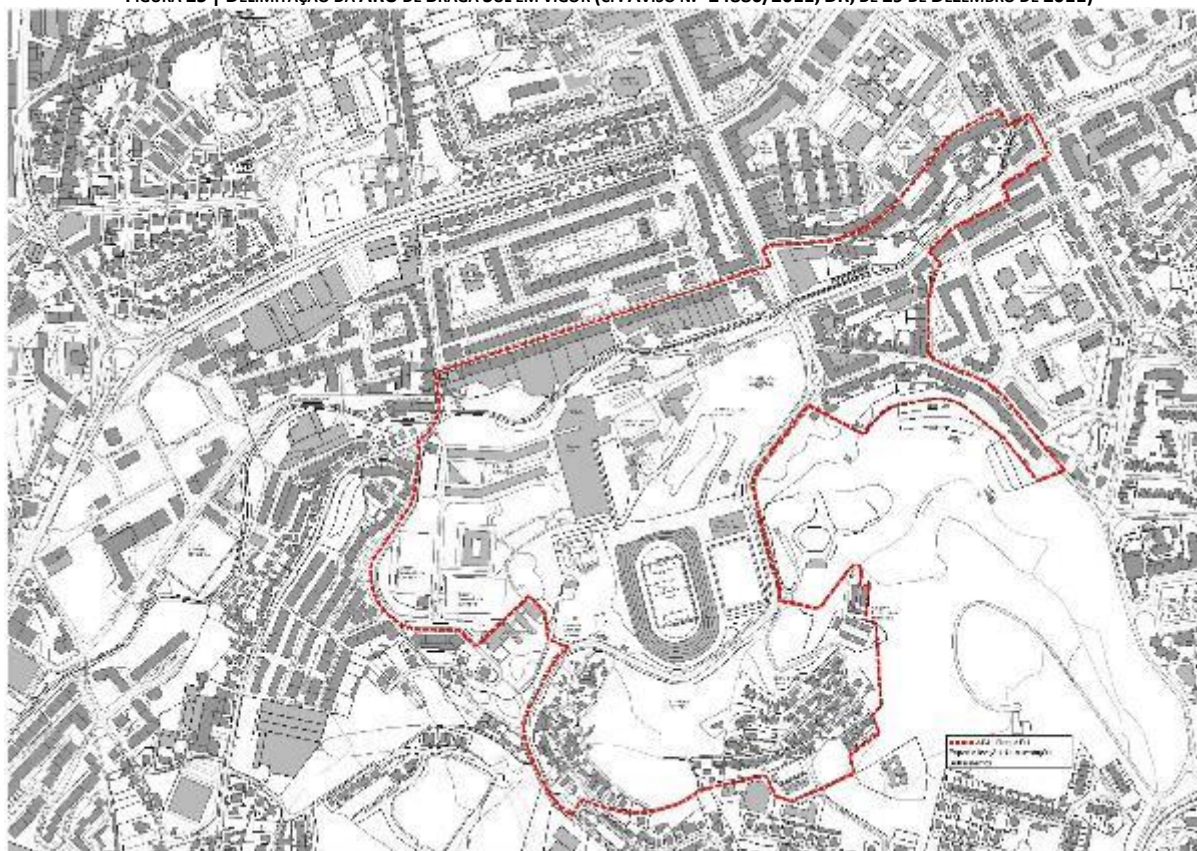
A proposta de alteração da ARU de Braga Sul teve em consideração, em primeiro lugar, um conjunto de pressupostos de base discutidos em conjunto com o Executivo Municipal e, em segundo lugar, alguns critérios técnicos relacionados com as especificidades do processo de reabilitação urbana deste território, definidos pela equipa técnica e validados pelo município.

Os **pressupostos de base** definidos para a proposta de alteração da ARU de Braga Sul, prendem-se com a **estratégia global de intervenção para a cidade de Braga**, que mantém um particular enfoque no Centro Histórico, mas que procura enfatizar a articulação com o seu primeiro anel de expansão urbana, favorecendo o “contágio” das dinâmicas de reabilitação e requalificação em curso no Centro Histórico.

A alteração desta ARU de Braga Sul torna-se igualmente essencial para possibilitar **o acesso, no âmbito do Acordo de Parceria Portugal 2020, dos projetos estruturantes, aqui localizados, aos mecanismos de financiamento**, já que é condição necessária estarem inseridos dentro de uma ARU.

Deste modo, o ponto de partida para este exercício de redefinição dos limites da ARU de Braga Sul foi a delimitação atualmente em vigor, constante do Aviso n.º 24880/2011, Diário da República, 2.ª série, N.º 249, de 29 de Dezembro de 2011, representado na figura seguinte.

FIGURA 25 | DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL EM VIGOR (CF. AVISO N.º 24880/2011, DR, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2011)



Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Braga Sul, CMB, 2011.

Como se percebe, esta delimitação é muito focada no sistema de equipamentos públicos situado na envolvente ao Parque de São João da Ponte (Estádio Municipal 1º de Maio, Pavilhão Municipal Flávio Sá Leite, Parque de Campismo, Parque de Exposições de Braga, Campo da Feira), no sistema de espaços verdes urbano (Monte Picoto, Parque de São João da Ponte e envolvente renaturalizada das margens do Rio Este) e no Sítio dos Galos e sua envolvente edificada. A linha de intervenção então assumida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Braga Sul assentava de forma evidente na iniciativa pública enquanto motor de regeneração deste setor da cidade, procurando alavancar algum investimento privado na envolvente de proximidade a estes grandes sistemas em presença.

Porém, em função de uma nova estratégia municipal de promoção e de estímulo à reabilitação urbana, não se focalizando de forma tão nítida em determinados setores da cidade, mas antes privilegiando uma abordagem homogénea a quase toda a cidade consolidada, importa repensar os atuais limites da ARU de Braga Sul. De facto, sendo intenção do Município abarcar praticamente toda a cidade consolidada, procura-se impulsionar e ancorar a dinâmica da reabilitação urbana na iniciativa privada, uma vez que o número de proprietários que poderão aderir a esta nova dinâmica, através do acesso aos instrumentos fiscais, financeiros e administrativos ao dispor dos privados que pretendam levar a cabo ações de reabilitação, é significativamente mais elevado.

No entanto, importa salientar que esta nova abordagem, apesar de alargada à quase totalidade do perímetro urbano da cidade, tem especificidades territoriais próprias,

justificando dessa forma a circunscrição de três novas ARU distintas, com problemas, dinâmicas e soluções igualmente distintas.

Este facto não invalida que o trabalho técnico que esteve na base da delimitação da ARU de Braga Sul em vigor não seja relevante. Não só se mantêm oportunos alguns dos pressupostos que estiveram na base do processo de delimitação, como a leitura estratégica desta área e sua envolvente deve ser recuperada.

Tendo em consideração todos estes fatores, assim como as conclusões retiradas da leitura das principais características, condicionantes, dinâmicas e necessidades do território em análise e a reflexão técnico-política, pode ser identificado um conjunto adicional de **pressupostos específicos** a ter em conta na apresentação da proposta de alteração da ARU de Braga Sul, concretamente:

- A necessidade de regenerar o eixo da Avenida, a relação entre o Parque da Ponte, o PEB, o Estádio e o Monte do Picoto, o Centro Histórico de Braga e as áreas adjacentes, compostas pelos Centros Comerciais de 2ª geração.



Fonte: Google Maps, 2016.

- A preexistência de uma ACCRU, numa área restrita que abrange o Sítio dos Galos, atravessado pelo rio Este, com forte carga histórica e simbólica, marcada por uma morfologia peculiar e pela presença de um conjunto de vestígios com interesse histórico e arqueológico (fonte dos galos, minas, tanque, moinhos e lavadas, alminhas);

FIGURA 26 | ACCRU DO SÍTIO DOS GALOS



Fonte: Google Earth, 2016.

- Abarcar o sistema ecológico que abrange três elementos de relevância urbana significativa – o Rio Este e as suas margens, o Parque de S. João da Ponte e o Parque do Monte do Picoto.

FIGURA 27 | VISTA AÉREA DO SISTEMA ECOLÓGICO



Fonte: Google Earth, 2016.

- Abarcar o conjunto de grandes equipamentos desportivos em presença, com destaque para o Estádio Municipal 1º de Maio e estruturas desportivas que lhe estão adjacentes, a Piscina Municipal, o Parque de Campismo Municipal, o PEB-Parque de Exposições de Braga, as sedes da AIMinho e da Idite Minho e o Campo da Feira;

FIGURA 28 | VISTA AÉREA DOS EQUIPAMENTOS PRESENTES NA ARU DE BRAGA SUL



Fonte: Google Earth, 2016.

- Abranger o conjunto de bairros de matriz social, de épocas, volumetrias, tipologias e estado de conservação distintos, mas que necessitam de melhorias ao nível das condições de habitabilidade e de inserção urbana (Bairro Social de Santa Tecla, Complexo Habitacional do Picoto, Bairro Social Ponte dos Falcões, Bairro Nogueira da Silva, Bairro da Imaculada Conceição, Bairro Duarte Pacheco);

FIGURA 29 E 30 | BAIRRO DE SANTA TECLA (CIMA) E COMPLEXO HABITACIONAL DO PICOTO (BAIXO)



Fonte: Google Earth, 2016.

- Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 70-90 do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano (urbanizações e loteamentos do Fujacal, do Carandá, da Quinta de Sotto Mayor, da Quinta de Santa Tecla, da Quinta da Capela, Quinta de Santo Adrião, da Fumbral, entre outras);

FIGURAS 31, 32 E 33 | VISTA AÉREA DA URBANIZAÇÃO DO FUJACAL (CIMA), DO CARANDÁ (MEIO) E DA FUMBRAL (BAIXO)





Fonte: Google Earth, 2016.

- Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Sul, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, possibilitando a qualificação e melhoria das articulações entre as várias áreas (Av. da Liberdade, 31 Janeiro, Rua Monsenhor Airosa/Rua do Couteiro...);
- Abarcar edifícios industriais devolutos em presença na área Sul da cidade (antiga fábrica Fumbral, antiga fábrica Sarotos, entre outros);

FIGURA 34 E 35 | UNIDADES INDUSTRIAIS ABANDONADAS: ANTIGA FÁBRICA SAROTOS (CIMA) E ANTIGA FUNDIÇÃO DA FUMBRAL (BAIXO)

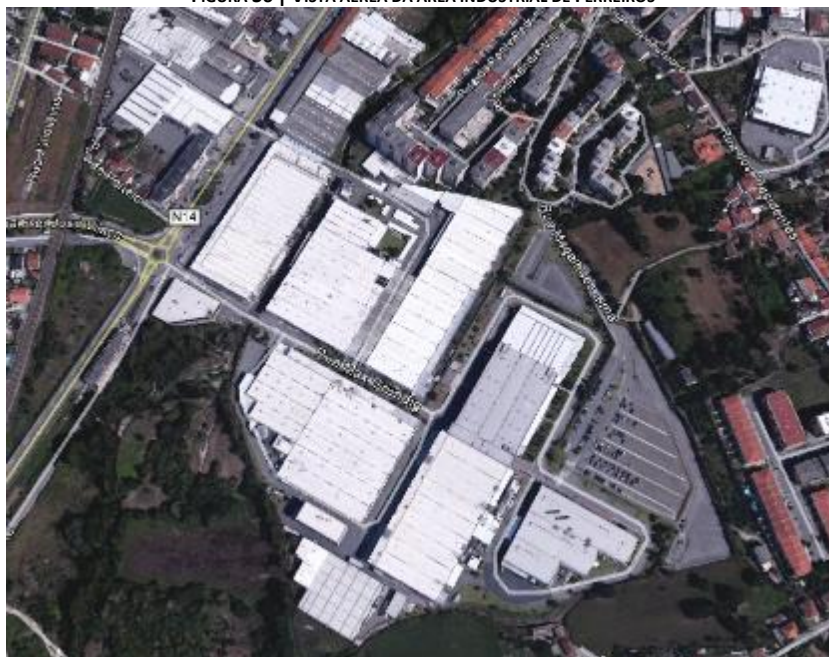




Fonte: Google Earth, 2016.

- Abarcar todo o complexo industrial e empresarial de Ferreiros, com perspetiva de crescimento (alavancado pelo investimento previsto pela BOSCH para 2018).

FIGURA 36 | VISTA AÉREA DA ÁREA INDUSTRIAL DE FERREIROS



Fonte: Google Earth, 2016.

Adicionalmente, podemos apontar alguns critérios técnicos utilizados na definição da redelimitação da ARU de Braga Sul (aplicado de forma global às três ARU), concretamente:

- Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;

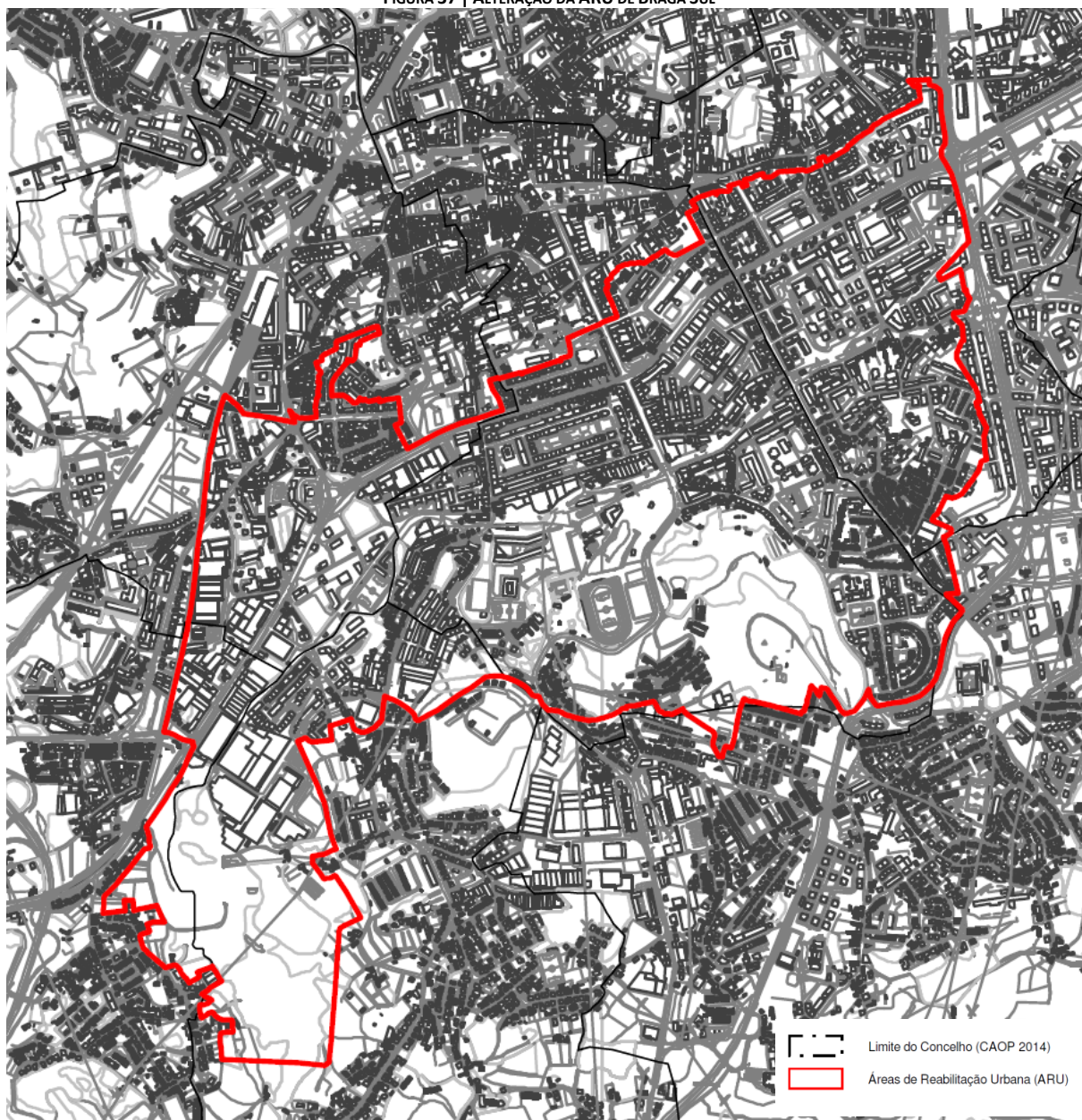
- Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;
- Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de redelimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;
- Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011 (Base Geográfica de Referência de Informação dos Censos de 2011), facilitadora da análise e caracterização da estrutura populacional, do parque edificado, das condições.

4.3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL

Da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos adicionais apresentados no ponto anterior resulta a **proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana de Braga Sul** que se apresenta na figura seguinte.

A planta da proposta final poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 02).

FIGURA 37 | ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL



Fonte: Câmara Municipal de Braga, 2016.

Como já foi referido anteriormente, sendo este processo uma alteração a uma ARU já existente, e para a qual existe igualmente uma ORU eficaz (consagrada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Braga Sul), mas que não é por agora atualizada, importa referir que com a aprovação desta alteração, a ORU perderá eficácia, deixando desse modo de estar em vigor.

O Município de Braga disporá de três anos, a contar da data da aprovação da alteração, para elaborar e aprovar a Operação de Reabilitação Urbana de Braga Sul, caso contrário, esta delimitação caducará.

4.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR COM A ORU DE BRAGA SUL

O RJRU, no seu Artigo 13.º, é inequívoco ao estipular como um dos conteúdos obrigatórios de um projeto de delimitação de uma ARU o quadro de objetivos estratégicos a concretizar com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Não obstante estarmos perante um conjunto de objetivos de atuação específicos em matéria de reabilitação urbana, importa que estes estejam alinhados com a estratégia urbana global delineada para o aglomerado em questão.

Em função dos pressupostos de base subjacentes à proposta de alteração da ARU de Braga Sul apresentados e em consonância com as orientações estratégicas de desenvolvimento urbano plasmadas nos diversos instrumentos de planeamento e gestão territorial, fixaram-se para este território **objetivos específicos** que constituem um compromisso a prosseguir:

- A.** Aumentar o nível de articulação urbana entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais;
- B.** Qualificar e melhorar a acessibilidade e fruição das estruturas ecológicas presentes na zona, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas consolidadas;
- C.** Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos, adequando-os aos seus usos diferenciados e consolidando seja os percursos internos, seja os de penetração na área;
- D.** Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos;
- E.** Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação ou revitalização das frentes urbanas que impactem de forma mais significativa as estruturas ecológicas e o sistema de equipamentos coletivos, contribuindo para atrair novas atividades económicas urbanas;
- F.** Valorizar e dinamizar os ativos culturais e simbólicos que configuram o interesse patrimonial do Sítio dos Galos;
- G.** Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais no setor sul da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;
- H.** Incentivar a reabilitação e refuncionalização de grandes unidades industriais abandonadas, com capacidade para induzirem uma dinâmica local de reabilitação urbana;
- I.** Promover a reabilitação de conjuntos edificados favorecendo, designadamente, a dinamização do mercado de arrendamento habitacional na cidade.
- J.** Promover a regeneração urbana da Avenida da Liberdade potenciando a relação entre o Centro Histórico e o Parque da Ponte, Monte do Picoto e Parque de Exposições de Braga.

4.5. AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA PROGRAMADAS

Não sendo a componente operativa de uma estratégia de reabilitação urbana conteúdo previsto no RJRU para a fase de delimitação de uma ARU, como é o caso presente, o Executivo Municipal considerou oportuno aproveitar o recente trabalho desenvolvido pela autarquia, referente à candidatura do seu PEDU, que engloba um plano de ação muito concreto.

De facto, para cada uma das três ARU aqui abordadas estão previstas várias ações estruturantes de iniciativa pública e privada, programadas no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Braga. Neste plano, o investimento global previsto para as ARU da cidade de Braga, aproxima-se dos **44 Milhões de Euros**, dos quais cerca de **33 Milhões de Euros** são de natureza pública e **10,5 Milhões de Euros** de natureza privada.

No que diz respeito ao território abrangido pela proposta de alteração da ARU de Braga Sul, o PEDU identifica um conjunto muito relevante de compromissos públicos, assumindo-se alguns destes como verdadeiros projetos-âncora que permitirão transformar alguns setores urbanos. A este propósito destacam-se:

- ➔ A reabilitação do PEB – Parque de Exposições de Braga, numa parceria entre o Município de Braga e a InvestBraga, que trará à sua envolvente novas amenidades urbanas;
- ➔ A requalificação de dois Bairros Sociais que evidenciam sinais fortes de degradação urbanística, social e económica, e cuja intervenção pressupõe, não só a reabilitação dos edifícios, mas também do espaço público adjacente, esperando-se deste modo alterar de modo significativo a paisagem urbana envolvente;
- ➔ A requalificação de um conjunto muito significativo de espaços públicos em presença, com destaque para a Avenida da Liberdade e Rua 31 de Janeiro, que serão intervencionadas no âmbito do projeto alargado da rede de ciclovias urbanas.

QUADRO 11 | INVESTIMENTOS PROGRAMADOS NO ÂMBITO DO PEDU BRAGA 2020 NA ARU DE BRAGA SUL

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Reabilitação do Parque de Exposições de Braga	7.950.000 €	7.950.000 €	
Reabilitação de blocos habitacionais no Bairro do Picoto	900.000 €	900.000 €	
Equipamentos locais no Bairro do Picoto	27.000 €	27.000 €	
Requalificação de espaço público no Bairro do Picoto	540.000 €	540.000 €	
Reabilitação de blocos habitacionais no Bairro de Santa Tecla	2.300.000 €	2.300.000 €	
Equipamentos locais no Bairro de Santa Tecla	440.000 €	440.000 €	

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Reordenamento e requalificação de espaços públicos no Bairro de Santa Tecla	1.810.000 €	1.810.000 €	
Reabilitação do parque edificado privado enquadrado no IFRRU +	10.500.000 €		10.500.000 €
Rede de ciclovias urbanas *	3.900.000 €	3.900.000 €	
Promoção da mobilidade pedonal *	2.000.000 €	2.000.000 €	
Implementação de um corredor prioritário para transportes públicos *	4.600.000 €	4.600.000 €	
Serviço de transporte flexível *	450.000 €	450.000 €	
Requalificação das interfaces de transportes de Braga *	1.500.000 €	1.500.000 €	
Sistema de informação aos utilizadores *	1.000.000 €	1.000.000 €	
Solução tecnológica de controlo de tráfego *	1.600.000 €	1.600.000 €	

+ Este montante corresponde ao total do investimento privado previsto para a reabilitação de edifícios nas quatro ARU da cidade

* O valor destes investimentos engloba a totalidade do investimento previsto para a componente da mobilidade urbana sustentável, não sendo possível destinar o montante para cada uma das ARU.

De referir ainda que o PEDU reservou uma verba que possibilita que os privados possam aceder ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020), instrumento que pretende incentivar os proprietários a reabilitar os seus imóveis, sendo requisito obrigatório a inclusão do edifício numa ARU.

Para além destes investimentos públicos inscritos no PEDU Braga 2020, são já hoje conhecidos e assumidos pelas entidades responsáveis, alguns investimentos privados que poderão ter impacto relevante na ARU de Braga Sul, em particular:

- ➡ Projeto de expansão da BOSCH, no Parque Industrial de Ferreiros, num total de 142 Milhões de Euros (entre 2016 e 2020), prevendo novas linhas de montagem SMD e Manual, novas linhas de Montagem Final e Testes, adaptação dos edifícios para as novas necessidades e tecnologias inerentes aos novos produto e processos, aquisição de novas instalações, reparação e upgrade de acordo com as novas linhas de produção que vão instaladas e melhoria das condições de trabalho e de lazer para os colaboradores;
- ➡ Projetos em parceria com a Universidade do Minho (INNOVCATIVE CAR HMI e IFACTORY) que representam um volume de investimento de cerca de 54,7M€;
- ➡ Reabilitação da Quinta das Portas, junto à rotunda Santos da Cunha, projeto imobiliário que visa reestruturar e colmatar um vazio urbano com algum relevo nesta zona da cidade;



- ➡ Programa de revitalização dos centros comerciais de 1ª geração, que assumem alguma importância nesta ARU de Braga Sul e que necessitam de intervenção urgente. A este propósito, importa referir que o Município levou recentemente a cabo um concurso de ideias para a transformação da Avenida da Liberdade e envolvente, tendo como um dos principais focos de intervenção a revitalização deste tipo de estruturas comerciais.

5.ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BRAGA NORTE: O DESPERTAR DOS ITINERÁRIOS DO CÁVADO

5.1. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

BRAGA NORTE À LUZ DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

A delimitação da ARU de Braga Norte insere-se na estratégia global de intervenção no espaço urbano do Município de Braga, a par com os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga (Aviso n.º 259/2012, Diário da República, 2.ª série, N.º 6, de 9 de janeiro de 2012) e de Braga Sul (Aviso n.º 24880/2011, Diário da República, 2.ª série, N.º 249, de 29 de Dezembro de 2011), e com a delimitação da ARU de Braga Nascente (em curso).

Como por diversas vezes referido, a reabilitação urbana é uma prioridade da autarquia, que assume como estratégica a regeneração alargada do tecido urbano, não só na sua vertente de requalificação física do edificado e do espaço público, mas também enquanto contribuição fundamental para a revitalização socioeconómica e melhoria da qualidade de vida de áreas enfraquecidas e desfavorecidas. Assim sendo, a reabilitação urbana do Centro Histórico de Braga e do seu primeiro anel de expansão urbana, no qual se localiza o território aqui denominado por Braga Norte, encontra-se plasmada em alguns importantes instrumentos de planeamento.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA (PDMB)

Uma qualquer intervenção neste quadrante da cidade de Braga deverá prosseguir a política de gestão territorial enunciada no **Plano Diretor Municipal**, nomeadamente:

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

A estratégia para a ARU de Braga Norte vai no sentido de dotar esta área de elementos urbanísticos e ambientais qualificados, com capacidade para lhe conferirem o estatuto de polo urbano atrativo dentro das funções desportivas, de lazer e residenciais.

A **ARU de Braga Norte** engloba três **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)** definidas no âmbito do PDM de Braga.

A **UOPG 6 – Parque e área de expansão de Real-Dume**, com uma área de 69,30ha localiza-se na União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe, delimitado pela Variante de Real a Sudoeste, a Reta do Feital (E.N. 205-4) a Oeste e a Urbanização de Montélios a Sul, pela Avenida do Estádio a Este, a E.N. 205-4 a Norte e pelo complexo comercial da Decathlon a Nordeste.

FIGURA 38 | UOPG 6 – PARQUE E ÁREA DE EXPANSÃO DE REAL-DUME



Fonte: PDM; Câmara Municipal de Braga

Para esta unidade territorial sofra estipulados os seguintes objetivos:

- Garantir o adequado dimensionamento e localização de áreas de verdes de lazer e equipamentos ou de outras funções urbanas;
- Garantir a adequada articulação e compatibilização da situação existente (licenças e autorizações de operações urbanísticas emitidas e outros compromissos urbanísticos) com as novas intervenções;
- Promover a criação de um eixo de espaços verdes e equipamento recreativo ao longo de uma zona contígua à Ribeira de Castro;

- Garantir a articulação do eixo mencionado na alínea anterior com equipamentos existentes na envolvente, tais como a Quinta Pedagógica, assegurando a sua capacidade de expandir para esta área;
- Garantir o devido enquadramento, proteção e valorização do património existente, bem como a valorização do espaço público;
- Assegurar o crescimento ordenado da área de intervenção, a integração das edificações existentes e o estabelecimento de uma adequada articulação com o tecido urbano adjacente;
- Garantir a compatibilização dos usos consolidados - habitação e atividades económicas;
- Implementar a revalorização e requalificação biofísica do curso de linha de água existente e respetivas margens, de forma a assegurar o seu papel do ponto de vista funcional e paisagístico, garantindo a sua correta integração com os espaços verdes urbanos, permitindo a fruição pública deste espaço;
- Proceder a uma identificação e reorganização dos trajetos e percursos existentes de modo a potenciar uma melhoria a nível das acessibilidades locais;
- Garantir a criação de novas vias que potenciem a ocupação do solo;
- Garantir o estabelecimento de ligações entre a malha viária existente e as vias propostas promovendo a sua consolidação;
- Melhorar a qualidade urbana, através da disponibilização de espaço público de utilização coletiva e da dotação de equipamentos de uso público.

A **UOPG 7 – Parque Norte e envolvente**, com uma área total de 101,61ha. (UE A: 67,5ha; UE B: 34,11ha) é constituída pelo espaço envolvente ao estádio municipal e a área a nordeste do estádio municipal, abrangendo território da União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe e da Freguesia de S. Vicente. Tem como limites a Avenida do Estádio a Norte; a Rua de Cabanas e a zona industrial de Fontainhas a nascente; a Urbanização das Fontainhas e a Avenida António Macedo a sul e a Avenida de S. Frutuoso a poente.

O principal objetivo desta UOPG, dividida em duas Unidades de Execução (UE), passa por dar continuidade a um programa de execução de estruturas dedicadas a atividades desportivas (UE A), iniciado com a construção do estádio municipal e que previa desde o início outras modalidades, tais como, ténis e natação.

Face a desenvolvimentos recentes, o programa inicial terá que ser revisto e equacionadas algumas das opções anteriormente assumidas. Tratando-se de um parque de nível concelhio deverá ter um enfoque preferencial na disponibilização de desportos e atividades múltiplas.

Outros objetivos (UE B) serão criar as condições económicas necessárias à reabilitação urbana e execução do parque norte e garantir o enquadramento e consolidação das áreas urbanizadas existentes.

FIGURA 39 | UOPG 7- PARQUE NORTE E ENVOLVENTE



Fonte: PDM; Câmara Municipal de Braga

A **UOPG 13 – Horta e consolidação urbana de Cones**, com uma área de 89,77ha, abrange áreas integradas na união de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) e União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe. Esta U.O.P.G. é limitada pela Rua do Tourido, a norte; pela Rua Costa Gomes, Rua Maria dos Anjos Barbosa e circular Norte a nascente; pela Av. de S. Pedro a sul e pela Rua dos Paióis, Rua Monte dos Cones e Rua Padre António da Anunciação a poente.

O PDM estipula como objetivos de estruturação desta zona:

- Reservar um espaço rural essencial ao equilíbrio do espaço urbano e à descompressão do tecido construído. Tirando partido das condições topográficas que caracterizam este pequeno vale de características agrícolas pretende-se reforçar a descontinuidade do tecido construído garantindo uma transição equilibrada para o espaço periurbano;
- Promover o parque agrícola de Cones tendo por finalidade a manutenção e valorização da atividade agrícola nesta área. Pretende-se a criação de condições para a instalação de hortas urbanas de iniciativa do Município, através de compra ou aluguer para posterior disponibilização aos interessados, ou por iniciativa dos particulares detentores de terrenos no interior da U.O.P.G., gerando deste modo uma alternativa de rendimento para os terrenos em causa; Estabelecer percursos para modos suaves.

FIGURA 40 | UOPG 13- HORTA E CONSOLIDAÇÃO URBANA DE CONES



Fonte: PDM; Câmara Municipal de Braga

SITUAÇÃO TERRITORIAL DE BASE

Na ARU de Braga Norte residiam, segundo os Censos de 2011, **24.486 habitantes**, (o que representa 18% da população da cidade de Braga), distribuídos por **8.900 famílias clássicas**. A dimensão média das famílias diminuiu relativamente aos valores de 2001, passando de uma dimensão média de 3,02 indivíduos por família para 2,74.

QUADRO 12 | POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BRAGA NORTE

Áreas	População residente		Variação 2001-2011
	2001	2011	
Concelho	164.192	181.494	10,54 %
Cidade	117.272	136.885	16,72 %
ARU Braga Norte	22.272	24.486	9,94 %

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Relativamente a 2001, a ARU de Braga Norte registou um aumento da população residente de 9,9% e um aumento de 21% das famílias clássicas, valores de crescimento inferiores aos da cidade, a qual registou um acréscimo de 16,7% nos indivíduos residentes e 31% nas famílias.

QUADRO 13 | FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NORTE

Áreas	Famílias		Variação 2001-2011
	2001	2011	
Concelho	51.173	63.986	25,04 %
Cidade	38.044	49.847	31,02 %
ARU Braga Norte	7.305	8.900	21,83 %

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Podemos constatar, pela análise da estrutura etária, que a população residente na ARU é ligeiramente mais jovem do que na cidade de Braga, com um maior número de crianças residentes (16% na ARU e 14% na cidade) e um menor número de idosos (9% na ARU e 12% na cidade). O grupo etário dominante, tanto na área de intervenção como na cidade, é o dos adultos (25 aos 64 anos), o qual representa 56% da população residente.

QUADRO 14 | ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA

Grupos Etários	ARU Braga Norte	Cidade
Crianças (0-13 anos)	16%	14%
Jovens (14-24 anos)	19%	18%
Adultos (25-64 anos)	56%	56%
Idosos (> 65 anos)	9%	12%

Fonte: Censos 2011 (INE)

O nível de escolaridade da população residente é baixo, contabilizando-se 63% de indivíduos sem o ensino secundário completo. Apenas 17% dos indivíduos residentes da ARU têm um curso superior completo, valor inferior ao da cidade de Braga, que conta com 23% dos residentes com um curso superior.

QUADRO 15 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA

Nível de Escolaridade	ARU Braga Norte	Cidade
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico	23%	23%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico	17%	15%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico	23%	20%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	19%	18%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1%	1%
Indivíduos residentes com um curso superior	17%	23%

Fonte: Censos 2011 (INE)

No que diz respeito à atividade económica, a ARU de Braga Norte não apresenta valores muito díspares dos encontrados para a cidade de Braga, contando em 2011 com 47% dos residentes empregados, 30% dos residentes sem atividade económica, 9% dos residentes desempregados e 14% de pensionistas ou reformados.

QUADRO 16 | ATIVIDADE ECONÓMICA DOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA

Atividade Económica	ARU Braga Norte	Cidade
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	2%	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	7%	6%
Indivíduos residentes empregados	47%	46%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	14%	16%
Indivíduos residentes sem atividade económica	30%	31%

Fonte: Censos 2011 (INE)

Dos indivíduos empregados residentes na ARU, verifica-se uma situação bastante semelhante à da cidade de Braga, com o predomínio destacado do emprego no setor terciário (75%), seguido pelo setor secundário (25%) e apenas um número residual de trabalhadores empregados no setor primário.

QUADRO 17 | SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS EMPREGADOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NORTE E NA CIDADE DE BRAGA

Setor de Atividade	ARU Braga Norte	Cidade
Indivíduos residentes empregados no setor primário	0%	0%
Indivíduos residentes empregados no setor secundário	25%	26%
Indivíduos residentes empregados no setor terciário	75%	74%

Fonte: Censos 2011 (INE)

Relativamente ao parque edificado, a ARU de Braga Norte abarca **2.663 edifícios**, que por sua vez contemplam **11.792 alojamentos**, dos quais 75% são usados como residência habitual (73% na cidade de Braga) e 13,3% foram identificados como estando vagos (valor igual à cidade de Braga). Destes alojamentos, 69% são ocupados pelo proprietário (o valor para a cidade de Braga é de 68%) e 26% são arrendados (valor igual para a cidade de Braga).

A área de intervenção apresenta um perfil residencial relativamente expressivo, muito devido à existência de bairros sociais e aglomerados habitacionais junto à fronteira sul para com a área consolidada do Centro Histórico, nomeadamente o Bairro das Andorinhas, o Bairro da Misericórdia, os loteamentos (alguns inacabados) na zona de São Frutuoso e o eixo residencial da Avenida Artur Soares.

Já nas áreas localizadas mais a Norte desta delimitação, em especial, verifica-se a existência de importantes aglomerados urbanos de matriz rural e patrimonial, como são os núcleos urbanos de Dume e de Real. A envolvente ao conjunto patrimonial de S. Frutuoso é marcada pela presença de conjuntos habitacionais mais dispersos e com características essencialmente rurais.

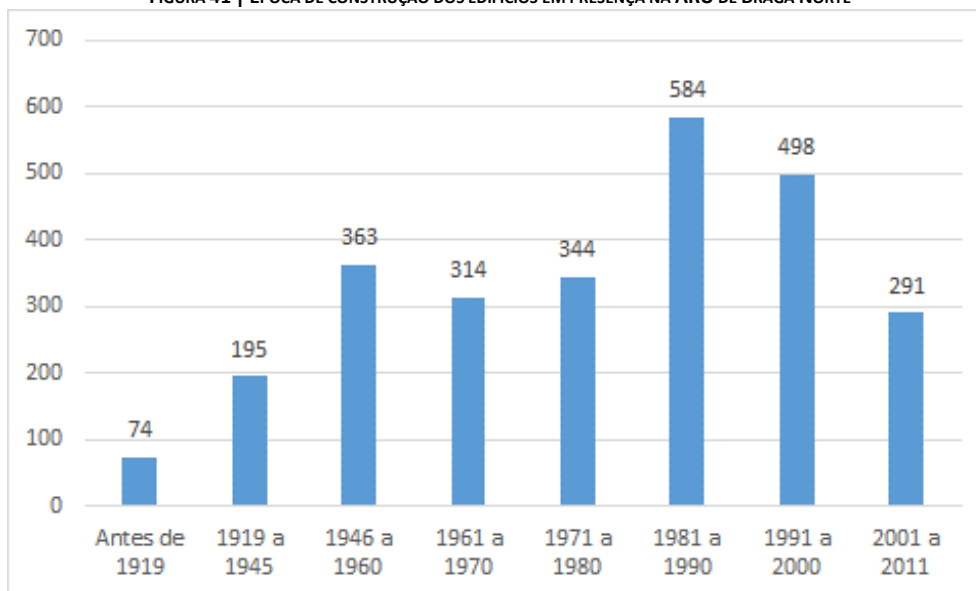
Esta área é também fortemente marcada pela presença do novo estádio municipal, com um impacto grande em termos de fluxos de visitantes e de imagem urbana.

Correspondendo a períodos distintos de construção e de perfil e classe social dos habitantes, as áreas referidas apresentam características bastante diferenciadas.

Entre os fatores que determinam essa diferenciação destaca-se a morfologia urbana e as suas tipologias edificadas específicas em zonas limítrofes destinadas essencialmente à ocupação de

âmbito social, bem como os processos de transformação exercidos pelo mercado imobiliário desde as construções em rotura com os tecidos históricos até à forte expansão urbana da cidade de Braga que se verificou nas décadas de 80 e 90 (o período entre 1981-2000 abarca 41% dos edifícios da ARU). Do tecido edificado em presença, apenas 10% é anterior a 1945.

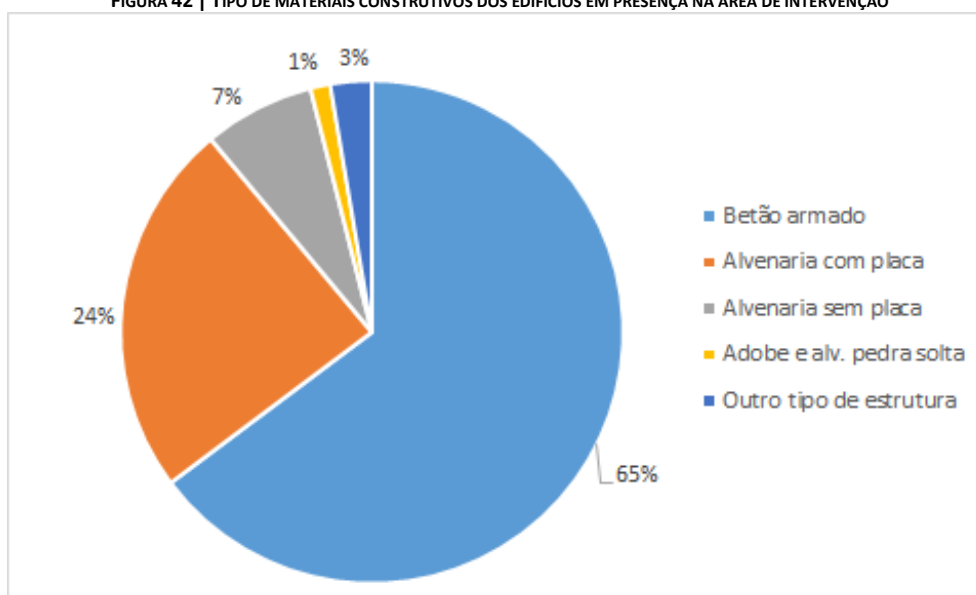
FIGURA 41 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: Censos 2011

O método construtivo reflete esta tendência de construção recente, nomeadamente na predominância do sistema construtivo em estrutura de betão armado, presente em 65% dos edifícios. Em contraponto, os métodos mais tradicionais de construção assumem pouca expressão nesta ARU de Braga Norte.

FIGURA 42 | TIPO DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO



Fonte: Censos 2011

Já no que respeita ao estado de conservação dos edifícios, importa referir que os dados do Censo 2011 demonstram que 30% dos edifícios carecem de intervenções de reparação ou manutenção (1.240 edifícios). Apesar de ser a ARU da cidade que apresenta a maior proporção de edifícios sem necessidade de reparação, é no entanto a que evidencia necessidades de intervenção mais profundas, uma vez que quase 16% dos edifícios carecem de reparações médias, grandes ou profundas.

QUADRO 18 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE

Estado de conservação dos edifícios	Nº	%
Sem necessidade de reparação	1.851	69,5%
A necessitar de pequenas reparações	516	19,4%
A necessitar de médias reparações	200	7,5%
A necessitar de grandes reparações	60	2,3%
Muito degradado	36	1,4%

Fonte: Censos 2011 (INE)

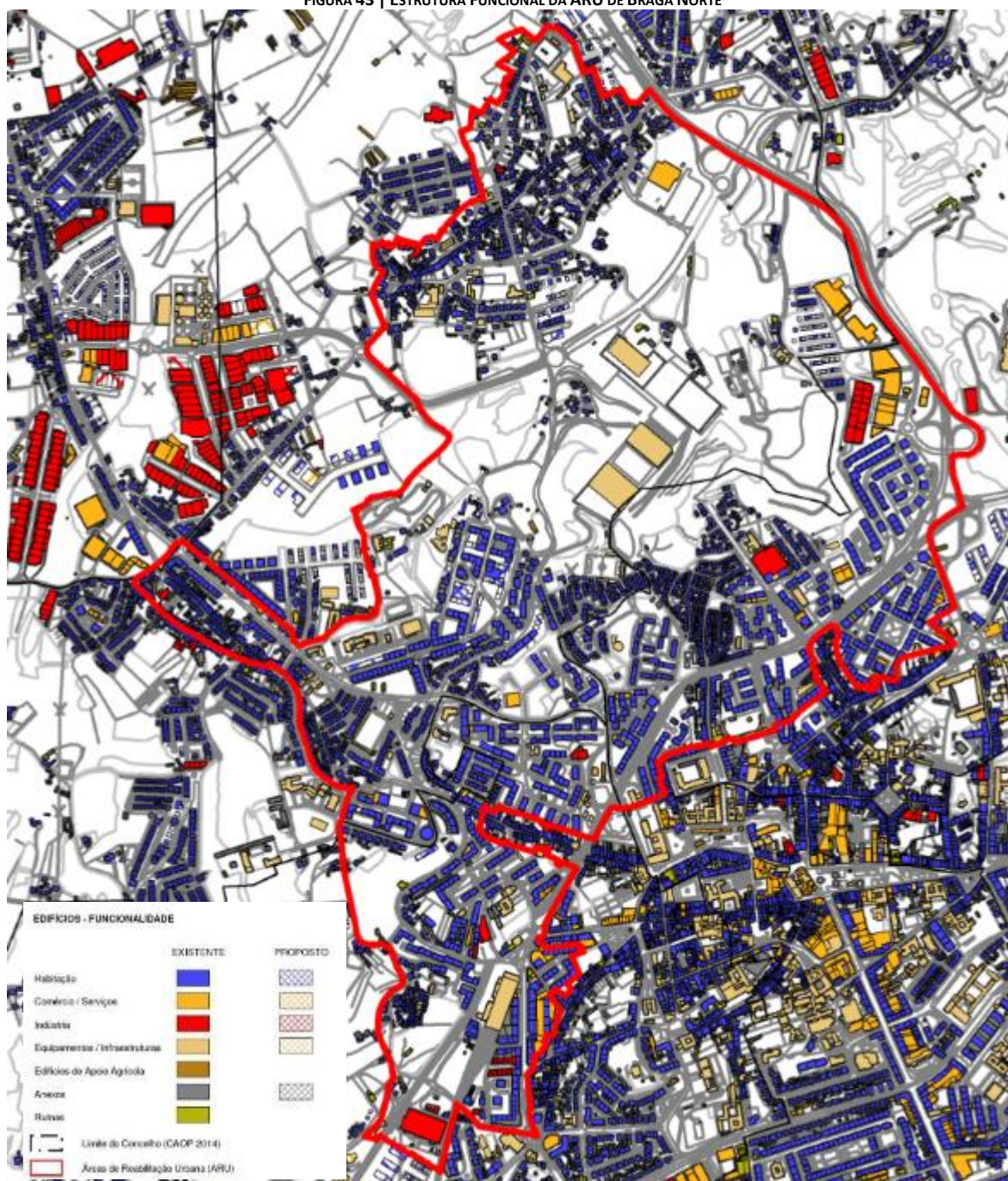
ESTRUTURA FUNCIONAL E MORFOTIPOLOGIAS

Sendo uma característica distintiva, comparativamente com o Centro Histórico, verifica-se que a estrutura funcional da zona de Braga Norte é essencialmente residencial, quase não havendo convivência com atividades terciárias, ao contrário do que se observa no núcleo medieval.

O escasso comércio existente é essencialmente de proximidade. As grandes superfícies comerciais existentes (*stands* de venda automóvel e maquinaria pesada) situam-se na proximidade da EN101, seguindo uma implantação monofuncional de grande dimensão, assente numa lógica espacial periurbana. A indústria presente na ARU de Braga Norte é residual, não estando abrangida por esta delimitação nenhuma grande área de implantação industrial da cidade. Estão abrangidos pela ARU vários equipamentos desportivos, escolares, de recreio e lazer, solidariedade e segurança social.

O predomínio da função residencial nesta área é evidenciado pelo número de edifícios exclusivamente residenciais que ascende a 83% do total, acrescidos de 16% de edifícios principalmente residenciais e apenas 1% de edifícios principalmente não residenciais (Censos 2011) e evidente na Planta de Caracterização Funcional do Edificado integrante do PDM.

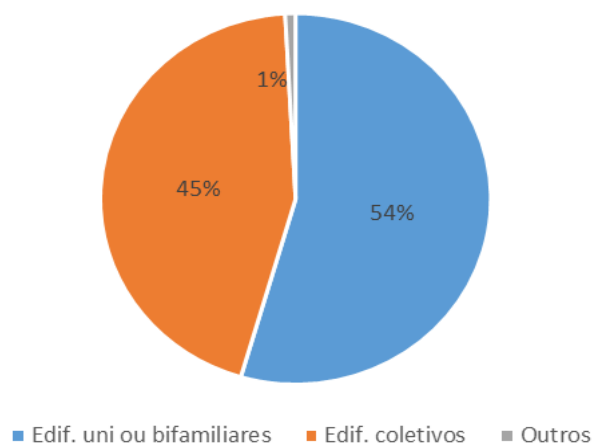
FIGURA 43 | ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: PDM Braga, 2015.

Tal como referido anteriormente, existe uma grande heterogeneidade urbana e tipológica das zonas habitacionais da área de Braga Norte, verificando-se uma distribuição espacial aproximada entre o número de edifícios uni e bifamiliares (54%) e o número de edifícios coletivos (45%).

FIGURA 44 | TIPOLOGIA DE EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: Censos 2011

Relativamente à tipologia multifamiliar, verificam-se algumas diferenças na volumetria e ocupação funcional do edificado, por um lado, com tipologias de habitação coletiva de ocupação social (como o Bairro Social das Andorinhas constituído por 33 prédios habitacionais de cerca de 4 pisos), e por outro, com volumetrias mais elevadas e ocupação residencial indiferenciada nos loteamentos existentes na zona de São Frutuoso (prédios urbanos com cerca de 6 a 8 andares), como a Urbanização de Montélios.

As restantes zonas habitacionais são essencialmente de uso unifamiliar, com vários grupos de moradias, isoladas ou conjuntos edificados em banda, distribuídas essencialmente no eixo da Avenida Artur Soares e respetiva área limite a Poente, nas zonas de fronteira entre o Bairro das Andorinhas e Bairro da Misericórdia e em alguns loteamentos junto à área de São Frutuoso. Na generalidade dos casos, são construções recentes com alguma qualidade construtiva. No caso do eixo residencial da Avenida Artur Soares, destaca-se o valor arquitetónico de algumas construções, com potencial e interesse de reabilitação.

Em oposição, os núcleos de matriz rural de Dume e de Real destacam-se no contexto da ARU de Braga Norte (e da cidade), como importantes memórias do que eram os aglomerados circundantes à cidade, com dinâmicas e identidades muito próprias, e que merecem uma atenção especial, apesar da significativa transformação da paisagem envolvente, que levou a que a cidade contemporânea se estende-se até estes núcleos e os reconfigurasse, com especial destaque para o núcleo histórico de Real, que já foi completamente “envolvido” pela cidade contemporânea.

Também o Bairro da Misericórdia se constitui como um importante grupo habitacional unifamiliar, de cariz essencialmente social. Este bairro foi construído na década de 50, carecendo atualmente de intervenções de reabilitação, ao nível do edificado e do espaço público.

Por fim, verifica-se ainda a existência de algumas construções rurais dispersas na zona envolvente ao conjunto de São Frutuoso, de uso unifamiliar e que servem de apoio às atividades rurais que se desenvolvem na área.

Como seria de esperar, ao nível volumétrico existe uma grande diversidade, pelo facto da área corresponder a uma zona de expansão recente e de coexistirem diversas ocupações funcionais e tipologias habitacionais.

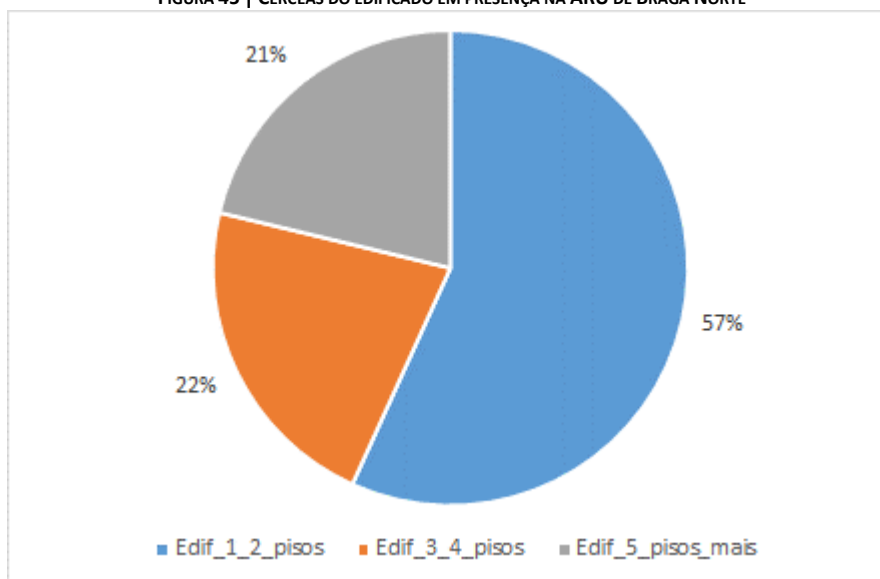
No seguimento do referido nos pontos anteriores, verifica-se que as tipologias unifamiliares são constituídas por moradias, isoladas ou em grupos geminados, não ultrapassando, em geral, o piso térreo ou dois pisos construídos.

No caso das tipologias multifamiliares, no geral, correspondem a expansões urbanas recentes que procuraram maximizar a capacidade construtiva permitida, sendo frequente nas áreas identificadas a existência de conjuntos de blocos de prédios urbanos com 6 a 8 andares. O Bairro das Andorinhas, cuja construção remonta à década de 80, apresenta uma volumetria inferior, na ordem dos 3 a 4 pisos.

Não se constituindo como um fator distintivo e de identidade, a diversidade volumétrica do edificado existente será de difícil tratamento urbanístico. Sugere-se porém que as novas áreas habitacionais em expansão sejam devidamente homogeneizadas, de forma a se procurar obter uma aproximação a uma linguagem contínua e distintiva desta zona da cidade, testemunha do seu processo de formação, crescimento, densificação e consolidação, em continuidade do processo do Centro Histórico.

Podemos confirmar esta variedade tipológica e volumétrica da ARU nos dados dos Censos de 2011, que apontam para 57% de edifícios de 1 e 2 pisos, havendo já uma presença significativa de edifícios de 3 e 4 pisos (22% do total de edifícios) e de 5 ou mais pisos (21% do total de edifícios).

FIGURA 45 | CÉRCEAS DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE

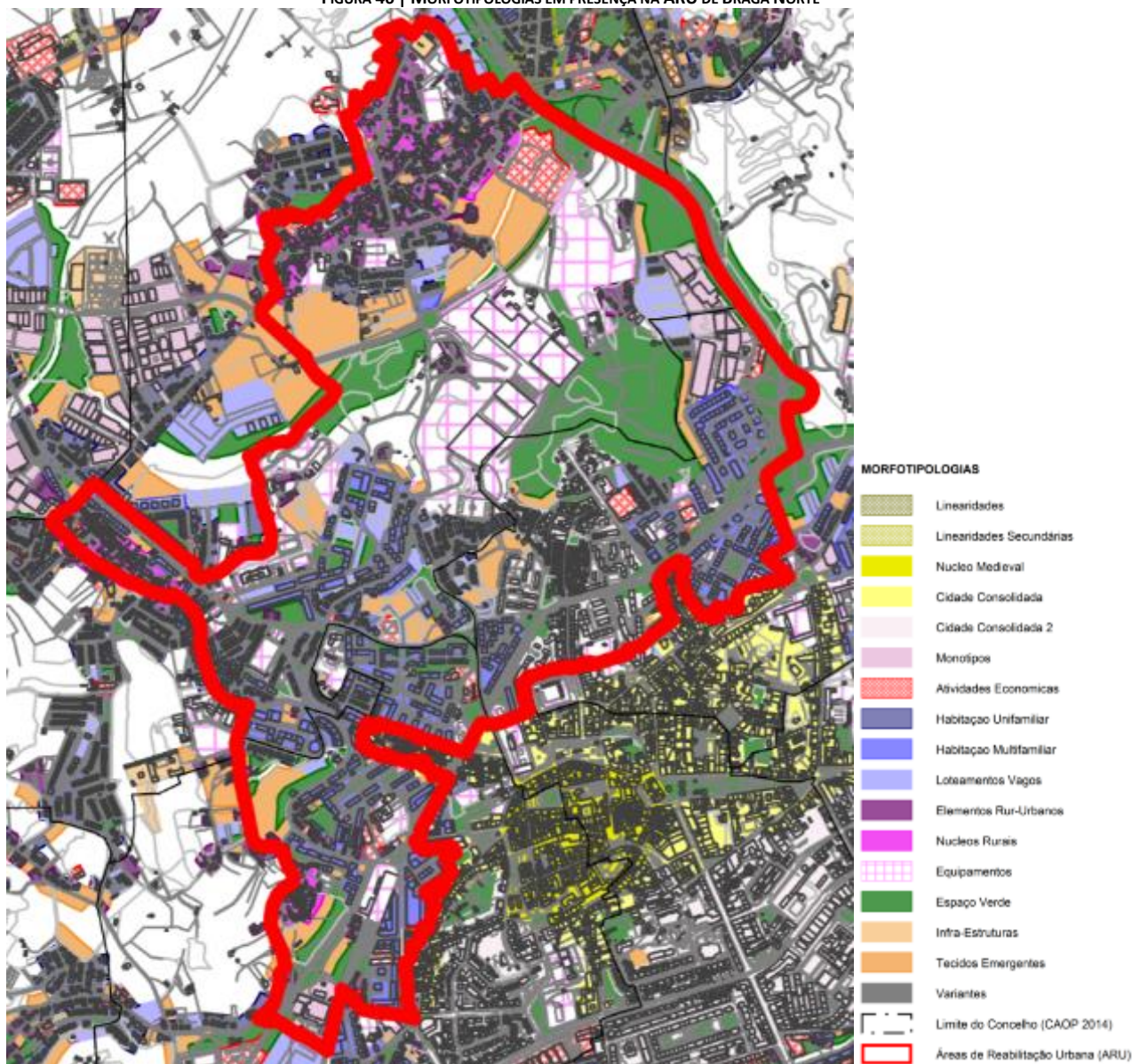


Fonte: Censos 2011

A Planta de Morfotipologias, que integra o PDM, demonstra a diversidade existente entre os núcleos habitacionais em presença na ARU de Braga Norte (cidade consolidada 2, habitação unifamiliar, habitação multifamiliar, loteamentos vagos, elementos rururbanos e núcleos

rurais), as áreas de equipamentos, a presença de monótipos (edifícios monofuncionais de indústria ou comércio), espaços verdes e tecidos emergentes.

FIGURA 46 | MORFOTIPOLOGIAS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: PDM de Braga

Conforme se procurou evidenciar, a ARU de Braga Norte é caracterizada por uma grande variabilidade tipológica de edifícios e equipamentos, sendo o seu estado de conservação e as necessidades de intervenção distintos. Tendo por base as morfotipologias em presença, e em função da análise apresentada é possível identificar alguns **sistemas que estruturam o território de Braga Norte**, que se descrevem em seguida.

CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

Constituídos essencialmente pelo Estádio Municipal AXA e o espaço público envolvente, considera-se que esta zona apresenta um bom estado de conservação, uma vez que se trata de uma intervenção recente e um grande investimento do Município para criar este polo desportivo, aquando da realização do Euro 2004, apostando claramente na qualidade e diferenciação arquitetónica.

O complexo da Piscina Municipal, cuja construção foi suspensa já com parte da superestrutura realizada, encontrando-se atualmente devoluto. A falta de uso e a exposição aos agentes atmosféricos exteriores tem promovido a sua progressiva degradação, pelo que a continuidade do empreendimento poderá implicar uma intervenção prévia de reabilitação do existente.

FIGURAS 48 E 49 | COMPLEXO DAS PISCINAS MUNICIPAIS – VISTA PELO EXTERIOR (ESQ.) E PELO INTERIOR (DIR.)



Fonte: QP, 2015

O protocolo de doação de terrenos por parte da autarquia ao S.C. Braga permitiu encontrar uma solução para o edifício das inacabadas piscinas olímpicas como futuro pavilhão multiusos do Sporting de Braga. Associado ao Estádio Municipal AXA, encontra-se o campo de treinos, estando já em curso o projeto para a construção da Academia do S.C. de Braga, que ocupará uma área significativa e contribuirá para a afirmação desta zona da cidade como um verdadeiro polo desportivo. De referir ainda a presença, no topo sudoeste, do Campo de Futebol do Grupo Desportivo do Bairro da Misericórdia.

FIGURA 47 | COMPLEXO DESPORTIVO – ESTÁDIO MUNICIPAL AXA E PISCINAS MUNICIPAIS



Fonte: Google Earth 2015

CONJUNTO PATRIMONIAL DE SÃO FRUTUOSO DE MONTÉLIOS E ENVOLVENTE

O conjunto edificado constituído pela **Capela de S. Frutuoso de Montélios, o Convento de S. Francisco de Real e a Quinta Pedagógica** representam um potencial ativo patrimonial e cultural da zona Oeste da área em estudo e que, do ponto de vista histórico, fazem a ligação entre a cidade de Braga e o núcleo histórico de Dume.

A Capela de São Frutuoso de Montélios é classificada como Monumento Nacional e assume-se como o equipamento central deste conjunto, do ponto de vista patrimonial, sendo mesmo considerado como o mais importante e complexo exemplar de arquitetura cristã antiga pré-românica existente em território português. Apresenta um bom estado de conservação geral, sendo a gestão do monumento realizado pelo IGESPAR.

Junto à Capela encontra-se o Convento de S. Francisco de Real, cujo estado de conservação é mau, estando atualmente devoluto. O Convento, integrado na Província da Piedade, foi construído sob mecenato do arcebispo D. Diogo de Sousa a partir de 1523, implantando-se sobre a preexistente ocupação monástica de São Salvador/São Frutuoso. O seu acesso processava-se a partir do Caminho de Santiago que era, à época, ainda a principal via de circulação e peregrinação.

De acordo com o projeto realizado pela Universidade do Minho para Instalação da Unidade de Arqueologia desta universidade no Convento de São Francisco de Real (2015), *“a escolha deste lugar para a localização do convento seguia os princípios de implantação dos conventos franciscanos (Xavier, 2004): a integração de preexistências religiosas; a posição numa encosta, que permitia uma relação privilegiada com paisagem e o contacto visual com a Natureza; a exposição favorável, a presença de água abundante e a fertilidade das terras, potenciando o cultivo do interior da cerca e a subsistência dos frades. Por fim, era recorrente nos conventos franciscanos a localização em lugar recolhido mas simultaneamente próximo de um grande*

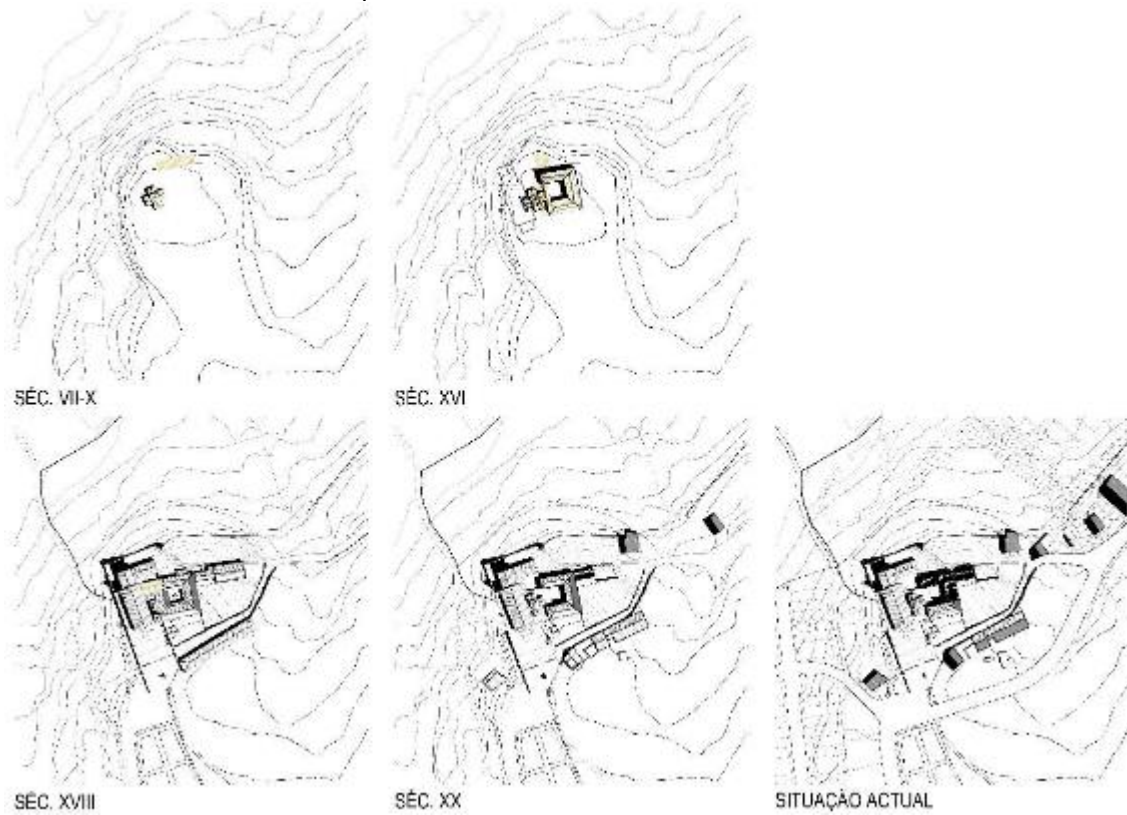
centro urbano, mais especificamente a meia légua, ou seja, cerca de 3 km. Essa é a distância entre São Frutuoso e Braga, que corresponde a cerca de 30 minutos a pé por um caminho de ligação direta à cidade, depois denominado Caminho de Frades”.

De acordo com o relatório dos trabalhos arqueológicos de escavações e sondagens realizados pela Universidade do Minho foi possível definir várias fases de ocupação da área onde se situa o convento, desde a Pré-história até hoje (Fontes et al., 2012). Apesar do longo período referido, a área foi ocupada de forma descontinuada. Após uma fase de ocupação pré-histórica na Idade do Bronze Final entre o 3º e o 1º milénio a.C., o maior desenvolvimento deste património construído decorre no século VII quando o bispo S. Frutuoso edificou um mosteiro dedicado a São Salvador. Durante a época medieval, o mosteiro de São Frutuoso continuou a ser ocupado, mas desconhece-se qualquer tipo de intervenção no edificado, excluindo o facto de que foi desocupado no final do século XV, determinando a intervenção do arcebispo de Braga D. Diogo de Sousa. Em 1523, o arcebispo criou a Paróquia de São Jerónimo de Real, construiu uma primeira igreja, e reconstruiu o antigo mosteiro, que entregou aos monges franciscanos da Província da Piedade.

O arcebispo D. Rodrigo de Moura Telles manda iniciar a construção da atual Igreja de São Francisco em 1728, que se sobrepõe à anterior atribuível ao arcebispo D. Diogo de Sousa, e também ordena a reconstrução e remodelação do antigo Convento de S. Frutuoso, que passou a designar-se por Convento de S. Francisco, uma vez que se instalaram os monges Franciscanos. O edificado que se pode observar na atualidade pertence maioritariamente a esta reconstrução do século XVIII, nomeadamente a igreja de São Francisco, que atualmente funciona como igreja paroquial, e uma grande parte do espaço conventual. É importante ressaltar o aumento considerável da área construída nesta fase que, segundo a documentação, é devida à necessidade de acomodar cerca de 40 monges. Com a extinção das ordens religiosas em Portugal em 1834 por decreto, o convento de São Francisco foi encerrado e votado ao abandono.

As figuras seguintes mostram as hipóteses da evolução construtiva propostas pelo Centro de Estudos da Escola de Arquitetura da Universidade do Minho (2015).

FIGURA 50 | HIPÓTESE DE EVOLUÇÃO CONSTRUTIVA DO CONJUNTO MONÁSTICO



Fonte: Centro de Estudos da Escola de Arquitetura da Universidade do Minho, 2015.

Em 1997, o convento de São Francisco - no século XIX vendido a particulares e reconvertido em quinta agrícola - foi adquirido pela Câmara Municipal de Braga, que instalou uma “quinta pedagógica” em parte da sua cerca, não tendo, então, encontrado uso compatível para o edifício.

FIGURA 51 | VISTA CONJUNTA DO EDIFICADO DA CAPELA DE S. FRUTUOSO DE MONTÉLIOS E DO CONVENTO SÃO FRANCISCO DE REAL



Fonte: Google Earth 2015

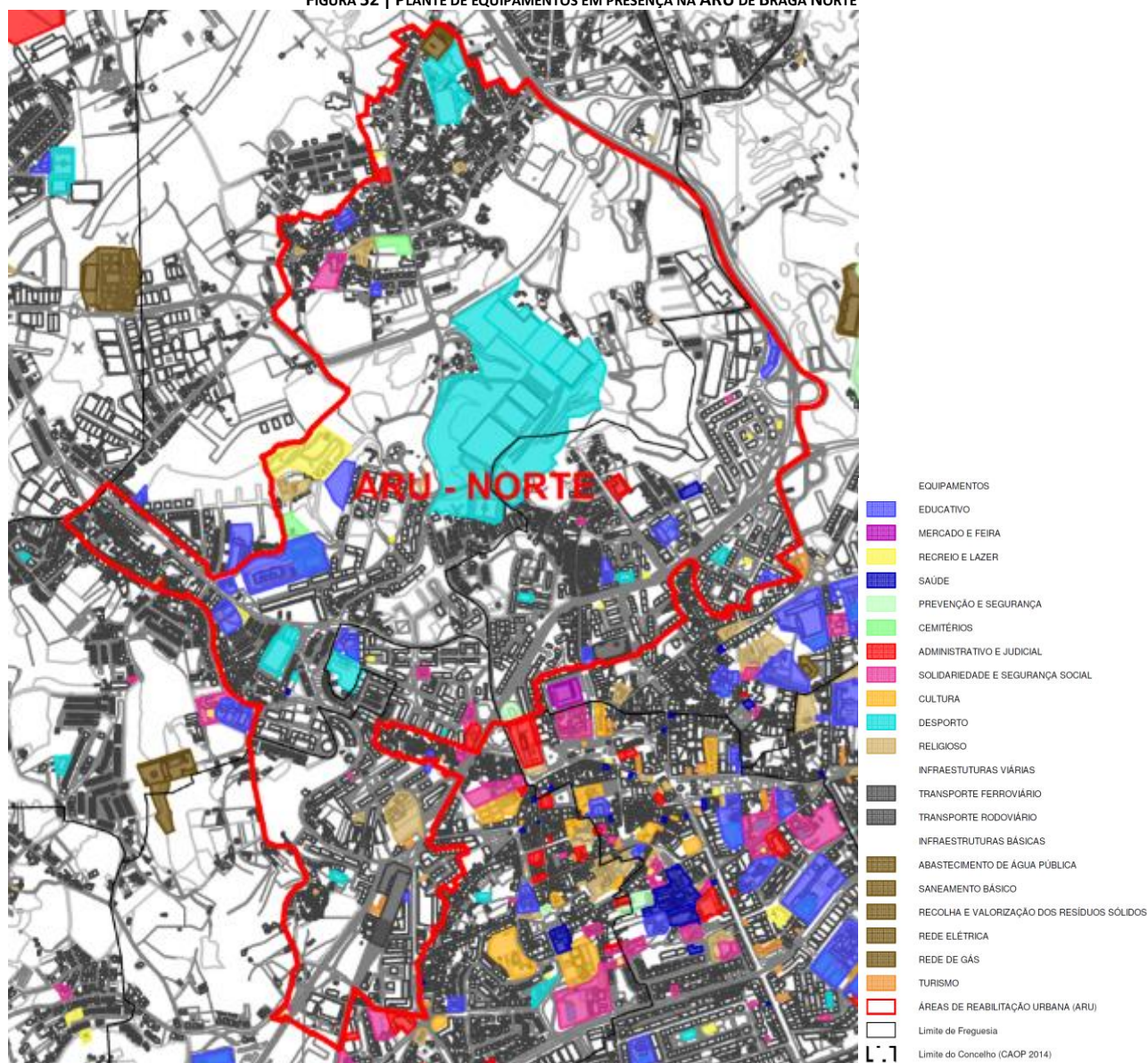
A Quinta Pedagógica encontra-se em atividade desde 2004 e é constituída por estruturas edificadas de matriz rural. Ainda na envolvente a este conjunto encontram-se algumas casas rurais de algum interesse arquitetónico, mas que se encontram em mau estado de conservação e/ou devolutas ou em ruínas.

OUTROS EQUIPAMENTOS

A ARU de Braga Norte é ainda marcada pela presença de um conjunto distinto de equipamentos de diversa índole com capacidade de polarização, dispersos por toda a área, como são os casos dos equipamentos de ensino (Escola Básica de Real, a Escola Básica da Quinta de Parretas, a Escola Básica da Quinta Da Veiga, a Escola Básica de Dume e o Colégio João Paulo II), equipamentos desportivos de proximidade (com destaque para o complexo desportivo de Real – piscina, campos de ténis e campo de futebol e o Campo de Jogos do Dumiense) e equipamentos de proteção civil e segurança (como o Estabelecimento Prisional de Braga e o novo quartel dos Bombeiros Sapadores de Braga, inaugurado em junho passado, ou a Escola de Educação Rodoviária).

A figura seguinte, extraída do PDM de Braga, espacializa a distribuição dos equipamentos existentes.

FIGURA 52 | PLANTE DE EQUIPAMENTOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: PDM de Braga, 2015.

BAIRROS DE MATRIZ SOCIAL: ANDORINHAS, MISERICÓRDIA E SÃO MARTINHO

Integrado na morfotipologia “Cidade Consolidada 2” e construído na década dos anos 80, o **Bairro das Andorinhas** é constituído por 33 prédios de habitação, nos quais residem cerca de 1000 pessoas. As operações de manutenção do edificado e de intervenção no espaço público que foram realizadas ao longo dos anos permitem, atualmente, verificar que o edificado apresenta um estado de conservação razoável, ao nível da sua envolvente exterior.

Já os **Bairros da Misericórdia e de São Martinho**, construídos na década de 50, apresentam um conjunto edificado essencialmente de tipologia de moradia térrea unifamiliar. Ao nível do edificado, com a exceção de algumas situações pontuais que poderão carecer de uma intervenção, apresenta um estado de conservação geral suficiente, verificando-se

essencialmente o envelhecimento dos elementos construtivos. Encontram-se igualmente algumas construções recentes e recuperações pontuais em determinados pontos do bairro, que denotam algumas dinâmicas isoladas de reabilitação.

FIGURAS 53 E 54 | BAIRRO DAS ANDORINHAS (ESQ.) E BAIRRO DA MISERICÓRDIA (DIR.)



Fonte: Google Earth 2015

EIXO RESIDENCIAL DA AVENIDA ARTUR SOARES

Plenamente integrado na cidade consolidada, o eixo da Avenida Artur Soares é constituído por um conjunto edificado de moradias isoladas, de uso essencialmente habitacional unifamiliar, assumindo alguma relevância e interesse urbanístico, quer pelo valor arquitetónico de cada um dos edifícios, quer pelo seu valor conjunto e pela localização privilegiada de miradouro sobre a zona envolvente ao Estádio Municipal. No geral, verifica-se um suficiente estado de conservação, com exceção de algumas situações pontuais de edifícios mais envelhecidos e degradados, observando-se inclusive alguns imóveis devolutos e disponíveis no mercado imobiliário para venda.

FIGURAS 55 E 56 | VISTA GERAL DO EIXO RESIDENCIAL DA AVENIDA ARTUR SOARES (ESQ.) E MORADIA DEVOLUTA (DIR.)



Fonte: QP, 2015

CONJUNTOS HABITACIONAIS DE ELEVADA DENSIDADE NO QUADRANTE SUDESTE

A harmonia da transição do centro histórico da cidade para um novo modelo de cidade, mais compacta e densa, não foi em muitos casos bem conseguida, em resultado de processos de loteamento intensivo nas últimas décadas, resultando numa paisagem urbana menos qualificada, apresentando exigências significativas ao nível da intervenção pública de requalificação urbanística e apoio social.

No quadrante sudeste da ARU de Braga Norte, entre o nó de Infias e o projetado Parque Norte, destacam-se as urbanizações da Quinta de Infias (Bairro das Fontainhas), da Quinta de Cabanelas e o Bairro das Amoreiras. Apesar de os edifícios não apresentarem sinais evidentes de degradação, importa estimular nestes proprietários e administrações condominiais práticas de manutenção regulares, no sentido de se evitar, a curto prazo, intervenções mais profundas. Porém, o espaço público carece de uma intervenção de requalificação, dotando-o de melhores condições de circulação, criando espaços de fruição coletiva mais dignos, recorrendo a materiais mais perenes.

FIGURA 57 | VISTA PARCIAL DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE ELEVADA DENSIDADE NO QUADRANTE SUDESTE DA ARU BRAGA NORTE



Fonte: Google Earth 2016

ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO VALE DE REAL

No seguimento da forte pressão imobiliária que se fez sentir em Braga, entre a década de 80 e a década passada, foram construídos vários loteamentos e quarteirões residenciais a sul de São Frutuoso, centrada na urbanização de Montélios (partes das Ruas Padre Manuel Guimarães, Padre Freitas, António José Lisboa e São Jerónimo, até à Rua José da Cunha) e sua envolvente alargada.

Apresentando pouca qualificação na ocupação territorial e linguagens arquitetónicas independentes entre si, e em alguns casos dissonantes, estes conjuntos encontram-se, no geral, em suficiente estado de conservação, uma vez que se tratam de edificações recentes. Há no entanto vários edifícios que se encontram inacabados e devolutos, contribuindo para a desqualificação ambiental do conjunto. De referir ainda que é nesta zona da ARU que se

situam o maior número de loteamento vagos, que em resultado do excesso de oferta e da crise imobiliária, não foram, nem se perspetiva que venham a ser edificados.

FIGURA 58 | EDIFÍCIOS INACABADOS NA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: Google Earth 2015

Para além desta zona, que carece de uma intervenção mais estruturada e premente (pública e privada), existem outras zonas de expansão urbana pouco ordenadas, de perfil multifamiliar, mas cuja intervenção não se revela, para já, tão premente e profunda. Isto não significa que não seja necessário requalificar de forma sistemática o espaço público existente e reabilitar alguns dos edifícios em presença.

Destacam-se o bairro das Parretas e todas as urbanizações na envolvente à estação ferroviária (ao longo da EN 201).

FIGURA 59 | ZONA DE EXPANSÃO URBANA NA ENVOLVENTE DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA



Fonte: Google Earth 2016

NÚCLEOS DE MATRIZ RURAL DE VALIA PATRIMONIAL

Na Planta de Caracterização Morfotipológica do PDM estão identificados três núcleos de matriz rural, que apesar das dimensões distintas, se revelam de grande interesse histórico da evolução urbana da cidade de Braga e da sua envolvente:

- i) o **núcleo histórico de Dume**, situado no quadrante norte da ARU. Este aglomerado, de grande valia patrimonial material e imaterial, é um território de ocupação milenar, que com a fundação da cidade romana de Bracara Augusta foi perdendo preponderância. No entanto, não deixou de ser um núcleo importante à escala regional, estando já identificados e estudados vestígios desta ocupação milenar: o Balneário romano de Dume, as ruínas arqueológicas da Basílica Sueva de Dume e o túmulo dito de São Martinho de Dume, bem como vestígios e fragmentos da Via XIX *Lucus Augusti*.

FIGURAS 60 | NÚCLEO DE MATRIZ RURAL DE DUME



Fonte: Google Earth 2016

Situado entre a cidade de Braga e o Rio Cávado, Dume e a sua envolvente assistiu ao longo dos primeiros séculos da era cristã ao surgimento de diversas *villae* e *vici*, junto dos solos mais férteis, como testemunham vestígios arqueológicos em Dume, Palmeira, Merelim e Santo Estevão-o-Velho.

Durante o domínio suévico e visigótico (séculos V a VIII), Dume voltou a destacar-se nesta região, fundamentalmente através dos contributos de São Martinho e São Frutuoso, ambos bispos de Dume e de Braga, a quem se deve a fundação de dois dos mais antigos mosteiros documentados no atual território português, precisamente os mosteiros de São Martinho de Dume e de São Salvador de Montélios.

A Idade Moderna assiste à consolidação da estrutura de povoamento fixada nos séculos medievais, registando Dume um significativo crescimento populacional (entre os séculos XVI e finais do século XIX passa de 450 para 1800 habitantes).

Já na transição para o século XX, alguns dos seus habitantes emigram para o Brasil. Alguns dos que regressam bem sucedidos fazem erigir palacetes no centro do aglomerado urbano, comumente designados por “casas dos brasileiros”. Estes são elementos patrimoniais notáveis de grande nobreza e que merecem ser valorizados.

FIGURAS 61 | EXEMPLO DE UMA “CASA DE BRASILEIRO” EM DUME (CASA DA PEREIRA, CLASSIFICADA COMO IIP)



Fonte: Google Earth 2016

A paisagem foi conhecendo profundas mudanças, acompanhando o desenvolvimento da cidade de Braga, em cujo perímetro urbano já se insere, configurando-se agora numa sucessão de espaços urbanos entre espaços agrícolas e terrenos expectantes.

Em função da proximidade ao centro da cidade de Braga e da qualidade paisagística que a envolvente ainda consegue preservar (ao contrário, por exemplo de Real), este aglomerado evidencia um elevado potencial do ponto de vista da reabilitação urbana, uma vez que para além de possuir alguns elementos notáveis do ponto de vista patrimonial que carecem de obras de reparação, dispõe de diversas edificações, menos nobres, mas que podem revelar-se atrativas do ponto de vista imobiliário e que importa reabilitar.

- ii) o **núcleo antigo de Real**, a noroeste da ARU, constituído pelos quarteirões na envolvente da N201.

Real é uma povoação antiquíssima e foi *villa* romana (casa de campo) de um patrício romano residente em Braga, tratando-se de uma das *villas* a que se faz referência nas Inquirições do Rei D. Dinis (ano de 1300) e que se encontrava perto de Braga, com o nome de Real Velho. Em 1080, Real dividia o termo de Braga do de Dume.

O Arcebispo D. Diogo de Sousa criou a Paróquia de São Jerónimo de Real em 14 de Dezembro de 1522, tendo aqui realizado várias obras de vulto, tais como Igreja Paroquial (demolida na década de 1930), o cruzeiro, entre muitas outras.

Outro elemento que atesta a importância deste aglomerado neste território foi, como já referido, o facto de D. Rodrigo de Moura Telles, Arcebispo de Braga, em 18 de Junho de 1728, ter mandado iniciar a construção da actual Igreja de S. Francisco e a reconstrução e ampliação do antigo Convento de S. Frutuoso, que passou a designar-se por Convento de S. Francisco.

Atualmente, o núcleo central de Real foi envolvido pela cidade contemporânea, não sendo muitas vezes perceptível a distinção entre a reminiscência história deste aglomerado e a periferia urbana da cidade de Braga.

A parte central deste núcleo evidencia sinais de degradação do edificado, com presença de construções precárias e edifícios devolutos, à qual acrescem dificuldades de acessibilidade pedonal devido à inexistência ou insuficiente largura de passeios e um mau estado de conservação do piso. A integração com a envolvente e a articulação entre os vários modos de mobilidade é bastante deficitária, já que o núcleo atravessado pela N201 tem um perfil de atravessamento rodoviário – Estrada Nacional - que não privilegia outras práticas de mobilidade.

FIGURAS 62 | NÚCLEO DE MATRIZ RURAL DE REAL



Fonte: Google Earth 2016

iii) e o **núcleo de Penedo**, situado a Sul, na proximidade da Estação Ferroviária.

Este aglomerado, de menor dimensão e riqueza história, não deixa de se revelar uma interessante memória da génese da morfologia urbana dos aglomerados circundantes à cidade de Braga.

Este núcleo apresenta-se, genericamente, em mau estado de conservação, com presença de construções precárias e edifícios devolutos e espaço público desqualificado, com ruas muito estreitas e uma implantação isolada em relação à envolvente, à qual acrescem dificuldades de acessibilidade devido ao relativo “encravamento” em que se encontra.

A sua integração com a envolvente é bastante deficitária e complexa, uma vez que a linha de caminho-de-ferro representa um efeito “barreira” de ligação ao centro da cidade e as ligações a poente não se demonstram como as mais eficazes.

A sua envolvente imediata é composta por campos agrícolas que aparentam estar cultivados, e que apesar do crescimento urbano das últimas décadas não foram ainda

transformados. Esta paisagem de reminiscência rural é um património que interessa por isso preservar.

FIGURAS 63 | NÚCLEO DE MATRIZ RURAL DO PENEDO (DIR.)



Fonte: Google Earth 2016

ELEMENTOS RUR-URBANOS

Para além dos espaços de reminiscência rural descritos anteriormente, a ARU de Braga Norte é ainda marcada pela presença de mais de vinte edifícios isolados de matriz rural, do tipo casa agrícola, estando alguns deles em mau estado de conservação, apesar de muitos estarem ainda funcionais e ligados ao setor primário. São elementos que se misturam com as zonas mais recentemente urbanizadas, de forma desestruturada, contribuindo para uma perceção mais difícil do espaço urbano da cidade em expansão.

FIGURAS 64 E 65 | ELEMENTOS RUR-URBANOS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: Google Earth 2016.

INFRAESTRUTURAS URBANAS

No que se relaciona com esta temática, pretende-se essencialmente uma caracterização e diagnóstico geral do nível de infraestruturização existente na zona urbana de Braga Norte e envolvente ao Estádio, para a avaliação de eventuais necessidades de intervenção mais urgentes e articulação com as opções estratégicas de reabilitação e revitalização que serão propostas.

A concessão das várias infraestruturas é realizada pelas seguintes entidades:

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

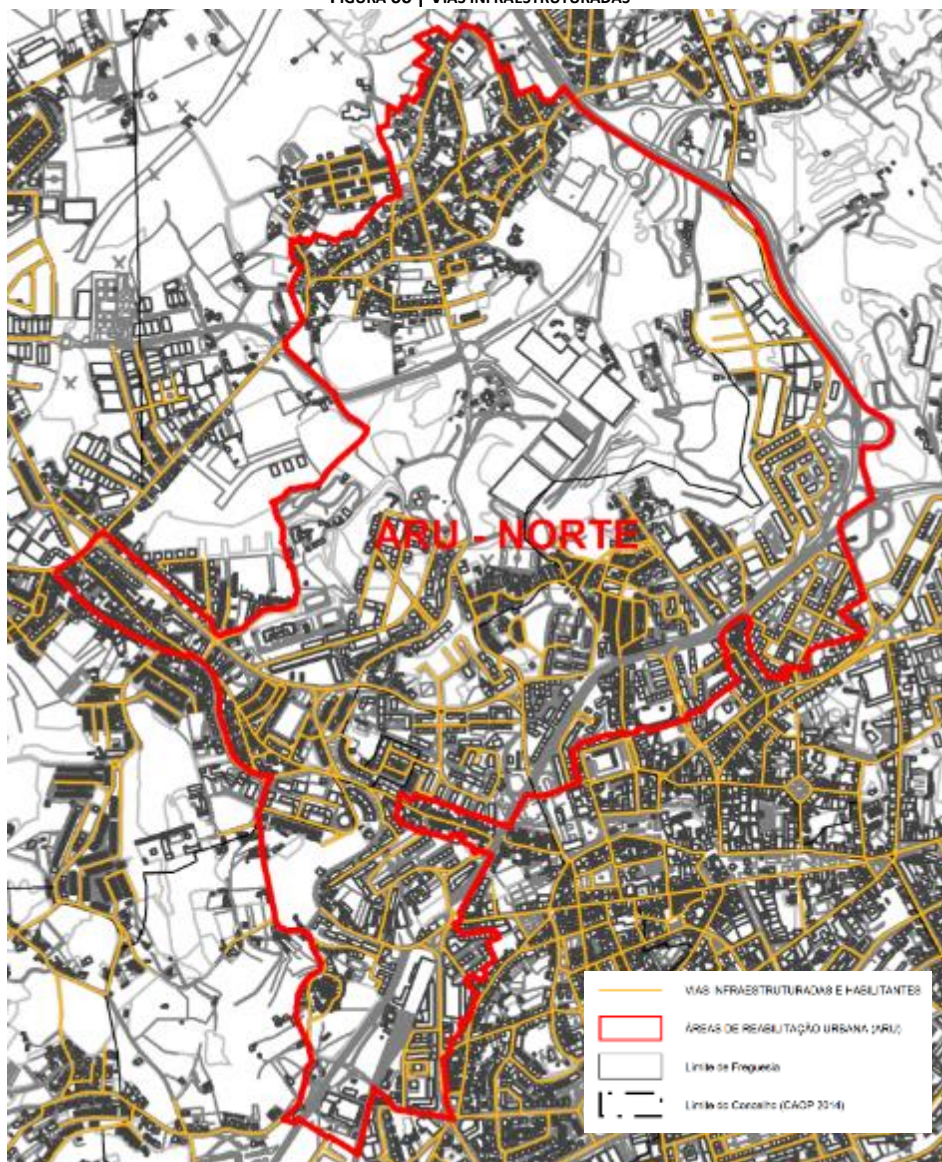
Não obstante alguma falta de informação cadastral, a existência de conjuntos de loteamentos e de edifícios mais recentes leva-nos a crer que existe um nível de infraestruturização básica em adequado estado de funcionamento, nomeadamente nas envolventes ao Bairro das Andorinhas e Avenida Artur Soares e na zona habitacional da frente Sul. Nos bairros habitacionais mais antigos, como o Bairro da Misericórdia, acredita-se que o nível de infraestruturização possa carecer de alguma renovação.

As zonais mais ruralizadas, a Oeste, poderão eventualmente carecer de um cuidado maior relativamente à renovação das infraestruturas e ao tratamento do espaço público, tendo em conta a implantação dos equipamentos turísticos e culturais, como a Capela de S. Frutuoso, a Quinta Pedagógica, entre outros; bem como a intenção do Município em dotar esta área de alguma dinâmica associada à requalificação cultural e ambiental.

Por fim, acredita-se que na zona envolvente ao Estádio AXA a infraestruturização seja adequada às exigências do uso atual, uma vez que recentemente houve uma intervenção profunda com a construção deste equipamento, que se estendeu igualmente ao espaço público envolvente.

A figura seguinte, extraída do PDM de Braga, permite constatar que grande parte das zonas urbanizadas da ARU de Braga Norte estão servidas por vias devidamente infraestruturadas e habilitantes.

FIGURA 66 | VIAS INFRAESTRUTURADAS



Fonte: PDM de Braga, 2015.

ESPAÇO PÚBLICO

Neste ponto far-se-á um breve diagnóstico global ao nível do espaço público, numa perspetiva da sua configuração e conservação geral ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano, da circulação e dos espaços verdes.

A zona norte da cidade de Braga manteve um cariz essencialmente rural até às últimas décadas, nas quais se observou uma forte pressão imobiliária, que esticou rapidamente a área consolidada do Centro Histórico até ao limite morfológico criado pela zona da pedreira.

Encaixados entre este limite e a Variante EN 101/201, foi possível observar a construção de bairros sociais, como o Bairro da Misericórdia e das Andorinhas, e mais recentemente, loteamentos e quarteirões residenciais a sul do Caminho dos Quatro Caminhos e Caminho da Ordem (partes das Ruas Padre Manuel Guimarães, Padre Freitas, António José Lisboa e São Jerónimo, até à Rua José da Cunha).

Esta expansão urbana foi feita de forma bastante heterogénea e pouco concertada, assumindo-se como uma zona de transição entre a cidade consolidada e as antigas zonas rurais do concelho (por exemplo Dume), muito marcada pela presença do novo estádio municipal, com impacto em termos de fluxos de visitantes e de imagem urbana.

Nesse sentido, não existe uma demarcação clara dos eixos principais de circulação, estando as vias desenvolvidas de forma incoerente e desorganizada. Não existem igualmente espaços públicos de ocupação coletiva e de interação entre os habitantes que incorporem núcleos distintivos, eixos de mobilidade e equipamentos de centralidade urbana. Verifica-se, inclusive, a existência de diversos vazios e áreas expectantes entre áreas urbanizadas, fruto da expansão urbana descrita.

No geral, as vias de circulação e zonas de espaço público apresentam-se degradadas e descaracterizadas, carecendo de uma intervenção de beneficiação geral dos pavimentos e de inclusão de mobiliário urbano, o qual é praticamente inexistente.

Como exceção poder-se-á apontar o miradouro no final da Avenida Artur Soares e o espaço de condomínio aberto exterior entre os edifícios do bairro das Andorinhas, os quais, ainda que carecendo de algumas operações de manutenção, se apresentam quase como as únicas zonas onde se observa alguma preocupação urbanística na criação de zonas de circulação, de estadia e de convivência entre os cidadãos.

FIGURAS 67 E 68 | MIRADOURO DA AV. ARTUR SOARES (ESQ.) E ESPAÇO PÚBLICO DO BAIRRO DAS ANDORINHAS (DIR.)



Fonte: QP, 2015

Face à incoerência e desarticulação descritas, poderá ser aconselhável uma intervenção mais profunda ao nível da organização das vias de circulação e da malha urbana, para beneficiação do espaço público e da mobilidade interna.

Por fim, ao nível dos espaços verdes, encontram-se diversos “interstícios” rurais expectantes no interior da malha urbana, porém não existem áreas de uso público devidamente tratadas e integradas, que favoreçam a permanência e a ocupação para práticas desportivas ou de lazer, como jardins e zonas verdes sombreadas.

Ainda assim, esta zona apresenta alguns elementos singulares com elevado potencial de naturalização e valorização ambiental, como são os casos da mancha verde do projetado Parque Norte, ou a envolvente ao curso de água junto ao Estádio Municipal e a envolvente à pedreira.

PRÁTICAS DE MOBILIDADE

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

A análise seguinte terá um enfoque principalmente na caracterização das acessibilidades e transportes públicos da zona norte da cidade de Braga, uma vez que o contexto social e económico que sustenta este fluxo de mobilidade foi já abordado nos subcapítulos introdutórios e de caracterização das questões centrais de diagnóstico. Além da análise realizada no local, tomaram-se como base as referências do Programa Estratégico para a Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga.

CIRCULAÇÃO PEDONAL E CICLÁVEL

A circulação pedonal assume-se como o modo mais relevante de mobilidade no interior da área em estudo, muito devido ao efeito tampão criado pelos eixos viários de elevada capacidade nas suas vertentes norte (avenida do Estádio), este (variante às EN101/201) e sul (avenida António Macedo/ circular de Braga).

Não obstante, ao nível do desenho urbano, esta circulação é essencialmente formalizada no interior dos núcleos residenciais e loteamentos mais recentes, verificando-se uma incoerente interconexão entre si e algumas situações de coexistência bastante informal entre automóveis e peões. Como exemplo, apresenta-se a ligação entre o Bairro das Andorinhas e o Bairro da Misericórdia, a qual se assume como um dos principais eixos viários para acesso e ligação do Centro Histórico e a zona envolvente ao Estádio, em especial em dias de jogos, não existindo um desenho urbano que garanta a coexistência entre veículos e peões em adequadas condições de segurança.

FIGURA 69 | LIGAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL ENTRE O BAIRRO DAS ANDORINHAS E O BAIRRO DA MISERICÓRDIA



Fonte: QP, 2015.

Em termos de percursos cicláveis, não existe nenhum eixo formal de circulação, para o que muito contribui a insuficiente largura e incoerência de traçado das vias secundárias, as diferenças de cotas e acidentes morfológicos, o estacionamento desorganizado e informal e a ausência de vias de circulação e mobiliário urbano que favoreçam esta circulação nas vias principais.

Como zonas potenciais para dinamização da mobilidade pedonal e ciclável, poder-se-á apontar a envolvente ao Estádio, a zona Oeste (ligação aos equipamentos de interesse cultural em São Frutuoso) e o eixo da Rua de São Martinho. Em relação a este último, refira-se a relevância que pode assumir como eixo privilegiado para a ligação do Centro Histórico ao Estádio Municipal de Braga e a sua zona envolvente, os quais distam entre si de uma distância pouco superior a um quilómetro.

Não obstante a importância que se afigura na mobilidade e interconexão com o Centro Histórico, a Rua de São Martinho apresenta-se como uma via muito pouco valorizada, onde escasseiam soluções urbanísticas adequadas de passeios e mobiliário urbano e onde se privilegia principalmente a mobilidade viária, com congestionamentos frequentes em horas de ponta.

Em conclusão, apesar das condicionantes referidas ao nível do desenho da malha urbana, da insuficiência do espaço público e da topografia natural acidentada em algumas zonas, não deverá ser desprezado o potencial ambiental e cultural da zona norte da cidade, nomeadamente na interação entre o Centro Histórico e a zona envolvente ao Estádio e Pedreira e a ligação aos equipamentos culturais de São Martinho.

CIRCULAÇÃO VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

A malha urbana da zona Norte é fortemente marcada pela implantação das principais vias de circulação rodoviária, nomeadamente a Av. do Estádio (a Norte), a Variante EN 101/201 (a sul e a nascente) e a EN201 (a poente), provendo algumas destas um significativo efeito barreira na ligação ao Centro Histórico. Como pontos de penetração, podem-se identificar as ligações

através da Rua de São Martinho, da Rua Abade Loureiro e da Av. Dr. Artur Soares. Apenas na zona poente se considera haver alguma “permeabilidade” em termos de mobilidade viária.

Relativamente à ligação das zonas envolventes ao Estádio com as zonas exteriores à cidade, considera-se que a mesma está adequadamente resolvida, uma vez que é garantida uma ligação direta à Variante EN 101/201, a Norte, estabelecendo-se uma rápida interligação com os restantes eixos estruturantes de ligação exterior.

Ao nível da mobilidade no interior da área em estudo, verifica-se a falta de eixos estruturantes, sendo a rede viária secundária definida essencialmente pelos grupos compactos de edifícios e loteamentos, os quais estão implantados de forma incoerente e desorganizada. Estas incongruências da malha urbana decorrem, por um lado, da coexistência de malhas de perfil diverso: áreas de urbanização consolidada com tipologias de ocupação diferentes (Av. Artur Soares, bairros da Misericórdia e das Andorinhas, urbanizações residenciais mais recentes); áreas de urbanização não consolidada; áreas de matriz rural; vazios e áreas expectantes e, por outro lado, de um sistema viário desordenado.

Apesar destes constrangimentos, o automóvel continua a assumir-se como o meio de transporte privilegiado nos percursos de ligação entre a zona norte da cidade e o Centro Histórico, através dos pontos de penetração referidos, bem como às localidades e municípios periféricos, através das vias principais e variante circular.

Em termos de estacionamento, verifica-se uma oferta bastante grande na envolvente ao Estádio, de qualquer forma a mesma revela-se claramente insuficiente em dias de jogo, estendendo-se esta ocupação de forma desorganizada pelos Bairros da Misericórdia e restantes zonas envolventes.

Na generalidade da área em estudo, verifica-se que a oferta de estacionamento é insuficiente, fruto da elevada densidade residencial de muitas destas zonas, sendo o mesmo realizado de forma bastante informal e desorganizada.

Como exceção, pode indicar-se as zonas de estacionamento previstas nos Bairros das Andorinhas e nos loteamentos mais recentes a Sul e Poente, cujas intervenções já contemplaram zonas de estacionamento público.

FIGURAS 70 E 71 | ESTACIONAMENTO FORMAL DE AUTOMÓVEIS NO PARQUE DO ESTÁDIO (ESQ.) E NO BAIRRO DAS ANDORINHAS (DIR.)



Fonte: QP, 2015.

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

Tal como as redes viárias regionais, a disposição da rede de transportes públicos tem uma orientação radial, desde a periferia rural ao centro da cidade de Braga, garantindo uma cobertura integral da totalidade das freguesias do concelho com tempos de frequência bastante aceitáveis (na ordem dos 30 minutos). No entanto, esta rede de transportes apresenta uma taxa de ocupação baixa e tem-se revelado pouco eficaz nas ligações ao Centro Histórico, não conseguindo inverter o forte domínio do uso rodoviário.

No caso específico da ARU de Braga Norte, existem linhas de autocarros de ligação da zona Oeste de São Frutuoso ao Centro Histórico, via Estádio e Rua de S. Martinho, bem como de ligação entre o Bairro da Misericórdia e a zona industrial (a Este) ao Mercado Municipal (Centro). Dada a frequência definida pela TUB, parece-nos que será suficiente para o afluxo espetável. De qualquer forma, estas linhas padecem das mesmas condicionantes da rede geral, nomeadamente o preço pouco económico e baixa ocupação, não se conseguindo impor face ao domínio do uso do automóvel.

TERMINAL RODOVIÁRIO

A ARU de Braga Norte é ainda marcada pela presença do terminal rodoviário que serve a cidade, localizada no limite norte do centro histórico da cidade, na Avenida Norton de Matos.

Esta infraestrutura assume-se como um importante gerador de fluxos pedonais e rodoviários e que importa qualificar. Nos últimos anos tem sido requalificada a sua envolvente, com destaque para a praça frontal a esta central de camionagem, dotando-a de características mais modernas e confortáveis.

FIGURA 72 | TERMINAL RODoviÁRIO DE BRAGA



Fonte: Google Earth 2016.

ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRAGA E FUTURO INTERFACE

A Estação Ferroviária de Braga, inserida dentro do limite da ARU de Braga Norte, desempenha um papel fundamental na articulação da cidade com as redes ferroviárias regionais e nacionais, acolhendo serviços de passageiros das tipologias Alfa-Pendular, Intercidades e Urbano.

Esta estação foi inaugurada, como interface terminal do Ramal de Braga, em 21 de Maio de 1875, tendo como principal acesso o Largo da Estação.

FIGURA 73 | ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRAGA



Fonte: Google Earth 2016.

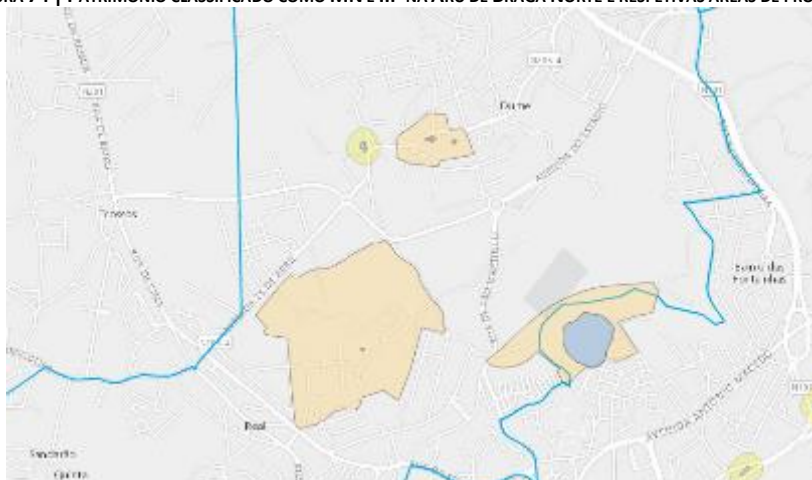
O antigo edifício da estação deixou de ser utilizado como interface ferroviária, tendo sido cedido pela Rede Ferroviária Nacional à Câmara Municipal de Braga, e remodelado para alojar várias instituições de cariz cultural e turístico, como a Companhia de Teatro de Braga, o Orfeão de Braga e o Turismo do Porto e Norte de Portugal.

Está previsto em Plano Diretor Municipal a construção de um interface ferroviário contemplando a melhoria da articulação entre o transporte público, a rede ciclável e os eixos de circulação pedonal, a melhoria da informação ao público através da instalação de um sistema de informação aos utilizadores em tempo real e dos níveis de conforto das salas de espera. A médio prazo o município perspetiva a evolução desta infraestrutura para interface rodoferroviária.

SISTEMA PATRIMONIAL

A Planta de Ordenamento do Património Classificado e Inventariado, integrante do PDM de Braga, identifica dentro dos limites da ARU de Braga Norte, dois elementos classificados como Monumento Nacional (Capela de São Frutuoso e as Ruínas Arqueológicas de São Martinho de Dume) e dois classificados como Imóveis de Interesse Público (Casa da Pereira e Castro Máximo). A figura seguinte destaca estes elementos patrimoniais, assim como as respetivas zonas de proteção.

FIGURA 74 | PATRIMÓNIO CLASSIFICADO COMO MN E IIP NA ARU DE BRAGA NORTE E RESPECTIVAS ÁREAS DE PROTEÇÃO



Fonte: DGPC (www.geo.patrimoniocultural.pt), 2016.

Monumentos Inventariados

Convento de São Francisco e Fonte de Santo António

Igreja de São Francisco

Mosteiro da Visitação

Capela de São Miguel-o-Anjo

Capela da Senhora da Agonia

Capela do Senhor do Bom Sucesso

Capela de São Lourenço da Ordem

Casa de Cabanas

Casas Oitocentistas ou Casas Brasileiras

Fonte da Alameda

Estádio Municipal de Braga

Fonte: PDM de Braga

5.2 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Os **pressupostos de base** definidos para a proposta de alteração da ARU de Braga Sul, prendem-se com a **estratégia global de intervenção para a cidade de Braga**, que mantém um particular enfoque no Centro Histórico, mas que procura enfatizar a articulação com o seu primeiro anel de expansão urbana, favorecendo o “contágio” das dinâmicas de reabilitação e requalificação em curso no Centro Histórico.

A delimitação desta ARU de Braga Norte torna-se igualmente essencial para possibilitar **o acesso, no âmbito do Acordo de Parceria Portugal 2020, dos projetos estruturantes, aqui localizados, aos mecanismos de financiamento**, já que é condição necessária estarem inseridos dentro de uma ARU. Simultaneamente a integração em ARU é um meio para alavancar a iniciativa privada onde se incluem projetos capazes de regenerar a área em causa.

Da leitura das principais características, condicionantes, dinâmicas e necessidades do território em análise e da reflexão técnico-política, resultou ainda um conjunto adicional de **pressupostos específicos** a ter em conta na apresentação da proposta de delimitação da ARU de Braga Norte, concretamente:

- Abarcar o conjunto de grandes equipamentos desportivos em presença, com destaque para o Estádio Municipal de Braga e a sua envolvente natural e ambiental;

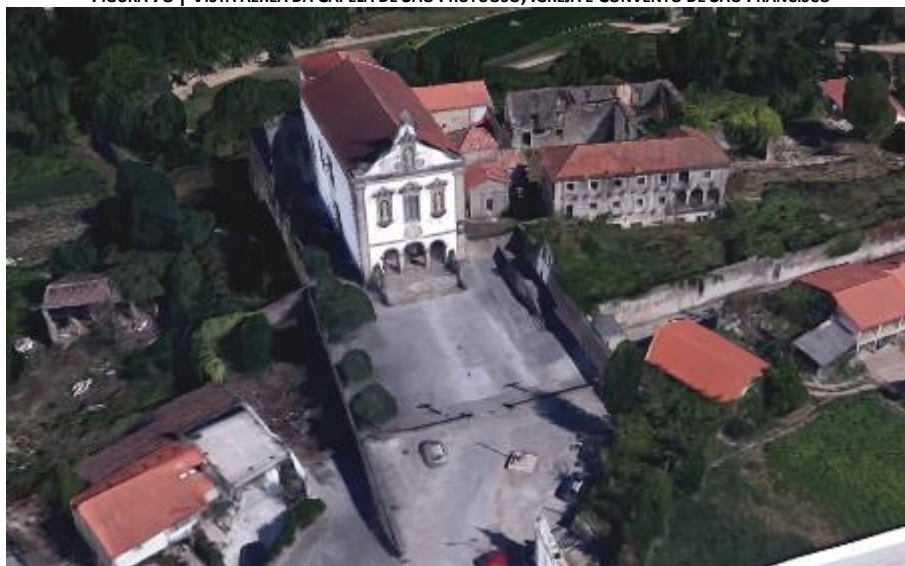
FIGURAS 76 E 77 | VISTA AÉREA DO ESTÁDIO MUNICIPAL E DA PISCINA MUNICIPAL (OBRA SUSPENSA) E DO PROJETADO PARQUE NORTE



Fonte: Google Earth, 2016.

- Envolver o relevante conjunto patrimonial constituído pela Capela de São Frutuoso (Monumento Nacional), Igreja e Convento de São Francisco, incluindo a Quinta Pedagógica de Braga e algumas quintas privadas associadas à linha de água existente;

FIGURA 78 | VISTA AÉREA DA CAPELA DE SÃO FRUTUOSO, IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO



Fonte: Google Earth, 2016.

- Englobar o aglomerado histórico de Dume, que apresenta um conjunto muito significativo de mais-valias patrimoniais (públicas e privadas) e representa um património fundamental da construção da paisagem urbana desta região. A importância de ligação entre a cidade de Braga, o núcleo patrimonial de São Frutuoso e o núcleo histórico de Dume é, sem qualquer dúvida, um elemento que merece atenção e intervenção por parte do poder autárquico, na perspetiva da valorização de todo esta zona da cidade, principalmente numa perspetiva de contenção (eventualmente alguma colmatação) urbanística e preservação de algumas bacias visuais importantes e que interligam os elementos já referidos;

FIGURA 79 | VISTA AÉREA DA CAPELA DE SÃO FRUTUOSO, IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO



Fonte: Google Earth, 2016.

- Abarcar o núcleo mais antigo de Real, a necessitar de obras de requalificação urbana e de reabilitação do parque edificado, possibilitando a reconstrução da memória urbana de ligação entre o centro histórico da cidade e este importante satélite urbano de matriz rural (através da Rua da Boavista);

FIGURA 80 | VISTA AÉREA DO NÚCLEO ANTIGO DO LUGAR DE REAL



Fonte: Google Earth, 2016.

- Abranger o conjunto de bairros de matriz social, de épocas, volumetrias, tipologias e estado de conservação distintos, mas que necessitam de melhorias ao nível das condições de habitabilidade e de inserção urbana (Bairros da Misericórdia, de São Martinho e das Andorinhas);

FIGURA 81 | BAIRROS DA MISERICÓRDIA, SÃO MARTINHO E DAS ANDORINHAS



Fonte: Google Earth, 2016.

- Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 80 e 90 do século anterior, que avançaram sobre terrenos agrícolas localizados nas franjas do centro histórico e que intermediavam a cidade consolidada dos núcleos suburbanos mais relevantes – Real e São Martinho de Dume;

FIGURA 82 | VISTA AÉREA DA MALHA URBANA QUE MEDEIA O CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA E O CENTRO ANTIGO DE REAL



Fonte: Google Earth, 2016.

- Abranger áreas residenciais mais recentes e de elevada densidade, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano e presença de edifícios inacabados e devolutos;

FIGURA 83 | VISTA AÉREA PARCIAL DA “URBANIZAÇÃO DE MONTÉLIOS”



Fonte: Google Earth, 2016.

FIGURA 84 | VISTA AÉREA PARCIAL DA URBANIZAÇÃO QUINTA DE INFÍAS (BAIRRO DAS FONTAINHAS) E DA URBANIZAÇÃO DA QUINTA DE CABANELAS



Fonte: Google Earth, 2016.

- Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Norte, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, e que possibilite equacionar soluções para “suavizar” o efeito barreira que a circular urbana constitui e melhorar a articulação do centro da cidade às zonas de expansão a norte;

FIGURA 85 | DEMARCAÇÃO DA CIRCULAR URBANA (TROÇO NORTE)



Fonte: Google Earth, 2016.

- Incluir duas importantes infraestruturas do sistema de transporte público da cidade de Braga, perspetivando uma melhor integração com a envolvente e favorecendo a

captação de novos públicos: a Estação Ferroviária e o Centro Coordenador de Transportes de Braga.

FIGURA 86 | VISTA AÉREA DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRAGA



Fonte: Google Earth, 2016.

FIGURA 87 | VISTA AÉREA DO CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES DE BRAGA



Fonte: Google Earth, 2016.

Adicionalmente, podemos apontar alguns critérios técnicos utilizados na definição da delimitação da ARU de Braga Norte (aplicado de forma global às três ARU), concretamente:

- Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;
- Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;
- Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de delimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;
- Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011 (Base Geográfica de Referência de Informação dos

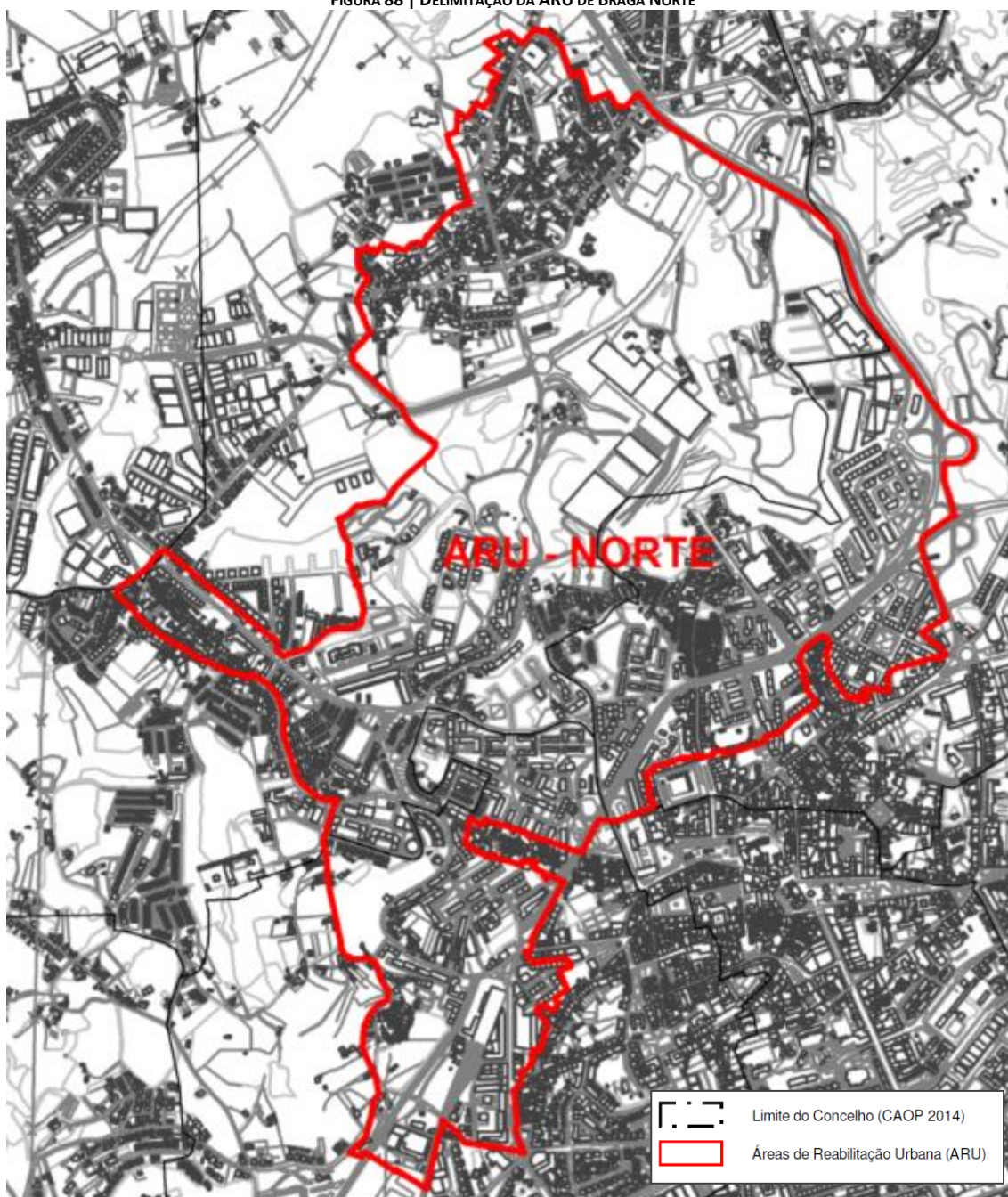
Censos de 2011), facilitadora da análise e caracterização da estrutura populacional, do parque edificado, das condições.

5.3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE

Da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos adicionais apresentados no início do capítulo resulta a **proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Braga Norte**, que se apresenta na figura seguinte.

A planta da proposta final poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 03).

FIGURA 88 | DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE



Fonte: Câmara Municipal de Braga, 2016.

5.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR COM A ORU DE BRAGA NORTE

O RJRU, no seu Artigo 13.º, é inequívoco ao estipular como um dos conteúdos obrigatórios de um projeto de delimitação de uma ARU o quadro de objetivos estratégicos a concretizar com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Não obstante estarmos perante um conjunto de

objetivos de atuação específicos em matéria de reabilitação urbana, importa que estes estejam alinhados com a estratégia urbana global delineada para o aglomerado em questão.

Como foi já salientado anteriormente, a ARU de Braga Norte é marcada por alguns elementos de natureza estruturante:

- **Área de expansão urbana heterogénea e de transição** entre a cidade consolidada e as antigas zonas rurais do concelho com valia patrimonial (com destaque para o núcleo histórico de Dume, e mais desestruturado, o núcleo central de Real), muito marcada pela presença do novo estádio municipal, com um grande impacto em termos de fluxos pontuais de visitantes e de imagem urbana. De salientar ainda que se está em presença de algumas zonas de expansão urbana pouco qualificadas e desestruturadas da malha urbana da cidade;
- **Características morfológicas peculiares** com possibilidade de condicionar soluções futuras de estruturação urbana, resultantes da presença de um cabeço (onde se localizava a antiga pedreira), criando diferença de cotas significativas no interior da área a reabilitar;
- Presença de alguns elementos interessantes, constituindo-se como **ativos de grande centralidade e de elevado potencial urbanístico**, nomeadamente:
 - (i) **ativo desportivo** associado à envolvente ao Estádio Municipal AXA e à possibilidade de reconversão do projeto da Piscina Olímpica Municipal, para a instalação de um equipamento direcionado para atividades associadas ao desporto, turismo e lazer. Os principais condicionantes em termos de estruturação urbana prendem-se com as acessibilidades ao local (automóvel e/ou pedonal), em especial para residentes da cidade, devido aos problemas complexos de circulação e estacionamento para quem se desloca pelo Bairro da Misericórdia. Os acessos de pessoas exteriores à cidade, via ligação pela Variante a Norte (Av. do Estádio), estão resolvidos;
 - (ii) **Ativo cultural** associado ao conjunto patrimonial constituído pela capela de S. Frutuoso, Convento de S. Francisco e Quinta Pedagógica, o qual apresenta potencial para se constituir como um núcleo qualificador de oferta de espaços culturais, de lazer e educativos para toda a população da cidade;
 - (iii) **Ativo ambiental**: esta área tem ainda algum potencial de oferta de bolsas verdes e de lazer, com uma atratividade mais alargada do que estritamente micro-local (conjunto de espaços naturalizados e rurais), em especial se as insuficiências de mobilidade e articulação urbanística forem ultrapassados;
 - (iv) **Outros conjuntos edificados interessantes**, como o bairro da Misericórdia, o final da Avenida Dr. Artur Soares (miradouro sobre o vale do Cávado e alguns edifícios unifamiliares com potencial imobiliário), alguns conjuntos rurais e equipamentos educativos de relevo.
- **desarticulação entre as áreas de recente ocupação e alguns dos elementos referidos anteriormente**, e com a respetiva envolvente, nomeadamente (i) a articulação impercetível entre as bolsas expectantes a nascente e as unidades industriais/logísticas que ainda se “cruzam” com pré-existências de perfil rural (junto à EN101), ou (ii) a relação fortemente condicionada entre as zonas residenciais dos bairros da Misericórdia, Andorinhas e Montélios e o Centro Histórico, marcada pelo

atravessamento da circular urbana (este efeito barreira é vencido pelas ruas Abade Loureiro, Avenida Artur Soares e principalmente pela Rua de São Martinho, com necessidades de requalificação do espaço público e de introdução de outros modos de circulação, essencialmente pedonal e ciclável);

- e ainda pela presença dos **principais interfaces de transporte público de passageiros**, constituída pela estação ferroviária e pela central de camionagem.

Em função das características enunciadas, a estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Braga Norte deverá passar, precisamente, por dotar esta área de elementos urbanísticos e ambientais qualificados, com capacidade para lhe conferirem o estatuto de polo urbano atrativo dentro das funções desportivas, de lazer e residenciais.

Assim, considerando a escala territorial dos limites propostos para a ARU de Braga Norte e as diversas interligações assinaladas, a estratégia de intervenção para a reabilitação desta área deverá estar norteada pelo seguinte **quadro de objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana**:

- A.** Prosseguir com a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Braga Norte que permita definir as condições da desejável ocupação das áreas vazias e expectantes, da sua articulação com as áreas envolventes mais próximas e de consolidação da malha urbana existente;
- B.** Valorizar os núcleos históricos de matriz rural, preservando, quando possível, a integridade remanescente e incentivando a reabilitação do parque edificado privado;
- C.** Requalificar as áreas ocupadas por bairros de matriz social, nas vertentes edificadas e de espaços públicos, conferindo-lhes uma maior grau de urbanidade;
- D.** Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação de zonas urbanizadas intersticiais atualmente sem qualquer identidade e frequentemente descaracterizadas;
- E.** Salvaguardar mecanismos de gestão e acompanhamento à ocupação dos vazios e áreas expectantes que garantam a coerência, integração e qualidade da área de intervenção no seu todo (utilizações efémeras);
- F.** Reestruturar toda a rede viária interna à área de intervenção e melhorar a sua articulação com rede exterior (nas componentes rodoviária, ciclável e pedonal);
- G.** Melhorar o sistema de transporte público de passageiros através da construção de um Interface Multimodal junto à estação ferroviária que contribua para desviar o tráfego de pesados de passageiros da cidade, melhorando o ambiente urbano e permitindo uma intervenção de refuncionalização e integração urbana da atual Central de Camionagem;
- H.** Valorizar os recursos e equipamentos existentes na área de intervenção, com prioridade para o projeto da piscina municipal e para o Convento de S. Francisco;
- I.** Estruturar soluções de estacionamento na envolvente sul do Estádio Municipal que permitam não colidir com as funcionalidades e os perfis de ocupação da rede viária envolvente, em especial no Bairro da Misericórdia;

- J. Melhorar a relação e qualificar as fronteiras entre as áreas urbanizadas e as áreas naturalizadas;
- K. Encontrar soluções qualificadas de inserção de estruturas edificadas e agrícolas ainda existentes na malha urbana envolvente e em consolidação.

Como foi já referenciado, após a constituição legal da ARU de Braga Norte, o Município terá um prazo de três anos (a contar da data de publicação da ARU em sede e Diário da República) para apresentar e aprovar a Operação de Reabilitação Urbana de Braga Norte nos termos do regime jurídico de reabilitação urbana, caso contrário, esta delimitação caducará.

5.5. AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA PROGRAMADAS

Não sendo a componente operativa de uma estratégia de reabilitação urbana conteúdo previsto no RJRU para a fase de delimitação de uma ARU, como é o caso presente, o Executivo Municipal considerou oportuno aproveitar o recente trabalho desenvolvido pela autarquia, referente à candidatura do seu PEDU, que engloba um plano de ação muito concreto.

De facto, para cada uma das três ARU aqui abordadas estão previstas várias ações estruturantes de iniciativa pública e privada, programadas no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Braga (juntamente com a ARU do Centro Histórico). Neste plano, o investimento global previsto para as ARU da cidade de Braga, aproxima-se dos **44 Milhões de Euros**, dos quais cerca de **33 Milhões de Euros** são de natureza pública e **10,5 Milhões de Euros** de natureza privada.

No que respeita à ARU de Braga Norte, o impacto que decorrerá da implementação do PEDU Braga 2020 está, essencialmente, centrado na atuação ao nível da mobilidade urbana sustentável. Dos projetos de iniciativa pública assumidos neste Plano com impacto em Braga Norte, de onde se destaca a rede de ciclovias urbanas, que permitirão introduzir novas formas de mobilidade urbana, igualmente associadas à requalificação de espaços públicos estruturantes, com destaque para a requalificação da ligação pedonal e ciclável do centro da cidade à zona de equipamentos do Parque Norte.

De referir ainda que o PEDU reservou uma verba que possibilita que os privados possam aceder ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020), instrumento que pretende incentivar os proprietários a reabilitar os seus imóveis, sendo requisito obrigatório a inclusão do edifício numa ARU. O plano prevê que este investimento privado, distribuído pelas quatro ARU, possa ascender aos 10,5 Milhões de Euros.

QUADRO 20 | INVESTIMENTOS PROGRAMADOS NO ÂMBITO DO PEDU BRAGA 2020 NA ARU DE BRAGA NORTE

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Reabilitação do parque edificado privado enquadrado no IFRRU +	10.500.000 €		10.500.000 €

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Rede de ciclovias urbanas *	3.900.000 €	3.900.000 €	
Promoção da mobilidade pedonal *	2.000.000 €	2.000.000 €	
Implementação de um corredor prioritário para transportes públicos *	4.600.000 €	4.600.000 €	
Serviço de transporte flexível *	450.000 €	450.000 €	
Requalificação das interfaces de transportes de Braga *	1.500.000 €	1.500.000 €	
Sistema de informação aos utilizadores *	1.000.000 €	1.000.000 €	
Solução tecnológica de controlo de tráfego *	1.600.000 €	1.600.000 €	

+ Este montante corresponde ao total do investimento privado previsto para a reabilitação de edifícios nas quatro ARU da cidade

* O valor destes investimentos engloba a totalidade do investimento previsto para a componente da mobilidade urbana sustentável, não sendo possível destinar o montante para cada uma das ARU.

Para além destes investimentos públicos inscritos no PEDU Braga 2020, são já hoje conhecidos e assumidos pelas entidades responsáveis, outros investimentos de iniciativa pública e de iniciativa privada que terão impacto relevante na ARU de Braga Norte, em particular:

- ➔ O projeto da **Academia do S.C. de Braga**, que pretende aproveitar a estrutura inacabada da piscina olímpica e terrenos envolventes para execução de um pavilhão multiusos com utilizações do âmbito desportivo, cultural e social, uma área residencial com 48 quartos e um pequeno estádio com capacidade para cerca de 1.500 espetadores.

Este projeto, estimado em quase 15 Milhões de Euros de investimento, será assegurado pelo Sporting Clube de Braga, Associação Desportiva de Utilidade Pública e encontra-se em processo de reconhecimento como de interesse público estratégico nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 31.º a 33.º do Regulamento da 2.ª Revisão PDM;

- ➔ O projeto para **instalação da Unidade de Arqueologia da Universidade do Minho no Convento de São Francisco de Real**, a cargo desta Universidade. Reconhecendo o enorme valor patrimonial do edifício monástico e do espaço em que se integra, a situação do conjunto foi objeto de conversações entre Universidade do Minho, a Câmara Municipal de Braga e a Direção Regional de Cultura do Norte, tendo em vista a necessidade de encontrar um uso adequado para o convento que obste ao seu aniquilamento. Com esse objetivo foi estabelecido um convénio entre o Município e a Universidade do Minho com o propósito de aí acomodar a Unidade de Arqueologia (UAUM), sendo a intervenção necessariamente entendida por todas as instituições envolvidas numa perspetiva integrada de qualificação patrimonial, de valorização cultural e de difusão de conhecimento.

De acordo com o Programa Preliminar definido pela Unidade de Arqueologia, a intervenção centra-se em torno da definição daquelas que seriam as suas valências estruturais: enquanto Monumento e Centro de Interpretação relativo ao estudo arqueológico e arquitetónico dos monumentos cristãos antigos de Braga - utilizando, nomeadamente, o extenso e ímpar arquivo da UAUM - e enquanto Unidade de Arqueologia, como centro de investigação, proteção e difusão no domínio da Arqueologia e do património arquitetónico e cultural. Revisto e reajustado em função dos ensaios espaciais realizados ao longo da elaboração do Programa Base, em que se clarificaram campos de intersecção e valorização mútuos, o Programa Preliminar viu corroboradas as suas intenções de articular, assegurando embora as autonomias próprias, as valências 'investigação' e 'divulgação' correspondentes à acomodação da Unidade de Arqueologia – na sua indispensável privacidade -, e do Centro de Interpretação, cuja natureza envolve a abertura do edifício à visita pública e a inclusão do mausoléu e da igreja nesse circuito;

- ➔ A **ampliação da Quinta Pedagógica de Braga**, Centro de Formação e Experimentação Ambiental, da responsabilidade do Município de Braga, possibilitando que um maior número de crianças possa conhecer os aspetos da vida rural minhota, as tradições, os usos e costumes desta região, sensibilizando-as também para as questões ambientais e da natureza;
- ➔ O novo **Quartel dos Bombeiros Sapadores de Braga**, localizado na Avenida do Estádio, junto ao nó rodoviário da variante à EN101, que tendo sido inaugurado em junho passado, permitiu reconfigurar a zona nascente desta ARU e representou um investimento público de mais de 1 Milhão de Euros;
- ➔ **Requalificação ambiental da Ribeira de Crasto.**

6. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BRAGA NASCENTE: O NOVO CENTRO URBANO DO SÉCULO XXI

6.1. ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

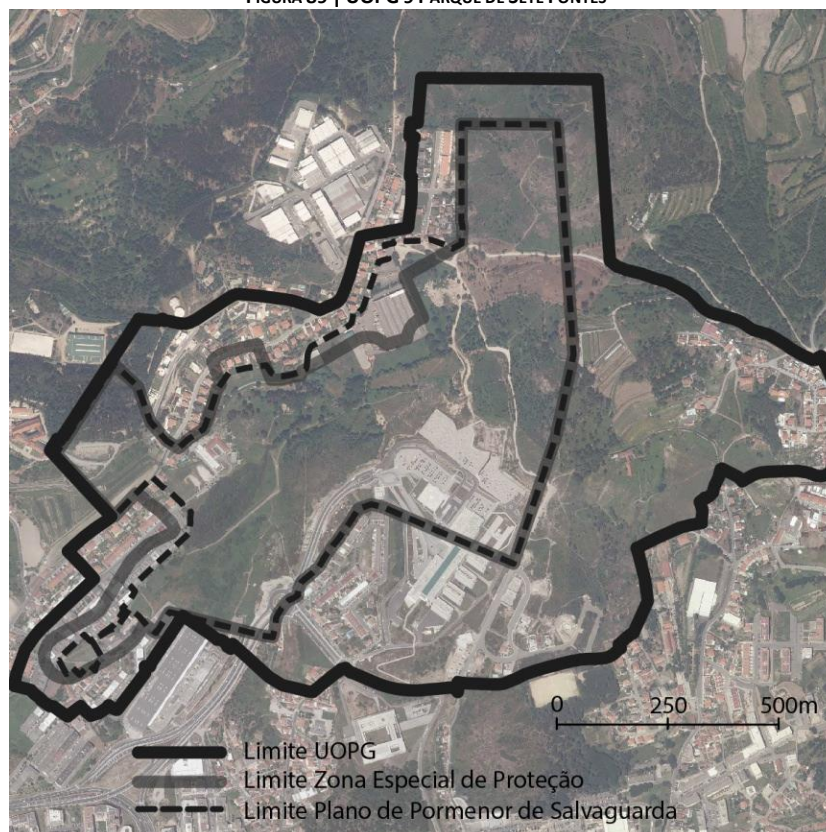
BRAGA NASCENTE À LUZ DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

PDM – PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A ARU de Braga Nascente engloba duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) definidas no âmbito do PDM de Braga.

A área de intervenção da **UOPG 9 - Parque de Sete Fontes e envolvente**, com 147,30ha, situa-se na zona nascente da cidade de Braga, nas freguesias de S. Victor e Gualtar, engloba o Monumento Nacional do Sistema de Abastecimento de Águas à cidade de Braga no século XVIII, designado por “Sete Fontes” e sua respetiva zona especial de proteção (ZEP) e o novo Hospital de Braga. A área desta U.O.P.G. encontra-se em estudo há vários anos, o seu planeamento tem sofrido ao longo do tempo vários impasses, em função de várias condicionantes legais, e pelos sucessivos estudos do traçado da variante à EN 103.

FIGURA 89 | UOPG 9 PARQUE DE SETE FONTES



Fonte: Câmara Municipal de Braga

Os imperativos resultantes da classificação como Monumento Nacional do Sistema de Abastecimento de Águas das Sete Fontes, pelo Decreto n.º 16/2011, de 25 de maio, e da definição da respetiva Zona Especial de Proteção (ZEP), pela Portaria n.º 576/2011, de 7 de junho, obrigam a elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS), cuja área de intervenção assegure o estudo, salvaguarda e proteção do Monumento Nacional.

O PPS visa estabelecer as orientações estratégicas de atuação e as regras de uso e ocupação do solo necessárias à preservação e valorização do Monumento Nacional, desenvolvendo as restrições e os efeitos estabelecidos pela classificação do bem imóvel e respetiva ZEP.

Para esta UOPG está definido um quadro de objetivos assente em diversas temáticas. Ao nível da proteção e valorização do património, os objetivos são:

- Promover a proteção e valorização do Monumento Nacional do Sistema de Abastecimento de Águas à cidade de Braga no séc. XVIII; Parque Eco-Monumental, Espaços Públicos e Espaços Verdes;
- Valorização e reordenamento de uma importante componente da Estrutura Ecológica Municipal;
- Garantir o máximo de área verde de enquadramento na envolvente do monumento classificado;
- O Parque será objeto de um estudo paisagístico que irá valorizar os espaços naturais, os espaços arborizados e o coberto vegetal envolvente ao Monumento Nacional;
- Definir um sistema de espaços verdes que integre os valores biofísicos e culturais do local, que contribua para a qualificação dos espaços residenciais existentes e propostos, que suporte áreas de recreio e lazer para a comunidade, assim como equipamentos educativos, culturais ou de lazer ao ar livre, nomeadamente percursos pedonais, ciclovias, campos informais de jogos, espaços infantis, parques de merendas, etc.;
- Definir as características e imagem do espaço público;
- Definir os parâmetros relativos a porte e características das espécies arbóreas e arbustivas a adotar.

O Plano deve definir os equipamentos públicos a construir, nomeadamente: Centro Interpretativo: monitorização, investigação e divulgação do Sistema de Abastecimento de Águas das Sete Fontes; Espaços destinados a atividades desportivas e lúdicas.

Ao nível da mobilidade, estipularam-se os seguintes objetivos:

- Reformular a rede viária existente, com o objetivo de completar a malha de arruamentos descontínua, e de sustentar e requalificar o espaço público existente e proposto;
- Criação de novas acessibilidades ao novo Hospital de Braga através do prolongamento da Alameda do Hospital que estabelece a ligação entre o novo Hospital e Campus Universitário até a parte norte de Gualtar e o Areal de Cima. Esta nova via terá ligação ao nó viário projetado junto ao cemitério de Gualtar,

permitindo a partir deste nó, a ligação ao troço previsto da variante à EN103 (ligação à variante do Fojo) e a ligação a variante Nordeste (ligação a Adaúfe);

- Definir uma rede de circulação cicável e pedonal estruturada em percursos urbanos qualificados, que articule a área do Plano com as áreas urbanas e equipamentos envolventes existentes e/ou a criar;
- Definir os sistemas de circulação e estacionamento.

A **UOPG 17 – Quinta dos Peões/Centro de Inovação e Negócios**, definida por uma área de 10,02ha, localiza-se nas freguesias de S. Vitor, Gualtar e união das freguesias de Nogueiró e Tenões, contida entre a Rua da Estrada Nova (E.N. 103) e a Variante do Fojo, situando-se exatamente em frente ao Campus Universitário de Gualtar.

FIGURA 90 | UOPG 17 - QUINTA DOS PEÕES



Fonte: Câmara Municipal de Braga

Assume como objetivos:

- Criação de um espaço verde e implantação de serviços complementares com a Universidade do Minho.
- Ligação viária desde a rotunda dos Peões, alternativa à EN 103.

SITUAÇÃO TERRITORIAL DE BASE

Na ARU de Braga Nascente residiam, segundo os Censos de 2011, **16.489 habitantes**, (o que representa 12,04% da população da cidade de Braga), distribuídos por **6.408 famílias clássicas**. A dimensão média das famílias diminuiu relativamente aos valores de 2001, passando de uma dimensão média de 2,85 para 2,57 indivíduos por família.

QUADRO 21 | POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE BRAGA NASCENTE

Áreas	População residente		Variação 2001-2011
	2001	2011	
Concelho	164.192	181.494	10,54
Cidade	117.272	136.885	16,72
ARU Braga Nascente	14.224	16.489	15,92

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Relativamente a 2001, a ARU de Braga Nascente registou um aumento da população residente de 15,92%, semelhante aos valores da cidade de Braga, que aumentou a sua população em 16,72% neste mesmo período. O número de famílias clássicas residentes na ARU aumentou 28,21%, valor inferior à média da cidade, que se fixou em 31,02%.

QUADRO 22 | FAMÍLIAS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE

Áreas	Famílias		Variação 2001-2011
	2001	2011	
Concelho	51.173	63.986	25,04
Cidade	38.044	49.847	31,02
ARU Braga Nascente	4.998	6.408	28,21

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Podemos constatar, pela análise da estrutura etária, que a população residente na ARU de Braga Nascente é mais envelhecida do que no conjunto da cidade de Braga, com um menor número de crianças e jovens residentes (29% na ARU para 32% na cidade). O grupo etário dominante, tanto na área de intervenção como na cidade, é o dos adultos (25 aos 64 anos), o qual representa 60% da população residente da ARU.

QUADRO 23 | ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA

Grupos Etários	ARU Braga Nascente	Cidade
Crianças (0-13 anos)	16%	14%
Jovens (14-24 anos)	13%	18%
Adultos (25-64 anos)	60%	56%
Idosos (> 65 anos)	11%	12%

Fonte: Censos 2011 (INE)

O nível de escolaridade da população residente na ARU é idêntico aos valores apresentados no contexto global da cidade de Braga.

QUADRO 24 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA

Nível de Escolaridade	ARU Braga Nascente	Cidade
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico	21%	23%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico	15%	15%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico	21%	20%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	20%	18%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	1%	1%
Indivíduos residentes com um curso superior	22%	23%

Fonte: Censos 2011 (INE)

No que diz respeito à atividade económica, a ARU de Braga Nascente não apresenta valores muito díspares dos encontrados para a cidade de Braga, contando em 2011 com 47% dos residentes empregados, 30% dos residentes sem atividade económica, 6% dos residentes desempregados e 15% de pensionistas ou reformados.

QUADRO 25 | ATIVIDADE ECONÓMICA DOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA

Atividade Económica	ARU Braga Nascente	Cidade
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	2%	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	6%	6%
Indivíduos residentes empregados	47%	46%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	15%	16%
Indivíduos residentes sem atividade económica	30%	31%

Fonte: Censos 2011 (INE)

Dos indivíduos empregados residentes na ARU, verifica-se uma situação bastante semelhante à da cidade de Braga, com o predomínio destacado do emprego no setor terciário (78%), seguido pelo setor secundário (22%) e apenas um número residual de trabalhadores empregados no setor primário.

QUADRO 26 | SETOR DE ATIVIDADE DOS INDIVÍDUOS EMPREGADOS RESIDENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE E NA CIDADE DE BRAGA

Sector de Atividade	ARU Braga Nascente	Cidade
Indivíduos residentes empregados no setor primário	0%	0%
Indivíduos residentes empregados no setor secundário	22%	26%
Indivíduos residentes empregados no setor terciário	78%	74%

Fonte: Censos 2011 (INE)

Relativamente ao tecido edificado, a ARU de Braga Nascente abarca **1.899 edifícios**, que por sua vez contemplam **9.764 alojamentos**, dos quais 64% são usados como residência habitual (73% na cidade de Braga) e 16% foram identificados como estando vagos (14% na cidade de Braga). A ARU de Braga Nascente regista uma maior dinâmica de arrendamento, com 30,5%

dos alojamentos arrendados (19% na cidade de Braga) e apenas 39% habitados pelo proprietário (o valor para a cidade de Braga é de 50%).

Quanto ao estado de conservação do edificado, 42% dos edifícios apresentam alguma necessidade de reparação, sendo que a maioria precisa apenas de pequenas reparações (33%) e 1% revela um estado avançado de degradação (Censos 2011).

QUADRO 27 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DE BRAGA NASCENTE

Necessidade de Reparação	ARU
Sem necessidade de reparação	58%
A necessitar de pequenas reparações	33%
A necessitar de médias reparações	6%
A necessitar de grandes reparações	2%
Muito degradado	1%

Fonte: Censos 2011 (INE)

ENQUADRAMENTO URBANO

A expansão da cidade de Braga para nascente desenvolveu-se a partir de 1966, com a abertura de uma nova estrada para o Santuário do Bom Jesus a partir da Rua Bernardo Sequeira, acompanhando a tendência de crescimento para leste, que já se fazia sentir desde o final do séc. XIX, desde a Rua de São Vítor/Nova de Santa Cruz. A construção da “Rodovia” é o elemento que reestrutura por completo esta zona da cidade, permitindo uma agregação de novas urbanizações e algumas centralidades.

É ao longo deste eixo que se constrói o Complexo Desportivo Municipal da Rodovia, que serve uma fatia muito significativa da população bracarense e que permite uma transição mais harmoniosa da cidade central consolidada para as novas áreas urbanas de Braga (principalmente das do vale de Lamações).

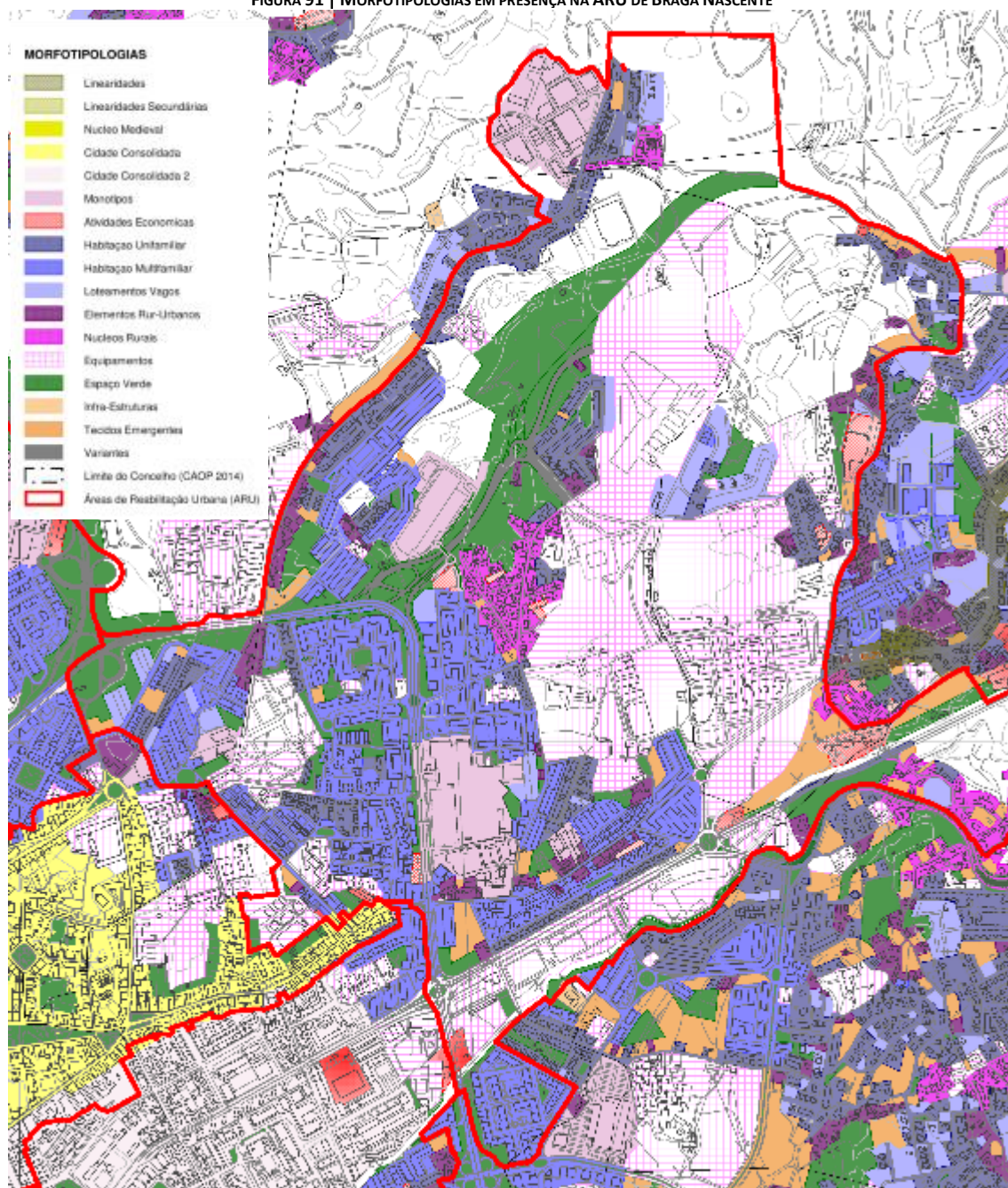
Por seu turno, a instalação do *campus* da Universidade do Minho em 1988, que desde então se tem expandido, faz nascer na área nascente uma importante centralidade, que tem sido reforçada pela implantação de outros equipamentos de relevância, como o INL - Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia (em 2009). Mais recentemente, a construção do Novo Hospital de Braga em 2011, veio reforçar a centralidade da área nascente da cidade.

Esta é de facto uma zona muito vincada pelos grandes eixos rodoviários. Com a construção da circular urbana, foram sendo construídas na sua envolvente múltiplas superfícies comerciais de grande dimensão, geradoras de grandes fluxos e com um impacto territorial significativo.

ESTRUTURA FUNCIONAL E MORFOTIPOLOGIAS

Como podemos verificar na Planta de Morfotipologias constituinte do PDM de Braga (2015), a morfotipologia habitacional predominante na **ARU de Braga Nascente** é a habitação multifamiliar, cuja presença significativa resulta da construção de grandes urbanizações nas últimas décadas do séc. XX. Estão também assinalados alguns pequenos núcleos de habitação unifamiliar, um grande núcleo de matriz rural (Bairro da Alegria), assim como edificações que se classificam como elementos rur-urbanos e variantes.

FIGURA 91 | MORFOTIPOLOGIAS EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NASCENTE



Fonte: PDM Braga

NÚCLEOS RESIDENCIAIS

Areal de Baixo e Areal de Cima são urbanizações de iniciativa privada, construídas nas últimas décadas do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano e sérias carências ao nível da articulação entre os modos de transporte, deficiente hierarquização das vias, acessibilidade pedonal, acesso às garagens privadas e estacionamento automóvel.

FIGURA 92 | VISTA AÉREA DO BAIRRO DE AREAL DE BAIXO



Fonte: Google Earth, 2016.

FIGURA 93 | VISTA AÉREA DO BAIRRO DE AREAL DE CIMA



Fonte: Google Earth, 2016.

BAIRROS SOCIAIS

O Bairro Social das Enguardas, construído em 1978 pelo Fundo de Fomento à Habitação, é o único bairro social abrangido pela delimitação da ARU de Braga Nascente.

Apresenta um parque habitacional de 179 unidades, entre habitações e lojas, das quais 85 são propriedade da BragaHabit e 94 são propriedade privada. Existe um conjunto de problemas socioeconómicos, ao nível de escolarização, notoriamente baixo (o analfabetismo atinge os 22,1%) e ao nível da situação profissional, onde a taxa de desemprego é bastante alta (43,4%). O bairro evidencia situações de degradação urbanística, espelhadas na desqualificação do espaço público e do edificado.

FIGURA 94 | VISTA AÉREA DO BAIRRO SOCIAL DAS ENGUARDAS



Fonte: Google Earth, 2016.

CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS

Esta área caracteriza-se igualmente pela concentração de um grande conjunto de equipamentos, públicos e privados, relevantes a nível local, regional e nacional:

- Grande presença de equipamentos relevantes, dispersos pela área delimitada, com forte capacidade de polarização e centralidade a nível local, regional e nacional como são exemplo o campus de Gualtar da Universidade do Minho, a Escola de Ciências da Saúde da Universidade do Minho, o Novo Hospital de Braga e o INL - Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia;

FIGURA 95 | VISTA AÉREA DO HOSPITAL DE BRAGA



Fonte: Google Earth, 2016.

FIGURA 96 | PLANTA DO CAMPUS DE GUALTAR DA UNIVERSIDADE DO MINHO



Fonte: Universidade do Minho

- Presença de equipamentos relevantes ao nível de dinâmicas locais e de proximidade, como no caso do Cemitério de Monte d'Arcos e dos equipamentos escolares Escola Básica EB2.3 Dr. Francisco Sanches e Colégio Teresiano de Braga;
- Presença de equipamentos desportivos e de lazer, agregados no Complexo Desportivo da Rodovia.

A área verde que abrange o Monumento Nacional do Sistema de Abastecimento de Águas à cidade de Braga no século XVIII, designado por “Sete Fontes” e respetiva zona de proteção (ZEP), constitui o ativo ambiental mais significativo em presença na ARU de Braga Nascente. Está prevista a criação de um eco-parque nesta área, tendo sido estabelecida, como já foi referido anteriormente, a UOPG - 9 (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão), contemplada no PDM de Braga (2015). Esta UOPG procurará salvaguardar o interesse patrimonial e ambiental do futuro parque e do monumento das Sete Fontes, definindo um novo espaço de lazer na cidade e permitindo assim resolver o impasse em que se encontra atualmente.

Está igualmente prevista a constituição de uma área verde com implantação de serviços complementares com a Universidade do Minho, na área designada Quinta dos Peões.

FIGURA 97 | VISTA AÉREA DO FUTURO PARQUE DAS SETE FONTES



Fonte: Google Earth, 2016.

INDÚSTRIA E ATIVIDADES ECONÓMICAS

O comércio e os serviços de proximidade são escassos, sendo que 88% dos edifícios nesta área são exclusivamente residenciais e 12% são principalmente residenciais (segundo os Censos de 2011). Por outro lado, existem nesta área vários edifícios comerciais de grande dimensão, nomeadamente supermercados, *retail centers* e centros comerciais, numa lógica de implantação urbana que beneficia da fácil acessibilidade permitida pelas grandes infraestruturas (Eixo Norte/Sul e Rodovia).

A função industrial tem uma presença significativa dentro da ARU de Braga Nascente, estando abarcado pela sua delimitação o Parque Industrial das Sete Fontes, no limite norte da área de intervenção, assim como outras unidades industriais, a necessitar de intervenção.

O PDM de Braga realça a necessidade de modernização das áreas industriais existentes no concelho, através de intervenções de acupuntura urbana, capazes de racionalizar o estacionamento, a estrutura viária, o edificado e os lotes vazios. A intervenção possível no Parque Industrial de Sete Fontes iria nesta direção.

FIGURA 98 | VISTA AÉREA DO PARQUE INDUSTRIAL DAS SETE FONTES



Fonte: Google Earth, 2016.

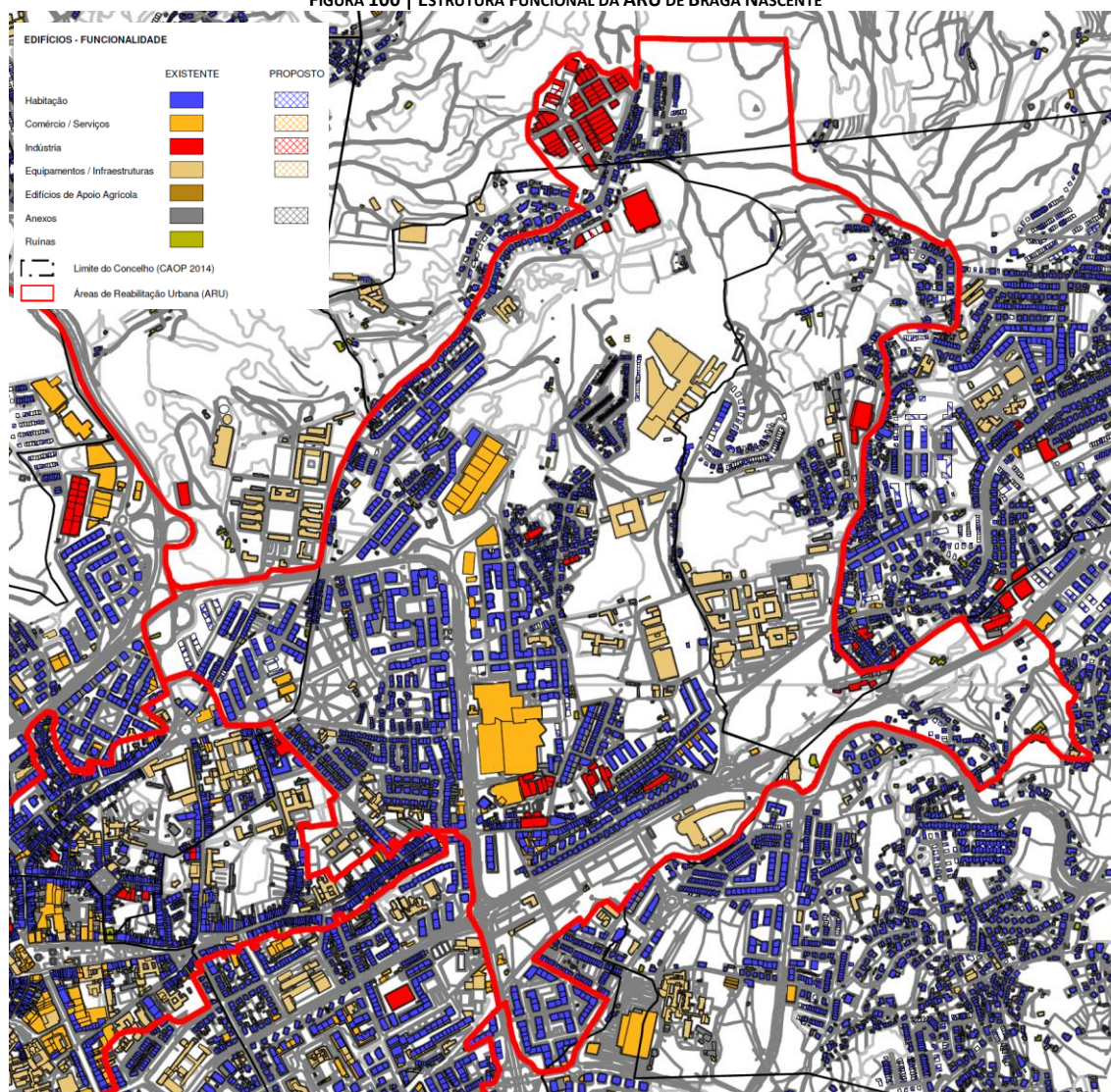
Complementarmente, houve a necessidade de abarcar na delimitação da ARU de Braga Nascente vários edifícios industriais abandonados e/ ou em ruína, com destaque para a antiga Fábrica Confiança, edifício devoluto de interesse histórico. A necessidade de regeneração do edificado e do espaço público abrange a sua envolvente próxima, devido à presença significativa de edifícios devolutos e espaços vazios (Rua de São Victor- o-Velho, Rua da Quinta da Armada).

FIGURA 99 | VISTA AÉREA DA FÁBRICA CONFIANÇA E ENVOLVENTE PRÓXIMA



Fonte: Google Earth, 2016.

FIGURA 100 | ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA NASCENTE

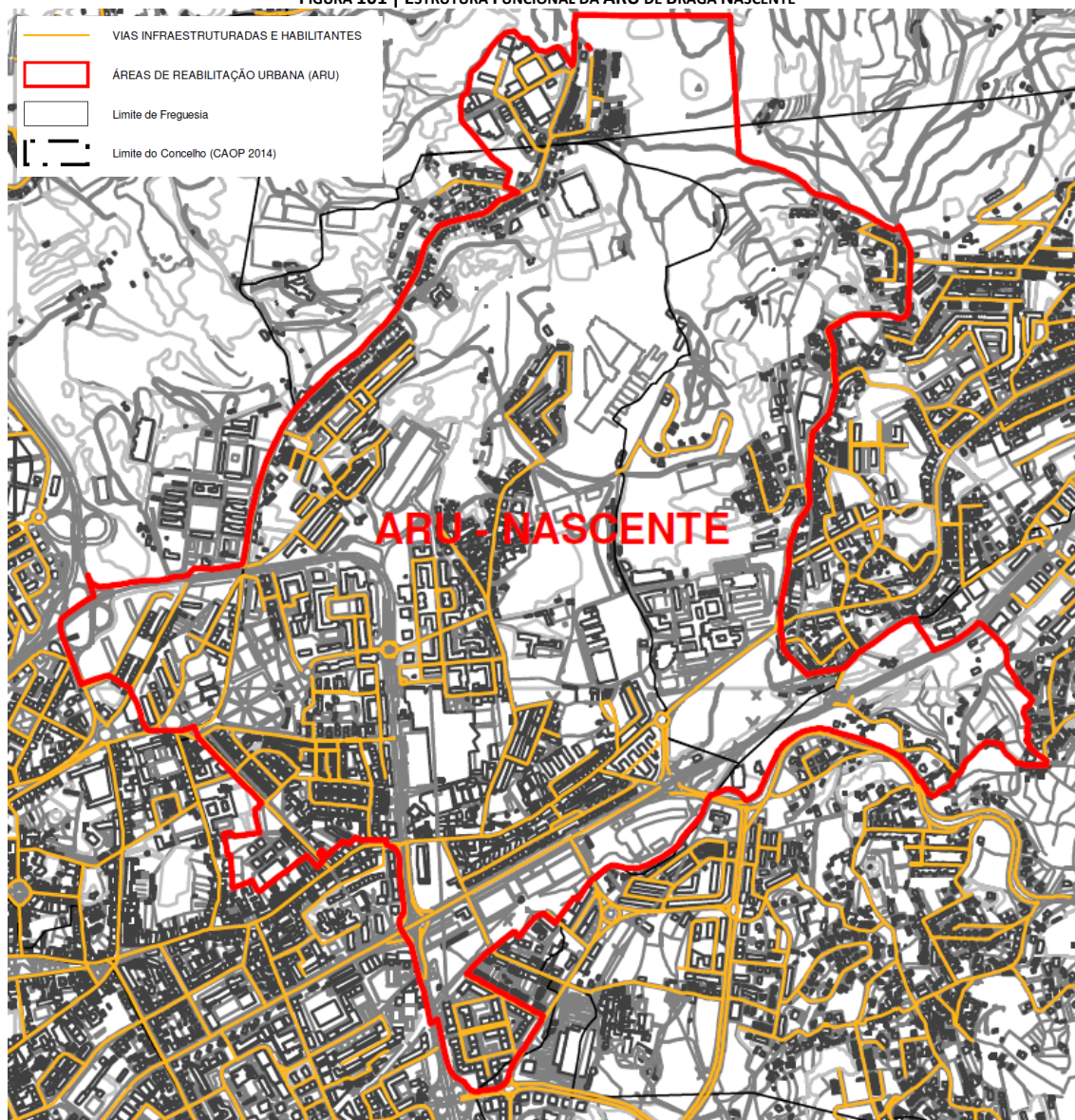


Fonte: PDM de Braga, 2015.

INFRAESTRUTURAS URBANAS

Ao nível da infraestruturação básica, constata-se pela imagem seguinte (extraída do Plano Diretor Municipal de Braga) que a quase totalidade das vias se encontram devidamente infraestruturadas, remanescendo pequenas bolsas por colmatar. É evidente que este facto não significa que todos os edifícios estejam conectados às respetivas redes, podendo ainda subsistir, principalmente nas zonas residenciais mais antigas e degradadas, alguns défices nesta matéria.

FIGURA 101 | ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU DE BRAGA NASCENTE

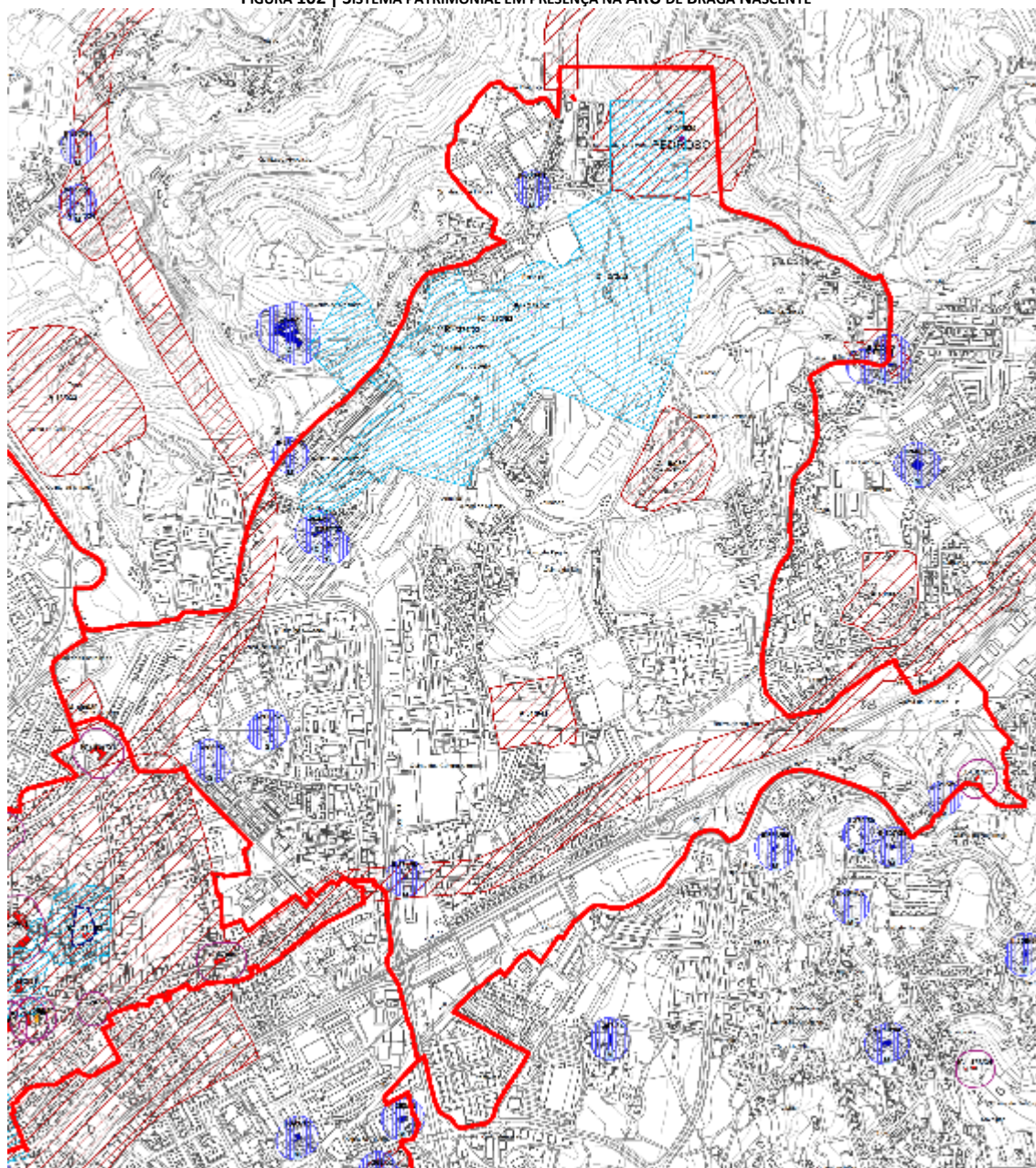


Fonte: PDM de Braga, 2015.

SISTEMA PATRIMONIAL

A Planta de Ordenamento do Património Classificado e Inventariado, integrante do PDM de Braga, identifica dentro dos limites da ARU de Braga Nascente, vários imóveis inventariados devido ao seu interesse patrimonial, assinalando a sua respetiva zona geral de influência. Estão igualmente identificadas as zonas de proteção arqueológica, sujeitas a regulamentação específica.

FIGURA 102 | SISTEMA PATRIMONIAL EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NASCENTE



Fonte: PDM de Braga

Os monumentos em presença na ARU de Braga Nascente constam do quadro seguinte.

QUADRO 28 | PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INVENTARIADO EM PRESENÇA NA ARU DE BRAGA NASCENTE

Monumento de Interesse Nacional

IC – 272 Sistema De Abastecimento De Água À Cidade De Braga No Século XVIII, Designado Por Sete Fontes (MN)

Monumentos Inventariados

II - 009 Capela de Nossa Senhora das Sete Fontes

II - 264 Torre de Passos

II - 265 Casa de Passos Capela de S. Vítor o Mártir

II - 266 Igreja, Portal e Capela do Cemitério de Monte d'Arcos

II - 374 Capela de São Vítor o Velho

II - 375 Capela do Senhor do Alecrim

Fonte: PDM de Braga, 2015.

6.2. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

O Artigo 13^a do RJRU estabelece como um dos conteúdos necessários para o processo de constituição legal de uma ARU a definição dos critérios e fundamentos que estão na base dessa mesma proposta de delimitação.

Os **pressupostos de base** definidos para a proposta de delimitação da ARU de Braga Nascente, estão diretamente relacionados com a **estratégia global de intervenção para a cidade de Braga**, que, mantendo um particular enfoque no Centro Histórico, procura enfatizar a articulação com o seu primeiro anel de expansão urbana, onde se encontra o território aqui denominado por Braga Nascente, favorecendo assim o “contágio” das dinâmicas de reabilitação e requalificação em curso no Centro Histórico.

A delimitação da ARU de Braga Nascente torna-se igualmente essencial para possibilitar o **acesso, no âmbito do Acordo de Parceria Portugal 2020, dos projetos estruturantes, aqui localizados, aos mecanismos de financiamento**, já que é condição necessária estarem inseridos dentro de uma ARU.

Da leitura das principais características, condicionantes, dinâmicas e necessidades do território em análise e da reflexão técnico-política, resultou ainda um conjunto adicional de **pressupostos específicos** a ter em conta na apresentação da proposta de delimitação da ARU de Braga Nascente, concretamente:

- **Reforçar a oferta de espaços verdes urbanos**, estando prevista a criação de um eco-parque na área verde que engloba o Monumento Nacional do Sistema de Abastecimento de Águas à cidade de Braga no século XVIII, designado por “Sete Fontes”, aliás alvo de um Plano de Pormenor de Salvaguarda, que está a ser elaborado pelo Município.

FIGURAS 103 E 104 | VISTA AÉREA DO PARQUE DAS SETE FONTES



Fonte: Google Earth, 2016.

- **Abarcar o conjunto de grandes equipamentos em presença**, com destaque para o Campus Universitário de Gualtar da Universidade do Minho, o Hospital de Braga, a Escola de Ciências da Saúde da Universidade do Minho, o INL - Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia, bem como outros previstos, caso do MEDTECH e do Innovation Arena, melhorando a articulação destes grandes equipamentos com os tecidos edificados e infraestruturas pré-existentes.

FIGURA 105 | VISTA AÉREA DOS EQUIPAMENTOS PRESENTES NA ARU DE BRAGA NASCENTE



Fonte: Google Earth, 2016.

- **Abranger o conjunto de bairros de matriz social**, de épocas, volumetrias, tipologias e estado de conservação distintos, mas que necessitam de melhorias ao

nível das condições de habitabilidade e de inserção urbana (Bairro da Alegria, Bairro Social das Enguardas).

FIGURA 106 E 107 | BAIRRO SOCIAL DAS ENGUARDAS (ESQ.) E BAIRRO DA ALEGRIA (DIR.)



Fonte: Google Earth, 2016.

- **Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada**, das décadas de 70-90 do século XX, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano e sérias carências ao nível da hierarquização viária, da acessibilidade pedonal, do acesso às garagens privadas e estacionamento automóvel (Areal de Cima, Areal de Baixo).

FIGURA 108 E 109 | VISTA AÉREA DE AREAL DE BAIXO (ESQ.) E DE CIMA (DIR.)



Fonte: Google Earth, 2016.

- Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Nascente, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, possibilitando a qualificação e melhoria das articulações entre as várias áreas, em especial na ligação do **Centro Histórico ao Pólo da Universidade do Minho** (Rua de D. Pedro V/Rua de Santa Cruz). Resolução de conflitos em pontos de especial tensão, que implicam vários níveis de atravessamento, como é o caso da Rotunda das Piscinas (Eixo Norte/Sul, Rodovia) e envolvente, amenizando o “efeito barreira” que a variante urbana constitui.

FIGURA 110 | VISTA AÉREA DAS INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS



Fonte: Google Earth, 2016.

- **Englobar edifícios industriais abandonados e/ ou em ruína** em presença na área Nascente da cidade, com destaque para a antiga Fábrica Confiança.

FIGURA 111 | VISTA AÉREA DA ANTIGA FÁBRICA CONFIANÇA



Fonte: Google Earth, 2016.

Adicionalmente, podemos apontar alguns critérios técnicos utilizados na definição da delimitação da ARU de Braga Nascente (aplicado de forma global às três ARU), concretamente:

- Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;
- Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;
- Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de delimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;

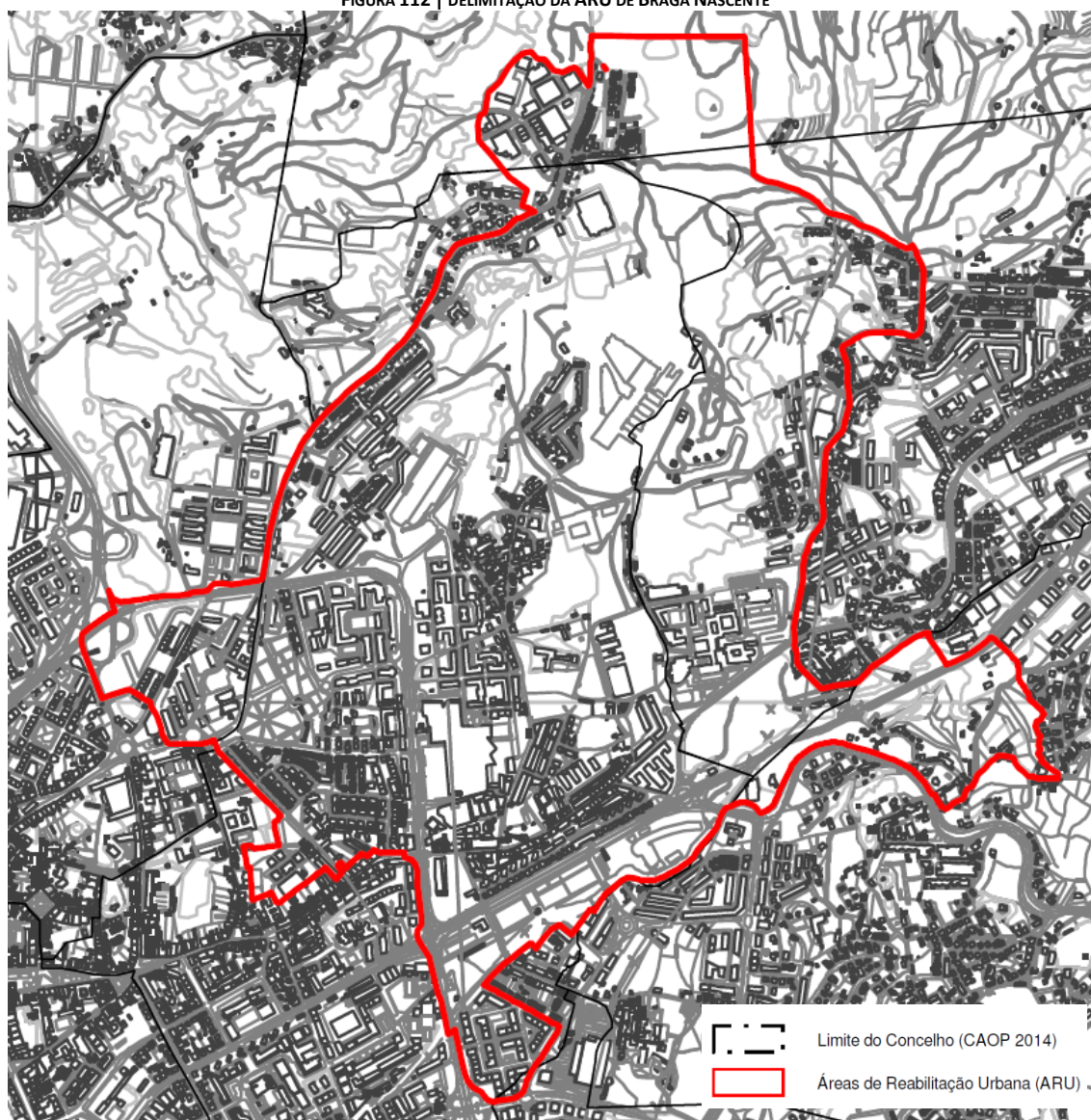
- Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011 (Base Geográfica de Referenciação de Informação dos Censos de 2011), facilitadora da análise e caracterização da estrutura populacional, do parque edificado, das condições.

6.3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NASCENTE

Da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos adicionais apresentados no início do capítulo resulta a **proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Braga Nascente**, que se apresenta na figura seguinte.

A planta da proposta final poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 04).

FIGURA 112 | DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NASCENTE



6.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR COM A ORU DE BRAGA NASCENTE

O RJRU, no seu Artigo 13.º, é inequívoco ao estipular como um dos conteúdos obrigatórios de um projeto de delimitação de uma ARU o quadro de objetivos estratégicos a concretizar com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Não obstante estarmos perante um conjunto de objetivos de atuação específicos em matéria de reabilitação urbana, importa que estes estejam alinhados com a estratégia urbana global delineada para o aglomerado em questão.

A estratégia traçada no âmbito da delimitação da **ARU de Braga Nascente** surge na continuação das políticas de reabilitação urbana do município de Braga, que procuram

articular a **ARU do Centro Histórico** (consubstanciada no PERU do Centro Histórico) com as áreas de expansão da cidade, também alvo de delimitação de **ARU** (Braga Norte e Braga Sul – neste caso redelimitação).

Através de projetos estruturantes nestas novas áreas, procurar-se-á promover a regeneração urbana, como também alargar a dinâmica privada da reabilitação urbana a toda a malha consolidada da cidade.

A estratégia de intervenção para a reabilitação desta área da cidade de Braga deverá assentar nos seguintes **objetivos específicos**:

- A.** Aumentar o nível de articulação urbana entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais;
- B.** Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos, adequando-os aos seus usos diferenciados e consolidando seja os percursos internos, seja os de penetração na área;
- C.** Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos;
- D.** Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;
- E.** Promover a mobilidade sustentável através essencialmente dos modos ciclável e pedonal.

Uma vez mais se reitera a necessidade de o Município desenvolver a ORU de Braga Nascente no prazo máximo de três anos a contar da data da aprovação e publicação desta ARU em Diário da República. Como se pode ler no Artigo 15º do RJRU *“no caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação”*.

6.5. AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA PROGRAMADAS

Não sendo a componente operativa de uma estratégia de reabilitação urbana conteúdo previsto no RJRU para a fase de delimitação de uma ARU, como é o caso presente, o Executivo Municipal considerou oportuno aproveitar o recente trabalho desenvolvido pela autarquia, referente à candidatura do seu PEDU, que engloba um plano de ação muito concreto.

De facto, para cada uma das três ARU aqui abordadas estão previstas várias ações estruturantes de iniciativa pública e privada, programadas no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Braga. Neste plano, o investimento global previsto para as ARU da cidade, aproxima-se dos **44 Milhões de Euros**, dos quais cerca de **33 Milhões de Euros** são de natureza pública e **10,5 Milhões de Euros** de natureza privada.

No que diz respeito ao território abrangido pela proposta de delimitação da ARU de Braga Nascente, o PEDU identifica um conjunto muito relevante de compromissos públicos, assumindo-se alguns destes como verdadeiros projetos-âncora que permitirão transformar alguns setores urbanos. Concretamente:

- ➔ A **reabilitação da antiga Fábrica Confiança**, localizada na Rua Nova de Santa Cruz, atualmente propriedade do Município, intervenção central para a transformação daquele setor da cidade, funcionando como um elemento estruturador de uma nova relação da zona do Campus de Gualtar da Universidade do Minho, e zona residencial estudantil circundante, com o centro tradicional da cidade;
- ➔ A **requalificação integral do Bairro Social das Enguardas**, primordialmente propriedade municipal, compreendendo não só os blocos habitacionais, mas também o espaço público envolvente, numa lógica de melhor integração do bairro e da comunidade residente no ambiente urbano;
- ➔ Integrado na componente da promoção mobilidade urbana sustentável na cidade de Braga, destaca-se nesta zona da cidade o projeto de **reconfiguração do atravessamento da Av. Padre júlio Fragata** (variante) permitindo uma ligação mais facilitada entre a o centro histórico e a envolvente ao Campus de Gualtar da Universidade do Minho (ligando as Rua D. Pedro V à Rua Nova de Santa Cruz);
- ➔ De salientar ainda o **projeto da rede ciclável** da cidade que permitirá, não só dotar esta zona da cidade de infraestruturas modernas para a circulação pedonal e ciclável, mas também requalificar um conjunto significativo de espaços público.

De referir ainda que o PEDU reservou uma verba que possibilita que os privados possam aceder ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020), instrumento que pretende incentivar os proprietários a reabilitar os seus imóveis, sendo requisito obrigatório a inclusão do edifício numa ARU. No caso de Braga Nascente, convém salientar que uma fatia deste investimento (500.000 €) está reservada para ações de reabilitação de frações habitacionais integradas em Bairros Sociais, como é o caso do Bairro das Enguardas, cuja propriedade já não é exclusivamente pública.

QUADRO 29 | INVESTIMENTOS PROGRAMADOS NO ÂMBITO DO PEDU BRAGA 2020 NA ARU DE BRAGA NASCENTE

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Reabilitação da Antiga Fábrica Confiança	2.500.000 €	2.500.000 €	
Reabilitação de blocos habitacionais no Bairro das Enguardas	1.750.000 €	1.250.000 €	
Requalificação de espaço público no Bairro das Enguardas	170.000 €	170.00 €	
Reabilitação do parque edificado privado enquadrado no IFRRU +	10.500.000 €		10.500.000 €
Rede de ciclovias urbanas *	3.900.000 €	3.900.000 €	

Promoção da mobilidade pedonal *	2.000.000 €	2.000.000 €
Implementação de um corredor prioritário para transportes públicos *	4.600.000 €	4.600.000 €
Serviço de transporte flexível *	450.000 €	450.000 €
Requalificação das interfaces de transportes de Braga *	1.500.000 €	1.500.000 €
Sistema de informação aos utilizadores *	1.000.000 €	1.000.000€
Solução tecnológica de controlo de tráfego *	1.600.000 €	1.600.000 €

+ Este montante corresponde ao total do investimento privado previsto para a reabilitação de edifícios nas quatro ARU da cidade

* O valor destes investimentos engloba a totalidade do investimento previsto para a componente da mobilidade urbana sustentável, não sendo possível destringir o montante para cada uma das ARU.

Para além destes investimentos públicos inscritos no PEDU Braga 2020, são já hoje conhecidos e assumidos pelas entidades responsáveis, alguns investimentos públicos e privados que poderão ter impacto relevante na ARU de Braga Nascente, em particular:

- ➔ O **Plano de Pormenor e Salvaguarda das Sete Fontes**, que prevê a criação do Parque Ecomonumental das Sete Fontes, dotando a cidade de um importante e necessário espaço verde urbano;
- ➔ Projeto de **criação da Innovation Arena** e do **MEDTECH**, no intermeio da Universidade do Minho e do INL, área de inovação que visa a criação de um ambiente vibrante para empresas inovadoras e tecnológicas com condomínios partilhados, procurando promotores privados e empresas âncora. Da responsabilidade de uma parceria alargada constituída pelo Município de Braga, pela InvestBraga e pela Universidade do Minho, procura-se com este investimento dotar a cidade de um parque de inovação competitivo, por forma a captar o investimento e fixação de empresas do setor TICE e *nearshoring* para Braga. A aposta nas empresas do setor da saúde e farmácia permitirá desenvolver um cluster empresarial relevante no panorama nacional e internacional;
- ➔ Construção de um **Centro de Ciência Viva no INL** – Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologias, contribuindo para uma maior “abertura” deste importante polo de investigação e desenvolvimento à comunidade bracarense, estimulando e sensibilizando a comunidade estudantil para a investigação tecnológica;
- ➔ **Requalificação da Zona Desportiva da Rodovia**, reforçando o seu importante papel enquanto polo desportivo da cidade, com uma procura muito significativa. O município procurará com esta dotar esta polo de infraestruturas mais modernas para a prática desportiva ocasional e de competição.
- ➔ A **Universidade do Minho** tem delineada uma intervenção no Campus de Gualtar ao nível da reabilitação e modernização dos complexos pedagógicos, tomando como referencial a reabilitação, a melhoria ao nível da eficiência energética e dos arranjos dos espaços exteriores. **Como projetos a avançar por esta instituição, com um investimento total previsto a rondar os 68 milhões de euros, destacamos:**
 - a) Reabilitação das instalações e infraestruturas laboratoriais da EC, Gualtar;



- b) Novo complexo de investigação e formação avançada;
- c) Instalações para UMinho_Exec e plataforma de investigação (edifício da EEG, em Gualtar);
- d) Centro Multimedia;
- e) Novas instalações da ESE;
- f) Alargamento da área de I&D da EPsi, do ICS e ILCH;
- g) Centro de Engenharia Biológica (Gualtar).

7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

7.1. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

O Artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se, por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*, por outro, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Braga, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal das ARU de Braga Sul, Braga Norte e Braga Nascente, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

Apesar do RJRU apenas estipular a necessidade de o Município definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais (IMI e IMT), considerou-se que seria mais oportuno fazer referência ao conjunto dos benefícios fiscais que passarão a estar em vigor aquando da aprovação e publicação das ARU em Diário da República, benefícios estes que decorrem da legislação geral – Estatuto dos Benefícios Fiscais (Artigo 71º) e Código do IVA (Artigo 18.º e verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

A aprovação da delimitação de uma ARU e sua publicação em Diário da República implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

7.1.1. INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o legislador sentiu necessidade de prever e garantir medidas de estímulo a uma política mais eficaz e generalizada ao nível da reabilitação urbana, que se traduza numa banalização da reabilitação por oposição à construção nova. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na

introdução de um novo artigo 71.º no Estatuto dos Benefícios Fiscais (designado “*regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana*”), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

De facto, o **artigo 71.º do EBF** estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana **para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU** e cujas obras decorram entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a), do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a “*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*”.

Com a aprovação das novas ARU da cidade de Braga e posterior publicação em Diário da República, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por estas delimitações e cujas obras de reabilitação se realizem entre a data da publicação do Aviso e dezembro de 2020, passam a usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 30 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 71.º do EBF (n.º 7) “ <i>Incentivos à reabilitação urbana</i> ”	Isenção por um período de 5 anos , com possibilidade de renovação por igual período	<ul style="list-style-type: none"> Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU Obras comprovadamente ocorridas entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC) A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação
IMT	Artigo 71.º do EBF (n.º 8) “ <i>Incentivos à reabilitação urbana</i> ”	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio ou de fração autónoma de prédio urbano reabilitado	<ul style="list-style-type: none"> Prédio urbano ou fração autónoma destinada exclusivamente a habitação própria e permanente Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU Obras comprovadamente ocorridas entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “ <i>Incentivos à reabilitação urbana</i> ”	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário	<ul style="list-style-type: none"> Dedução até ao limite de 500€ Imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (município) Obras comprovadamente ocorridas entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) Mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) Rendimentos inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) “Incentivos à reabilitação urbana”	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU Imóveis comprovadamente reabilitados entre a data de publicação da ARU em sede de Diário da República e dezembro de 2020 Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” referido anteriormente e inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que **o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa estratégico de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento (ver anexo 06).

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

QUADRO 31 | NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3.º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ARU (neste caso, o Município de Braga) optar entre duas alternativas:

- Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Realce ainda para o artigo 7.º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da Câmara Municipal de Braga esteja capacitada para responder às solicitações.

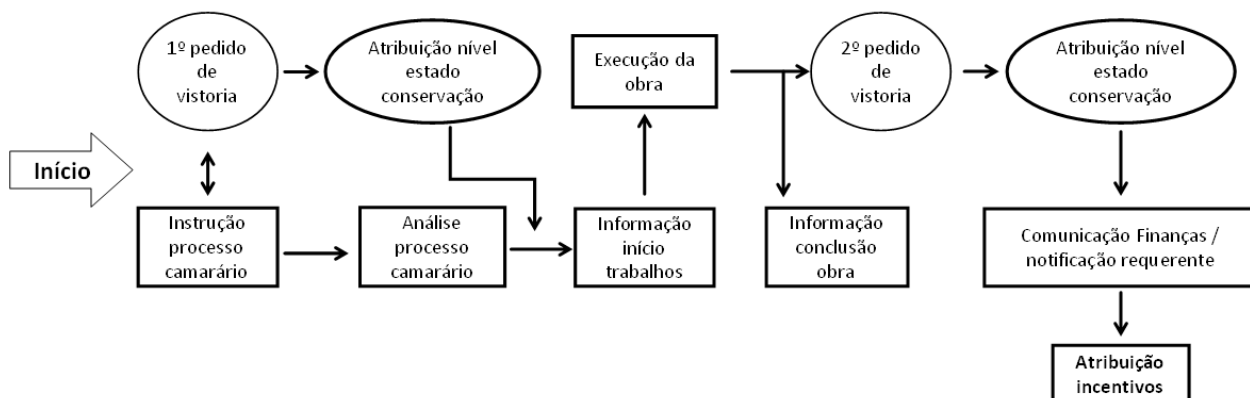
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora das ARU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal.

Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites das ARU da cidade, que será alvo de discussão e ponderação.

FIGURA 113 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOPTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

- ➡ **1º Passo – Instruir processo camarário:** o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- ➡ **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora da ARU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;
- ➡ **3º Passo – Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- ➡ **4º Passo – Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;

- ➡ **5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- ➡ **6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

7.1.2. INCENTIVOS FISCAIS APLICÁVEIS EM ARU QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

QUADRO 32 | INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) “Taxas do imposto”	Aplicação da taxa reduzida de 6%	▪ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os **interessados deverão requerer uma declaração**, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção de uma ARU legalmente constituída.

A este propósito convém ainda clarificar que o legislador remete para o RJRU o entendimento de “*empreitada de reabilitação urbana*”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “*Reabilitação Urbana*”, entendendo-a como 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*”.

Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas numa Área de Reabilitação Urbana legalmente constituída.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

7.2. INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

A prática recente em projetos de reabilitação urbana tem evidenciado um conjunto significativo de obstáculos que, muitas vezes, oneram excessivamente a realização da obra. De facto, constata-se que muitas regras de construção, se tiverem de ser observadas de forma estrita, tornam a obra de reabilitação difícil, ou mesmo inexequível, e não contribuem para a proteção das existências. Isto sucede porque estas regras, surgidas muito tempo depois da construção original do edifício, mostram-se desajustadas para construções antigas. Assim, se a reabilitação de um edifício permite a melhoria generalizada do seu estado, essa obra não deve deixar de ser realizada por não ser possível cumprir na íntegra todas as regras que são posteriores à construção do edifício.

Neste sentido, e tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às **exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU**, ou com mais de 30 anos, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita, e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

No entanto, a aplicabilidade destas exigências técnicas mínimas obriga a que fiquem salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

De acordo com o estipulado neste regime, consideram-se operações de reabilitação as seguintes tipologias de operações urbanísticas: (i) obras de conservação; (ii) obras de alteração; (iii) obras de reconstrução; (iv) obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; e ainda alterações de utilização.

Com a entrada em vigor deste diploma, as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, mediante dois princípios: o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes:

- Alturas máximas dos degraus;
- Área mínima de instalações sanitárias;
- Área mínima do fogo;
- Área mínima dos compartimentos de habitação;
- Área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo;
- O pé-direito mínimo;
- Habitação em cave e sótãos;
- Iluminação e ventilação;
- Largura dos corredores;
- Largura mínima do lanço de escadas;
- Obrigatoriedade de elevadores;
- E tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e de um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, especificamente no que se reporta aos seguintes aspetos:

- Acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;
- Largura e tamanho dos patamares de escadas;
- Largura mínima das instalações sanitárias;
- Largura mínima dos corredores;
- Obrigatoriedade de rampas.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Como complemento a este novo regime, foi recentemente publicada uma **portaria**, por iniciativa do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que introduz mudanças ao nível do licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas: **Portaria n.º 405/2015, de 20 de novembro**, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro.

Com a entrada em vigor deste diploma legal, as intervenções que não se configurem de grande dimensão acabam por ser isentas da apresentação de alguns elementos, quer se tratem de edifícios do setor habitacional, quer do comércio e serviços, concretamente:

- No caso dos edifícios de habitação, todas as “*intervenções que não se configurem como grande intervenção*” estão dispensadas, para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia, do projeto de comportamento térmico, da ficha-resumo caracterizadora do edifício e do pré-certificado do SCE (Sistema de Certificação Energética) emitido por perito qualificado;
- Já para os edifícios de comércio e serviços, a isenção verifica-se ao nível do projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do RECS (Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços) e, tal como no caso da habitação, do pré-certificado SCE emitido por perito qualificado.

A tutela deixa, no entanto, uma salvaguarda: “*em qualquer dos casos, as isenções são feitas sem prejuízo da demonstração do cumprimento dos requisitos nas situações aplicáveis*”.

As grandes intervenções continuam a manter como obrigatórios todos os elementos estabelecidos para procedimentos de licenciamento constantes da Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro, que “*estabelece os elementos a constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização*”.

7.3. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas, podendo ainda conceder apoios financeiros às entidades gestoras de ARU.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e

para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No entanto, é uma evidência que os **apoios financeiros previstos em matéria de reabilitação urbana** serão, em larga escala, enquadrados pela **Estratégia PT2020** e mobilizados pelos fundos estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso de Braga são:

- A.** Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI 4.3);
- B.** Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);
- C.** Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);
- D.** Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (PI 6.5);
- E.** Concessão de apoio à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9.8).

O acesso dos municípios, enquanto Autoridades Urbanas, aos mecanismos de financiamento no domínio da política urbana enquadrada pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados, mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo já possível identificar, para o caso de Braga, os seguintes:

- ➔ Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável [**PAMUS**], definido ao nível da NUTS III Cávado, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5;
- ➔ Plano de Ação de Regeneração Urbana [**PARU**], para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5;
- ➔ Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas [**PAICD**], permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8;
- ➔ Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [**PDCT – ITI**], elaborado à escala da NUT III Cávado, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEL e banca a retalho), a saber:

- ➔ **Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética** (destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção

da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético), com uma dotação inicial de 366 M€ (FEDER);

- ➔ **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação inicial de 247 M€ de FEDER;
- ➔ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeira estância, para as Entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares - 1.400M€;
- ➔ **Fundos de Desenvolvimento Urbano** com apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA (500M€).

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Uma última referência para a existência de programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, promovidos pelo IHRU, sendo atualmente de destacar:

- ➔ **Programa Reabilitar para Arrendar**, com uma dotação inicial de 50 M€ proveniente de um empréstimo concedido pelo BEI, destinando-se prioritariamente a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; e construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda



condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

- ➡ **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.

A propósito deste programa da responsabilidade do IHRU, convém destacar o recente protocolo de cooperação assinado entre este Instituto e o Município de Braga, com o intuito de promover a divulgar o programa aos proprietários e potenciais investidores mobiliários, tendo como objetivo a promoção do mercado de arrendamento.

ANEXOS

ANEXO 01 / PLANTA GLOBAL DAS ARU DELIMITADAS OU EM PROCESSO DE DELIMITAÇÃO NA CIDADE DE BRAGA

[ver ficheiro “Anexo01 Planta Global ARUs Braga.pdf”]

ANEXO 02 / PLANTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL

[ver ficheiro “Anexo02 Planta Alteração ARU Braga SUL.pdf”]

ANEXO 03 / PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE

[ver ficheiro “Anexo03 Planta Delimitação ARU Braga NORTE.pdf”]

ANEXO 04 / PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NASCENTE

[ver ficheiro “Anexo04 Planta Delimitação ARU Braga NASCENTE.pdf”]

ANEXO 05 / PLANTAS CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL DAS ARU

[ver ficheiro “Anexo05 Plantas caracterização territorial ARUs.pdf”]



ANEXO 06 / MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS [CF. PORTARIA 1192-B/2006]

7708-(14)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 200



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.: _____	Localidade: _____	Código postal: _____
Número: _____ Andar: _____	Concelho: _____	Freguesia: _____
Distrito: _____	Fracção: _____	Código SIG (facultativo): _____
Artigo matricial: _____		

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício _ _ _	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

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	<input type="text"/>
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	<input type="text"/>
Índice de anomalias	(a/b)	<input type="text"/>

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 2006

7708-(15)

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 n.º 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)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)

Matosinhos
R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel: (+351) 229 389 450
Fax: (+351) 229 389 450
po.10@quaternaire.pt

Lisboa
Av. 5 de Outubro
Nº 7 – 6º Esq.
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax: (+351) 213 513 201
lisboa@quaternaire.pt

www.quaternaire.pt