

Relatório de Avaliação da Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Cidade de Estarreja 2018-2023

NOVEMBRO de 2023

DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E TERRITORIAL
Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade

Da autoria de: *António Granja, Técnico Superior.*

 **ESTARREJA**
MUNICÍPIO

Agradecimentos

Gostaria de deixar aqui o meu agradecimento à colaboração prestada pela Arq.ª Teresa Lima do Setor de Inventariação e Gestão de Informação Geográfica – SIGIG, na seleção da base de dados que possibilitou o tratamento da informação em apreço, à Dr.ª Filomena Serrano e à Dr.ª Ana Tavares da Divisão de Educação, Cultura e Coesão Social (pela informação disponibilizada, respetivamente nas áreas dos programas “Casa Melhor” e do “Apoio ao Arrendamento Habitacional” municipal bem com, à prestimosa colaboração da Assistente Técnica, Carla França do Setor de Atendimento de Obras Particulares, no cálculo dos valores das isenções e reduções concedidas no âmbito das operações urbanísticas, sem as quais este trabalho se teria revestido de um grau de dificuldade superior.



INDICE:

1. INTRODUÇÃO	5
2. PROCESSO DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU (E SUA POSTERIOR ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO) E DA ORU SISTEMÁTICA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PRÓPRIO	7
3. O PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA (PARU) DE ESTARREJA COMO INSTRUMENTO DE INVESTIMENTO E DE EXECUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO ...	11
4. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DA CIDADE DE ESTARREJA	13
4.1 Da Estratégia de Reabilitação Urbana	13
4.2 Dos Apoios Concedidos ao Investimento privado	17
4.2.1 Benefícios Fiscais e Incentivos de Âmbito Municipal	18
4.2.2 Sobre os Benefícios Fiscais de Âmbito Nacional	22
4.2.3 Sobre os Apoios Financeiros de Âmbito Municipal	25
4.2.4 Apoios Financeiros de Âmbito Nacional	27
5. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO PÚBLICO PREVISTO NA ORU DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA	29
6. SINTESE CONCLUSIVA.....	37

ANEXOS

ANEXO 1 - EXEMPLOS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS E INICIATIVAS DE INVESTIMENTO PÚBLICO NA REABILITAÇÃO URBANA E DO ESPAÇO PÚBLICO (PROPOSTAS EM SEDE DO PARU – PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA E PREVISTAS NO PERU – PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA QUE ENQUADRA A ORU DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA)

ANEXO 2 - EXEMPLOS DE AÇÕES ESTRUTURANTES E DE INICIATIVAS DE INVESTIMENTO PÚBLICO NA REABILITAÇÃO URBANA (PROPOSTAS PREVISTAS NO PERU - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA QUE ENQUADRA A ORU DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA)

ANEXO 3 - OUTROS EXEMPLOS DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARACTER PRIVADO



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

1. INTRODUÇÃO

Com a elaboração do presente Relatório de Avaliação da Execução da “Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja”, **pretende-se dar cumprimento ao previsto no n.º 2 do artigo 20.º-A (“Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana”)** do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana – RJRU ¹, que prevê expressamente, que “... *A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, ...*”. Tal como se encontra estabelecido no n.º 3 do mesmo artigo do RJRU, quer o referido relatório, quer ainda, os termos da sua apreciação pela assembleia municipal devem ser obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

Neste contexto, o presente documento tem como objetivo promover a avaliação da execução da “**ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja**” ², no período temporal compreendido entre outubro/2018 a setembro/2023, procurando dar conta, da forma mais objetiva possível, do grau de cumprimento das ações públicas propostas na ORU, bem como, da recetividade dos privados às ações de reabilitação urbana, em função dos incentivos fiscais e benefícios financeiros que tiveram à sua disposição. Numa análise final, efetuar-se-á a ponderação da adequação das medidas e ações definidas, perspetivando o desenvolvimento da implementação da “ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja” e/ou equacionar-se-á (se for caso disso), a necessidade da sua eventual alteração que implicará, consequentemente apresentação de uma nova proposta do respetivo instrumento de programação.

Por se tratar da elaboração do primeiro relatório do exercício de execução da “ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja”, optou-se metodologicamente, por incluir também, a informação desde a criação da delimitação da **ARU do Centro da Cidade de Estarreja**³ e da **consequente alteração de delimitação a que foi sujeita em julho/2018** ⁴, nos termos do n.º 6 do artigo 13.º (*‘Aprovação e Alteração’*), de modo a proporcionar um melhor conhecimento do investimento privado nessa área.

O âmbito temporal da **ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja** é de **15 anos**, em conformidade com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República ².

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelos Decretos-Lei n.ºs 136/2014, de 09 de setembro, 88/2017, de 27 de julho e 66/2019, de 21 de maio.

² Publicada através do Aviso n.º 14859/2018, no Diário da República, 2.ª Série - n.º 199 de 16 de outubro.

³ Publicada através do Aviso n.º 11999/2015, no Diário da República, 2.ª série — N.º 204 de 19 de outubro.

⁴ A alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, foi publicada através do Aviso n.º 10025/2018, no Diário da República, 2.ª série — N.º 143 de 26 de julho, e teve como objetivo abranger áreas contíguas “... com as mesmas características morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU...” inicial, bem como, a integração de “... elementos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos previamente estabelecidos...”, tendo consistido, num “Prolongamento para Noroeste” (agregando o núcleo construído limítrofe à R. Caetano Ferreira, R. Eça de Queirós e R. Jornal de Estarreja) e ainda, “Prolongamento para Nordeste” (que permitiu incluir o quarteirão conformado pela Av.ª Visconde de Salreu, R. Dr. Joaquim Manuel Ruela e R. Desembargador Correia Teles). Esta alteração de delimitação da ARU, teve como critérios justificativos a: Existência de edificado degradado e funcionalmente desadequado; Existência de edificado com valor patrimonial e histórico-cultural que urge preservar; Importância para a coerência da estratégia de mobilidade; Importância para a coerência da estratégia de qualificação do ambiente urbano e do reforço das dinâmicas sociais.

Não se pode, contudo, deixar de lembrar que estes primeiros cinco anos do período de vigência da “ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja”, foram vincadamente marcados, no período de 2019 a 2021, pela situação excecional de saúde pública motivada pelo novo coronavírus (SARS-COV 2), causador da doença COVID -19, cujos efeitos se fizeram sentir na vida económica e social do município (e do país) e tiveram significativos reflexos, sobretudo ao nível:

- da diminuição do n.º de operações urbanísticas e reabilitação de edifícios, por força do menor dinamismo da atividade económica (construção civil) acarretando um decréscimo de receita municipal;
- de atrasos na execução de obras e projetos públicos;
- do redirecionar de prioridades de intervenção / requalificação urbanística dos espaços urbanos, entre outros;

Manifesta, pois, constituir um período atípico do desenvolvimento da “ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja”, com clara repercussão nos resultados da avaliação da sua execução.

Pese embora a influência perniciosa desta situação, foi ainda assim, possível ao município, garantir a atribuição de apoios (designadamente através de **benefícios fiscais e de incentivos financeiros municipais** ⁵) aos promotores das intervenções de reabilitação urbana, por via da realização de ações / obras de verdadeira reabilitação urbanística do edificado integrado na delimitação da ARU, permitindo assim, contribuir para a materialização da estratégia de reabilitação aprovada para o centro da Cidade de Estarreja [Cf. Cap. IV – Estratégia de Intervenção do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) - 2018, a págs. 47 a 103, que orientou a aprovação da ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja.]

⁵ Cf. o estabelecido na **Alteração da Delimitação da ARU do Centro da Cidade - 2018**, n.º 4, a págs. 18 a 22, aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão ordinária realizada em 29 de junho de 2018 e publicada através do Aviso n.º 10025/2018, no Diário da República, 2.ª série — N.º 143 de 26 de julho e materializado no **Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) - 2018**, Cap.º V, n.º 2, a págs. 115 a 120, que orientou a aprovação da ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja.

2. PROCESSO DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU (E SUA POSTERIOR ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO) E DA ORU SISTEMÁTICA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PRÓPRIO

Nos termos do Artigo 7.º do RJRU, é estabelecido que a aprovação da ARU e da respetiva ORU ocorram simultaneamente [Cf. n.º 2 do Art.º 7.º] ou aconteça em dois momentos, devendo nesta última situação, a aprovação da delimitação da ARU “... *ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.*” [Cf. n.º 3 do Art.º 7.º]. Ora, foi precisamente esta última metodologia faseada que o Município de Estarreja considerou ser a mais adequada para a ARU para o Centro da Cidade de Estarreja, no âmbito da sua deliberação n.º 200/2015 de 09/07/2015 (e em cumprimento da determinação definida na alínea c) do Despacho n.º 050/GAP/2015 de 25 de março de 2015, do Sr. Presidente da Câmara), por se manifestar como a que melhor daria prossecução aos objetivos previstos no artigo 3.º do RJRU.

Impõe-se, previamente, sublinhar que a opção pela aprovação da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, em momento anterior à aprovação da respetiva ORU, veio, desde logo, acometer ao município a responsabilidade deste ter de assegurar a aprovação da correspondente ORU, no prazo de três anos após a aprovação da delimitação da ARU, sob pena desta caducar. [Cf. Art.º 15.º do RJRU]

Enquadrada que foi, a escolha metodológica da delimitação da ARU, passa-se, de seguida, a apresentar a cronologia das ações conducentes à aprovação da estratégia de efetivação da ORU do Centro da Cidade de Estarreja, cuja avaliação da execução, constitui o objeto do presente documento:

* Ações desenvolvidas na fase de Aprovação da Delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja:

- **25-03-2015** – Despacho do n.º 050/GAP/2015, do Sr. Presidente, determinando a promoção da Reabilitação Urbana, através (do início de procedimento) da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja e respetiva ORU.
- **09-07-2015** – Deliberação de Câmara n.º 200/2015. Aprovada a proposta de delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, por unanimidade.
- **30-09-2015** – Deliberação da Assembleia Municipal em sessão ordinária n.º 4 (ata n.º 6). Aprovação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, por maioria (25 votos a favor e 1 abstenção).
- **08-10-2015** – Remessa ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana - IHURU, IP (via correio eletrónico: dp@ihru.pt), do ato de aprovação da delimitação da ARU, nos termos e para efeitos do n.º 5 do Artigo 13.º do RJRU.
- **19-10-2015** – Publicação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja em Diário da República (DRE), 2.ª Série n.º 204, através do Aviso n.º 11999/2015.

*** Ações desenvolvidas na fase de aprovação da Alteração da Delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja:**

- **21-05-2018** – Despacho de concordância, do Sr. Presidente da Câmara, com a proposta de redelimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja e do âmbito de incidência da respetiva ORU, (estendendo a sua área territorial publicada em DRE através do Aviso n.º 11999/2015 “... ao interior do quarteirão definido pela R. Dr. Joaquim Manuel Ruela e pela R. Desembargador Correia Teles”, ao prolongamento de um pequeno troço de edificado degradado “da margem Poente da R. Desembargador Correia Telles”, e ainda, ao seu alargamento “... aos quarteirões definidos pela R. do Jornal de Estarreja e a R. Eça de Queirós (incluindo a R. de Trás) e ainda, toda a margem Norte da R. Eça de Queirós (incluindo pequeno troço da R. Agostinho Leite);”.
- **21-06-2018** – Deliberação de Câmara n.º 169/2018 (sessão extraordinária – Ata n.º 13). Aprovada a proposta de Alteração da Delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, por unanimidade.
- **29-06-2018** – Deliberação da Assembleia Municipal em sessão ordinária n.º 3 (ata n.º 3). Aprovação da alteração à Delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, por unanimidade.
- **03-07-2018** – Remessa ao Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana - IHRU, IP (via correio eletrónico: aru@ihru.pt), do “ato de aprovação” da alteração da delimitação da ARU do Centro da cidade de Estarreja, nos termos e para efeitos do n.º 5 do Artigo 13.º do RJRU.
- **26-07-2018** – Publicação da Alteração da delimitação ARU do Centro da Cidade de Estarreja em DRE, 2.ª Série - n.º 143, através do Aviso n.º 10025/2018.

Sob pena de se ver caducada a ARU, por não ter aprovada pela Assembleia Municipal a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) nos três anos sobre sequentes á sua aprovação [Cf. Artigo 15.º (Âmbito temporal)] foram, à data, desencadeados procedimentos preventivos pelo Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade (SPUM), no sentido de evitar este constrangimento. Neste sentido, foi produzida, pelo SPUM, a Informação Interna n.º 53.SPU/2017 de 05 de julho de 2017, alertando/dando conta da necessidade de se obter a aprovação de uma ORU enquadrada pelo respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), antes da caducidade da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, e propondo o lançamento de procedimento de adjudicação externa para a prestação de serviços para a “Elaboração da Operação de reabilitação Urbana (ORU) do Centro da Cidade de Estarreja e respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)”.

Neste âmbito e face à premência da elaboração da ORU, foi superiormente determinado (deliberação n.º 219/2017) em sede de reunião ordinária do Executivo camarário, de 27 de julho 2017, incumbir a Divisão de Gestão Urbanística e Territorial (DGUT) de “dar início à preparação das peças documentais e à promoção dos demais procedimentos legais e materiais necessários à contratação externa de prestação de serviços de consultadoria para a elaboração da ORU, Sistemática, do Centro da Cidade de Estarreja, devidamente enquadrada/orientada pelo respetivo PERU.” (sublinhado nosso). Mais ficou, ainda, deliberado nessa mesma sessão camarária, que a Câmara Municipal se constituísse como Entidade Gestora e que o prazo de vigência da ORU fosse estabelecido em 10 anos com a possibilidade de prorrogação até ao máximo de 15 anos [cf. enquadramento conferido pelo artigo 20.º (Âmbito temporal) do RJRU].

Assim, discriminam-se seguidamente, as:

*** Ações desenvolvidas na fase de Aprovação da ORU Sistemática do Centro da Cidade de Estarreja através de instrumento próprio:**

- **29-09-2017** – Por Despacho do Sr. Presidente de Câmara com base na Informação n.º 75/SPU.2017 de 15-09-2017 do Setor de Planeamento Urbanístico (SPU), é adjudicado externamente, à empresa Síntese, Consultoria em Planeamento, Lda., o procedimento de aquisição de serviços para a “Elaboração da Operação de reabilitação Urbana (ORU) do Centro da Cidade de Estarreja e respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)”, em regime de “Ajuste Direto – Regime Geral”.
- **21-06-2018** – Deliberação de Câmara n.º 170/2018. Sob proposta do SPU (emanada da Informação Interna n.º 32/SPU.2018 de 15-06-2018, é aprovada, por unanimidade, a proposta de Programa Estratégico de reabilitação Urbana (PERU) que orienta a ORU Sistemática do Centro de Estarreja, através de instrumento próprio.
- **21-06-2018** – Ainda no âmbito da Deliberação de Câmara n.º 170/2018, é determinado submeter o referido projeto de ORU orientado pelo PERU, a um período de discussão pública com a duração de 20 dias úteis, nos termos conjugados do n.º 4 e n.º 5 do Artigo 17.º do RJRU, com o Artigo 89.º do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT (aprovado pelo D.L. n.º 80/2015 na sua redação atual), bem como, remeter o mesmo ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU, IP), para emissão de parecer não vinculativo.
- **03-07-2018** – Remessa do projeto da ORU Sistemática do Centro de Estarreja e respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) ao IHRU, IP (via correio eletrónico: aru@ihru.pt
- **25-07-2018 a 22-08-2018** – Duração do período de Discussão Pública referido no ponto anterior cujo início, ocorreu no quinto dia após a publicação do Aviso n.º 9642/2018, no DRE, 2.ª Série – n.º 137 de 18 de julho de 2018. Deste período em que a proposta de PERU se encontrou patente à participação pública, não resultou a formulação de quaisquer reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento sobre o documento. [Cf. Relatório de Ponderação dos Resultados do Período de Discussão Pública do projeto de ORU Sistemática do Centro da Cidade de Estarreja, enquadrado pelo respetivo PERU”]
- **07-08-2018** - Receção do parecer (não vinculativo) do IHRU, IP, sobre o PERU que orienta a realização da ORU na área da ARU do Centro da Cidade de Estarreja (de acordo com o n.º 3 do Artigo 17.º do RJRU). O IHRU nada tem a opor à proposta de PERU.
- **13-09-2018** – Deliberação de Câmara n.º 274/2018. Sob proposta do SPU (informação Interna n.º 48/SPU.2018 de 31-08-2018, foi apreciado e aprovado, por unanimidade, o Relatório de Ponderação dos Resultados do Período de Discussão Pública do projeto de ORU Sistemática do Centro da Cidade de Estarreja, enquadrado pelo respetivo PERU” e superiormente determinada a sua divulgação pública nos termos do n.º 6 do Artigo 89.º do RJGT, bem como, a sua remessa à Assembleia municipal para os fins previstos no n.º 1 do artigo 17.º do RJRU.
- **28-09-2018** - Deliberação da Assembleia Municipal em sua sessão ordinária n.º 4 (Ata n.º 5 / deliberação n.º 24/2018). Aprovação, por maioria, da ORU do Centro da Cidade de Estarreja, do

3. O PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA (PARU) DE ESTARREJA COMO INSTRUMENTO DE INVESTIMENTO E DE EXECUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

A dinâmica de reabilitação e concretização da estratégia definida para o centro urbano de Estarreja (centrada em domínios estruturantes para a sua afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais e socioeconómicas, como “Centralidade”, “Atratividade” e “Identidade”), encontrou também no **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU)** aprovado em junho/2016, um importante instrumento de investimento e execução das iniciativas públicas de reabilitação do espaço público.

Tendo o “âmbito territorial” do PARU incidido sobre espaços inframunicipais (quer sobre uma *“zona ribeirinha”*, quer ainda, sobre uma *“zona de conversão de uma zona industrial abandonada”*) inseridos na ARU aprovada do Centro da Cidade de Estarreja e tido como base um “horizonte temporal” para cinco anos (2015-2020), as ações do PARU da área da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, acabaram por se desenvolver em sobreposição com o período de avaliação objeto do presente relatório (2018-2023), pelo que, se entendeu como pertinente, considerar o contributo deste programa de ação, enquanto ferramenta operativa para a concretização da estratégia de intervenção em matéria de planificação e gestão da ARU aprovada.

Com efeito, visando o referido PARU desenvolver uma intervenção integrada de regeneração urbana, entre outros, com o objetivo de:

- Apoiar a melhoria do ambiente urbano por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público com intervenções de regeneração urbana a desenvolver nas ruas, quarteirões ou praças, nos centros históricos, para o fomento de dinâmicas que envolvam e atraiam as populações, melhorem a qualidade de vida e propiciem animação económica;
- Qualificar do ponto de vista ambiental e urbanístico as áreas degradadas ou em declínio, áreas industriais abandonadas;
- Garantir a conservação integrada do património cultural;
- Promover a coesão territorial,

o PARU foi assumido como um instrumento essencial no seio dos Eixos Prioritários do CENTRO 2020, (designadamente com enquadramento no *Eixo 7 – “Afirmar a sustentabilidade dos territórios”* do Programa Operacional da Região Centro 2014-2020) e constituiu-se como o indispensável suporte de base para o acesso ao financiamento das intervenções a apoiar através da **Prioridade de Investimento - PI 6.5 “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”**.

Destacam-se, neste âmbito, como ações prioritárias de investimento publico na reabilitação do espaço publico propostas em sede do PARU (que foram consideradas elegíveis e gozaram de financiamento comunitário no

âmbito da referida PI 6.5), as seguintes iniciativas cuja identificação e enquadramento (espacial e financeiro) se encontram sistematizadas no ANEXO I, ao presente documento:

- ✓ **A reabilitação do Mercado Municipal (coberto e descoberto) de Estarreja e respetivos acessos** – (inaugurado em 14-06-1964, este equipamento público constitui uma “ âncora estratégica da dinâmica económica”, assumindo-se como centro polarizador do comércio tradicional local. Apresentava-se funcionalmente desadequado as exigências dos utentes/clientes, pelo que se impunha a sua reconversão formal no sentido de lhe conferir condições de versatilidade funcional com o objetivo de revitalizar e dinamizar o papel na atividade comercial tradicional. **(Intervenção/Ação já concluída)**
- ✓ **O edifício da Fábrica de Descasque de Arroz – “A Hidroelétrica** – Trata-se de imóvel de significativo simbolismo socioeconómico e cultural, cuja requalificação se tornava emergente, porquanto constitui “*um espaço de Memória Coletiva Municipal*”. **(Intervenção/Ação em fase de conclusão)**

Correspondendo as intervenções atrás salientadas, respetivamente à **AÇÃO_1** e **AÇÃO_2** constante das “**Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana**”, planificadas e programadas no n.º 3 do Capítulo IV- Estratégia de Intervenção do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU (a págs. 79 e 80) que orienta a ORU Sistemática da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, juga-se então, poder concluir, que a execução da ORU do Centro da Cidade de Estarreja se encontra alinhada com a estratégia de intervenção integrada de regeneração urbana superiormente aprovada (nomeadamente com as grandes linhas de orientação das intervenções de regeneração/reabilitação sustentável assumidas no âmbito do PARU), concorrendo, deste modo, para a reabilitação e regeneração do centro da Cidade de Estarreja, atraindo e fixando população, ao mesmo tempo que:

- se reforça a sua centralidade (como um centro urbano competitivo e multifuncional);
- se melhora a sua qualidade urbana/requalifica o ambiente urbano (por via da reabilitação física/conservação do edificado e da regeneração de equipamentos coletivos e do espaço público);
- se reforça o seu caráter identitário (pela valorização da sua memória/património cultural), bem como,
- se fomenta a sua atratividade (pela valorização da sua paisagem/continuidade ecológica e promoção de mobilidade)

4. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) DA CIDADE DE ESTARREJA

4.1 Da Estratégia de Reabilitação Urbana

Conforme foi já previamente aventado nas notas introdutórias, este Relatório refere-se à avaliação das ações/intervenções desenvolvidas e respetivos resultados, obtidos no decurso do período compreendido entre outubro de 2018 e outubro de 2023, tendo por suporte a “Estratégia de Reabilitação Urbana”, aprovada no âmbito do PERU da ORU da Cidade de Estarreja.

No PERU, são 3 (três), os eixos fundamentais onde assenta a estratégia de intervenção no centro urbano da Cidade de Estarreja, centrados em domínios julgados cruciais para alcançar a visão pretendida: *“Um centro urbano valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural ...”*:

[Cf. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)- Cap. IV Estratégia de Intervenção, n.º 2 Eixos e Objetivos Estratégicos, a pág. 55]

- ✓ **EIXO ESTRATÉGICO 1 (EE1) – CENTRALIDADE** – Torna-se premente a adoção de medidas de reforço da centralidade da área urbana central da cidade, pois, muito embora o crescimento da cidade (maioritariamente para Norte) tenha descentralizado o centro da cidade, quer no contexto territorial e ocupacional, quer no âmbito funcional (com a deslocalização da oferta residencial, comercial, de equipamentos estruturantes e serviços para outras zonas de polaridade recente), no entanto, o centro tradicional continua a identificar-se com o centro da cidade, na medida em que mantém o seu papel simbólico e de centro cívico administrativo na memória social e coletiva de Estarreja.

Para a prossecução da “**Centralidade**”, o PERU identifica 2 (dois) Objetivos Estratégicos (OE) cruciais para a afirmação do centro urbano da cidade como uma estrutura polarizadora para a fixação de população, de oferta de trabalho e dos mais diversos bens e serviços (estruturantes e inovadores): **OE 1.1 – Promover a Multifuncionalidade** e **OE 1.2 – Vivificar e Qualificar o Ambiente Urbano**.

Enquanto fator de diferenciação, qualificação e fortalecimento do centro urbano, impõe-se assim, reforçar a **Multifuncionalidade (OE 1.1)**, *“... a partir das estratégias de atração e apoio à localização empresarial e institucional, a diversidade e vitalidade económica urbanas, fortalecendo a qualificação funcional, social e ambiental do centro urbano e a sua capacidade de fixação de população jovem e qualificada”*. [Cf. PERU - Cap. IV Estratégia de Intervenção, n.º 2 Eixos e Objetivos Estratégicos – Objetivo Estratégico 1.1 – Promover a Multifuncionalidade, a pág. 56]

Quanto maior for a diversidade funcional de um centro urbano, maior será a sua capacidade competitiva na atração/polarização num contexto mais alargado do território da cidade, pelo que, de forma integrada, importa que seja aprofundado o seu carácter cívico e acrescentada uma maior relevância cultural acompanhados do aumento da dinamização da atividade económica local (onde o comércio tradicional e a oferta dos serviços especializados assumem protagonismo principal na expressão da vitalidade e qualificação de um centro urbano).

A concretização deste eixo estratégico, só será efetiva no reforço da vitalidade do centro urbano, se complementarmente ao fortalecimento do seu carácter multifuncional, for promovida a requalificação e valorização do espaço público em simbiose e coexistência com a revitalização da estrutura edificada com vista à preservação das suas características identitárias (quer ao nível urbanístico, quer ao nível histórico-arquitetónico) que as distinguem das restantes áreas urbanas da cidade.

Daí que, **“Vivificar e Qualificar o Ambiente Urbano” (OE 1.2)** seja elegido pelo PERU como um objetivo estratégico essencial para materializar ações de intervenção físicas e funcionais de revitalização do centro urbano tradicional, que traduzam uma intervenção integrada de reabilitação urbana sobre o tecido urbano existente e onde seja, maioritariamente, privilegiada a manutenção do património urbanístico e imobiliário, e/ou se promova sua modernização mediante operações urbanísticas de construção, alteração, ampliação, conservação ou demolição dos edifícios, bem como, através de obras de reforço e manutenção dos sistemas de infraestruturas urbanas e de beneficiação dos equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Apostar na promoção/apoio da reabilitação integrada da estrutura edificada (abordando a preservação de edifícios e espaço público como um todo/conjunto), enquanto componente primordial dos núcleos urbanos antigos, é sinónimo de se optar por políticas públicas de combate ao esvaziamento demográfico e à decadência da vitalidade social e económica dos centros tradicionais, pelo que, deverá ser valorizada e salvaguardada. Por outro, lado, importa também, assumir como contributo para a dinamização e requalificação do ambiente urbano do centro tradicional, a importância estratégica da requalificação do espaço público e dos espaços verdes de uso urbano, quer por força do valor simbólico e sociocultural que estes transportam, quer ainda, pela sua valorização se manifestar crucial para os tornar mais atrativos, para residentes, forasteiros ou turistas.

- ✓ **EIXO ESTRATÉGICO 2 (EE2) – ATRATIVIDADE** – Preconiza a estratégia de intervenção definida no PERU, ser necessária a implementação de uma matriz de desenvolvimento assente em medidas operativas que combinem a dimensão histórica do centro antigo com uma organização espacial e funcional mais eficiente e diversificada, para que o centro urbano seja um espaço polarizador/atrativo e gerador de fortes vivências urbanas. Torna-se, pois, fundamental para o fomento da “Atratividade” que, paralelamente ao reforço da dinamização sócio cultural e económica, sejam adotadas políticas públicas de sustentabilidade ecológica e ambiental, lazer e bem-estar.

Ora, é precisamente visando dar prossecução a estas políticas que o PERU elege o **“OE 2.1 – Valorizar a Paisagem e Continuidade”**, como um dos garantes dos atuais padrões/valores de qualidade urbanística que devem caracterizar um centro urbano ambicioso e que acrescentam qualidade à vivência urbana. No caso do Centro da Cidade de Estarreja, torna-se imperativo para se atingir tal desiderato de sustentabilidade ambiental, bem-estar e lazer numa simbiose com a qualidade de espaço público, que o “rio” (Antuã) seja assumido como elemento estruturante da qualificação do espaço urbano e como elemento de integração /conexão física e funcional (e não como barreira física e psicológica que impede uma leitura de continuidade e relacionamento entre elementos territoriais).

“Virar a Cidade para Rio e o Rio para Cidade” potencializando conexões físicas e funcionais, nomeadamente o aproveitamento e salvaguarda dos sistemas ribeirinhos, sustentabilidade ecológica e o

desenvolvimento de infraestruturas de recreio, bem-estar e lazer é a aposta deste OE 2.1 como contributo para a reabilitação urbana e para a qualidade do ambiente urbano da cidade. Constituem exemplos deste desafio de integração/conexão “Cidade-Rio” e do processo de reabilitação urbana o “Parque Municipal do Antuã e a sua relação com o Rio e, de ambos, com os equipamentos estruturantes de utilização coletiva (como o Mercado, o Tribunal, etc., elementos urbanos marcantes da identidade de Estarreja). Daí que, operativamente, no âmbito do PERU se pretenda amplificar as condições que o referido Parque Urbano já oferece, em matéria de qualidade urbana e atratividade, propondo-se a expansão Nascente (Ação n.º 5) desta “... *estrutura verde urbana, diluindo-a na paisagem natural do município (conexão com o BIORIA) e, simultaneamente promover articulação com os espaços verdes (largos, praças e jardins) existentes no interior da ARU.*” [Cf. PERU - Cap. IV Estratégia de Intervenção, n.º 3. Ações Estruturantes – Ação_5 Parque Urbano do Antuã – troço Nascente, a pág. 83]

O “**OE 2.2 – Reforçar e Promover as Conexões e Mobilidade**”, é a outra das apostas estratégicas que o PERU preconiza como fundamental para que se qualifique o centro urbano como um espaço atrativo e gerador de fortes vivências urbanas. Impõe-se, pois, no âmbito da reabilitação e do incremento da qualidade do ambiente urbano do centro da Cidade de Estarreja, que sejam potenciadas as estruturas existentes, promovendo a mobilidade, nomeadamente facilitando a deslocação da população, reestruturando e reforçando o sistema viário e incorporando diversos meios de transporte em todos os níveis.

- O aperfeiçoamento do sistema de transportes e acessibilidades, com vista ao melhoramento da mobilidade da população (passando nomeadamente por decrementar o impacto negativo do tráfego intenso – sobretudo de pesados –) e reagir à impedância existente na mobilidade interna da cidade (essencialmente na articulação do núcleo central com os restantes polos vitais do concelho e supramunicipais contíguos);
- A estruturação e requalificação das áreas de estacionamento no centro urbano de Estarreja;
- A materialização da interoperabilidade da rede de transportes através da implementação de uma infraestrutura intermodal de transportes junto à Estação da CP, que permita o estabelecimento de ligações eficazes ao Eco-Parque, ao Bioria, etc;
- A intervenção sobre o espaço público viário prevendo uma repartição modal da via de modo a promover a mobilidade sustentável e acessibilidade;
- A implementação/construção de modos de mobilidade suave, nomeadamente através da criação de redes contínuas e seguras (uma rede ciclável e uma rede pedonal dedicadas e partilhadas), abrangendo a maior área possível do centro urbano,

constituem uma matriz de intervenção para o reforço e promoção da mobilidade, encontrando nas Ação_10, Ação_11 e e Ação_12, exemplos estruturantes para a prossecução desta estratégia.

- ✓ **EIXO ESTRATÉGICO 3 (EE3) – IDENTIDADE** – “*O conceito de “identidade urbana”, na contemporaneidade é fluido, construído a partir do debate entre o “novo” e o “velho”, o “local” e o “global”. Não deixa, contudo, de ser a referência a partir da qual qualquer tentativa de intervenção ao nível do tecido urbano e dos edifícios, de salvaguarda e valorização do património construído e ambiental deverá ser pensada.* [Projeto de Reabilitação Urbana de Torres Novas - <https://cm-torresnovas.pt/index.php/investir/reabilitacaourbana>]

A “identidade” do centro urbano Estarreja, enquanto resultado intangível da conjugação de diversos fatores – urbanísticos, arquitetónicos, paisagísticos, históricos e socioculturais – constitui um dos vetores fundamentais da estratégia de reabilitação urbana. Num contexto de cada vez maior competição territorial em que as cidades se defrontam com a necessidade imperiosa de se diferenciarem das suas congéneres para conseguirem atrair o investimento, o turismo, o emprego e até novos residentes indispensáveis ao desenvolvimento social e económico, a “identidade” e a atratividade que conseguem projetar constituem, numa pequena cidade como Estarreja, um aspeto fulcral das políticas públicas de desenvolvimento local. Estarreja “oferece”, neste particular, um conjunto muito assinalável de recursos endógenos, de âmbito físico (o património e a paisagem natural, consubstanciados respetivamente, quer no conjunto do edificado de valor arquitetónico e histórico-social, quer ainda, no BIORIA) e de âmbito imaterial (história e tradição associadas à cidade e ao município), que devidamente potenciados poderão constituir âncoras culturais associadas ao património sócio histórico, fundamentais para o desenvolvimento local.

No sentido de procurar materializar o eixo estratégico de intervenção “Identidade”, o PERU assume, assim, como OE’s fundamentais:

- **“OE 3.1 – Valorizar o Património Cultural”** – Valorizar/dar visibilidade ao centro urbano da cidade depende das pessoas e da sua capacidade de relacionamento com os sítios, com os lugares e de os entenderem como seus, e ainda, do que ambicionam para os mesmos. Daí que, no âmbito da concretização deste OE seja ressalvada a importância que é atribuída à sua “estrutura edificada”, enquanto elemento que confere “corpo” ao centro da cidade e o caracteriza como um conjunto urbano que se distingue pelas suas características morfo-tiplológicas e traços históricos arquitetónicos. A sua revitalização, torna-se, pois, fundamental com vista à preservação das suas características identitárias (urbanísticas e histórico-sociais) que o distingue das restantes áreas urbanas do território. Por outro lado, como a reabilitação urbana está também, associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural, preconiza o desenvolvimento da oferta cultural (que pode acontecer no espaço-alvo a reabilitar), respondendo às necessidades dos agentes culturais e dos setores económico-criativos emergentes.

Como propõe o PERU fazê-lo? Intervindo-se, quer a nível físico/funcional, através de uma reabilitação abrangente que conjugue a preservação dos valores patrimoniais e culturais representativos com a imagem urbana, adequando a reutilização dos edifícios funcionalmente obsoletos, quer ainda, a nível imaterial, projetando o centro urbano de Estarreja no domínio cultural, através do fomento de eventos/iniciativas e da “oferta” de equipamentos que sirvam, não apenas a população de Estarreja, mas também, públicos externos. Só assumindo a “cultura” como um bem básico para a população local e apostando em elementos diferenciadores que permitam projetar o concelho de forma consistente, é que este ganhará dimensão externa.

- **“OE 3.2 – Afirmar e Desenvolver o Turismo”** – A “identidade” e o acréscimo da capacidade competitiva, bem como, a projeção externa que se almeja fomentar para Estarreja (onde se pretende que o seu centro urbano se assuma como ponto de partida e de chegada), encontram-se, “inevitavelmente”, alavancadas na promoção do desenvolvimento de um turismo sustentável que conjugue, um segmento mais urbano, relacionado com o património arquitetónico e as tradições

culturais associadas à cidade (Ex.º o Carnaval), com um segmento mais rústico, relacionado com o turismo de natureza, enquanto forma de valorização do enquadramento ambiental e paisagístico e da proximidade à Ria de Aveiro.

Neste segmento estratégico da preservação e valorização da paisagem e de integração de percursos e atividades de lazer/convívio com a natureza, assume primordial destaque o BIORIA, *“um exemplo de iniciativa de valorização de ecossistemas e características singulares do território concelhio com impacto na comunidade local e no posicionamento e projeção externa do concelho, nomeadamente ao nível da atração de turistas que se deslocam a Estarreja.”*

Assegurar a conexão ao Bioria, a criação e implementação de roteiros integrados, garantir o acesso e a abertura regular do património civil e religioso, facilitar e melhorar ambientalmente a articulação e comunicação entre eles, associá-los por tipologias que correspondem à procura crescentemente especializada do turismo, são objetivos fundamentais. Desde já se destaca a conjugação entre natureza e gastronomia/saberes locais; cultura/espetáculos e natureza, cultura/tradição/indústria, e ainda a possibilidade de explorar o binómio natureza/indústria numa experiência inovadora. [Cf. PERU - Cap. IV Estratégia de Intervenção, n.º 3 Eixos e Objetivos Estratégicos – Objetivo Estratégico 3.2 – Afirmar e desenvolver o Turismo, a pág. 72]

Defende ainda, o PERU que a promoção do desenvolvimento turístico Estarreja, no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana (e enquanto objetivos de reabilitação do centro urbano), pressupõe, também, a aposta:

- Numa estratégia de marketing e comunicação, que reforce a imagem do concelho (não só do ponto de vista turístico), mas também, como espaço de oportunidade e qualidade (para residir e trabalhar), baseada numa imagem atrativa, com identidade própria que faz do seu território, uma área propícia ao investimento e um destino turístico emergente;
- Num aumento e diversificação da oferta de alojamentos turísticos, pois Estarreja, possui uma oferta hoteleira manifestamente reduzida e pouco diversificada.

4.2 Dos Apoios Concedidos ao investimento privado

Um dos “efeitos” da delimitação de uma ARU e da conseqüente aprovação da respetiva ORU, é a definição de apoios específicos ao investimento privado, com incentivos à realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana. Conforme é referido no n.º 3 – Programa de Investimento e financiamento do Capítulo V – Operacionalização, do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) - 2018, a pág. 123, *“... dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da ARU, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores.”*

Neste contexto, a ORU da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, materializou um conjunto de benefícios e incentivos, nos termos da legislação em vigor, designadamente:



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

1. Benefícios Fiscais e Incentivos de âmbito municipal;
2. Benefícios Fiscais e Incentivos de âmbito nacional;
3. Apoios Financeiros de âmbito municipal;
4. Apoios Financeiros de âmbito nacional;

Impõe-se, desde já, começar por esclarecer que, em sede do processo de Alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, entrada em vigor através da publicação do Aviso n.º 10025/2018 no DRE, 2.ª Série - n.º 143, de 26 de julho de 2018 e por força da entrada em vigor das sucessivas Leis de Orçamento do Estado (LOE), principalmente a LOE/2018 [Lei n.º114/2017 de 29-12], foram promovidas as correções às condições de acesso e aos benefícios fiscais que constavam da ARU do Centro da Cidade de Estarreja que tinham sido inicialmente aprovadas pela Assembleia Municipal em 30 de setembro de 2015 e obtido plena eficácia em 19 de outubro desde mesmo ano. A título exemplificativo, ressalva-se o facto da isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ser inicialmente de 5 anos, passando a ser de 3 anos e a taxa devida pela determinação do estado de conservação do edificado passando a ser cobrada a 50 %. A avaliação dos benefícios / incentivos concedidos seguirá, assim, já o atual quadro legal em vigor.

4.2.1 Benefícios Fiscais e Incentivos de Âmbito Municipal

A alteração da delimitação da ARU do centro da Cidade de Estarreja implicou, para o Município, a definição de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e às taxas urbanísticas, que visam incentivar a realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana, constituindo uma política de bonificação para a iniciativa dos proprietários de prédios (ou suas frações).

A especificação dos diversos benefícios fiscais de âmbito municipal teve, porém, diferentes graus de concretização, como a seguir se procura demonstrar, nomeadamente:

- a. Isenção de IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis e de IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na primeira transmissão onerosa subsequente à intervenção de reabilitação urbana); Isenção de taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas de obras de reconstrução e alteração; Isenção de pagamento de taxas pela Ocupação da Via Pública, bem como, para Emissão de Alvarás e a realização de Vistorias; Redução de 50% do montante das taxas municipais nas restantes operações urbanísticas que se integrem na ARU do Centro da Cidade de Estarreja.**

- a.1 As isenções decorrentes dos critérios previstos no EBF - Estatuto de Benefícios Fiscais** [aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual operada pela LOE -Lei de Orçamento de Estado de 2021 (Lei N.º 21/2021 de 20 de abril)], **para a reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU (associados aos impostos municipais IMI e IMT)** dependem, a **requerimento do interessado:**

- da realização de uma 1ª vistoria para atribuição do nível de conservação do imóvel (antes da intervenção de reabilitação);

- de uma 2ª vistoria (em consequência da realização das obras), que ateste que o estado de conservação subiu 2 níveis e tenha, no mínimo, o nível 4 “bom” (de acordo com o “novo” Regime do Arrendamento Urbano – NRAU e o decreto-Lei n.º 156/2006 de 08-08;
- e ainda, do cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Como se pode constatar, o cumprimento aos critérios legais atrás mencionados faz com que a atribuição deste tipo de incentivo (isenção) necessite de um âmbito temporal muito alargado, retardando a sua eficácia e efetividade. **No sentido de se aferir melhor o cenário das isenções concedidas e respetivos montantes, em sede dos referidos critérios previstos no EBF para reabilitação urbana de edifícios, associados aos impostos municipais – IMI e IMT – solicitou-se a colaboração/concertação com os serviços de Finanças de Estarreja da Autoridade Tributária e Aduaneira (através do N/ Ofício n.º 2411 de 28/03/2023), da qual resultou a informação/resposta que não possuíam elementos (estatísticos) que permitissem disponibilizar os dados pretendidos.**

Neste contexto, apenas nos é possível informar que, em sede deste procedimento para efeito de atribuição de isenção de IMI e IMT, foram efetuadas, entre outubro/2018 e abril/2023, 5 (cinco) vistorias (maioritariamente referentes à 1ª vistoria antes da obra de reabilitação) relativas ao estado de conservação dos imóveis, o que permite antever que o número deste tipo de isenções possa vir a crescer.

Não obstante o RJRU, estipule apenas, a necessidade de se identificar na ARU o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais (IMI e IMT) **foi, no entanto, adotado um conjunto mais alargado de incentivos financeiros de índole municipal que decorrem do enquadramento legal em vigor e são aplicáveis a intervenções de reabilitação urbana inseridas em ARU.** Nestes termos, o Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Estarreja, veio conferir o devido enquadramento para se poder aplicar esses incentivos financeiros, ao prever no seu ponto 2 do Artigo 8º, Secção I do Capítulo II, a possibilidade de conceder isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço público e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal.

a.2 A isenção de taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas de obras de reconstrução e alteração, bem como, Isenção de taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras atrás mencionadas e pela realização de vistorias.

Estes apoios de carácter municipal caracterizam-se por ter um âmbito de aplicação específico, tendo redundado, no período avaliativo em questão, **num total de 31 (trinta e um) processos** (tal como se encontram discriminados no quadro abaixo), distribuídos por tipologias de “Alteração de Utilização”, “Licença de Autorização de Utilização”, Operações urbanísticas de “Obras de Alteração /Reconstrução” e “Vistorias”, **que culminaram com a atribuição de 6 (seis) isenções e 11 (onze) reduções das taxas legais nos termos regulamentares aplicáveis.**

Tipologia do processo	N.º de Processos	N.º Isenções (*)	Montante de Isenções (€)	N.º Reduções	Montante de Reduções (€)	Total de Incentivos (€)
ALTUTED (Alteração de Utilização)	8	1	81,83	7	670,92	752,75
AUTUTILED (Licença de Autorização de Utilização de Edifícios)	14	2	169,07	11	1.234,60	1.403,67
EDIF /EDPDMPPPU (Licença de Obras de Alteração/Reconstrução)	2	2	588,36	-	-	588,36
VISTDIVER / VISTUT (Vistorias)	7	1	62,81	-	-	62,81
TOTAL	31 (**)	6	902,07	11	1.905,52	2.807,59

Fonte: DGUT / SIGIG / SAOP - 2023 (*) - Inclui a taxa de emissão do alvará (**) – Acrescem outros 14 Processos que “Desistiram” ou foram ainda, “Indeferidos / Rejeitados Liminarmente”.

Dos 14 (catorze) processos de “**Autorização de Utilização de Edifícios**”, apenas 2 (dois) foram objeto de isenção, por dizerem respeito a operações urbanísticas de “alteração” ou “reconstrução”, tendo 11 (onze) destes processos apenas usufruído de redução, por se reportarem a obras das restantes tipologias de operação urbanística (que não de alteração ou reconstrução), **traduzindo-se em 1.403,67 €, a quantia objeto de incentivo**. Destes processos, apenas 1 único não foi objeto, nem de isenção, nem tão pouco, de redução.

Estes incentivos financeiros de iniciativa municipal ascenderam ao montante de total de 2.807,59 € (dois mil oitocentos e sete euros e cinquenta e nove cêntimos), que corresponde ao valor da receita que o Município de Estarreja prescindiu de arrecadar, em benefício da promoção de operações de reabilitação urbana levada a cabo pelos particulares.

Salienta-se o facto, no que se refere á tipologia de processos de “**Alteração de Utilização**” de apenas 1 (um) particular ter requerido a **Isenção de taxas**, assim como, na realização de “Vistorias” para efeitos de determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização obra.

a.3 **A isenção de taxas pela ocupação da via pública por motivo de obras de reabilitação urbana.**

Não obstante o Art.º 57.º do Regulamento Municipal de Administração Urbanística (RMAU), determine que “**A aplicação e cobrança das taxas previstas no presente regulamento, nomeadamente no que diz respeito a isenções e reduções, seguem as disposições estabelecidas no Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e Outras Receitas.**” (sublinhado nosso) e que, especificamente, a “**... ocupação de espaço público por motivo de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro X da tabela anexa...**” ao RMAU [Cf. Artigo 71.º, n.º 1 do RMAU], no entanto, **entendeu o Município, no âmbito dos incentivos financeiros à reabilitação urbana, isentar também, do pagamento de taxas municipais pela ocupação da via pública, as operações urbanísticas realizadas em sede de ARU.**

Com efeito, **tal decisão municipal** (de incorporar no quadro de incentivos financeiros á reabilitação urbana definidos no âmbito da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, a isenção da supracitada taxa),

alicerça-se na convicção que, por via da isenção da ocupação do espaço público se incentiva a reabilitação do edificado, aliviando a carga financeira do particular (que investe e tem a iniciativa de reabilitar), em sede de uma operação/intervenção urbanística e afigura gozar do enquadramento legal proporcionado pelo Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Estarreja, que estabelece no seu ponto 2 do Artigo 8º, Secção I do Capítulo II, um âmbito de aplicação que abre a possibilidade de conceder isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço público e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal.

Tipologia do processo	N.º de Processos	N.º Isenções*	Montante Sem Redução (€)	Montante de Isenções (€)	Total de Incentivos (€)
OCUPVPDIV (Ocupação da via pública)	41	38		16.834,53	16.834,53

Fonte: DGUT / SIGIG / SAOP -2023

Recorrendo-se à base de dados de registo de operações urbanísticas na ARU do Centro da Cidade de Estarreja, disponibilizada pelo SIGIG - Setor de Inventariação e Gestão de Informação Geográfica, e tendo em conta que este benefício/incentivo tem por objeto, a sua aplicação a obras /intervenções com impacto na via pública, julga-se poder concluir que o mesmo se traduziu, durante o período de vigência da ORU [2018-2023 (abril)], num total de 41 processos, dos quais, resultou um apoio efetivo a 38 intervenções de reabilitação urbana, por isenção do pagamento da respetiva taxa de emissão da licença administrativa. Apenas se registaram, até esta data (abril), 3 processos que não usufruíram da isenção de Ocupação da Via Pública, o que, se infere, talvez devido a falta de informação do proprietário e/ou pelo facto de este não ter requerido a mesma. Tendo-se procedido á recuperação do cálculo das 38 isenções concedidas no âmbito deste apoio financeiro, afigura-se poder estimar em cerca de 16.834,53€ (dezasseis mil, oitocentos e trinta e quatro euros e cinquenta e três cêntimos), o valor da receita que deixou de entrar nos cofres municipais, em benefício da promoção de operações de reabilitação urbana levada a cabo pelos particulares.

De referir que, em princípio, a isenção se deverá reportar ao período de ocupação do espaço público, por motivo de obras, fixado nos alvarás de licença ou no prazo da admissão da comunicação prévia relativos às obras a que se referem, não devendo, em nossa opinião, ultrapassar esse limite sob pena de se colocarem em causa outros interesse públicos da tutela do município, pois um prolongamento da isenção tributária para lá dos prazos legalmente estabelecidos, redundará, por certo, num tempo excessivo de ocupação do espaço público que poderá gerar prejuízos para terceiros, nomeadamente ao nível da mobilidade/acessibilidade, da economia Local (comércio e serviços), bem como, em termos de segurança e salubridade pública.

a.4 Redução de 50% do montante das taxas municipais nas restantes operações urbanísticas que se integrem na ARU do Centro da Cidade de Estarreja.

Estes apoios respeitam às reduções de taxas urbanísticas previstas no n.º 5 dos Incentivos Municipais, do “2_ Quadro de Apoios e Incentivos” do Capítulo V – Operacionalização da ORU do Centro da Cidade de Estarreja.

Este incentivo tributário tem um âmbito específico de aplicação (referindo-se, apenas, às taxas devidas às licenças administrativas de operações urbanísticas de construção, demolição e ampliação, não se encontrando abrangidas as taxas de apreciação e/ou de prorrogação de prazo), que se traduziu num total de 45 (quarenta e cinco) processos, que culminaram com a atribuição de redução de taxas municipais em 24 (vinte e quatro) deles, uma vez que, da totalidade, 14 (catorze) processos foram objeto quer de rejeição liminar ou de indeferimento, quer ainda, alvo de desistência ou arquivamento, enquanto 7 (sete) processos não usufruíram de qualquer redução.

Tipologia do processo	N.º Total de Processos	N.º processos Indeferidos / Rejeitados / Arquivados / Desistências	N.º Processos Taxados	N.º Processos Sem Redução de Taxas	N.º Processos com Redução de Taxas	Montante Total de Reduções / Incentivos (€)
EDPDMPPPU (Licenças de Operações urbanísticas de construção, demolição e ampliação)	45	14	31	7	24	102.515,72 €

Fonte: SIGIG/DGUT

Importa também referir que, **do montante total de 102.515,72 € de incentivos financeiros concedidos no âmbito destas tipologias de operação urbanística até ao fim do mês de setembro/2023, se encontravam ainda, por liquidar, cerca de 26.682,93 €.**

Trata-se de um benefício assinalável, que deixou de ser considerado na receita municipal tendo como superior propósito incentivar os particulares à concretização de intervenções de reabilitação urbana.

4.2.2 Benefícios Fiscais de Âmbito Nacional

Conforme se encontra estabelecido no n.º 2_ Quadro de Apoios e Incentivos à reabilitação do Capítulo V do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, **acrescem aos benefícios fiscais e incentivos de âmbito municipal às intervenções no edificado, os benefícios fiscais de âmbito nacional, designadamente:**

a. Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) - Dedução á coleta dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação

Trata-se de um benefício fiscal que consiste em dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro,

que sejam objeto de ações de reabilitação. [Cf. artigo 71.º n.º 4, n.º 18 e n.º 23 do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)].

- b. Tributação das mais valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5 %, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (sem prejuízo da opção de englobamento).
- c. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS (sem prejuízo da opção pelo englobamento), quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis inseridos em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

De acordo com a alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF as condições para aceder a estes benefícios consistem em:

- Apresentar um aumento de 2 níveis no estado de conservação do imóvel a atestar por certidão municipal, após a realização de visitas técnicas inicial e final à intervenção de reabilitação;

Ou ainda, cumulativamente,

- Apresentar um nível de conservação mínimo de “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores;
- O custo da obra corresponder a pelo menos 25% do valor patrimonial do imóvel;
- Destinar-se a arrendamento para habitação permanente.

Analisando-se os dados disponibilizados pelo SIGIG relativos ao registo de operações urbanísticas na ARU do Centro da Cidade de Estarreja, no período avaliativo em questão, e tanto quanto nos é dado a conhecer pelo Setor Administrativo de Obras Particulares (SAOP) relativamente a estes benefícios fiscais, não nos é possível concluir se houve um efetivo recurso à dedução à coleta dos encargos suportados em sede de IRS, se ocorreu tributação das mais valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5 %, ou ainda, se houve lugar à tributação dos rendimentos prediais à taxa de 5 % por decorrerem do arrendamento de imóveis recuperados em ARU, nos termos do programa estratégico vigente.

O que, apenas, se afigura, poder constatar é que dos 9 pedidos registados, neste período avaliativo, de realização de vistoria para determinação do nível de conservação referentes a 7 intervenções de reabilitação (todas elas promovidas de acordo com o D.L. n.º 266-B/2012 de 31-12, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado), somente 2 delas foram objeto de verificação do estado de conservação do imóvel antes do início das obras (1ª Vistoria) e após o final das mesmas (Vistoria Final), e viram atestada, pelo município, a melhoria do estado de conservação do imóvel em pelos menos 2 níveis, configurando, assim, 2 intervenções suscetíveis de usufruir destes benefícios fiscais de âmbito nacional (dedução à coleta dos encargos suportados em sede de IRS, tributação de mais valias na alienação de imóveis em ARU ou dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento, à taxa autónoma de 5%), bem como, da possibilidade de isenção de IMI e IMT (na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na 1ª transmissão onerosa subsequente à ação de

reabilitação), por um período de 3 anos (que poderá ser renovável por mais 5 anos a requerimento do proprietário).

Dos restantes pedidos de realização de vistoria para efeitos de avaliação do nível de conservação do imóvel, **subsistem, pois, 4 intervenções de reabilitação que foram, apenas, sujeitas a uma vistoria inicial (prévias à realização da intervenção de reabilitação) e, ainda, uma outra (Auto n.º 6/22) que não chegou a realizar-se, pelo facto do proprietário e/ou o seu representante não ter comparecido no local no sentido de franquear a entrada no imóvel.** Este cenário permite perspetivar, num horizonte temporal próximo, que o número de isenções e/ou benefícios fiscais venham ainda a crescer, quando estiverem concluídas as intervenções e forem solicitadas as vistorias finais para fins de verificação do aumento de 2 níveis do estado de conservação do imóvel.

d. Taxa do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA) de 6 % nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana.

O «âmbito de aplicação» da taxa reduzida de IVA de 6 % para as empreitadas de reabilitação urbana está condicionado à localização e realização das mesmas em sede das estratégias de reabilitação urbana preconizadas no PERU da ORU do Centro da Cidade de Estarreja e goza do enquadramento que lhe é conferido pelo disposto no Código do Imposto sobre o valor Acrescentado (CIVA), designadamente pela verba 2.23 da Lista I anexa à alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20-06 (versão consolidada atualizada do CIVA que altera e republica o ato original consagrado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de Dezembro, bem como, o Regime do IVA nas Transações Intracomunitárias, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 290/92, de 28 de Dezembro).

Nestes termos, para que seja possível beneficiar da taxa de IVA de 6%, é necessário que se verifiquem os seguintes requisitos:

- tratar-se de uma empreitada;
- a mesma ser de reabilitação urbana e
- os imóveis estarem localizados em ARU.

Para efeitos de aferição da aplicação da taxa reduzida de IVA pela Autoridade Tributária (AT), o Município de Estarreja procede, assim, a requerimento dos interessados, à emissão de certidão de localização de operação urbanística em ARU.

De acordo com os elementos, disponibilizados pelo SIGIG, extraídos base de dados de registo de operações urbanísticas territorialmente promovidas na ARU do Centro da Cidade de Estarreja, **o que se pode concluir é que, no período em análise, foram emitidas 26 certidões comprovativas da localização dos prédios/edifícios em ARU.**

4.2.3 Apoios Financeiros de Âmbito Municipal

a. **Casa Melhor – Melhoria de Habitações degradadas de Municípios carenciados de Estarreja (a que se refere a AÇÃO 14 do PERU /ORU do Centro da Cidade de Estarreja)**

Não obstante tenha um âmbito territorial que se estende a toda a área do concelho, este programa assume, no entanto, um papel importante, na ARU do Centro da Cidade de Estarreja, porquanto constitui, também, uma das ações estruturantes de investimento público, que consubstancia a ORU do Centro da Cidade de Estarreja, que mais valor estratégico/significância revela para o reforço da “CENTRALIDADE” do centro tradicional, através da promoção dos objetivos estratégicos da “Multifuncionalidade” e da melhoria da “Vivificação e Qualificação do Ambiente Urbano”

Este Programa de Apoio Financeiro, não reembolsável visa apoiar agregados familiares carenciados, na recuperação das suas habitações próprias e permanentes, contribuindo para a melhoria das condições de conforto, salubridade, segurança e acessibilidade, destinando-se aos agregados familiares que não possuem capacidade financeira para custear a realização de obras de manutenção e reparação das suas habitações, desde que, preencham os requisitos fixados no Regulamento Municipal de Apoio ao Programa Casa Melhor.

No âmbito do Programa Casa Melhor tem sido possível recuperar habitações degradadas. A este objetivo, alia-se o da preservação do património arquitetónico e urbanístico, apostando na reabilitação urbana e conservação do tecido habitacional do Município. Importa evitar a deterioração das edificações com fim habitacional, que, para além de diminuir as condições de habitabilidade reduz o valor do património individual e comum, evidenciando-se como fator negativo do ponto de vista social, económico e de ambiente urbano.

De acordo com a informação fornecida pelo Setor de Intervenção Social e Família (SISF) da Divisão de Educação e Desenvolvimento Social (DEDS), no período em análise (compreendido entre outubro/2018 e setembro/2022 e correspondente ao intervalo entre a 16.ª e a 20.ª edição), **foram atribuídos 9 apoios na área territorial da Freguesia de Beduído. Os apoios concedidos (7) desde a 16.ª à 19.ª orçaram no valor de 34.996,12 €, enquadrando-se apenas 1 (sito na Rua Dr. Manuel Andrade) na ARU do Centro da Cidade de Estarreja em apreço, o qual consistiu na atribuição do montante de 7.000,00 €, que constitui o valor máximo de apoio financeiro deste programa por agregado familiar.**

Para a 20.ª edição, respeitante a 2023 (cuja apresentação de candidaturas estava aberta até setembro/2022), foram já aprovadas 2 candidaturas/apoios financeiros para obras de reparação habitações na freguesia de Beduído, no valor total de 14.000,00 €, não incidindo, contudo, qualquer delas no território da ARU do Centro da Cidade de Estarreja vigente.

b. Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional - PAAH (a que se refere a Ação 13 do PERU /ORU do Centro da Cidade de Estarreja)

A exemplo do anterior, este programa de apoio financeiro municipal, também se destina a famílias em situação de carência económica residente no concelho e tem como objetivo a atribuição de apoio económico, não reembolsável, para fins de arrendamento habitacional.

A exemplo do programa de apoio social anterior e enquanto programa de investimento e financiamento público, também o PAAH constitui uma importante ação estruturante para a execução da ORU do Centro da Cidade de Estarreja. De incidência mais abrangente (âmbito concelhio), esta ação é, também, das que apresenta valor de maior significância para a promoção do eixo estratégico “CENTRALIDADE” da “cidade” e da área de reabilitação urbana.

Recorrendo aos dados fornecidos pelo Setor de Intervenção Social e Família (SISF) da DEDS em colaboração com a Subunidade de Contabilidade (SC) da Divisão Económica e Financeira (DEF), pode-se concluir que, **na área territorial da ORU respeitante á ARU da Cidade de Estarreja, no período compreendido entre 2018 e 2022** (únicos disponíveis no âmbito temporal deste relatório), **foram concedidos 18 apoios, que se traduziram na atribuição total de 49.505,42 €**, cujos valores anuais se encontram descritos na tabela seguinte:

ÁREA DE INCIDÊNCIA	ANO							
	TOTAL 2018-2022	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ORU/PERU do Centro da Cidade de Estarreja	49.505,42 €	150,0 €	2.603,76 €	7.285,10 €	13.290,62 €	13.795,91 €	8.702,54 €	6.431,25 €
União de Freguesias de Beduído e Veiros	364.328,36 €	8.453,59 €	22.885,54 €	48.512,84 €	63.668,55 €	75.600,96 €	82.352,42 €	94.193,59 €

Fonte: SISF-DEDS / SC-DEF (2023)

Mais se pode verificar que, no período analisado, **o apoio económico ás famílias carenciadas para fins de arrendamento habitacional na área da do PERU/ORU do Centro da Cidade de Estarreja ascendeu a 13,6%** do valor total do apoio que foi concedido na área territorial da União de freguesias de Beduído e Veiros (364.328,36 €).

A aposta nesta Ação nº 13 do PERU/ORU da Cidade de Estarreja, continua a ser um desígnio municipal, cuja materialização se encontra expressamente programada nas Grandes Opções do Plano, com a previsão aprovada de um montante de 360.000,00 € para o quinquénio de 2023-2027.

4.2.4 Apoios Financeiros de Âmbito Nacional

No âmbito dos apoios financeiros da Administração Central à reabilitação urbana, impõe-se salientar o **IFRRU 2020 – Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização urbana** que se trata de um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cujo objetivo é disponibilizar “... **empréstimos com condições mais favoráveis face às existentes no mercado para a reabilitação integral de edifícios destinados a habitação ou outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.**” [www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html - Guia Rápido do Beneficiário – Ponto I, a pag.3], que sejam incidentes nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas pelos Municípios, nomeadamente, pelo Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

Muito embora de iniciativa nacional, a composição deste apoio não consiste, no entanto, apenas em fundos públicos (que contribui com máximo de 50%), sendo constituído, também, por fundos da entidade bancária selecionada para a gestão deste instrumento (mínimo de 50%).

Após a sua entrada em vigor (novembro de 2017), o Município de Estarreja promoveu sessões públicas de divulgação/informação (na Biblioteca Municipal) conjuntamente com as entidades bancárias locais selecionadas para gestão destes apoios IFRRU 2020), em sede das quais foram apresentadas ao público, quais os produtos financeiros disponíveis, nomeadamente empréstimos (com maturidades até 20 anos, períodos de carência equivalente ao período de investimento + 6 meses (até ao máximo de 4 anos) e com taxas juros abaixo das praticadas no mercado) ou garantias (associadas a empréstimos destinados a projetos e não dispões de garantia suficiente).

Este instrumento financeiro tem como objeto o financiamento de todas as operações/despesas relativas:

- Às obras de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos ou, no caso de idade inferior, em edifícios que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 nos termos do D.L. n.º 266-B/2012 de 31-12 (NRAU – Diploma que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado);
- Às obras de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

Para além de assegurar as funções de Ponto Focal do IFRRU-2020 (interlocação com o IFRRU 2020), constituem ainda, atribuições do município, em sede de apoio aos beneficiários /investidores, para efeitos de pedidos de financiamento / instrução de candidaturas: a) Emitir Parecer de Enquadramento sobre as candidaturas ao IFRRU-2020; b) Garantir a realização de vistorias para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais e de apresentação de candidaturas ao IFRRU-2020; c) Proceder à certificação do Estado de Conservação dos edifícios;

No contexto desta atuação, apenas se nos afigura possível informar que, no período em análise, o município de Estarreja não candidatou nenhuma operação ao IFRRU 2020, e que, tanto quanto nos é dado a conhecer, nenhum privado veio a beneficiar do apoio deste instrumento financeiro, não obstante, terem sido emitidos pelo SPUM/DGUT, para fins de instrução de candidatura a IFRRU 2020, 2 (dois) pareceres vinculativos sobre o enquadramento das operações propostas em ARU/ PARU (a coberto das Informações Internas n.º

02.SPUM/2019 de 16-01, e 17.SPUM/2021 de 07-06) relativos respetivamente, aos Processos de Obras n.º 60/13 e 44/19. Destes, o primeiro viria a desistir da candidatura a este instrumento financeiro, enquanto o segundo ainda não finalizou o processo, pois encontra-se com as obras suspensas.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

5. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO PÚBLICO PREVISTO NA ORU DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA

A concretização dos objetivos estratégicos atrás documentados só se materializará *“através da implementação de ações estruturantes, que pela sua natureza sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. (...) Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de ‘contaminação positiva’. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações.”*

PERU do Centro da Cidade de Estarreja, Cap. V – Operacionalização, 3. Programa de Investimento e Financiamento -
– Investimento Público, a pág. 121.

Pretende-se, em sede do presente ponto, fazer o ponto de situação/maturidade das ações programadas no âmbito da ORU Sistemática do Centro da Cidade de Estarreja (enquadrada e materializada pelo respetivo PERU superiormente aprovado) procurando-se dar conta do estado das ações/atividades realizadas, daquelas que se encontram em desenvolvimento, bem como, das que não sofreram qualquer impulso/intervenção. Assim, sistematizam-se, no quadro seguinte, o estado de situação das ações/intervenções estruturantes (de investimento público) constantes do PERU, em função do respetivo objetivo, estado de desenvolvimento, estimativa de investimento/execução e de possíveis fontes de financiamento.

Quadro de ações estruturantes (de Investimento Público) para a Reabilitação Urbana

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 1_ Reabilitação do Mercado Municipal (coberto e descoberto) de Estarreja e acessos	Município de Estarreja	Reabilitação e reconversão de Equipamento de utilização coletiva	1.877.685,00 € previsto no PERU. 1.904.006,78 € Valor Total da conclusão	2018	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 - Centro 2020	Concluído
AÇÃO 2_ Reabilitação / requalificação da ‘Hidroelétrica de Estarreja’ - Conversão do antigo edifício da fábrica em ‘Fábrica da História’	Município de Estarreja	Reconstrução e reabilitação de edifício	1.350.000,00 € previsto no PERU. 1.313.595,05 € (Empreitada) + 412.500,00 € (Equipamentos -previsão)	2018-2020 Previsão no PERU 2023-2024	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 - Centro 2020	Em Execução - Fase de Conclusão

(continua na pág. seguinte)

(continuação)

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 3 _Arranjos envolventes à área de reabilitação/requalificação da “Hidroelétrica de Estarreja” (Ruas José Justiniano e Dionísio de Moura)	Município de Estarreja	Beneficiação e Requalificação do Espaço Público – Execução de via estruturante, com requalificação do estacionamento e da zona verde (tampão) envolvente.	400.000,00 € previsto no PERU. 748.806,00 € Valor base lançado a Concurso	2018-2020 Previsão no PERU 2024	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 (?) ou PORTUGAL 2030	Em Concurso Público - Fase de Lançamento
AÇÃO 4 _ Reabilitação / Requalificação da ‘Hidroelétrica de Estarreja’ – Conversão dos antigos armazéns em oficinas de indústrias criativas ligadas ao Carnaval de Estarreja	Município de Estarreja	Requalificação, Reversão e Reabilitação de Edifício(s) e envolvente.	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 5 _ Parque Urbano do Antuá – troço Nascente	Município de Estarreja	Beneficiação e Requalificação do Espaço Público - Espaços Verdes de Utilização Coletiva	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 (?) ou PORTUGAL 2030	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 6 _ ‘Eixo Comercial’ – Requalificação urbanística da Avenida Visconde Salreu	Município de Estarreja	Beneficiação e Requalificação do Espaço Público – Modernização de avenida urbana estruturante.	Sem Estimativa no PERU Esta Ação_6 é parte do projeto previsto em PPI 2023-2027 “Cidade de Estarreja– Centro Histórico- Regeneração Urbana” com valor atribuído: 4.688.110,00 €	2018-2020 Previsão no PERU Prazo no PPI: 2023-2027	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 (?) ou PORTUGAL 2030	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar

(continua na pág. seguinte)

(continuação)

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 7_ 'Portas do Centro' – Requalificação urbanística de troço da N109	Município de Estarreja	Beneficiação e Requalificação do Espaço Público – Hierarquização e qualificação de entrada no Centro Urbano/Requalificação urbanística da estrutura viária.	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 (?) ou PORTUGAL 2030	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 8_ Prolongamento da Avenida Dionísio de Moura (desde o Largo da CP) até à Rua Desembargador Correia Teles e requalificação da envolvente	Município de Estarreja	Execução de eixo estratégico fundamental da estruturação do tecido urbano do centro da cidade, enquanto elemento de requalificação de uma entrada na cidade.	Sem Estimativa no PERU. 3.495.000,00 € - Previsto em Documentos Previsionais (PPI 2023-2027) para a totalidade do concelho.	2018-2020 Previsão no PERU Prazo no PPI: 2023-2027	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 (?)	Fase de Contratação de Projeto
Ação 9_ Reconfiguração da Rua Manuel Figueiredo	Município de Estarreja	Execução de obra de Reconfiguração de infraestrutura viária urbana e beneficiação dos sistemas de infraestruturas visando a otimização da circulação / bem-estar e a de promoção da reabilitação do edificado	251.360,00€ previsto no PERU. 369.062,00 € (Valor de Adjudicação de Empreitada)	2018-2021 Previsão no PERU Prazo no PPI: 2023-2024	Orçamento Municipal	Em Execução - Fase de Construção
AÇÃO 10_ Reabilitação do Centro Histórico – Acessibilidades e Mobilidade	Município de Estarreja	Construção de Ciclovias, abrangendo a maior área possível e incentivo ao seu uso pela população residente e visitante. Pretendendo ser intervenção integrada nos espaços de circulação pedonal, esta visa abranger: Ligação ao BORIA, Av.ª Visconde de Salreu, Estação CP, Ligação EN 109, e aos municípios vizinhos.	210.000,00€ previsto no PERU.	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar

(continua na pág. seguinte)

(continuação)

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 11_ Estruturação e qualificação das áreas de estacionamento	Município de Estarreja	Obras de estruturação e qualificação das áreas de estacionamento no centro urbano de Estarreja	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal	Sem Intervenção – Fase de estudo Prévio
AÇÃO 12_ Plataforma intermodal de transportes junto à linha caminho-de-ferro	Município de Estarreja	Execução de uma Plataforma Intermodal de Transportes Rodoferroviários, visando a promoção de um sistema de mobilidade e acessibilidade ambientalmente sustentáveis e com forte interoperabilidade, que privilegie ligações à Eco-Parque Empresarial e ao BIORIA	Sem Estimativa no PERU	2018-2032 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 (?) ou PORTUGAL 2030	A Ligação Estação da CP- Eco Parque concretizada sob proposta da CME no âmbito da nova concessão de serviço público de transportes rodoviários de passageiros- BUSWAY. Comparticipação do município no modelo de financiamento de toda a rede, no âmbito da delegação de competências de transportes na Região de Aveiro
AÇÃO 13_ Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional	Município de Estarreja	Consiste na atribuição de apoio económico não reembolsável, para fins de arrendamento habitacional, a famílias em situação de carência económica, residentes no concelho de Estarreja.	Sem Estimativa no PERU 360.000,00 € - Previsto em Documentos Previsionais 2023-2027 (PAM) para a totalidade do concelho. Atribuído já o montante de 49.505,42 €, no período de 2018-2022.	2018-2032 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 ou PORTUGAL 2030	Em Execução -

(continua na pág. seguinte)

(continuação)

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 14_ Casa Melhor - Melhoria de habitações degradadas de Municípios carenciados de Estarreja	Município de Estarreja	Consiste na atribuição de apoio financeiro, não reembolsável, para a execução de obras em habitações degradadas de cidadãos social e economicamente desfavorecidos, residentes no concelho de Estarreja, com vista à dotação de condições de conforto, salubridade e segurança.	Sem Estimativa no PERU. 419.714,74 € - Previsto em Documentos Previsionais 2023 (PPI 2023-2027) para a totalidade do concelho. Atribuído apenas o montante de 7.000,00 €, no período de 2018-2022.	2018-2032 Previsão no PERU Prazo no PPI: 2023-2027	Investimento Privado e Orçamento Municipal	Em Execução -
AÇÃO 15_ Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhos	Município de Estarreja	Elaboração e implementação de um plano estratégico de marketing territorial com vista a potenciar o desenvolvimento de Estarreja	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Investimento Privado e Orçamento Municipal	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 16_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	Município de Estarreja	Promoção de intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local. Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação.	Sem Estimativa no PERU Montantes Previstos nos vários projetos nos Documentos Previsionais 2023 (PPI 2023-2027) para a totalidade do concelho.	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários Portugal 2020	Considerando o objeto e os objetivos que caracterizam esta Ação, julga-se que esta se vem materializando, entre outros, com a promoção de eventos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, tais como: - “Festas de St.º António, da Cidade, ...”; File sobre a vida de Egas Moniz,... (Património Cultural) - “Observaria” (Feira Internacional)” e - “Biorace”; (Património Natural)

(continua na pág. seguinte)

(continuação)

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 17_ Qualificação do comércio local	Município de Estarreja	Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas (exemplo: Comercio Investe) visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local.	Sem Estimativa no PERU	2018-2032 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários Portugal 2020 ou PORTUGAL 2030	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 18_ Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	Município de Estarreja	Elaboração de manual que deve ter por base o levantamento de elementos construtivos e arquitetónicos característicos de edifícios antigos no centro de Estarreja (nomeadamente a construção em adobe) representados em ilustrações e fotografias. O objetivo da criação de um 'guia de boas práticas' é disponibilizar aos proprietários, construtores ou outros intervenientes nos processos de reabilitação dos edifícios do centro urbano de Estarreja, os conhecimentos mínimos para intervenção nos edifícios antigos.,	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários Portugal 2020	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 19_ Implementação de sinalética turística	Município de Estarreja	Implementação de uma simbologia normalizada de informação turística. Tem como objetivo ilustrar por sinalética normalizada as várias incidências associadas à atividade turística e a dinamização de rotas.	Sem Estimativa no PERU	2018-2020 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários Portugal 2020	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar

(continua na pág. seguinte)

(continuação)

Ação_Projeto	Promotor	Área de Incidência /Objetivo	Estimativa de Investimento / Valor Orçamentado	Calendarização prevista	Fonte de Financiamento	Situação / Maturidade
AÇÃO 20_ Programa de Educação Patrimonial	Município de Estarreja	Promover projeto para que as crianças desenvolvam o conhecimento e apreço pelos valores da identidade, da história e cultura locais. Objetivo: desenvolver um programa envolvendo as escolas, para sensibilização das crianças sobre a importância do património cultural.	Sem Estimativa no PERU	2018-2032 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários Portugal 2020 ou PORTUGAL 2030	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar
AÇÃO 21_ Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	Município de Estarreja	Promoção de Projeto de divulgação e formação de técnicas de construção tradicional, com vista á preservação da cultura construtiva local, em especial no campo da arquitetura de terra (adobe) e carpintaria / marcenaria. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/ /infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico (a que se refere a Ação_16)	Sem Estimativa no PERU	2018-2032 Previsão no PERU	Orçamento Municipal e Fundos Comunitários Portugal 2020 ou PORTUGAL 2030	Sem Intervenção – Fase de Programa Preliminar

No **ANEXO 2** ao presente Relatório, **encontram-se sistematizadas algumas das iniciativas de investimento público (de promoção camarária)** na reabilitação urbana, em curso, cujos programas se encontram previstos no PERU (que enquadra a ORU do Centro da Cidade de Estarreja) e que são correspondentes, respetivamente, às Ações estruturantes n.º 3, n.º 8 e n.º 9 que suportam a estratégia de reabilitação urbana para o Centro da Cidade de Estarreja (estabelecidos no n.º 3 do seu Capítulo IV, a págs. 74 e seguintes).

Porque importa também, elucidar, quer do ponto de vista da intervenção física, quer da transformação/requalificação da imagem urbana da cidade, sobre as ações decorrentes das ações de reabilitação urbana de carácter privado, procurou-se, também, sistematizar no **ANEXO 3** ao presente Relatório, alguns dos exemplos/iniciativas mais marcantes de reabilitação do edificado levados a cabo no centro urbano da cidade, cujos resultados se traduziram, indubitavelmente, em preservação do edificado e conseqüente melhoria do ambiente urbano, e deste modo, contribuído para revitalizar socioeconomicamente o centro tradicional e combater o esvaziamento demográfico e a decadência do núcleo urbano antigo da cidade.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

6. SÍNTESE CONCLUSIVA

Os apoios concedidos à reabilitação do edificado existente (sejam benefícios fiscais, sejam apoios financeiros de âmbito municipal e/ou nacional) e aos projetos/ações estruturantes estabelecidos no PERU (que enquadra a ORU do Centro da Cidade de Estarreja), constituíram importante contributo para incrementar o dinamismo e competitividade da ARU do centro da Cidade de Estarreja e, deste modo, implementar uma estratégia de valorização dos recursos tendo como desiderato a sustentabilidade ambiental, a promoção do bem-estar/qualidade de vida, numa simbiose com a qualidade do espaço público.

Com efeito, a aposta municipal nos apoios à reabilitação integrada na estrutura edificada dos núcleos antigos a preservar (abordando e considerando, como um todo, a preservação/melhoria do edificado com a requalificação do espaço público), equivale à opção por políticas públicas de combate à desertificação dos centros tradicionais e decadência da vitalidade socioeconómica dos núcleos urbanos antigos.

Não obstante, os cinco anos do período de vigência da ORU em análise (2018/2023), tenham sido marcados por uma situação excecional e temporária (mormente no biénio 2019-2021) relacionada com a Pandemia de COVID 19, que se traduziu numa conjuntura internacional e nacional pouco propícia ao investimento na reabilitação urbana, e em particular, à operacionalização da ORU do Centro da Cidade de Estarreja, no entanto, fazendo fé nos dados recolhidos, pode-se constatar que a sua efetivação demonstrou algum dinamismo e resultados dignos de relevância.

QUADRO SÍNTESE DOS APOIOS FISCAIS E FINANCEIROS MUNICIPAIS AO INVESTIMENTO PRIVADO - 2018-2023

	TIPOLOGIA DO PROCESSO /PROGRAMA	ISENÇÃO (€)	REDUÇÃO (€)	TOTAL (€)	OBSERVAÇÕES
Benefícios Fiscais e Incentivos de âmbito municipal	Alterações de Utilização /Licença de Autorização de Utilização / Licença de Obras de Alteração/ Reconstrução /vistorias	902,07	1 905,52	2 807,59	
	Ocupação da Via Pública	16 834,53		16 834,53	
	Licenças de operações urbanísticas de construção, demolição e ampliação		102 515,72	102 515,72	
Apoios Financeiros de âmbito municipal	Casa Melhor			34.996,12	
	Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional			49 505,42	
TOTAL		17 736,60	104 421,24	206 659,38	

Desde logo se pode constatar que, através de alguns programas de apoio financeiro municipal atrás elencados, foi possível operacionalizar a concretização de ações estruturantes de investimento público previstas no âmbito da ORU Sistemática do Centro da Cidade de Estarreja (materializada/enquadradas pelo PERU), nomeadamente as Ações n.º 13_Programa de Apoio ao arrendamento Habitacional e n.º 14_ Casa Melhor – Melhoria das habitações degradadas de Municípios carenciados de Estarreja.

Da análise ao Anexo 3, pode-se também, identificar alguns exemplos das intervenções urbanísticas de reabilitação urbana de carácter privado já concretizadas que permitiram aos respetivos proprietários recuperar o

seu edificado, tornando-o mais apto e adaptado às exigências funcionais do centro da cidade de Estarreja, contribuindo para a revitalização socioeconómica do tecido urbano do centro tradicional / melhoria do ambiente urbano resistindo, deste modo, á tendência de esvaziamento demográfico e de estagnação do centro antigo da cidade.

Esta dinâmica de reabilitação e concretização do programa de ações estruturantes previstas no PERU (onde assenta e se consubstancia a ORU) do centro da Cidade de Estarreja, corporizou-se também, nas iniciativas de investimento público de reabilitação de grandes equipamentos estratégicos e do espaço público, que tiveram no PARU aprovado pelo Município de Estarreja, em junho de 2016, um importante instrumento e suporte de base de acesso ao financiamento através dos eixos prioritários do CENTRO 2020. Entre estas intervenções de reabilitação, de carácter público, não pode deixar-se de destacar, a Ação de Reabilitação do Mercado Coberto de Estarreja (e seus acessos) e Requalificação do Mercado Descoberto e espaços públicos envolventes (intervenção concluído no período em análise), bem como, a ação de Reabilitação/Requalificação da Hidroelétrica de Estarreja – Conversão do antigo edifício de Descasque de arroz em “Fábrica da História” (em fase de conclusão), que correspondem respetivamente às Ações Estruturantes de Reabilitação n.º 1 e n.º 2 programadas no PERU.

Com investimentos públicos totais de 1 904 006,78 € e de 1 726 095,05 €, as referidas ações estruturantes de reabilitação urbana n.º 1 e n.º 2, usufruíram, respetivamente, de comparticipação de fundos comunitários da ordem dos 80 % (1 515 291,29 €) e dos 50 % (871 129,32 €), assumindo-se como fulcrais no reforço da centralidade do tecido urbano da cidade (enquanto núcleo central competitivo e multifuncional) e melhoria da qualidade/ambiente urbano (por via da reabilitação física do edificado/regeneração dos equipamentos coletivos e do espaço público), bem como, do reforço da sua atratividade.

Como desafio para o próximo período quinquenal da vigência da ORU, elege-se o incremento do número de intervenções privadas de reabilitação apoiadas, bem como, de implementação de mais ações estruturantes de investimento público que constituem a Estratégia de reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja, sendo certo que, à data da produção deste Relatório, já se encontravam em estado adiantado de desenvolvimento outras intervenções integrantes do PERU/ORU da Cidade de Estarreja, nomeadamente a **“AÇÃO 3_Arranjos envolventes à área de reabilitação/requalificação da ‘Hidroelétrica de Estarreja’ (Ruas José Justiniano e Dionísio de Moura)” - em fase de Lançamento Em Concurso Público, a Ação 9_Construção e Reconfiguração da Rua Manuel Figueiredo – em fase final de Execução**, bem como, a **AÇÃO 8_ “Prolongamento da Avenida Dionísio de Moura (desde o Largo da CP) até à Rua Desembargador Correia Teles e requalificação da envolvente” – Em fase de Contratação de Projeto.**

Estarreja, 28 de novembro de 2023



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

ANEXO 1

EXEMPLOS DE AÇÕES PRIORITÁRIAS E INICIATIVAS DE INVESTIMENTO PÚBLICO NA REABILITAÇÃO URBANA E DO ESPAÇO PÚBLICO

(PROPOSTAS EM SEDE DO **PARU** – PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA E PREVISTAS NO **PERU** – PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA QUE ENQUADRA A **ORU** DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA)



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

Identificação da Ação/Intervenção:

Designação da Ação (PARU/PERU) — Maturidade	AÇÃO 1_ REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL (COBERTO E DESCOBERTO) DE ESTARREJA E ACESSOS — CONCLUÍDA
Entidade Promotora	Município de Estarreja

Enquadramento da Ação/Intervenção:

Área Territorial de Intervenção Específica	Zona Ribeirinha
Tipologia de Intervenção/Uso	Qualificação e Modernização de Edifício / Espaço Público envolvente (inclui acessos, espaços verdes e mobiliário urbano)

Enquadramento Financeiro:

Investimento Total (€)	1.904.006,78 €
Comparticipação Comunitária:	1.515.291,29 €
Fontes de Financiamento:	Orçamento da CM Estarreja / Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 - Centro 2020

Ação/Intervenção: (ANTES)



Ação/Intervenção: (DEPOIS)



Identificação da Ação/Intervenção:

Designação da Ação (PARU/PERU) — Maturidade	AÇÃO 2_REABILITAÇÃO/REQUALIFICAÇÃO DA “HIDROELÉTRICA DE ESTARREJA” - CONVERSÃO DO ANTIGO EDIFÍCIO DA FÁBRICA EM “FÁBRICA DA HISTÓRIA” — EM EXECUÇÃO / FASE DE CONCLUSÃO
Entidade Promotora	Município de Estarreja

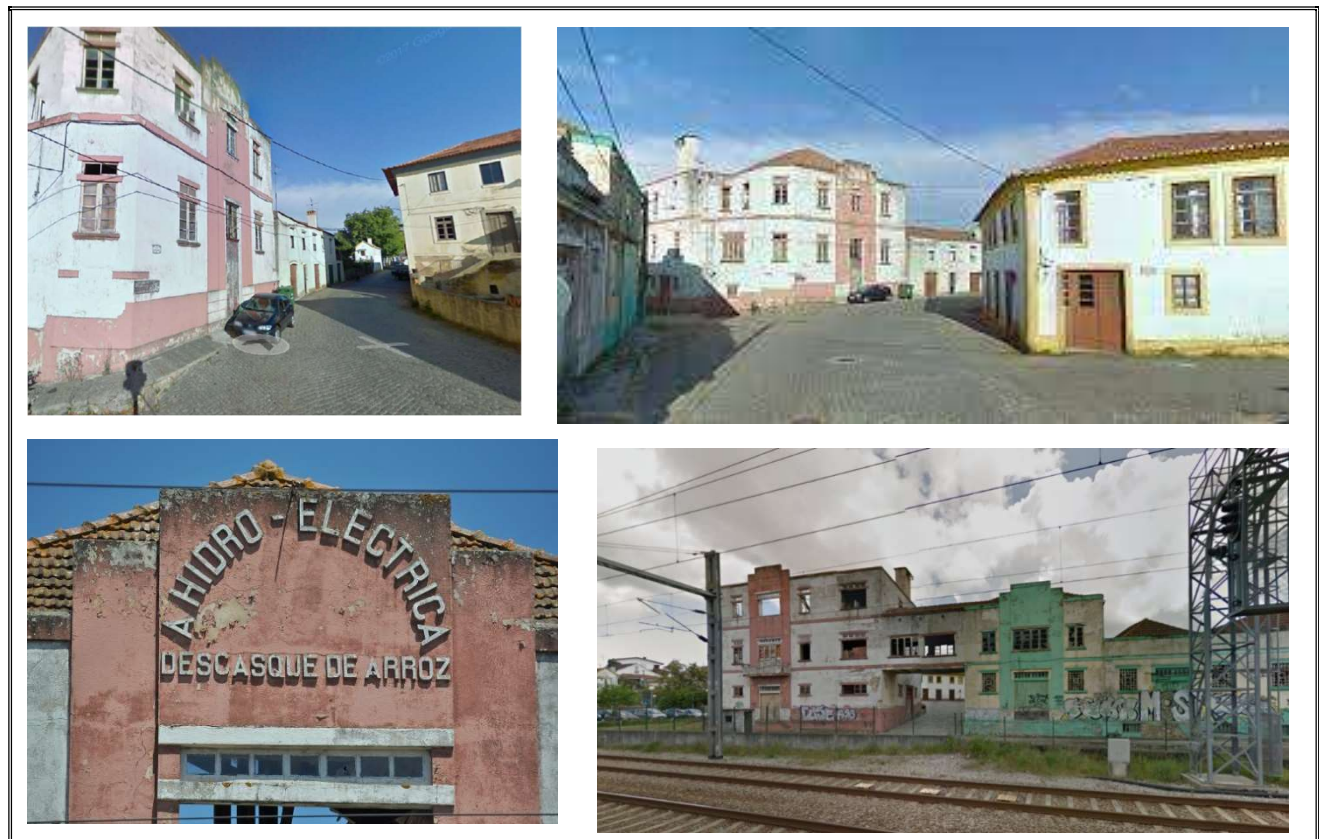
Enquadramento da Ação/Intervenção:

Área Territorial de Intervenção Específica	Reconversão de zona industrial abandonada
Tipologia de Intervenção/Uso	Qualificação e Modernização de Edifício / Espaço Público envolvente (inclui acessos, espaços verdes e mobiliário urbano)

Enquadramento Financeiro:

Investimento Total (€)	1.313.595,05 € (empreitada) + 412.500,00 € (equipamentos-previsão)
Comparticipação Comunitária (€)	871.129,32 €
Fontes de Financiamento:	Orçamento da CM Estarreja / Fundos Comunitários: PORTUGAL 2020 - Centro 2020

Ação/Intervenção: (ANTES)



Ação/Intervenção: (DEPOIS)



ANEXO 2

EXEMPLOS DE AÇÕES ESTRUTURANTES E DE INICIATIVAS DE INVESTIMENTO PÚBLICO NA REABILITAÇÃO URBANA

(PROPOSTAS PREVISTAS NO **PERU** - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA QUE ENQUADRA A **ORU** DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA)



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501 190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

Identificação da Ação/Intervenção:

Designação da Ação (PARU/PERU) — Maturidade	Ação 3_Arranjos envolventes à área de reabilitação/requalificação da “Hidroelétrica de Estarreja” (Ruas José Justiniano e Dionísio de Moura) — LANÇAMENTO DE CONCURSO PÚBLICO
Entidade Promotora	Município de Estarreja

Enquadramento da Ação/Intervenção:

Área Territorial de Intervenção Específica	Reconversão de zona industrial abandonada
Tipologia de Intervenção/Uso	Beneficiação e (Re)qualificação do Espaço Público (inclui acessos, espaços verdes e mobiliário urbano)

Enquadramento Financeiro:

Investimento Total:	748.806,00 €
Comparticipação Comunitária:	
Fontes de Financiamento:	Orçamento da CM Estarreja

Ação/Intervenção: (ANTES)



Ação/Intervenção: (DEPOIS)



Identificação da Ação/Intervenção:

Designação da Ação (PARU/PERU) — Maturidade	Ação 8_Prolongamento da Avenida Dionísio de Moura (desde o Largo da CP) até à Rua Desembargador Correia Teles e requalificação da envolvente – CONTRATAÇÃO DE PROJETO
Entidade Promotora	Município de Estarreja

Enquadramento da Ação/Intervenção:

Área Territorial de Intervenção Específica	Centro Histórico / Zona Ribeirinha
Tipologia de Intervenção/Uso	Obras de construção, remodelação ou beneficiação de infraestrutura viária urbana e de Requalificação dos Espaços verdes de utilização coletiva envolventes.

Enquadramento Financeiro:

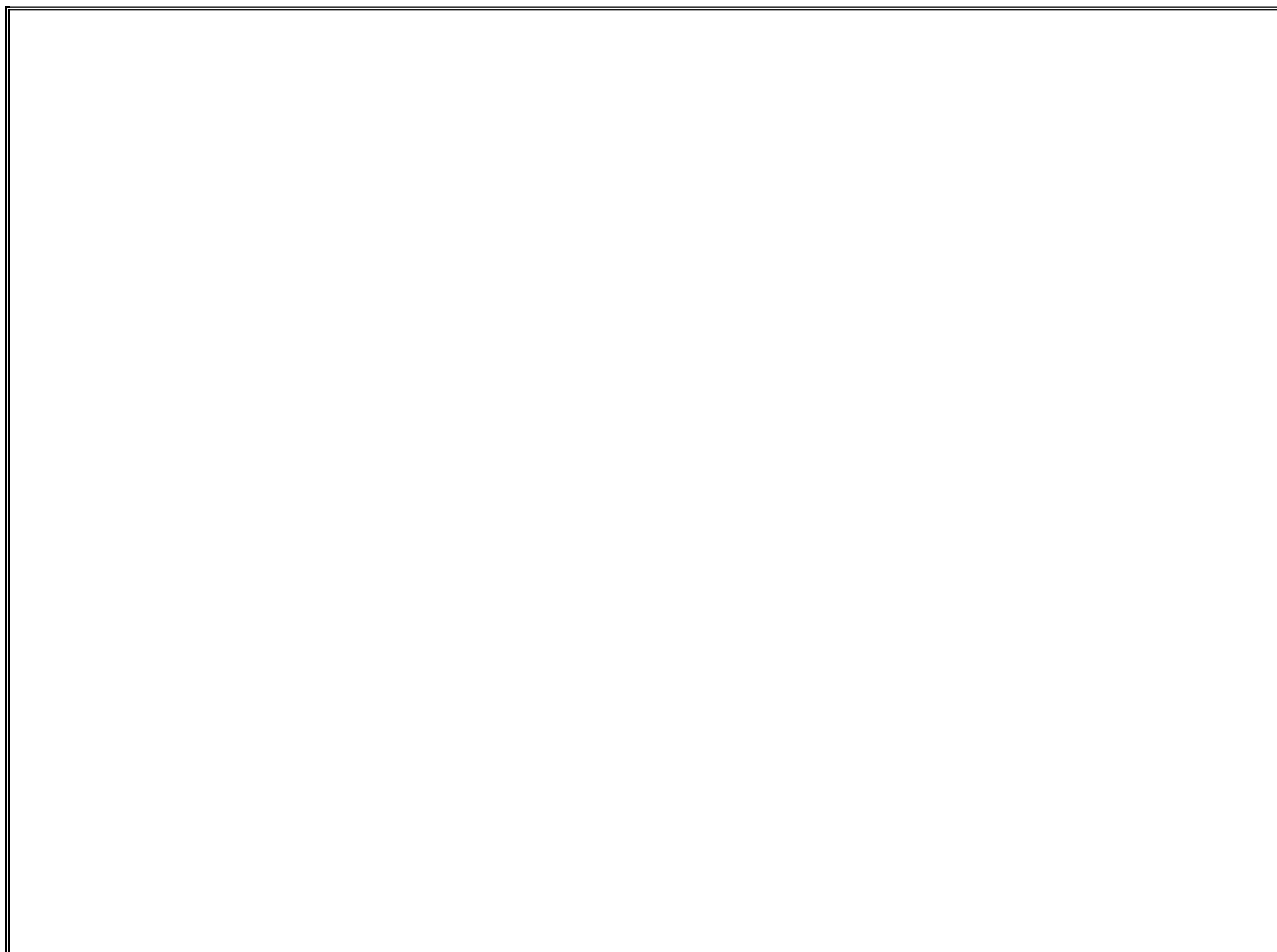
Investimento Total:	3.495.000,00 € - Previsto em Documentos Previsionais 2023 (inclui Elaboração de Projetos e Aquisição de terrenos)
Comparticipação Comunitária:	
Fontes de Financiamento:	Orçamento da CM Estarreja

Ação/Intervenção: (ANTES)





Ação/Intervenção: (DEPOIS)



Identificação da Ação/Intervenção:

Designação da Ação (PARU/PERU) — Maturidade	Ação 9_Reconfiguração da Rua Manuel Figueiredo — EM EXECUÇÃO
Entidade Promotora	Município de Estarreja

Enquadramento da Ação/Intervenção:

Área Territorial de Intervenção Específica	Centro Histórico
Tipologia de Intervenção/Uso	Obras de construção e reconfiguração de infraestrutura viária urbana e de beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas.

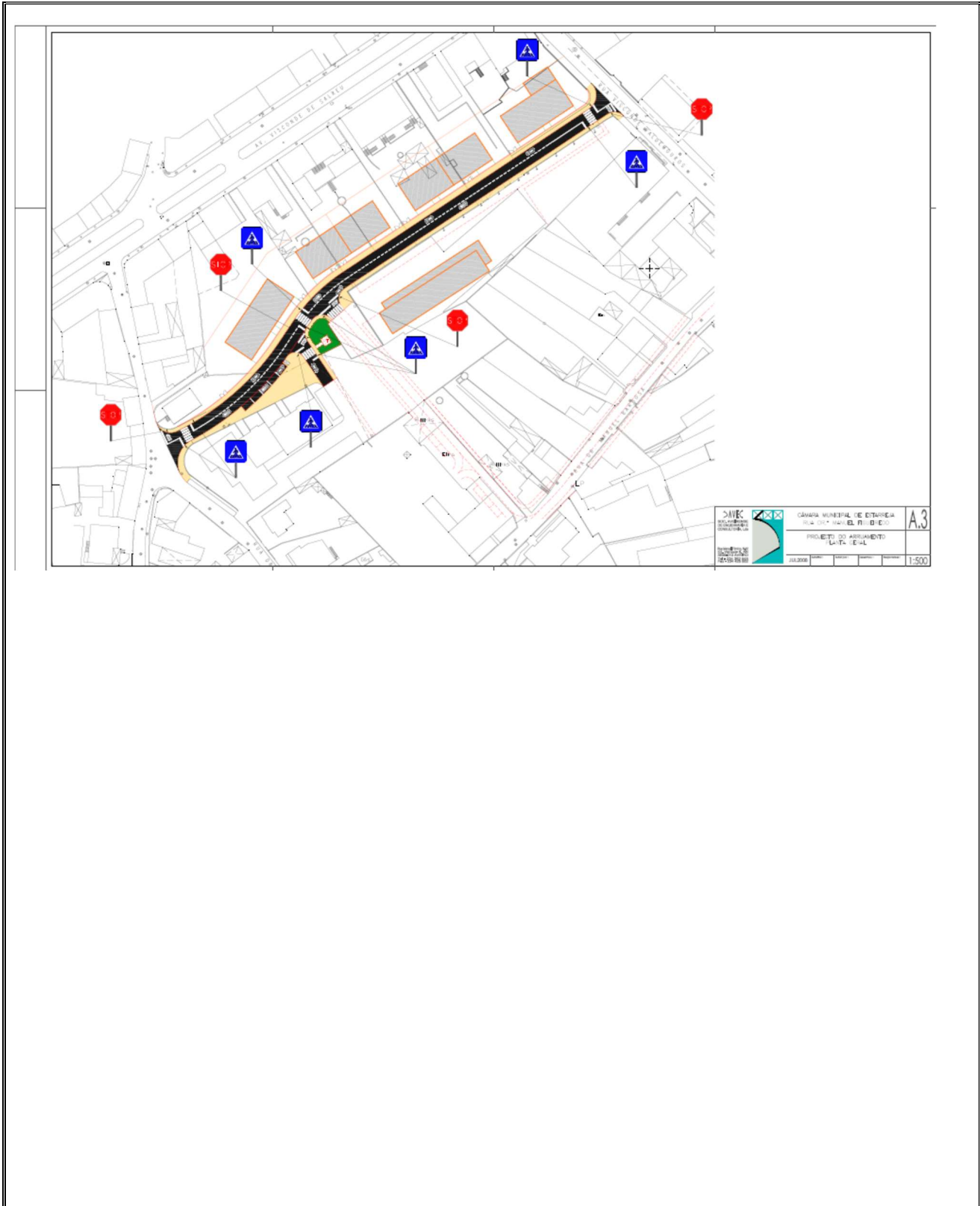
Enquadramento Financeiro:

Investimento Total:	369.062,00 € (Valor de Adjudicação de Empreitada)
Comparticipação Comunitária:	
Fontes de Financiamento:	Orçamento da CM Estarreja

Ação/Intervenção: (ANTES)



Ação/Intervenção: (DEPOIS)



ANEXO 3

OUTROS EXEMPLOS DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARACTER PRIVADO



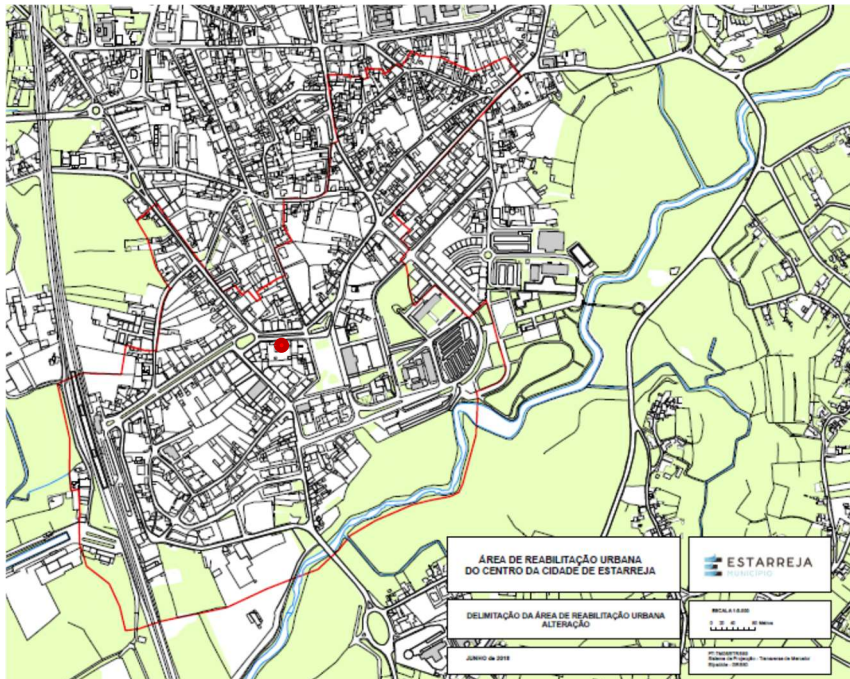
ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

Localização:



● - Localização da Ação

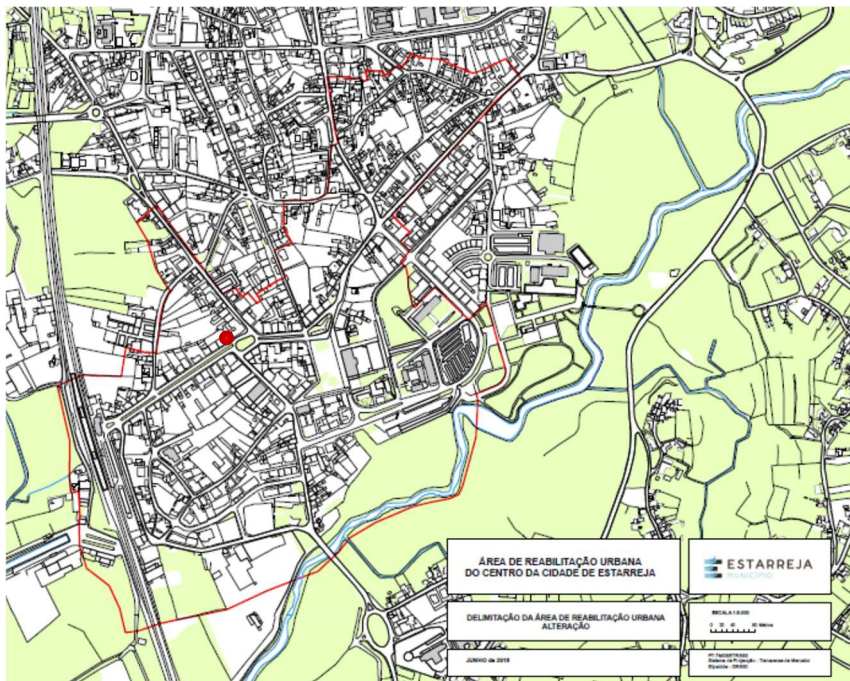
Antes:



Depois / Atualidade:



Localização:



● - Localização da Ação

Antes:



Depois / Atualidade:



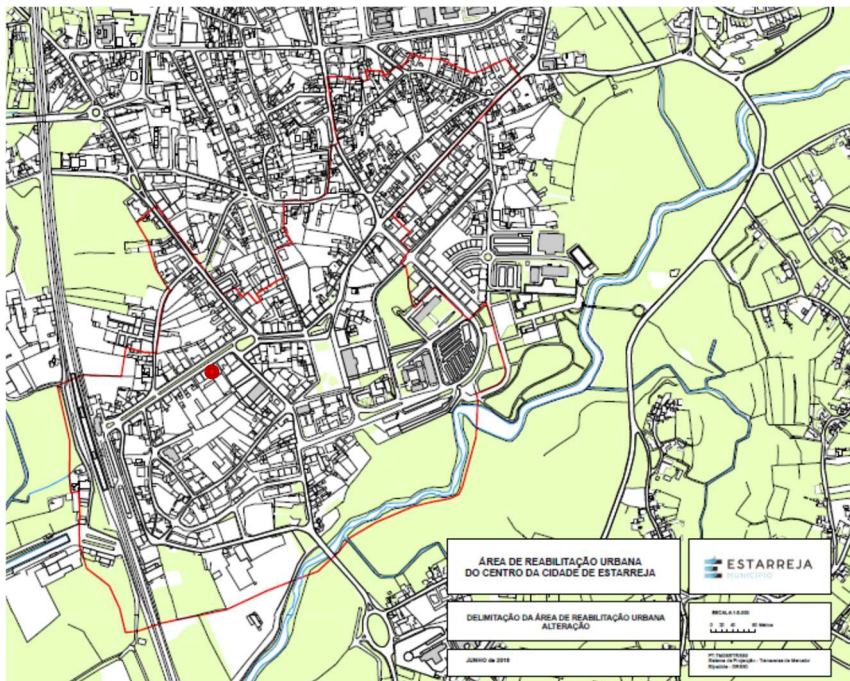
ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04597

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

Localização:



● - Localização da Ação

Antes:



Depois / Atualidade:



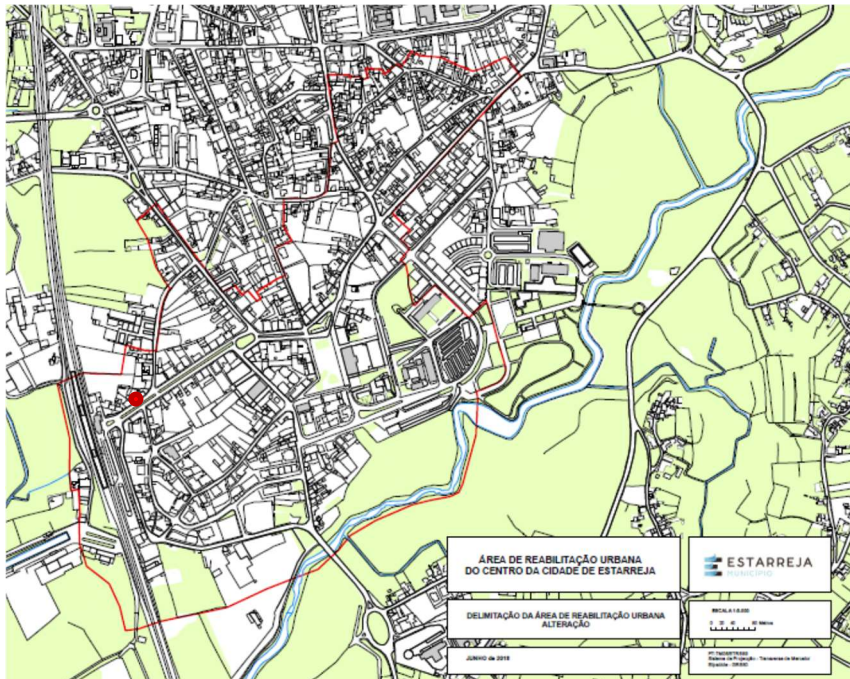
ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04597

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

Localização:



● - Localização da Ação

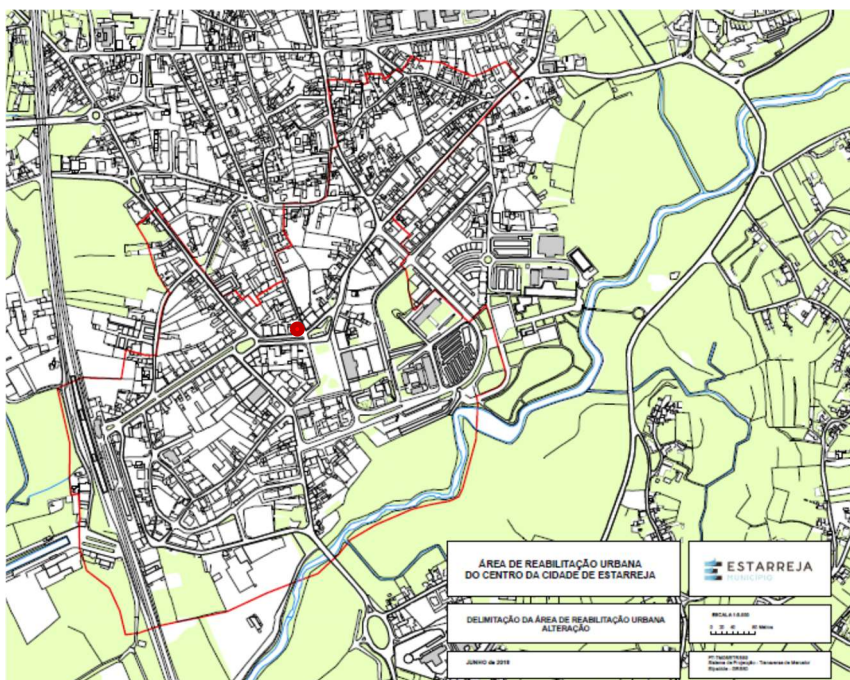
Antes:



Depois / Atualidade:



Localização:



● - Localização da Ação

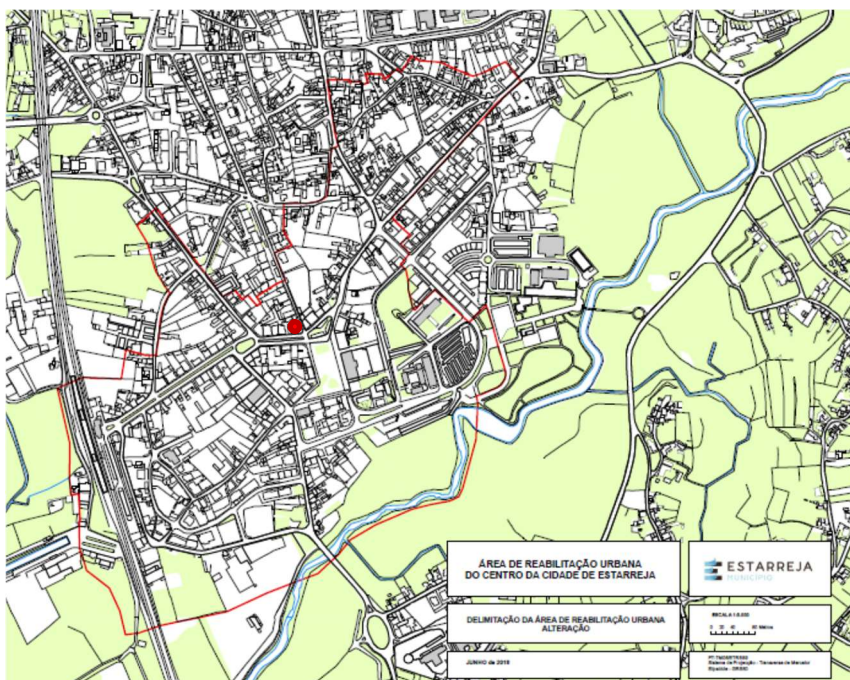
Antes:



Depois / Atualidade:



Localização:



● - Localização da Ação

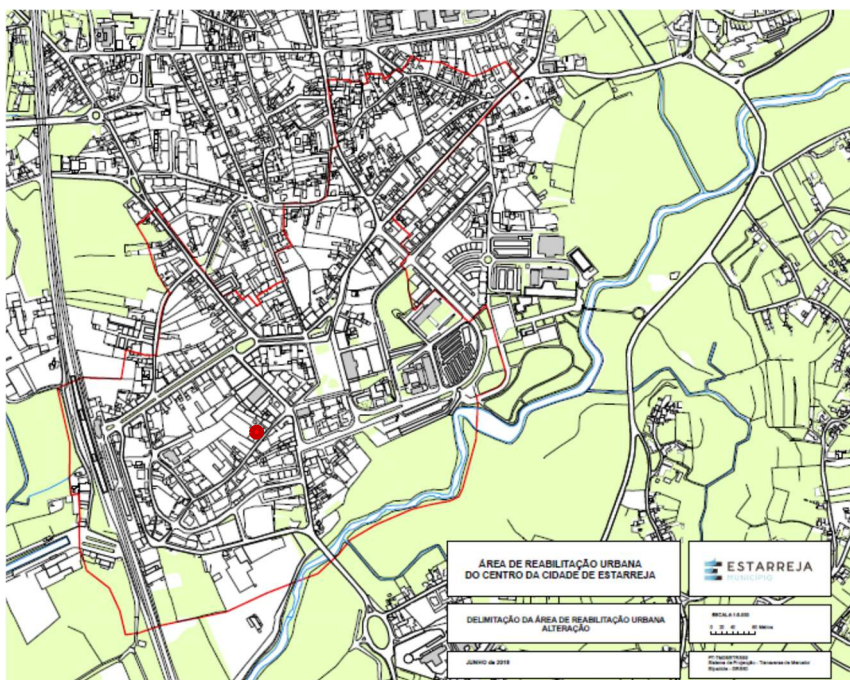
Antes:



Depois / Atualidade:



Localização:



● - Localização da Ação

Antes:



Depois / Atualidade:



