

Proposta de Prestação de Serviços para a elaboração de uma

Estratégia de Reabilitação Urbana do Município de Águeda

para a redelimitação de 22 Áreas de Reabilitação Urbana e a
execução das respetivas Operações de Reabilitação Urbana
(Simples ou Sistemáticas)

Maio 2022

1. OBJECTIVO

A presente proposta de prestação de serviços tem por objetivo a elaboração de uma **Estratégia de Reabilitação Urbana do Município de Águeda** para a redelimitação de 22 Áreas de Reabilitação Urbana e a execução das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples ou Sistemática.

2. ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

No atual quadro de significativa degradação das nossas áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A operacionalização destas ações passa pela capacidade em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

- (i) Área de Reabilitação Urbana – ARU - A legislação define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;
- (ii) Operação de Reabilitação Urbana – ORU - É o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU. Se a ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA e adota a designação de ORU SIMPLES. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

3. PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DE UMA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana [artigo 14º].

A aprovação das delimitações das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Para a definição da área a submeter a reabilitação urbana, a respetiva Câmara Municipal terá de:

- (a) Deliberar previamente sobre a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Definir que a aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana tenha lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Decidir se o respetivo projeto de delimitação será elaborado pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local, solicitar a sua elaboração e estabelecer previamente os respetivos objetivos [nº 3 do artigo 13º].

- (b) Aprovar a proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana.

O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter [nº 2 do artigo 13º]:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida;

- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º.
- (c) Submeter o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, à aprovação da Assembleia Municipal [nº 1 do artigo 13º].
- (d) Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana, integrando os elementos indicados na alínea b) e simultaneamente:
 - Enviar para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município [nº 4 do artigo 13º];
 - Remeter ao IHRU, por meios eletrónicos através de e-mail aru@ihru.pt [nº 5 do artigo 13º].

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU [artigo 15º].

4. PROCESSO DE APROVAÇÃO DE UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Nos termos da legislação em vigor, nomeadamente do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, para aprovar uma ORU, a desenvolver numa ARU anteriormente delimitada, antes da sua caducidade, a Câmara Municipal terá que:

- (a) Deliberar se a aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, será efetuada através de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) ou de instrumento próprio.

Se deliberar que a aprovação da ORU será efetuada por via de PPRU, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com as especificidades previstas na SECÇÃO IV;

- (b) Definir qual será a ENTIDADE GESTORA, que poderá ser o Município ou uma empresa do setor empresarial local;
- (c) Optar pela realização de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES ou SISTEMÁTICA;
- (d) Decidir se o projeto de operação de reabilitação urbana será elaborado pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local, solicitar a sua elaboração e estabelecer previamente os respetivos objetivos e prazo de elaboração;
- (e) Aprovar o projeto para a execução da ORU, o qual contem:
 - A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES organizada de acordo com o disposto no artigo 30º, ou
 - O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA organizado de acordo com o disposto no artigo 33º.
- (f) Proceder para que, após a aprovação do projeto de ORU pela Câmara Municipal, este seja simultaneamente:
 - Remetido ao IHRU por meios eletrónicos, para emissão, num prazo de 15 dias, de parecer não vinculativo;
 - Submetido a discussão pública, a promover nos termos do previsto no RJIGT para os planos de pormenor;
- (g) Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública, aprovar e enviar o projeto à Assembleia Municipal para aprovação (caso sejam propostas alterações relevantes no projeto de ORU, após ponderação dos resultados a Câmara pode deliberar a sua reformulação e o mesmo terá de voltar a ser objeto de aprovação pela CM, envio ao IHRU e discussão pública);
- (h) Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, e simultaneamente:
 - Enviar para publicação através de Aviso na 2ª série do Diário da República;

- Divulgar na página eletrónica do Município;
- (i) O Município deverá informar o IHRU da publicação do Aviso no Diário da República que aprova a ORU.

No caso de o Município optar por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a sua aprovação constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões.

A aprovação de uma ORU através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Se a aprovação da ORU for efetuada por via de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com as especificidades previstas na SECÇÃO IV.

5. CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DE UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE UM PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

As Operações de Reabilitação Urbana SIMPLES são orientadas por uma Estratégia de Reabilitação Urbana que, nos termos do Artigo 30º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), devem:

- (a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- (b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- (c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

- (d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- (e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- (f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no decreto-lei;
- (g) Identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- (h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Já as Operações de Reabilitação Urbana SISTEMÁTICAS são orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que, nos termos do Artigo 33º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto) e sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes, devem:

- (i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- (j) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- (k) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- (l) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm

por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

- (m) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- (n) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- (o) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- (p) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- (q) Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- (r) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Por último, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

6. PROPOSTA METODOLÓGICA

No caso em apreço, a Câmara Municipal de Águeda pretende redelimitar as 22 Áreas de Reabilitação Urbana existentes (apenas 1 com ORU elaborada), numa lógica de alargamento, e a elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana associadas, sejam de natureza Simples ou Sistemática.

No âmbito da redelimitação das ARU existentes e da análise territorial que necessariamente terá de ser feito no início dos trabalhos, poderá surgir a oportunidade de se criarem novas ARU, consoante a análise técnica realizada e sempre de acordo com a decisão política do Executivo Municipal.

Deste modo, os trabalhos inerentes à presente proposta de serviços deverão ser desenvolvidos de acordo com uma metodologia que respeite as seguintes fases e os respetivos conteúdos:

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1	
Redelimitação de 22 ARU existentes no concelho de Águeda	1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir; 1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida; 1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT);
FASE 2	
Elaboração das propostas de Estratégica de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples e Sistemática	2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção 2.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial 2.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana

2.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução

2.5. Quadro de Apoios e Incentivos

2.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento (no caso da ORU Sistemática)

FASE 3

Discussão Pública e validação das Propostas Finais

3.1. Realização de sessão de trabalho e/ou esclarecimento para auscultação e recolha de contributos para a elaboração das propostas finais de ORU

3.2. Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final das Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução das ORU de natureza Simples ou Sistemática

7. CALENDARIZAÇÃO DO TRABALHO

O trabalho será realizado, de acordo com as fases estabelecidas, num período de 6 (seis) meses, com início na data de adjudicação da presente proposta, e com a seguinte calendarização:

	Meses											
	1		2		3		4		5		6	
<u>Fase 1</u> - Redelimitação de 22 ARU existentes no concelho de Águeda												
<u>Fase 2</u> - Elaboração das propostas de Estratégica de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples e Sistemática												
<u>Fase 3</u> - Discussão Pública e validação das Propostas Finais												

8. EQUIPA TÉCNICA

A presente proposta de serviços será coordenada pelo Doutor Eng.º Álvaro Santos, sendo constituída da seguinte forma:

Nome	Área de Trabalho
Álvaro Santos, Doutor Eng.º	Coordenação Geral
Miguel Branco-Teixeira, Prof. Doutor	Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Económico
Paulo Valença, Arq.º	Estratégia e Planeamento Urbano
Jordana Martins, Arq.ª	Planeamento e Desenho Urbano
Fernando Machado, Dr.	Investimentos e Financiamento
Philippe Carvalho, Mestrando	Arquitetura, Urbanismo e Reabilitação Urbana
Alexandre Barroso de Freitas, Dr.	Direito e Incentivos Fiscais

Para além destes consultores, a nossa equipa poderá mobilizar outros recursos e competências que considere mais adequadas para a realização deste trabalho.

9. ORÇAMENTO E PAGAMENTOS

O trabalho que consta da presente proposta será realizado pelo montante de **64.750,00 €** (sessenta e quatro mil setecentos e cinquenta euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, com o seguinte esquema de regularização:

Valor a pagar com a conclusão da Fase 1 (30%)	19.425,00 €
Valor a pagar com a conclusão da Fase 2 (50%)	32.375,00 €
Valor a pagar com a conclusão da Fase 3 (20%)	12.950,00 €

As nossas faturas vencem-se, e devem ser pagas, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua emissão.

Salientamos que esta proposta é válida durante um período de 66 dias.

Porto, 27 de maio de 2022

O Sócio-Gerente

Assinado por: **ÁLVARO MANUEL REIS SANTOS**
Num. de Identificação: 08121071
Data: 2022.05.27 18:05:20+01'00'

(Doutor Eng.º Álvaro Santos)