



# DIÁRIO DE BORDO

Ação: Incentivos à Regeneração Urbana

Data: 25.02.2016

Relator: Miguel Figueiredo

## Intervenções

Armando Constâncio

- ✓ Não nos devemos concentrar apenas nos incentivos, teremos que pensar em grande;
- ✓ O sucesso das operações de regeneração devem conter “hardware” e “software”, e deve ser desenvolvida à escala do quarteirão, integrando dimensão que possa responder à transformação do interior dos quarteirões para espaços comuns – estacionamento, logradouros;
- ✓ Um exemplo de software a desenvolver será a função da Resinagem, em que está demonstrada que não responde à função para que foi criada (ninguém visita o NAC);
- ✓ A alteração legislativa irá simplificar mais os processos e procedimentos;
- ✓ Criação de uma estrutura que faça a articulação entre público e privado – criação de um fundo imobiliário.

Luís Branco

- ✓ Criar um regulamento de incentivos: IRS, IVA, majoração e minoração de IMI e taxas municipais
- ✓ Valorizar o programa ARU
- ✓ Medidas a atrair/fixar residentes no centro tradicional
  - Internet grátis (por período a definir)
  - Edifícios com TDT grátis
  - Incentivar serviços de proximidade – acompanhamento de idosos
- ✓ Medidas a aplicar no geral
  - Isenção das taxas municipais (ex: a de instalação do contador de água) quando um imóvel abandonado volte a ser reutilizado de forma definitiva, (entendesse por definitiva desde que permaneçam ocupados por um tempo mínimo a definir).



## DIÁRIO DE BORDO

- Incentivar ao aparecimento de parcerias conjuntas com o município para concorrer ao programa 2020.
- Lidar com as objeções e transformá-las em oportunidades.
- Criar um programa de “ocupação férias jovem para pequenas obras como pinturas e ajudar profissionais em trabalhos (ex.: carpintaria, eletricidade, canalização, costura, etc). Remunerado com incentivos, pagamento de livros escolares, semana de em colónia balnear, turismo de grupo, etc.
- ✓ Demonstrar que determinadas obras mínimas podem tornar eficaz a reutilização do edifício (ou seja desmistificar que a recuperação passa pela demolição e reconstrução)
  - Eficiência energética, (janelas PVC com vidro duplo, sempre que possível e aconselhável telhados em chapa de sanduiche a imitar a telha lusa, porta com rutura térmica)
  - Canalizações em PEX com perda de calor reduzida.
  - Sempre que os pisos de madeira estejam danificados substitui-los por outros de madeira (vigas de cofragem e MDF, é de rápida aplicação e evita a necessidade de reforço da estrutura do edifício, além de que permite o acabamento com qualquer dos modernos materiais existentes).
  - Paredes interiores em “tabique” degradadas substitui-las por gesso cartonado montado em estrutura metálica com isolamento sonoro. O mesmo com os tetos.
  - Paredes exteriores degradadas no interior revesti-las com gesso cartonado e isolamento térmico.
- ✓ Usando a ideia do Fernando Miguel estabelecer de imediato contactos com faculdades de engenharia e arquitetura no sentido de criar um programa de recuperação que reflita a os interesses do município na regeneração urbana.
  - Será de vital importância que se pegue em edifícios icónicos atualmente degradados passíveis de recuperação que demonstre o atual e o previsto depois das obras (ajuda a encontrar interessados)



## DIÁRIO DE BORDO

Miguel Figueiredo

- ✓ Qual é o mercado que procuramos atingir?
- ✓ Qual é o produto que se pretende vender?

Luís Branco

- ✓ Não nos devemos limitar à ARU, mas sim a todo o concelho. Existem determinados edifícios marcantes que se podiam mostrar recuperados – através de manipulação digital, vender a ideia a proprietários;
- ✓ Proposta: Atrair populações jovens, principalmente as populações flutuantes (professores, estudantes).

Miguel Figueiredo

- ✓ A Câmara intervinha num quarteirão, colocava-se no mercado um determinado produto: ex. alojamento local?
- ✓ Serão os proprietários que não demonstram interesse?
- ✓ Não será o produto que não é atrativo?
- ✓ Não será necessário criar um “chapéu” de imagem para reforçar a ideia de viver no centro?

Armando Constâncio

- ✓ O que precisamos é efetivamente de uma operação de marketing para vender o Centro. Tornar “chique” e moda viver no Centro.

Anibal Curto

- ✓ A intervenção no edificado no Centro tem constrangimentos:
  - A dimensão dos edifícios de forma isolada
  - A falta de habitabilidade
  - A dificuldade em criar estacionamento privado (há dois ou três edifícios que se venderam bem porque têm estacionamento)



## DIÁRIO DE BORDO

- Usar o marketing – dar exemplos para haver réplicas – pegar num quarteirão e fazer uma operação piloto.

Armando Constâncio

- ✓ Se for feita uma operação concertada, qual o constrangimento técnico para cobrir algumas ruas e torna-las em galerias comerciais cobertas?!

Fernando Miguel

- ✓ Em resposta à questão do Armando Constâncio – tecnicamente parece-lhe viável a execução desta proposta:
  - A Câmara não deve ser responsável por promover, devendo ter o papel de patrona;
  - Deve apoiar os privados criando condições para se desenvolverem atividades – ex: creche
  - Em edifícios públicos deve a Câmara reabilitar para arrendar.

Miguel Figueiredo

- ✓ Porque nos tornámos uma sociedade “automobilizada”, vivemos na periferia e o centro fica vazio depois do encerramento dos serviços municipais. Não existindo pequenas atividades, a rua desapareceu como uma extensão do espaço privado.

Armando Constâncio

- ✓ O centro tem de ser reinventado, incluir inovação;
- ✓ A TUMG devia ter no centro uma linha azul nas ruas pedonais.

Miguel Figueiredo

- ✓ Proposta para definir os fatores necessários à conceção de um produto para o Centro: Quais os parceiros? Os meios? Que funções? Que mercado?

Armando Constâncio



## DIÁRIO DE BORDO

- ✓ Por que razão se vai colocar no Atrium um serviço público que poderia ser colocado na Resinagem?
- ✓ O programa PORTUGAL 2020 tem dinheiro para o Mercado Municipal? (Referiu o arq. Miguel que desde que integrado numa estratégia de reabilitação urbana, a tipologia não estava condicionada à partida).

Carlos Logrado

- ✓ Teve intenção de adquirir um imóvel no centro, por várias vezes, e nunca conseguiu, pelos altos valores praticados. A ação da Câmara não pode influenciar uma baixa de preços?
- ✓ O Centro tem de ser visto como uma oportunidade, mas para tal temos de ter uma atitude didática.

Luís Branco

- ✓ A área ainda degradada do património Stephens deveria ser transformada em zona de bares e restaurantes;
- ✓ A discussão deveria centrar-se mais em propostas para criar incentivos à regeneração urbana para todo o Concelho e menos para uma operação do no Centro.

**Presentes:** Miguel Figueiredo, Inês Marrazes, Fernando Miguel Mendes, Luís Manuel Ferreira Branco, Armando Gonçalves, Constâncio Santos, Adriano Ferreira Paiva, Sandra Cristina da Silva Nunes