

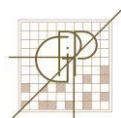


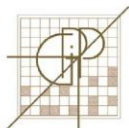
**CÂMARA MUNICIPAL
DE VILA REAL**

CENTRO HISTÓRICO

Proposta

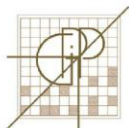
Fevereiro de 2021





ÍNDICE

I.	ÂMBITO DE INTERVENÇÃO	3
1.	Delimitação da ARU	3
2.	Critérios de delimitação da ARU	6
II.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS.....	8
1.	Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real (PUCVR)	8
2.	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Vila Real.	12
III.	SÍNTESE DA ANÁLISE E DIAGNÓSTICO	24
1.	Sócio-económica	24
2.	Parque edificado	28
3.	Espaço Público	31
IV.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	35
V.	METODOLOGIA DA PROPOSTA	39
1.	Edificado	39
2.	Espaço Público	44
VI.	PROPOSTA DA ORU/PROGRAMA DE AÇÃO.....	45
1.	Operação Qualificar e Dignificar – Edifícios	49
2.	Operação Animar e Dinamizar – Atividades económicas.....	50
3.	Operação Equipar e Atrair – Equipamentos	52
4.	Operação Viver e Conviver – Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva.....	55
5.	Operação Conetar e Comunicar – Infraestruturas Urbanas	57
VII.	PLANEAMENTO OPERACIONAL E FINANCEIRO DA ORU.....	60



VIII. MODELO INSTITUCIONAL.....	64
1. Modelo de Gestão.....	64
2. Modelo de Execução	64
3. Condições de aplicação dos instrumentos de execução/Delegação de competências.....	65
IX. QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES PROPOSTAS	67
1. Benefícios fiscais	67
2. Incentivos municipais.....	74
3. Incentivos e instrumentos financeiros	75
4. Outros incentivos	76
PEÇAS DESENHADAS	77

I. ÂMBITO DE INTERVENÇÃO

1. DELIMITAÇÃO DA ARU

A área de intervenção do presente estudo abrange a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico, englobando a zona central da cidade/ Centro Cívico, desde o Largo do Pioledo, a norte, até ao cemitério de S. Dinis, na Vila Velha, a sul. Inclui também o Bairro dos Ferreiros, a nascente. Com uma área total de 36,4 hectares, esta área inicial, delimitada e aprovada em abril de 2014¹, viria a sofrer uma ampliação de 19,27 hectares em novembro de 2017², materializada em dois setores distintos da cidade de Vila Real: norte/ noroeste, integrando o Mercado Municipal, e sul/ sudeste, incluindo agora a totalidade da Rua Miguel Bombarda, a Avenida 5 de outubro e as zonas da antiga Estação de Comboios e da antiga Zona Industrial. Devido a esta ampliação, a ARU do Centro Histórico possui atualmente uma área total de **55,67 hectares**.

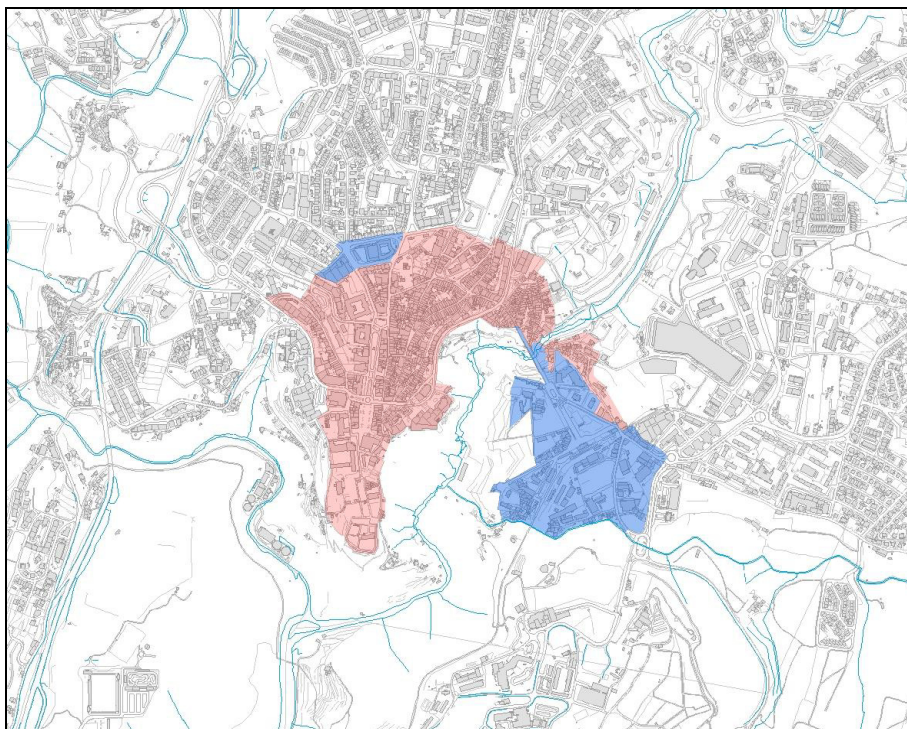


Figura 1: ARU – Delimitação inicial (vermelho) e ampliação (azul)

¹ Aviso 5438/2014, de 29 de abril

² Aviso 13233/2017, de 3 de novembro.

"A alteração contempla, a norte, a área do Mercado Municipal, com vista a integrar na ARU este equipamento, entendido como âncora desta zona da cidade e com necessidade de reabilitação. De igual modo são incluídos os edifícios onde se incluem o hotel e a antiga estação de camionagem - Cabanelas, carentes de intervenção que os valorize funcionalmente e promova a sua integração na envolvente do centro histórico da cidade. A integração da área a sul tem como objetivo a qualificação de toda esta zona, entendida como charneira entre o centro histórico e a Universidade, e tendo em conta o papel que é dada à existência deste equipamento e dos seus utentes na estratégia de reabilitação do centro. Por outro lado, trata-se de uma importante "porta" de acesso ao centro, nomeadamente através da Alameda da Estação que conduz à ponte metálica, bem como constitui um ponto de interesse panorâmico, em especial a zona da meia Laranja. Acresce ainda a existência de diversos projetos de reabilitação para a zona, os quais interessa acolher e incentivar, na perspetiva de uma requalificação global da cidade."³

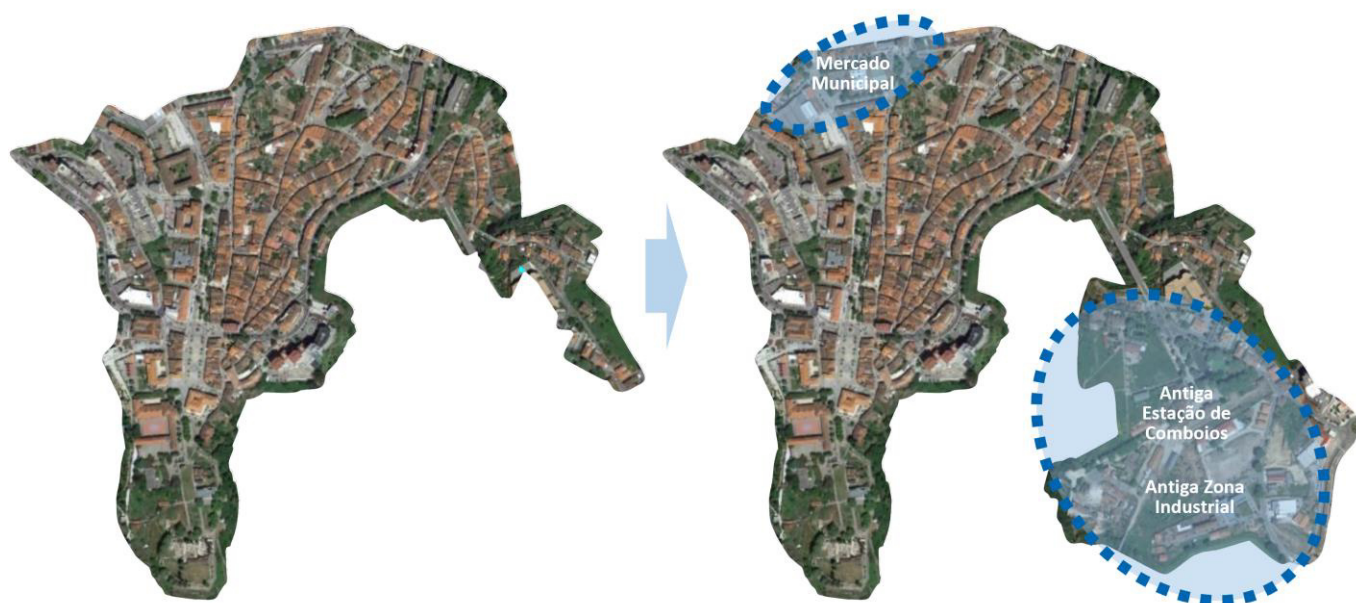


Figura 2: ARU Centro Histórico – Área de Intervenção inicial (2014) e zonas objeto de ampliação

³ Proposta de redelimitação da ARU do Centro Histórico, agosto de 2017.



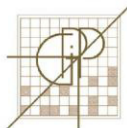
Figura 3: ARU do Centro Histórico – Área de Intervenção atual

A presente **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** a levar a cabo no Centro Histórico, assume-se como **Sistemática**, uma vez que visa, de forma integrada, a estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da ARU do Centro Histórico, dirigindo-se as mesmas à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, das atividades económicas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objectivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.

À semelhança do que havia acontecido com a ARU de 2014⁴, a ORU será aprovada através de instrumento próprio que, para além de identificar o tipo de operação, contém o Presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Para a elaboração do PERU do Centro Histórico foi previamente efetuada uma caracterização do edificado e do espaço público apresentadas na forma de fichas, ao qual se seguiu um diagnóstico que levou à aferição dos objetivos estabelecidos no caderno de encargos, com vista a inverter o ciclo vicioso da degradação do edificado.

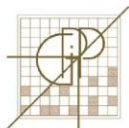
⁴ A respetiva ORU foi aprovada em 2016 - Aviso 3356/2016, de 11 de março.



2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

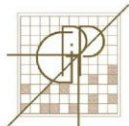
A ARU da cidade de Vila Real pretende abranger uma área de inegável valor histórico, cultural e patrimonial da cidade de Vila Real, formada por três zonas contíguas: a Vila Velha, o Bairro dos Ferreiros e o Centro Histórico de Vila Real. Trata-se de zonas que possuem uma funcionalidade própria, mas que funcionam numa lógica de complementaridade, justificando a adoção de uma estratégia de reabilitação urbana única. Pelo exposto, os critérios que estiveram na base da sua delimitação foram:

- O limite da ARU do Centro Histórico parte do já existente na ACRRU do Centro Histórico, correspondendo aos limites dos Planos de Pormenor do Centro Cívico, do Bairro dos Ferreiros e da Vila Velha;
- A inclusão do centro histórico nos limites da ARU justifica-se pelo facto de se tratar do centro nevrálgico da cidade, local de passagem e encontro de alguns dos principais eixos viários urbanos estruturantes, assumindo-se não só como a área comercial por excelência da cidade, com o comércio tradicional, como também pelo local onde é possível encontrar o maior número de valores arquitetónicos da cidade e pela franca oferta de equipamentos sociais e administrativos. É uma área onde é nítida a tendência de descativação da função habitacional, sobretudo nos eixos com maior atividade económica, sendo visível uma degradação dos pisos superiores dos imóveis que importa reverter;
- A inclusão da Vila Velha justifica-se não só pela importância histórica, cultural e social associada, visto tratar-se do primeiro núcleo ocupado na cidade, como pelo facto de se tratar de uma zona de carácter marcadamente habitacional que, ou se encontra praticamente abandonada (na área intramuros), ou apresenta um casario cujas condições de salubridade e de conforto se encontram extremamente degradadas (área extramuros). Possui um conjunto de edifícios detentores de elevado relevo patrimonial, que marcam a estrutura medieval da cidade;
- A inclusão do Bairro dos Ferreiros justifica-se pelo facto de se tratar de um bairro que se encontra totalmente integrado no centro histórico de Vila Real, embora constituindo uma parte especial deste, nomeadamente



pela sua localização geográfica, pela diferença de contatos e pela debilidade da estrutura socioeconómica da população residente. Localizado nas margens do rio Corgo, possui uma estrutura edificada muito peculiar do ponto de vista arquitetónico que urge intervir;

- A ampliação da ARU permitiu integrar nela todo o restante território que corresponde ao centro cívico e histórico da cidade, e que inclui um conjunto de edifícios privados, equipamentos públicos, e espaço público envolvente que necessitam de intervenções de requalificação;
- A ampliação da ARU permitiu ainda o alargamento da estratégia de reabilitação urbana promovida pelo Município a uma área fisicamente contígua à ARU inicial e funcionalmente relacionada, integrando, a norte, o Mercado Municipal, um equipamento âncora desta zona da cidade e com necessidade de reabilitação e, a sul, a área charneira entre o centro histórico e a Universidade, onde se pretende promover uma intervenção integrada de reabilitação, na perspetiva de uma requalificação global da cidade. Ainda no setor sul realça-se a presença da antiga estação dos Caminhos-de-ferro da linha do Corgo, espaço que constitui um elemento patrimonial de forte identidade histórica da cidade e que conferem ao local um valor cultural e paisagístico que importa preservar.



II. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS

1. PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VILA REAL (PUCVR) 5

Consultada a Planta de Zonamento do PUCVR verifica-se que a ARU/ ORU se enquadra nas seguintes classificações de uso do solo:

1) Solo Urbano:

1.1) Espaços centrais (estruturados)

1.1.1) Centro da Cidade

1.1.2) Centralidade Nascente

ARTIGO 39.º

1- Os espaços centrais correspondem a áreas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias e equipamentos, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

ARTIGO 40.º

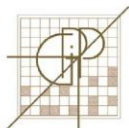
1- Nos espaços centrais estruturados e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;

b) Integrar-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela Câmara Municipal, os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

2- Nas operações de loteamento e nos espaços centrais a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

⁵ Dado que se prevê que a publicação deste Plano ocorra antes da aprovação do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, optou-se por enquadrar desde já a ARU/ORU respetiva neste IGT, e não nas Normas Provisórias do PUCVR, que serão revogadas com a publicação referida.



a) O índice de utilização e da altura fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 1,2 e 17 metros ou 5 pisos acima da cota de soleira;

b) A percentagem máxima de impermeabilização é de 80%.

3- Excetua-se dos números 1 e 2 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

1.2) - Espaços habitacionais

1.2.1) Tipo I (estruturado)

1.2.2) Tipo II (estruturado)

ARTIGO 41.º

1- *Os espaços habitacionais correspondem a áreas de edificação em que o uso dominante e o habitacional, integrando os usos complementares de comércio, serviços, equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública, admitindo-se ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação.*

2- *Os espaços habitacionais subdividem-se nas seguintes subcategorias funcionais:*

a) *Tipo I, em que as tipologias existentes são predominantemente de moradia, comum ou dois fogos;*

b) *Tipo II, em que as tipologias existentes são predominantemente constituídas por edifícios de habitação coletiva.*

ARTIGO 42.º

1- *Nos espaços estruturados (habitacionais tipo I) e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou de ampliação dos edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos e recuos dominantes na frente urbana em que a operação se insere, não pode ser superior a 70% da área total do prédio.*

2- *No caso de operação de loteamento e nos espaços a estruturar, o índice de utilização máximo será de 0,45 e a percentagem máxima de impermeabilização de 50%.*

3- *Em qualquer das situações a que se referem os números 1 e 2 anteriores, a altura máxima da fachada e a correspondente a três pisos acima da cota de soleira ou 11 metros, sem prejuízo do estabelecido do cumprimento da moda da cêrcea da frente urbana respetiva.*

ARTIGO 43.º

1- *Nos espaços estruturados (habitacionais tipo II) e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento as seguintes condições:*



a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;

b) Integrarem-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela Câmara Municipal, os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.

2- Nas operações de loteamento e nos espaços a estruturar, sem prejuízo do cumprimento das condições de execução definidas para cada SUOPG, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

a) O índice de utilização e da altura da fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 1,0 e 17 metros ou 5 pisos acima da cota de soleira;

b) A percentagem máxima de impermeabilização é de 75%.

3- Excetuam-se dos números 1 e 2 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos e recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

1.3) – Espaços verdes

1.3.1) Áreas verdes de utilização coletiva

1.3.2) Áreas verdes de enquadramento

ARTIGO 49.º

2- As áreas verdes de utilização coletiva integram o Parque do Corgo e os espaços verdes destinados a fruição do espaço público, nos quais se admitem intervenções e instalação de estruturas construídas que visem a sua utilização e vivência.

3- Nas áreas verdes de utilização coletiva deverão ser utilizadas, preferencialmente, espécies autóctones ou bem-adaptadas às condições edafoclimáticas.

4- Nas áreas verdes de enquadramento e sem prejuízo do uso atual e da legislação geral aplicável, é interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte, exceto se destinados a gestão de combustível por razão de segurança contra incêndio florestal.

5- Nas áreas verdes de enquadramento admitem-se as obras inerentes a:

a) Ampliação das edificações pré-existentes até 50% da área de construção existente e até ao máximo de 200 m²;

b) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefones, gás e rodovias;

c) As necessárias à sua qualificação como áreas verdes de utilização coletiva,



promovendo a continuidade das áreas verdes públicas atuais, nomeadamente pela criação de percursos pedonais.

1.4) – Espaços de uso especial

1.4.1) Espaços de equipamentos

ARTIGO 51.º

1- Os espaços de equipamentos destinam-se a instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva.

2- Nestas áreas admitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor, desde que:

- a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto a volumetria, alinhamentos, recuos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;*
- b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário a atividade gerada;*
- c) O índice de utilização resultante, no caso da ampliação, não seja superior a 1,0.*

3- No caso de equipamentos de natureza privada, o uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infraestrutura de interesse público, admitindo-se a coexistência de outros usos desde que a área de terreno que lhes seja afeta não seja superior a 40% da área total do terreno qualificado como "espaço de equipamento" e seja garantida a compatibilidade com o uso dominante.

Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

ARTIGO 70.º

SUOPG8: Antiga Zona Industrial

Uso dominante: Habitação e serviços.

Parâmetros urbanísticos: Artigo 39º e 40º (Espaço Central – Centralidade nascente).

Objetivos específicos:

- 1) Promover uma nova centralidade;*
- 2) Eliminar a fragmentação urbana;*
- 3) Priorizar intervenções relacionadas com a mobilidade suave, como e o caso da relação com a Ecovia do Corgo, da UTAD com a Biblioteca e com a futura ponte pedonal do Corgo;*
- 4) Assegurar a criação de um parque de estacionamento dissuasor em interface com os transportes coletivos;*



5) Promover a regeneração da antiga estação de caminho-de-ferro e garantir a permeabilidade transversal do espaço canal na ligação pedonal e ciclável da Antiga Zona Industrial com o Jardim da Estação.

2) Solo Rústico:

2.1) Espaços florestais de uso múltiplo

ARTIGO 27.º

1- Nestes espaços o uso dominante é o florestal, correspondendo a áreas de bosques ou a áreas densamente arborizadas em encostas de enquadramento de cursos de água, sendo considerados essenciais para a qualificação e compartimentação da paisagem.

2- Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as consideradas complementares ou compatíveis com o uso dominante.

Relativamente à Planta de Condicionantes, é possível verificar que toda a área afeta à ORU se encontra em Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro (ZEP-ADV). Para além disto, verifica-se a incidência de outras servidões, essencialmente relacionadas com os bens patrimoniais aí existentes, como sejam o Limite da zona de proteção e o Limite da área *non aedificandi*, atribuído aos imóveis classificados.

2. PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (PEDU) DE VILA REAL

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Vila Real estabelece três eixos no seu programa de ação: Promoção da Mobilidade Sustentável, Regeneração do Centro Histórico, e Inclusão Social, Combate à Pobreza e Discriminação.

Como incidência nestes 3 eixos, foram concretizados 3 Planos no âmbito da candidatura ao Programa de financiamento "Norte 2020", que ditam as principais orientações de cada Plano e quais as ações específicas para o seu desenvolvimento.

Neste contexto surgem: o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) e o Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

É importante destacar que ao nível do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Vila Real, na sua componente PARU e PMUS, a área da ORU enquadra uma quantidade significativa de espaço público que será intervencionado neste âmbito.

Assim, serão intervencionadas as seguintes ruas e espaços públicos:

1) Reabilitação do Espaço Público da Avenida Carvalho Araújo



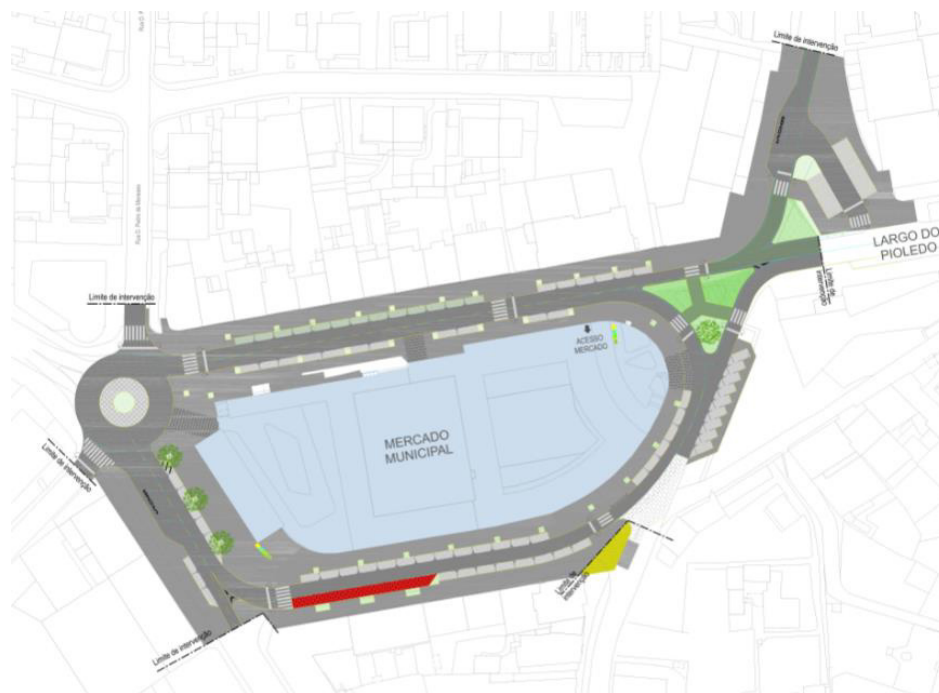
Com a requalificação da Avenida Carvalho Araújo pretende-se recuperar o papel competitivo do centro histórico de Vila Real através da promoção do seu repovoamento, da introdução de novas funções ao nível de equipamentos públicos e privados que possam funcionar como âncoras de atração de população e novos moradores, criando condições de vida que se aproximam de um padrão de excelência, quer do ponto de vista da qualidade

do ar e redução do ruído, quer do ponto de vista de proporcionar uma vida mais ativa e segura, com o reforço das zonas qualificadas de estadia e socialização.

Esta requalificação visa aumentar o modo pedonal como principal modo de deslocação, reforçando a atratividade comercial nas zonas intervencionadas para a instalação de comércio e serviços, aumento potencial das condições de saúde dos utilizadores, reforço da utilização dos Transportes de Passageiros Urbanos, diminuição do ruído ao longo daqueles arruamentos e melhoria da qualidade de vida dos utentes, moradores e trabalhadores naquelas zonas.

Pretende-se a sua adaptação em termos de segurança e conforto à intensidade de utilização e à natureza dos utentes, em especial os de mobilidade condicionada e os ciclistas, através do aumento dos passeios e pavimentos mais seguros.

2) Reabilitação da Zona Envolvente do Mercado Municipal

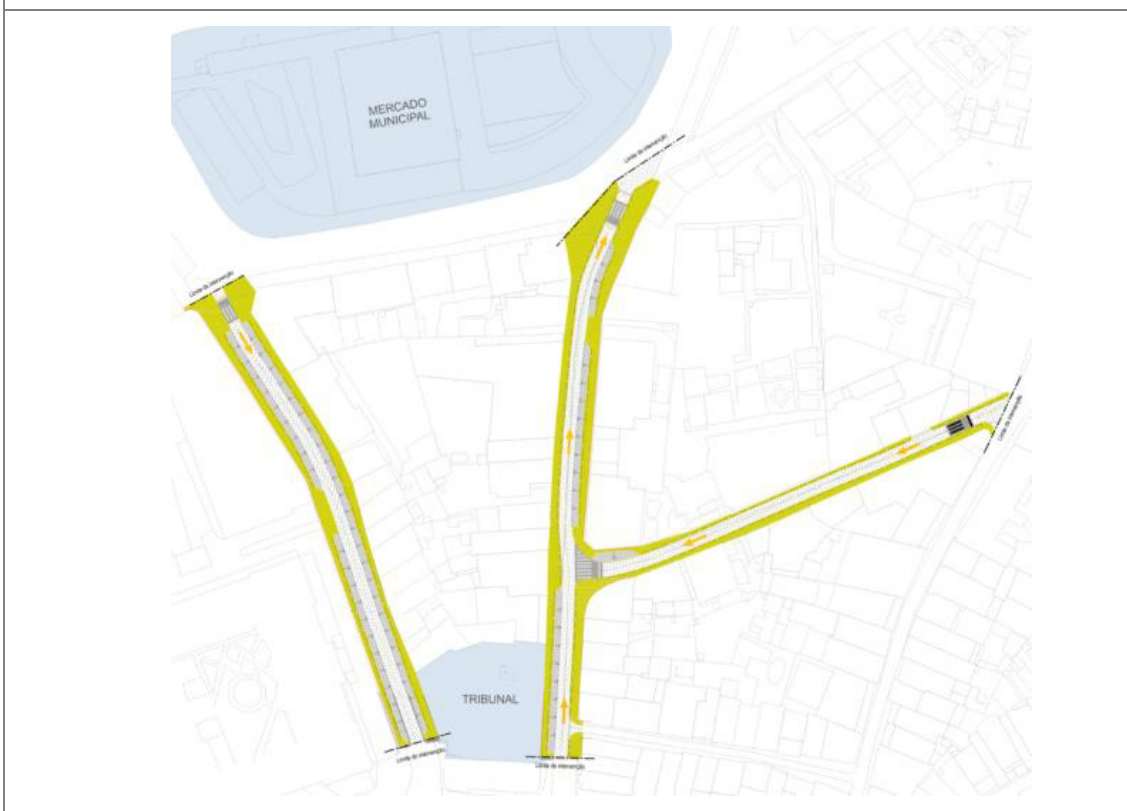


O desenvolvimento do Projeto teve em consideração os seguintes Princípios Orientadores:

- Conferir uma coesão de imagem urbana entre a malha existente, a ponte e a nascente, e com a intervenção prevista para a Reabilitação do Quarteirão do Tribunal, Rua Isabel de Carvalho, Rua Alexandre Herculano, Rua Marechal Teixeira Rebelo, Rua do Rossio e respetivas envolventes;
- Atender à multiplicidade de funções do espaço público, adaptando-o em segurança e conforto, em especial os utentes de mobilidade condicionada;
- Facilitar a leitura do sistema urbano, mediante a utilização de cores e materiais nas travessias pedonais, o redimensionamento da iluminação pública, a alteração das paragens de TPU e do mobiliário urbano;

- Requalificar os passeios, aumentando a sua largura útil, introduzindo novos pavimentos, mais seguros a mobilidade condicionada;
- Assegurar a visibilidade e acessibilidade aos vários equipamentos públicos e privados existentes, nomeadamente o Mercado Municipal;
- Assegurar condições para a montagem de esplanadas no espaço público, no que respeita à sua localização, área, condições de segurança e conforto climático;
- Reforçar a atratividade do Centro Histórico através do aumento do potencial de vivência daquele espaço público, da redução do conflito entre peões e automóveis e diminuição do ruído;
- Assegurar a adequação das espécies arbóreas e arbustivas às condições climáticas e à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos;
- Aproveitar e valorizar as infraestruturas, equipamentos e materiais atuais, pelo que se deverá manter o mais possível o existente.
- Avaliar as soluções do ponto de vista ambiental, no que diz respeito à emissão de GEE, ao ruído, e ao aproveitamento das águas pluviais.

3) Reabilitação dos Arruamentos do Quarteirão do Tribunal (Ruas Dom Pedro de Castro, Dona Margarida Chaves e Isabel de Carvalho)



O desenvolvimento do Projeto teve em consideração os seguintes objetivos:

- Reabilitação do espaço público, através do favorecimento dos modos suaves, intervindo no desenho da estrutura viária, regulando o estacionamento de superfície e cargas e descargas;
- Regeneração do espaço público, com mudança de pavimentos e realocação de infraestruturas;
- Alteração e reconfiguração do mobiliário urbano existente, nomeadamente a iluminação pública, com aumento da eficiência energética;
- Introdução de soluções, ao nível do desenho urbano, que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos, introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, eliminação de obstáculos à circulação pedonal e nova sinalética.

4) Reabilitação dos Arruamentos da Envoltente da Câmara Municipal (Ruas Irmã Virtudes, Camilo Castelo Branco e Rua Nova)



O desenvolvimento do Projeto teve em consideração os seguintes objetivos:

- Reabilitação do espaço público, através do favorecimento dos modos suaves, intervindo no desenho da estrutura viária, regulando o estacionamento de superfície e cargas e descargas;
- Regeneração do espaço público, com mudança de pavimentos e realocização de infraestruturas;
- Alteração e reconfiguração do mobiliário urbano existente, nomeadamente a iluminação pública, com aumento da eficiência energética;
- Introdução de soluções, ao nível do desenho urbano, que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos, introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, eliminação de obstáculos à circulação pedonal e nova sinalética.

5) Reabilitação dos Arruamentos Rua do Rossio e Alexandre Herculano



O desenvolvimento do Projeto teve em consideração os seguintes objetivos:

- Reabilitação do espaço público, com a criação de uma via partilhada entre veículo e peão, através do nivelamento do piso;
- Regeneração do espaço público, com mudança de pavimentos e realocação de infraestruturas;
- Alteração da iluminação pública, com aumento da eficiência energética;
- Introdução de soluções, ao nível do desenho urbano, que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos, introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, introdução de elementos de conforto climático e de zonas de descanso, eliminação de obstáculos à circulação pedonal e nova sinalética.

6) Reabilitação da Rua Marechal Teixeira Rebelo



O desenvolvimento do Projeto teve em consideração os seguintes objetivos:

- Reabilitação do espaço público, através do favorecimento dos modos suaves, intervindo no desenho da estrutura viária, regulando o estacionamento de superfície e cargas e descargas;
- Regeneração do espaço público, com mudança de pavimentos e realocação de infraestruturas;
- Alteração e reconfiguração do mobiliário urbano existente, nomeadamente a iluminação pública, com aumento da eficiência energética;
- Introdução de soluções, ao nível do desenho urbano, que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos, introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, eliminação de obstáculos à circulação pedonal e nova sinalética.

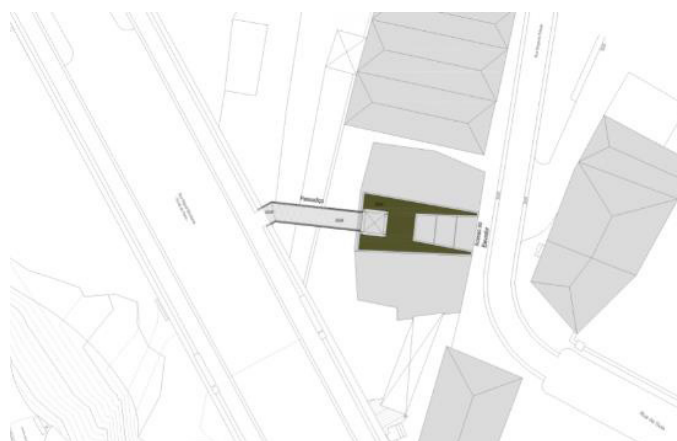
7) Reabilitação das Ruas do Seixo, D. Pedro de Castro e D. António Valente da Fonseca



O desenvolvimento do Projeto teve em consideração os seguintes objetivos:

- Reabilitação do espaço público, requalificando as suas funções através do favorecimento das atividades de andar e estar, intervindo no desenho da estrutura viária, regulando o estacionamento à superfície, e cargas e descargas;
- Regeneração do espaço público, implicando a mudança dos pavimentos e a realocação de infraestruturas, a alteração e reconfiguração do mobiliário urbano existente e a remodelação da iluminação pública através da promoção da eficiência energética;
- Introdução ao nível do desenho de soluções urbanas que conduzam à diminuição da velocidade de circulação dos veículos, à melhoria da segurança no espaço público, à introdução de novos pavimentos, mais seguros e adaptados a mobilidade condicionada, à introdução de elementos de conforto climático através da arborização dos arruamentos e de zonas de descanso, e à eliminação de obstáculos à circulação pedonal e nova sinalética.

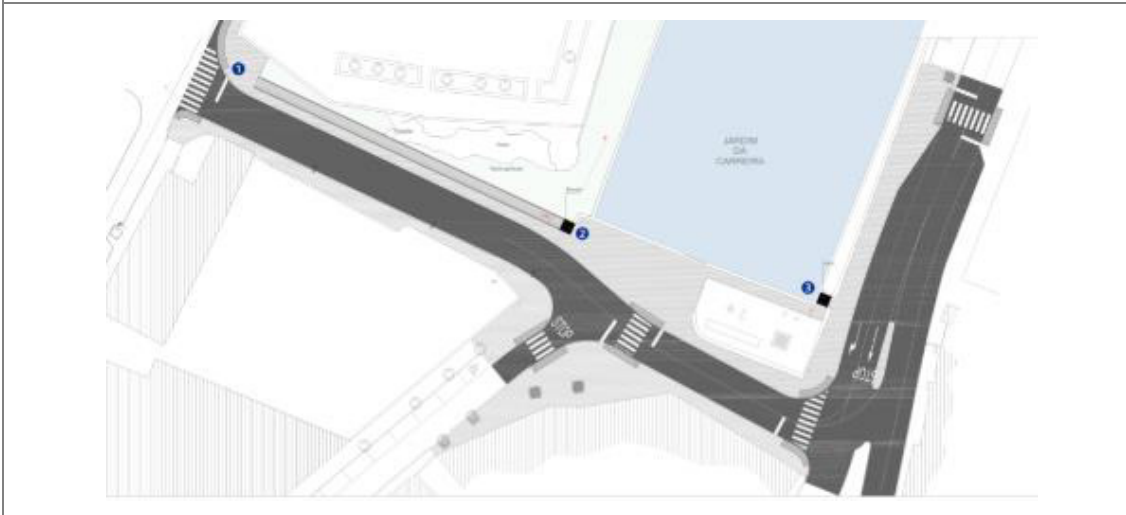
8) Instalação de Meio Mecânico do Bairro dos Ferreiros



Em relação à instalação do meio mecânico no Bairro dos Ferreiros, as soluções desenvolvidas consideram os seguintes princípios:

- Incentivar a mobilidade pedonal como modo de deslocação preferencial, reforçando a atratividade comercial e habitacional do Bairro dos Ferreiros, contribuindo para a integração e densificação do sistema alternativo de mobilidade, interligando o Bairro com o Centro Histórico, rede de TPU e principais eixos estruturantes pedonais;
- Assegurar a correta integração entre os meios mecânicos a instalar e o espaço público envolvente, bem como com as edificações existentes na sua proximidade;
- Aproveitar e integrar as redes de Infraestruturas existentes;
- Requalificar e ampliar os espaços verdes de enquadramento nas áreas expectantes ou abandonadas;
- Avaliar as soluções propostas do ponto de vista ambiental com especial atenção à emissão de GEE, ao ruído, à iluminação pública e ao aproveitamento das águas pluviais.

9) Reabilitação do Arruamento e Instalação de Meio Mecânico da Rampa do Calvário



Na Rampa do Calvário, para além da instalação do meio mecânico, deverão ser reabilitados os arruamentos adjacentes, tendo em consideração os seguintes princípios:

- Adaptar o espaço público às diversas funções que comporta, à natureza e intensidade de utilização com especial atenção às condições de segurança e conforto para os utentes de mobilidade condicionada;
- Incentivar a mobilidade pedonal como modo de deslocação preferencial;
- Melhorar os elementos do sistema urbano mediante a utilização adequada de materiais, requalificação de faixas de rodagem, passeios, travessias pedonais, paragens de TPU, rampas galgáveis, caldeiras, mobiliário e sinalética;
- Aproveitar e integrar as redes de Infraestruturas existentes;
- Requalificar e ampliar os espaços verdes de enquadramento nas áreas expectantes ou abandonadas;
- Avaliar as soluções propostas do ponto de vista ambiental com especial atenção à emissão de GEE, ao ruído, à iluminação pública e ao aproveitamento das águas pluviais.

10) Reabilitação da zona envolvente da antiga estação dos caminhos-de-ferro



A requalificação da zona da Estação incidirá nos arruamentos Rua Augusto Rua, Avenida 5 de Outubro e Rua Monsenhor Jerónimo de Amaral (entre a zona do Miradouro e o entroncamento com a Rua Augusto Rua), Rua Madame Brouillard e Rua Visconde de Carnaxide (entre o entroncamento com a Rua Madame Brouillard e o entroncamento com a Rua do Alvão).

Irá compreender obras urbanísticas que envolvem a sobrelevação de pisos de circulação, a substituição de pavimentos criando zonas de "coexistência" entre tráfego automóvel e modos suaves, pavimentação/repavimentação das zonas de passeio existentes, alargamento e a criação de novas zonas de passeio e espaços de lazer, melhorando e desenvolvendo a rede existente com vista a disciplinar e incentivar a circulação pedonal; criação de uma rede ciclável contemplando a ligação/interação com a futura rede ciclável da UTAD e futura ciclovia do canal ferroviário.

11) Estruturação do eixo ciclável do centro da cidade – UTAD e Centro Comercial – Mateus



Com a criação desta ciclovia pretende-se reforçar as condições da estrutura física para o incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), com ligação das residências universitárias até à Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD), através da Alameda de Grasse, da Avenida João Paulo II e do canal do antigo caminho-de-ferro.

Simultaneamente pretende-se a ligação entre as zonas de e para os serviços de saúde de Mateus, mediante intervenção no antigo canal ferroviário, prolongando a ciclovia de ligação Centro da cidade - UTAD.

Os principais aspetos da presente intervenção pretendem:

- Reforçar as condições da estrutura física para incentivar a mobilidade ciclável e pedonal;
- Adaptar o espaço público em termos de segurança e conforto tendo em conta a utilização dos utentes, em especial os ciclistas;
- Nas interseções da faixa ciclável com as faixas de circulação automóvel, a travessia será assinalada com utilização de marcação de cor azul e implementação de barras de paragem;
- A rede de iluminação em zonas partilhadas por peões e ciclistas irá permitir aos utilizadores distinguir e antecipar obstáculos e situações de perigo no seu percurso.

III. SÍNTESE DA ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

1. SÓCIO-ECONÓMICA

Ao nível socioeconómico, a área de intervenção possui características que a distinguem de outras áreas da cidade. Analisando os dados comparativos da população residente na área de intervenção inicial (ARU de 2014), na cidade e no concelho, verifica-se que a população residente (em 2011) representa cerca de 10% da população da cidade Vila Real e aproximadamente 3% da população do concelho (ver Quadro 1). A evolução face a 2001 revela que **o Centro Histórico perdeu população residente** entre os últimos dois eventos censitários. Esta perda foi **da ordem dos 20%**. Relativamente ao número de famílias clássicas repetiu-se esta tendência, embora num grau menos acentuado (da ordem dos 16%), devido à diminuição da dimensão da família. A tendência de perda na área de intervenção (constituída pela agregação parcial de duas das três freguesias que constituem a cidade) não se verifica ao nível da cidade, verificando-se um aumento populacional no último período censitário.

De referir ainda, ao nível da dimensão do agregado familiar, que este local possui um valor ligeiramente inferior (2,4) ao da cidade (2,6) e ao do concelho (2,7).

Quadro 1: População residente, famílias e dimensão dos agregados (ARU de 2014)

		ARU Centro Histórico	Cidade Vila Real	Concelho de Vila Real
2001	População Residente	2194	16133	49957
	Peso (%)	100	13,6	4,4
	Famílias Clássicas	854	5625	16813
	Dimensão do Agregado	2,6	2,8	3,0
2011	População Residente	1746	17588	51850
	Peso (%)	100	9,9	3,4
	Famílias Clássicas	714	6876	19196
	Dimensão do Agregado	2,4	2,6	2,7

* Nota: Os valores para o Centro Histórico foram estimados a partir dos dados das diversas subsecções estatísticas em proporção ao número de alojamentos familiares clássicos existentes nas situações em que as mesmas se inseriam na área de intervenção de forma parcial.

Fonte: INE



Outros indicadores, como os que traduzem as relações de dependência e a distribuição etária da população residente, mostram mais uma vez o carácter distintivo da área:

- O **índice de envelhecimento** (256,3) é **mais do dobro do verificado na cidade** e no concelho (105,0 e 121,1, respetivamente), assim como o índice de dependência dos idosos, que na ARU é de 51,4, na cidade de 23,4 e no concelho de 26,9;
- O índice de dependência dos jovens (20,0) é menor do que o verificado nas divisões administrativas de hierarquia superior referidas (ambas com um índice de cerca de 22,0);
- A percentagem de população ativa (58,3%) é inferior à verificada na cidade e no concelho em quase 10 pontos percentuais;
- A população idosa (com mais de 65 anos) representa cerca de 30% da população residente ao passo que a população até aos 25 anos representa apenas 22% do total de residentes.

Analisando a área na perspetiva das atividades económicas, verifica-se um elevado nível de terciarização, traduzido na população empregada no setor terciário, correspondendo a cerca de 89% da população empregada. De referir que mais de um quarto da população é reformada e cerca de 37% não tem atividade económica (domésticas, estudantes, crianças). Apenas 4,7% dos residentes estão desempregados.

Relativamente aos níveis de instrução, verifica-se que mais de um quinto dos residentes (22%) tem o ensino superior completo, e que apenas 5% do total não sabe ler nem escrever, revelando uma população com um nível de qualificação superior ao verificado em outros locais da cidade.

Os dados estatísticos do INE, referentes aos Censos de 2011, revelam ainda que cerca de **24% dos alojamentos da área de intervenção estão vagos** (de um total de 1256).

Considerando a área de ampliação da ARU, e comparando a população residente nesta “nova” área com a população residente na cidade e no concelho, verifica-se que em 2011 residiam aqui apenas pouco mais de 1% da população da

cidade, assumindo um número residual à escala do concelho (0,4%). À semelhança do que acontece na ARU inicial, a evolução da população verificada no intervalo 2001-2011 indica uma perda de população residente, embora menos significativa do que a ocorrida no centro histórico consolidado (9%, contra 20%). Contrariamente ao verificado na ARU de 2014, aqui a evolução do número de famílias neste intervalo temporal praticamente estagnou (perda de apenas 1 família); não obstante, a dimensão média do agregado familiar diminuiu, ficando nos 2,3 no ano de 2011.

Quadro 2: População residente, famílias e dimensão dos agregados (ampliação)

		ARU ampliação	Cidade Vila Real	Concelho de Vila Real
2001	População Residente	256	16133	49957
	Peso (%)	100	1,6	0,5
	Famílias Clássicas	100	5625	16813
	Dimensão do Agregado	2,6	2,8	3,0
2011	População Residente	231	17588	51850
	Peso (%)	100	1,3	0,4
	Famílias Clássicas	99	6876	19196
	Dimensão do Agregado	2,3	2,6	2,7

* Nota: Os valores para A ARU ampliação foram estimados a partir dos dados das diversas subsecções estatísticas em proporção ao número de alojamentos familiares clássicos existentes nas situações em que as mesmas se inseriam na área de intervenção de forma parcial.

Fonte: INE

Os dados do Censos 2011 permitiram ainda constatar o seguinte, no tocante à população residente:

- O índice de envelhecimento (142,0) é superior ao verificado na cidade e no concelho (105,0 e 121,1, respetivamente); já o índice de dependência dos idosos, que nesta área é de apenas 18,5, situa-se abaixo do constatado nas divisões administrativas de hierarquia superior (23,4 na cidade e 26,9 no concelho);
- O índice de dependência dos jovens (13,0) é também menor do que o verificado nas divisões administrativas das demais realidades referidas;



- A percentagem de população ativa atinge os 76,0%, sendo semelhante à verificada à escala da cidade e no concelho;
- A população com mais de 65 anos representa cerca de 14% da população residente, sendo inferior em 16% ao verificado na ARU de 2014, situação que evidencia o envelhecimento da população no centro histórico consolidado.

No âmbito das atividades económicas, é evidente o elevado nível de terciarização desta área, com 83% da população empregada no setor terciário. A população desempregada representa 10% da população aqui residente, os reformados 20% e a população sem atividade económica atinge os 37%.

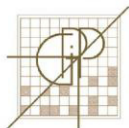
Relativamente aos níveis de instrução, verifica-se que apenas 3% da população residente não sabe ler nem escrever, sendo que a maioria (24%) possui o 1º ciclo do ensino básico completo. Destaca-se ainda o facto de 14% desta população ter o ensino superior completo.

Por fim, é de referir que os dados do INE de 2011 identificam **41 alojamentos vagos**, que correspondem a 23% do total de 181 alojamentos existentes.

A tabela seguinte sintetiza os dados acima apresentados, considerando agora a totalidade da ARU:

Quadro 3: Dados da população (ARU total)

		nº ou %
População Residente	2001	2 450
	2011	1 977
	variação	-23,9%
Famílias Clássicas	2001	954
	2011	813
	variação	-17,3%
População ativa (15 a 64 anos)		1193 60,4%
População com mais de 65 anos		556 28,1%
População com menos de 15 anos		232 11,8%
População empregada		651 32,9%

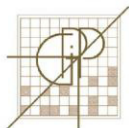


	nº ou %
População empregada no setor terciário	571 28,9%
População desempregada	105 5,3%
Reformados	483 24,4%
População sem atividade económica	731 37,0%
População que não sabe ler nem escrever	95 4,8%
População ensino superior completo	416 21,1%
Alojamentos vagos	472 23,9%
Índice de envelhecimento	239,3
Índice de dependência dos idosos	46,6
Índice de dependência dos jovens	19,5

2. PARQUE EDIFICADO

O resultado da caracterização e diagnóstico efetuado ao parque edificado da área de intervenção (ARU tal como delimitada/ aprovada à data de abril de 2014) revela que:

- Predominam os edifícios de cêrcea pouco elevada: 79% dos **904 edifícios** têm 2 ou 3 pisos (714 edifícios) e 9% tem apenas 1 piso (81 edifícios);
- Mais de metade dos edifícios necessitam de algum tipo de intervenção: 23% dos edifícios estão em mau ou péssimo estado de conservação (207 edifícios) e 33% em estado de conservação médio (298 edifícios);
- É uma área com muito potencial, pois cerca de 34% do edificado (307 edifícios) foi identificado como possuindo valor cultural ou arquitetónico sendo classificado como de qualidade ou patrimonial;
- A função habitacional tem vindo progressivamente a ser desativada, predominando o uso comercial ao nível do rés-do-chão dos edifícios, seguindo-se a habitação e os edifícios devolutos;

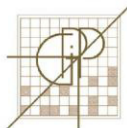


- Existe na área uma oferta diversificada de equipamentos de utilização coletiva e serviços públicos que lhe conferem uma grande atratividade, que ultrapassa a escala urbana atingindo mesmo uma escala regional.

No âmbito da ampliação da ARU, e particularmente para as novas áreas inseridas no seu limite, os trabalhos de caracterização e diagnóstico indicam que:

- Dos **110 edifícios** existentes⁶, 93% (102 edifícios) possuem uma cêrcea baixa, com 27% dos edifícios com apenas 1 piso (30 edifícios) e 65% com 2 ou 3 pisos (72 edifícios);
- Evidencia-se a necessidade de algum tipo de intervenção nos edifícios existentes, que atinge os 64% (71 edifícios), com 28% dos edifícios a encontrarem-se em mau ou péssimo estado de conservação (31 edifícios) e os demais 36% em razoável estado de conservação (40 edifícios);
- Especialmente, a maioria do edificado em mau ou péssimo estado de conservação localiza-se na zona entre a antiga estação dos comboios e a Praceta Meia-Laranja, evidenciando a necessidade acrescida de reabilitação e regeneração urbana desta área;
- Do total de edifícios existentes, 21% foi classificado como patrimonial ou de qualidade (23 edifícios), sinónimo do seu valor cultural, arquitetónico e histórico;
- Muito embora predomine a função habitacional (72 edifícios - 65%), com 48 edifícios totalmente habitacionais (44%) e 24 edifícios com habitação nos pisos superiores (21%), é de destacar a existência de 21 edifícios (19%) afetos exclusivamente a comércio e/ou serviços, armazenagem ou indústria;
- Foram identificados 17 edifícios totalmente devolutos, representando cerca de 15% dos edifícios existentes;
- São 7 os equipamentos de utilização coletiva existentes nesta área, com 3 deles a assumirem importância à escala municipal, devido aos serviços

⁶ Os 5 edifícios principais pertencentes à Antiga Fábrica da Cerâmica de Vila Real são aqui tratados como um, por se tratar de um conjunto.



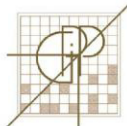
que disponibilizam: Mercado Municipal, Arquivo Municipal e Biblioteca Municipal.

Em suma constata-se, para a globalidade da ARU que agora se pretende programar, o seguinte:

- Um total de **1 014 edifícios**, com uma cêrcea dominante de 2 a 3 pisos (786 edifícios – 78% do total);
- Uma necessidade de intervenção a curto prazo em 23% do edificado existente (238 edifícios em mau ou péssimo estado de conservação) e a médio prazo em 33% (referente a 338 edifícios em razoável estado de conservação);
- Cerca de 1/3 do edificado existente possui valor cultural (330 edifícios);
- A função habitacional é mais evidente na margem esquerda do rio Corgo, enquanto na margem direita/ centro histórico consolidado predomina o comércio ao nível do piso térreo;
- Esta ampliação contribuiu para o reforço da oferta de equipamentos coletivos dentro da ARU do Centro Histórico, integrando equipamentos com peso a nível municipal.

Os dados acima apresentados, em forma de resumo, resultam de um trabalho de campo exaustivo, tal como expresso nas Fichas de Diagnóstico e Terapêutica do Edificado, e que suportou a elaboração de um conjunto de plantas de caracterização dos edifícios existentes:

- Planta nº1 - Edificado: número de pisos acima da cota de soleira;
- Planta nº2 - Edificado: ocupação/uso do rés-do-chão;
- Planta nº3 - Edificado: ocupação/uso dominante dos restantes pisos;
- Planta nº4 - Edificado: valor arquitetónico; e
- Planta nº5 - Edificado: estado de conservação.



3. ESPAÇO PÚBLICO

A área é marcada pela existência de espaços públicos com uma influência alargada como a Praça do Município/ Praça Camilo Castelo Branco e a Av. Carvalho Araújo, bem como a própria Vila Velha. Noutra escala de abrangência temos o Largo de S. Pedro/ Bombeiros Municipais, o Largo do Pioledo e o Jardim da Estação.

O último grande espaço público desta zona da cidade é o conjunto de artérias do centro mais antigo, que foram pedonizadas contribuindo para a modernização do comércio e, globalmente, criando uma imagem moderna e atrativa com evidente valorização do espaço e do edificado existente, muito dele de valor histórico-cultural e até patrimonial.

Os restantes espaços públicos, entendidos como locais de estar, de recreio e de socialização correspondem a locais de pequena dimensão associados ao quarteirão, como são: o largo Vilarealense, o parque infantil dos Quinchosos, o Largo da Misericórdia, a Praça Luís de Camões e o Largo dos Freitas, bem como os Largos do Prado, da Guia e de S. Lázaro, no Bairro dos Ferreiros, e a Praceta/ Miradouro da Meia-Laranja.

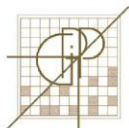
Os demais espaços públicos reportam-se às vias de circulação automóvel, estacionamento e passeios associados.

Especificamente na área de ampliação da ARU, constatou-se o seguinte:

Espaço Público Envoltente ao Mercado Municipal (Rua D. Pedro de Castro, Rua de Santa Sofia, Rua Alves Torgo e Largo do Pioledo)

A zona envoltente ao Mercado Municipal, que compreende as ruas D. Pedro de Castro, Santa Sofia, Alves Torgo e Largo do Pioledo, possui circulação automóvel de sentido único em todos os arruamentos que o circundam. Possui zonas de estacionamento adjacentes e paralelas à via nas ruas Santa Sofia e Alves Torgo e estacionamento perpendicular à via na Rua D. Pedro de Castro. Importa referir que neste arruamento existe uma praça de Táxis.

Apesar desta aparente boa organização espacial, a circulação automóvel na rua Dom Pedro de Castro possui alguns problemas funcionais dada a largura excessiva da faixa de rodagem, devendo ser promovido, através do desenho urbano, a organização formal deste arruamento.



Relativamente às zonas pedonais e muito embora de largura variável, os passeios possuem alguma dimensão oferecendo bastante conforto na sua circulação. No entanto, na designada Rua de Santa Sofia existe um passeio interrompido com patamar e degraus de acesso às lojas que não oferecem as condições de acessibilidade exigidas para a circulação de peões.

Considerando o tempo que decorreu desde a última intervenção neste espaço, os pavimentos das vias encontram-se, por norma, em razoável estado de conservação, e o dos passeios em mau estado de conservação. O mobiliário urbano, degradado, é insuficiente e desadequado, pelo que este espaço carece de elementos mais funcionais e melhor enquadrados com os espaços públicos adjacentes. Destaca-se que ao nível dos pavimentos existentes nas zonas pedonais, a betonilha esquartelada deverá ser substituída por material mais nobre e mecanicamente mais resistente, que se adapte melhor à função. O mobiliário urbano também deverá ser todo substituído e a oferta aumentar, nomeadamente zonas de estadia com recurso a bancos e papeleiras com canais separativos e cinzeiros incorporados. Aconselha-se a substituição das colunas e luminárias da rede de iluminação, optando por LED's.

Espaço Público da Antiga Zona Industrial (AZI) (Rua Madame Brouillard, Rua da Cerâmica, Rua da Fábrica, Rua Visconde Carnaxide e Praça da Biblioteca Municipal)

No âmbito da análise deste espaço público, e por estarem a decorrer as obras de Reabilitação da zona envolvente da antiga estação dos caminhos-de-ferro, serão analisados os espaços públicos referentes às ruas da Cerâmica, da Fábrica e à rua adjacente à Biblioteca Municipal e respetivo jardim / praça.

Relativamente ao jardim / praça frontal à Biblioteca Municipal, refere-se que este se encontra em bom/ razoável estado de conservação, sendo que tanto os pavimentos como o mobiliário estão bem preservados. O espaço é bastante funcional sendo formalmente constituído por zonas de jardim (relvado, espécies arbustivas e arbóreas), zonas pedonais e zonas de estadia, funcionando como praça de receção do equipamento municipal. O arruamento adjacente a este equipamento possui estacionamento e serve de acesso "sem saída" para as cargas e descargas necessárias. Os pavimentos deste acesso estão em razoável estado de



conservação, assim como os do estacionamento e a iluminação pública considera-se enquadrada tendo em conta a envolvente.

Por sua vez, nos arruamentos Rua da Cerâmica e Rua da Fábrica a realidade é bem distinta, as zonas pedonais não existem ou são exíguas, dominado o pavimento betuminoso referente à faixa de rodagem e, como mobiliário urbano existe apenas a iluminação pública. Os pavimentos dos passeios, quando existem, encontram-se degradados, ao passo que na faixa de rodagem, genericamente em razoável estado de conservação, denotam-se situações pontuais de alguma degradação.

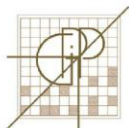
Espaço Público da Antiga Estação de Caminho-de-Ferro e Meia Laranja (Rua Dr. Augusto Rua, Avenida 5 de Outubro, Rua Monsenhor Jerónimo de Amaral e arruamentos adjacentes à Meia Laranja)

Tal como no espaço público descrito anteriormente, o decurso das obras de Reabilitação da zona envolvente da antiga estação dos caminhos-de-ferro fez com que, no âmbito desta ampliação apenas tenham sido analisados os espaços públicos referentes às ruas adjacentes ao miradouro da Meia Laranja.

Assim, refere-se que por serem ruas de acesso a zonas residenciais, são pouco ricas em termos de mobiliário e preveem apenas a faixa de rodagem, não enquadrando qualquer zona pedonal. Como mobiliário urbano existe apenas a iluminação pública. Por fim refere-se que, embora os pavimentos se encontrem, regra geral, em razoável estado de conservação, deve-se promover a sua reabilitação quando possível, de modo a conferir um maior conforto ao utilizador.

Resumidamente, a caracterização efetuada às diferentes tipologias de espaço público permitiu diagnosticar os seguintes problemas mais evidentes:

- Alguns arruamentos com passeios muito exíguos;
- Algumas passadeiras que, apesar de recentes, funcionalmente apresentam-se problemáticas (principalmente para os idosos);
- Desrespeito pelo condicionamento de algumas ruas ao trânsito automóvel;



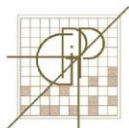
- Estacionamento algo anárquico nas zonas não pagas e até proibidas e estacionamento livre nos lugares de estacionamento a pagar;
- Falta de espaços verdes ou de utilização coletiva equipados, de proximidade;
- Pouca arborização de algumas zonas de percurso e das zonas de estacionamento;
- Degradação de pavimentos de passeios e de arruamentos, sobretudo junto às caldeiras das árvores;
- Grande panóplia de mobiliário urbano, algum pouco qualificado, outro vandalizado e outro ainda pouco confortável ou funcional;
- Na área sul da ampliação da ARU, constata-se a presença de grandes setores com espaço pouco qualificado, com ausência de passeios e de mobiliário urbano de suporte adequado;
- Ao nível das vivências e do usufruto por parte da população, a zona do Mercado Municipal, enquanto continuidade do centro histórico consolidado, é mais procurada e vivida, enquanto a zona da estação possui um carácter mais habitacional e de passagem, com exceção da Biblioteca Municipal.

A caracterização aqui apresentada suporta-se, à semelhança do que aconteceu para o edificado, nas várias visitas de campo efetuadas – e das quais resultaram as Fichas de Caracterização do Espaço Público e as seguintes plantas de caracterização do espaço público:

Planta nº6 - Espaço público: função;

Planta nº7 - Espaço público: tipo de pavimento; e

Planta nº8 - Espaço público: estado de conservação.



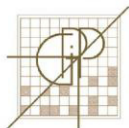
IV. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Com base nos seguintes princípios básicos, que devem articular-se entre si:

- Sustentabilidade das intervenções propostas;
- Manutenção da identidade do Centro Histórico;
- Criatividade das propostas que apontem para a revitalização e dinamização do Centro Histórico.

E nos objetivos principais estipulados na Lei 32/2012, de 14 de agosto e nas linhas de orientação definidas pelo município, os objetivos gerais do trabalho a desenvolver, que enquadrarão os objectivos mais específicos a estabelecer, centram-se em:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;



- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamento, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana;
- Integrar de forma mais clara e eficaz as diversas medidas de incentivo existentes;
- Dar acesso aos proprietários e títulos de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis;
- Incentivar a actividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

Estes objetivos foram aferidos com os resultados da fase de caracterização e diagnóstico, resultando como fundamentais para a área de intervenção seis objetivos específicos a concretizar pelas ações estruturantes propostas:



- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada, aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança contra incêndios;
- Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade;
- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes no Centro Histórico e das atividades instaladoras, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades;
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação;
- Captar mais investimento para a política de reabilitação do centro histórico.

Resulta na seguinte **visão para o Centro Histórico de Vila Real**:

Regeneração e Valorização do Centro Histórico de Vila Real, o que indubitavelmente passa pela identificação da sua vocação / vocações, bem como por um conceito de regeneração urbana e ambiental que permita apostar nas suas especificidades e, assim, contribuir para uma maior atração/dinâmica do território.

Assim sendo, esta visão materializa-se em:

- Valorizar a área pedonal, com a criação de áreas de estadia, mobiliário urbano, etc., para acrescer o conforto do espaço de utilização colectiva;



- Criar percursos para turistas, evidenciando particularidades do património;
- Minimizar/ disfarçar as fronteiras dissonantes do Centro Histórico de modo a diminuir a percepção ao nível do homem;
- Estratégia de ocupação dos edifícios livres para equipamentos, alojamento de estudantes ou para regeneração social;
- Regenerar os espaços colectivos como o Largo Pioledo, acrescentar zonas verdes de utilização colectiva e dinamizar o uso da Avenida Carvalho Araújo, aumentando o seu conforto;
- Acrescer o conforto do espaço público enquanto extensão e complemento das actividades funcionais;
- Incremento da habitação, na forma de arrendamento e para estratos mais jovens;
- Ocupação dos vazios na ótica da revitalização da cidade, promovendo o fecho da malha urbana;
- Valorizar e dar a conhecer a história da cidade, nas suas diversas vertentes;
- Densificar a rede de espaços verdes, promovendo a continuidade verde e a qualidade ambiental;
- Favorecer a complementaridade de usos entre as duas margens do rio Corgo e enfatizar a sua relação física e funcional – aproximar as duas margens.



V. METODOLOGIA DA PROPOSTA

Em função da análise e do diagnóstico realizados, foi definida a terapêutica / tipo de intervenção, a qual se encontra identificada, na planta com o mesmo nome (plantas nº 9 e 10), para cada edificação e espaço-público.

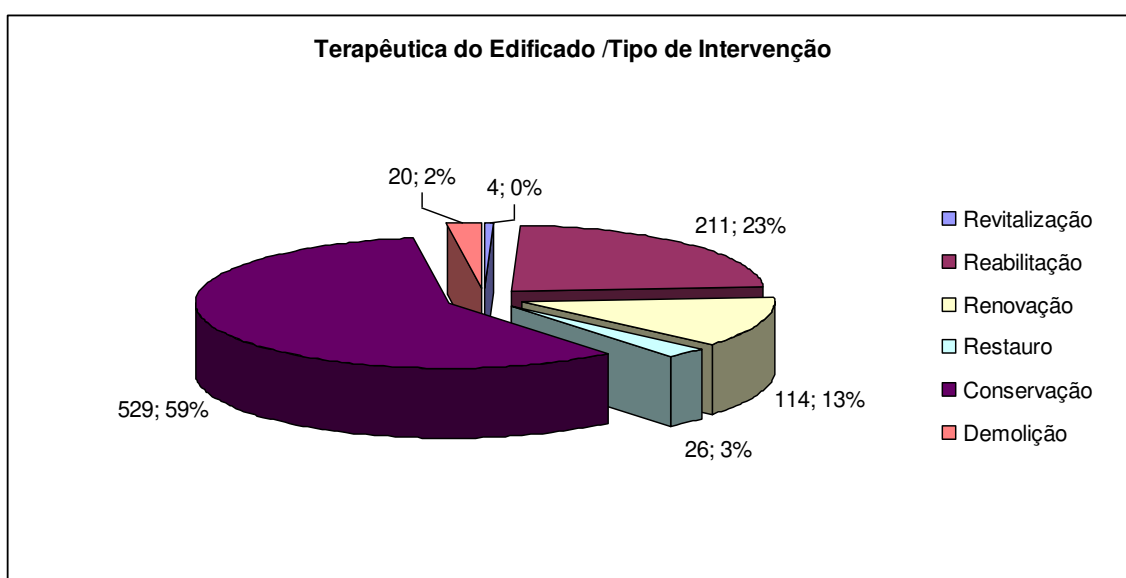
A terapêutica/ tipo de intervenção, a prioridade de intervenção e as ações mais específicas de tratamento, a efetuar para cada edifício e espaço público constam das respetivas fichas de caracterização, diagnóstico e terapêutica.

1. EDIFICADO

Na terapêutica/ tipo de intervenção são definidas seis categorias para o edificado:

- Revitalização, entendida como a forma de intervenção destinada a conceder novas aptidões funcionais com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados;
- Reabilitação, entendida como a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- Renovação, entendida como forma de intervenção mais profunda, podendo implicar a demolição total ou parcial do edifício, dando lugar a uma nova construção não dissonante face à envolvente;
- Restauro, entendida como o conjunto de operações e de técnicas apropriadas à reconstituição total ou parcial de um edifício com valor histórico ou arquitetónico;
- Conservação, entendida como o conjunto de operações destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente obras de reparação e limpeza;
- Demolição, quando não se pretende qualquer reconstrução nesse local, pretendendo-se apenas demolir a edificação em causa.

Face à situação caracterizada na ARU inicial, a terapêutica proposta pela ORU de 2016 para o edificado existente (904 edifícios) passa sobretudo por ações de conservação (59%), as quais não apresentam urgência. Propõe-se ainda a reabilitação de 211 edifícios (23%), a reconstrução/renovação de 114 (13%), o restauro de 26 edifícios com valor patrimonial ou de qualidade (3%) e a revitalização funcional de 4 edifícios, para além da Demolição de 20 edifícios dissonantes ou em péssimo estado de conservação e onde não nos parece oportuno reconstruir.



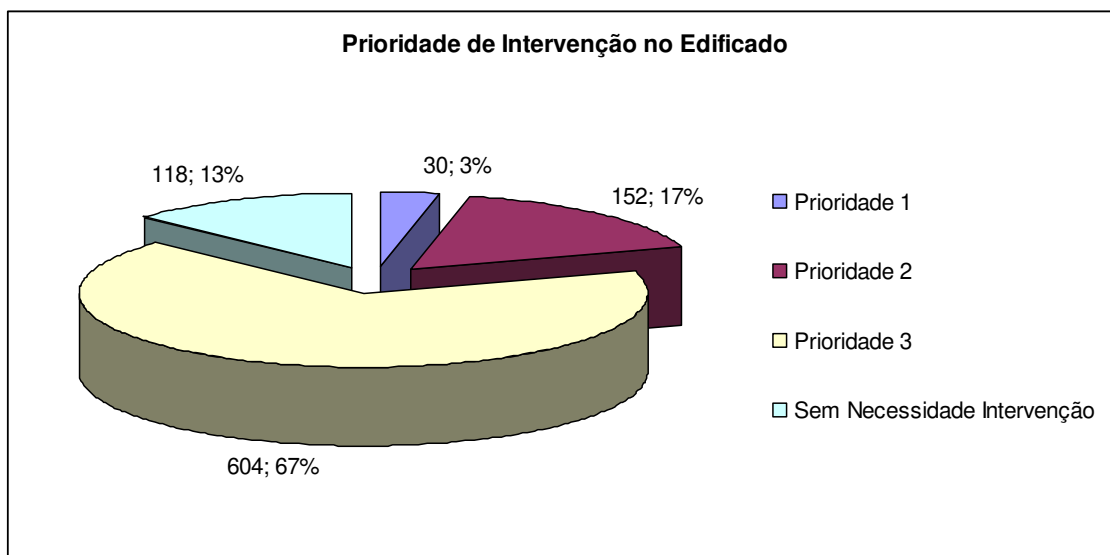
Para a generalidade dos edifícios, as ações propostas passam, nomeadamente, pela remoção de infra-estruturas na fachada (lineares e aparelhos de ar condicionado), pela reparação/substituição de caixilharias e portas, pela recuperação dos revestimentos de fachadas e, no caso dos edifícios com função comercial, pela substituição/remoção de toldo e sinalética.

Entende-se que a Conservação/ Manutenção, entendida como o conjunto de operações preventivas destinadas a manter o edificado em boas condições, se trata duma intervenção que deve estar associada a qualquer edificação, independentemente do seu estado, pelo que para este efeito foi associada à temática da prioridade de intervenção, constituindo a prioridade mais baixa ou, nalguns casos até, nem existe qualquer necessidade de intervenção, pelo que se assinalam sem prioridade, ou seja, sem necessidade de intervenção.

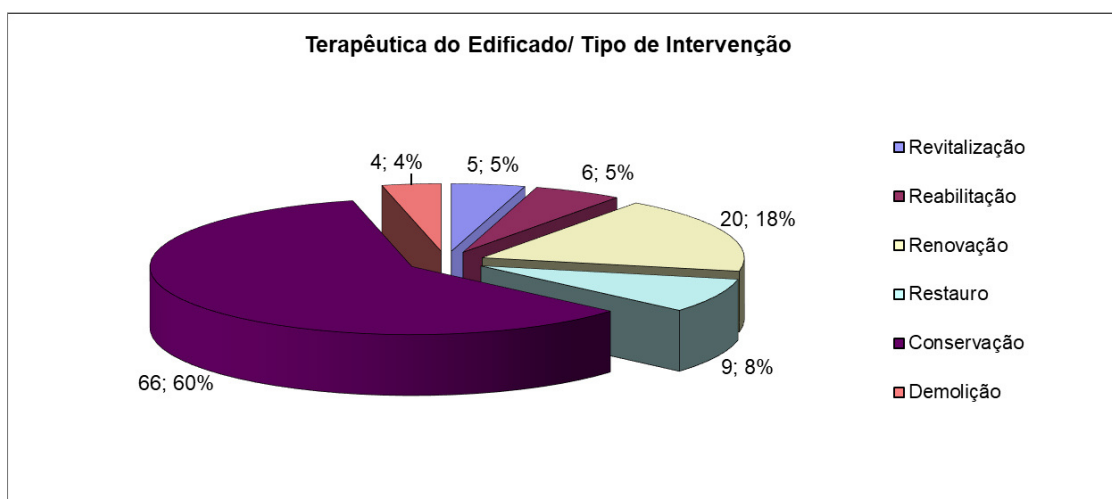
As restantes prioridades (ver Planta nº 12): Prioridade 1 (Muito Urgente / Curto Prazo), Prioridade 2 (Urgente / Médio Prazo) e Prioridade 3 (Sem Urgência / Longo Prazo), foram definidas em função da concorrência destas para atingir os objetivos específicos definidos, bem como pela existência de risco para pessoas e/ou bens e ainda, pelo valor cultural do edificado, pela importância motriz no conjunto e pela interligação dos projectos / acções (obras que têm, pela sua génese, de decorrer em simultâneo).

Os projectos mais transversais de actuação, isto é, que actuam nas diversas dimensões estratégicas, procurando minimizar os problemas e maximizar as potencialidades da Área de Intervenção, funcionando assim como motrizes na implementação do Programa de Acção e gerando efeitos multiplicadores – por arrasto / impulsionando outros projectos e acções, foram também considerados prioridade 1.

Assim sendo, como podemos verificar no gráfico que se segue, a maior parte das obras referidas no parágrafo anterior são obras sem urgência. Contudo as obras de restauro e reabilitação são, de um modo geral, urgentes ou mesmo muito urgentes, nomeadamente quando estão habitadas, quando põem em risco a via pública ou quando estão em causa edifícios com valor cultural excepcional/patrimonial ou de qualidade a nível concelhio.



Considerando agora as intervenções na área de ampliação da ARU, a terapêutica proposta dominante para os 110 edifícios existentes diz também respeito a ações de conservação (66 edifícios - 60%) seguindo-se, de longe, as ações de renovação (20 edifícios - 18%)⁷. Prevê-se ainda o restauro de 9 edifícios (8%) com valor patrimonial de qualidade e a reabilitação de 6 edifícios com valor patrimonial de acompanhamento (5%), bem como a revitalização funcional de 5 edifícios (5%) e a demolição de 4 edifícios (4%) onde não fará sentido prever uma nova construção, demonstrando que estamos perante uma área com menor peso cultural e patrimonial que a ARU inicial.

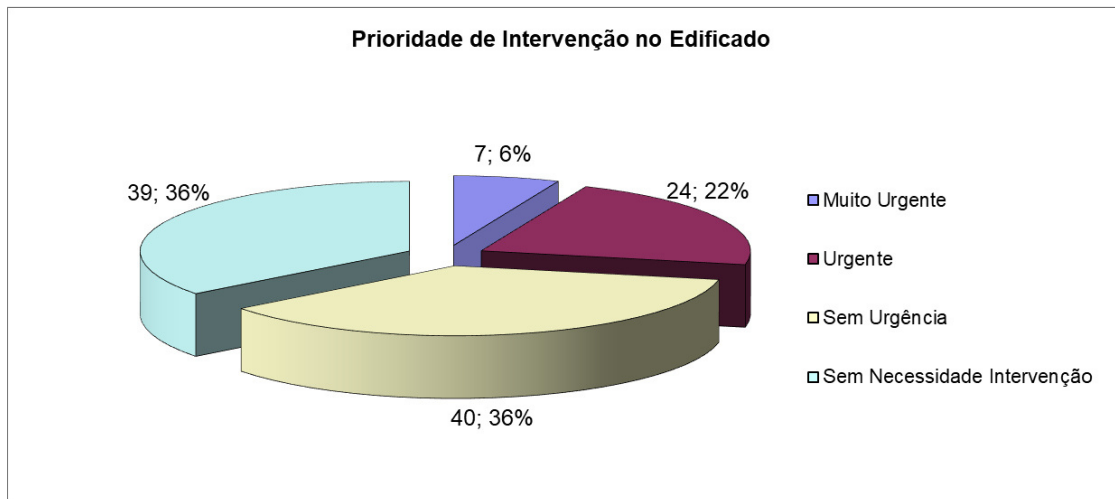


No tocante às prioridades de intervenção, e seguindo a mesma lógica de atuação aplicada à ORU de 2016, verifica-se um domínio de edifícios associados a ações de conservação/ manutenção, que representam a prioridade de intervenção mais baixa. De notar que, alguns destes edifícios, por se encontrarem excelente/bom estado de conservação, podem não necessitar de uma intervenção, situação que motivou a sua indicação como “sem necessidade de intervenção” e que justificou a sua não inclusão na planta das prioridades de intervenção (nº12).

Assim, e tal como expresso no gráfico seguinte, identificaram-se nesta área de ampliação da ARU 7 edifícios (6%) com necessidade de intervenção Muito Urgente/ Curto Prazo (Prioridade 1), 24 edifícios (22%) com necessidade de intervenção Urgente/ Médio Prazo (Prioridade 2) e 40 edifícios (36%) sem urgência

⁷ No caso da renovação indicada para os edifícios principais que integram o Complexo da Antiga Fábrica da Cerâmica, considera-se fundamental que sejam mantidos os elementos existentes que remetem para a memória do local, tal como o conjunto formado pela chaminé e pelo forno dessa antiga fábrica, de modo a não deixar cair no esquecimento a importância que esta indústria inaugurada em 1910 teve no contexto industrial e no desenvolvimento da cidade nas primeiras décadas do século XX.

de intervenção/ Logo Prazo (Prioridade 3), ao quais somam os restantes 39 edifícios (36%), sem qualquer necessidade de intervenção.

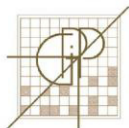


Resumidamente, e para a totalidade da área da ARU, identifica-se a seguinte terapêutica para os edifícios (ver planta nº9 – Edificado: Terapêutica/ Tipo de Intervenção):

- 595 edifícios a conservar (58,7%);
- 217 edifícios reabilitar (21,4%);
- 134 edifícios a renovar (13,2%);
- 35 edifícios a restaurar (3,4%);
- 24 edifícios a demolir (2,4%); e
- 9 edifícios a revitalizar (0,9%).

No âmbito das prioridades de intervenção, verifica-se o seguinte:

- 37 edifícios com Prioridade 1 (Muito Urgente / Curto Prazo) (3,7%);
- 176 edifícios com Prioridade 2 (Urgente / Médio Prazo) (17,3%);
- 644 edifícios com Prioridade 3 (Sem Urgência / Longo Prazo) (63,5%); e
- 157 edifícios sem necessidade de intervenção (15,5%).

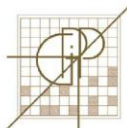


2. ESPAÇO PÚBLICO

A terapêutica para o espaço público, de modo sintético, passa por:

- Alargamento de passeios, tornando alguns arruamentos de trânsito condicionado e alguns até pedonalizando-os;
- Definição de canais destinados à bicicleta e ao peão que possibilitem deslocções seguras dentro da cidade e que aproximem as duas margens do rio Corgo;
- Incremento de arborização de alinhamento, nas zonas de fronteira dissonantes, bem como nos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e ao longo dos percursos pedonais e cicláveis, aumentando o sombreamento e o conforto bioclimático;
- Repavimentações dos espaços degradados ou que não funcionam (caso das passeiras em lajeado de granito) e dos arruamentos existentes que se encontram em mau estado de conservação;
- Requalificação/ redesenho dos principais espaços de estadia e convívio do Centro Histórico (Avenida Carvalho Araújo, Largo da “Música” e Praça João Evangelista), para que possam assumir de forma mais descontraída essa função, distanciando-se do automóvel;
- Reconfiguração de espaços de utilização coletiva, nomeadamente de áreas e arruamentos que possuem um carácter estruturante na ARU, tal como a envolvente do Mercado Municipal e os arruamentos envolventes à antiga Estação de Comboios;
- Criação de uma zona de estacionamento formal junto à Biblioteca Municipal, capaz de dar uma resposta eficaz às necessidades de estacionamento verificadas nesta área;
- Criação de novos espaços verdes de utilização coletiva no setor sul da cidade, tal como ao longo do canal da antiga linha de caminho-de-ferro, em estreita articulação com a ciclovia que se pretende instalar.

A terapêutica para o espaço público encontra-se espacializada e devidamente detalhada na Planta nº 10 – Espaço Público: Terapêutica/ Tipo de Intervenção.



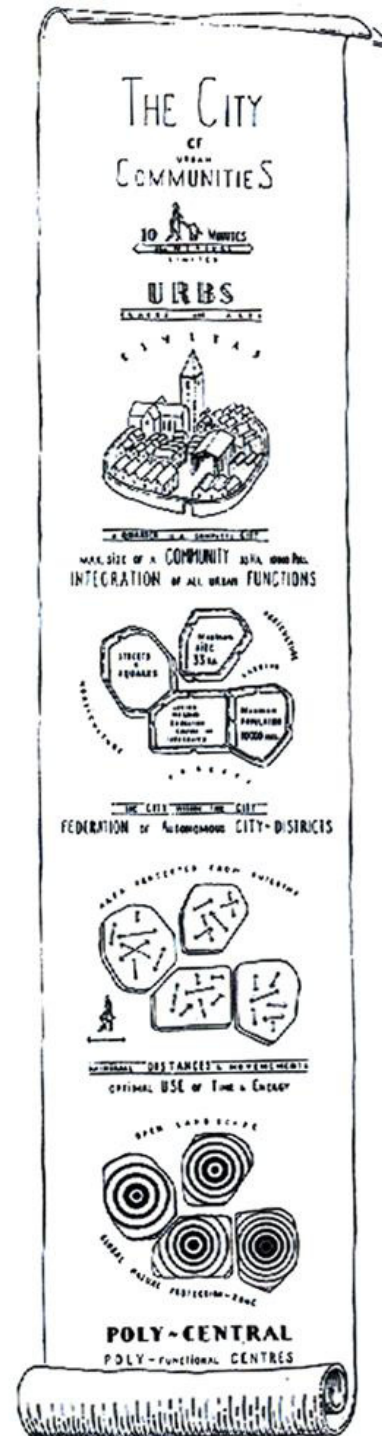
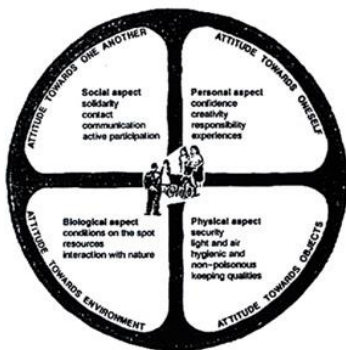
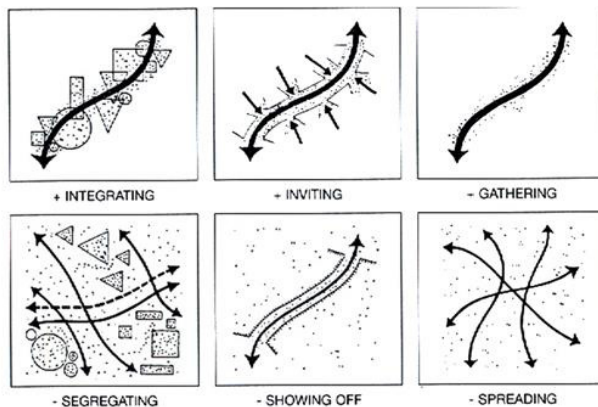
VI. PROPOSTA DA ORU/PROGRAMA DE AÇÃO

A presente estratégia de intervenção assenta nos pressupostos e objetivos anteriormente referidos, propondo-se dar cumprimento aos objetivos específicos, através de um **conjunto de operações integradas, cujas ações estruturantes** têm por objecto e objetivo **particular de intervenção**:

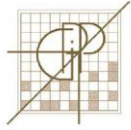
1. **Os Edifícios**, visando **Qualificar e Dignificar** o edificado existente, adaptando-o às exigências atuais, mantendo o Centro Histórico como lugar Habitado e Visitado/Turístico;
2. **As Actividades Económicas**, apontando a revitalização funcional como motriz para **Animar e Dinamizar** o Centro Histórico;
3. **Os Equipamentos**, assumindo-os como âncora de desenvolvimento social e cultural, assegurando o bem-estar dos residentes e visitantes – **Equipar para Atrair**;
4. **Os Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva**, de modo a que estes sejam os espaços polarizadores das vivências, tornando o Centro Histórico num espaço vivo, com pulsar constante de pessoas, isto é, num lugar partilhado e de convívio privilegiado – **Viver e Conviver**;
5. **As Infraestruturas Urbanas**, procurando com acções mais ou menos visíveis, criar um lugar acessível, com infraestruturas de ponta, com interligação entre os seus espaços polarizadores e com o exterior – **Conectar e Comunicar**.

Na denominação destas operações fomos 'beber' ao definido aquando da elaboração do Programa Articular, dadas as semelhanças de objetivos da presente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) com esse Programa de Regeneração Urbana, que no essencial visam a relação Homem / Meio Ambiente / Qualificação do Espaço e, conseqüentemente, a Qualidade de Vida, no sentido lato da dimensão pessoal e social da "Pessoa Humana".

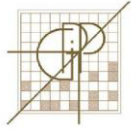
Por outras palavras, ou melhor, desenhos (que por vezes dizem mais do que muitas palavras), o Centro Histórico que se pretende é o ilustrado nas duas imagens que se seguem:



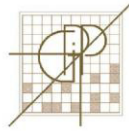
Nos quadros seguintes apresenta-se a relação entre as ações estruturantes propostas e os objectivos para os quais estas concorrem, demonstrando a pertinência e coerência da estratégia / Operação de Reabilitação Urbana:



ACÇÕES ESTRUTURANTES por OBJECTO: (ORU de 2016)	Objetivos para o Centro Histórico						PRIORIDADES
	Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada, aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética	Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança contra incêndios	Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial	Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade	Definir estratégias direccionadas para a fixação dos residentes no Centro Histórico e das atividades instaladoras, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades	Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação	
Operação Qualificar e Dignificar - Edifícios (Q)							
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações						3	
Q2 - Projeto de restauro dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações						3	
Q3 - Promoção e dinamização do mercado de habitação e de serviços/comércio						1	
Q4 - Diversificação de tipologias habitacionais e/ou turísticas (alojamento local e empreendimentos turísticos)						1	
Q5 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações						2	
Operação Animar e Dinamizar - Actividades Económicas (A)							
A1 - Criação de comércio Pop-up						1	
A2 - Constante animação de rua, nomeadamente em parceria com o Teatro, Conservatória de Música, Casa dos Artistas, ...						3	
A3 - Feira do Vinho						3	
A4 - Projeto de promoção do comércio tradicional de rua no núcleo central						1	
A5 - Requalificação/renovação das galerias de 1ª geração						1	
Operação Equipar e Atrair - Equipamentos (E)							
E1 - Criação da Casa do Território Distrital e Municipal						1	
E2 - Clube Literário						1	
E3 - Criação da Loja da Reabilitação						1	
E4 - Loja do Cidadão						1	
E5 - Albergue de Peregrinos						1	
E6 - Criação da Casa das Artes e Ofícios Tradicionais						1	
E7 - Criação do Museu das Corridas						1	
E8 - Casa da Cultura e Centro de convívio						1	
E9 - Equipamento de Saúde / Clínica						1	
Operação Viver e Conviver - Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)							
V1 - Colocação de mobiliário urbano de estadia, recreio e lazer e de sombreamento (arborização ou artificial), nos seguintes largos / espaços de estadia privilegiada de proximidade:						2	
V1.1 - Largo da Guia						2	
V1.2 - Largo de S. Lázaro						2	
V1.3 - Largo do Prado						2	
V1.4 - Largo Vilarealense						2	
V1.5 - Largo da Capela Nova						2	
V1.6 - Largo da Misericórdia						2	
V1.7 - Largo do Pelourinho						2	
V2 - Reconfiguração da praça João Evangelista, criando 2 patamares, fazendo uma transição mais suave através da criação de uma plataforma intermédia						2	
V3 - Reconfiguração da avenida Carvalho Araújo e da praça Luís de Camões						2	
V4 - Espaços verdes a criar						2	
V5 - Arborização de alinhamento						2	
V6 - Renovação dos pavimentos das vias e/ou dos passeios						2	
Operação Conetar e Comunicar - Infraestruturas Urbanas (C)							
C1 - Estruturação de Percursos amigáveis:						2	
C1.1 - Ambientais / de recreio, vocacionado para residentes						2	
C1.2 - Culturais / Património, vocacionado para visitantes						2	
C1.3 - Ciclável						2	
C2 - Ampliação do parque de estacionamento subterrâneo na avenida Carvalho Araújo (eventualmente até ao largo do Pelourinho)						2	
C3 - Renovação das infraestruturas básicas, criando condições de excelência ao nível do serviço						2	
C4 - Construção de elevador junto à Casa dos Artistas no Bairro dos Ferreiros, eventualmente agarrando-o à ponte para facilitar a transição entre a cota baixa e a cota alta						3	



ACÇÕES ESTRUTURANTES por OBJECTO: (ORU - ampliação)	Objetivos para o Centro Histórico						PRIORIDADES
	Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada, aumentado a qualidade ambiental e a eficiência energética	Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e segurança contra incêndios	Promover o incentivo de revitalização do tecido urbano da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial	Promover as condições para facilitar a reabilitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade	Definir estratégias direccionadas para a fixação dos residentes no Centro Histórico e das atividades instaladoras, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades	Definir um contexto económico e fiscal propício à reabilitação	
Operação Qualificar e Dignificar - Edifícios (Q)							
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações							3
Q2 - Projeto de restauro dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações							3
Q3 - Promoção e dinamização do mercado de habitação e de serviços/comércio							1
Q4 - Diversificação de tipologias habitacionais e/ou turísticas (alojamento local e empreendimentos turísticos)							1
Q4.1 - Edifícios existentes							1
Q4.2 - Edifícios propostos							1
Q5 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações							2
Operação Animar e Dinamizar - Actividades Económicas (A)							
A2 - Constante animação de rua, nomeadamente em parceria com a Biblioteca Municipal e com o comércio tradicional na Rua Visconde de Canaxide							3
A4 - Projeto de promoção do comércio tradicional na Rua Visconde de Carnaxide							1
Operação Equipar e Atrair - Equipamentos (E)							
E10 - Mercado Municipal a manter							1
Operação Viver e Conviver - Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)							
V1 - Colocação de mobiliário urbano de estadia no Jardim da Estação							2
V4 - Espaços verdes a criar							2
V4.1 - Nas imediações da Antiga Estação de Comboios de Vila Real							2
V4.2 - No extremo sul da Rua Madame Brouillard							2
V5 - Arborização de alinhamento							2
V6 - Renovação dos pavimentos das vias e/ou dos passeios (com alargamento dos passeios sempre que possível)							2
V7 - Reconfiguração de espaços urbanos							2
V7.1 - Requalificação da Zona Envolvente da Antiga Estação: Av. 5 de outubro, Rua Monsenhor Jerónimo do Amaral, Rua Augusto Rua, Rua Visconde de Carnaxide e Rua Madame Brouillard							2
V7.2 - Reabilitação da zona Envolvente do Mercado Municipal: Rua Santa Sofia, Rua Gonçalo Cristóvão e Rua D. Pedro de Castro							2
V7.3 - Arranjo do Largo da Fábrica							2
Operação Conetar e Comunicar - Infraestruturas Urbanas (C)							
C1 - Estruturação de Percursos amigáveis:							2
C1.1 - Ambientais / de recreio, vocacionado para residentes							2
C1.2 - Culturais / Património, vocacionado para visitantes							2
C1.3 - Ciclável							2
C2 - Criação de parque de estacionamento junto à Biblioteca Municipal e arruamento de ligação							2
C3 - Renovação das infraestruturas básicas, criando condições de excelência ao nível do serviço							2



O presente PERU é assim constituído por duas componentes programáticas: uma primeira, que é constituída por 5 (cinco) operações de reabilitação e revitalização do centro histórico e que se associa, no essencial, às ações-estruturantes propostas para as dimensões estratégicas referidas anteriormente; e uma segunda que incide predominantemente sobre diversos instrumentos operacionais e financeiros de política urbana (desenvolvidos no capítulo seguinte), em que assentam a estratégia e os objetivos gerais e específicos formulados.

Assim, passa-se a descrever, com mais detalhe, cada uma das operações propostas (consultar a Planta nº11 - Proposta da ORU/ Ações Estruturantes).

1. OPERAÇÃO QUALIFICAR E DIGNIFICAR – EDIFÍCIOS

Pretende-se **colocar habitantes e visitantes no Centro Histórico**: diversificar as tipologias habitacionais e de alojamento turístico no CH, dinamizando e promovendo o mercado de arrendamento, o que passa por uma **qualificação/** adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto e de infraestruturção. Deste modo, estamos em crer que se irá atrair população mais jovem, diversificando os grupos etários e até os estratos sociais.

Reforçar no CH o programa “aconchego”, melhorando as condições de recepção e instalação de alunos em habitações onde morem pessoas mais idosas e que queiram receber os mesmos (para terem companhia e um reforço financeiro dos seus rendimentos) também será uma importante ação a implementar pelos proprietários, de forma mais avulsa e espontânea.

Esta **requalificação do edificado** tem um grande potencial do ponto de vista social. Primeiro, porque incentiva os moradores a receber e a partilhar vivências, outros modos de estar na vida, devido à diferença de idades e também de local, uma vez que se trata de pessoas (turistas e jovens estudantes) que vêm de outras paragens, alguns de países distantes. Depois, porque **dignifica** e incentiva a autoestima dos moradores, em relação à qualidade das suas habitações, em particular, e ao Centro Histórico, em geral, originando um movimento de melhoria da qualidade de vida nos edifícios habitados.



Esta intervenção potencia efectivamente a atracção de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade.

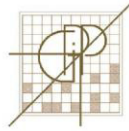
Especificamente na área de ampliação da ARU, merece destaque a intervenção prevista para a antiga Estação de Comboios, onde se pretende instalar um hotel, e que articulará a refuncionalização do edifício principal da antiga estação com a sua ampliação para sul, de modo a permitir acolher todas as comodidades e valências que se pretende que este estabelecimento hoteleiro venha a ter.

Ainda no âmbito da diversificação das tipologias habitacionais e/ ou turísticas, pretende-se dar um novo fulgor a um conjunto de edifícios detentores de uma interessante linguagem arquitetónica, não só de edifícios habitacionais, mas também de alguns armazéns e edifícios de carácter fabril, que se pretende que sejam restaurados, reabilitados e/ou refuncionalizados, de modo a garantir uma revitalização generalizada de todo este setor poente da cidade. Atendendo ao carácter desta área de ampliação da ARU/ORU, enquadram-se ainda aqui novos edifícios que visam colmatar a malha urbana, nomeadamente o edifício que já se encontra em execução nos terrenos da antiga Adega Cooperativa de Vila Real e um novo edifício situado no gaveto da rua Madame Brouillard com a Rua Visconde de Carnaxide.

Por fim, são vários os edifícios existentes indicados para a promoção e dinamização do mercado de habitação e de serviços/comércio, ou porque se encontram devolutos, mas em bom estado e, por isso mesmo, prontos a habitar ou a ocupar, ou porque se encontram ocupados, mas em mau estado de conservação, e a necessitar de uma urgente intervenção de renovação, garantindo condições dignas de habitação e promovendo uma linguagem urbana mais coerente e unitária.

2. OPERAÇÃO ANIMAR E DINAMIZAR – ATIVIDADES ECONÓMICAS

A intervenção proposta visa dotar a área de intervenção de um leque de acontecimentos que funcionem como pólo de atracção da cidade, ao promover uma plena integração das actividades sócio-económicas, desportivas, culturais,



recreativas e de lazer. O conjunto de actividades proposto é capaz de gerar sinergias que potenciam num efeito de escala as actividades económicas, nomeadamente:

- Dinamização das actividades económicas nos espaços localizados nos pisos térreos para restauração e bebidas, especialmente no edificado confrontante com arruamentos pedonais, criando esplanadas e outras extensões funcionais no espaço-público, para que haja apropriação do mesmo;
- Criação de comércio Pop-Up, especialmente no núcleo comercial central, potenciando negócios ligados a este tipo de actividade, atraindo Parcerias/ novos actores, públicos e privados com os quais se pretende criar laços de cooperação estreitos;
- Requalificação ou mesmo renovação das galerias comerciais de 1ª geração, o que poderá estar ligado à acção anterior;
- Promoção do comércio tradicional no núcleo central e na Rua Visconde de Carnaxide, o que passa pela rota das artes e ofícios tradicionais, por dá-lo a conhecer e por acções de melhoria do conforto do espaço-público, tais como colocação de bancos, toldos em algumas ruas, permitindo uma utilização mais frequente em qualquer época do ano (trazendo para este espaço o que de positivo existe nos centros comerciais). Considerando estas duas zonas fisicamente e espacialmente distintas onde se pretende promover o comércio tradicional, será importante desenvolver sinergias e parcerias entre os espaços comerciais/ comerciantes, de modo a aproximá-las e a garantir eventuais relações de complementaridade;
- Constante animação de rua, com espectáculos musicais, teatrais, com oficinas de artes e ofícios tradicionais, entre outros, em parceria com o conservatório da música, o teatro de Vila Real, a Casa dos Artistas, a Escola de Artes e Ofícios, a Biblioteca Municipal, etc., bem como com o comércio tradicional do núcleo central e da Rua Visconde de Carnaxide.



3. OPERAÇÃO EQUIPAR E ATRAIR – EQUIPAMENTOS

Esta operação passa pela constituição de **âncoras de atração** no interior do Centro Histórico, criando ou melhorando equipamentos que, situados no seu interior, sirvam uma população maior, do concelho e do distrito.

A sua localização vai ao encontro da estratégia municipal de aquisição de imóveis de valor Patrimonial/ Qualidade, que estejam em mau estado de conservação, para aí criar equipamentos.

De salientar que os usos/ destinos propostos para **equipamentos** devem ser encarados como sugestões, sendo que os mesmos refletem necessidades verificadas ou **oportunidades de concretizar a Visão delineada para o Centro Histórico**, ou seja, evidenciação das suas vocações, num contexto mais alargado de atuação.

A adequação desses usos de equipamento a que chegamos, em virtude dos edifícios disponíveis para o efeito (pelo critério já mencionado) foi realizada analisando a história do local ou do edifício em concreto, resultando como a melhor opção para esse fim, face ao enquadramento do edifício. A título de exemplo, refira-se o museu nas corridas no edifício localizado no local (ou nas imediações) de um dos locais onde eram prestados os serviços de assistência nas 1as corridas efetuadas em Vila Real, em 1931 (ver mapa que se segue); bem como, o albergue de peregrinos, no confronto com a Sé Patriarcal de Vila Real e com o percurso dos caminhos de Santiago.

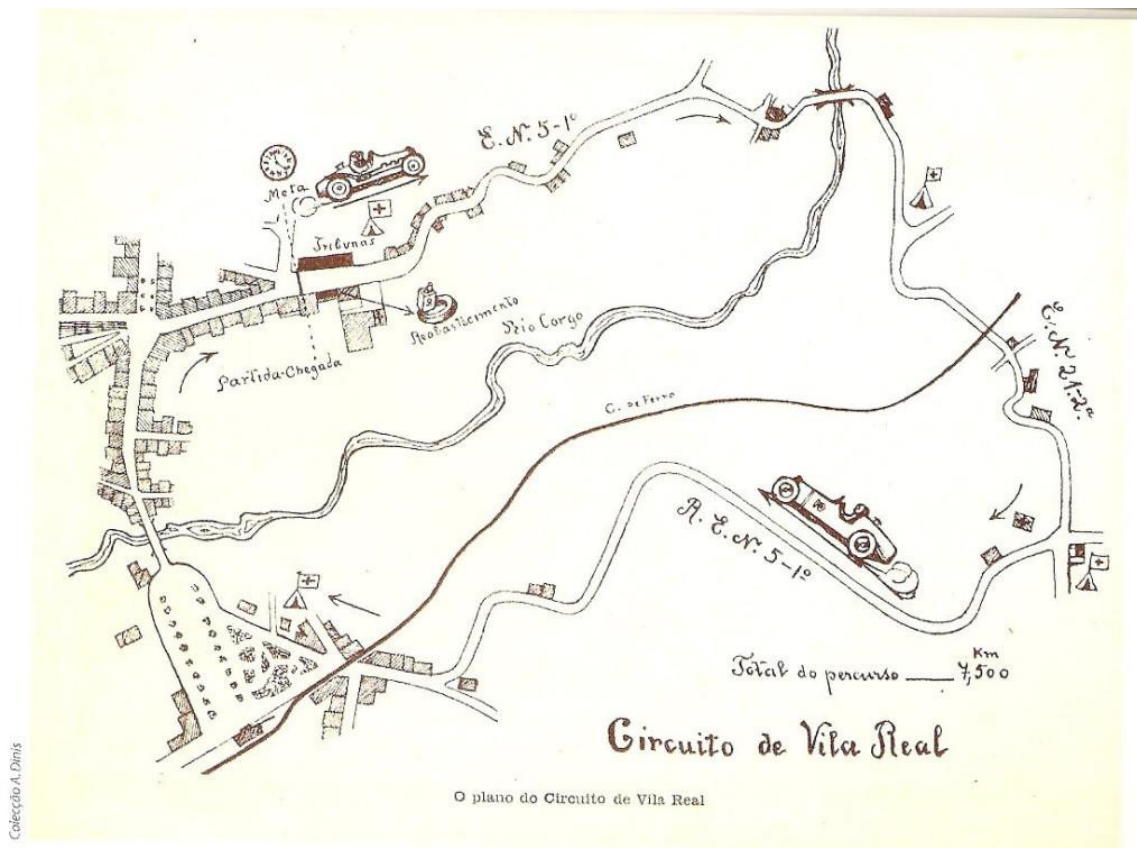


Figura 4: Mapa da Corrida de 1931
Fonte: <https://www.circuitodevilareal.pt/>

A Loja da reabilitação, entende-se que deve funcionar nas imediações da Câmara Municipal, como extensão de serviços de apoio técnico às intervenções físicas de reabilitação e revitalização do edificado, apoiando a realização dos projetos de restauro e reabilitação, bem como criando uma bolsa de projetistas, empreiteiros, boas práticas e, eventualmente até de materiais.

A ampliação da ARU permite ainda enquadrar a intervenção no Mercado Municipal de Vila Real, equipamento gerador de grande dinâmica económico-social nesta área e estruturante não só para o centro histórico, mas também para a cidade e o concelho de Vila Real. Esta intervenção visa a requalificação do Mercado Municipal, de modo a garantir melhores condições para os lojistas/ empresários instalados e para os utentes deste espaço, enfatizando-se ainda aqui o propósito do Município de dotá-lo de condições que possibilitarão a realização de animações e eventos culturais distintos, garantindo um carácter multifuncional que permitirá atrair novos públicos.

Estrategicamente, e muito embora não indicado na planta nº11, será importante aqui referir, e caso não sejam realizadas as operações urbanísticas previstas no PUCVR para a SUOPG8 – Antiga Zona Industrial, a possibilidade de implementação de um novo equipamento de carácter cultural no setor sul da ARU, nos terrenos da antiga Fábrica da Cerâmica de Vila Real, evocativo não só da importância que esta indústria em particular teve na evolução industrial da cidade de Vila Real, como de toda a dinâmica industrial que se verificou nesta zona durante várias décadas do século XX, e que aqui emergiu em grande escala motivada pela inauguração da ponte metálica em 1904 e pela chegada do caminho-de-ferro a Vila Real em 1906.

Para a instalação deste Museu considera-se que se deveria proceder a uma intervenção profunda de reabilitação do parque edificado que integrava este complexo da Fábrica da Cerâmica (inaugurado em 1910), e que atualmente se encontra em avançado estado de degradação, eventualmente através da reabilitação do corpo original, preservando-se o conjunto formado pela chaminé e pelo forno dessa antiga fábrica, e do tratamento/ valorização das ruínas dos restantes (ver figura 6), sendo que edifício e ruínas deveriam funcionar como um todo e conviver harmoniosamente entre si, encontrando-se associados a espaço verde que se poderá ainda articular diretamente com a ciclovia que irá ocupar a antiga linha de comboios.

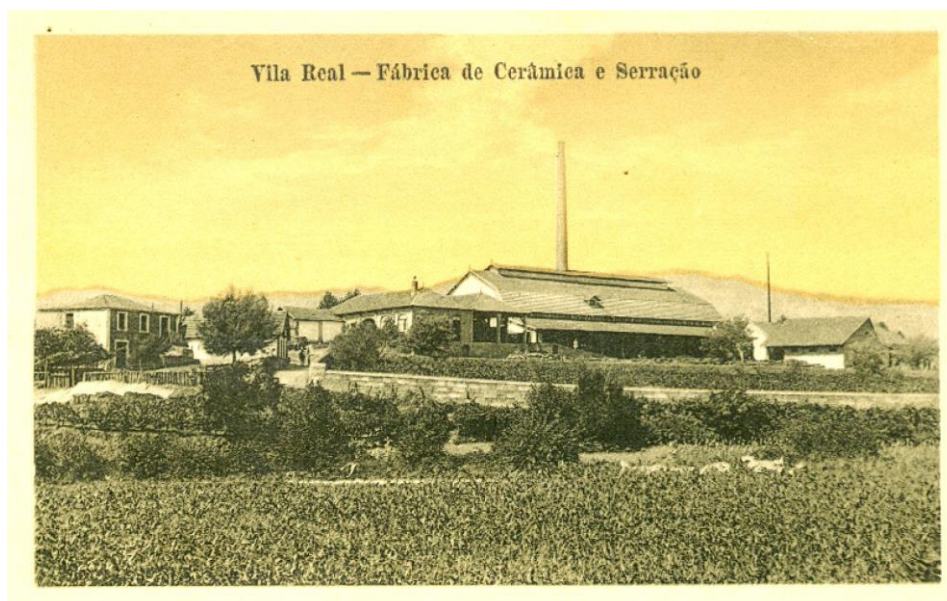


Figura 5: Postal antigo ilustrativo da Fábrica da Cerâmica de Vila Real

Fonte: <https://arquivodememoriasvr.wordpress.com/memorias-marcantes>

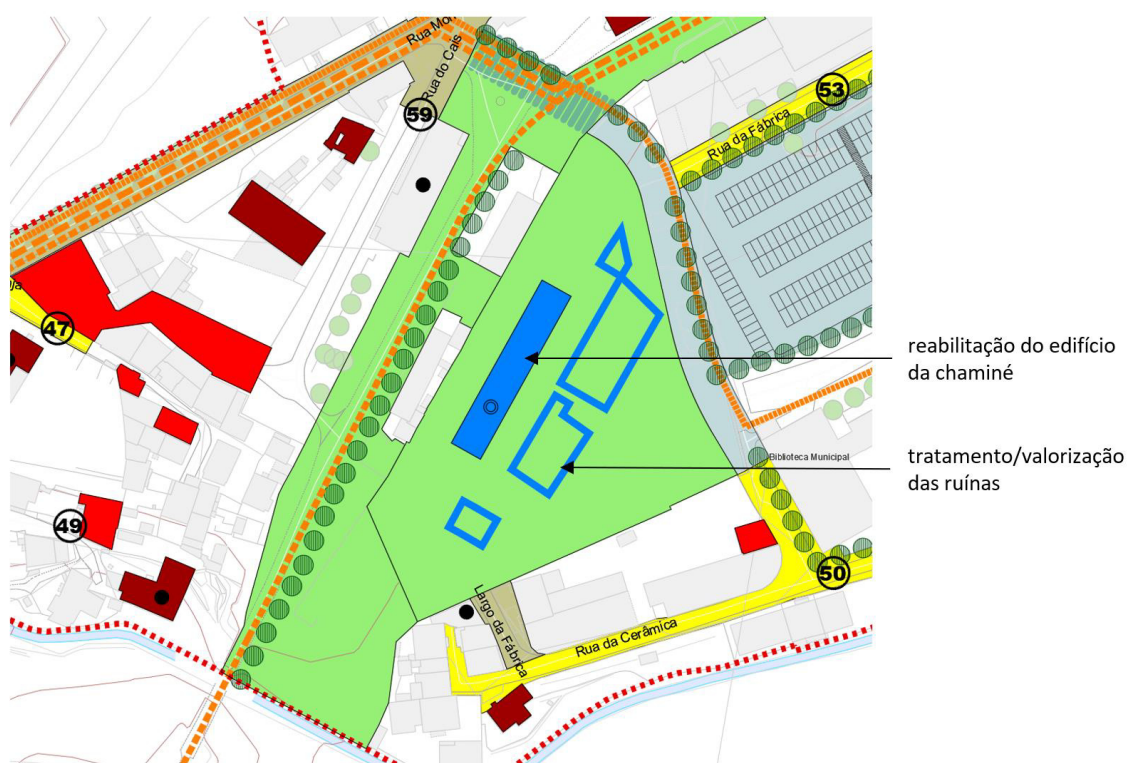


Figura 6: Estratégia alternativa para os terrenos da Antiga Fábrica da Cerâmica

Nesta lógica, este equipamento constituiria uma mais-valia histórico e social e permitiria garantir a preservação da memória deste local, enfatizando o significado histórico e social da atividade industrial do concelho, ao acolher um equipamento de caráter museológico, mas interativo, aberto a todos os públicos e destinado a todas as idades, sendo aqui importante promover uma franca relação com a Central Hidroelétrica de Biel, localizada nas imediações, e que será reconvertida em Museu num futuro próximo.

4. OPERAÇÃO VIVER E CONVIVER – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Com esta operação procura-se criar **pólos de convívio privilegiado**, geradores de fluxos de pessoas e bens. Melhorar a acessibilidade a estes locais e criar condições de utilização destes espaços pelos moradores e visitantes, através da existência de mobiliário confortável e funcional, bem como através de



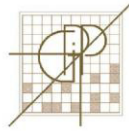
atividades e serviços dedicados em especial a eles, nomeadamente criando alguns equipamentos de proximidade na área de intervenção, são os desígnios desta operação.

Ao se qualificar, sob o ponto de vista físico, o espaço público do Centro Histórico, promovendo a melhoria das suas acessibilidades e da sua urbanidade, possibilitando o seu desencravamento físico através de uma boa integração funcional na rede viária urbana e a melhoria da sua circulação interna, por diversos modos de transporte, destacando-se os modos suaves, consegue-se atrair mais pessoas ao CH.

Esta intervenção potencia efectivamente a atracção de novos agentes urbanos, outrora arredados deste território, pela descaracterização e falta de atratividade. Ao estar previsto o ordenamento físico e urbanístico interno, com a introdução e/ou melhoramento da arborização, alargamento de passeios, criação de locais adequados para o estacionamento de viaturas/de bicicletas, e necessária remodelação/construção de infraestruturas, a apropriação destes espaços pelas pessoas está garantida, bem como ficam favorecidas as atividades comerciais e/ ou empresariais.

Nesta operação são ainda de destacar as acções de requalificação do principal espaço de encontro da cidade – Av. Carvalho Araújo/ Praça Luís de Camões, bem como, de dois espaços com potencial e dimensão para tal, Praça João Evangelista e Jardim da 'Música'. A proposta para a reformulação da Avenida Carvalho Araújo e Praça Luís de Camões deverá ter como base os seguintes princípios:

- Reorganização das vias de circulação automóvel privilegiando os espaços pedonais e de estadia;
- Evidenciar e dignificar a Sé Catedral;
- Promover a relação com a frente comercial no edificado;
- Revisão da arborização e dos espaços de ajardinamento;
- Compatibilização dos espaços com o atravessamento de ciclovias;
- Aumento da área de estacionamento em parque subterrâneo.



Para além destes, evidenciam-se outros espaços atualmente interiores de quarteirão, que se pretendem abrir para uma utilização colectiva, do tipo hortas pedagógicas, nomeadamente o Parque/Quinta Urbana do tipo 'Serralves' (junto ao Lar de Nossa Sra. das Dores e à Universidade Sénior, preferencialmente a gerir conjuntamente).

Ainda neste âmbito, e nas áreas de ampliação da ARU, merecem particular destaque as intervenções de fundo que se encontram enquadradas no PEDU de Vila Real, nomeadamente a Requalificação da Zona Envolvente da Antiga Estação (em curso) e a Reabilitação da zona Envolvente do Mercado Municipal, que permitirão dotar estes espaços públicos de melhores condições de circulação, enfatizando a importância das deslocações pedonais e de bicicleta, e que garantirão uma maior articulação com o edificado envolvente.

Cumulativamente, e como complemento da rede de espaços verdes e urbanos de utilização coletiva existente ou prevista na ORU de 2016, foram definidos novos e amplos espaços destinados à estadia, ao recreio e ao lazer da população, nomeadamente o espaço verde localizado nas imediações da antiga Estação de Comboio de Vila Real, que se desenvolve nos terrenos da REFER e por onde passará um troço da ciclovia urbana que ligará ao polo universitário, e o espaço verde localizado no extremo sul da Rua Madame Brouillard, que conformará uma das portas de entrada na cidade.

De referir que estes espaços resultam de sugestões de carácter estratégico para a cidade, não invalidando a capacidade construtiva atribuída pelos IGT em vigor para os terrenos onde se situam.

5. OPERAÇÃO CONETAR E COMUNICAR – INFRAESTRUTURAS URBANAS

As **Infraestruturas Urbanas** devem, numa primeira fase, canalizar para o Centro Histórico os investimentos nas infraestruturas básicas (sempre que possível enterrando-as e removendo-as das fachadas dos edifícios) e de **comunicação/transporte de ponta**, nomeadamente privilegiando os modos



suaves e as soluções mais eficientes energeticamente e de baixo carbono (ciclovias e bicicletas de aluguer elétricas, locais para abastecimento elétrico de veículos, ...).

Deve-se também **procurar aumentar as escolhas dos modos de transporte e as alternativas de conexão** para as pessoas se poderem deslocar, através da criação de:

- Um transporte público mais ligeiro, aumentar as possibilidades de deslocação a pé, criando melhores condições ao nível da qualidade dos espaços de circulação de peões, através da melhoria dos pavimentos, iluminação, sinalização, arborização e, quando possível, criação de circuitos mais curtos;
- Um circuito para o modo bicicleta, que permita ligar locais onde existam equipamentos e actividades, de carácter desportivo, de lazer, sociais, culturais e económicos, aumentando a escolha e reforçando as possibilidades de deslocação.

Na vertente das intervenções promotoras de comportamentos amigos do ambiente, destaca-se a redução da emissão de CO₂ e dos níveis de ruído produzidos pelos veículos automóveis, devido à transferência deste modo de deslocação para as deslocações a pé ou de bicicleta, ou mesmo para o Transporte Público Urbano (TPU) não poluente.

No âmbito desta intervenção é ainda proposto, como ação-âncora, um elevador, assegurando a ligação da cota baixa da cidade à cota alta, **conectando e integrando** o Bairro dos Ferreiros na Cidade.

A qualificação do espaço urbano que pontua singularmente o percurso ambiental, através de uma sucessão de acontecimentos urbanos de espaços verdes desde a cota alta da cidade até ao rio, promoverá uma utilização recreativa e de lazer, desportiva e até paisagística/de contemplação.

O percurso Cultural, criado através da sucessão de património existente, assume-se como fundamental ao visitante (e mesmo aos residentes) quer do ponto de vista cultural, quer recreativo e informativo.

Os percursos ciclável, cultural e ambiental revelam-se fundamentais também para aproximar as duas margens do rio Corgo e garantir que a cidade funciona como um todo, pelo que merece aqui particular menção a ponte pedonal/ ciclável



que se pretende instalar e que ligará a Praceta da Meia Laranja à praça do Museu da Vila Velha (a sul da Capela de Santo Antoninho dos Esquecidos).

Ao expandir-se para o setor sul da cidade (ampliação da ARU), o percurso ciclável previsto permitirá ligações diretas ao polo universitário/ UTAD, quer através da Rua Madame Brouillard, quer através do antigo canal da REFER, e ainda ao parque do Corgo, através de um percurso alternativo localizado na margem esquerda do rio. Ainda nesta lógica de expansão dos percursos previstos, o percurso cultural passará junto da Antiga Estação de Comboios e terminará junto do Museu das Corridas e do Arquivo Municipal ou junto da Biblioteca Municipal, ao passo que o percurso ambiental passará pelo espaço verde que ocupará os terrenos da REFER e seguirá também para o parque do Corgo, mas a uma cota já mais baixa, tirando partido da proximidade à linha de água.

Por fim, o parque de estacionamento situado junto à Biblioteca Municipal virá não só dar resposta à necessidade de estacionamento público verificada nesta área, mas assumirá também papel de relevo no propósito de redução das emissões de CO₂, ao permitir que as pessoas deixem o carro nesta zona de entrada da cidade e sigam para o centro histórico consolidado em meios de transporte mais amigos do ambiente (autocarro, bicicleta), ou recorrendo às deslocações a pé. Associado a este parque de estacionamento prevê-se ainda um arruamento de acesso que liga diretamente à Rua Monsenhor Jerónimo de Amaral e que permitirá fechar/ligar a rede viária de carácter local existente na sua envolvente – este arruamento deve ser preferencialmente sobrelevado quando interceta o espaço verde a criar nos antigos terrenos da REFER.



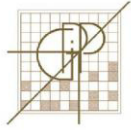
VII. PLANEAMENTO OPERACIONAL E FINANCEIRO DA ORU

Apresenta-se de seguida a organização das ações estruturantes de acordo com os respetivos âmbitos de intervenção e identificando, para cada uma delas, as prioridades de execução, estimativa orçamental, possíveis fontes de financiamento (com base nos dados existentes à data) e potenciais promotores responsáveis pela sua execução.

O prazo global proposto para a execução deste programa estratégico de reabilitação urbana/ operação de reabilitação urbana é de 10 anos. Muito embora, na prática, a ORU esteja a decorrer desde 2016 (aquando da entrada em vigor da primitiva ORU), enquadrando ações que foram realizadas e outras que estão em curso no momento atual, formalmente, com a entrada em vigor da presente ORU, o timing para a implementação da ORU começa de novo a contar, pelo que **a execução formal da ORU decorrerá entre 2021 e 2031**, podendo ainda vir a ser prorrogada por mais 5 anos, se necessário.

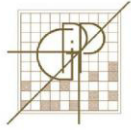
Nos quadros que se seguem apresenta-se a distribuição temporal das ações pelos 10 anos, sendo que o primeiro ano se destina, maioritariamente, à elaboração de estudos e projetos, encaixando ainda a finalização de ações de prioridade 1 que já se encontram em curso no terreno, nomeadamente as obras enquadradas no PEDU de Vila Real. As ações a desenvolver a curto prazo, com exceção das anteriormente referidas, serão para decorrer entre o 2º e 4º ano, as de prioridade 2 (médio prazo) entre o 5º e o 7º ano e as de prioridade 3 (longo prazo) entre o 8º e 10º ano do decorrer desta operação de reabilitação urbana.

AÇÃO/ ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Estudos e Projetos										
Ações Prioridade 1										
Ações Prioridade 2										
Ações Prioridade 3										



ACÇÕES ESTRUTURANTES por OBJETO: (ORU de 2016)	Prazo			Estimativa orçamental	Possíveis Fontes de Financiamento	Potenciais Promotores		
	Prioridade							
	1	2	3					
Operação Qualificar e Dignificar - Edifícios (Q) *								
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações				2 100 000,0 €	. Programa Reabilitar para Arrendar . Programa Habitação a Custos Controlados . Programa 1º Direito . Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis . Programa Relançar IFRRU2020 . Portugal 2020	CMVR Vila Real Social Privados		
Q2 - Projeto de restauro dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações				140 000,0 €				
Q3 - Promoção e dinamização do mercado de habitação e de serviços/comércio				3 248 620,0 €				
Q4 - Diversificação de tipologias habitacionais e/ou turísticas (alojamento local e empreendimentos turísticos)				2 104 920,0 €				
Q5 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações				...				
Operação Animar e Dinamizar - Actividades Económicas (A)								
A1 - Criação de comércio Pop-up				156 000,0 €	. Portugal 2020	NERVIR /CMVR Privados		
A2 - Constante animação de rua, nomeadamente em parceria com o Teatro, Conservatória de Música, Casa dos Artistas, ...								
A3 - Feira do Vinho								
A4 - Projeto de promoção do comércio tradicional de rua no núcleo central								
A5 - Requalificação/renovação das galerias de 1ª geração							250 000,0 €	
Operação Equipar e Atrair - Equipamentos (E)								
E1 - Criação da Casa do Território Distrital e Municipal				566 720,0 €	. Portugal 2020	CMVR Privados		
E2 - Clube Literário				179 200,0 €				
E3 - Criação da Loja da Reabilitação				237 300,0 €				
E4 - Loja do Cidadão				695 900,0 €				
E5 - Albergue de Peregrinos				584 640,0 €				
E6 - Criação da Casa das Artes e Ofícios Tradicionais				430 800,0 €				
E7 - Criação do Museu das Corridas				573 120,0 €				
E8 - Casa da Cultura e Centro de convívio				321 940,0 €				
E9 - Equipamento de Saúde / Clínica				1 712 160,0 €				
Operação Viver e Conviver - Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)								
V1 - Colocação de mobiliário urbano de estadia, recreio e lazer e de sombreamento (arborização ou artificial), nos seguintes largos / espaços de estadia privilegiada de proximidade:				31 600,0 €	. Portugal 2020	CMVR		
V1.1 - Largo da Guia				1 600,0 €				
V1.2 - Largo de S. Lázaro				14 500,0 €				
V1.3 - Largo do Prado				6 000,0 €				
V1.4 - Largo Vilarealense				1 000,0 €				
V1.5 - Largo da Capela Nova				1 000,0 €				
V1.6 - Largo da Misericórdia				6 000,0 €				
V1.7 - Largo do Pelourinho				1 500,0 €				
V2 - Reconfiguração da praça João Evangelista, criando 2 patamares, fazendo uma transição mais suave através da criação de uma plataforma intermédia				303 000,0 €				
V3 - Reconfiguração da avenida Carvalho Araújo e da praça Luís de Camões				157 500,0 €				
V4 - Espaços verdes a criar				172 500,0 €				
V5 - Arborização de alinhamento				110 000,0 €				
V6 - Renovação dos pavimentos das vias e/ou dos passeios				212 650,0 €				
Operação Conetar e Comunicar - Infraestruturas Urbanas (C)								
C1 - Estruturação de Percursos amigáveis:				99 290,0 €			. Portugal 2020	CMVR
C1.1 - Ambientais / de recreio, vocacionado para residentes				39 500,0 €				
C1.2 - Culturais / Património, vocacionado para visitantes				18 510,0 €				
C1.3 - Ciclável				41 280,0 €				
C2 - Ampliação do parque de estacionamento subterrâneo na avenida Carvalho Araújo (eventualmente até ao largo do Pelourinho)				3 840 000,0 €				
C3 - Renovação das infraestruturas básicas, criando condições de excelência ao nível do serviço				250 000,0 €				
C4 - Construção de elevador junto à Casa dos Artistas no Bairro dos Ferreiros, eventualmente agarrando-o à ponte para facilitar a transição entre a cota baixa e a cota alta				500 000,0 €				
TOTAL				18 977 860,0 €				

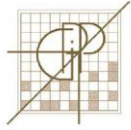
* as ações da Operação Qualificar e Dignificar-Edifícios são preferencialmente e maioritariamente de iniciativa privada.



ACÇÕES ESTRUTURANTES por OBJETO: (ORU-ampliação)	Prazo			Estimativa orçamental		Possíveis Fontes de Financiamento	Potenciais Promotores
	Prioridade			Investimento Público	Investimento Privado		
	1	2	3				
Operação Qualificar e Dignificar - Edifícios (Q)							
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações					410 000,0 €	. Programa Reabilitar para Arrendar . Programa Habitação a Custos Controlados . Programa 1º Direito . Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis . Programa Relançar IFRRU2020 Portugal 2020 Programa Reabilitar para Arrendar . Programa Habitação a Custos Controlados . Programa 1º Direito . Programa Relançar IFRRU2020 Portugal 2020	CMVR Vila Real Social Privados
Q2 - Projeto de restauro dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações					825 000,0 €		
Q3 - Promoção e dinamização do mercado de habitação e de serviços/comércio					5 020 000,0 €		
Q4 - Diversificação de tipologias habitacionais e/ou turísticas (alojamento local e empreendimentos turísticos)					15 900 000,0 €		
Q4.1 - Edifícios existentes					2 400 000,0 €		
Q4.2 - Edifícios propostos					13 500 000,0 €		
Q5 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações					...		
Operação Animar e Dinamizar - Actividades Económicas (A)							
A2 - Constante animação de rua, nomeadamente em parceria com a Biblioteca Municipal e com o comércio tradicional na Rua Visconde de Canaxide					(*)	. Portugal 2020	NERVIR /CMVR Privados
A4 - Projeto de promoção do comércio tradicional na Rua Visconde de Carnaxide							
Operação Equipar e Atrair - Equipamentos (E)							
E10 - Mercado Municipal a manter					1 100 000,0 €	. Portugal 2020	CMVR
Operação Viver e Conviver - Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)							
V1 - Colocação de mobiliário urbano de estadia no Jardim da Estação					2 200,0 €	. Portugal 2020	CMVR
V4 - Espaços verdes a criar					700 000,0 €		
V4.1 - Nas imediações da Antiga Estação de Comboios de Vila Real					550 000,0 €		
V4.2 - No extremo sul da Rua Madame Brouillard					150 000,0 €		
V5 - Arborização de alinhamento					16 000,0 €		
V6 - Renovação dos pavimentos das vias e/ou dos passeios (com alargamento dos passeios sempre que possível)					290 000,0 €		
V7 - Reconfiguração de espaços urbanos					1 899 961,2 €		
V7.1 - Requalificação da Zona Envolvente da Antiga Estação: Av. 5 de outubro, Rua Monsenhor Jerónimo do Amaral, Rua Augusto Rua, Rua Visconde de Carnaxide e Rua Madame Brouillard					1 368 277,2 €		
V7.2 - Reabilitação da zona Envolvente do Mercado Municipal: Rua Santa Sofia, Rua Gonçalo Cristóvão e Rua D. Pedro de Castro					512 784,0 €		
V7.3 - Arranjo do Largo da Fábrica					18 900,0 €		
Operação Conetar e Comunicar - Infraestruturas Urbanas (C)							
C1 - Estruturação de Percursos amigáveis:					41 800,0 €	. Portugal 2020	CMVR
C1.1 - Ambientais / de recreio, vocacionado para residentes					2 500,0 €		
C1.2 - Culturais / Património, vocacionado para visitantes					14 300,0 €		
C1.3 - Ciclável					25 000,0 €		
C2 - Criação de parque de estacionamento junto à Biblioteca Municipal e arruamento de ligação					520 000,0 €		
C3 - Renovação das infraestruturas básicas, criando condições de excelência ao nível do serviço					40 000,0 €		
TOTAL					4 609 961,2 €	22 155 000,0 €	26 764 961,2 €

Nota: caso as ações indicadas para os privados não ocorram, a CMVR deverá, sempre que possível, avançar com essas mesmas intervenções, sobretudo nas situações em que os edifícios se encontram em mau estado de conservação.

(*) os custos afetos a estas ações estão englobados no valor indicado para a ORU de 2016 (ação A1 a A4).



ACÇÕES ESTRUTURANTES por OBJETO: (ORU de 2016 e ampliação)	Prazo			Estimativa orçamental		Possíveis Fontes de Financiamento	Potenciais Promotores
	Prioridade			Investimento Público	Investimento Privado		
	1	2	3				
Operação Qualificar e Dignificar - Edifícios (Q)							
Q1 - Projeto de reabilitação dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações					2 510 000,0 €	. Programa Reabilitar para Arrendar . Programa Habitação a Custos Controlados . Programa 1º Direito . Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis . Programa Relançar IFRRU2020 . Portugal 2020	CMVR Vila Real Social Privados
Q2 - Projeto de restauro dos edifícios assinalados como tal na planta de terapêutica e não incluídos em outras ações					965 000,0 €		
Q3 - Promoção e dinamização do mercado de habitação e de serviços/comércio					8 268 620,0 €		
Q4 - Diversificação de tipologias habitacionais e/ou turísticas (alojamento local e empreendimentos turísticos)					18 004 920,0 €		
Q5 - As intervenções previstas na terapêutica do edificado de iniciativa particular e/ou isolada/avulsa e não incluídos em outras ações					...		
Operação Animar e Dinamizar - Atividades Económicas (A)							
A1 - Criação de comércio Pop-up						. Portugal 2020	NERVIR /CMVR Privados
A2 - Constante animação de rua, nomeadamente em parceria com o Teatro, Conservatória de Música, Casa dos Artistas, Biblioteca Municipal, ...					156 000,0 €		
A3 - Feira do Vinho							
A4 - Projeto de promoção do comércio tradicional de rua no Núcleo Central e na Rua Visconde Carnaxide							
A5 - Requalificação/renovação das galerias de 1ª geração					250 000,0 €		
Operação Equipar e Atrair - Equipamentos (E)							
E1 - Criação da Casa do Território Distrital e Municipal					566 720,0 €	. Portugal 2020	CMVR Privados CMVR
E2 - Clube Literário					179 200,0 €		
E3 - Criação da Loja da Reabilitação					237 300,0 €		
E4 - Loja do Cidadão					695 900,0 €		
E5 - Albergue de Peregrinos					584 640,0 €		
E6 - Criação da Casa das Artes e Ofícios Tradicionais					430 800,0 €		
E7 - Criação do Museu das Corridas					573 120,0 €		
E8 - Casa da Cultura e Centro de convívio					321 940,0 €		
E9 - Equipamento de Saúde / Clínica					1 712 160,0 €		
E10 - Mercado Municipal a manter					1 100 000,0 €		
Operação Viver e Conviver - Espaços Verdes e Urbanos de Utilização Colectiva (V)							
V1 - Colocação de mobiliário urbano de estadia, recreio e lazer e de sombreamento (arborização ou artificial), nos largos/ espaços de estadia privilegiada de proximidade					33 800,0 €	. Portugal 2020	CMVR
V2 - Reconfiguração da praça João Evangelista, criando 2 patamares, fazendo uma transição mais suave através da criação de uma plataforma intermédia					303 000,0 €		
V3 - Reconfiguração da avenida Carvalho Araújo e da praça Luís de Camões					157 500,0 €		
V4 - Espaços verdes a criar					872 500,0 €		
V5 - Arborização de alinhamento					126 000,0 €		
V6 - Renovação dos pavimentos das vias e/ou dos passeios (com alargamento dos passeios sempre que possível)					502 650,0 €		
V7 - Reconfiguração de outros espaços urbanos					1 899 961,2 €		
Operação Conetar e Comunicar - Infraestruturas Urbanas (C)							
C1 - Estruturação de Percursos amigáveis					141 090,0 €	. Portugal 2020	CMVR
C2 - Ampliação do parque de estacionamento subterrâneo na avenida Carvalho Araújo (eventualmente até ao largo do Pelourinho)					3 840 000,0 €		
C3 - Renovação das infraestruturas básicas, criando condições de excelência ao nível do serviço					290 000,0 €		
C4 - Construção de elevador junto à Casa dos Artistas no Bairro dos Ferreiros, eventualmente agarrando-o à ponte para facilitar a transição entre a cota baixa e a cota alta					500 000,0 €		
C5 - Criação de parque de estacionamento junto à Biblioteca Municipal e arruamento de ligação					520 000,0 €		
TOTAL					15 994 281,2 €	29 748 540,0 €	
					45 742 821,2 €		

Nota: caso as ações indicadas para os privados não ocorram, a CMVR deverá, sempre que possível, avançar com essas mesmas intervenções, sobretudo nas situações em que os edifícios se encontram em mau estado de conservação.



VIII. MODELO INSTITUCIONAL

De acordo com o Artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana os municípios ou as empresas do setor empresarial local. No caso de se optar por uma empresa do setor empresarial local para entidade gestora, o município fica responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Dentro destas alternativas, cada município define, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, o modelo de gestão para a implementação das operações de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos e o modelo de execução da ORU, estabelecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados.

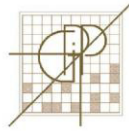
1. MODELO DE GESTÃO

O **Município de Vila Real assume-se diretamente como entidade gestora da ORU do Centro Histórico**, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

2. MODELO DE EXECUÇÃO

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana é o de iniciativa da entidade gestora, tal como dispõe a alínea b) do nº1 do artigo 11.º do RJRU.

Neste contexto, a execução da operação de reabilitação urbana desenvolver-se-á, predominantemente, na modalidade de administração conjunta, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.



Contudo, admite-se que a execução possa também ser promovida por iniciativa dos particulares no que respeita à reabilitação dos edifícios de que são proprietários, com o apoio da entidade gestora, quando necessário.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora, que também promoverá as suboperações urbanísticas preconizadas para o espaço público, neste caso, em articulação com o município.

3. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO/DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS

Controlo das operações urbanísticas

Na qualidade de entidade gestora da ORU e do respetivo PERU, o Município de Vila Real dispõe, nos termos do nº1 do artigo 44.º do RJRU, dos seguintes poderes referentes ao controlo das operações urbanísticas nas áreas de reabilitação urbana respetivas:

- As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.



Instrumentos de política urbanística

Nos termos dos artigos 54.º a 64.º do RJRU, o Município de Vila Real dispõe, na qualidade de entidade gestora do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, dos poderes necessários para o desenvolvimento dos seguintes instrumentos de execução de política urbanística, nas áreas de reabilitação urbana respetivas:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.



IX. QUADRO DE INCENTIVOS, APOIOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES PROPOSTAS

1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana.

Tal como se refere no projeto de delimitação das ARU pela Câmara Municipal de Vila Real, *“cabe ao município... definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e garantir aos proprietários o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.”*

A delimitação da área de reabilitação urbana, de acordo com o definido na alínea b) do artigo 14º, da Lei nº 32/2012, confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, sofreu diversas alterações, sendo a última a da Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro, que estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação. Consagram-se, expressamente, incentivos a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARU, que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios (como dispõe o RJRU).

Assim, no âmbito do estabelecido no EBF relativamente aos impostos municipais, o município de Vila Real vai aplicar os benefícios fiscais relativos a prédios ou frações urbanas objeto de reabilitação, tal como dispostos nos artigos 45º e 71º do EBF.

À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga a comprovar a integração na ARU, os restantes incentivos devem corresponder a

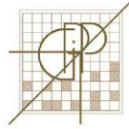


obras de reabilitação das quais resulte uma melhoria mínima de 2 níveis do estado de conservação dos edifícios nos termos do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC).

O sucesso na realização das ações de reabilitação propostas para o edificado integrado em ARU só se alcançará pela conjugação da aplicação de incentivos e benefícios, pelo que o município de Vila Real, nos termos da legislação aplicável e da situação de facto dos imóveis, lança mão desta conjugação, que se apresenta de seguida.



Âmbito Fiscal	Benefícios
IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)	<p>Aplica-se a taxa reduzida de 6% (alteração decorrente do art. 18º da Lei 12-A/2010, de 30 de junho):</p> <p>a) [Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)]</p> <p>As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.</p> <p>b) [Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA]</p> <p>As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p> <p>c) [Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA]</p> <p>As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.</p>



<p>IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)</p>	<p>Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património</p> <p>a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;</p> <p>b) Ficam isentas de IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (art. 45º nº 2, EBF);</p> <p>c) Ficam isentos de IMT, na primeira transmissão, os imóveis que tenham sido objeto de reabilitação e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, quando localizado na ARU (art. 45º nº 2, EBF);</p>
--	--



<p>IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)</p>	<p>EBF e Lei do Património</p> <p>a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.</p> <p>b) Ficam isentos de IMI, os imóveis objeto de reabilitação urbana, pelo período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação;</p> <p>c) De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local. Esta isenção assume carácter automático.</p>
--	--



<p>IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)</p>	<p>a) Os proprietários de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º nº 4 EBF);</p> <p>b) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º nº 5 EBF);</p> <p>c) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação (Artigo 71.º nº 7 EBF).</p>
---	--

Condições para Atribuição de Incentivos - Certificação de obras de reabilitação

Apenas serão concedidos incentivos às intervenções de reabilitação que ocorram no tempo de vigência da ARU/ORU, que **subam 2 níveis no estado de conservação do edifício** acima do verificado antes do início da obra, ou, no caso dos incentivos do art.71º do EBF, se resultar um **nível de conservação mínimo 'bom'** em resultado de obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação. Os níveis de conservação são os estabelecidos no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, estando escalonados nos termos seguintes (art.º 5º, nº 2):



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

Os benefícios só serão concedidos após a boa conclusão das obras e, desde que, as mesmas **promovam a reabilitação do edifício e/ou fração em acordo com a estratégia definida pelo município para a ORU,** bem como a qualidade da intervenção, e cessarão sempre que se verificar que a obra não se realizou de acordo com estas premissas ou que foram feitas demolições não autorizadas;

Para efeitos do disposto no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação realizadas nos imóveis localizados na ARU (ou fora se concluídos há mais de 30 anos) é da competência da Câmara, incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e informar o serviço de finanças competente do reconhecimento do direito (no prazo de 20 dias, sendo que o serviço de finanças deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações e/ou restituições dos impostos);

O interessado deve solicitar, junto do Município, a atribuição do estado de conservação do edifício antes e após as obras, para efeitos de aplicação dos incentivos à reabilitação urbana previstos no EBF.



2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

No que respeita aos incentivos municipais, é proposta uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais nas ARU, compreendendo a Taxa de Ocupação da Via Pública, as Taxas de Licenciamento/ Autorização/ Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas, a Taxa de Licenciamento de Publicidade e a Taxa Municipal de Urbanização, que se sintetizam no quadro seguinte:

Taxa de Ocupação da Via Pública	Isenção das taxas devidas pela ocupação do espaço público com estaleiro, tapumes e andaimes para a execução da obra, não renovável, pelo prazo máximo de 4 meses ou o previsto na licença de construção, quando inferior, para as intervenções de reabilitação de edifícios localizados na ARU.
Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	Redução de 50% nas taxas de apreciação e de emissão de título relativas a intervenções de reabilitação de edifícios situados na ARU e recuperados nos termos da respetiva Estratégia de Reabilitação e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
Taxa de Licenciamento de Publicidade	Redução de 75% do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar na ARU do Centro Histórico.
Taxa Municipal de Urbanização	Redução de 50% do montante da taxa devida

É ainda proposto um sistema de incentivos à reabilitação que consiste na constituição de créditos de edificabilidade resultantes de obras de reabilitação urbana de iniciativa dos particulares nos seus prédios localizados em ARU, créditos esses que podem ser utilizados no local ou transferidos para outros locais da cidade, para proveito próprio ou venda a interessados.

A constituição destes créditos e a sua operacionalização devem ser devidamente reguladas em regulamento municipal para o efeito.



3. INCENTIVOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Elencam-se de seguida os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, e se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento; programas de investimento público do Portugal 2020; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas; e fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da iniciativa JESSICA:

Tipologia	Instrumentos
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	<ul style="list-style-type: none">- RECRIA: Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados- REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas- RECRIPH: Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal- SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação- PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação- PORTA 65 JOVEM- 1º DIREITO: Programa de Apoio ao acesso à Habitação
Programas de investimento público do Portugal 2020	<ul style="list-style-type: none">- POSEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos- POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego- PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional- DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	<ul style="list-style-type: none">- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana- Protocolos Bancários



Tipologia	Instrumentos
Fundos de desenvolvimento urbano	- JESSICA - Fundos de Desenvolvimento Urbano
Outros programas	- RELANÇAR: Programa que visa fomentar a captação de investimento imobiliário, promovendo a retoma da economia nacional em época de Covid-19

4. OUTROS INCENTIVOS

Para além dos incentivos financeiros, deverão ser previstos incentivos de carácter técnico, a promover pela Loja de Reabilitação Urbana, com vista à agilização dos processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para a realização dos projetos e empreitadas de reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na área de intervenção, através, designadamente, da disponibilização de uma bolsa de projetistas, de uma bolsa de fornecedores de serviços de empreitada, e mesmo da elaboração de projetos.



PEÇAS DESENHADAS

PLANTA Nº0 – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

PLANTA Nº1 - EDIFICADO: NÚMERO DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA

PLANTA Nº2 - EDIFICADO: OCUPAÇÃO/USO DO RÉ-DO-CHÃO

PLANTA Nº3 - EDIFICADO: OCUPAÇÃO/USO DOMINANTE DOS RESTANTES PISOS

PLANTA Nº4 - EDIFICADO: VALOR ARQUITETÓNICO

PLANTA Nº5 - EDIFICADO: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

PLANTA Nº6 - ESPAÇO PÚBLICO: FUNÇÃO

PLANTA Nº7 - ESPAÇO PÚBLICO: TIPO DE PAVIMENTO

PLANTA Nº8 - ESPAÇO PÚBLICO: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

PLANTA Nº9 – EDIFICADO: TERAPÊUTICA/ TIPO DE INTERVENÇÃO

PLANTA Nº 10 – ESPAÇO PÚBLICO: TERAPÊUTICA/ TIPO DE INTERVENÇÃO

PLANTA Nº11 - PROPOSTA DA ORU/ AÇÕES ESTRUTURANTES

PLANTA Nº12 – PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO